



Kanton Graubünden

Gemeinde Guarda

Teilrevision Ortsplanung

Hotelzone / Zweitwohnungsregelung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Guarda

Kontaktperson: Frau Maria Morell, Gemeindepräsidentin
081 / 862 23 90

Bearbeitung: Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur
Orlando Menghini
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung: August 2010 / Februar 2011 / Juni 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Revision	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Planungszone	4
1.3	Zielsetzungen	5
2	Hotelzone	5
2.1	Konzeptansatz	5
2.2	Vorgehen	6
2.3	Bebauungskonzepte	6
2.3.1	Hotel Piz Buin	6
2.3.2	Hotel Meisser	6
2.4	Inhalt Regelung Hotelzone	7
3	Regelung Förderung Erst- und Einschränkung Zweitwohnungsbau	8
3.1	Konzeptansatz	8
3.2	Inhalt Regelung Erst- / Zweitwohnungsbau	8
4	Kantonaler Richtplan	9
4.1	Allgemeines	9
4.2	Kapitel 5.2.1 „Siedlungsgebiet“	9
4.3	Kap. 5.2.4 „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“	10
5	Verfahren	11
5.1	Kantonale Vorprüfung	11
5.2	Mitwirkungsverfahren	12
6	Planungsmittel	13
6.1	Zonenplan Hotelzone 1:1000	13
6.2	Genereller Erschliessungsplan Hotelzone 1:1000	13
6.3	Baugesetz	13

Anhang A: Volumenstudie Hotel Piz Buin

Anhang B: Vorprojekt Erweiterung Hotel Meisser und Wohnhaus

Anhang C: Stellungnahme Gemeinde zum Vorprojekt Hotel Meisser

1 Anlass der Revision

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Guarda lebt hauptsächlich vom Tourismus und von der Landwirtschaft. Das intakte Ortsbild von nationaler Bedeutung in Verbindung mit der einzigartigen Aussichtslage und der schönen Kulturlandschaft bilden das Hauptkapital für die örtliche Tourismuswirtschaft.

Das Dorf Guarda verfügt über zwei traditionelle Hotels (Piz Buin und Meisser) mit je ca. 40 Betten sowie über eine Pension (Val Tuoi) und ein Restaurant (Crusch Alba). In der Fraktion Giar-sun besteht zudem ein Restaurant mit Massenlager (Posta Veglia). Die bestehenden Gastgewerbebetriebe, insbesondere die beiden traditionellen Hotels, bilden den wichtigsten „kommerziellen Kern“ der Tourismuswirtschaft von Guarda.

Von den gesamthaft 132 bestehenden Wohneinheiten im Ort Guarda werden 64 oder 48% als Zweitwohnungen genutzt, wobei eine kleine Anzahl davon aktiv bewirtschaftet wird.

Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung verfügt die Gemeinde weder über eine Hotelzone noch über griffige, flächendeckende Regelungen zur Einschränkung des Zweitwohnungs- und zur Förderung des Erstwohnungsbaus. Davon ausgenommen ist die Wohnzone „Guarda Pitschen“ wo ein Erstwohnungsanteil von 1/3 bzw. von 33.33% gilt der real zu erfüllen ist.

1.2 Planungszone

Im Sommer 2007 hat ein Investor ein Vorentscheidgesuch für den Abbruch des Hotels Piz Buin und dessen Ersatz mit einer Überbauung mit 16 bis 18 Zweitwohnungen eingereicht. Bei der Beurteilung des Projektes stellte die Gemeinde fest, dass sie weder über die Rechtsgrundlagen für die Verhinderung der Umnutzung der Hotelliegenschaft noch für die Einschränkung der Anzahl Zweitwohnungen verfügte. Insbesondere erkannte die Gemeinde, dass der Verlust an Übernachtungsfrequenzen durch den Abbruch des Hotels mit den geplanten, unbewirtschafteten Zweitwohnungen in keiner Weise ersetzt werden kann. Die Folge davon wäre eine massive Schwächung des „kommerziellen Kerns“ des Ortes.

