Gutachten der ENHK

Teilrevision Ortsplanung „Hotel Furtschellas“, zweite, ergänzende Vorprüfung, Gemeinde Sils i.E./Segl GR

Datum:	27.03.2015
Adressat:	Kanton Graubünden Amt für Raumentwicklung Grabenstrasse 1 7001 Chur
Kopie z. K. an:	– Amt für Natur und Umwelt Kanton Graubünden – BAFU, Abteilung Arten, Ökosysteme, Landschaften

1. Anlass der Begutachtung

Mit Schreiben vom 21.11.2014 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden der ENHK die Teilrevision der Ortsplanung „Hotel Furtschellas“ in der Gemeinde Sils i.E./Segl im Rahmen einer zweiten, ergänzenden Vorprüfung zur Stellungnahme unterbreitet. Das Vorhaben liegt innerhalb des Objektes Nr. 1908 „Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe“ des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Die neben dem Hotelbau angestrebte neue Linienführung für die Talabfahrt zur Talstation Furtschellas bedingt eine Rodungsbewilligung, die eine Bundesaufgabe nach Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) darstellt. Die Stellungnahme der ENHK wird gestützt auf Art. 7 NHG abgegeben.

2. Grundlagen der Begutachtung

Der ENHK standen für das Gutachten folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Machbarkeitsstudie mit DCF-Ertragsschätzung, Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit, vom 30.09.2008
- Neubau Hotelanlage bei der Talstation der Furtschellasbahn, Gemeinde Sils i.E./Segl, GR, Voranfrage; Stellungnahme der ENHK vom 09.12.2008
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 27.02.2014
- Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung Graubünden vom 03.06.2014
- Stellungnahme/Präzisierung der Machbarkeitsstudie 2009/2013 Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit vom 08.07.2014
- Neue Talabfahrt Furtschellas: Gegenüberstellung Varianten 1 und 2 vom 29.08.2014

Fredi Guggisberg, Sekretär
ENHK c/o BAFU, Worblentalstrasse 68, 3003 Bern
Telefon +41584626833, Telefax +584647579
fredi.guggisberg@enhk.admin.ch

- Neue Talabfahrt Furtschellas: Pläne Varianten 1 und 2: Situation 1:500, Längenprofil 1:250, Querprofile 1:250; vom 29.08.2014:
- Neue Talabfahrt Furtschellas: Bericht vom 03.09.2014
- Hotelprojekt Talstation Furtschellasbahn, landschaftliche Beurteilung vom 08.09.2014
- Dossier Teilrevision Ortsplanung „Hotel Furtschellas“ mit: Teilrevision Baugesetz Art. 31a und Art. 14 vom 06.11.2014
- Teilrevision Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 vom 06.11.2014
- Schreiben von Stauffer & Studach Raumentwicklung an das Amt für Raumentwicklung Graubünden vom 18.11.2014
- Schreiben des Amts für Raumentwicklung Graubünden an die ENHK vom 21.11.2014

Am 20.01.2008 fand im Rahmen der ersten Voranfrage ein Augenschein eines Mitgliedes der ENHK mit Vertreterinnen und Vertretern der Tourismusorganisation Engadin, der Hotellerie Sils i.E., der Bergbahnen, der beauftragten Architekten, der Gemeinde, der Pro Natura Graubünden, des WWF Graubünden, der Stiftung Pro Lej da Segl, der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, des Heimatschutzes Südbünden sowie der kantonalen Amtsstellen für Natur und Umwelt, für Jagd und Fischerei und für Raumentwicklung statt. Auf eine erneute Besichtigung im Rahmen der aktuellen Anfrage konnte deshalb verzichtet werden.

