

Kanton Graubünden
Gemeinde Silvaplana



Teilrevision der Ortsplanung
Foppas
Genehmigung

Planungs- und
Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt:
Teilrevision der Ortsplanung Foppas, Gemeinde Silvaplana

Projektnummer:
S28110

Dokument:
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber:
Gemeinde Silvaplana

Bearbeitungsdatum:
7. November 2023

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Chur
Jonas Grubenmann

z:\gemeinde\silvaplana\28110_trop_hotelzone_foppas\01_rap\02_resultate\04_pmb\20231107_pmb_foppas.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Vorhaben	5
1.1	Vorhaben	6
1.2	Parkplatzberechnung	8
1.3	Vorgesehene Anpassungen der Nutzungsplanung	8
2.	Übergeordnetes Recht und übergeordnete Planungen	8
2.1	Raumplanungsgesetzgebung des Bundes	8
2.1.1	Planungsgrundsätze	8
2.1.2	Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone	9
2.2	Raumkonzept Graubünden (RK GR)	10
2.2.1	Bewältigen der Herausforderungen im Tourismus (vgl. RK GR S. 12)	10
2.2.2	Handlungsraum Oberengadin – Valposchiavo – Bregaglia (vgl. RK GR S. 28)	10
2.3	Kantonaler Richtplan (KRIP)	10
2.3.1	Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr (vgl. KRIP Kap. 5.1.2)	11
2.3.2	Gebiete für touristische Beherbergungen (vgl. KRIP Kap. 5.2.5)	11
2.4	Regionaler Richtplan Oberengadin (RRIP OE)	12
2.4.1	Richtplankarte	12
2.4.2	Konzept Tourismus (vgl. RRIP OE Kap. 4.1)	12
2.5	Ortsbildschutz	12
2.6	Landschaftsschutz	13
2.6.1	BLN-Objekt Nr. 1908	13
2.6.2	Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seelandschaft	14
2.7	Lärm	15
2.7.1	Ausgangslage	15
2.7.2	Lärmgutachten	15
2.8	Umweltverträglichkeitsprüfung Parkierung	16
3.	Vorgaben des Kommunalen Räumlichen Leitbildes	16
3.1	Leitsätze (KRL Kap. 2.4)	16
3.2	Umsetzungsstrategien (KRL Kap. 4.2)	17
4.	Vorgaben der Nutzungsplanung / Quartierplanung	17
4.1	Zonenplan	17
4.2	Genereller Gestaltungsplan	17
4.3	Genereller Erschliessungsplan	18
4.4	Quartierplan Foppas Ost	19
5.	Weitere Themenbereiche	20

5.1	Erstwohnungsmarkt im Oberengadin	20
5.1.1	Ausgangslage	20
5.1.2	Unerwünschte Entwicklung der Wohnsituation im Sinne von Art. 12 ZWG	21
5.1.3	Massnahmen zur Förderung des Erstwohnungsbaus	21
5.2	Energie	21
6.	Teilrevision der Ortsplanung	21
6.1	Anpassungen Zonenplan	22
6.2	Anpassungen Genereller Gestaltungsplan	23
6.3	Anpassungen Genereller Erschliessungsplan	25
6.4	Anpassungen Baugesetz	27
6.5	Sonderbauvorschriften	27
7.	Sonstige Anpassungen	27
7.1	Teilaufhebung Quartierplan Foppas Ost	27
7.2	Dienstbarkeiten	27
8.	Auswirkungen der Planung	27
8.1	Auswirkungen auf den Tourismus und den Wohnungsmarkt	27
8.2	Auswirkungen auf die mögliche Kubatur im Gebiet Foppas	27
9.	Verfahren	28
9.1	Vorprüfung	28
9.1.1	Zonenplan	29
9.1.2	Genereller Erschliessungsplan	29
9.1.3	Genereller Gestaltungsplan	29
9.1.4	Sonderbauvorschriften	30
9.1.5	Bemerkungen zum Folgeverfahren	31
9.2	Mitwirkungsaufgabe	31
9.3	Öffentliche Auflage Teilaufhebung Quartierplan Foppas Ost	32
9.4	Beschluss und Genehmigung	32

1. Ausgangslage und Vorhaben

In der Gemeinde Silvaplana, auf den Parzellen Nr. 273 und 625 in der Ortschaft Surlej befindet sich heute ein grosser Parkplatz.



Luftbild Parkplatz in Surlej (Swisstopo)

Die bestehende grossflächige Parkierungsanlage nutzt den Boden nicht haushälterisch, wie dies vom Raumplanungsgesetz gefordert wird.

Auf den Parzellen Nr. 273 und 625 soll neu ein Hotel erstellt und betrieben werden.

Die restliche Fläche des Gebiets soll für die Erstellung von Erstwohnungen genutzt werden.

Die notwendigen Parkplätze für das Hotel und die Erstwohnungen sollen in einer Tiefgarage bereitgestellt werden. Zusätzlich sollen in der Tiefgarage weitere öffentliche Parkplätze erstellt werden als Ersatz für den bestehenden Parkplatz.

Eigentümerin der Parzellen Nr. 273 und 625 ist die politische Gemeinde Silvaplana. Die Gemeinde Silvaplana wird die beiden Parzellen für das Hotel und die Mehrfamilienhäuser im Baurecht abtreten.

1.1 Vorhaben

Das Architekturbüro Evolve SA erarbeitete ein Richtprojekt für die Überbauung des Gebiets.



Situationsplan Richtprojekt Foppas, Evolve SA

Der nördliche Baukörper soll als Hotel genutzt werden. Südlich des Hotels sind fünf Mehrfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus mit Erstwohnungen vorgesehen.

Für das Hotel und die Mehrfamilienhäuser ist eine dreigeschossige Tiefgarage vorgesehen. Nebst den Parkplätzen für die Wohnungen im ersten Untergeschoss sind im zweiten Untergeschoss und im dritten Untergeschoss Parkplätze vorgesehen, welche teilweise öffentlich sind und teilweise direkt dem Hotel dienen. Total entstehen ca. 390 Parkplätze. Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage werden getrennt erstellt. Die Einfahrt erfolgt über die Via Foppas, die Ausfahrt über die Via dal Corvatsch.

Für das Richtprojekt wurden Visualisierungen sowie ein Einsatz für das grosse Modell der Gemeinde Silvaplana (umfassend Silvaplana und Surlej) erstellt.

Die Visualisierungen zeigen eine mögliche Gestaltung der Baukörper.



Visualisierung, sg-visual



Visualisierung, sg-visual

1.2 Parkplatzberechnung

Geplant ist eine Tiefgarage mit 387 Abstellplätzen. Grundlage für die Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist Artikel 78 des Baugesetzes der Gemeinde Silvaplana. Aufgrund der geplanten Nutzweisen gemäss Richtprojekt ergibt sich damit folgende Anzahl Abstellplätze. Der effektive Parkplatzbedarf ist jedoch sodann im Rahmen des Bauprojekts zu bestimmen.

- Hotel: 67 Stellplätze (geplante Anzahl Betten; 200 / 3)
- Gebäude A-B-C-D-E: 100 Stellplätze (2 * 50; Wohnungen zwischen 80 m² und 160 m²)
- Gebäude «Villa»: 2 Stellplätze (2 * 1; Wohnung von 150 m²)
- Öffentliche Parkplätze: 218 Stellplätze (Ersatz öffentliche Parkplätze; 387-67-100-2)

1.3 Vorgesehene Anpassungen der Nutzungsplanung

Für den Neubau eines Hotels soll die heute der Wohnzone 2 zugewiesene Fläche der Parzellen Nr. 273 und 625 einer Wohn- und Hotelzone zugewiesen werden. Für die neu geschaffene Wohn- und Hotelzone gelten spezifisch an das Vorhaben und den Standort angepasste Vorschriften mit entsprechenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan.

2. Übergeordnetes Recht und übergeordnete Planungen

2.1 Raumplanungsgesetzgebung des Bundes

Am 15. Juni 2012 beschlossen die Eidgenössischen Räte eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG 1) als indirekten Gegenvorschlag zur Eidgenössischen Volksinitiative Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative). In der Referendumsabstimmung vom 3. März 2013 wurde die Revision angenommen. Der Bundesrat setzte das revidierte Raumplanungsgesetz und die revidierte Raumplanungsverordnung auf den 1. Mai 2014 in Kraft. Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung sieht Massnahmen gegen die Zersiedlung vor, lockert die Bedingungen zur Errichtung von Solaranlagen und präzisiert die Bestimmungen zur Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone. Im Folgenden wird auf die Massnahmen gegen die Zersiedlung eingegangen. Nachfolgend werden die für das Vorhaben wichtigsten Inhalte des Raumplanungsgesetzes erläutert.

2.1.1 Planungsgrundsätze

Das Raumplanungsgesetz definiert in Art. 3 Abs. 3 unter anderem folgenden Planungsgrundsatz bezüglich der Siedlungen:

- Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche. (lit. a^{bis})

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird diesem Planungsgrundsatz Rechnung getragen. Die bestehende grossflächige Parkierung entspricht in keiner Weise einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Mit der Überbauung werden die notwendigen Parkplätze in den Untergrund verlegt und die Fläche wird für ein Hotel sowie für Erstwohnungen verwendet. Der heutige Parkplatz wird durch einen wertschöpfungsreichen Hotelbetrieb sowie attraktiven Erstwohnungen im Rahmen einer Überbauung mit hoher Dichte ersetzt. Die öffentlichen Parkplätze werden durch öffentliche Abstellplätze in der Tiefgarage ersetzt.

