



Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

Gemeindevorstand Sils i. E. / Segl  
Chesa Cumünela  
Via da Marias 93  
7514 Sils i. E. / Segl

Chur, 3. Juni 2014  
2014/00121

**Gemeinde Sils i. E. / Segl**  
**Teilrevision der Ortsplanung „Hotelzone Furtschellas“, Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 27. Februar 2014 hat uns ihr Ortsplaner die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) zugesandt:

- Änderungen Baugesetz Art. 14 *Zonenschema*, Art. 30 *Dorferweiterungszone Pas-chs* und Art. 31a *Hotelzone Furtschellas*
- Änderungen Zonenplan 1:1'000 *Hotelzone Furtschellas*
- Planungs- und Mitwirkungsbericht *Hotelzone Furtschellas* vom 27. Februar 2014

Auslöser der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Sils / Segl bildet die Umzonung der Parzellen Nr. 2831, 2353 und teilweise 2352 von der Dorferweiterungszone Pas-chs zu einer neuen Hotelzone Furtschellas zwecks Realisierung eines ski-in ski-out Hotels an der Talstation der Furtschellasbahn in Platz d'Üert.

Die rechtskräftige Dorferweiterungszone Pas-chs ist eine Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), lässt aber nur in beschränktem Mass Geschossfläche, nämlich 350 m<sup>2</sup> zwecks Realisierung einer Verpflegungsstätte (Restaurant, Kiosk usw.) zu. Zulässig anhand der neuen Hotelzone Furtschellas wäre dann ein traditionelles Gastgewerbebetrieb mit maximal 11'500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (Hotel mit Restaurant und Räumen für Dienstleistungen). Durch das Hotelneubau soll die Gegend ganzheitlich neu gestaltet werden, insbesondere sollen die vorhandenen, zerstreuten und teilweise verunstaltenden Bauten und Anlagen in einer landschaftsintegrierten Überbauung eingebunden, reduziert oder kaschiert werden.

Die kantonalen Amtsstellen, welche Kopie dieses Berichters erhalten haben sich im Rahmen einer internen Vernehmlassung geäußert. Die letzte Stellungnahme ist am 2. Mai 2014 bei uns eingetroffen. Am 21. Mai 2014 fand eine Besprechung zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumentwicklung GR (ARE) statt.

Basierend auf die eingegangenen Stellungnahmen sowie auf unsere eigene Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die folgenden Ausführungen:

## 1. Grundlagen, behördenverbindliche Richtpläne und Inventare

### 1.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Der Hotelstandort befindet sich bekanntlich innerhalb des BNL-Objektes Nr. 1908 Oberengadiner Seelandschaft und Berninagruppe. Mit Stellungnahme vom 9. Dezember 2008 beantwortete die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) eine Voranfrage betreffend eine Hotelprojektstudie, die leicht grösser und wesentlich höher war, als das, was die zu prüfende Hotelzone Furtschellas zulassen würde. Die ENHK kam damals zu einem negativen Ergebnis bzw. zum Schluss, die geltende Nutzungsplanung sei beizubehalten, obwohl die bestehenden Bauten und Anlagen bereits heute eine Beeinträchtigung des BNL-Objektes darstellen und eine allfällige, neue Hotelanlage, je nach Anordnung und Gestaltung die Talstation und die Parkieranlagen ortsbaulich besser integrieren könnte.

Als Antwort darauf liess die Gemeinde weitere Projektstudien<sup>1</sup> skizzieren, welche ihrer Meinung nach keine Beeinträchtigung des BLN-Objektes darstellen und die maximal zulässigen Geschossfläche sowie Gebäudehöhe reduzieren. Baugesetzlich wird sie zudem die Durchführung von Architekturwettbewerb oder Studienauftrag bzw. –aufträgen nach SIA-Ordnung (sehr wahrscheinlich 142 und 143) verlangen. Daher kann die vorliegende nicht als projektbezogene Nutzungsplanung gelten<sup>2</sup>. Eine fachspezifische Landschaftsverträglichkeitsprüfung<sup>3</sup> anhand der vorliegenden Projektstudien und der nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen liess die Gemeinde aber nicht erarbeiten.

