



Gutachten der ENHK

Teilrevision der Ortsplanung: Erweiterung der Gewerbezone Föglias, Gemeinde Sils i. E./Segl, GR - Vorprüfung

Datum:	21.03.2012
Adressat:	Kanton Graubünden Amt für Raumentwicklung Abteilung Nutzungsplanung Grabenstrasse 1 7001 Chur
Kopie z. K. an:	- Amt für Natur und Umwelt Graubünden - BAFU, Abteilung Arten, Ökosysteme, Landschaften

1. Anlass der Begutachtung

Mit Schreiben vom 19.01.2012 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden der ENHK die Unterlagen zur Erweiterung der Gewerbezone Föglias im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Sils i.E./Segl 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 Stellungnahme der ENHK erfolgt aufgrund von Art. 17a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG).

2. Grundlagen der Begutachtung

Der ENHK standen für das Gutachten folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Stellungnahme der ENHK zur Abänderung der Personaldienstbarkeitsverträge auf der Silser-ebene, vom 1.09.2005
- Lawinenbeurteilung Föglias, Dimensionierung Lawinenschutzwand, pitsch-ing.ch, vom 23.11.2010
- Teilrevision Ortsplanung Föglias, Planungs- und Mitwirkungsbericht - Vorprüfung, Gemeinde Sils i.E./Segl, Stauffer & Studach AG, vom 30.11.2011
- Teilrevision Ortsplanung Föglias, Vorschriften zum generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan - Vorprüfung, Gemeinde Sils i.E./Segl, Stauffer & Studach AG, vom 30.11.2011
- Teilrevision Ortsplanung Föglias, Zonenplan 1:2000 - Vorprüfung, Gemeinde Sils i.E./Segl, Stauffer & Studach AG, vom 06.12.2011

- Teilrevision Ortsplanung Föglias, Genereller Gestaltungsplan 1:1000 - Vorprüfung, Gemeinde Sils i.E./Segl, Stauffer & Studach AG, vom 06.12.2011
- Teilrevision Ortsplanung Föglias, Genereller Erschliessungsplan 1:1000- Vorprüfung, Gemeinde Sils i.E./Segl, Stauffer & Studach AG, vom 06.12.2011
- Baurechtsvertrag, Gemeinde Sils i.E./Segl, Entwurf vom 7.12.2010
- Schreiben des Amtes für Raumentwicklung Graubünden an die ENHK, vom 19.01.2012
- Elektronische Mitteilung des Amtes für Raumentwicklung Graubünden an die ENHK, vom 20.01.2012, inklusive: Stellungnahme der BAW Bündner Wanderwege, vom 19.12.2011; Stellungnahme des Amtes für Natur und Umwelt Graubünden, vom 11.01.2012; Stellungnahme des Tiefbauamts Graubünden, vom 11.01.2012; Stellungnahme des Amtes für Wald und Naturgefahren Graubünden, vom 11.01.2012
- Elektronische Mitteilung der Gemeinde Sils i.E./Segl an die ENHK, vom 28.02.2012
- Vereinbarung betreffend Termin zur Räumung und Rekultivierung des Standortes des Baugeschäfts H. Kuhn AG in Suot Ovas/Vignas, Sils i.E./Segl, Entwurf vom 28.02.2012

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

Das BLN-Objekt 1908 wird im Inventar der Landschaften von nationaler Bedeutung wie folgt umschrieben und gewürdigt: *„Schönste Gebirgslandschaft Graubündens mit starker Vergletscherung und mit einzigartigem Seenhochtal. Aufschlussreiche Einblicke in den komplizierten Bau der hochpenninischen und unterostalpinen Decken mit ihren Kristallkernen 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.“*

Zu Beginn der Nacheiszeit entstand vorerst ein durchgängiger Oberengadiner See, der sich im Laufe der Zeit durch Deltabildungen von Seitenbächen in den Silser-, den Silvaplanner-, den Champfersee auftrennte. Alte Flussläufe und Schwemmfächer haben den Talboden immer neu modelliert und kleine Unebenheiten entstehen lassen, welche zu einem wertvollen Wiesenmosaik mit trockeneren und feuchteren Standorten führten. Verschiedene, nur zeitweise wasserführende Gräben bereichern ökologisch die Ebene zusätzlich. Silser-, Silvaplanner- und Champfer-See bilden zusammen mit den dazwischen liegenden Ebenen das Herzstück des BLN-Objektes 1908 „Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe“. In eine eindruckliche 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, bewundert und in ihr Erholung gefunden.