Mit Beschluss vom 10. September 2007 hat der Gemeindevorstand eine Planungszone mit folgenden Zielen erlassen:

- Ausscheidung von Hotelzonen und Zuweisung bestimmter Grundstücke oder Teilen davon zu denselben.
- Überprüfung und Anpassung der Bestimmungen des kommunalen Baugesetzes über den Erst- und Zweitwohnungsbau.

In der Folge wurde das oben erwähnte Bauvorhaben der Planungszone unterstellt.

1.3 Zielsetzungen

Die Gemeinde will den „kommerziellen Kern“ für die örtliche Tourismuswirtschaft erhalten und stärken. Dazu soll:

- a. Die Hotellerie erhalten und gefördert und
- b. Ein möglichst wertschöpfungsorientierter Zweitwohnungsbau angestrebt werden.

Konkret will die Gemeinde die Rahmenbedingungen für die Erhaltung und die Weiterentwicklung der bestehenden Hotelbetriebe schaffen. Im Blickfeld der Bestrebungen stehen die zwei Hotelbetriebe Piz Buin und Meisser.

Weiter will die Gemeinde massvolle Regelungen zur Einschränkung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen einerseits und zur Erhaltung und Förderung von Erstwohnungen und bewirtschafteten Zweitwohnungen andererseits schaffen.

2 Hotelzone

2.1 Konzeptansatz

Aus Sicht der Gemeinde haben die bestehenden traditionellen Hotelbetriebe „Meisser“ und „Piz Buin“ realistische Marktchancen. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht sind jedoch beide Hotels zu klein dimensioniert und deren Infrastruktur ist veraltet. Für ein längerfristiges Überleben müssen beide Betriebe modernisiert und massvoll vergrössert werden. Beide Betriebe verfügen über entsprechende Landreserven auf den jeweiligen Hotelarealen.

Die Gemeinde kann die Betriebe zwar nicht subventionieren. Sie kann aber die Rahmenbedingungen so setzen, dass die Betriebe sich aus eigener Kraft regenerieren und finanzieren können.

Die erforderlichen Geldmittel für Investitionen sollen mindestens teilweise durch Neueinzonungen (Mehrwerte) sowie durch die Erstellung und den Verkauf von Zweitwohnungen oder von sogenannten „serviced Appartements“ ermöglicht werden (Querfinanzierung).

Der Fluss und der Einsatz der generierten Mittel soll durch geeignete Massnahmen rechtlich abgesichert werden. Bauten und Anlagen haben sich gut in das Ortsbild von nationaler Bedeutung einzuordnen. Der Erschliessung und Parkierung ist die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken.

2.2 Vorgehen

In einem ersten Schritt hat die Gemeinde konkrete baugesetzliche Vorstellung für eine Hotelzone erarbeitet. In der Folge hat die Gemeinde die Eigentümer der beiden Hotelliegenschaften „Meisser“ und „Piz Buin“ im Rahmen von verschiedenen Besprechungen über die Ziele der Gemeinde sowie über deren konzeptionellen Ansatz orientiert. Schliesslich wurden sie eingeladen, für die jeweiligen Liegenschaften Bebauungskonzepte zu entwickeln, welche die von der Gemeinde formulierten Möglichkeiten nutzen sowie die gestalterischen Anforderungen an eine optimale Einordnung in das schützenswerte Siedlungsgefüge erfüllen.

2.3 Bebauungskonzepte

2.3.1 Hotel Piz Buin

Die Eigentümer der Liegenschaft „Piz Buin“ haben eine Volumenstudie mit 8 Varianten vorgelegt (vgl. Anhang A, Volumenstudie Hotel Piz Buin). Die Studie zeigt in schematischer Weise auf, wie das Areal Hotel „Piz Buin“ mit einer dichten dörflichen Struktur erweitert werden könnte, die geeignet sein kann um hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen (serviced appartements) als Hotelerweiterung aufzunehmen. Die Gemeinde erachtet die Studie als genügende Grundlage für die Schaffung der erforderlichen raumplanerischen Rahmenbedingungen.