2.1.2 Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone

Das betroffene Land soll von einer Wohnzone in eine Wohn- und Hotelzone umgezont werden. Es handelt sich daher nicht um eine Neueinzonung, sondern lediglich um eine Umzonung. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an Neueinzonungen bei Umzonungen ebenfalls erfüllt werden. Daher wird die Einhaltung der Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone gemäss Raumplanungsgesetz ebenfalls untersucht.

Im Raumplanungsgesetz des Bundes (Art. 15 Abs. 4 RPG) sind folgende Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert:

- Das Land muss für die Nutzung geeignet sein.
- Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven nachgewiesen.
- Kulturland wird nicht zerstückelt.
- Die Verfügbarkeit ist sichergestellt.
- Vorgaben des Richtplanes (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan Oberengadin) werden umgesetzt.

Das Land muss für die Nutzung geeignet sein

Das Land befindet sich in Surlej und damit in nächster Nähe zu den Bergbahnen Corvatsch. Zu Fuss benötigt man 15 Minuten zur Luftseilbahn Corvatsch und zum Silvaplansersee. Der Übungslift Cristins liegt etwa 150 Meter entfernt. Die Höhendifferenz zwischen dem geplanten Hotelstandort und der Talstation des Übungslifts Cristins beträgt lediglich 12 Meter. Die Anlage ist gut erreichbar und ermöglicht den bequemen Einstieg in das Skigebiet Corvatsch. Der Standort Foppas ist aufgrund der Nähe zu den Bergbahnen und zum See prädestiniert für ein Hotel. Die Verkehrserschliessung, sowohl MIV als auch ÖV, ist ebenfalls sehr gut. Das Land ist für eine Hotelnutzung daher bestens geeignet. Die Standortvorteile für das Hotels machen das Gebiet auch für Wohnungen attraktiv.

Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der inneren Reserven gegeben

Die Gemeinde Silvaplana verfügt über keine Reserven an Hotelzonen. In der Ortschaft Surlej bilden die Parzellen Nr. 273 und 625 die einzigen Bauzonenflächen, welche aufgrund der Grösse, Lage und Verfügbarkeit für ein Hotelprojekt mit einer wirtschaftlichen Grösse geeignet sind. Mit der Möglichkeit für Erstwohnungen wird zudem ein bestehendes Bauzonenpotential aktiviert.

Kulturland wird nicht zerstückelt

Es ist kein Kulturland betroffen.

Die Verfügbarkeit ist sichergestellt

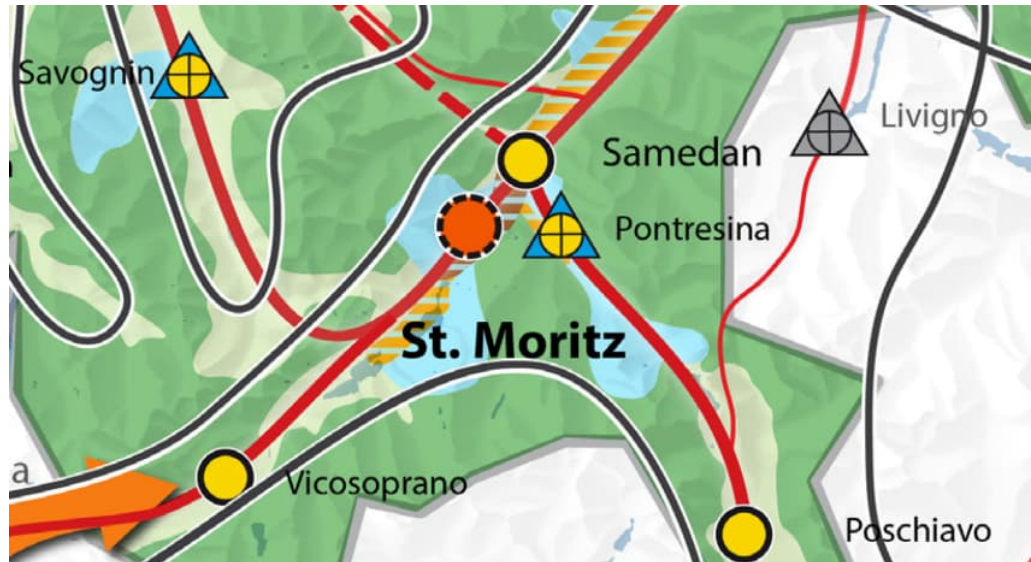
Grundeigentümerin der beiden Parzellen ist die politische Gemeinde Silvaplana. Die Gemeinde Silvaplana ist bereit die beiden Parzellen im Baurecht abzutreten. Die Verfügbarkeit ist damit sichergestellt.

Vorgaben des Richtplanes (Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan Oberengadin) werden umgesetzt

Die Umsetzung der Vorgaben des kantonalen und des regionalen Richtplans werden in Kapitel 2.3 und 2.4 erläutert.

2.2 Raumkonzept Graubünden (RK GR)

Gemäss Raumkonzept Graubünden liegt die Gemeinde Silvaplana sowohl im suburbanen Raum als auch im touristischen Intensiverholungsraum.



Ausschnitt Raumkonzept Graubünden (nicht massstäblich)

Nachfolgend werden die für das Vorhaben bedeutendsten Inhalte des Raumkonzepts Graubünden erläutert.

2.2.1 Bewältigen der Herausforderungen im Tourismus (vgl. RK GR S. 12)

Gemäss Raumkonzept Graubünden ist den Herausforderungen im Tourismus mit marktgerechten und innovativen Angeboten zu begegnen. Dazu gehört auch ein vielfältiges Unterkunftsangebot, sodass unterschiedliche Zielgruppen für die Feriendestinationen im Kanton Graubünden gewonnen werden können. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die Voraussetzung für die Realisierung eines neuen Hotels geschaffen werden, welches attraktiv für neue Zielgruppen ist.

2.2.2 Handlungsraum Oberengadin – Valposchiavo – Bregaglia (vgl. RK GR S. 28)

In den Erläuterungen zum Handlungsraum wird die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur (u.a. Hotellerie) an strategischen Standorten wie Bergbahnzubringern als wichtige Stossrichtung definiert. Der vorgesehene Standort in Surlej entspricht exakt dieser Stossrichtung.

2.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Der Kantonale Richtplan Graubünden hat in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung grössere Anpassungen in Folge der Umsetzung der revidierten Raumplanungsgesetzgebung des Bundes erfahren. Nachfolgend werden die für das Vorhaben wichtigsten Inhalte erläutert.

2.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr (vgl. KRIP Kap. 5.1.2)

Der vorgesehene Standort für ein neues Hotel und für Erstwohnungen befindet sich inmitten des Siedlungsgebiets und wird heute nur ungenügend genutzt. Die Entwicklung an diesem Standort entspricht der Siedlungsentwicklung nach Innen. Der Standort ist zudem gut an die Strasse, den öffentlichen Verkehr und die Langsamverkehrsverbindungen angeschlossen.

2.3.2 Gebiete für touristische Beherbergungen (vgl. KRIP Kap. 5.2.5)

Gemäss Kantonaem Richtplan Graubünden (KRIP) sind ein vielseitiges, attraktives und zeitgemässes Beherbergungsangebot von zentraler Bedeutung und eine unverzichtbare Basis für eine starke Tourismuswirtschaft. Die wirtschaftliche Abhängigkeit vom Tourismus ist in Silvaplana so hoch wie in nur wenigen Gemeinden im Kanton Graubünden. Der KRIP sieht die Weiterentwicklung und Erneuerung der touristischen Beherbergungsinfrastruktur im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsgesetzgebung als noch wichtiger denn je an. Der vorgesehene Standort erfüllt die wichtigsten Kriterien für einen Hotelstandort in vorbildlicher Weise. So ist das Skigebiet über den Übungslift Cristins unmittelbar erreichbar. Die Lage verfügt zudem über eine schöne Aussicht und wichtige touristische Infrastrukturen liegen in unmittelbarer Nähe. Auch der See, welcher sowohl im Sommer als auch im Winter von hoher Bedeutung ist, liegt in der Nähe.

Gemäss KRIP sind potenzielle Hotelstandorte im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL, vgl. Kap. 3) zu bezeichnen und falls zweckmässig in der Ortsplanung zu sichern. Aufgrund des bereits vorhandenen Interesses seitens potenzieller Investoren ist es zweckmässig, den Hotelstandort Foppas bereits parallel zum KRL in der Ortsplanung zu sichern, sodass an diesem Standort zeitnah ein neuer Hotelbetrieb realisiert werden kann.

