AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE SILVAPLANA

ÜBERARBEITUNG ORTSPLANUNG 2003

KURZBERICHT

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1 Ausgangslage
2 Problematik
3 Ziel und Vorgehen
4 Beschlussfassung

1. Ausgangslage

Am 14. November 2001 hat die Gemeindeversammlung Silvaplana dem Zonenplan 1 : 2000 Surlej und somit der Zuweisung der Parzelle 40 in die Wohnzone W0 erste Nutzungsetappe mit Ausklammerung der Quartierplanpflicht zugestimmt.

Darauf hat die Baugesellschaft Mürias ein dieser Wohnzone W0 entsprechendes Baugesuch für die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern eingereicht. Der Gemeindevorstand erteilte die Baubewilligung am 19. April 2002 unter der Bedingung, dass vor der rechtsgültigen Genehmigung des Zonenplanes durch die Regierung weder Abbruch- noch Neubauarbeiten ausgeführt werden dürften. Auf Gesuch der Bauherrschaft erteilte der Gemeindepräsident am 20. Juni 2002 die Ausnahmebewilligung, mit den Bauarbeiten zu beginnen, wobei die Bauherrschaft verpflichtet wurde, für den Fall der Nichtgenehmigung der Umzonung einen Neubau im Hofstattrecht zu erstellen. In der Folge hat die Bauherrschaft mit den Bauarbeiten begonnen. Mit Entscheid vom 17. September 2002 hat die Regierung das Genehmigungsverfahren für die Wohnzone W0 auf Parzelle 40 sistiert.

Nachdem an der Gemeindeversammlung vom 27. November 2002 die gesamte Ortsplanungsrevision 2002 zurückgestellt wurde, erstellte die Geschäftsprüfungskommission (GPK) in Zusammenarbeit mit einem neutralen Juristen, [redacted] einen Bericht. Darin wird unter anderem der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14. November 2001, die Parzelle Nr. 40 in die Wohnzone W0 zuzuweisen, als problematisch beurteilt (s. auch unten Ziff. 2). Mit Datum vom 8. Juli 2003 reichte die Bauherrschaft ein Abänderungsgesuch für den Neubau der zwei Mehrfamilienhäuser ein. Im neuen Bauprojekt wurden die Mehrfamilienhäuser auf das Gebäudevolumen des Hofstattrechts, d.h. auf das Volumen der früher bestehenden Gebäude (Mehrfamilienhaus und Schopf), nämlich auf 3'309 m3, reduziert. Beide Häuser wurden um einen Stock reduziert und es wurden weitere Verkleinerungen vorgenommen. Zudem sollen die Bauten näher an die Via da Surlej zu stehen kommen. Gegen das Abänderungsgesuch sind in der Folge drei Einsprachen eingegangen.

Mit Entscheid vom 14. Oktober 2003 hat der Gemeindevorstand das Baubewilligungsverfahren betreffend das Abänderungsgesuch bis auf weiteres sistiert und der Bauherrschaft angeordnet, sämtliche baulichen Tätigkeiten einzustellen. Zunächst solle die Ortsplanung für die Parzelle 40 nachgeführt werden.

2. Problematik

Im Bericht GPK wurde die ursprünglich vorgesehene Aufzonung der Parzelle 40 in die Wohnzone W0 kritisiert. Zudem wurde die Empfehlung abgegeben, die Revision des Zonenplanes und des Generellen Gestaltungsplanes im Bereich der Parzelle Nr. 40 den Stimmbürgern nochmals in einem Paket zu unterbreiten.

Zur Zeit präsentiert sich auf der Parzelle 40 eine Baustelle. Nach Ansicht der Planungskommission und des Gemeindevorstandes ist mit einer jahrelangen Baustelle niemandem gedient. Aus Sicht der Öffentlichkeit ist insbesondere zu beachten, dass eine jahrelange Baustelle am Eingang zu Surlej dem Ortsbild der Tourismusgemeinde Silvaplana schadet. Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dass auf dem Grundstück die Bauarbeiten fortgeführt werden.

Grundsätzlich könnte ein neues Bauvorhaben nach reinem Hofstattrecht, das heisst im selben Volumen und in der gleichen Gestaltung und Situierung wie die ursprünglichen Bauten, realisiert werden. Diese Lösung wäre aber aus ortsplanerischer wie aus architektonischer Sicht unbefriedigend. Eine solche Baute am Eingang zu Surlej würde sich auf das Ortsbild negativ auswirken.

Auf der anderen Seite entspricht das bereits begonnene Bauprojekt mit den zwei Mehrfamilienhäusern im Umfang des Volumens der ursprünglichen Bauten (Mehrfamilienhaus und Schopf) einer gestalterisch und ortsplanerisch guten Lösung. Durch die Abänderung der ursprünglichen Gestaltung und durch das Heranrücken an die Via da Surlej betten sich die Bauten gut in das Ortsbild ein. Dieser Beurteilung der Planungskommission und des Raumplaners schliesst sich auch der Gemeindevorstand an.

Demnach entspricht die neu zu erstellende Baute

- dem Volumen der ursprünglichen Gebäude (Wohnhaus und Schopf)
- durch die Abweichung vom Grundriss und vom Baukubus einer gestalterisch und ortsplanerisch guten Lösung.

Das geplante Bauvorhaben ist demnach einer Erstellung nach reinem Hofstattrecht klar vorzuziehen.