2.3.2 Hotel Meisser

Die Eigentümer der Hotelliegenschaft „Meisser“ haben hingegen ein Vorprojekt für die Erweiterung des Hotels sowie für die Ansiedlung von Zweitwohnungen im rückwärtigen Arealteil samt Modell vorgelegt (vgl. Anhang B, Vorprojekt Erweiterung Hotel Meisser und Wohnhaus). Das Vorprojekt für die Hotelerweiterung sieht ein Anbau bestehend aus einem zweigeschossigen Verbindungstrakt und einem talseitig siebengeschossigen „Turm“ mit Zimmern vor.

Die Gemeinde hat das vorgelegte Vorprojekt zusammen mit den eigenen Beratern und unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie von Vertretern des Bündner Heimatschutzes geprüft. Dabei wurden die Ausmasse des profilierten „Turms“ im Gelände und am Modell beurteilt. Dabei ist die Gemeinde zusammen mit den beigezogenen Fachleuten zum Schluss gelangt, dass das Projekt nicht ortsbildverträglich ist und in dieser Form nicht unterstützt werden kann (vgl. Anhang C, Stellungnahme Gemeinde zum Projekt Hotel Meisser). Nichtsdestotrotz ist die Gemeinde der Auffassung, dass ein Ausbau des Hotels Meisser mit den von der Gemeinde aufgestellten Rahmenbedingungen gleichwohl realisiert werden kann.

2.4 Inhalt Regelung Hotelzone

Mit Blick auf die Stärkung von Guarda als touristischer Ort will die Gemeinde die Voraussetzungen schaffen, dass die bestehenden Hotelbetriebe aus eigener Kraft erhalten, saniert und ausgebaut werden können. Zu diesem Zweck wird bei beiden Hotelarealen die bestehende Bauzone massvoll erweitert und der Hotelzone mit Arealplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen zugewiesen (vgl. Teilzonenplan „Hotelzone“ 1:1000 sowie Baugesetz Hotelzone).

Die Hotelzone wird im Wesentlichen wie folgt geregelt:

- Die Hotelzone ist grundsätzlich für traditionelle Hotelbetriebe bestimmt. Ohne Folgeplanung können bestehende Hotelbetriebe nur erhalten und massvoll (max. 10 %) erweitert werden. Dabei gelten die Bestimmungen der Kernzone. Eine Umnutzung in Wohnraum ist nicht zulässig. Auf die unterschiedlichen Besonderheiten der zwei Areale „Hotel Meisser“ und „Hotel Piz Buin“ ist in jedem Fall gebührend Rücksicht zu nehmen.
- Im Rahmen einer Arealplanung dürfen die nachfolgend aufgeführten Abweichungen gestattet werden, sofern eine aus touristischer Sicht überzeugende und aus ortsbaulicher Sicht einwandfreie Bebauung gewährleistet ist:
 - Einzelne Gebäudeteile können die mittlere Gebäudehöhe der umliegenden Gebäude um ein angemessenes Mass jedoch nicht mehr als 3.0 m überragen.
 - Max. 33 % der realisierten BGF darf für hotelfremde Wohnnutzung beansprucht werden, sofern diese der Finanzierung des Hotelbetriebs dient. Handelt es sich bei der hotelfremden Wohnnutzung um Wohnungen mit Vermietungszwang und beschränktem Eigennutzungsrecht, so kann der Anteil für fremde Wohnnutzung bis 45 % betragen.
 - Die hotelfremde Wohnnutzung darf nicht vor der entsprechenden Hotelnutzung realisiert werden.
 - Der Erlös aus dem Verkauf von Wohnungen muss nachweisbar für die Erneuerung und den Ausbau des Hotels verwendet werden.
 - Bei Einstellung des Hotelbetriebs kann das neu eingezonte Bauland entschädigungslos ausgezont werden.
 - Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan festgelegten Parkplatzareale wie auch die als schützenswert bezeichneten Pflanzen sind im Rahmen der Arealplanung zu berücksichtigen und deren Behandlung zu regeln.

