

Geht an:  
- Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

7513 Silvaplana, 2. November 2023

## Botschaft an die Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 23. November 2023 Traktandum Nr. 4

### 05/06 BAUWESEN, HOCHBAU | Baupläne, Baubewilligungen, Baugesuche, Einsprachen und Entscheide

#### Bauwesen und Ortsplanung – Teilrevision der Ortsplanung Foppas

---

#### Sachverhalt

In der Gemeinde Silvaplana, Ortschaft Surlej befindet sich heute auf den gemeindeeigenen Parzellen Nr. 273 und 625 ein grosser Parkplatz. 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 mit 200 Betten erstellt und betrieben werden. Die restliche Fläche des Gebiets soll für die Erstellung von 5 Mehrfamilienhäuser mit rund 50 Erstwohnungen und einem Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 2131 (privater Bauherr) genutzt werden.



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. Das Architekturbüro Evolve SA hat ein Richtprojekt für die Überbauung des Gebiets erarbeitet. Für das Hotel und die Mehrfamilienhäuser ist eine dreigeschossige Tiefgarage mit rund 350 bis 400 Parkplätzen (PP) vorgesehen. Nebst den Parkplätzen für das Hotel (rund 65-80 PP), sind für die Wohnungen (100-120 PP) und für das Einfamilienhaus (2-3 PP) weitere öffentliche Stellplätze (180 - 200 PP) vorgesehen. Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage werden getrennt erstellt. Die Einfahrt erfolgt über die Via Foppas, die Ausfahrt über die Via dal Corvatsch. Die Anzahl Parkplätze wird in den Sonderbauvorschriften auf maximal 475 Plätze begrenzt.

Für die Realisierung des Vorhabens ist jedoch eine Teilrevision der Ortsplanung notwendig, welche vom 7. August bis zum 6. September öffentlich aufgelegt wurde.

## Ergebnis Mitwirkungsverfahren

Während der Eingabefrist gingen 14 Mitwirkungseingaben ein, welche je mit einem separaten Schreiben beantwortet wurden. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden folgende Änderungen an der Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen:

1. Die Regelungen bezüglich der Erstwohnungspflicht wurden präzisiert. Zweitwohnungen zur Querfinanzierung werden ausgeschlossen und es sind explizit nur Erstwohnungen und den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen zulässig.
2. Die Verbindlichkeit des Richtprojekts wurde präzisiert: Dieses gilt nur für die äussere Erscheinung als richtungsweisend.
3. Die Anzahl Abstellplätze wurde auf maximal 475 begrenzt.
4. Der Baubereich Zugang Tiefgarage auf Grundstück Nr. 2131 wurde verschoben, sodass zum Grundstück Nr. 571 ein Grenzabstand von 2.50 m eingehalten wird.
5. 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.

## Begründung

Die Nutzungsbedürfnisse haben sich seit dem Erlass des Quartierplans im Jahr 1994 im Sinne von Art. 21 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) wesentlich geändert, ganz abgesehen davon, dass damals keine klaren Vorstellungen über die Endnutzung des Areals bestanden. Heute steht die bauliche Nutzung der in der Bauzone II liegenden Parzellen 273 und 625 mit Wohn- und Hotelbauten im Vordergrund. Die nunmehr vorgesehene Nutzung entspricht optimal dem Gebot der häuslicher Nutzung und dem Verdichtungsgebot gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG.

Die heute bestehende Wohnzone 2 wird deshalb in die Wohn- und Hotelzone Foppas umgezont. Für die neu geschaffene Wohn- und Hotelzone gelten spezifisch an das Vorhaben und den Standort angepasste Vorschriften mit entsprechenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan (GGP) und Generellen Erschliessungsplan (GEP), sowie einer Teilrevision des Baugesetzes und dem Erlass der notwendigen Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Hotelzone Foppas.

Im Zuge der Teilrevision der Ortsplanung Foppas ist ein Teil des bestehenden Quartierplans Foppas Ost Teil B aufzuheben. Die betreffende Regelung im Quartierplan ist mit dem Planungsziel der Teilrevision nicht vereinbar.

**Detaillierte Unterlagen stehen auf unserer Homepage ([www.gemeinde.silvaplana.ch/Verwaltung/Politik/Gemeindeversammlung](http://www.gemeinde.silvaplana.ch/Verwaltung/Politik/Gemeindeversammlung)) zur Verfügung und/oder können am Schalter der Gemeinde Silvaplana abgeholt bzw. eingesehen werden. Dies gilt insbesondere für das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens.**

### ➤ Antrag des Gemeindevorstandes

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Teilrevision Ortsplanung Foppas, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan (GGP), Genereller Erschliessungsplan (GEP), Anpassung Baugesetz und Sonderbauvorschriften.

Für weitere Fragen steht Ihnen das Gemeindebauamt gerne zur Verfügung.