

# Silvaplana: Aufgaben und Probleme einer Ortsplanung

Autor(en): **Reich, Arturo**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **36 (1979)**

Heft 9

PDF erstellt am: **21.07.2024**

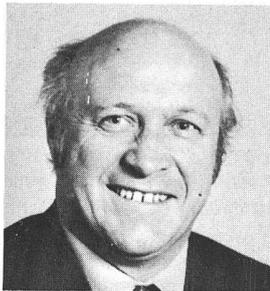
Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-782180>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



# Silvaplana: Aufgaben und Probleme einer Ortsplanung

Arturo Reich, Gemeindepäsident Silvaplana

Silvaplana lebt vom Fremdenverkehr. Der Gast kommt hierher wegen der typischen Engadiner Atmosphäre, die in diesem Dorfe und in der Seenlandschaft spürbar ist, und wegen des vielfältigen Angebotes an aktiven Erholungsmöglichkeiten. Die Gemeinde stimmt die wirtschaftlichen Entwicklungsmassnahmen auf diese Werte ab. Das ist nur möglich, wenn man sich Ziele setzt, die man auch in die Praxis umsetzen will.

Die Gemeinde Silvaplana hat sich frühzeitig mit den Zielsetzungen für die Gemeindeentwicklung auseinandergesetzt. Nicht zufällig erklärten die Planungskommission und anschliessend die Gemeindeversammlung durch einstimmigen Beschluss diese Zielsetzungen auch für die Ortsplanung als massgebend.

Man hofft, in Silvaplana mit dieser Zielsetzung auch den Wünschen der Gäste zu entsprechen.

## Ziele für den Kurort Silvaplana

- a) Silvaplana ist ein Erholungs-, Sport- und Ferienort. Seine Grundlage bildet sein Dorfcharakter sowie der natürliche Erholungsraum mit seinen klimatisch und landschaftlich bedingten Besonderheiten.
- b) Der Fremdenverkehr bildet das wirtschaftliche Schwergewicht.
- c) Die bauliche und verkehrstechnische Entwicklung muss die Erhaltung des Dorfcharakters gewährleisten. Das Qualitätsbestreben ist dem Wachstumsbestreben vorzuziehen.
- d) Das Sport- und Ferienortsbewusstsein muss durch das Zusammenspiel der verschiedenen Existenzen im Ort unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Basis gefördert werden.
- e) Die für einen Sport- und Ferienort notwendigen Anlagen und Institutionen sind zu erarbeiten.
- f) Der Individualtourismus ist unter Berücksichtigung
  - einer ausgewogenen internationalen Gästestruktur mit dem Ziel der

Schaffung und Erhaltung einer Stammkundschaft

- eines qualitativen, trendgerechten, vielseitigen Angebotes zu marktgerechten Preisen
  - einer totalen Ausnützung sämtlicher Anlagen und Institutionen sowie des natürlichen Erholungsraumes
  - einer laufenden Anpassung an die Erfordernisse des Tourismus zu fördern.
- g) Die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Hotellerie, Parahotellerie und ansässiger Bevölkerung muss angestrebt werden.
  - h) Die romanische Sprache und Kultur ist zu erhalten und dem Gast näherzubringen.
  - i) Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Erholungs-, Sport- und Ferienortes ist durch ständige Überprüfung und Ergänzung der bestehenden und neu zu schaffenden Gesetze, Verordnungen, Reglemente usw. zu garantieren.
  - k) Detaillierte Richtlinien bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Kurorts-Leitbildes. Diese sind laufend den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung des Kurorts-Leitbildes anzupassen.

Die äussere Erscheinung Silvaplanas hat sich in den letzten 15 Jahren stark verändert. Die Erschliessung des Corvatschgebietes mit Seilbahnen und Skilifts (1961–1967) brachte viele neue Gäste. Dies gab den Anstoss zu einer starken Bautätigkeit – insbesondere in Surlej.