Am 2. Juni 1972 hat der Bündner Grosse Rat eine „Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seenlandschaft“ erlassen. Sie hält in 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 Silvaplannersee und der Silsersee 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, mit raumplanerischen und finanziellen Mitteln Massnahmen zur Freihaltung der Seeufer und Ebenen vor weiteren Überbauungen zu treffen.

Die Kommission formuliert für den betroffenen Talraum der Oberengadiner Seenkette des BLN-Objektes Nr. 1908 die folgenden Schutzziele:

- Ungeschmälerte Erhaltung der attraktiven und einzigartigen Berg- und Seelandschaft.
- Ungeschmälerte Erhaltung der See-, Fluss- und Bachufer als landschaftlich besonders attraktive und als ökologisch wertvolle Gebiete.
- Ungeschmälerte Erhaltung der charakteristischen geologischen und geomorphologischen Landschaftselemente.
- Ungeschmälerte Erhaltung der natürlichen Lebensräume mit ihren charakteristischen Tier- und Pflanzenarten.

4. Projekt und Zonenplan

Die Gemeinde Sils i.E./Segl plant eine Umzonung von Landwirtschaftsland zur Erweiterung der bestehenden Gewerbezone Föglias. Sie verfolgt dabei folgende Ziele: Die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe in Föglias, die Umsiedlung der Bauunternehmung Kuhn an einen geeigneten und dauerhaften Standort, die zweckmässige und geordnete Ansiedlung von in der Gemeinde bestehenden Gewerbebetrieben an einem geeigneten Standort, sowie die Ansiedlung von betriebsnotwendigen Personalunterkünften im Rahmen einer zweiten Erweiterungsetappe. Die Ansiedlung von Erstwohnungen wird hingegen ausgeschlossen. Der Bedarf für die Erweiterung ist aufgrund einer Umfrage bei den bestehenden Gewerbebetrieben und der geplanten Verlegung der Bauunternehmung Kuhn ausgewiesen. Der geplante Gewerbebestandort muss sich nach den vorliegenden Unterlagen der Gemeinde als Gesamtanlage (Gewerbepark) optimal in die Landschaft einordnen, eine hohe Dichte und effiziente Bodennutzung gewährleisten und eine einheitliche Gestaltung aufweisen. Das Bauland wird durch die Gemeinde im Baurecht abgegeben.

Geplant ist die Erweiterung der bestehenden Gewerbezone um ca. 14'000 m² in 2 Etappen. Es liegt ein Überbauungs-, Erschliessungs- und Gestaltungskonzept mit Rahmenvorschriften vor, welches auf einem Richtkonzept beruht und grundeigentümerverbindlich in der Grundordnung festgelegt wird.

Das Richtkonzept basiert auf der Grundidee einer „Wagenburg“, Bauten und Anlagen werden beidseitig einer zentralen Erschliessungsachse in dichter Überbauung angeordnet und müssen auf Baulinien gestellt werden. Seitliche Grenzabstände sind nicht vorgeschrieben, die Gebäudelänge ist frei, die maximale Gebäudehöhe ist mit Höhenquoten verbindlich festgelegt und beträgt ca. 9 m. Zudem ist eine minimale Gebäudehöhe von 7 m vorgeschrieben. Für alle Hauptbauten sind Flachdächer vorgeschrieben und für Kleinbauten bis 3 m traufseitiger Höhe sind Firstdächer bis max. 5 m zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen dürfen nur von technischen Aufbauten wie Kaminen und Lüftungsrohre überschritten werden. Sonnenergieanlagen dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1.5 m überschreiten. Bei einzelnen, notwendigen technischen Anlagen wie Betonmischanlagen u.ä. kann die Baubehörde ausnahmsweise die Überschreitung der festgelegten Höhenkoten bewilligen. Solche Anlagen dürfen nur in einem speziell bezeichneten Bereich im Inneren der Gesamtanlage bewilligt werden.

Entlang der Kantonsstrasse kann ein Gebäuderiegel von 140 m Länge und leicht abgeknickt und abgesetzt vom Gebäuderiegel der ersten Etappe ein weiteres Gebäude von 50 m entstehen (Etappe 2).

Gegen den Steilhang hin muss eine Lawinenschutzwand von 140 m Länge und 5 m Höhe erstellt werden, welche als Gebäudewand in die Bebauung integriert ist.