Das Amt für Natur und Umwelt (ANU) sieht sich nicht in der Lage, die Vereinbarkeit zwischen BLN und Hotelzone abschliessend zu beurteilen bzw. die Meinung der ENHK vorwegzunehmen und schlägt vor, den Architekturwettbewerb oder die Studienaufträge sofort durchzuführen. Das Resultat wäre dann, insofern es das BLN-Objekt nicht oder unwesentlich beeinträchtigt in die Nutzungsplanung zu übernehmen<sup>4</sup>.

Die Gemeinde beteuert, dass einerseits die Zeiten noch nicht reif sind, um ein Konkurrenzverfahren durchzuführen (es liegen weder ein Inverstor noch ein Pächter bzw. Betreiberfirma vor, welche die ökonomischen und betrieblichen Rahmenbedingungen zuhanden des Wettbewerbsprogramms setzen könnte) und andererseits belegen die drei jüngeren Projektstudien sowie die flankierenden Massnahmen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem BLN-Objekt. Die genaue architektonische Gestaltung sei daher vielmehr eine Frage der nachgelagerten Optimierung als eine grundlegende, existentielle Frage der Landschaftsverträglichkeit bzw. der BLN-Konformität. Sie erwartet deshalb von der Genehmigungsbehörde eine Beurteilung des Vorhabens im Nutzungsplanungsverfahren.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde und dem ANU wurde vereinbart, dass nach der Anpassung der Revisionsvorlage gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht und vor der Mitwirkungsaufgabe die ENHK angehört wird.

### 1.2 Regionaler Richtplan Oberengadin

Im rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin Siedlung und Ausstattung, Kapitel 5.3. „Gebiete für die Wirtschaft, die überörtliche Versorgung und Ausstattung“ wurden Entwicklungsstandorte Bergbahnen, darunter auch die fragliche Talstation der Furtschellasbahn festgesetzt (Regierungsbeschluss Nr. 1200 vom 18. Dezember 2012). Mit der Genehmigung des Entwick-

---

<sup>1</sup> Küchel Architects und Raderschall Partner Landschaftsarchitekten 2009, Stauffer & Studach 2012 und Küchel Architects 2013/2014

<sup>2</sup> Die vorliegenden Projektstudien sind in keiner Weise bindend.

<sup>3</sup> Beispielsweise anhand der Arbeitshilfe Landschaftsästhetik, Leitfaden Umwelt Nr. 9 vom damaligen Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) oder des Leitfadens Landschaftsverträglichkeit vom Groupe de Réflexion Aqua Viva, Pro Natura, SL-FS und Rheinaubund.

<sup>4</sup> Diesem würde eine übliche, hoffentlich partnerschaftliche, projektbezogene Planung entsprechen.

lungsstandortes an der Talstation Furtschellas wurde eine abgeleitete Standortgebundenheit von touristisch bedeutenden Nutzungen grundsätzlich angenommen. Es liegt nun an der Gemeinde, Bedarf und Ortsverträglichkeit im Rahmen der Nutzungsplanung nachzuweisen: Der Hinweis gemäss Regierungsbeschluss Nr. 482 vom 21. März 2000 zur Genehmigung der Dorferweiterungszone Paschs, wonach am Baustandort Furtschellas keine weitergehenden Nutzungen als die zulässigen 350 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Restaurationsbetriebe in Erwägung gezogen werden können, gilt somit als obsolet.

Die fragliche Revision Hotelzone Furtschellas setzt die erwähnte, richtplanerische Vorgabe in bester Form nutzungsplanerisch um.