3. Das BLN-Objekt Nr. 1908 „Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe“

Das BLN-Objekt 1908 wird im Inventar wie folgt umschrieben: *„Schönste Gebirgslandschaft Graubündens mit starker Vergletscherung und mit einzigartigem Seenhochtal. Aufschlussreiche Einblicke in den komplizierten Bau der hochpenninischen und unterostalpinen Decken mit ihren Kristallinkernen und Sedimenthüllen. Im Westen spätalpine Intrusiva des Bergeller Granits mit Gesteinen und Mineralien der Kontaktmetamorphose. Durch rückschreitende Erosion der Mera entstandene Steilstufe vom Malojapass zum Bergell und Taltorso des Inns mit den Oberengadiner Seen. Vielfältige glaziale Morphologie. Gletschermühlen bei Maloja. Ausgedehnte naturnahe Lärchen-Arvenwälder. Hochliegende Waldgrenze (2300 m). Moore von nordischem Habitus im Gebiet Staz-St. Moritz und Maloja. Über der Waldgrenze verbreitet Gebirgstundren, d.h. flechten- und moosreiche Kleinstrauchgesellschaften. Artenreiche Alpenflora mit Glazialrelikten, z.B. Trientalis europaea, Carex vaginata. Grösste Steinwildkolonie am Piz Albris. Gebirgslandschaft mit zahlreichen Alpbetrieben. Waldnutzung im Plenterbetrieb. Alte Kultur- und Passlandschaft. Weltberühmtes Wander- und Tourengebiet.“*

In der Nacheiszeit entstand ein durchgängiger Oberengadiner See, der sich im Laufe der Zeit durch Deltabildungen von Seitenbächen in den Lej da Segl, den Lej da Silvaplauna und den Lej da Champfèr auftrennte. Die Hänge der südlichen Talseite des Oberengadins sind von der klimatischen Waldgrenze ausgehend weitgehend bewaldet, wobei der Wald talwärts bis an die Seeufer reicht bzw. bis an den Hangfuss, wo unmittelbar die offenen, landwirtschaftlich genutzten Schwemmebenen einsetzen. Hinter der Talstation der Furtschellasbahn bei Resiga ist diese für das Oberengadin typische landschaftliche Situation durch den Bau eines Forststützpunktes und dafür vorgenommene Waldrodungen heute gestört.

Alte Flussläufe und Schwemmfächer haben den Talboden immer neu modelliert und kleine Unebenheiten entstehen lassen, welche heute ein wertvolles Weiden- und Wiesenmosaik mit trockeneren und feuchteren Standorten prägen. Verschiedene, nur zeitweise wasserführende Gräben bereichern ökologisch die Ebene zusätzlich. Entlang der Gräben im Umkreis von 200-500 m von der geplanten Überbauung brüten zahlreiche Braunkehlchenpaare. Innerhalb der Gemeinde Sils i.E. ist an diesem Ort die Dichte dieser Prioritätsart für den Vogelschutz am höchsten.

Bis ins 19. Jahrhundert war die Fischerei die vorherrschende Nutzung der Seen und eine wichtige Nahrungsquelle. Anfangs des 20. Jahrhunderts geplante Wasserkraftprojekte wurden vom Bundesgericht abgelehnt. Heute dienen die Oberengadiner Seen, die im Winter zufrieren, vorwiegend der Ausübung von Winter- und Sommersportarten wie Skilanglauf, Polo, Pferderennen, Surfen und Segeln.

Die Seen Lej da Segl, Lej da Silvaplauna und Lej da Champfèr bilden zusammen mit den dazwischen liegenden Ebenen das Herzstück des BLN-Objektes 1908 „Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe“. In eine eindrückliche Gebirgslandschaft eingebettet, verleiht die natürliche Seenkette dem Oberengadiner Hochtal zu jeder Jahreszeit einen besonderen Reiz. Nicht nur Maler und Dichter habe diese Landschaft in ihren Werken verewigt, sondern auch unzählige Touristen haben sie fotografiert, bestaunt und in ihr Erholung gefunden.