In Art. 14 der Vorschriften werden gestalterische Leitlinien verbindlich festgelegt. Das äussere Erscheinungsbild des Gewerbeparks (inkl. Lawinenschutzwand und Palisaden) ist bezüglich Fassadenart und -struktur (Stufungen, Teilungen, Raster, Form, und Dimensionierung der Öffnungen, Fugen, evtl. Verkleidungen usw.) sowie Materialisierung, Textur, Farbe und Abschlussdetails einheitlich nach einem Gesamtkonzept, welches die Gemeindebehörde in einer qualifizierten Parallelplanung noch festlegen wird, zu realisieren. Dasselbe gilt für die Dachgestaltung. Dieses Gesamtkonzept liegt noch nicht zur Beurteilung vor. Art. 18 sieht schliesslich eine verpflichtende Bauberatung für wesentliche Bauten vor.

5. Beurteilung

In einer Stellungnahme der ENHK zur Abänderung der Personaldienstbarkeitsverträge Silserebene vom 1.09.2005 hielt die ENHK fest, dass die Erweiterung der bestehenden Gewerbezone „Föglias“, eine gute Integration und Gestaltung vorausgesetzt, mit den Bestimmungen zum BLN vereinbar sei. Der Betrieb der Bauunternehmung Kuhn muss gemäss Personaldienstbarkeitsvertrag zur Silserebene bis Ende 2011 aus der Silserebene verlegt werden. Mit der Zustimmung der ENHK zur Erweiterung der Gewerbezone ist somit auch die Verlegung des Betriebs Kuhn zwingend verknüpft.

Das Gebiet Föglias liegt am Rand der Silserebene, von dieser getrennt durch die Kantonsstrasse. Es befinden sich dort bereits heute eine vollständig überbaute Gewerbezone und Parkplätze (ausserhalb der Bauzone), angeschlossen über einen Kreisel an der Kantonsstrasse. Durch die Nähe der Gewerbezone zur Bergflanke sind die heutigen Gewerbebauten nur auf relativ kurze Distanz sichtbar; sie werden durch Felsnischen etwas verdeckt und optisch von der Ebene durch einen Waldstreifen südlich der Kantonsstrasse und entlang des Inns abgedeckt. Im Norden der Gewerbezone entlang des Hangfusses befindet sich ein Naturschutzgebiet, welches einer Naturschutzzone zugeordnet ist. Die Erweiterung der Gewerbezone bedingt die teilweise Aufhebung einer Landschaftsschutzzone, welche auch im regionalen und kantonalen Richtplan enthalten ist.

Die ENHK stellt fest, dass die bestehende Gewerbezone vollständig überbaut ist und auch keine nennenswerten Nutzungsreserven darin vorhanden sind. Die geplante Erweiterung schliesst unmittelbar an die bestehende Bauzone an. Die westlich der bestehenden Gewerbezone angrenzenden Wohngebäude sowie die bestehenden Parkplätze der Beschäftigten liegen ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Es ist geplant die Parkplätze mit der Erweiterung in die Gewerbezone zu integrieren, was zu einer Verbesserung für das Landschaftsbild führen wird. Die Verlegung des Betriebs Kuhn in die Gewerbezone beansprucht einen relativ grossen Anteil der Zone und weitere Betriebe haben einen Bedarf angemeldet. Aus der Sicht der ENHK scheint die vorgeschlagene Fläche deshalb angemessen zu sein. Da geplant ist, dass die Gemeinde den Boden erwirbt und im Baurecht abgibt, ist auch die Verfügbarkeit der Bauparzellen gewährleistet.

Das BLN-Objekt umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Sils i.E./Segl. Alternativstandorte für eine Gewerbezone wurden im regionalen Siedlungskonzept geprüft. Im Teilgebiet Silvaplana bis Sils i.E./Segl konnten jedoch keine alternativen Standorte gefunden werden, an denen die Beeinträchtigung des BLN-Objektes geringer als im durch die bestehende Gewerbezone und die Verkehrerschliessung vorbelasteten Raum Föglias wäre. Sowohl der kantonale wie auch der regionale Richtplan Oberengadin sehen im Raum Föglias eine Erweiterung der Gewerbezone als überkommunalen Standort vor. Die Landschaftsschutzzone wurde bereits angepasst (Stand öffentliche Auflage). Positiv zu werten ist auch, dass der vorgeschlagene Standort bereits erschlossen ist. Das Erweiterungsgebiet wird zudem gemäss der Planung über eine zentrale Erschliessungsachse von der bestehenden Gewerbezone her einfach und ohne zusätzliche Landschaftsbelastung erschlossen werden kann.

Durch die geplante Erweiterung der Gewerbezone werden keine geschützten Lebensräume beeinträchtigt. Das geschützte Naturschutzgebiet liegt am Rand der bestehenden und geplanten Gewerbe-

zone. Bei der Umsetzung muss deshalb sichergestellt sein, dass Bauarbeiten in der Nähe des Naturschutzgebietes zu keiner Beeinträchtigung von Lebensräumen oder von deren Standortbedingungen, z.B. durch Drainage etc., führen werden.