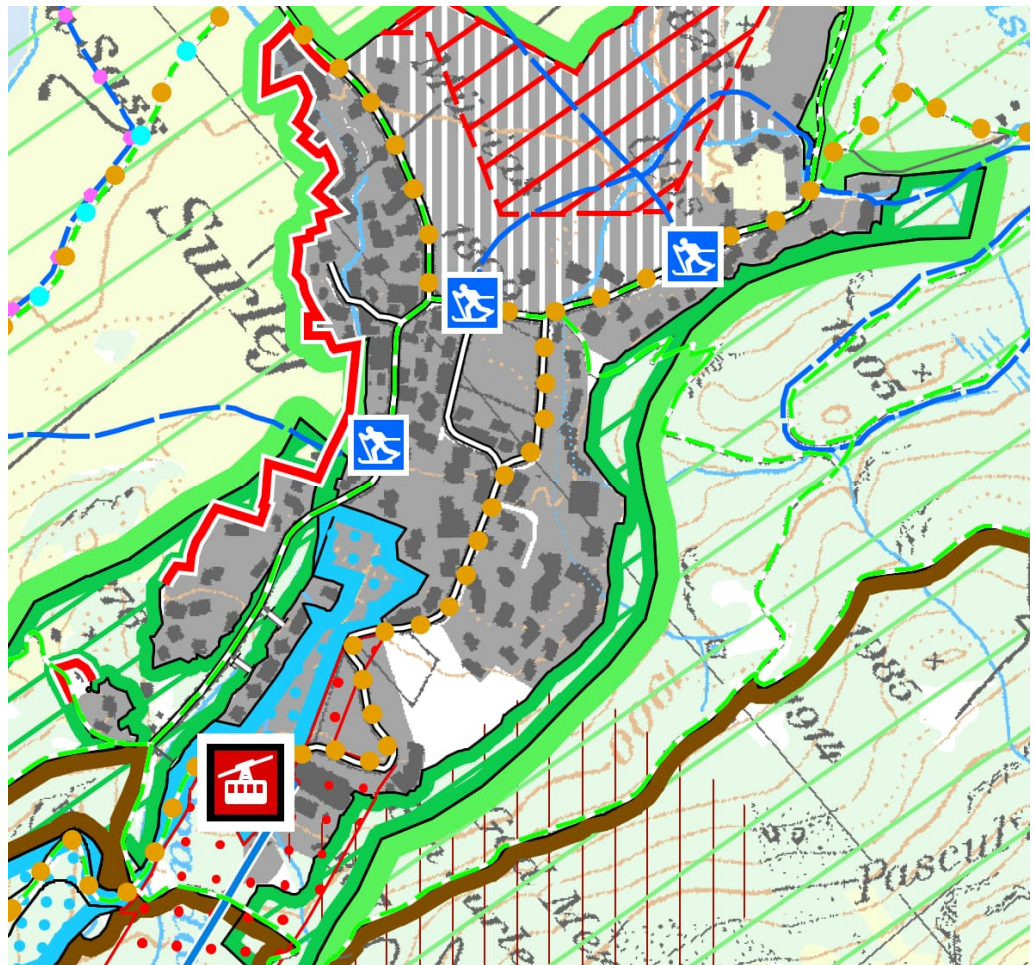
Der Standort weist einen direkten Siedlungsbezug auf. Es handelt sich um eine bestehende Bauzone, welche mehrheitlich von bereits überbauten Bauzonen umschlossen wird. Eine regionale Abstimmung ist daher nicht notwendig.

2.4 Regionaler Richtplan Oberengadin (RRIP OE)

Die für das Vorhaben relevanten Inhalte des regionalen Richtplans Oberengadin (RRIP OE) werden im nachfolgenden erläutert.

2.4.1 Richtplankarte

Der vorgesehene Hotelstandort gehört gemäss RRIP OE zum Siedlungsgebiet. Aufgrund der umliegenden Festlegungen wird die Eignung des Standortes für ein Hotel offensichtlich. Ansonsten enthält die Richtplankarte keine konkreten, für das Vorhaben relevanten Festlegungen.



Ausschnitt Regionaler Richtplan Oberengadin (nicht massstäblich)

2.4.2 Konzept Tourismus (vgl. RRIP OE Kap. 4.1)

Der RRIP OE bezeichnet den Tourismus klar als Leadbranche des Oberengadins. Gemäss RRIP OE erzielte der Tourismus im Jahr 2008 gemäss einer Studie der HTW Chur rund 70% der Wertschöpfung im Oberengadin. Auch wenn dieser Referenzwert mittlerweile nicht ganz aktuell ist, so ist davon auszugehen, dass sich die Situation nicht massgeblich verändert hat und insbesondere in Silvaplana der Tourismus weiterhin die Leadbranche ist und auch zukünftig sein wird. Somit entspricht das Vorhaben auch klar den Vorgaben des RRIP OE.

2.5 Ortsbildschutz

Die Ortschaft Surlej wurde im Rahmen der Erhebungen für das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) untersucht, aber nicht in das ISOS aufgenommen.

Die ISOS-Erhebung enthält keine für das Vorhaben relevanten Inhalte.

Auch wenn die Ortschaft Surlej nicht Bestandteil des ISOS bildet, so weist die Ortschaft, wie die ganze Gemeinde Silvaplana, ein mehrheitlich homogenes Ortsbild mit geordneten Strukturen und wiederkehrenden ortsüblichen Gestaltungselementen auf. Entsprechend sind auch für die neue Hotelzone gestalterische Vorgaben zur Sicherstellung einer guten Einordnung ins Ortsbild zu treffen. Die ortsbaulichen Qualitäten sind auch aus touristischer Sicht von hoher Bedeutung.

2.6 Landschaftsschutz

2.6.1 BLN-Objekt Nr. 1908

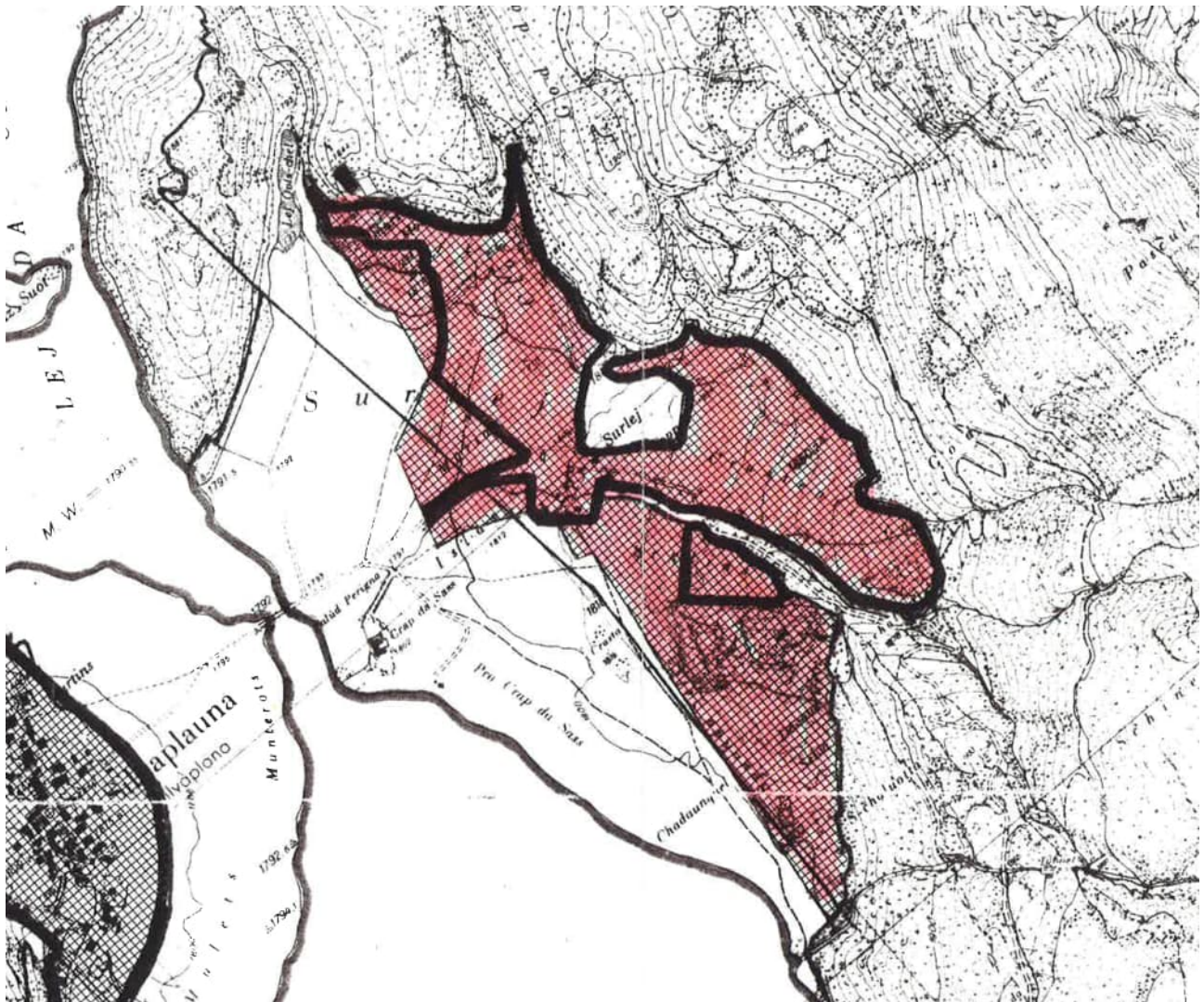
Die Ortschaft Surlej befindet sich gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) innerhalb des BLN-Objekts Nr. 1908 „Oberengadiner Seenlandschaft und Berninagruppe“. Es gelten daher seitens Landschaftsschutzes erhöhte Anforderungen der Eingliederung der Siedlungen in die Landschaft. Entsprechend ist eine gute Einordnung des neuen Hotels aufgrund des Landschaftsschutzes zwingend. Dies wird wie vorgängig bereits erwähnt mittels Vorgaben im Generellen Gestaltungsplan und den Zonenvorschriften sichergestellt.