Am 2. Juni 1972 wurde vom Bündner Grossen Rat eine „Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seenlandschaft“ erlassen. Sie hält im Art. 1 folgendes fest: „*Bis zum Inkrafttreten definitiver Massnahmen zum Schutz der Oberengadiner Seenlandschaft wird folgende Übergangsordnung verfügt: a) Das zur Zeit des Erlasses dieser Verordnung in Zonenplänen ausgeschiedene 'übrige Gemeindegebiet' der Gemeinden St. Moritz, Silvaplana und Sils i.E./Segl (einschliesslich der Ebene gegen den Silsersee) wird als schützenswerte Landschaft bezeichnet. Dieses Gebiet darf weder durch technische Massnahmen (Änderung des Zonenplanes, Erschliessungen, Anschlussbewilligungen und dgl.) der Überbauung oder anderen, die Landschaft verändernden Massnahmen zugänglich gemacht werden*.“ Diese Verordnung ist noch immer in Kraft.

Der Lej da Silvaplauna und der Lej da Segl sind im Inventar der schützenswerten und geschützten Landschaften und Naturdenkmäler des Kantons Graubünden vom Juli 1972 (6.04) wie folgt vermerkt: *Seen mit nicht überbauter, natürlicher Uferzone in grossartiger Hochgebirgslandschaft, Erholungslandschaft, Wandergebiet – Bedrohung: Überbauung der Ufer und Ebenen – Bestehender Schutz: Gemäss Vertrag zwischen den Gemeinden Sils i.E./Segl und Stampa und der „Pro Lej da Segl“ vom 12.11.1946 (Talererlös 1948) und Vertrag der Gemeinde Silvaplana mit der Pro Lej da Segl vom 4.8.1950.“*

In den letzten 30 Jahren haben sich Bund, Kanton, Gemeinden und die Pro Lei da Segl dafür eingesetzt, die Seeufer und Ebenen vor weiteren Überbauungen mit raumplanerischen und finanziellen Mitteln freizuhalten. Die letzten Massnahmen zur Reduktion der Bauzonen wurden im Raum Cuncas – Station Furtschellasbahn vor wenigen Jahren getroffen.

Die Kommission formuliert für den betroffenen Raum des BLN-Objektes Nr. 1908 die folgenden Schutzziele:

- Ungeschmälerte Erhaltung der naturnahen und einzigartigen Berg- und Seelandschaft um die Oberengadiner Seen mit ihren charakteristischen geologischen, geomorphologischen und glaziologischen Elementen.
- Ungeschmälerte Erhaltung der weiträumig freien Flächen auf der Ebene und zwischen den Seen.
- Ungeschmälerte Erhaltung der natürlichen und naturnahen Seeufer als landschaftlich besonders attraktive und als ökologisch wertvolle Gebiete.
- Ungeschmälerte Erhaltung der natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihren charakteristischen Tier- und Pflanzenarten.

4. Die Stellungnahme der ENHK im Rahmen der Voranfrage 2008

Am 09.12.2008 hat sich die ENHK zu einer Voranfrage für den Neubau einer Hotelanlage bei der Talstation der Furtschellasbahn geäussert. Sie kam dabei zum Schluss, dass die damals geplante Hotelanlage zu einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des BLN-Objektes führen würde. Sie beantragte deshalb, die Voranfrage negativ zu beantworten und die geltende Nutzungsplanung, welche die Schutzziele weitgehend erfülle, nicht anzupassen. Sie begründete ihren Antrag damit, dass die geplante Hotelanlage an diesem Standort die Flächenwirkung, d.h. das Zusammenspiel von Seeufer, offener Fläche und Hangfuss brechen und als neuer Siedlungsteil in der weiten Ebene dominant in Erscheinung treten würde. Es entstehe ein neuer Siedlungsansatz, und damit sei das Risiko gross, dass die Bauzone später ausgedehnt und die heute noch unbebauten Flächen zwischen Talstation und dem Quartier Cuncas ebenfalls überbaut würden. Eine bauliche Entwicklung im damals geplanten Ausmass würde in der einmaligen und empfindlichen Ebene grundsätzlich im Widerspruch zu den

Schutzzielen des BLN-Objektes stehen. Die Kommission anerkannte, dass die voluminöse Hotelanlage je nach Anordnung und Gestaltung die solitär stehende Talstation wohl ortsbaulich integrieren und die heute landschaftlich störende Parkierungsfläche teilweise durch unterirdisch angeordnete Parkierungsflächen ersetzen könnte. Sie unterstrich jedoch, dass die positiven Auswirkungen keine neue bauliche Entwicklung im geplanten Ausmass an diesem Ort rechtfertige.