Der wirtschaftliche Aufschwung brachte allerdings auch Gefahren mit sich. Die Bauzonen von 1963 wurden auf übertriebene Entwicklungsvorstellungen ausgerichtet: die meisten freien Flächen bis zur unteren Waldgrenze wurden, mit Ausnahme der Seeufer, zu Bauzonen. So wuchs die Gefahr, dass die reizvolle Atmosphäre des Dorfes und die einmalig schöne Landschaft in Siedlungsnähe zerstört würde. Eine allgemeine Beunruhigung über diese Entwicklung kam denn auch im Bündner Parlament zum Ausdruck, das am

2. Juni 1972 die «Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seelandschaft» (VSO) erliess. Diese Verordnung schützt weite Gebiete der Seenplatte vor Bauten, führt für die Bauzonen, soweit sie im wesentlichen noch nicht überbaut sind, die Quartierplanpflicht ein und sichert die Wirkung bisheriger Schutzmassnahmen. Sie entspricht den durch den «Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung» gegebenen Richtlinien und gilt «bis zum Inkrafttreten definitiver Massnahmen zum Schutze der Oberengadiner Seelandschaft.»

Das Recht zur Selbstbestimmung in Planungsfragen wurde so von aussen vorübergehend stark eingeschränkt. Die Gemeinde beschloss nicht zuletzt deshalb, die Ortsplanung gründlich zu überarbeiten, und sie hat an der Gemeindeversammlung vom 30. April 1976 bewiesen, dass Silvaplana seine Landschaft selber schützen und gleichzeitig die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten wahren will.

Es ist eine oft bedauerte Tatsache, dass Zielsetzungen nicht uneingeschränkt verwirklicht werden können, weil es an Instrumenten der Durchsetzung fehlt. Die Zielsetzung aber lediglich auf das derzeit Machbare zu beschränken, wäre ebenso gefährlich wie die sture Verteidigung nicht verwirklichter Ideen.

In Silvaplana versucht man möglichst konsequent Massnahmen zu treffen, die den Zielsetzungen entsprechen. Einige wesentliche Instrumente bestehen heute, vieles wurde schon verwirklicht, manches soll in Bälde entstehen.

## Betrachten wir einige dieser Zielsetzungen:

### Das Baugesetz der Gemeinde Silvaplana (Art. 1) bezweckt:

- a) eine zweckmässige und geordnete Besiedlung des Bodens
- b) eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde
- c) die Wahrung der Schönheit und erhaltenswerten Eigenschaften des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes einschliesslich der See- und Bachufer sowie der Waldränder
- d) den ökonomischen und rationalen Einsatz der öffentlichen Mittel
- e) die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner
- f) die Einhaltung des Gewässerschutzes
- g) die rationelle Erschliessung des Baulandes in Etappen

## Fremdenverkehr

### Ziele

Im Interesse einer allgemeinen Konsolidierung des Silvaplener Fremdenverkehrs sollen der Hotel-Tourismus gefördert und die Saison verlängert werden. Da der Gast gerne ins altvertraute Silvaplana kommt, muss der Dorfcharakter erhalten bleiben. Überall gilt: Nicht Umsatz allein ist gültiger Massstab, die Qualitätssteigerung ist wichtiger. Doch darf die Entwicklung nicht stillstehen, die grossen Vorinvestitionen erfordern ein massvolles Wachstum unter Erhaltung der landwirtschaftlichen Werte.

### Verwirklichung

Wie bereits erwähnt, wurde schon vieles in die Tat umgesetzt. Weitere Zielsetzungen werden im Zusammenhang mit der Ortsplanung verwirklicht, im besonderen durch den Landschaftsschutz. Leider gibt es auch Unlösbares: Die vielen Zweitwohnungen sind zu lange unbesetzt. Nicht nur die geschlossenen Fensterläden, sondern auch die unternutzte Infrastruktur machen der Gemeinde Sorgen. Diese hofft, dass Kanton und Bund dieses Problem, das so viele Kurorte belastet, angehen werden.

