

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

09. Mai 2017

Mitgeteilt den

10. Mai 2017

Protokoll Nr.

407

A.

Der Vorstand der Gemeinde **Domleschg** beschloss anlässlich seiner Sitzung vom 8. November 2016 den Arealplan „Sternahaus Feldis“. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften „Sternahaus Feldis“
- Arealplan 1:500 „Sternahaus Feldis“

Neben diesen Planungsmitteln reichte der Gemeindevorstand Domleschg einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 8. November 2016 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) mit folgenden Beilagen ein:

- Bauinventarblatt Berghotel Sternahaus der Denkmalpflege Graubünden vom 26. September 2016
- Vorprojekt Umbau und Erweiterung Berghotel Sterna (Situationsplan 1:500 und Fassaden, Grundrisse und Schnitte 1:100) des Architekturbüros [REDACTED] Zürich, vom 20. Oktober 2016

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 29. Juli 2016 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 8. November 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 18. November 2016. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. Januar 2017 ersuchte die Gemeinde Domleschg um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Planerische Ausgangslage

Der vorliegende Arealplan betrifft das nordöstlich von Feldis gelegene Gebiet „Sterna“, namentlich die im Eigentum der Kollektivgesellschaft Berghotel Sterna [REDACTED] (Feldis) stehende Parzelle Nr. 665 im Halte von rund 10 823 m². Im rechtskräftigen Zonen- und Generellen Gestaltungsplan (ZP/GGP) 1:2000 Feldis/Veulden vom 31. Oktober 2012 wurde dieses Grundstück im Bereich der seit dem Jahr 1927 bestehenden Unterkunftsbauten „Sternahaus“ im Halte von rund 3270 m² der Hotelzone nach Art. 23 Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Tomils (BauG) zugewiesen und zugleich die gesamte Hotelzonenfläche mit einer Arealplanpflicht im Sinne von Art. 46 BauG (Folgeplanung) belegt. Erschlossen ist der heutige Hotelanlagenbereich der Parzelle Nr. 665 gemäss dem rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan Verkehr (GEP) 1:2000 Feldis/Veulden vom 31. Oktober 2012 über eine bestehende Erschliessungsstrasse (Strassenparzelle Nr. 664), welche von Süden her zur Parzelle Nr. 665 führt. Die rechtskräftige Ortsplanung des Dorfes Feldis der ehemaligen Gemeinde Tomils wurde von der Regierung mit Beschluss Nr. 341 am 22. April 2014 genehmigt.

2. Nutzungsgeschichte und Bedeutung des „Sternahaus Feldis“

Das heutige Berghotel Sternahaus Feldis wurde ursprünglich nach der Eröffnung im Jahr 1927 jahrzehntelang als Erholungsheim für Kinder sowie für körperlich oder geistig eingeschränkte Personen betrieben. Es gilt als Seltenheit im Bündner Baustilbestand. Ab dem Jahr 1987 wurde aus dem im 1934 erweiterten Sternahaus erstmals eine für alle Personen zugängliche Pension mit insgesamt 13 Zimmern und weiteren Aufenthaltsräumen. Diese Pension wurde im Laufe der Jahre bis heute zu einem Berghotel ausgebaut und als solches betrieben. Die gesamte Berghotelanlage prägt durch seine erhöhte Lage über Feldis wesentlich das Orts- und Landschaftsbild und ist aufgrund seiner langjährigen therapeutischen Nutzung von besonderer sozi-

alhistorischer Bedeutung für die ganze Region Viamala und ihrer weiteren Umgebung in Nord- und Mittelbünden.

3. Bauvorhaben und denkmalpflegerische Begleitung

Um den Erhalt dieses historisch wertvollen Berghotels und zugleich eine zeitgemässe gastwirtschaftliche Hotelnutzung für die Zukunft sichern zu können, möchten die Eigentümer der Anlage Umbauten in den bisherigen Gebäudeteilen des bestehenden Berghotels sowie einen modern gehaltenen Erweiterungsbau in westlicher Richtung realisieren. Über alle drei Geschosse sollen insgesamt acht zusätzliche Zimmer, weitere Abstell- und Lagerräume, neue WC- resp. Duschanlagen und Zu- und Eingangsbereiche sowie – im 1. Obergeschoss – ein zusätzlicher Atelierraum für Bankette und Seminare erstellt werden. Mit der Realisierung eines solchen Bauvorhabens können die Angebote für die Gäste vielfältig und attraktiv ausgestaltet und das Berghotel weiterhin wirtschaftlich erfolgreich betrieben werden.