5. Der aktuelle Entwurf der Ortsplanungsteilrevision „Hotel Furtschellas“

Seit 2008 sind weitere Studien für mögliche Bebauungskonzepte vorgenommen worden. Im Jahre 2012 wurde die Konzession der Furtschellasbahn erneuert. Am 18.12.2012 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Graubünden den regionalen Richtplan „Siedlung und Ausstattung Oberengadin“. Dabei wurde der Standort Talstation Furtschellas als „Entwicklungsstandort Bergbahnen (Talstationen)“ (Objekt Nr. 11.SW.04) festgesetzt. Der Richtplaneintrag verfolgt das Ziel, die ein grosses touristisches Potenzial aufweisenden Betriebsstandorte an den Talstationen der Bergbahnen mit betriebsbezogenen Einrichtungen inkl. Beherbergungsbetrieben zu stärken. Nachdem die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Sils i.E/Segl der Idee, bei der Talstation der Furtschellasbahn eine Hotelzone zu schaffen, in einer Grundsatzabstimmung mit grosser Mehrheit zugestimmt haben, erarbeitete die Gemeinde einen Entwurf einer Teilrevision der Ortsplanung und leitete das Vorprüfungsverfahren ein. Dieser Entwurf soll nun durch die ENHK vor der öffentlichen Mitwirkungsauflage erneut beurteilt werden.

Mit der nun zur Vorprüfung vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen nach wie vor die nutzungsplanerischen Voraussetzungen, insbesondere die Planungssicherheit und die Rahmenbedingungen für die Realisierung eines Hotels im Bereich der Talstation der Furtschellasbahn geschaffen werden. Zusätzlich ist eine Anpassung bei der Wintersportzone zur Optimierung der Linienführung der Talabfahrtspiste vorgesehen, welche mit permanenten und temporären Rodungen verbunden ist. Weiter wird im Projektgebiet der Gewässerraum definiert.

Die vorgeschlagenen Änderungen des kommunalen Baugesetzes würden den Bau eines Hotels mit ca. 100 Zimmern erlauben, sodann Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit einem engen funktionalen Bezug zum Bergbahn- und Gastgewerbebetrieb sowie Wohnraum für Personal, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist, ermöglichen. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt neu 11'500 m^2 (2008 waren es 14'000 m^2). Der Anteil der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen darf 25% der als Gastgewerbebetrieb realisierten Bruttogeschossfläche nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 15 m ab gewachsenem Terrain, wobei technisch bedingte Dachaufbauten höher sein dürfen. Die Firsthöhe der bestehenden Talstation beträgt ebenfalls 15 m. Laut den vorgeschlagenen Bestimmungen besteht kein Anspruch auf die Ausschöpfung der zulässigen maximalen Bruttogeschossfläche oder der festgelegten maximalen Gebäudehöhe, insbesondere wenn das Projekt die landschaftlichen und gestalterischen Kriterien nicht erfüllt. Die Länge von Gebäuden sowie die Dachgestaltung sind laut dem Entwurf „nach architektonischen Kriterien“ frei. Die erforderlichen Pflichtparkplätze für neue Gastgewerbe-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind vollständig unterirdisch anzulegen. Bei Realisierung eines Gastgewerbebetriebes sind die erforderlichen Parkplätze für den Bergbahnbetrieb mindestens zu 50% unterirdisch anzulegen und zu bewirtschaften. Heute sind ca. 420 Parkplätze an der Oberfläche vorhanden. Ebenfalls soll festgelegt werden, dass das Überbauungskonzept für die Hotelzone Furtschellas über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu entwickeln sei. Schliesslich werden sowohl die Anforderungen wie auch das Verfahren dazu detailliert festgelegt.

