

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

05. Juli 2011

Mitgeteilt den

06. Juli 2011

Protokoll Nr.

621

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Klosters-Serneus** beschlossen anlässlich der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetzesrevision (Art. 19^{bis} und Ergänzung Zonenschema)
- Zonenplan 1:500 „Hotel Pardenn“
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 „Hotel Pardenn“
- Rückfallklausel

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Klosters-Serneus die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 21. Januar/21. Februar 2011 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Vorprojekt „Pardenn Hotel und Residenz, Klosters“ der Barandun Architektur, Chur, sowie der Baulink AG, Chur, vom 11. Oktober 2010, bestehend aus einer Situation 1:500, aus Grundrissen „Ebenen 0 bis 7“ 1:200, aus Schnitten A-A und B-B 1:200, aus einer Nord- und Ostfassade 1:200 sowie aus einer Süd- und Westfassade 1:200

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 25. August 2010 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 13. Februar 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 17. Februar 2011. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 28. Februar 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Klosters-Serneus um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die von der Gemeinde Klosters-Serneus am 13. Februar 2011 beschlossene projektbedingte Nutzungsplanung „Hotel Pardenn“ dient der Errichtung und dem Betrieb eines neuen Hotels auf der im Gebiet „Höfji“ gelegenen, rund 6'877 m² grossen Parzelle Nr. 250. Das neue Hotel soll anstelle der heute existierenden Hotelgebäulichkeiten errichtet werden. Zwecks Querfinanzierung dieses neuen Beherbergungsvorhabens ist es geplant, innerhalb des zu errichtenden Gebäudes auch Wohnungen in einem Anteil von maximal 30 % der auf der Parzelle Nr. 250 gesamthaft zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) zu realisieren.

Inhalt des Zonenplanes 1:500 „Hotel Pardenn“ bildet die Ausscheidung einer Hotel- und Wohnzone „Pardenn“. Während die nördliche Hälfte der neu der Hotel- und Wohnzone zugewiesenen Parzelle Nr. 250 mit einem rund 90 m langen Hotelkomplex überbaut ist, präsentiert sich die südliche Hälfte der genannten Parzelle als frei von Hochbauten. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan „Klosters-Platz, Selfrangen, Aeuja, Monbiel“ 1:2'500 mit Gestaltungselementen vom 28. November 1993 befand sich der mit der Hotelbaute überbaute Teil der Parzelle Nr. 250 bislang in der Kernzone. Der südliche, noch nicht überbaute Teil der genannten Parzelle war bisher der Wohnzone 0.8 zugewiesen.

Laut dem neuen Art. 19^{bis} des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Klosters-Serneus ist die Hotel- und Wohnzone „Pardenn“ für traditionelle Hotels, Garni-Hotels, Pensionen und dergleichen sowie die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Restaurants, Wellnessanlagen und Autoeinstellhallen bestimmt. Art. 19^{bis} BauG ermöglicht innerhalb der ausgeschiedenen Hotel- und Wohnzone „Pardenn“ zudem aber auch Wohnnutzungen im Umfang von maximal 30 % der insgesamt realisierbaren BGF. Dies entspricht samt Direktionswohnung einer BGF von maximal 3'230 m².

Im Rahmen des Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Hotel Pardenn“ wurden ein Baufenster A und ein Baufenster B sowie je ein Nutzungsbereich „Unterirdische Bauten“, „Gartenanlage“ und „Vorfahrt und Parkplätze“ festgelegt. Mit Ausnahme von eingeschossigen Kleinbauten innerhalb des Bereichs „Gartenanlage“ sind oberirdische Gebäude nur innerhalb der Baufenster A und B zulässig, wobei die maximale Gebäudehöhe im Baufenster A auf 1'229.09 m ü.M. und im Baufenster B auf 1'213.75 m ü.M. definiert ist.

Ferner hat die Gemeinde Klosters-Serneus am 13. Februar 2011 in Bezug auf die Hotel- und Wohnzone „Pardenn“ eine Rückfallklausel beschlossen. Demnach fällt die Hotel- und Wohnzone „Pardenn“ ohne erneuten Beschluss der Urnengemeinde in die bisher geltende Kern- respektive Wohnzone zurück, falls für das der vorliegenden Nutzungsplanung zugrunde liegende Projekt nicht innert drei Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Vorlage eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und die Projektrealisierung nicht innerhalb der Frist von Art. 91 KRG in Angriff genommen wird. Alle im Zusammenhang mit der Hotel- und Wohnzone stehenden speziellen Festlegungen, insbesondere die Teilrevision des Baugesetzes „Hotel- und Wohnzone Pardenn“ sowie der Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Hotel Pardenn“ gelten in diesem Fall als aufgehoben.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Beurteilung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende projektbedingte Nutzungsplanung „Hotel Pardenn“ mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Prättigau übereinstimmt.