2.6.2 Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seelandschaft

Die Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seelandschaft (VSO) definiert in Art. 1 Abs. d) eine Folgeplanpflicht über die Randgebiete der Bauzonen von Surlej. Die Quartierpläne sind gemäss VSO durch die Regierung genehmigen zu lassen.

Die Randgebiete der Bauzonen von Surlej werden im „Übersichtsplan der provisorischen Schutzmassnahmen gemäss Art. 2 der Verordnung zum Schutze der Oberengadiner Seelandschaft 1:10'000“ festgehalten.

Das Gebiet Foppas unterliegt gemäss diesem Plan nicht den Bestimmungen von Art. 1 Abs. d). Die VSO schreibt somit für dieses Gebiet keine Folgeplanpflicht.

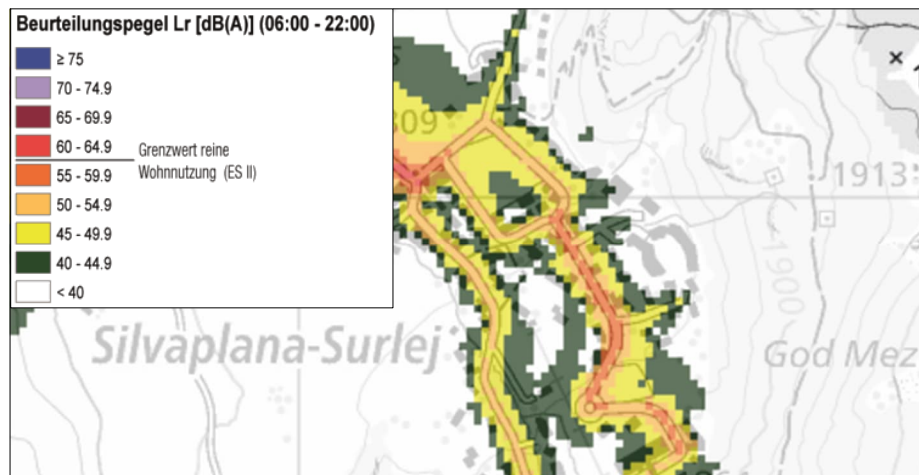


Ausschnitt Übersichtsplan der provisorischen Schutzmassnahmen gemäss Art. 2 der Verordnung zum Schutze der Oberengadiner Seelandschaft 1:10'000, nicht massstäblich

2.7 Lärm

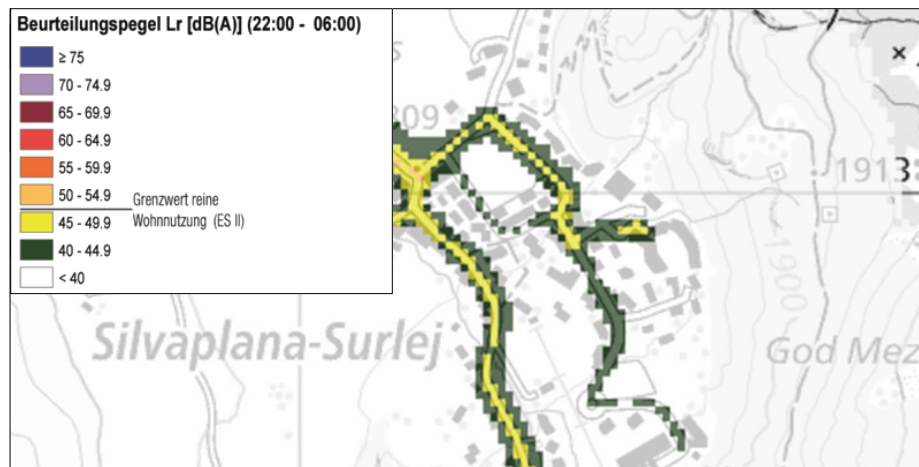
2.7.1 Ausgangslage

Gemäss Lärmdatenbank sonBASE des Bundesamts für Umwelt (BAFU) liegt die Lärmbelastung aufgrund des Strassenverkehrslärm tagsüber im Umkreis des vorgesehenen Hotelstandorts Foppas unter dem Planungswert von 55 dB(A).



Ausschnitt GIS-Lärmdatenbank sonBASE, Strassenverkehrslärm Tag (BAFU, nicht massstäblich)

In der Nacht wird der Planungswert von 45 dB(A) ebenfalls unterschritten.



Ausschnitt GIS-Lärmdatenbank sonBASE, Strassenverkehrslärm Nacht (BAFU, nicht massstäblich)

2.7.2 Lärmgutachten

Das Richtprojekt wurde durch die Kuster+Partner AG bezüglich der Belastungsgrenzwerte nach LSV für den Strassenverkehr geprüft. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sind bei der Projektierung entsprechend zu berücksichtigen.

2.8 Umweltverträglichkeitsprüfung Parkierung

Gemäss Richtprojekt sind 102 Abstellplätze für die Wohnungen, 163 öffentliche Abstellplätze sowie 163 Abstellplätze für das Hotel vorgesehen. Gesamt sind somit 428 Abstellplätze vorgesehen, wobei die Abstellplätze für das Hotel allenfalls reduziert werden können, wenn mit den öffentlichen Abstellplätzen eine Doppelnutzung möglich ist. Die maximale Anzahl Abstellplätze wird auf 475 begrenzt.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht gemäss Anhang Nr. 11.4 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) bei Parkierungsanlagen ab 500 Abstellplätzen. Für das Vorhaben ist somit keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

3. Vorgaben des Kommunalen Räumlichen Leitbildes

Die Gemeinde Silvaplana erarbeitet zurzeit ihr Kommunales Räumliches Leitbild (KRL). Aufgrund der starken wirtschaftlichen Abhängigkeit vom Tourismus ist das KRL der Gemeinde Silvaplana vom Sachbereich Tourismus geprägt. Folgende beiden Inhalte des KRL sind für das Vorhaben relevant und zeigen auf, dass das Vorhaben mit den übrigen raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde Silvaplana bereits abgestimmt wurde.

3.1 Leitsätze (KRL Kap. 2.4)

Im KRL Silvaplana ist festgehalten, dass das Angebot an Hotels ausgebaut werden soll. Insbesondere sind verschiedene Standorte für unterschiedliche Beherbergungskonzepte für unterschiedliche Zielgruppen zu sichern. Die Festlegung der Zielgruppe kann aufgrund der Investorenabhängigkeit erst im Rahmen eines konkreten Vorhabens bestimmt werden. Jedoch ist es wichtig, bereits heute verschiedene Hotelstandorte zu sichern, sodass für kommende Projekte der geeignetste für das jeweilige Betriebskonzept weiterverfolgt und zeitnah umgesetzt werden kann. Zudem sollen die vorhandenen Potentiale für neue Wohnungen aktiv genutzt werden.

Die vorhandenen Potentiale für neue Wohnungen sind zu nutzen.

Die Gemeinde Silvaplana weist einen sehr hohen Anteil an Stockwerkeigentumschaften auf. Aufgrund der Mitsprache der einzelnen Stockwerkeigentümer und auch aufgrund der bereits bestehenden hohen Dichte ist eine Verdichtung im bereits überbauten Gebiet sehr unwahrscheinlich. Die Gemeinde Silvaplana verfügt jedoch noch über vereinzelte Baulandreserven, welche teilweise noch aktiviert werden müssen. Die vorhandenen Baulandreserven sind effizient zu nutzen.

Das Angebot an Hotels soll ausgebaut werden.

Zentral für die touristische Wertschöpfung ist ein grosses Angebot an Hotels für unterschiedliche Zielgruppen. Neue innovative Hotelkonzepte sollen unterschiedliche Zielgruppen nach Silvaplana bringen, sodass die Gästestruktur diversifiziert wird und neue Gästesegmente erschlossen werden können. Aufgrund der unterschiedlichen Standortkriterien für unterschiedliche Gästesegmente sollen mehrere mögliche Hotelstandorte gesichert werden, sodass bei Bedarf ein zielgruppengerechter Standort zur Verfügung gestellt werden kann.

3.2 Umsetzungsstrategien (KRL Kap. 4.2)

Das Gebiet Foppas ist im KRL Silvaplana aufgenommen und wird aufgrund der Nähe zu den Bergbahnen Corvatsch und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes als prioritär für den Bau eines Hotels sowie auch als Erstwohnungsstandort beurteilt.