## Landschaft

### Ziele

Neben der Pflege der Siedlungsumgebung wird das Hauptgewicht auf die Erhaltung möglichst grosser Teile der noch unberührten Landschaft gelegt, und es wird gefordert, dass nur das Notwendige an Flächen für Siedlungszwecke zu verwenden ist. Als wesentliche Stütze der Landschaft ist die Landwirtschaft leistungsfähig zu erhalten und die Vergandung zu bekämpfen. Schliesslich ist der Wald als wichtiger Bestandteil der Landschaft zu pflegen, auch wenn die Waldnutzung kaum mehr gewinnbringend ist.

### Verwirklichung

Die Situation gegenüber der Ortsplanung 1963 wurde massgebend verbessert:

1. Vertrag mit der «Pro Lej da Segl»
2. Die «Pro Surlej» half mit Landkäufen oder Bauverbotsentschädigungen in Surlej, die Seeufergebiete von der Überbauung freizuhalten.
3. Die Ortsplanung 1976 weist gegenüber dem Zonenplan 1970 folgende Verbesserungen auf:

### Vergleich zwischen Zonenplan 1970 und 1976

	m <sup>2</sup>
I. Bauzone 1970	1 011 000
Bauzone 1976	721 900
Auszonung	289 100
II. Bauzone 1976	721 900
Durch Konzentration der Bauten im Rahmen von Quartierplänen dauernd freigehaltene Flächen in der Bauzone	241 600
noch überbaubare Fläche Stand 1976	480 300
III. Gemäss Zonenplan 1970 überbaubares Gebiet	1 011 000
Gemäss Zonenplan 1976 überbaubares Gebiet	480 300
Durch Zonenplan 1976 freigehaltene Gebiete gegenüber Zonenplan 1976	530 700

Sodann sind folgende Gebiete freigehalten:

- Landschafts- und Uferschutzzone 33 600 000 m<sup>2</sup>
- alpine Ruhezone 4 800 000

Der Landschaftsschutz wird ausserdem unterstützt durch die gesetzliche Möglichkeit, den Aussichtsschutz durch die gesetzliche Möglichkeit, den Aussichtsschutz durch Baulinien zu gewährleisten und Freileitungen zu verbieten. Steinbrüche, Kies- und ähnliche Gruben sind nur zulässig, wenn sie nicht übermässig stören und wenn die Landschaft geschont wird.

## Siedlung und Arbeitsplätze

### Ziele

- Ein gesunder Fremdenverkehr erfordert ein leistungsfähiges Gewerbe, was seinerseits eine aufgeschlossene, sozial und beruflich vielseitige Wohnbevölkerung bedingt.
- Arbeitsplätze sind zu erhalten.
- Hotels sind gegenüber den Zweitwohnungen zu fördern. Eine Vermehrung der Zweitwohnungen ist auch deshalb unerwünscht, da jene die Ursache für die starken Bodenpreissteigerungen war, die es den jungen Silvaplenern nahezu verunmöglichte, in der eigenen Gemeinde ein Grundstück für ein eigenes Haus zu kaufen. Zweitwohnungen verursachen zudem nur wenig neue Arbeitsplätze.

- Der Wohnungsbau für Einheimische ist zu fördern.
- Die Wohnqualität ist durch Erstellung der nötigen öffentlichen Bauten und Förderung von Dienstleistungseinrichtungen zu erhöhen.

Nicht nur Art und Zahl, sondern auch die Erscheinung der Wohnbauten ist Gegenstand der Silvaplener Zielsetzungen. Dabei geht es darum, aus der baugeschichtlichen Vergangenheit des Tales zu lernen, das zulässige Bauvolumen zu «Dörfern» zusammenzurücken und dadurch möglichst viel Landschaft freizuhalten sowie die Gestaltung der Neubauten in zeitgemässer Weise auf die Tradition abzustimmen. Es steht das Ziel vor Augen, Silvaplana möge seine Atmosphäre, die durch die alten Engadiner Häuser gegeben ist, nicht durch die Neubautätigkeit verlieren.