Vorliegend ist diese Prüfung insbesondere in Bezug auf die von der Regierung am 10. November 2009 beschlossene und vom Bundesrat am 15. März 2010 genehmigte Ergänzung des RIP 2000 „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ (vgl. Kapitel 5.3.4) vorzunehmen. Die vorliegende projektbedingte Nutzungsplanung „Hotel Pardenn“ hat dabei namentlich dem im RIP 2000 formulierten Grundsatz zu genügen, dass die Gemeinden basierend auf einen Regionalen Richtplan unbewirtschaftete Zweitwohnungen, welche im Rahmen eines Projektes nachgewiesenermassen zur (Quer-)Finanzierung von touristischen Beherbergungsprojekten oder von Projekten für preisgünstigen Erstwohnraum benötigt werden, von der Kontingentspflicht befreien können, sofern sich die unbewirtschafteten Zweitwohnungen in einem untergeordneten Umfang bewegen und soweit die Jahreskontingente dafür nicht ausreichen. Voraussetzung ist, dass es sich um Projekte von besonderer regionaler Bedeutung handelt und die Gemeinden dafür eine projektbezogene Nutzungsplanung durchführen. Basierend auf diese Regelung des RIP

2000 hat die Gemeinde Klosters-Serneus im Rahmen des Gesetzes über die Kontingentierung von Zweitwohnungen (GKZW) vom 30. November 2008 eine Bestimmung erlassen, nach welcher die Stimmbürgerschaft Bauvorhaben von besonderem öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse zum Teil oder ganz von der Kontingierungsregelung ausnehmen kann, wenn sie sich sonst nicht oder nur unter Inkaufnahme von unverhältnismässigen Schwierigkeiten realisieren liessen (vgl. Art. 4 Abs. 5 GKZW).

In der Beurteilung der Gemeinde Klosters-Serneus kann die Realisierung und der Betrieb des geplanten Hotels „Pardenn“ in Anbetracht der hohen zu tätigenden Investitionen ohne eine Querfinanzierung durch Eigentumswohnungen, wobei es sich dabei in der Regel um unbewirtschaftete Zweitwohnungen handeln wird, nicht wirtschaftlich bzw. zumindest ausgeglichen gestaltet werden (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 3, Seite 6 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes). Weiter zeigt die Gemeinde im Rahmen ihrer Ausführungen unter Ziffer 3 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes in nachvollziehbarer Weise auf, dass der Erhalt des Hotels „Pardenn“ in Form des geplanten Neubauprojektes in der Kategorie „4-Stern-Superior“ dem Tourismusort Klosters-Serneus eine bedeutende und unverzichtbare Wertschöpfung mit sich bringt, so dass besondere Anstrengungen der öffentlichen Hand und die Gewährung von Ausnahmeregelungen im rechtlich zulässigen und verantwortbaren Rahmen zu erbringen bzw. einzuräumen sind, so unter anderem über eine Entbindung von der Kontingentsregelung nach Art. 4 Abs. 5 GKZW. Das in Art. 4 Abs. 5 GKZW enthaltene Kriterium des besonderen öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesses für das Bauvorhaben ist somit erfüllt. Eine Entbindung von der Kontingentsregelung gemäss GKZW für Wohnraum in einem Anteil von max. 30 % der auf der Parzelle Nr. 250 gesamthaft zulässigen BGF erscheint daher gerechtfertigt. Die Regierung sieht keinen Anlass, an dieser Einschätzung der Gemeinde Klosters-Serneus zu zweifeln.

