

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Sils i. Engadin / Segl, CH-75 14 Sils/Segl

Kontaktperson

Chr. Meuli, Gemeindepräsident

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung
+41 81 258 34 48
o.menghini@stauffer-studach.ch

Dominik Rüeegg, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Januar 2014 – April 2015

Bearbeitungsstand

23. April 2015

Hinweis

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

Rot = Änderung oder Ergänzung

durchgestrichen = Streichung

Zonenschema

Art. 14

1. In den einzelnen Zonen gelten folgende Grundmasse:

	Ausnützungsziffer (Art. 19)	Gebäudehöhe (Art. 26)	Gebäudehöhe Hotelbauten (Art. 26)	Grenzabstand klein (Art. 21)	Grenzabstand gross	ES (Art. 51)	Erstwohnungsanteil (Art. 69 ff)
In den Bauzonen:							
Hotelzone Furtschellas	Art. 31a	Art. 31a	Art. 31a	2.5	2.5	III	100%

Dorferweiterungszone Pas-chs

Art. 30

1. Die Dorferweiterungszone Pas-chs ist für Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe einschliesslich Gastgewerbe- und Tourismusbetriebe ~~sowie im Baustandortbereich Furtschellas Bahn~~ zusätzlich für den Bestand und den Ausbau der Furtschellas Bahn mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen bestimmt.
2. In der Dorferweiterungszone Pas-chs beträgt die zulässige bauliche Nutzung maximal 8'000 m2 BGF. Diese sind im Rahmen einer Quartierplanung im Baustandortbereich Pas-chs zu konzentrieren. ~~Vorbehalten bleibt Abs. 3.~~
3. ~~Im Baustandortbereich Furtschellas Bahn sind~~ ~~nebst den Bauten und Anlagen der Furtschellas Bahn~~ ~~Verpflegungsstätten~~ zulässig, insbesondere Restaurantsbetriebe, Imbissecken, Kioske und dergleichen. ~~Diese Restaurantsbetriebe dürfen insgesamt höchstens 350 m2 BGF beanspruchen, welche Fläche in dessen nicht an die in Abs. 2 erwähnten 8'000 m2 BGF anzurechnen ist. Jede andere Nutzung für Hochbauten ist untersagt, insbesondere die Nutzung der Räumlichkeiten zu Wohn- oder Beherbergungszwecken.~~
4. Die maximale Gebäudehöhe von Bauten und Anlagen im Baustandortbereich Furtschellas Bahn beträgt 9 m. ~~Dieses Mass darf bei den Bauten und Anlagen der Furtschellas Bahn überschritten werden, soweit hierfür ein technisches Erfordernis ausgewiesen ist.~~
5. ~~Im Übrigen dürfen im Baustandortbereich Furtschellas Bahn nur Anlagen für Parkierung und Abstellplätze errichtet werden. Die Baubehörde kann für kulturelle und sportliche Veranstaltungen temporäre Bauten und Anlagen gestatten.~~

Hotelzone Furtschellas

Art. 31a

- 1 Die Hotelzone Furtschellas ist für Gastgewerbebetriebe sowie für betrieblich notwendige Bauten und Anlagen der Furtschellas-Bahn bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie einen engen funktionalen Bezug zum Bergbahn- und Gastgewerbebetrieb haben. Wohnraum ist nur für Personal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist. Die offene Lagerung von Maschinen, Geräten, Materialien u. dgl. ist nicht gestattet.
- 2 Als Gastgewerbebetriebe gelten Gaststätten und traditionelle Hotels.
- 3 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 8'000 m². Ein Anspruch auf das Höchstmass besteht nicht, insbesondere wenn gestalterische Anliegen dagegen sprechen. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe dürfen maximal 25% der als Gastgewerbebetrieb realisierten anrechenbaren Bruttogeschossfläche beanspruchen.
- 4 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden beträgt 15.0 m gemessen ab gewachsenem Terrain. Nur einzelne Gebäudeteile dürfen das Höchstmass beanspruchen, wenn dies aus Gründen der besseren landschaftlichen Einordnung der Gesamtanlage erforderlich ist. Für Neubauten gilt im Übrigen eine Höhe von Gebäuden von 12.0 – 13.0 m als Richtwert. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Rauchabzüge, Lüftungsanlagen u. dgl. sowie betrieblich notwendige Bahnanlagen dürfen die maximale Höhe überschreiten.
- 5 Die Länge von Gebäuden sowie die Dachgestaltung sind nach architektonischen Kriterien frei.
- 6 Die neben dem Bergbahnbetrieb erforderlichen Pflichtparkplätze für Gastgewerbe-, Dienstleistungs- und übrige Gewerbebetriebe sind vollständig unterirdisch anzulegen. Bei Realisierung eines Gastgewerbebetriebs sind die erforderlichen Parkplätze für den Bergbahnbetrieb zu bewirtschaften und mindestens im Ausmass von 50 % unterirdisch anzulegen.
- 7 Das Überbauungskonzept für die Hotelzone Furtschellas ist über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu entwickeln. Das Konkurrenzverfahren ist weitgehend nach den massgeblichen Ordnungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) durchzuführen. Über das Konkurrenzverfahren sind insbesondere folgende Ziele massgebend:
 - Ein Überbauungskonzept, welches ortsbaulich und architektonisch-gestalterisch sowie bezüglich der Umgebungsgestaltung hohen Ansprüchen genügt und dabei die Einordnung sämtlicher Bauten und Anlagen in die bestehende Landschaft sowie deren Zusammenwirken in der Masse gewährleistet, dass der Wert der Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN) gesamthaft nicht geschmälert wird.

- Erhaltung der Weiträumigkeit und des morphologischen Charakters der freien Ebene und Vermeidung von künstlichen Geländeformen.
 - Visuelle Integration der Talstation der Furtschellas Bahn in das zusätzliche Bauvolumen, ohne jedoch die Dominanz der Gesamtanlage zu verstärken.
 - Vermeidung von Bauten in der Ebene mit Riegelwirkung quer zur Talachse.
 - Unauffällige Architektur und Materialisierung.
 - Landschaftliche und ökologische Aufwertung der angrenzenden Fließgewässer und soweit möglich Durchgrünung der Bauzone.
- 8 Für das Konkurrenzverfahren gelten insbesondere die nachfolgenden Rahmenbedingungen:
- Das Konkurrenzverfahren ist unter mindestens fünf Teilnehmern durchzuführen, welche für eine solche Aufgabe qualifiziert sind. Der einzelne Teilnehmer muss nachweislich über ausgewiesene Qualifikationen in den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur sowie Landschaftsplanung verfügen.
 - Für das Beurteilungsgremium sind, nebst den gemäss den Ordnungen des SIA zu bestellenden Fachexperten, je ein Vertreter der kantonalen Fachstelle für Raumentwicklung (ARE) und für Natur und Umwelt (ANU) in beratender Funktion zu bestellen.
- 9 Es darf nur das vom Beurteilungsgremium empfohlene Konzept bzw. Projekt weiterbearbeitet werden. Die Weiterbearbeitung erfolgt unter Beizug von Fachexperten aus dem Beurteilungsgremium. Sind im Rahmen der Weiterbearbeitung aus technischen, betrieblichen oder finanziellen Gründen wesentliche konzeptionelle Anpassungen erforderlich, ist das geänderte Projekt dem Beurteilungsgremium nochmals vorzulegen.