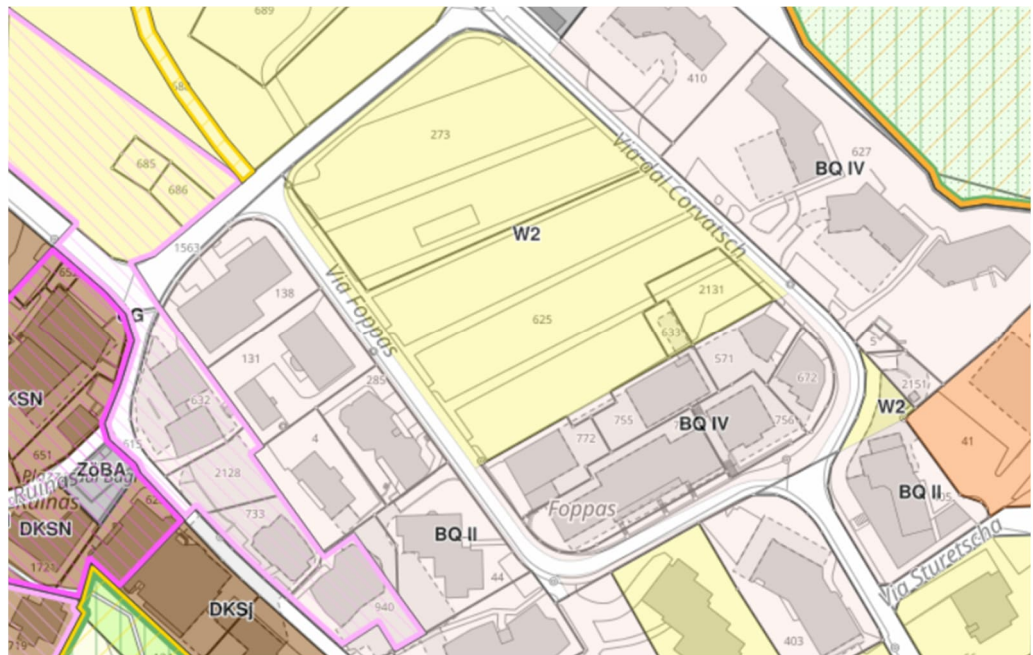
Der bestehende Parkplatz soll als Hotelstandort sowie für den Bau von Erstwohnungen zur Verfügung gestellt werden.

In Surlej besteht heute auf den Parzellen Nr. 273 und 625 ein grosser Parkplatz. Die notwendigen Abstellplätze sollen zukünftig in einer Tiefgarage unter einem Hotelneubau und Mehrfamilienhäusern untergebracht werden. Dieser Hotelstandort hat aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der Nähe zur Bergbahn Corvatsch für die Gemeinde Silvaplana erste Priorität. Es gibt auch bereits Interessenten für die Erstellung eines Hotels und Erstwohnungen.

4. Vorgaben der Nutzungsplanung / Quartierplanung

4.1 Zonenplan

Die für das Projekt vorgesehene Fläche befindet sich heute innerhalb der Wohnzone II (W2).



Ausschnitt Zonenplan (GeoGR, nicht massstäblich)

4.2 Genereller Gestaltungsplan

Über das Gebiet Foppas (Parzellen Nr. 275, 625, 633 und 2131) gilt gemäss Generellem Gestaltungsplan eine Quartierplanpflicht. Ansonsten enthält der Generelle Gestaltungsplan im von der Teilrevision der Ortsplanung betroffenen Gebiet keine Festlegungen.

Die Quartierplanpflicht wurde teilweise bereits mit dem Quartierplan Foppas Ost erfüllt. Die Inhalte der bestehenden Quartierplanung werden in Kapitel 4.4 erläutert. Die Quartierplanpflicht ist gemäss Darstellungsrichtlinie des Kantons neu im Zonenplan abzubilden.

Wie bereits in Kapitel 2.6.2 dargelegt, ist die Quartierplanpflicht im betroffenen Gebiet nicht durch die VSO zwingend vorgegeben.



Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan (GeoGR, nicht massstäblich)

4.3 Genereller Erschliessungsplan

Das für den Hotelstandort vorgesehene Areal wird dreiseitig von einer Erschliessungsstrasse inklusive Langsamverkehrsverbindungen umschlossen. Der bestehende Parkplatz ist im Generellen Erschliessungsplan ebenfalls eingetragen. Eine Langlaufroute beginnt in unmittelbarer Nähe zum Hotelstandort. Im Bereich Ver- und Entsorgung enthält der Generelle Erschliessungsplan keine besonderen Inhalte. Das Gebiet ist genügend mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen.



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan Verkehr (GeoGR, nicht massstäblich)



Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung (GeoGR, nicht massstäblich)

4.4 Quartierplan Foppas Ost

Der Quartierplan Foppas Ost wurde am 19. Dezember 1994 in Kraft gesetzt. Der Quartierplan Foppas Ost umfasst die heutigen Parzellen Nr. 273, 571, 625, 633, 672, 754, 755, 756, 772 und 2131.

Der bestehende Quartierplan Foppas Ost enthält nur für das Teilgebiet A (Parzellen Nr. 571, 672, 754, 755, 756 und 772) detaillierte Bestimmungen. Für das Teilgebiet B (Parzellen Nr. 271, 625, 633 und 2131) wurde lediglich ein Richtplan erarbeitet, welcher die Grundzüge für die nachfolgende detaillierte Quartierplanung regelt.

Aufgrund der inkompatiblen Inhalte soll der Quartierplan Foppas Ost für das Teilgebiet B aufgehoben werden. Die für das Vorhaben wichtigsten Inhalte sollen im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan sowie in den Zonenvorschriften geregelt werden. So wird auch ohne Quartierplan eine geordnete Bebauung sichergestellt.

5. Weitere Themenbereiche

5.1 Erstwohnungsmarkt im Oberengadin

5.1.1 Ausgangslage

Nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahre 2012 ist per 1. Januar 2016 das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und die dazugehörige Verordnung (ZVV) erlassen worden. Gemäss dieser Gesetzgebung sind in Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 % liegt, grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr zulässig (Art. 6 ZWG). Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung dagegen grundsätzlich frei (Art. 11 Abs. 1 ZWG). Solche Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche sogar erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Die Kantone – im Kanton Graubünden auch die Gemeinden – können dabei generell Vorschriften erlassen, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als dieses Gesetz (Art. 3 Abs. 2 ZWG). Ausserdem haben sie bei Bedarf die Massnahmen zu ergreifen, *«die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken ergeben können»* (Art. 12 Abs. 1 ZWG). Zu diesem Zweck können sie ausserdem *«die Umnutzung von bisher zu Erstwohnungszwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken sowie die Änderungsmöglichkeiten nach Art. 11 Abs. 2 – 4 stärker einschränken als dieses Gesetz. Soweit diese nutzungsmässigen und baulichen Änderungen nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen, können die Kantone sie ihr unterstellen»* (Art. 12 Abs. 2 ZWG).

Wie die meisten Tourismusgemeinden im Kanton und vor allem im Oberengadin hatte die Gemeinde Silvaplana bereits vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahre 2012 über eine Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung verfügt, mit welcher der Erstwohnungsbau gefördert und der Zweitwohnungsbau eingeschränkt werden sollte (Art. 69 ff. BauG). Von dieser im Baugesetz integrierten Regelung erfasst waren sowohl Neubauten wie Umbauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten und bauliche Erweiterungen sowie Umnutzungen.

Nach Erlass von ZWG und ZVV sah die Gemeinde keine Notwendigkeit mehr, die Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung aufrecht zu erhalten, weshalb sie im Zuge des neu erlassenen Gesetzes über Zweitwohnungen der Gemeinde Silvaplana aufhob. Dieses ist anfangs 2019 in Kraft getreten.

Wie schon vorher hatte sich auch nach Erlass dieses Gesetzes die Wohnsituation in Silvaplana für die einheimische Bevölkerung einigermassen entspannt gezeigt. Einerseits weil zahlreiche Wohnbauten mit altrechtlichen Wohnungen vorhanden waren, welche entweder Ortsansässigen gehörten oder diesen mietweise zur Verfügung gestellt wurden, andererseits weil im Zuge der früheren Wohnüberbauungen wegen der Erstwohnanteilregelung auch immer wieder Erstwohnungen geschaffen worden waren. Dazu kam, dass bis Ende 2019 die Nachfrage nach Zweitwohnungsnutzungen vergleichsweise bescheiden war.

5.1.2 Unerwünschte Entwicklung der Wohnsituation im Sinne von Art. 12 ZWG

Mit Ausbruch der Corona-Pandemie änderte sich die Situation jedoch grundlegend: Angesichts der Unmöglichkeit, im Ausland Ferien zu machen, erschien es für vermögende Personen wiederum attraktiv, in den Ferienregionen der Schweiz über ein Zweitwohnungsdomizil zu verfügen, welches sich gegebenenfalls auch als Homeoffice benutzen liesse. Gerade eine Immobilie im Oberengadin erwies sich aber auch als gute Geldanlage, namentlich angesichts der von den Banken erhobenen Negativzinsen und den Risiken von Aktien. All dies hatte auch in Silvaplana einen massiven Preisanstieg von Wohneigentum generell und altrechtlichen Wohnungen im Besonderen ausgelöst, was nicht zuletzt darauf zurückzuführen ist, dass angesichts des bundesrechtlichen Zweitwohnungsverbots keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden dürfen und dementsprechend sich das Interesse der Käuferschaft auf die altrechtlichen Wohnungen konzentrierte, welche in der Nutzung grundsätzlich frei sind und sogar – was in diesem Zusammenhang besonders wichtig ist – auch umgebaut oder sogar abgerissen und wiederaufgebaut werden dürfen.

Dass in den Tourismusgemeinden des Oberengadins heute eine ausgesprochen angespannte Wohnsituation besteht, ist nachgerade notorisch. Erinnert sei in diesem Zusammenhang an die diversen Artikel in den Medien, so namentlich in der Engadiner Post und in der Südostschweiz. Zu erwähnen ist aber auch der jüngste Bericht in der NZZ vom 2. März 2022 zu diesem Thema.

