



Amt für Raumentwicklung GR, Grabenstrasse 1, 7001 Chur

Gemeindevorstand
Sils i.E./Segl
7514 Sils i. E.

Chur, 2. April 2015
2014/00685 Ru

Gemeinde Sils i.E./Segl Teilrevision der Ortsplanung „Hotel Furtschellas“, Vorprüfungsergänzung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 18. November 2014 haben Sie uns die nach der Vorprüfung vom 3. Juni 2014 angepasste Revisionsvorlage zugesandt, um diese von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) begutachten zu lassen. Wegen der vorgenommenen Veränderungen im Aussenbereich haben wir die angepasste Revisionsvorlage dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) sowie dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) unterbreitet. Das ENHK-Gutachten vom 27. März 2015 sowie die AWN- und ANU-Stellungnahmen sind im Anhang zu finden.

Das ENHK-Gutachten kommt zum Schluss, dass die gestützt auf die Revisionsvorlage allenfalls zulässige Hotelbaute eine schwerwiegende, zusätzliche Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1908 „Oberengadiner Seelandschaft und Berninagruppe“ darstellen würde. Die Kommission rät, von dieser Revisionsvorlage abzukommen. Sie fügt aber hinzu, dass bei einer deutlichen Verringerung der maximal zulässigen Gebäudeabmessungen eine BLN-konforme Lösung nicht ausgeschlossen ist.

Aus raumplanerischer Sicht bemerken wir, dass die wesentlichen Bauzonenreduktionen der letzten vierzig Jahre, die fundierten Argumente und Abwägungen des Gutachtens RENAT vom September 2014 über die Landschaftsverträglichkeit der jeweiligen Optionen und die baugesetzliche Fokussierung auf Gestaltungsqualität ohne Anspruch auf Realisierung der Höchstmasse keine besondere Beachtung bei der Kommission gefunden haben. Unsere Meinung zum Thema ist aber gegenwärtig nicht zentral.

Grundsätzlich stellen wir fest, dass die Revisionsvorlage nicht a priori abgelehnt wurde. Vielmehr wurde die maximal zulässige Grösse des Hotels kritisiert. Wir empfehlen daher, der Planungsbehörde die Ergebnisse des ENHK-Gutachtens in die Revisionsvorlage, insbesondere im neuen Baugesetzartikel zur Hotelzone Furtschellas, nämlich Art. 31a BauG, zu integrieren und das Revisionsverfahren wieder aufzunehmen.

Wir stellen uns vor, dass Art. 31a BauG insofern angepasst wird, dass nebst den bereits berücksichtigten gestalterischen Anliegen explizit auch die landschaftlichen, insbesondere das schwerwiegende Beeinträchtigungsverbot gegenüber dem BNL-Objekt berücksichtigt wird. Ferner bzw. konkreter regen wir dazu an, die maximalen Gebäudeabmessungen – zulässige Ge-

schossfläche und maximale Gebäudehöhe – unter Wahrung der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit zu optimieren. Da diese Optimierung voraussichtlich am besten anhand von konkreten Entwürfen bzw. Entwurfsalternativen vorzunehmen ist, gehen wir mit den Planungsbehörden ein, dass das bereits geplante Konkurrenzverfahren nach Genehmigung der Revisionsvorlage gestützt auf Art. 31a Abs. 7 BauG die bestmögliche Vorgehensvariante darstellt. Gegen diese Vorgehensweise hat die Kommission keine Einwände erhoben.

Die ergänzenden Stellungnahmen des AWN und des ANU berücksichtigen Sie bitte im Laufe der Vorlageoptimierung vor der Mitwirkungsaufgabe.

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

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

Abteilung Nutzungsplanung



Alberto Ruggia

Beilagen:

- ENHK-Gutachten vom 27.03.2015
- AWN-Stellungnahme vom 3.12.2014
- ANU-Stellungnahme vom 22.01.2015

Kopie (per E-Mail, mit Beilagen):

- Planungsbüro Stauffer & Studach, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Gemeindekanzlei Sils i.E./Segl
- Corvatsch AG
- Sekretariat ENHK
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Natur und Umwelt
- Intern: At, Sb, Ds