### Verwirklichung

Zu den bereits bestehenden 64 preisgünstigen Wohnungen für Einheimische, die mit Gemeindebeteiligung erstellt wurden, wurden nochmals 42 solche Wohnungen erstellt, die alle vermietet sind. In Silvaplana hat es zurzeit keine Leerwohnungen. Das grosszügige Schulhaus mit Kindergarten und Turnhalle liess die Gemeinde vor sieben Jahren erbauen. In den letzten Jahren wurde eine gutdurchdachte und leistungsfähige Gemeindeverwaltung geschaffen.

Alle öffentlichen Fremdenverkehrsanlagen stehen auch der Wohnbevölkerung zur Verfügung. In der Hotelzone wird der Hotelbau begünstigt.

Die Siedlungsgestaltung wurde durch die Quartierplanpflicht und weitere Vorschriften gefördert. Diese bilden jedoch nur eine gute Ausgangsbasis, da sich Qualität im Bauwesen letztlich nicht verordnen lässt. Die Erhaltung der Engadiner Atmosphäre bei Neubauten sollte erreicht werden können, wenn mit Sorgfalt und Verständnis für dieses Anliegen gebaut wird und wenn die Behörde den Bauwilligen ein notwendiges Mass an Gestaltungsfreiheit lässt.

Das durch das Quartierplanverfahren notwendig gewordene Gespräch zwischen Bauherr, Architekt und Gemeinde dürfte manches zum gegenseitigen Verständnis und damit zur Qualitätssteigerung beitragen.

## Verkehr und technische Erschliessung

### Ziele

Die alten Siedlungen von Silvaplana eignen sich nicht für den Autoverkehr.

Autos werden zwar nicht ganz aus den Dörfern verbannt, aber der Durchgangsverkehr soll von allen Siedlungskernen ferngehalten werden, was die Ruhe und Gastlichkeit fördert. Der Ausbau eines zusammenhängenden Fussgänger- und Wanderwegnetzes bis in die Dörfer ist notwendig.

Die Wasserversorgung, die Abwasser-sammlung und -reinigung sowie die Kehrlichtbeseitigung sind unabdingbare Aufgaben einer Gemeinde, die sie finanziell stark belasten. Ein massvolles Wachstum hilft auch hier, die Lasten leichter zu tragen: Bei geeigneten Abgabereglementen fliessen ausreichend Abgaben in die Gemeindekasse, damit die Infrastrukturaufgaben ohne Verwendung von allgemeinen Steuermitteln gelöst werden können.

### Verwirklichung

Silvaplana und Champfèr sollen umfahren werden: die neuen Strassen tan-

gieren möglichst wenig Erholungsgebiet und werden sich in die Landschaft einpassen und die Bedürfnisse nach Lärmschutz berücksichtigen. Für die Fussgänger sind fünf Unterführungen vorgesehen.

Manche Gemeinde mit stürmischer Entwicklung leidet unter einem grossen Nachholbedarf nach Ausbau der Wasserversorgung und Abwasserreinigung. Silvaplana nicht: es ist seit einigen Jahren an zwei Abwasserreinigungsanlagen (ARA) angeschlossen: Silvaplana Dorf und Surlej an die ARA am See und Champfèr an die ARA in Celerina/Schlarigna. Alle Hauptkanäle sind erstellt. Selbst die Restaurants der Corvatschbahn und die Alpen Margungs und Surlej konnten angeschlossen werden. Der Kehrlicht wird auf der regionalen «geordneten Deponie» in Bever abgelagert. Die Gemeinde bezeichnet die Sammelstellen.

Die Wasserversorgung wird aufgrund eines generellen Projektes laufend den wachsenden Anforderungen angepasst. Silvaplana hat genügend und gutes Wasser. Zeitgemässe Abgabereglemente sind in Kraft.

Liebe Leser, die Darstellung einiger wichtiger Perspektiven aus unserer Ortsplanung geben Ihnen Aufschluss über die grossen Probleme, die unsere kleine Berggemeinde bewältigen will. Wir hoffen, mit unserer Ortsplanung einen Grundstein gesetzt zu haben, der es der kommenden Generation ermöglicht, am angefangenen Werk zur Erhaltung unseres Dorfbildes und unserer Landschaft weiterzubauen.