Mit der Teilrevision wird die bestehende Bauzonenfläche verkleinert. Die Bauzone wird entlang der Gewässer zur Ausscheidung des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerraums sowie gegenüber dem Forstwerkhof reduziert. Die Fläche der vorgeschlagenen Hotelzone Furtschellas beträgt nun noch insgesamt 1.27 ha und betrifft die Parzellen Nr. 2352, 2353 und 2831. Gemäss dem Planungs- und Mitwirkungsbericht ist lediglich ein geringfügiger Ausbau der bestehenden Erschliessungsanlagen notwendig. Zwischen dem bestehenden Forstwerkhof/Holzlagerplatz und dem Talboden bzw. der Hotelzone Furtschellas soll mit der Aufhebung der Wintersportzone in diesem Bereich und der Umzo-

nung eines Spickels der bestehenden Bauzone in die Landwirtschaftszone eine räumliche Trennung geschaffen und der Forstwerkhof mit der Aufforstung eines Waldstreifens entlang dem Hangfuss in den bewaldeten Hang integriert werden. Die heutige Abfahrtspiste zur Talstation führt im untersten Abschnitt auf dem Forst- und Landwirtschaftsweg durch das Areal des Forstwerkhofs. Auch im Interesse einer Entflechtung der Nutzungen wird vorgeschlagen, die Piste nach Westen zu verlegen und die Wintersportzone entsprechend anzupassen. Die neue Linienführung führt im Bereich des stillgelegten, sanierungspflichtigen Scheibenstandes durch Waldareal und verbindet den Waldweg mit dem Parkplatz der Bergbahnen auf direkterem Weg. Zudem sind Terrainanpassungen notwendig. Im aktuellen Stand des Verfahrens liegen noch keine Angaben zum Ausmass der notwendigen Terrainveränderungen sowie zur Qualität und Quantität der Rodungsfläche vor. Die die Hotelzone Furtschellas auf drei Seiten begrenzenden Gewässer sollen bestehen bleiben.

Ergänzend zu den ortsplanerischen Unterlagen wurden eine landschaftliche Beurteilung des Standortes und eines möglichen Hotelprojektes durchgeführt und Aufwertungsmassnahmen zur Sanierung der heutigen landschaftlich unbefriedigenden Situation vorgeschlagen. Aufgrund der im Jahre 2012 erneuerten Konzession der Bergbahn ist laut den Berichterstattern eine Beseitigung der die Landschaft störenden Infrastrukturen nicht mehr realistisch. Sie favorisieren deshalb Entwicklungsoptionen, welche mit oder ohne bauliche Erweiterungen den Fortbestand der bestehenden Anlagen und die Realisierung von Massnahmen zur landschaftlichen Aufwertung vorsehen. Der Bericht von RENAT kommt zum Schluss, dass eine die landschaftlichen Ansprüche berücksichtigende Entwicklung des Gebietes insgesamt vorteilhafter wäre als das Festhalten an der heutigen Situation.

6. Beurteilung

Gemäss Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) wird *„durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen“*. Daraus folgt, dass die Auswirkungen von jedem geplanten Vorhaben auf die generellen und besonderen Schutzziele des BLN-Objektes abgeklärt werden müssen.

Zur Festlegung der Talstation Furtschellas als „Entwicklungsstandort Bergbahnen (Talstationen)“ im Regionalen Richtplan Oberengadin hatte die ENHK seinerzeit keine Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben.