Als Basis für die Bauprojektierung liegt ein Bauinventarblatt der Denkmalpflege Graubünden vom 26. September 2016 vor. Dieses Bauinventarblatt definiert die mit dem Bauvorhaben zu erreichenden Schutzziele, namentlich der Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes samt der geschindelten Fassade, der typischen Fensteröffnungen und des ausgestalteten Balkons auf der Südfassade, der Erhalt der typischen Kastenfenster an der Ostfassade sowie der Erhalt der historischen Ausstattungselemente wie die Täfer in den Stuben und Zimmern der ursprünglichen Hotelanlage.

Unter Berücksichtigung dieser fachlichen Bewertung des Baubestandes des historischen Berghotels Sternahaus durch die kantonale Denkmalpflege hat das Architekturbüro Daniel Hagi, Zürich, zum geplanten Bauvorhaben ein architektonisches Vorprojekt vom 20. Oktober 2016 erstellt. Das Vorprojekt, welches die konkrete Ausgestaltung des Umbau- und Erweiterungsvorhabens sowie die Aussenraum- und Verkehrsflächengestaltung beinhaltet, gilt als Grundlage für die gemäss Art. 23 BauG erforderliche Folgeplanung resp. Arealplanung zur ausstehenden massgenauen Bestimmung von Art und Mass der Nutzung. Es bildet integrierender Bestandteil des vorliegenden Arealplans „Sternahaus Feldis“. Mit Stellungnahme vom 8. November 2016 hat die kantonale Denkmalpflege das Vorprojekt gutgeheissen.

4. Arealplanung „Sternahaus Feldis“

Durch die vorliegende Arealplanung mit spezifischen Vorschriften und räumlichen Festlegungen werden die Voraussetzungen für die Bewilligung des geplanten Bauvorhabens geschaffen. Die Arealplanvorschriften regeln (in Abstimmung mit den Festlegungen im dazugehörigen Arealplan) im Wesentlichen:

- in Art. 4 die Verbindlichkeiten des gesamten Arealplans mitsamt Baubewilligungspflicht;
- in Art. 5 die erlaubten baulichen Massnahmen innerhalb und ausserhalb der neu definierten Baubereiche;
- in Art. 6 die Nutzung und die baulichen Möglichkeiten innerhalb der Gewässerräume zum östlich vorbeiführenden Fliessgewässer;
- in Art. 7 die Nutzung des bestehenden Parkplatzes;
- in Art. 9 die maximalen Höhen sowie die Dachform und -gestaltung; und letztlich
- in Art. 10 das Verbot zur Abgrabung des gewachsenen Terrains.

Der Arealplan „Sternahaus Feldis“ mitsamt integriertem Vorprojekt bindet schliesslich sowohl die Eigentümerschaft bei der weiteren Projektierung als auch die Baubehörde bei der Behandlung des definitiven Bauprojekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bei den notwendigen Entscheiden. Die Verbindlichkeit des Vorprojekts als Entscheidungsgrundlage ist in Art. 8 der Arealplanvorschriften und als Arealplaninhalt im Plan 1:500 und in der Legende festgelegt.

C.

Arealplan „Sternahaus Feldis“

1. Allgemeine Bemerkungen zum Arealplan

Der Arealplan bildet Bestandteil der Grundordnung (vgl. Art. 22 Abs. 2 KRG), wird aber – in Abweichung zu anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzlich Elemente des ZP, des GGP und des GEP enthalten. Abweichungen vom ZP und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interes-

sen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen nach Art. 46 Abs. 2 KRG ebenfalls beschränkt geändert werden.

Der Arealplan unterliegt der Genehmigung durch die Regierung und tritt mit dieser Genehmigung in Rechtskraft.

2. Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung

Am 1. Mai 2014 wurde die am 3. März 2013 vom Schweizer Volk angenommene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft gesetzt. Unter anderem ist im Rahmen einer Übergangsbestimmung in Art. 38a Abs. 2 RPG neu geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung eines an die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplans im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf.