Im vorliegenden Fall sind unter Vorbehalt des zweiten Satzes von Art. 19^{bis} BauG (vgl. dazu die nachstehenden Ausführungen unter Abschnitt D, Ziffer 2) sodann auch die weiteren Voraussetzungen und Kriterien des RIP 2000 erfüllt. Die Entbindung von der Kontingentsregelung gemäss GKZW für Wohnraum in einem Anteil von max. 30 % der auf der Parzelle Nr. 250 gesamthaft zulässigen BGF bewegt sich basierend auf den auf Seite 5.3.4 – 11 festgehaltenen Erläuterungen zum RIP 2000 gerade noch im vorgegeben Rahmen des untergeordneten Umfangs. Ohne weiteres kann aufgrund der in der Gemeinde Klosters-Serneus existierenden Warteliste fest-

gehalten werden, dass die im GKZW vorgegebenen Jahreskontingente für die Erstellung der im Zusammenhang mit der geplanten Realisierung des Hotels „Pardenn“ vorgesehenen Wohnungen nicht ausreichen. Schliesslich bestätigt der Regionalverband Pro Prättigau in seinem Schreiben vom 14. April 2011, dass der Neubau des Hotels „Pardenn“ in der einzigen grösseren Tourismusgemeinde des Prättigaus nicht nur aus kommunaler, sondern auch aus regional(wirtschaftlich)er Sicht von Bedeutung ist. Klosters-Serneus und das Prättigau sind auf jede Erhaltung respektive Verbesserung der Wertschöpfung im Tourismus angewiesen, zumal in Klosters-Serneus in den vergangenen Jahren verschiedene Hotelbetriebe geschlossen worden sind.

Zusammenfassend ist aufgrund der vorstehenden Ausführungen festzuhalten, dass die von der Gemeinde Klosters-Serneus am 13. Februar 2011 beschlossene projektbedingte Nutzungsplanung „Hotel Pardenn“ unter Vorbehalt des zweiten Satzes von Art. 19^{bis} BauG (vgl. dazu die nachstehenden Ausführungen unter Abschnitt D, Ziffer 2) richtplankonform ist.

D.

Projektbezogene Nutzungsplanung „Hotel Pardenn“

1. Gestaltung respektive Einordnung in Siedlung und Landschaft

Wie bereits unter Abschnitt B vorstehend erwähnt ist, gehörte das heute existierende Hotel „Pardenn“ gemäss der bisher rechtgültigen Ortsplanung der Gemeinde Klosters-Serneus einer Kernzone an. Im Rahmen der vorliegend zur Debatte stehenden neuen Nutzungsplanung wurde zum Zwecke der Realisierung einer neuen Überbauung auf der Parzelle Nr. 250 eine spezielle Hotel- und Wohnzone „Pardenn“ ausgeschrieben. Während in Anwendung von Art. 16 Abs. 2 BauG der Gemeinde Klosters-Serneus innerhalb der Kernzone die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise erhalten und ergänzt werden soll, fehlt nach dem neu beschlossenen Art. 19^{bis} BauG in der Hotel- und Wohnzone „Pardenn“ ein solches Einfügungsgebot. Stattdessen ist über die Bestimmungen von Art. 19^{bis} Abs. 2 und Abs. 3 BauG zu dem am 13. Februar 2011 ebenfalls beschlossenen Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Hotel Pardenn“ geregelt, dass oberirdische Gebäude nur innerhalb der festgelegten Bauflächen mit einer konkret festgeschriebenen maximal einzuhaltenden Gebäudehöhe zulässig sind, wobei im Planungs- und Mitwirkungsbericht verschiedentlich auf die

Masse der existierenden Bebauung verwiesen wird. Die Festlegungen der von der Gemeinde Klosters-Serneus erlassenen neuen Nutzungsplanung bieten indes für sich alleine noch zu wenig Gewähr für eine gute Einfügung der auf der Parzelle Nr. 250 vorgesehenen Bauten ins existierende Klosterser Ortsbild. Namentlich fehlt im Hinblick auf die Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens sowie im Hinblick auf die Realisierung des Bauprojektes ein Instrument für die Sicherstellung einer optimalen gestalterischen Qualität des Bauprojektes in Form einer projektbegleitenden offiziellen Gestaltungsberatung.

Mangels vorliegender konkreter Bestandesaufnahmen der heutigen Bebauung der Parzelle Nr. 250 sowie in deren Umgebung ist das Verhältnis des laut Vorprojekt vom 11. Oktober 2010 vorgesehenen Neubaus zum heutigen Bestand schwierig zu bewerten. Eine abschliessende Beurteilung zur Frage, ob sich dieses Projekt in genügender Weise ins Ortsbild einfügen wird, lässt sich daher zurzeit noch nicht machen. Eine abschliessende Beurteilung des Vorprojektes kann und soll aber auch nicht bereits im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision vorgenommen werden. Vielmehr ist im Sinne eines stufengerechten Vorgehens in dieser Planung lediglich sicherzustellen, dass geeignete Grundlagen und Instrumente vorhanden sind, damit die Qualitätssicherung auf der Stufe des Bauprojektes in geeigneter Weise stattfinden kann.