Die Talstation der Furtschellasbahn steht heute solitär und dominant in der Nähe des Hangfusses und am Rand der grossen, nicht überbauten Fläche zwischen dem Lej da Silvaplauna und dem Dorfteil Seglias. Wie in der Beurteilung der ENHK von 2008 ausgeführt, sind der forstliche Werkhof, die Talstation der Furtschellasbahn und insbesondere der grossflächige, im Sommer auch als Holzlagerplatz genutzte Parkplatz mit 420 Parkplätzen heute schlecht in die empfindliche Landschaft der Oberengadiner Seenplatte integriert. Zusammen mit dem Scheibenstand der stillgelegten Schiessanlage stellt diese Anlage bereits heute eine schwere Beeinträchtigung des BLN-Objektes dar.

Die bestehende Bauzone bei der Talstation Furtschellas dient gemäss den geltenden Zonenvorschriften dem Bestand und dem Ausbau der Furtschellas-Bahn mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen. Zusätzlich sind auch Restaurationsbetriebe, Imbissecken, Kioske und dergleichen im Umfang von maximal 350 m^2 Bruttogeschossfläche zulässig. Jede andere Nutzung für Hochbauten ist heute hingegen untersagt, insbesondere die Nutzung der Räumlichkeiten zu Wohn- oder Beherbergungszwecken (Art. 30, Abs. 3 kommunales Baugesetz). Die übrigen Flächen der Bauzone dürfen nur für die Parkierung und als Abstellplatz verwendet werden. Die zulässige Gebäudehöhe für nicht bahntechnische Bauten und Anlagen ist auf 9 m beschränkt.

Die nun vorgeschlagenen und der ENHK zur Beurteilung unterbreiteten Zonen- und Gestaltungsvorschriften sollen den Bau von „Gaststätten und traditionellen Hotels“ ermöglichen. Die dazu nutzbare Bruttogeschossfläche soll gegenüber den heute geltenden Vorschriften von heute 350 m^2 auf neu 11'500 m^2 massiv erhöht werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll neu 15 m betragen. Damit würde die Teilrevision, ähnlich wie die 2008 vorgeschlagene, zu einer massiven Weiterentwicklung der in der Landschaft isolierten Bauzone und damit zu einer starken Erhöhung der Nutzungsintensität führen. Die vorgesehenen maximale Bruttogeschossfläche und maximale Gebäudehöhe lassen Bauvolumen und Fassadenabwicklungen erwarten, die zusammen mit den bestehenden Anlagen zu einer gegenüber heute wesentlich dominanteren Wirkung führen würden.

Zwar wären mit den vorgesehenen Regelungen und Bauvolumen auch verschiedene Verbesserungen aus landschaftlicher Sicht möglich, wie die unterirdische Anlage der Parkplätze für den Gastgewerbe-, Dienstleistungs- und Hotelbetrieb und von mindestens 50% der Parkplätze für den Bergbahnbetrieb, die landschaftliche Integration der bestehenden Bauten und Anlagen der Talstation sowie die Abdeckung des Holzlagerplatzes und der Forstgebäude. Diese Aspekte ändern jedoch nichts daran, dass das als neu zulässig vorgeschlagene Bauvolumen für Gastbetriebe und Hotels an diesem Ort zu gross ist und wegen dem in der Landschaft dominanteren Erscheinungsbild zu einer schweren zusätzlichen Beeinträchtigung des BLN-Objektes führen würde. Die heutige Belastung des Landschaftsbildes durch die bereits bestehenden Anlagen würde somit durch die grossvolumigen Zusatzbauten erheblich verstärkt. Damit widerspricht die vorgeschlagene Zonenplanänderung dem oben formulierten Schutzziel der *ungeschmälerten Erhaltung der weiträumig freien Flächen auf der Ebene und zwischen den Seen* und befördert eine schwere zusätzliche Beeinträchtigung des BLN-Objektes.