3. Ziel und Vorgehen

Der Gemeindevorstand spricht sich grundsätzlich gegen die ursprünglich vorgesehene Aufzonung der Parzelle 40 in die Wohnzone W0 aus. Er und die Planungskommission lehnen aber aus ortsplanerischen und gestalterischen Gründen auch die Erstellung von Bauten nach reinem Hofstattrecht ab. Ziel muss deshalb sein, ein Bauvorhaben zu realisieren, das einerseits nicht vom ursprünglichen Volumen von Mehrfamilienhaus und Schopf abweicht und andererseits für das Ortsbild architektonisch und ortsplanerisch eine gute Lösung darstellt. Das nun vorliegende Baugesuch entspricht die-

sen Ansprüchen voll und ganz. Deshalb sollte es realisiert werden können.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen für das Bauvorhaben im Rahmen der Ortsplanung die nötigen rechtlichen und Plangrundlagen geschaffen werden. Dafür ist erforderlich:

- die Schaffung einer projektbezogenen Wohnzone
- die Zuweisung der Parzelle 40 in die erste Nutzungsetappe
- die Entlassung der Parzelle 40 aus der Quartierplanpflicht

Für das Bauvorhaben wird eine projektbezogene Wohnzone WM Parz. 40 geschaffen. In Art. 106 Baugesetz wird im Zonenschema die maximale Baumassenziffer auf 1.68 festgelegt. Dies entspricht dem Gebäudevolumen der ursprünglichen und der neu geplanten Bauten von 3'309 m3. Damit ist das Volumen verbindlich auf das Volumen der ursprünglichen Bauten (Mehrfamilienhaus und Schopf) beschränkt. Durch die Zuweisung in die Wohnzone Parz. 40 wird auch der Kritik an der ursprünglich vorgesehenen Aufzonung in die Wohnzone W0 im Regierungsbericht und im Bericht der Planungskommission Rechnung getragen. Die maximale Baumassenziffer wird um 30 % verringert, nämlich von 2.4 (Wohnzone W0) auf 1.68 (Wohnzone WM Parz. 40). Im Zonenplan wird die Parzelle Nr. 40 der ersten Nutzungsetappe zugewiesen und von der Quartierplanpflicht befreit. Im Generellen Gestaltungsplan wird der Baustandort dem vorliegenden Baugesuch entsprechend verbindlich festgelegt. Damit ist eine spätere Abweichung von der im Baugesuch vorgesehenen Gestaltung und Situierung ausgeschlossen.

Mit diesem Vorgehen wird, wie von der GPK empfohlen, den Stimmbürgern nochmals die Revision des Zonenplanes und des Generellen Gestaltungsplanes in einem Paket unterbreitet.

Damit der bereits begonnene Bau fortgeführt werden kann und die unerwünschte Baustelle so bald als möglich verschwindet, beabsichtigt der Gemeindevorstand, die Regierung zu ersuchen, die Ortsplanung der Parzelle Nr. 40 der übrigen Ortsplanrevision vorzuziehen und früher zu genehmigen. Damit eine losgelöste Behandlung möglich ist, werden für die Parzelle Nr. 40 der Teilzonenplan 1 : 2000, der Generelle Gestaltungsplan 1 : 2000, die Änderungen im Zonenschema des Baugesetzes und der vorliegende Kurzbericht separat aufgelegt. Deshalb wird auch an der Gemeindeversammlung für die Ortsplanung der Parzelle Nr. 40 eine gesonderte Abstimmung durchgeführt. Mit diesem Vorgehen soll eine einwandfreie Grundlage für die regierungsrätliche Genehmigung geschaffen werden.

Weiter wird an dieser Stelle verbindlicht festgestellt, dass diese Spezialplanung für die Parzelle Nr. 40 ein Einzelfall darstellt und die übrige Ortsplanung in der Gemeinde Silvaplana nicht präjudiziert.

Die an der Gemeindeversammlung vom 29. Januar 2003 gewählte neue Planungskommission, orientierte an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2003 über das Ergebnis der zurückgewiesenen Planung vom 27. November 2002. Zu Parzelle Nr. 40 wurden keine neuen Empfehlungen abgegeben.

Die durch den Gemeindevorstand verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes und Artikel 15 des Baugesetzes der Gemeinde, vom 11. Dezember 2003 bis zum 14. Januar 2004 öffentlich aufgelegt.

Die eingegangenen Wünsche und Anträge wurden durch die Gemeinde zusammengestellt und zur Beratung vorbereitet. Mehrere Wünsche und Anträge bezogen sich auf den Baubereich im Quartierplangebiet Mürias. Dieser Baubereich sei so zu vergrössern, dass zwischen der Parzelle Nr. 40 und dem (zu klein) eingetragenen Baubereich an der Via dals Clos keine Baulücke entsteht. Der Baubereich soll auf die vollständig erschlossenen Grundstücke entlang der Via Surlej ausgedehnt werden. Die künftige Siedlung sei an das bereits bestehende Baugebiet auf der Südseite der Via Surlej anzusiedeln.

Der Gemeindevorstand hat die Wünsche und Anträge der öffentlichen Auflage in der Sitzung vom 19. Januar 2004 behandelt und anschliessend schriftlich beantwortet.

Die Gemeindeversammlung zur Verabschiedung der Ortsplanungsrevision ist auf den 25. Februar 2004 angesetzt worden.

4. Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Bevölkerung wurde vor der Gemeindeversammlung über den Stand der Ortsplanungsrevision ausreichend orientiert.

Vor der Gemeindeversammlung vom 25. Februar 2004 sind die Stimmbürger mittels einer Botschaft orientiert worden. Die Vorlage wurde durch den Gemeindepräsidenten an der Gemeindeversammlung nochmals erläutert und vorgestellt. Sämtliche zur Abstimmung unterbreiteten Unterlagen zur Beschlussfassung über die Parzelle 40, wurden gutgeheissen (vgl. Protokollauszug der Gemeinde in der Beilage).

Chur, 3. März 2004