Zu diesem Zweck wird die Genehmigung der projektbezogenen Nutzungsplanung „Hotel Pardenn“ mit folgenden Auflagen zu verbunden:

- Die weitere Projektierung sowie die Realisierung der auf der Parzelle Nr. 250 vorgesehenen Überbauung ist im Sinne von Art. 4 des rechtsgültigen BauG der Gemeinde Klosters-Serneus durch die kantonale Denkmalpflege oder eine andere fachkundige Gestaltungsberatung zu begleiten.
- Die gute architektonische und gestalterische Einfügung der vorgesehenen Überbauung ins existierende Ortsbild ist im Hinblick auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens mit geeigneten nachvollziehbaren Unterlagen nachzuweisen.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde der betroffenen Grundeigentümerin sowie der Gemeinde Klosters-Serneus die Gelegenheit geboten, sich zu den vorstehend festgehaltenen Auflagen vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 14. Juni 2011 sowie vom 17. Juni 2011 teilte sowohl die Grundeigentümerin als auch die Gemeinde dem ARE mit, dass beide Parteien sich mit den zu formulieren-

den Auflagen im Grundsatz einverstanden erklären respektive dass diese Auflagen begrüsst würden.

Die Grundeigentümerin führt in ihrem Schreiben zusätzlich aus, dass eine allfällige Überarbeitung des Vorprojektes keine negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Seite des Vorhabens haben dürfe. Sie weist zudem darauf hin, dass das Ergebnis der vorliegenden projektbedingten Nutzungsplanung „Hotel Pardenn“ in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Klosters-Serneus und deren Fachleuten erfolgt sei und dass insbesondere die festgelegte Nutzung aus ökonomischer Sicht das absolute Minimum bedeute. Die Gemeinde Klosters-Serneus bekundet gemäss ihrem Schreiben Verständnis für die Haltung der Bauherrschaft, wonach die vorgegebenen Dimensionen innerhalb der Baufenster optimal genutzt werden sollten.

Es ist für die Regierung selbstverständlich, dass im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzipes sowohl aus gestalterischer wie auch aus ökonomischer Sicht eine optimale Lösung zu suchen sein wird. Gleichzeitig ist aber darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Forderung nach einer guten gestalterischen Einordnung von Bauten und Anlagen in Siedlung und Landschaft um ein gesetzgeberisches Gebot handelt (vgl. dazu Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG in Verbindung mit Art. 73 Abs. 1 KRG). Sollte sich im Rahmen der weiteren Projektierung herausstellen, dass diesen Generalklauseln von Art. 3 RPG und Art. 73 KRG wider Erwarten nur Genüge getan werden kann, indem wesentliche Dimensionsverkleinerungen vorgenommen werden müssen, müsste dies in Kauf genommen werden. In diesem Sinne bilden die laut der vorliegenden Nutzungsplanung „Hotel Pardenn“, namentlich laut dem Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Hotel Pardenn“ vorgegebenen maximalen Gebäudemasse eine obere Grenze. Festzuhalten bleibt jedenfalls, dass die zu formulierenden Auflagen zumindest nicht von vornherein in Widerspruch zu den ökonomischen Interessen der Bauherrschaft und der Gemeinde stehen.

Laut ihrem Schreiben vom 17. Juni 2011 kann sich die Gemeinde Klosters-Serneus für die weitere Projektierung das folgende Vorgehen vorstellen:

1. Einsetzung einer Baugestaltungs-Arbeitsgruppe:

Diese Arbeitsgruppe würde als Fachgremium mit Weitblick und auch zwecks Unterstützung des politischen Weges, beispielsweise für die öffentliche Kommunikation, fungieren. Der Arbeitsgruppe sollen sowohl Bauherren- als auch Gemeindevertreter angehören.