Die Ausscheidung des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerraums, die Rückzonung eines kleinen Teils der bestehenden Bauzone in die Landwirtschaftszone und die Ausbildung bzw. Wiederherstellung des Waldrandes am Hangfuss sind begrüssenswerte Massnahmen, die sich positiv auf die landschaftliche Situation auswirken. Sie vermögen aber die mit der vorliegenden Teilrevision entstehende Beeinträchtigung nicht entscheidend zu mildern. Da die im aktuellen Entwurf der Baugesetzrevision maximal zulässige Bruttogeschossfläche von 11'500 m^2 nicht wesentlich kleiner ist als die 2008 vorgeschlagene Bruttogeschossfläche von 14'000 m^2, bestätigt die ENHK die bereits 2008 abgegebene negative Beurteilung der geplanten Hotelzone. Die Kommission lehnt deshalb die vorgeschlagene Teilrevision ab.

Angesichts der 2012 erneuerten Konzession der Furtschellasbahn ist eine vollständige Beseitigung der bestehenden schweren Beeinträchtigung kurz- bis mittelfristig jedoch nicht mehr realistisch. Das Büro RENAT hat in seinem Bericht verschiedene Entwicklungsoptionen vorgeschlagen:

- EO0: Weiterbestand der Anlage in der heutigen Form;
- EO1: Weiterbestand der Anlage in Verbindung mit landschaftlichen Aufwertungsmassnahmen zum Abbau der heutigen Belastung, jedoch ohne bauliche Erweiterung;
- EO2: Weiterbestand der Anlage, in Verbindung mit einer baulichen Erweiterung und landschaftlichen Aufwertungsmassnahmen, soweit sie im Interesse des Hotelprojektes sind;
- EO3: Weiterbestand der Anlage, in Verbindung mit einer baulichen Erweiterung sowie landschaftlichen Aufwertungsmassnahmen, welche die heutige Belastung so gut wie möglich reduzieren (vergleichbare Qualität wie in Entwicklungsoption 1).

Wie bereits erwähnt, stellt das bestehende Bauensemble bereits eine schwere Beeinträchtigung dar. Gemäss den geltenden allgemeinen Grundsätzen zur Umsetzung des BLN sind *bestehende Landschaftsschäden bei jeder sich bietenden Gelegenheit zu beseitigen (Einleitung zum BLN, S. 31).* In der wertvollen und einmaligen, aber auch bezüglich bestehender Beeinträchtigungen und einer weiteren baulichen Entwicklung besonders empfindlichen Landschaft der Oberengadiner Seen kann daher aus der Sicht der ENHK die Entwicklungsoption EO0 nicht genügen. Die ENHK erinnert an dieser Stelle auch an die beträchtlichen finanziellen Aufwendungen des Bundes, um die Ebene zwischen dem Ortsteil Seglias und dem Lej da Silvaplauna durch die Verlegung des Werkhofs der Firma Kuhn aufzuwerten. Es wäre stossend, wenn einerseits mit öffentlichen Geldern eine Verbesserung der Situ-

ation angestrebt und gleichzeitig eine neue unerwünschte schwere Beeinträchtigung zugelassen würde.

Die vorgeschlagene Entwicklungsoption EO1 würde dem oben erwähnten BLN-Grundsatz Rechnung tragen, und es würde damit eine Möglichkeit bestehen, eine Verbesserung der heute unbefriedigenden landschaftlichen Situation zu erzielen, ohne eine weitere bauliche Entwicklung zuzulassen. Inwiefern eine Entwicklungsoption mit einer weiteren baulichen Entwicklung kombiniert mit beschränkten oder umfassenden landschaftlichen Aufwertungsmassnahmen (EO2 oder EO3) zu einem ähnlichen Resultat wie EO1 führen kann und damit der von Art. 6 NHG angestrebten grösstmöglichen Schonung allenfalls entsprechen könnte, lässt sich aus den vorliegenden Grundlagen nicht abschliessend beurteilen.

Klar ist jedoch, dass eine schutzzielverträgliche und damit bewilligungsfähige Lösung nur erzielt werden kann, wenn die maximal zulässige Bruttogeschossfläche und damit das Bauvolumen deutlich verringert werden.