5.1.3 Massnahmen zur Förderung des Erstwohnungsbaus

Im Gegensatz zu anderen Gemeinden im Oberengadin ist die Gemeinde Silvaplana in der Lage, das Problem der Wohnungsknappheit zu lösen, ohne die eingangs erwähnten Massnahmen zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen im Sinne von Art. 12 ZWG ergreifen zu müssen. Die Gemeinde Silvaplana verfügt im Bereich des Parkplatzes Foppas Ost über eine grössere Landreserve, bei welcher sie auch selbst Grundeigentümerin ist.

Diese Landreserven sollen nun im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung realisiert werden, indem das oben erwähnte Areal einer Spezialzone zugewiesen wird mit Schwergewicht Hotel- und Wohnnutzung. Mit dieser Ortsplanungsrevision wird also die gesetzliche Grundlage geschaffen, um auf gemeindeeigenem Grund den benötigten Wohnraum für Ortsansässige bereitzustellen. Vor dem Hintergrund der vorbeschriebenen Situation auf dem Wohnungsmarkt ist es natürlich ausgesprochen wichtig, dass sich diese Teilrevision der Ortsplanung möglichst bald umsetzen lässt und die Bauprojekte verwirklicht werden können.

5.2 Energie

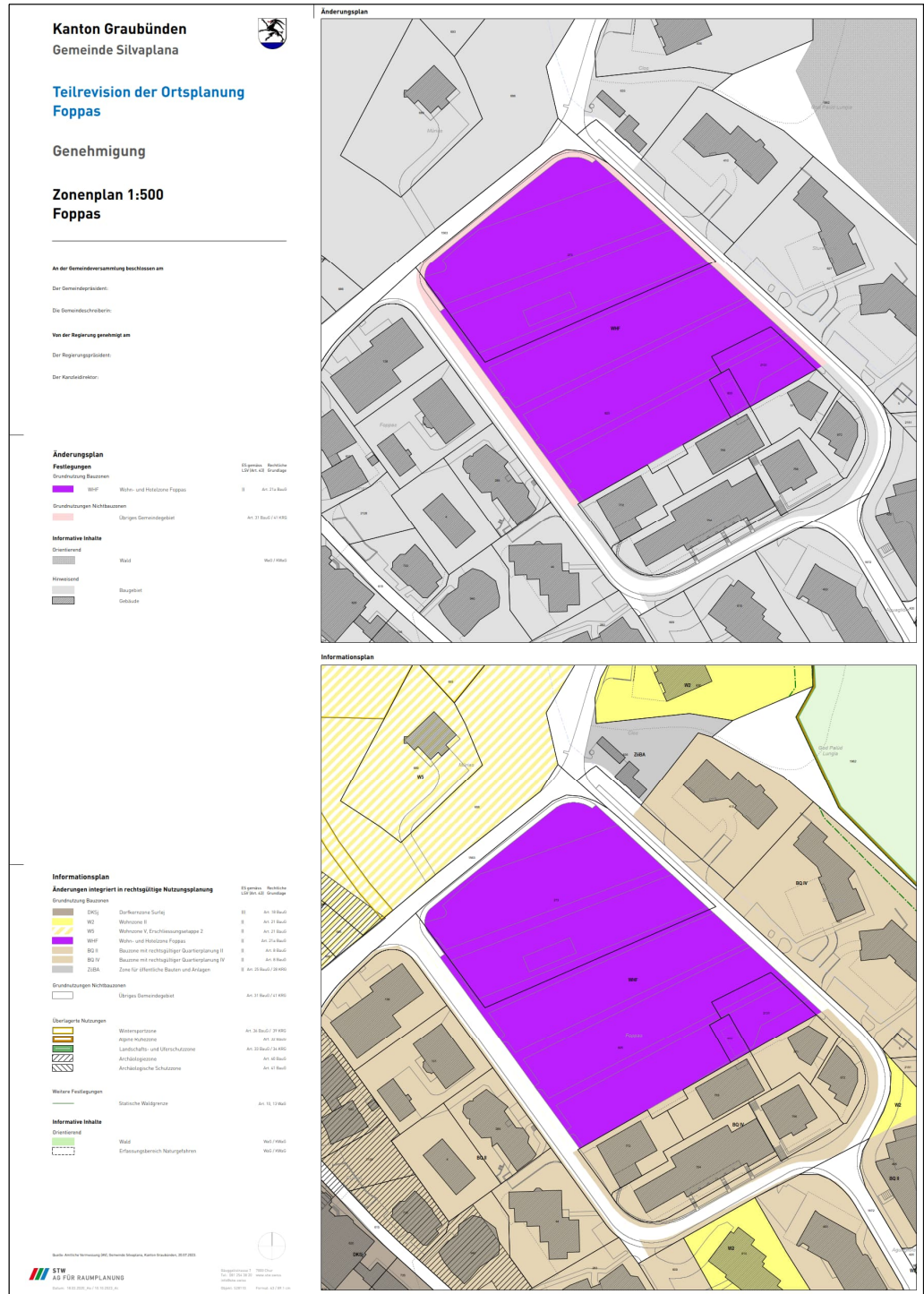
Für die Überbauung Foppas soll Solarenergie umfassend genutzt werden. Primär sollen dazu die Dachflächen genutzt werden, aber auch Solaranlagen an Fassaden sind möglich. Weiter wird die Nutzung von Seewärme als Energiequelle geprüft. Die Nutzung von Seewärme ist jedoch in einem grösseren räumlichen Kontext zu prüfen und nicht nur auf die vorgesehene Überbauung in der Wohn- und Hotelzone Foppas.

6. Teilrevision der Ortsplanung

Die Teilrevision der Ortsplanung Foppas umfasst Anpassungen des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans sowie die entsprechenden Ergänzungen des Baugesetzes inkl. Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Hotelzone Foppas.

6.1 Anpassungen Zonenplan

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird auf den Parzellen Nr. 273 und 625 von der Wohnzone II (W2) eine Fläche von 7'967 m² in die neue Wohn- und Hotelzone Foppas sowie eine Fläche von 627 m² ins übrige Gemeindegebiet umgezont.



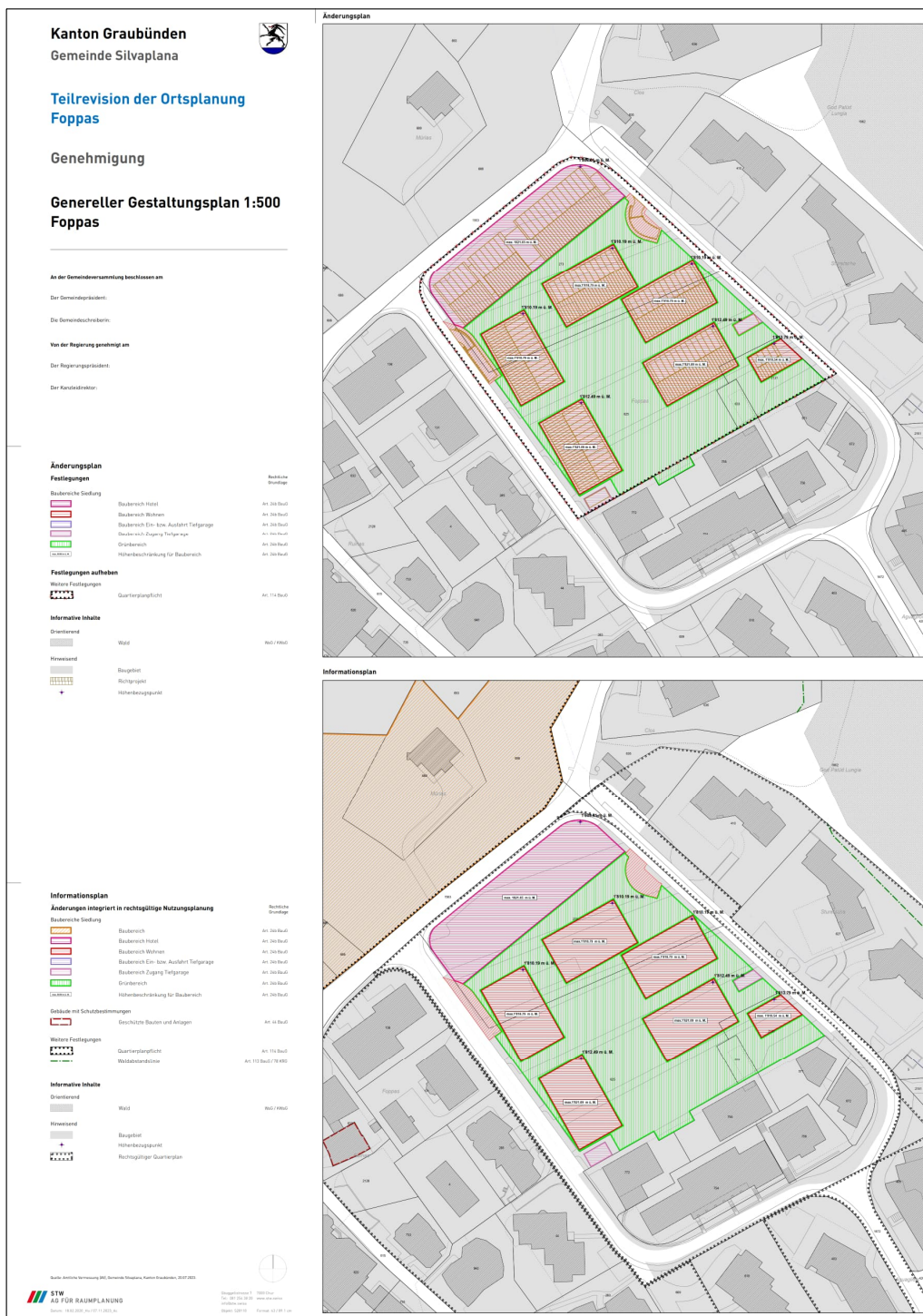
6.2 Anpassungen Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan werden für das Hotel sowie die Wohnbauten Baubereiche definiert. Weitere Baubereiche werden für die Zugänge zur Tiefgarage sowie die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage festgelegt. Die Festlegung der Baubereiche erfolgt auf Grundlage des Richtprojekts.