2. Beizug eines externen Baufachmanns:

Diese Fachperson mit vornehmlich architektonischem Hintergrund würde die Berücksichtigung einer qualitativen Baugestaltung des Bauvorhabens sicherstellen, würde Gestaltungsvorschläge der Bauherrschaft reflektieren und würde die Arbeitsgruppe bei der Findung von für Bauherrschaft und Gemeindebehörden gang- und tragbaren Gestaltungsvarianten und -lösungen beraten und unterstützen. Eine Person mit einer adäquaten architektonischen Ausbildung und einem grossen Erfahrungsschatz im Architekturbereich – idealerweise in Zusammenhang mit ähnlichen Projekten – wäre aus Sicht der Gemeinde die ideale Besetzung für diese Funktion.

Die Regierung beurteilt das von der Gemeinde beabsichtigte Vorgehen als zweckmässig und zielführend. Es entspricht den Zielsetzungen der vorstehend formulierten Auflagen.

2. Errichtung von Zweitwohnungen

Laut dem zweiten Satz von Art. 19^{bis} Abs. 4 BauG sind Zweitwohnungen nur zulässig, wenn sie vorgängig oder spätestens gleichzeitig mit dem Hotelbetrieb erstellt werden. Laut dieser Regelung könnten somit theoretisch die Zweitwohnungen realisiert werden, ohne dass ein Hotel errichtet wird. Dies würde offensichtlich und in krasser Weise weder den Zielsetzungen der Gemeinde noch diejenigen des RIP 2000 entsprechen. Es kann daher angenommen werden, dass es sich hierbei um eine unglückliche respektive ungewollt unkorrekte Formulierung handelt.

Aufgrund des vorliegenden Vorprojektes und des im Rahmen der Anhörung eingegangenen Schreibens würde die vorgängige Erstellung von Zweitwohnungen aber auch in keiner Weise der Absicht der Bauherrschaft entsprechen. Vielmehr deuten alle vorhandenen Grundlagen darauf hin, dass beabsichtigt wird, die Hotel- sowie die zur Querfinanzierung des Hotels „Pardenn“ notwendigen Wohnnutzungen zusammen zu realisieren.

In Anbetracht der vorstehend beschriebenen Sachlage wird der letzte Satz von Art. 19^{bis} Abs. 4 BauG nicht genehmigt und stattdessen durch die folgende Formulierung ersetzt:

„Zweitwohnungen sind nur zulässig, wenn sie gleichzeitig mit dem Hotelbetrieb oder nach Realisierung des Hotelbetriebes erstellt werden.“

Mit E-Mail vom 24. Juni 2011 bestätigt sowohl die Gemeinde als auch der betroffene Eigentümer ihr Einverständnis zu dieser Änderung in Art. 19^{bis} Abs. 4 BauG.

3. Luftreinhaltung

a) Bauphase

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist gestützt auf die Baurichtlinie „Luft“ (BauRLL) des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom 1. September 2002 sowie gestützt auf die Baurichtlinie „Luft“ – Ostschweizer Vollzugshilfe vom 1. Januar 2009 die Massnahmenstufe festzulegen. Im Hinblick auf die Bauausschreibung wird ferner empfohlen, unter Beizug einer Umweltbaubegleitung (UBB) einen Massnahmenkatalog gestützt auf die BauRLL auszuarbeiten und die korrekte Umsetzung der Massnahmen durch die UBB kontrollieren zu lassen.

b) Betriebsphase

Laut Art. 6 der Eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung (LRV) sind Schadstoffe möglichst nahe am Ort ihrer Entstehung zu fassen und so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Sie müssen in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach ausgestossen werden. Nach Art. 3 LRV müssen neue stationäre Anlagen so ausgerüstet und betrieben werden, dass sie die in Anhang 1 bis 4 LRV festgelegten Emissionsbegrenzungen einhalten. Im Hinblick auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens wird deshalb empfohlen, die nötigen baulichen Massnahmen (Steigschacht) vorzusehen. Andernfalls sind spätere Lüftungskanäle an der Fassade in Kauf zu nehmen.

4. Lärmschutz

a) Bauphase

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind gestützt auf die Baulärm-Richtlinie des BAFU vom 24. März 2006 für den Baulärm und für die Bautransporte die Massnahmenstufen festzulegen. Im Hinblick auf die Bauausschreibung wird ferner empfohlen, unter Beizug einer UBB für alle Bauabläufe einen entsprechenden Massnahmenkatalog gestützt auf die Baulärm-Richtlinie auszuarbeiten und die korrekte Umsetzung der Massnahmen durch die UBB kontrollieren zu lassen.

b) Betriebsphase

Im Hinblick auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die von der Parkieranlage via Portal verursachten Lärm-

immissionen die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 der Eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) einhalten.