3 Regelung Förderung Erst- und Einschränkung Zweitwohnungsbau

3.1 Konzeptansatz

Mit Blick auf die Stärkung von Guarda als touristischer Ort will die Gemeinde einerseits den Zweitwohnungsbau massvoll einschränken und andererseits den Erstwohnungsbau sowie den Bau von bewirtschafteten Zweitwohnungen fördern.

Die Erstwohnanteilsregelung wird neu auf die gesamte Bauzone ausgedehnt. Da die Nachfrage nach Erstwohnungen in Guarda äusserst bescheiden ist, würde eine starre Anteilsreglung den Wohnungsbau zu stark einschränken. Der Erstwohnanteil kann deshalb alternativ auch durch die Bereitstellung von bewirtschafteten Zweitwohnungen abgegolten werden. Damit werden auch bewirtschaftete Zweitwohnungen mit warmen Betten gefördert.

3.2 Inhalt Regelung Erst- / Zweitwohnungsbau

Die Regelung zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus einerseits und zur Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. von bewirtschafteten Zweitwohnungen andererseits hat im Wesentlichen folgenden Inhalt (vgl. Baugesetz, Erstwohnungsanteilsregelung):

- Am Instrument der Erstwohnanteilsregelung, welches bereits bisher in der Wohnzone „Guarda Pitschen“ Anwendung findet, wird grundsätzlich festgehalten.
- Die Anteilsregelung findet auf neu geschaffenen Wohnraum wie auch auf den wesentlichen Umbau von bestehendem Wohnraum Anwendung. Als wesentlich gelten die Unterteilung in mehrere Wohneinheiten sowie die Erweiterung um mehr als 20 % und 50 m² BGF.
- Die Erstwohnanteilsregelung gilt neu nicht nur für die Wohnzone (33 %) sondern auch für die Kernzone (33 %) und für die Wohn-/Gewerbezone (100 %). Bei Vorliegen eines guten Konzeptes kann der Erstwohnanteil um bis zu 10 % reduziert werden.
- Erstwohnungen müssen mindestens eine BGF von 90 m² aufweisen.
- Der Erstwohnanteil kann neu alternativ auch durch die Bereitstellung von bewirtschafteten Zweitwohnungen abgegolten werden.
- Bestehende Wohnungen können bei der Anteilsregelung angerechnet werden.
- Die Zweckbestimmung von Erstwohnungen bzw. von bewirtschafteten Zweitwohnungen ist im Grundbuch anzumerken.

4 Kantonaler Richtplan

4.1 Allgemeines

Die Gemeinde Guarda ist dem Raumtyp ländlicher Raum zugewiesen. Bei der vorliegenden Teilrevision sind Neueinzonungen sowie Regelungen bezüglich Erst- und Zweitwohnungen vorgesehen. Daher sind die Kapitel 5.2.1 „Siedlungsgebiet“ und 5.2.4 „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ näher zu prüfen.

4.2 Kapitel 5.2.1 „Siedlungsgebiet“

Anforderungen

Der RIP2000 stellt an Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen. Demnach sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

- Leitbild, Zielvorstellungen
- In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
- Bedarfsnachweis
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Zu den einzelnen Anforderungen kann folgendes ausgeführt werden:

Allgemeine Anforderungen

Die geplanten Einzonungen betreffen weitgehend erschlossene und überbaute Gebiete wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen genutzt werden können. Ebenso besteht bereits aufgrund der Projektdefinition eine ausgewiesene Nachfrage bzw. die Einzonungen bilden die Voraussetzung für eine sinnvolle wirtschaftliche Gemeindeentwicklung.

Zielvorstellungen

Vergleiche dazu Ausführungen unter Ziff. 1.3 und 2.1.

Regionales Siedlungskonzept

Guarda ist weder Teil eines städtischen Raums / Agglomeration noch eines Tourismusraums. Somit erübrigt sich der Nachweis des Bezugs zu einem Siedlungskonzept.