Weiter muss sichergestellt werden,

- dass die Weiträumigkeit und der morphologische Charakter der von Hochbauten freien Ebene nicht durch die Anlage künstlicher Geländeformen geschmälert wird,
- dass die Talstation der Furtschellas Bahn visuell in das allfällige zusätzliche Bauvolumen integriert wird, ohne jedoch die Dominanz der Gesamtanlage zu verstärken,
- dass keine Riegelwirkung in der Ebene quer zur Talachse entstehen kann,
- dass die oberirdisch angelegten Parkflächen stärker reduziert werden als bei der vorliegenden Teilrevision vorgesehen,
- dass die Bauzone nicht mehr als Ablagerungsort genutzt wird und
- dass die Durchgrünung der gesamten Bauzone gegenüber heute massiv erhöht wird. Bei der Durchgrünung ist darauf zu achten, dass höher wachsende Baumgruppen oder Hecken nur im Hangfussbereich – z.B. zur Integration des unschönen Holzlagerplatzes oder wie geplant der forstlichen Bauten – eingesetzt werden, damit der Charakter der weiträumigen Ebene nicht eingeschränkt wird.
- Schliesslich ist auch eine möglichst unauffällige Architektur und Materialisierung anzustreben.

Die Auswirkungen der geplanten Verlegung der Talabfahrtspiste im untersten Abschnitt sind mit permanenten und temporären Rodungen sowie mit Terrainveränderungen verbunden. Gegenüber der heutigen Pistenführung auf dem bestehenden Forstweg sind erheblich grössere Eingriffe in die Landschaft absehbar, deren Beurteilung bezüglich der Einhaltung der Schutzziele jedoch mangels detaillierter Projektangaben auf der Basis der vorliegenden Unterlagen noch nicht möglich ist. Da ein enger Zusammenhang zwischen einer in der Bauzone allenfalls möglichen baulichen Entwicklung, einer aus der Sicht Landschaft günstigeren Anordnung der Parkflächen sowie der Pistenführung und der damit verbundenen Aufforstung der heutigen Piste zur besseren landschaftlichen Integration des Forstwerkhofs besteht, sind diese Projektbestandteile ebenfalls im Rahmen der vorgeschlagenen Volumenstudie weiter zu planen.

7. Schlussfolgerungen und Antrag

Aufgrund der Unterlagen kommt die ENHK zum Schluss, dass die aktuell vorgeschlagene Teilrevision des kommunalen Baugesetzes und der kommunalen Nutzungsplanung, welche eine grossdimensionierte neue Hotelanlage bei der Talstation der Furtschellasbahn mit 11'500 m^2 Bruttogeschossfläche ermöglichen würde, eine schwerwiegende zusätzliche Beeinträchtigung des BLN-Objektes im Sinne eines dauerhaften Abweichens von den Schutzzielen darstellen würde. Die Kommission lehnt deshalb die aktuell vorgeschlagene Teilrevision ab und beantragt, darauf nicht einzutreten.

Die ENHK schliesst jedoch nicht aus, dass bei einer deutlichen Verringerung des maximal zulässigen Bauvolumens und der maximal zulässigen Gebäudedimensionen sowie der Einhaltung der weiteren in der Beurteilung dargelegten Rahmenbedingungen eine schutzzielverträgliche und damit bewilligungsfähige Lösung gefunden werden kann.

Die Kommission wünscht über den weiteren Verlauf des Geschäftes orientiert zu werden und ist bereit, zu Planungsstudien als Zwischenresultat weitere Stellungnahmen abzugeben. Sie beantragt, dass ihr eine neue Vorlage für eine Teilrevision des kommunalen Baugesetzes und der kommunalen Nutzungsplanung sowie später auch ein allfälliges konkretes Baubewilligungsprojekt wiederum zur Begutachtung unterbreitet wird.

EIDGENÖSSISCHE NATUR- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION

Der Präsident	Der Sekretär
Herbert Bühl	Fredi Guggisberg