Bezüglich der Lüftungsanlage der Parkierungsanlage wird empfohlen, zu Handen der Submission frühzeitig die Eckdaten festzulegen, mit welchen sichergestellt werden kann, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss LSV bei den am nächsten gelegenen Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen in jedem Fall eingehalten sind.

Für Anlieferdienste und Abfallentsorgung sind allenfalls in der Baubewilligung betriebliche Massnahmen (Betriebszeiten) vorzusehen.

5. Gewässerschutz

Für die Behandlung der Baustellenabwasser ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der zuständigen kantonalen Behörde, nämlich dem Amt für Natur und Umwelt (ANU), via Gemeinde ein Gesuch betreffend die Abwasserentsorgung während der Bauphase einzureichen (Entwässerungskonzept). Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG) bedarf es auch für die temporäre Einleitung oder Versickerung von verschmutztem Abwasser einer Bewilligung des ANU. Im Gesuch sind die Abwasser produzierenden Anlagen, die zu erwartenden Abwassermengen, die Behandlungsanlagen sowie die Versickerung respektive die Einleitung darzustellen. Die Bewilligung des ANU zur Einleitung und/oder Versickerung nach Art. 7 GSchG kann in Aussicht gestellt werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt.

6. Abfallbewirtschaftung und Bodenschutz

Mit dem auf der Parzelle Nr. 250 geplanten Neubau wird ein bedeutender Rückbau von bestehenden Bauten und Anlagen einhergehen. Das mit dem Abbruch anfallende Volumen ist noch nicht bestimmt. Laut der Weisung über die Bewirtschaftung von Bauabfällen des ANU sind mineralische Bauabfälle grundsätzlich einem Sammel- und Sortierplatz für Bauabfälle (SSB) zuzuführen.

Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass im Verlaufe der Bauarbeiten umweltgefährdende Stoffe freigesetzt werden. Um festzustellen, ob beim Bau des ursprünglichen Hotels umweltgefährdende Stoffe verwendet wurden, ist das existierende Gebäude gestützt auf Art. 30b Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) sowie in Verbindung mit Art. 8 der Eidgenössischen Technischen Ver-

ordnung über die Abfälle (TVA) und Art. 4 Abs. 1 der Eidgenössischen Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA) im Rahmen einer Vorabklärung auf PCB- und Asbestvorkommen (Sonderabfälle) zu untersuchen. Falls solche Sonderabfälle zum Vorschein kommen sollten, sind diese entsprechend zu behandeln und zu entsorgen.

Sollten mit einem Asphaltbelag abgedeckte Strassenstücke rückzubauen sein, sind gestützt auf die Richtlinie für die Verwertung mineralischer Bauabfälle des BAFU aus dem Jahre 2006 die bestehenden Asphaltbeläge auf deren Gehalt an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu untersuchen. Der Entsorgungsweg ist entsprechend in der Submission auszuschreiben. Aufgrund der Analysenresultate zeigt sich, welcher Entsorgungs- oder Verwertungsweg erforderlich ist:

- Beträgt beim bestehenden Asphalt der PAK-Gehalt weniger 5'000 mg/kg, darf dieser an Ort und Stelle verwertet oder einem SSB zugeführt werden.
- Liegt der PAK-Gehalt zwischen 5'000 mg/kg und 20'000 mg/kg, ist der Ausbauasphalt zur Annahmestelle des SSB in Reichenau oder der Catram in Untervaz zu überführen.
- Liegt der PAK-Gehalt über 20'000 mg/kg, ist der Ausbauasphalt in einer bewilligten Reaktordeponie zu entsorgen.

Mineralische Abfall-Fraktionen, Abbruchholz, übriges brennbares Material sowie Metall ist ordnungsgemäss zu entsorgen (SSB, Schrottplatz, Kehrlichtverbrennungsanlage, gegebenenfalls bewilligter Altholzammelplatz oder TEGRA).