## Meggen: Auf ungewöhnlichem Wege zu einem Gemeindezentrum

Robert Zingg, Gemeindevorsteher und Grossrat

Die Luzerner Vorortsgemeinde Meggen (5000 Einwohner) kann als Beispiel für eine grossflächige, disperse Vorortsiedlung angesehen werden: Aus der alemannischen Einzelhofsiedlung ohne jeglichen Ortskern entwickelten sich zuerst die zwei weit auseinanderliegenden Siedlungsschwerpunkte Vorder- und Hintermeggen, der eine um eine Kapelle, der andere um eine Kirche herum gruppiert. Beim Bau der Gotthardbahn wollte man offensichtlich die Rivalität der beiden Fraktionen weder zugunsten der einen noch der anderen entscheiden und stellte den Bahnhof und die Post mitten ins Dorfgebiet. Dorthin, wo der Siedlungsansatz am schwächsten war und es bis heute geblieben ist. Mit dem Bauboom der sechziger und siebziger Jahre, mit dem Bau einer neuen Kirche und der Erstellung von Schul- und Sportanlagen verlagerte sich dann das Gewicht eindeutig auf Vordermeggen, wo heute drei Viertel der Bevölkerung wohnen. Es lag bei der Ortsplanung somit auf

der Hand, anstehende Bedürfnisse – Saalbau, Jugend- und Freizeiträume, altersgerechte Wohnungen, Verwaltungsgebäude, Läden des Detailhandels, Dienstleistungsbetriebe – im Rahmen eines eigentlichen neuen Dorfsentrums zu planen, um damit einen «kulturellen und wirtschaftlichen Schwerpunkt, einen Ort der Begegnung» zu schaffen, wie der Gemeinderat das umschreibt. Ein «Zentrum aus der Retorte» also sozusagen, nicht die Erweiterung oder Erneuerung eines historischen Kernes, sondern die nachträgliche Korrektur an einer Dorfentwicklung, welche wesentliche Bedürfnisse der Gemeinschaft nicht berücksichtigt hatte.

### Das Vorgehen

In der Ortsplanung, die 1972 neu begonnen wurde, nachdem die «Dringlichen Bundesbeschlüsse zum Schutze der Landschaft» eine beinahe fertige, jedoch weit überdimensionierte Planung überholt hatten, wurde bereits ein

«Zentrumsgebiet» ausgeschieden. Und zwar nicht als Bauzone, sondern als «Gebiet mit Einzonungspriorität». Es handelt sich um eine Fläche von ca. 25 000 m<sup>2</sup>, die heute noch landwirtschaftlich genutzt wird. Diese kann, gemäss Bau- und Zonenreglement, «bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen nach Bedarf etappenweise zu Bau- und Nutzungszonen» umgewandelt werden. Rechtlich also hat diese «Einzonungspriorität» keine Bedeutung: Die so bezeichnete Fläche bleibt so lange «übriges Gemeindegebiet», bis die Einzonungsvoraussetzungen erfüllt sind. Und als Einzonungsvoraussetzung nennt das Reglement das Vorliegen eines in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern zu erarbeitenden Konzeptes.

Diese Lösung hat den Vorteil, dass die Gemeinde bei der Planung und bei der Realisierung dieser wichtigen Zentrumsentwicklung als Partner immer dabei sein muss: Sie muss das Konzept genehmigen, sie muss die Umwandlung in die Bauzone beschliessen. Damit wird vermieden, dass die Zentrumsentwicklung allein den aktuellen wirtschaftlichen Interessen nachläuft und dabei öffentliche oder ortsplannerische oder gewerbepolitische Interessen gar nicht zum Tragen gebracht werden können.

Für den privaten Grundeigentümer bedeutet diese «Einzonungspriorität», dass er die Partnerschaft der Gemeinde suchen muss, wenn er sein Grundstück