Die Lage der geplanten Erweiterung der Gewerbezone am Rand der Silserebene, in Fortsetzung der bestehenden Zone, abgetrennt durch einen Waldstreifen und die Kantonsstrasse führt zu einer eingeschränkten Wahrnehmbarkeit dieser Landschaftskammer aus der Ferne und beeinflusst die Freihaltung der Silserebene im grösseren Zusammenhang nicht. Von der Kantonsstrasse her und aus dem Nahbereich erscheint die ca. 140 m lange und rund 9 m hohe geplante Erweiterung der Gewerbezone als kompakte Anlage. Für das Landschaftsbild entscheidend sind einerseits eine klare Abgrenzung zwischen den Gewerbebetrieben, welche in der Regel vielen Gerätschaften in der Umgebung lagern, und der freien Landschaft sowie andererseits eine besonders gute Gesamtgestaltung und landschaftliche Einordnung. Auch die Detailgestaltung der entstehenden rund 140 m langen Front ist für die Integration des Gewerbeparks in die Landschaft sehr wichtig. Die Abgrenzung der Gewerbezone wird durch das gewählte Konzept einer „Wagenburg“ sichergestellt. Leitlinien für die Gestaltung der Gesamtanlage sind in Art. 14 der Gestaltungsvorschriften vorgegeben. Zusammen mit den vorgeschlagenen Rahmenbedingungen im „Generellen Gestaltungsplan“ erlauben es die Leitlinien der Gestaltungsvorschriften aus der Sicht der ENHK die geforderte hohe Gestaltungsqualität und eine gute Einpassung in die Landschaft weitgehend zu erreichen. Bemerkungen hat die Kommission zu Art. 9 und zu Art. 11 der Gestaltungsvorschriften: Die in Art. 9 verankerte Vorschrift einer 5 m hohen Einfriedung zwischen den Hauptbauten entlang der Kantonsstrasse führt zu einer massiv erscheinenden zusammenhängenden Wand von 140 m Länge. Deren Gestaltung und Gliederung ist für das Erscheinungsbild der geplanten Erweiterung entscheidend und muss in der vorgesehenen Parallelplanung einen hohen Stellenwert erhalten. Auch die Höhe und Gestaltung der beiden Palisaden (Art. 9 Abs. 6) ist bei diesen Überlegungen einzubeziehen. Art. 11 definiert die Gebäudehöhe für Haupt- und untergeordnete Bauten klar. Sonnenenergieanlagen dürfen die Gebäudehöhe um höchstens 1.5 m überschreiten. Für besondere technische Bauten kann der Gemeinderat in festgelegten Baubereichen Ausnahmen in Bezug auf die Höhe bewilligen. Die ENHK regt an, hier für jede Form von technischen Bauten und Anlagen eine grundsätzliche Begrenzung, z.B. auf 3 m über der maximalen Gebäudehöhe, vorzusehen. Es besteht sonst die Gefahr, dass Krananlagen und dergleichen die maximale zulässige Gebäudehöhe von 9 m wesentlich überragen und dadurch das Landschaftsbild auf eine weitere Distanz stören können.

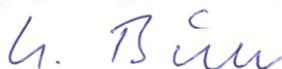
6. Schlussfolgerungen und Antrag

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kommt die Kommission zum Schluss, dass die geplante Erweiterung der Gewerbezone Föglias eine leichte Beeinträchtigung des BLN-Objektes Nr. 1908 darstellt und der grösstmöglichen Schonung der Landschaft von nationaler Bedeutung entspricht, wenn die Aussenmauern der Zone sorgfältig gestaltet werden und in Art. 11 Abs. 3 der Vorschriften für technische Bauten und Anlagen eine grundsätzliche Höhenbegrenzung vorgesehen wird. Ausnahmen sind äusserst restriktiv zu gewähren. Zudem ist sicherzustellen, dass die Bauarbeiten zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden schützenswerten Lebensräumen führen werden. Mit der Erweiterung der Gewerbezone ist schliesslich zwingend die Verlegung des Werkhofs und Betriebs Kuhn aus der Silserebene zu verbinden. Dies muss im Rahmen der Genehmigung dieser Zone durch die Gemeinde und durch den Kanton garantiert werden.

Die Kommission wünscht über den weiteren Verlauf des Geschäfts orientiert zu werden.

EIDGENÖSSISCHE NATUR- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION

Der Präsident



H. Bühl

Der Sekretär



F. Guggisberg