Für die jeweiligen Baubereiche werden im Generellen Gestaltungsplan maximale Gebäudehöhen in Meter über Meer festgelegt. Diese Maximalhöhen sind für die Traufen der Bauten verbindlich.

Für den Aussenraum wird ein Grünbereich festgelegt. Der Grünbereich soll als naturnahe Wiese mit standortgerechten Einzelbäumen und Sträuchern in Erscheinung treten. Des Weiteren sind Spielflächen respektive Spielplätze vorgesehen. Der Aussenraum soll als Ruheraum für die Bewohner dienen und es soll auch nicht aktiv quartierfremdes Publikumsaufkommen in die Siedlung gezogen werden.

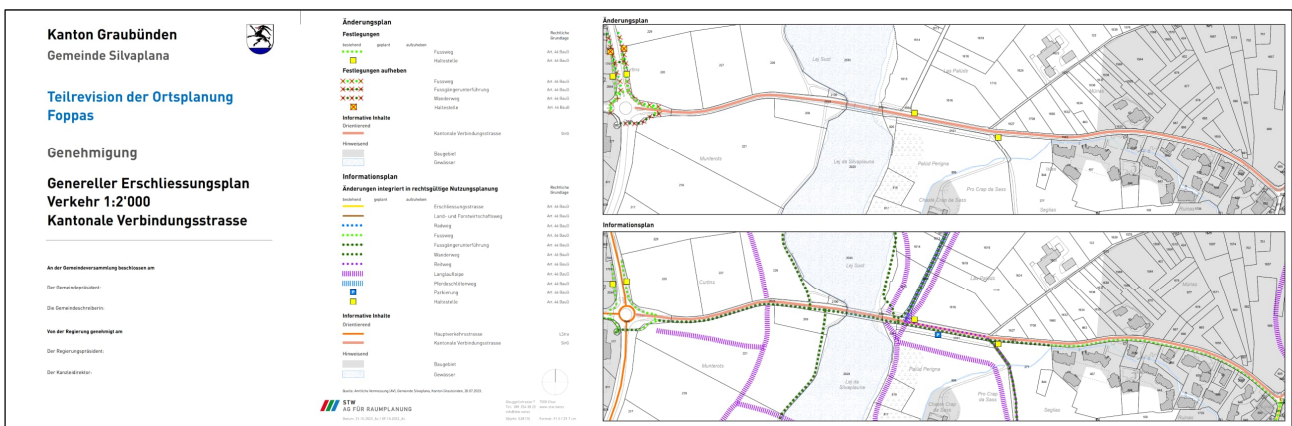
Die Quartierplanpflicht über das Teilgebiet B des Quartierplan Foppas Ost wird aufgehoben. Die geordnete Überbauung wird mittels der Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und den Zonenvorschriften sichergestellt. Ein Quartierplanverfahren für das Teilgebiet B erübrigt sich damit.



6.3 Anpassungen Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan erfährt im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Foppas Anpassungen im Bereich Verkehr. Der Eintrag zum bestehenden Parkplatz wird aufgehoben und eine geplante Parkierung neu festgelegt. Im Generellen Erschliessungsplan wird definiert, wie die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage zu erfolgen haben. Die Zufahrt zum Trafo für den Unterhalt wird ebenfalls im Genereller Erschliessungsplan gesichert. Zudem erfolgt eine Bereinigung der Fusswege.

Die bestehende Kantonsstrasse vom Kreisel bis nach Surlej ist gemäss geltendem Generellen Erschliessungsplan als Sammel- bzw. Erschliessungsstrasse festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird dies bereinigt und die Strasse neu als kantonale Verbindungsstrasse festgelegt. Zudem werden die bereits bestehenden Bushaltestellen sowie die Fusswege in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen beziehungsweise bereinigt.



Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Kantonale Verbindungsstrasse (nicht massstäblich)



Genereller Erschliessungsplan 1:500 Foppas (nicht massstäblich)

6.4 Anpassungen Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Silvaplana wird durch Art. 24b Wohn- und Hotelzone Foppas ergänzt. Das Zonenschema (Art. 106) wird mit der neuen Wohn- und Hotelzone Foppas ergänzt.

6.5 Sonderbauvorschriften

Für die Wohn- und Hotelzone Foppas gelten die Sonderbauvorschriften Wohn- und Hotelzone Foppas. Die Sonderbauvorschriften regeln die Nutzung, das Nutzungsmass, die Gestaltung und Erschliessung für das Hotel und die Wohnbauten sowie die öffentliche Parkierungsanlage.

7. Sonstige Anpassungen

7.1 Teilaufhebung Quartierplan Foppas Ost

Der Quartierplan Foppas Ost wird parallel zur Teilrevision der Ortsplanung Foppas teilweise aufgehoben. Die Teilaufhebung betrifft das Teilgebiet B. Die öffentliche Auflage der Teilaufhebung findet parallel zur Mitwirkungsaufgabe der Teilrevision der Ortsplanung statt.

7.2 Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeit für Parkplätze zu Gunsten der Bergbahnen Corvatsch wird mit Realisierung des Hotels gelöscht. Zusätzlich werden diverse, zwischenzeitlich überholte Dienstbarkeiten ebenfalls bereinigt. Mit den Bergbahnen Corvatsch soll dann ein Rahmenvertrag bezüglich der Nutzung der öffentlichen Abstellplätze in der Tiefgarage abgeschlossen werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf den Tourismus und den Wohnungsmarkt

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird einerseits ein Standort für ein Hotel geschaffen, was die touristische und damit auch wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Silvaplana vorantreibt. Andererseits wird, mehrheitlich im Eigentum der Gemeinde, Raum für Erstwohnungen geschaffen. Damit kann der Erstwohnungsproblematik in Silvaplana sowie generell in der Region aktiv begegnet werden. Zudem wird mit der Teilrevision der Ortsplanung ein heute ungenügend genutztes Areal in Wert gesetzt.

8.2 Auswirkungen auf die mögliche Kubatur im Gebiet Foppas

Die maximale Baumassenziffer in der Wohnzone II (W2) beträgt 1.05. Ausgehend von einer Fläche von 7'967 m² wäre ein oberirdisches Volumen von 8'365.35 m³ möglich. Eine Baumassenziffer von 1.05 entspricht etwa einer Ausnutzungsziffer von 0.35.

Gemäss Quartierplan Foppas Ost ist im Generellen Gestaltungsplan festgelegt, dass die maximale Baumassenziffer über das Quartierplangebiet 2.85 beträgt. Daraus resultiert ein maximales oberirdisches Volumen von 22'705.95 m³. Eine Baumassenziffer von 2.85 entspricht in etwa einer Ausnutzungsziffer von 0.95.

Die Teilrevision der Ortsplanung Foppas beschränkt das maximale oberirdische Volumen auf 38'000 m³, wobei 22'000 m³ auf die Wohnbauten und 16'000 m³ auf das Hotel entfallen. Die im Gebiet Foppas realisierbare Wohnnutzung entspricht somit den Vorgaben des Quartierplans Foppas Ost. Das oberirdische Volumen für das Hotel kommt zusätzlich dazu. Gesamt entspricht das einer Baumassenziffer von 4.77 bzw. in etwa einer Ausnützungsziffer von 1.6. Die Planung wird somit einer verdichteten Bauweise gerecht, entspricht aber bezüglich des Umfangs der Wohnbauten den Vorgaben des Quartierplans Foppas Ost.

Auch wenn damit die baulichen Volumen gegenüber den altrechtlichen Festlegungen deutlich erhöht werden, so zeigen die Visualisierungen und das Modell klar auf, dass die vorgesehene Dichte an diesem Standort ortsverträglich ist und die Ortsmitte von Surlej damit gestärkt wird. Zudem entspricht die vorgesehene Verdichtung den Stossrichtungen des übergeordneten Rechts und der übergeordneten Planung.

9. Verfahren

9.1 Vorprüfung

Die Vorlage bestehend aus folgenden Unterlagen:

- Zonenplan 1:500 Foppas
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Foppas
- Genereller Erschliessungsplan 1:500 Foppas
- Änderungen Baugesetz
- Sonderbauvorschriften Wohn- und Hotelzone Foppas
- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Richtprojekt
- Lärmschutznachweis

wurde am 23. Mai 2022 durch den Gemeindevorstand zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet und anschliessend beim Amt für Raumentwicklung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 14. Oktober 2022 und beinhaltet folgende Anweisungen und Hinweise, welche im wie folgt behandelt wurden.