Sollte der Aushub von bestehenden Parkplätzen wieder verwertet werden, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an unverschmutzten Aushub gemäss Anhang 1 der aus dem Jahre 1999 stammenden Richtlinie für die Verwertung, Behandlung und Ablagerung von Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial des BAFU (Aushubrichtlinie) eingehalten werden können. Aufgrund der absehbar grossen Aushubkubaturen wird empfohlen, den Beizug einer fachlich kompetenten UBB vorzusehen, welche im Hinblick auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens ein Materialbewirtschaftungskonzept erstellt und anlässlich der Bauarbeiten die Aushubtriage überwacht. Laut Art. 39 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz; KUSG) ist im Hinblick auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens eine Entsorgungserklärung (vgl. <http://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/ekud/anu/dokumentation/Formulare%20%20Gesuche/2007/bf017.pdf>) an die Gemeinde (mit Kopie an das ANU) einzu-

reichen. Zusammen mit der Entsorgungserklärung ist der Name der UBB mitzuteilen sowie dessen Pflichtenheft dem ANU zur Zustimmung zu unterbreiten.

Nach Abschluss der Entsorgungsarbeiten ist der Gemeinde (mit Kopie ans ANU) un-
aufgefordert ein entsprechender Entsorgungsnachweis (vgl. <http://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/ekud/anu/dokumentation/Formulare%20%20Gesuche/2006/bf075.pdf>) einzureichen.

7. Strassenmässige Erschliessung ab Kantonsstrasse

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Art. 52 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) für die Errichtung respektive den Betrieb der strassenmässigen Erschliessung der Parzelle Nr. 250 ab Kantonsstrasse nebst der Baubewilligung eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes erforderlich ist. Laut Art. 52 Abs. 2 StrG ist eine Bewilligung auch dann notwendig, wenn ein bestehender Anschluss einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen soll.

Im Hinblick auf die durchzuführenden Bewilligungsverfahren ist im Rahmen der weiteren Projektierung der strassenmässigen Erschliessung ab Kantonsstrasse darauf zu achten, dass die Sichtweiten gemäss dem diesbezüglich geltenden Normenblatt einzuhalten sind. Speziell zu beachten ist dies auch in Bezug auf allfällig im Bereich der Kantonsstrasse vorgesehene Bepflanzungen (vgl. Grundriss „Ebene 03“ 1:200 des Vorprojektes vom 11. Oktober 2010).

Im Übrigen gibt die projektbezogene Nutzungsplanung „Hotel Pardenn“ vom 13. Februar 2011, bestehend aus einer Teilrevision Baugesetz „Hotel- und Wohnzone Pardenn“ (Art. 19^{bis} sowie Ergänzung Zonenschema), einem Zonenplan 1:500 „Hotel Pardenn“, einem Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Hotel Pardenn“ sowie einer Rückfallklausel, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 13. Februar 2011 von der Gemeinde Klosters-Serneus beschlossene projektbezogene Nutzungsplanung „Hotel Pardenn“, bestehend aus einer **Bauge-**

setzesrevision (Art. 19^{bis} sowie Ergänzung Zonenschema), einem Zonenplan 1:500 „Hotel Pardenn“, einem Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Hotel Pardenn“ sowie einer Rückfallklausel, wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt respektive folgender Korrektur sowie mit folgenden Auflagen genehmigt:

- a) Der letzte Satz von Art. 19^{bis} des Baugesetzes „Hotel- und Wohnzone Pardenn“ wird nicht genehmigt und stattdessen durch die folgende Formulierung ersetzt:

„Zweitwohnungen sind nur zulässig, wenn sie gleichzeitig mit dem Hotelbetrieb oder nach Realisierung des Hotelbetriebes erstellt werden.“

- b) Die weitere Projektierung sowie die Realisierung der auf der Parzelle Nr. 250 vorgesehenen Überbauung ist im Sinne von Art. 4 des rechtsgültigen Baugesetzes der Gemeinde Klosters-Serneus durch die kantonale Denkmalpflege oder eine andere fachkundige Gestaltungsberatung zu begleiten.

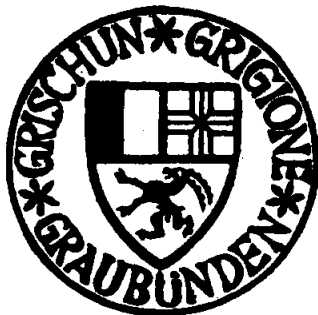
- c) Die gute architektonische und gestalterische Einfügung der vorgesehenen Überbauung ins existierende Ortsbild ist im Hinblick auf die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens mit geeigneten und nachvollziehbaren Unterlagen nachzuweisen.

2. Der Gemeindevorstand Klosters-Serneus wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2011 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen den darin enthaltenen Vorbehalt sowie die darin enthaltene Auflagen 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.

4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Klosters-Serneus sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

8. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen