



## **Gemeinde Disentis/Mustér Arealplan Acla da Fontauna**

### **Planungs- und Mitwirkungsbericht**



Disentis/Mustér / Chur, 1. Juli 2009 / 11. Dezember 2009 / 22. Januar 2010  
09.041-06

Dipl. Kulturing. ETH SIA  
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62  
Fax 081 252 72 67

Jochstrasse 27  
7000 Chur

[esther.casanova@casanova-plan.ch](mailto:esther.casanova@casanova-plan.ch)  
[www.casanova-plan.ch](http://www.casanova-plan.ch)

## Inhaltsverzeichnis

|    |                                               |   |
|----|-----------------------------------------------|---|
| 1. | Ausgangslage                                  | 4 |
| 2. | Raumplanung                                   | 4 |
| 3. | Arealplanung                                  | 5 |
| 4. | Inhalt der Arealplanung                       | 5 |
|    | a) Grundsätzliches                            | 5 |
|    | b) Baubereiche                                | 5 |
|    | c) Erschliessung                              | 5 |
|    | – Fusswegverbindung                           | 5 |
|    | – Quartierstrasse                             | 5 |
|    | d) Nutzungen                                  | 6 |
|    | – Hotel, Wellness, Kongress                   | 6 |
|    | – Wohnungen                                   | 6 |
|    | – Bewirtschaftete Zweitwohnungen              | 6 |
|    | – Gestalteter Aussenraum                      | 6 |
|    | e) Ver- und Entsorgung                        | 6 |
|    | f) Finanzierung                               | 7 |
|    | g) Grundbucheinträge                          | 7 |
|    | h) Quartierplan Acla da Fontauna / Sax        | 7 |
| 5. | Vorprüfung                                    | 8 |
| 6. | Landumlegung, Bereinigung der Dienstbarkeiten | 8 |
| 7. | Mitwirkung                                    | 9 |
| 8. | Beschluss                                     | 9 |
| 9. | Genehmigung                                   | 9 |

|                                                                     |   |
|---------------------------------------------------------------------|---|
| Abbildung 1: Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 ..... | 7 |
|---------------------------------------------------------------------|---|

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

|      |                                                  |
|------|--------------------------------------------------|
| Abs. | Absatz                                           |
| ARE  | Amt für Raumentwicklung                          |
| Art. | Artikel                                          |
| ca.  | circa                                            |
| KRG  | Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden     |
| KRVO | Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden |
| m    | Meter                                            |
| Nr.  | Nummer                                           |
| VP   | Vorprüfung                                       |

### Anhang:

- Fotodokumentation
- Vorprüfungsbericht ARE
- Plan Einleitung Verfahren Landumlegung, Grenzbereinigung sowie Bereinigung Dienstbarkeiten, 1:2'000
- Einleitungsbeschluss Gemeindevorstand Verfahren Landumlegung, Grenzbereinigung sowie Bereinigung Dienstbarkeiten vom 23.10.2009
- Publikationstext öffentliche Auflage Arealplanverfahren mit Landumlegung und Grenzbereinigung sowie Bereinigung der Dienstbarkeiten (dt und rom)
- Publikationstext Beschwerdeauflage (19. Januar 2010)
- Beantwortung Mitwirkung mit Schreiben vom 18., 19. und 20. Januar 2010

## 1. Ausgangslage

Das Hotel Acla da Fontauna steht seit sechs Jahren leer. An hervorragend erschlossener und städtebaulich markanter Lage ist es für die Gemeinde ein grosses Anliegen, den Hotelbetrieb auf neue Beine stellen zu können. Die bestehenden, bis sechsgeschossigen Bauten mit einer Gebäudelänge von ca. 120 m lassen allerdings einen zeitgemässen Umbau bzw. eine Umnutzung nicht zu.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2008 wurde das Gebiet Acla da Fontauna mit den drei Parzellen 1346, 1339 und 1342 von der Hotelzone in die Spezialzone Acla da Fontauna umgezont. Durch eine Umzonung im Gebiet Acla da Fontauna sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um Investoren für eine Neubelebung des seit sechs Jahren geschlossenen Grosshotels zu gewinnen.

Das Architekturbüro Schumacher in Chur hat eine Überbauungsstudie erarbeitet, welche die Grundlage für die Ausarbeitung des Arealplans und der Arealplanvorschriften bildet.

## 2. Raumplanung

Im Zonenplan wurde das Gebiet Acla da Fontauna einer Spezialzone zugewiesen, welche von der Regierung am 26. Mai 2009 mit Beschluss Nr. 529 vorbehaltlos genehmigt wurde. In dieser Zone wurde die ziffernmässigen Festlegungen im Zonenschema nur als Richtwerte im Sinn von Art. 25 Abs. 2 KRG getroffen. Bei einem Bauvorhaben ist zuerst die Voraussetzung über eine Folgeplanung (Arealplan) zu schaffen. Im Rahmen der Folgeplanung sind die Nutzungen, Gebäudeabmessungen, -abstände und -standorte festzulegen.

Im Zonenschema wurden für die Spezialzone Acla da Fontauna folgende Festlegungen als Richtwerte getroffen:

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Minimale Ausnützungsziffer | 0.8    |
| maximale Ausnützungsziffer | 1.0    |
| Gesamthöhe                 | 20.0 m |
| Fassadenhöhe traufseitig   | 17.0 m |
| Gebäudelänge               | 70.0 m |
| grosser Grenzabstand       | 5.0m   |
| kleiner Grenzabstand       | 2.5m   |

In Art. 27 im Baugesetz wurde für die Spezialzone Acla da Fontauna folgende Vorschrift erlassen:

### Spezialzone Acla da Fontauna

Art. 27

- 1 Die Spezialzone Acla da Fontauna ist für die Erstellung von Hotels und Betrieben mit bewirtschafteten Betten bestimmt.
- 2 Wohnnutzungen, Gewerbe- und Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind anteilmässig zulässig. Der zulässige Anteil wird im Rahmen einer Arealplanung festgelegt.
- 3 Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Für die Ausarbeitung der Arealplanung sind diese Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und umzusetzen.

### 3. Arealplanung

Die Arealplanung umfasst:

- Arealplan 1:1'000 Acla da Fontauna
- Arealplanvorschriften
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Die Unterlagen wurden am 10. Juli 2009 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

### 4. Inhalt der Arealplanung

#### a) Grundsätzliches

Im Arealplan werden die Baubereiche, die Erschliessung und die Nutzungen festgelegt, basierend auf die Inhalte der Vorstudie des Architekturbüros Schumacher. In den Arealplanvorschriften werden die entsprechenden Festlegungen dazu getroffen.

Über den ganzen Arealplanperimeter betrachtet beträgt der Anteil Hotel und bewirtschaftete Betten 70%, der Anteil Wohnungen beträgt 30%.

#### b) Baubereiche

Die Baubereiche legen die Baufenster der Neubauten fest. Ausserdem wird mit einer Meereshöhe-Angabe die maximale Gesamthöhe angegeben. Die Dachform ist frei, jedoch gilt die angegebene Gesamthöhe bei Flachdachbauten. Bei Schrägdächern erhöht sich die zulässige Gesamthöhe um 2.00 m. Die Dachneigung muss in diesem Fall mindestens 15° betragen.

Mit diesen Elementen ist das Ausmass der einzelnen Neubauten ausreichend definiert. Auf das ganze Areal berechnet wird eine Ausnützungsziffer von 0.8 erzielt.

Insbesondere im Bereiche der Parzelle 1346 wird topografisch bedingt ein Sockelgeschoss in Erscheinung treten. An der Oberfläche ist dieses als Aussenraum zu gestalten und als halböffentlicher Raum nutzbar zu machen.

Die bestehende Hotelanlage wird vollständig abgebrochen. Der Neubau wird sich gestalterisch stark vom bestehenden Bau unterscheiden. Durch die Aufteilung und Gliederung der einzelnen Bauten entsteht eine aufgelockerte Bebauung anstelle des 120m langen alten Gebäudes.

#### c) Erschliessung

##### – Fusswegverbindung

Für Fussgänger wird am westlichen Rand des Arealplanperimeters eine neue Fussgängerverbindung aus dem Quartier Sax in die Via Acletta festgelegt. Mit der Verbindung erfolgt sommers wie winters der Anschluss zur Talstation der Bergbahnen, aber auch Richtung Dorf, wo der neue Fussweg direkt an die Aclettabrücke anknüpft, von wo eine attraktive und ungefährliche Verbindung über Funs ins Dorf besteht. Auf der anderen Seite ermöglicht dieser Weg eine direkte Verbindung von der Talstation der Bergbahnen zur Station Acla der MGB.

##### – Quartierstrasse

Bis anhin erfolgt die Erschliessung des Quartiers Acla da Fontauna über die Via Acletta und westlich des bestehenden Hotelbaus vorbei über die Via Fontauna und die Via Acla zu den privaten Liegenschaften. Die Verbindung zwischen den privaten Liegenschaften und der Via Acletta wird im Zuge des Neubauprojekts aufgehoben, weil in diesem Bereich oberirdisch ein neuer Platz entsteht und die Überbauung nicht durch eine Strasse zerschnitten werden soll.

Deshalb wird zur Erschliessung des Quartiers Sax eine neue Quartierstrasse von 60 m Länge südlich der Hotelliegenschaft in die Via Alpsu festgelegt.

#### d) Nutzungen

##### – **Hotel, Wellness, Kongress**

Die Baubereiche B1, B2, B4 und B5 sind für die Hotel-, Wellness- und Kongressnutzung bestimmt. Es ist vorgesehen, ein qualitativ hochstehendes Hotel anzusiedeln, das eine grosse Ausstrahlung in die Region haben wird. Dazu gehören entsprechende Infrastrukturen wie Wellness und Kongress, die auch von Externen genutzt werden können.

##### – **Wohnungen**

In den Baufeldern B6 und B7 ist die Erstellung von Wohnungen vorgesehen, wobei offen ist, ob es sich dabei um Zweit- oder Erstwohnungen handeln soll. Diesbezüglich werden keine Festlegungen getroffen. Die beiden Häuser sollen unabhängig vom Hotelbetrieb funktionieren können, jedoch ist denkbar, dass Dienstleistungen durch das Hotel bezogen werden können.

##### – **Bewirtschaftete Zweitwohnungen**

Im Baufeld B3 ist die Erstellung von bewirtschafteten Zweitwohnungen vorgesehen. Dieser Baukörper hängt baulich und betrieblich mit dem Hotel zusammen.

##### – **Gestalteter Aussenraum**

Zwischen den Baukörpern B1, B2, B3 und B6 spannt sich ein Platz auf. Durch die Aufhebung der Via Fontauna und der unterirdischen Einführung in die Tiefgarage ab der Via Acletta wird dieser verkehrsfrei. Der Platz soll als halböffentlicher Raum gestaltet und zugänglich sein. Mögliche Nutzungen sind Sitzplatz, Gartenrestaurant, Spielplatz, Pergola.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens soll den Anstössern die Möglichkeit geboten werden, in der Tiefgarage Abstellplätze zu erwerben. Entsprechend soll bei der Projektierung ein Zugang eingeplant werden.

#### e) Ver- und Entsorgung

Für den Bereich Wasserver- und -entsorgung sind die Vorgaben aus dem Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 massgebend. Das Areal ist hinreichend erschlossen. Die Detailplanung für die einzelnen Objekte erfolgt im Baubewilligungsverfahren, genau wie eine allfällige Verlegung einzelner Leitungen. Dazu ist durch die Bauherrschaft frühzeitig mit den jeweiligen Leitungseigentümern Kontakt aufzunehmen.



**Abbildung 1: Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'000**

#### f) Finanzierung

Mit der Arealplanung wird auch geregelt, wie die Erschliessung finanziert wird. Dabei sind die Vorschriften gemäss Baugesetz massgebend. Für die öffentliche Auflage werden die entsprechenden Werkpläne mit den Verteilschlüsseln erarbeitet und aufgelegt.

#### g) Grundbucheinträge

Auf den betroffenen Parzellen bestehen zahlreiche Grundbucheinträge, die überholt sind oder der vorliegenden Planung entgegen stehen. Deshalb werden diese Einträge bereinigt.

#### h) Quartierplan Acla da Fontauna / Sax

Parallel zum Arealplanverfahren wird es nötig sein, die bestehenden Quartierpläne Acla da Fontauna / Sax den neuen Gegebenheiten anzupassen.

## 5. Vorprüfung

Die Vorlage wurde am 10. Juli 2009 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 18. August 2009 liegt der Vorprüfungsbericht vor. Bemerkungen ergeben sich zu den folgenden Aussagen (die Ziffern beziehen sich auf die Kapitel im Vorprüfungsbericht [VP-Bericht]):