Bedarfsnachweis

Die geringfügige Erweiterung der bestehenden Bauzone dient ausschliesslich der projektbezogenen Erhaltung, Sanierung und dem Ausbau von zwei bestehenden traditionellen Hotelbetrieben. Bei Nichtverwendung können die eingezonten Flächen entschädigungslos wieder ausgezont werden.

Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Wesentliche Neubauten oder Erweiterungen bestehender Bauten sind nur im Rahmen einer Projektbezogenen Arealplanung möglich. Somit sind die Voraussetzungen für eine gute Gestaltung und zweckmässige Erschliessung gegeben.

Baulandverfügbarkeit

Mit der Arealplanpflicht und der Regelung, wonach bei Nichtverwendung die eingezonten Flächen entschädigungslos wieder ausgezont werden können, ist die Verfügbarkeit des einzuzonenden Lands gesichert.

4.3 Kap. 5.2.4 „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“

Der Kapitel 5.2.4 „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ ist für die Gemeinde Guarda nicht relevant, weil diese nicht zu den Gemeinden mit Handlungsbedarf zählt.

Unabhängig davon werden mit der vorliegenden Revision nur beschränkt neue Nutzungsmöglichkeiten für zusätzliche Zweitwohnungen geschaffen und zwar im Zusammenhang mit der Förderung von Hotelnutzungen. Diese liegen aber mit max. 33 % in einem untergeordneten bzw. richtplankonformen Mass.

Auf der anderen Seite werden aber konkrete Massnahmen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus bzw. zur Förderung des Erstwohnungsbaus und von bewirtschafteten Zweitwohnungen geschaffen.

5 Verfahren

5.1 Kantonale Vorprüfung

Im September 2010 wurde das Revisionsprojekt dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 22. Dezember 2010 nahm das Amt für Raumplanung dazu Stellung. Dabei wurde das Projekt weitgehend positiv beurteilt. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen verlangt und zu verschiedenen weiteren Punkten wurden Hinweise und Empfehlungen abgegeben. In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Forderungen des Kantons mit dem entsprechenden Entscheid der Gemeinde aufgeführt.

Forderung des Kantons	Entscheid der Gemeinde
Regelung Hotelzone	
Nutzungsmass Das zulässige max. Nutzungsmass (Ausnützungsziffer und Gebäudehöhe) seien festzulegen.	Bei kleineren Umbauten und Erweiterungen bis max. 10% gelten die Bestimmungen der Kernzone. Bei Grösseren Bauvorhaben im Rahmen einer Arealplanung gilt für die Ausnützungsziffer ein Rahmen von 0.8 – 1.1 und für die Gebäudehöhe max. 3 m über der mittleren Gebäudehöhe der umliegenden Gebäude.
Eigennutzungsdauer Die Eigennutzungsdauer des Eigentümers für bewirtschaftete Zweitwohnungen sei in der Hauptsaison auf 4 Wochen zu beschränken.	Die Eigennutzungsdauer für bewirtschaftete Zweitwohnungen seitens des Eigentümers wird pro Jahr auf 8 Wochen, davon 4 Wochen während der Hauptsaison beschränkt.
Erschliessung Hotelzone Die Erschliessung von Neubauten in der Hotelzone Prà Mazun über die bestehende, enge Zufahrt ist nicht zulässig.	Für die Erschliessung der Hotelzone Pra Mazun für Neubauten wird eine Zufahrt über den Garten auf Parz. Nr. 1533 vorgesehen. Die Details werden im Rahmen einer Arealplanung geregelt.