Sie ist von der Art und Mass der Nutzung her sehr Bergbahnen-relevant (steht in einem engen funktionalen Bezug zum Bergbahnbetrieb gemäss baugesetzlichen Wortlaut), da im Kanton eine Attraktivitätslücke bzw. einen ungenügend abgedeckten Bedarf an ski-in ski-out Sporthotels besteht (das Hotelprogramm mit ca. 100 Doppelzimmern entspricht die fachlich empfohlene Grössenordnung). Sie sichert zudem als Nebeneinnahmequelle die mittelfristige Weiterführung des zweiten, lateralen Zubringers ab Sils/Segl ins Cortvatsch Skigebiet ab, der für die lokale Tourismusdestination essentiell ist. Die Revision Hotelzone Furtschellas ist somit richtplankonform.

### 1.3 Kantonaler Richtplan

Der infolge der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. März 2013 gesamthaft zu überarbeitende kantonale Richtplan Siedlung und Ausstattung liegt noch nicht vor. Angesichts des vor kurzem genehmigten Regionalen Richtplanes schafft die fragliche Revision Hotelzone Furtschellas voraussichtlich keine Präjudize gegenüber der zukünftigen kantonalen Richtplanung.

Die Übergangsbestimmungen gemäss Art. 52a Raumplanungsverordnung (RPV) werden indem eingehalten, dass keine Einzonung bzw. Bauzonenerweiterung vorgenommen werden.

### 1.4 Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)

Der PMB ist gut strukturiert und verständlich, umfassend, d.h. behandelt sämtliche raumrelevante Interessen, welche die Revision tangiert und nachvollziehbar<sup>5</sup>. Die landschaftlichen Interessen werden gegenüber den Verdichtungsinteressen aus ortsbaulicher Sicht umfassend und objektiv abgewogen (vgl. S. 18 ff.). Die Gemeinde kommt zu Schluss, dass per Saldo die heutige Beeinträchtigung der geschützten Landschaft mit der Schaffung der Hotelzone Furtschellas reduziert wird. Diese pragmatische und effektive Planungsweise wird gegenüber der akademischen, wonach die Beeinträchtigungen per se, d.h. ohne hinzutun von weiteren Bauten und Anlagen zu reduzieren ist, ausdrücklich begrüsst.

Angesichts der Tatsache, dass die bestehenden Bauten und Anlagen, insbesondere die Talstation, der dazugehörige Parkplatz nach der Konzessionsverlängerung und das Forstwerkhof für die nächste Generation sonst unverändert bleiben werden, erweist sich die Ummantelung der Talstation und die Aufwertung der Aussenanlagen als realistische Entwicklungsvariante mit ausreichenden Landschaftsvorteilen.

Selbstverständlich könnte auch das Gegenteil behauptet werden: die Ummantelung könnte sich auf die heute bereits zulässigen 350 m<sup>2</sup> Geschossfläche begnügen und die Aufwertung der Aussenanlagen könnte auch ohne Hotel realisiert werden. Diese Variante, die seit einer Planungsperiode, d.h. seit dem Regierungsbeschluss Nr. 482 vom 21. März 2000 in dieser Form gilt scheidet bzw. ist an der ökonomischen und betrieblichen Machbarkeit gescheitert, weshalb sie nicht länger zu verfolgen ist.

---

<sup>5</sup> Detailmakel: Die massgebende Revision der Ortsplanung (vgl. S. 6) wurde im Jahre 1999 beschlossen und 2000 genehmigt.

Daher wird der Gemeinde empfohlen, die grobe Machbarkeitsstudie der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) aus dem Jahre 2008 anhand der neuen Planungsbedingungen zu präzisieren und – zusammen mit einer fachspezifischen Landschaftsverträglichkeitsprüfung – dem PMB beizulegen.

Ansonsten entspricht der PMB vom 27. Februar 2014 die Vorgaben gemäss Art. 47 RPV.

## 2. Änderung Baugesetz Art. Nr. 30 und 31a BauG

Zu den revidierten Art. 14 und 30 BauG haben wir keine Bemerkungen. Zum neuen Art. 31a BauG stellen wir folgenden Unterlassungen fest:

Die Ortsbild- sowie die Landschaftsverträglichkeit eines beliebigen, zonenkonformen Hotelprojektes wird im Wesentlichen von einem Architekturwettbewerb oder Studienauftrag abhängig gemacht. Vorbereitung, Organisation, Durchführung und Vollzug im Baubewilligungsverfahren werden aber nicht geregelt. Ad absurdum könnte das Konkurrenzverfahren einen schlechteren Resultat hervorbringen, als einen Direktauftrag an einem anerkannten Architekten mit guten Referenzen in landschaftsheiklen Projektsituationen.