Im vorliegenden Fall geht es nicht um eine Bauzonenvergrösserung, sondern um eine die Grundordnung der Gemeinde konkretisierende Weiterentwicklung einer bereits rechtskräftigen Bauzone für ein im Zonenplan abgegrenztes Teilgebiet in Feldis. Unter dem Aspekt von Art. 38 Abs. 2 RPG ist eine Genehmigung des Arealplans „Sternhaus Feldis“ somit ohne weiteres möglich.

Für die Beurteilung des Arealplans „Sternhaus Feldis“ sind jedoch noch weitere Vorschriften des geänderten RPG zu beachten, so insbesondere Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG, wonach Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden sollen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Domleschg hat mit der vorliegenden Arealplanung die Voraussetzungen geschaffen, um das historische Berghotel Sternhaus auf der Parzelle Nr. 665 unter Berücksichtigung seines denkmalpflegerischen Wertes qualitativ voll erweitern, umgestalten und zeitgemäss weiter betreiben zu können. Der Arealplan „Sternhaus Feldis“ erfüllt somit die Anforderungen des RPG auch im Hinblick auf die geforderte qualitativvolle Verdichtung dieser teilörtlichen Siedlungsfläche

im Gebiet „Sterna“. Einer Genehmigung des Arealplans steht auch unter diesem Gesichtspunkt nichts im Wege.

3. Siedlungsgestaltung (Einstufung des Berghotels im GGP)

Die ehemalige Gemeinde Tomils wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 341 vom 22. April 2014 angewiesen, innert drei Jahren für die wertvollen Gebäude in Feldis entsprechende Schutzeinstufungen im GGP vorzunehmen oder Nichtberücksichtigungen entsprechend zu begründen. Bislang wurden im GGP keine derartigen Schutzeinstufungen vorgenommen. Nach der erfolgten Fusion der ehemaligen Gemeinden Almens, Paspels, Pratval, Rodels und Tomils obliegt diese Aufgabe nun der am 1. Januar 2015 neu formierten Gemeinde Domleschg im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision.

Die Gemeinde Domleschg wird deshalb und in Anbetracht des denkmalpflegerischen Wertes des ursprünglichen Berghotels Sternahaus angewiesen, bei einer nächsten Ortsplanungsrevision für die bisherigen Gebäudeteile des historisch wertvollen ehemaligen Heimes (Hauptbaute von 1927 und Erweiterungsbaute von 1934) Schutzeinstufungen im GGP zu prüfen.

Die Gemeinde wird zudem angewiesen, bei künftigen Bauvorhaben am Berghotel Sternahaus im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach Art. 4 der Arealplanvorschriften die Schutzzielverträglichkeit der geplanten Baumassnahmen im Sinne des Bauinventarblatts der Denkmalpflege Graubünden vom 26. September 2016 zu prüfen und in jedem Fall die kommunale Gestaltungsberatung und die kantonale Denkmalpflege beratend beizuziehen.

4. Fazit

Die Prüfung des am 8. November 2016 vom Vorstand der Gemeinde Domleschg beschlossenen Arealplans „Sternahaus Feldis“ hat ergeben, dass dieser Nutzungsplan die Anforderungen von Art. 46 KRG erfüllt und mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung vereinbar ist. Der Genehmigung des Arealplans stehen ferner auch keine überwiegenden anderen Interessen entgegen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der am 8. November 2016 beschlossene Arealplan „Sternhaus Feldis“ unter Berücksichtigung der Anweisungen an die Gemeinde bezüglich Einstufung des Berghotels im GGP genehmigt werden kann.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der Arealplan „Sternhaus Feldis“ vom 8. November 2016, bestehend aus den Arealplanvorschriften und einem Arealplan 1:500, wird im Sinne der vorstehenden Feststellungen und Erwägungen mit folgender Anweisung genehmigt:
 - Die Gemeinde Domleschg wird angewiesen, für das Sternhaus im Rahmen einer nächsten OP-Revision Schutzfestlegungen im Generellen Gestaltungsplan (GGP) von Feldis/Veulden zu prüfen.
2. Der Gemeindevorstand Domleschg wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 8. November 2016 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde Domleschg eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltene Anweisung innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