- 2.2.3 Art. 10 Fusswegverbindungen, Art. 12 Hotel, Wellness, Kongress und Art. 13 Wohnungen (alte Artikel-Nummern): Im VP-Bericht wird darauf hingewiesen, dass im Gebiet Acla da Fontauna auf keinen Fall nur Zweitwohnungen entstehen sollen. Diese Haltung deckt sich mit dem Anliegen der Gemeinde, weshalb in Art. 10 der Vorschriften verlangt wird, dass der Bereich Hotel, Wellness, Kongress in der ersten Bauetappe erstellt werden muss. Ausserdem wird Art. 11 mit der Bestimmung ergänzt, wonach die Wohnbauten erst nach dem Hotel/Wellness/Kongress realisiert werden sollen.
- 2.2.4: Im VP-Bericht wird vorgeschlagen, die Definition der bewirtschafteten Zweitwohnungen“ zu klären. Dazu wurde im Arealplan und in den Arealplanvorschriften der Begriff „touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen“ gewählt und Artikel 12 Arealplanvorschriften entsprechend ergänzt. Damit stimmt der Begriff mit jenem aus dem Werkzeugkasten, S. 12f, überein.
- 2.2.5 Grundbuchlicher Vollzug des Arealplans: Das entsprechende Verfahren wurde eingeleitet (siehe nächstes Kapitel), und die dazugehörigen Vorschriften in enger Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt Cadi erstellt. Die Vorschriften zur Landumlegung und Grenzbereinigung sowie Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte lagen ebenfalls öffentlich auf. Damit ist die grundbuchliche Bereinigung sichergestellt. Der ehemalige Artikel 19 wurde aus den Arealplanvorschriften gestrichen.
- 2.3.1 Verhältnis zwischen Anteil Hotel und Anteil Wohnungen: In Art. 10 Abs. 2 der Arealplanvorschriften ist vorgesehen, dass die Erweiterung der Hotelnutzung in den Bereich Wohnen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen zulässig ist, umgekehrt selbstverständlich nicht.
- 2.3.2 Baubereich Neubau: Das Projekt gemäss Vorstudie ist immer noch aktuell und der Arealplan ist darauf ausgerichtet.
- 2.3.3 Umgebungsgestaltung / Heckenentfernung: Die Gesuche für die Heckenentfernung inkl. Ersatzmassnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereicht.
- 2.4 Qualitätssicherung: Zu diesem Thema liegt bereits eine separate Stellungnahme vor, welche dem ARE übermittelt wurde.
- 3.1 Öffentlicher Verkehr: Das Anliegen wird auf Stufe Bauprojekt berücksichtigt.
- 3.2 Zufahrten ab Kantonsstrasse: Die Situation der neuen Einmündung wird komplett neu gestaltet. Somit kann die Sichtweite problemlos eingehalten werden. Das entsprechende Gesuch an das Tiefbauamt wird zu gegebener Zeit eingereicht.
- 3.3 Luftreinhaltung / Parkieranlage: Die Aspekte rund um die Luftreinhaltung werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.
- 3.4 Abfallbewirtschaftung und Bodenschutz, 3.5 Energie: Die entsprechenden Hinweise werden bei der Ausarbeitung des Bauprojekts bzw. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

## 6. Landumlegung, Bereinigung der Dienstbarkeiten

Am 18. September 2009 hat der Gemeindevorstand die Einleitung eines Verfahrens für Landumlegung und Grenzbereinigung sowie Bereinigung der Dienstbarkeiten im Fegl official dalla Surselva publiziert. Gegen diese Einleitung gingen zwei Einsprachen beim Gemeindevorstand ein. Der Gemeindevorstand bearbeitete diese Einsprache und wies sie ab. Der entsprechende Beschluss wurde im Fegl Official dalla Surselva vom 23. Oktober 2009 publiziert.

Zur grundbuchlichen Umsetzung der Bereinigung liegt das Dokument „Vorschriften zur Landumlegung und Grenzbereinigung sowie Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte (inkl. Vormerkungen und Anmerkungen)“ in der Fassung vom 14. Dezember 2009 vor. Dieses lag auch öffentlich auf. Das Ziel

ist, dass für alle betroffenen Parzellen die Grundbucheinträge bereinigt und auf den aktuellen Stand gebracht werden können

## **7. Mitwirkung**

Im Kantonsamtsblatt vom 10. Dezember 2009 wurde die öffentliche Mitwirkungsaufgabe publiziert. Die Auflage dauerte vom 14. Dezember 2009 bis 12. Januar 2010. Folgende Akten lagen öffentlich auf:

- Arealplan 1:1'000 Acla da Fontauna
- Arealplanvorschriften Acla da Fontauna
- Strassenplan Situation 1:500
- Werkleitungen 1:500
- Normalprofile 1: 50
- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Landumlegung und Grenzbereinigung
- Bereinigung der Dienstbarkeiten

Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen zur Arealplanung einreichen. Es sind zwei Einsprachen eingegangen. Eine weitere Einwendung betraf ein Anliegen ausserhalb des Arealplanperimeters, auf welche nicht weiter eingegangen wurde.

Auf die Einwendungen hat der Gemeindevorstand mit Schreiben vom 19. Januar 2010 reagiert. Zusammenfassend wurde der Gemeindeanteil für Erstellung und Unterhalt der Erschliessung gemäss Antrag der Einsprecher erhöht. Das Ergebnis der Mitwirkung wurde allen Betroffenen im Schreiben vom 20. Januar 2010 mitgeteilt.

## **8. Beschluss**

Der Gemeindevorstand entschied am 19. Januar 2010 über die Vorlage zuhanden der Genehmigung durch die Regierung. Die Beschwerdeauflage dauerte vom 22. Januar bis 20. Februar 2010.

## **9. Genehmigung**

Die Genehmigung der Vorlage obliegt der Regierung.

10.07.09 / Ca

11.12.09 / Ca

22.01.10 / Ca