- Die Ziele gemäss Art. 31a Abs. 7 lit. a – d BauG sind (zu) generell, abstrakt gehalten; sie könnten sinngemäss in vielen ähnlichen Situationen angewendet werden. Die Gemeinde wird ersucht, konkretere, orts- und vorhabenspezifische Beurteilungskriterien und Vorgaben (bspw. keine Beeinträchtigung des BLN-Objektes) im BauG festzuhalten.
- Die Qualität aller Konkurrenzverfahren hängt von der Qualität der Wettbewerbsunterlagen, insbesondere des Programmes, der Teilnehmer und der Jurymitglieder direkt ab (bspw. ob das Programm partnerschaftlich, oder nach bestimmten Interessen erarbeitet wird / ob Architekten alleine, oder zusammen mit Landschaftsarchitekten arbeiten müssen / ob in der Jury ein Landschaftsschutz-Experte sitzt, oder nicht / usw.). Um Glaubwürdigkeit gegenüber aller Betroffenen zu schaffen, sind die wichtigsten Organisationmerkmale vorgängig, d.h. im BauG zu regeln.
- Gute Wettbewerbsresultate sind nutzlos, wenn sie nicht umgesetzt werden. Die Absicherung der Resultate wird im BauG nicht geregelt. Die Gemeinde wird ersucht, die wichtigsten Prozessschritte, die entsprechenden Qualitätsmerkmale und allenfalls die Abweichungsspielräume bis zur Erteilung der Baubewilligung im BauG abzusichern (bspw. zweite Anhörung der ENHK im Baubewilligungsverfahren).
- Die gute Gesamtwirkung des Hotels in die spezifische Landschaft hängt stark von der jeweiligen Projektgestaltung ab, ist aber auch nicht unwesentlich von der ersichtlichen Baumasse abhängig. Absatz 3 schafft einen Anspruch auf maximal 11'500 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Dieser Wert stützt sich auf sehr grobe Projektstudien. Es besteht keine Sicherheit, dass das gemäss BauG zulässige Mass der Nutzung ohne Beeinträchtigung des BLN-Objektes auf alle Fälle umsetzbar ist<sup>6</sup>. Die Gemeinde wird ersucht, einen Anspruch auf das Höchstmass analog Absatz 4 zu unterbinden.

Aus raumplanerischer und denkmalpflegerischer Sicht wäre am besten das Bebauungskonzept C gemäss PMB S. 12, Stauffer & Studach, 2012 im Sinne einer ruhigen, zurückhaltenden Einordnung in die Umgebung zu verfolgen.

## 3. Änderung Zonenplan

Die zu prüfende Umzonung von der sehr extensiv nutzbaren Dorferweiterungszone Pas-chs in die dicht zu überbauenden Hotelzone Furtschellas entspricht eine wesentliche Aufzonung, welche die seit dem 1. Mai 2014 geltenden, angepassten Ziele der Raumplanung gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> (Siedlungsentwicklung nach innen), b (kompakte Siedlungen) und b<sup>bis</sup> (Schaffung der räumlichen Voraussetzung für die Wirtschaft) RPG soweit konkret umgesetzt, dass einen be-

---

<sup>6</sup> Die zur Verfügung stehende Hotelzonenfläche ist mit 1,27 Hektaren (ha) beträchtlich, ist aber nicht vollständig mit Hotelnutzungen überbaubar. Die virtuelle AZ von ca. 0,9 (zulässige Geschossfläche geteilt durch Hotelzonenfläche) entspricht diejenige der Wohnzone W4 gemäss Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR).

reits vorhandenen, aber zerstreuten Siedlungsansatz effizient und zweckmässig verdichtet. In diesem Sinne und vorausgesetzt die Verdichtung die vorhandene BLN-Beeinträchtigung nicht vergrössert, entspricht sie grundsätzlich die neuen, bundesrechtlichen Ziele der Raumplanung.