9.1.1 Zonenplan

Baulandmobilisierung

Das ARE empfiehlt der Gemeinde Silvaplana Mobilisierungsmassnahmen vorzusehen, obwohl sich das Grundstück im Eigentum der Gemeinde befindet.

Die Gemeinde Silvaplana zieht es vor, die Regelungen für die Baulandmobilisierung im Rahmen der nächsten umfassenden Revision der Ortsplanung ins Baugesetz aufzunehmen. Dies begründet sich dadurch, dass diese Regelungen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung eingeführt werden sollen und nicht im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung, bei welcher es nur um ein eng abgegrenztes Gebiet und um ein konkretes Vorhaben geht. Die Baulandmobilisierung soll im vorliegenden Fall vertraglich sichergestellt werden, was selbstverständlich auch im Interesse der Gemeinde liegt. Die entsprechende vertragliche Regelung kann im Rahmen einer Veräusserung erfolgen, sei es der Verkauf des Grundstücks oder auch die Erteilung von Baurechten. Zudem würde eine vorausgehende Aufnahme der Regelungen zur Bauzonendimensionierung bereits die Frage vorwegnehmen, ob eine allgemeine Regelung eingeführt oder die betroffenen Grundstücke konkret im Zonenplan gekennzeichnet werden sollen. Letzteres wäre bei einer Aufnahme der Regelungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da nur ein kleiner Teil des Zonenplans überarbeitet wird.

9.1.2 Genereller Erschliessungsplan

Kantonale Verbindungsstrasse

Bei der rechtskräftigen Erschliessungsstrasse auf Grundstück Nr. 1563 handelt es sich richtigerweise um eine kantonale Verbindungsstrasse. Dies soll im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bereinigt werden.

Dies wird entsprechend im Generellen Erschliessungsplan Verkehr korrigiert.

Erschliessung Tiefgarage / Anlieferung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Erschliessung der Tiefgarage unter Beizug der Strassenbaupolizei des Tiefbauamts GR zu überarbeiten. Die einschlägigen VSS-Normen sind zu berücksichtigen.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt neu über die kommunalen Erschliessungsstrassen. Das Richtprojekt sowie der Generelle Erschliessungsplan Verkehr wurden entsprechend angepasst.

9.1.3 Genereller Gestaltungsplan

Freiräume

Die wichtigsten Punkte im Umgang mit dem Freiraum / Aussenraum sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht zu erläutern und allfällig notwendige Regelungen sind im Generellen Gestaltungsplan festzusetzen.

Der Generelle Gestaltungsplan beinhaltet nun einen Grünbereich mit entsprechenden Vorschriften in Artikel 3 der Sonderbauvorschriften und der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde mit den zugehörigen Erläuterungen ergänzt.

Abstand Kantonsstrasse

Der Baubereich Hotel hat entlang der Kantonsstrasse einen Abstand von 5.00 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Dieser gilt auch für unterirdische Bauten und Teile von Bauten.

Der Baubereich wird so belassen, allerdings wird in Artikel 2 und 4 der Sonderbauvorschriften auf die Abstandsvorschriften für Kantonsstrassen hingewiesen (vgl. Kap. 9.1.4). Die Gemeinde Silvaplana erwägt, allenfalls die Kantonsstrasse beziehungsweise einen Teil davon zu übernehmen, womit die Abstandsvorschriften für Kantonsstrassen hinfällig wären. Alternativ wäre es auch denkbar, eine Sonderbewilligung zu beantragen, da es sich bei dieser kantonalen Verbindungsstrasse, zumindest im betroffenen Bereich, um eine nicht stark befahrene und innerörtliche Strasse handelt, bei welchem ein Ausbau voraussichtlich nicht notwendig sein wird. Die entsprechenden Optionen sollen mit dem Generellen Gestaltungsplan nicht verunmöglicht werden, weshalb der Baubereich so zu belassen ist.

9.1.4 Sonderbauvorschriften

Art. 1 Allgemeines

Artikel 1, Absatz 4 soll mit folgender Formulierung ergänzt werden:

«Im Übrigen gelten in dieser Zone die Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung für Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen.»

Artikel 1 wird entsprechend ergänzt.

Art. 3 Gestaltung

Es stellt sich die Frage, inwieweit die Dachgestaltung des Richtprojekts mit den Baugesetzvorschriften des kommunalen Baugesetzes übereinstimmen.

Grundsätzlich hält das Richtprojekt die Vorgaben bezüglich Dachgestaltung gemäss Baugesetz ein, namentlich Dachform und -neigung sowie die Vorschriften zu den Dachaufbauten. Eine Abweichung besteht einzig bei der Materialisierung aufgrund der vorgesehenen Nutzung von Solarenergie.

Die Sonderbauvorschriften werden bezüglich der Dachgestaltung (Materialisierung) ergänzt. Insgesamt wird die bestehende Regelung der Gemeinde Silvaplana im Rahmen der nächsten umfassenden Revision zu überarbeiten sein, da die heutige Regelung nicht dem Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) entspricht. Gemäss Art. 18a, Abs. 4 RPG gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor. So sind Solaranlagen gemäss Art. 18a, Abs. 3 RPG Solaranlagen sogar auf Kultur- und Naturdenkmälern von nationaler Bedeutung zulässig, so lange diese dadurch nicht wesentlich beeinträchtigen. Entsprechend ist die bestehende Regelung in Baugesetz und Gestaltungsrichtlinie mit der Einschränkung von Solaranlagen zu streng und nicht mehr bundesrechtskonform. Für die Wohn- und Hotelzone wird diese Regelung durch die Sonderbauvorschriften daher als nicht anwendbar definiert. Es wird jedoch die bestmögliche Eingliederung der Solaranlagen in die Dachlandschaft sichergestellt.

Art. 4 Unterirdische Bauten

Artikel 4, Absatz 2 soll wie folgt ergänzt werden:

«Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (Art. 45 Strassengesetz des Kantons Graubünden; StrG).»

Artikel 4 wird entsprechend ergänzt.

9.1.5 Bemerkungen zum Folgeverfahren

Der Vorprüfungsbericht beinhaltet Bemerkungen zum Folgeverfahren (Baubewilligungsverfahren) bezüglich folgender Punkte:

- Luftreinhaltung
- Lärmschutz
- Gewässerschutz
- Abwasserbeseitigung
- Abfallbewirtschaftung
- Bodenschutz
- Gehölze
- Archäologische Fundstellen

Diese Bemerkungen werden im Baubewilligungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen sein.

9.2 Mitwirkungsaufgabe

Die Vorlage bestehend aus den folgenden Unterlagen:

- Zonenplan 1:500 Foppas
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Foppas
- Genereller Erschliessungsplan 1:500 Foppas
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Kantonale Verbindungsstrasse
- Änderungen Baugesetz
- Sonderbauvorschriften Wohn- und Hotelzone Foppas
- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Richtprojekt
- Lärmschutznachweis

wurde vom 7. August bis zum 6. September öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit der Mitwirkungsaufgabe der Teilrevision der Ortsplanung wurde auch die Einleitung der Teilaufhebung des Quartierplans Foppas Ost öffentlich aufgelegt.

Während der Mitwirkungsaufgabe gingen 14 Mitwirkungseingabe ein. Die Mitwirkungseingaben wurden je mit einem separaten Schreiben beantwortet.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden folgende Änderungen an der Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen:

- Die Regelungen bezüglich der Erstwohnungspflicht wurden präzisiert. Zweitwohnungen zur Querfinanzierung werden ausgeschlossen und es sind explizit nur Erstwohnungen und den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen zulässig.
- Die Verbindlichkeit des Richtprojekts wurde präzisiert: Dieses gilt nur für die äussere Erscheinung als richtungsweisend.
- Die Anzahl Abstellplätze wurde auf 475 begrenzt.
- Der Baubereich Zugang Tiefgarage auf Grundstück Nr. 2131 wurde verschoben, sodass zum Grundstück Nr. 571 ein Grenzabstand von 2.50 m eingehalten wird.
- Die Baubereiche von Haus A und des EFH (gemäss Richtprojekt) wurden geringfügig verschoben.
- Zudem wurden noch kleinere, formale Korrekturen vorgenommen. Insbesondere wurde die Aufhebung der Quartierplanpflicht vom Zonenplan in den Generellen Gestaltungsplan verschoben, da diese dazumal dort festgelegt wurde.

9.3 Öffentliche Auflage Teilaufhebung Quartierplan Foppas Ost

Parallel zur Mitwirkungsaufgabe der Teilrevision der Ortsplanung Foppas wurde auch die Teilaufhebung des Quartierplans Foppas Ost öffentlich aufgelegt (Absicht zur Teilaufhebung).

Nebst den Mitwirkungsangaben beinhalteten fünf Eingaben auch eine Einsprache zur Teilaufhebung des Quartierplans Ost.

Die Einsprachen zur Teilaufhebung wurden mit Beschluss vom 2. Oktober 2023 abgewiesen. Grund für die Abweisung war, dass an der Durchführung der Teilrevision der Ortsplanung Foppas festgehalten wird und damit die teilweise Aufhebung des Quartierplans Foppas Ost unabdinglich ist.

9.4 Beschluss und Genehmigung

Chur, 7. November 2023 / Jonas Grubenmann