Regelung Erst- / Zweitwohnungen	
Erstwohnanteil (EW) Erhöhung des EW-Anteils auf 50 %.	Ursprünglich galt in der Wohnzone ein real zu erfüllender Erstwohnanteil von 50 %. Aufgrund der sehr geringen Nachfrage wurde im Jahre 2006 dieser auf 33 % gesenkt. Ein Erstwohnanteil von über 33 % ist in Guarda – auch mit der Möglichkeit der Alternativerfüllung mit bewirtschafteten Zweitwohnungen - nicht realistisch.
Realerfüllung EW-Anteil Mindestens in der Wohnzone sei der Erstwohnanteil wie bisher real zu erfüllen.	Die Gemeinde will eine Regelung, die gleich ist in allen Wohnbauzonen. Eine Unterscheidung zwischen Wohn- und Kernzone ist politisch nicht vertretbar.
Ausnahmeregelung im Todesfall Der Todesfall sei wie der Härtefall mit einer zeitlich beschränkten Regelung zu behandeln.	Der Todesfall verlangt eine andere Behandlung als der Härtefall. Insbesondere wenn es sich bei den Angehörigen um ausgewanderte Nachkommen handelt, muss eine Lösung vorgeschlagen werden, die es ihnen ermöglicht, die betroffene Erstwohnung auch als Zweitwohnung zu nutzen.

5.2 Mitwirkungsverfahren

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO während der Zeit vom 3. März bis 1. April 2011 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatten die Interessierten die Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen sowie Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Gemeindevorstands einzureichen.

Während der Mitwirkungsaufgabe wurden dem Gemeindevorstand fünf Eingaben mit zahlreichen Anträgen eingereicht, die allesamt Fragen im Zusammenhang mit der Hotelzone betrafen. Der Gemeindevorstand hat alle Eingaben eingehend geprüft und schriftlich beantwortet. Dabei wurden die Baugesetzesvorschriften zur Hotelzone im Wesentlichen wie folgt geändert:

- Art. 41bis Abs. 5 lit. b Ziff. 4 wurde mit einer zusätzlichen Bestimmung ergänzt. Demnach kann für den Fall, dass im Rahmen eines Gesamtkonzeptes lediglich eine von den jeweils zwei Teilflächen der Hotelzonen "Buiu" oder "Meisser" genutzt wird, für diese Teilfläche die Ausnützungsziffer (AZ) max. 1.9 betragen. Diese Massnahme hat sich aufgrund der verschiedenen Ansprüche und Rahmenbedingungen in den einzelnen Teilbereichen der Hotelzone aufgedrängt. Die genaue Festlegung der zulässigen AZ erfolgt jedenfalls im Rahmen von Arealplanungen auf der Grundlage von konkreten Projekten und unter Berücksichtigung

der verschiedenen Rahmenbedingungen wie insbesondere die gute Einordnung und Gestaltung.

- Die Rahmenbedingungen für die Erschliessung des Gebiets „Prà Mazun“ wurden ergänzt. Demnach kann die über die Parzelle Nr. 1533 vorgesehene Strassenerschliessung ersetzt werden, falls die Gemeinde zur Entlastung der Dorfstrasse künftig eine rückwärtige, bis zur Parzelle Nr. 1513 führende Zufahrt erstellen sollte (vgl. Art. 41bis Abs. 5 lit. b Ziff. 7 Baugesetz).

6 Planungsmittel

6.1 Zonenplan Hotelzone 1:1000

Der Zonenplan legt für die beiden Hotelareale „Meisser“ und „Piz Buin“ die Hotelzone fest. Bei beiden Arealen umfasst die Hotelzone Flächen der bisherigen Kernzone bzw. der Garten- und Hofraumzone. Es werden keine neuen Bauzonen eingezont. Die gesamten Hotelareale inkl. die verbleibenden Garten- und Hofraumzonen wie auch die bestehenden Zonen für öffentliche Anlagen (Parkierung) werden der Arealplanpflicht unterstellt.

6.2 Genereller Erschliessungsplan Hotelzone 1:1000

Der Generelle Erschliessungsplan legt konzeptionell die Lage der Zufahrt für den nördlichen Bereich des Areals Hotel „Meisser“ fest.

6.3 Baugesetz

Hotelzone

Der Inhalt der Regelung für die Hotelzone ist unter Ziff. 2.4 dargelegt.

Erst- und Zweitwohnungsbau

Der Inhalt der Regelung des Erst- und des Zweitwohnungsbaus ist unter Ziff. 3.2 dargelegt.