### **3.1 Gewässerraum**

Der Gewässerraum entlang der Ova da Pradera wurde lateral von der Fliessmittelachse festgesetzt. Die laterale Verschiebung nördlich der Hotelzone, d.h. gegenüber Parz. Nr. 2998 ist nicht zulässig, weil die bestehende Strasse jede Gewässerraumnutzung verunmöglicht. Der Gewässerraum soll daher in diesem Abschnitt zentral angelegt werden, oder die bestehende Erschliessung im Rahmen der im BauG erwähnten Gewässerraumaufwertung anderswie erledigt.

### **3.2 Wald und Naturgefahren**

Die rechtskräftigen, statischen Waldgrenzen im Planausschnitt sind nach wie vor gültig und infolgedessen im neuen Zonenplan zu übernehmen. Beträgt der Waldabstand zur Hotelzone hingegen mehr als 10 m, dann ist die Festlegung der statischen Waldgrenze nicht mehr erforderlich.

Die Ausscheidung einer Landwirtschaftszone im südlichen Teil von Parz. Nr. 2353 entspricht keinen landwirtschaftlichen Interessen – betrifft einen Kiesparkplatz – und könnte landschaftsarchitektonische Massnahme erschweren. Die Projektstudien sehen für diese Fläche und zum Teil auch für Parz. Nr. 2352 eine teilweise Aufforstung und eventuell Terrainveränderungen vor. Es wird empfohlen die wichtigsten landschaftsarchitektonischen Elemente im Generellen Gestaltungsplan festzusetzen (u.a. auch um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erteilung der jeweiligen BAB-Bewilligungen zu schaffen).

Im Rahmen der landschaftsarchitektonischen Aufwertung des Areals können die voraussichtlich für das Hotel störenden Staub-, Färbungs- und Lärmemissionen der forstlichen Betriebe abgemildert werden.

Die von der Gefahrenzonenkommission ausgeschiedene Gefahrenzone 1 entlang der Ova da la Resgia ist nach wie vor gültig und infolgedessen im neuen Zonenplan zu übernehmen.

Die Zufahrt zu den forstlichen Infrastrukturen ist sicherzustellen bzw. im Generellen Erschliessungsplan zu übernehmen (ev. mit Reorganisationsauftrag im Rahmen des Wettbewerbs).

Die Verlegung der Talabfahrtspiste bedarf der Rodungsbewilligung; das entsprechende Verfahren ist einzuleiten und mit der Nutzungsplanungsrevision koordiniert abzuwickeln. Da die Pistenverlegung sehr wahrscheinlich relevante Geländekorrekturen und eine Rodungsschneise auslösen wird, soll ihre Planung genügend früh an die Hand genommen und ihre BLN-Verträglichkeit gebührend Achtung geschenkt werden. Für die nötigen Ersatzmassnahmen und deren Finanzierung ist ebenfalls zu sorgen.

## **4. Schlussfolgerung**

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Nutzungsplanungsvorlage sowie weitere nützliche Hinweise im Hinblick auf die nach Abschluss der Nutzungsplanung durchzuführenden Baubewilligungsverfahren übermitteln konnten.

Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Sils/Segl, die Planung im Hinblick auf die Anhörung der ENHK im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen, die beschriebenen erforderlichen respektive zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen noch vorzunehmen und uns zurückzuschicken. Somit werden sie danach die Bewertung der ENHK in die öffentliche Mitwirkungsaufgabe integrieren.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für die stets gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

**Abteilung Nutzungsplanung**



Alberto Ruggia

**Beilagen:**

- Akten retour

**Kopie (per E-Mail, ohne Beilagen):**

- Gemeindepräsident
- Stauffer & Studach, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Amt für Wirtschaft und Tourismus
- Amt für Natur und Umwelt
- Denkmalpflege
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Intern: At, Sb