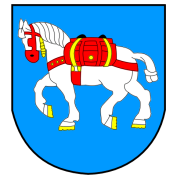


KANTON
GRAUBÜNDEN



GEMEINDE
LANTSCH/LENZ



Planungs- und Mitwirkungsbericht
Ortsplanung Lantsch/Lenz
Teilrevision Tschividains



Auftrag: 80099.017

Datum: 12.06.12

Seite: 1

Speicherort: r:\public\80.ro\80_099\80_099.017\daten\projektdaten\08 genehmigung\04 planungsbericht\bericht für genehmigung.docx

Auftrags- **Lantsch/Lenz, Ortsplanung Teilrevision Tschividains**

bezeichnung:

7084 Brienzenz
Vazerol
Fon 081 637 07 07
Fax 081 637 07 06

7430 Thusis
7017 Flims
8706 Meilen
7000 Chur
7240 Küblis

www.hmq.ch
admin@hmq.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Lantsch/Lenz
Gemeindevorstand
7083 Lantsch/Lenz
Kontaktperson: Herr Simon Willi, Gemeindepräsident

Zeitspanne der Planung

September 2011 - Juni 2012

Verfasser des Berichtes

Hasler Müggler Quinter AG
Monika Disch, dipl. Ingenieurin ETH
Franco Quinter, dipl. Ingenieur ETH/SIA
Vazerol
7084 Brienzenz
Fon 081 637 07 07
Fax 081 637 07 06
www.hmq.ch
admin@hmq.ch

Genehmigungsverfahren

ab Mitte Juni 2012



[hmqplanum](#)
[hmqbau](#)
[hmqgeo](#)
[»hmqonline.](#)

Bericht

Verfasst:	MDi	22.11.11	1. Änderung:	MDi	27.01.12	3. Änderung:
Geprüft:	FQu	22.11.11	2. Änderung:	MDi	05.06.12	4. Änderung:

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Anlass.....	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Revisionsgründe	6
1.3 Revisionsziele	6
2 Allgemeines	7
2.1 Organisation des Planungsträgers	7
2.2 Ablauf der Planung.....	7
2.3 Planungsmittel.....	10
2.4 Vorprüfung	10
2.5 Mitwirkung der Bevölkerung	11
2.6 Beschlussfassende Gemeindeversammlung	12
2.7 Beschwerdeaufgabe	12
3 Grundlagen	12
3.1 Richtplanung	12
3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung	13
3.3 Leitbild	13
3.4 Gesetzliche Grundlagen	13
3.5 Weitere Grundlagen.....	14
4 Bestimmungen zur Zone Tschividains.....	14
5 Bodennutzung	15
5.1 Zone Tschividains	15
5.2 Landwirtschaftszone und Forstwirtschaftszone	15
5.3 Landschaftsschutzzone.....	15
6 Gestaltung	16
6.1 Allgemeines	16
6.2 Störelemente.....	17
6.3 Sitzplatzbereiche.....	17
7 Erschliessung	18
7.1 Variantenwahl	18
7.2 Verkehr	19
7.3 Ver-/Entsorgung	22

7.4	Kosten der Erschliessung	24
8	Schlusswort	25

Zusammenfassung

Die beiden Gebäudegruppen der Maiensässsiedlung Tschividains in Lantsch/Lenz sollen als wertvoller Bestandteil der Kulturlandschaft erhalten werden. Dazu wird gestützt auf die Artikel 43 und 74 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) eine Zone Tschividains ausgeschieden. Für die Maiensässgebäude und die unmittelbare Umgebung wird ein einheitliches originalgetreues Aussehen erhalten oder wieder hergestellt und die weitere Umgebung der Gebäudegruppen soll freigehalten werden.

Diese Zielsetzungen werden einerseits durch eine Teilrevision der Ortsplanung und andererseits mit vertraglichen Regelungen mit den einzelnen Eigentümern über die Erhaltung und Sanierung der Gebäude sichergestellt. Zur Grundordnung der Planung gehören Festsetzungen im Zonenplan mit Generellem Gestaltungsplan, im Generellen Erschliessungsplan, restriktive Zonenbestimmungen im Baugesetz und den Gestaltungsgrundsätzen und detaillierte Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung. In den Ausführungsbestimmungen wird pro Gebäude verbindlich festgelegt, welche Störelemente zu sanieren sind und innert welchen Fristen diese Sanierung zu erfolgen hat. Für die einzelnen Gebäude werden parallel zum laufenden Verfahren der Ortsplanungs-Teilrevision gemäss den Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung Baugesuche für Bauten ausserhalb der Bauzone erarbeitet. Die Baugesuche und die vertraglichen Bestimmungen mit den Eigentümern gehören nicht zur Grundordnung, bilden aber eine Grundlage für die Genehmigung durch die Regierung und müssen gleichzeitig mit den anderen Planungsunterlagen eingereicht werden. Das Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone untersteht dem Bundesrecht.

Die Zone Tschividains ist zwar keine Bauzone, unter sehr strengen Auflagen ist jedoch ein geregelter, angemessener Ausbau der Gebäude im Stil der ehemaligen Maiensässgebäude möglich. Eine Dauerwohnnutzung ist nicht erlaubt. Die Zone Tschividains wird in einem kooperativen Verfahren erarbeitet. Sie muss Akzeptanz finden für die Genehmigung bei Eigentümern, den kantonalen Amtsstellen bzw. der Regierung, Umweltschutzorganisationen und Gemeindeversammlung. Alle Eigentümer werden von Anfang an in einem schrittweisen Vorgehen einbezogen und bekräftigen ihre Mitarbeit in Vereinbarungen über Verfahren und Kosten und in Ausführungs- und Nutzungsvereinbarungen.

Die Umgebung der Maiensässsiedlung wird mit einer Landschaftsschutzzone geschützt.

Erschlossen wird die Siedlung rudimentär mit einer Wasserleitung und zwei neuen Brunnen im Siedlungsgebiet. Für die Abwasserentsorgung werden für die einzelnen Gebäude abflusslose Gruben eingerichtet.

Eine Zufahrt zu den Gebäuden ist auf den bestehenden Strassen und Wegen für Zubringerdienste erlaubt. Für die Parkierung ist der nächstliegende öffentliche Parkplatz, der bestehende Parkplatz in „Foppa“, zu benutzen.

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Siedlung Tschividains auf Gemeindegebiet von Lantsch/Lenz umfasst 17 ehemalige Maiensässgebäude, die heute grösstenteils für Erholungszwecke aus- und umgebaut sind.



Bild 1: Situation Gebäudegruppen Tschividains

Die Gebäude sind in zwei Gruppen in Gegend eingebettet und prägen die Kulturlandschaft in Tschividains.

Die südwestliche Gruppe mit 9 Gebäuden, mit der alten Sennerei im Gebäude 9 auf Parzelle 698, gruppiert sich um eine Kuppe und liegt teilweise auf der Grenze zwischen Weide und Mähwiesen. Die nordöstliche Gruppe mit 8 Gebäuden liegt etwa 100 m entfernt in der gleichen Geländekammer in einer Mulde am Waldrand.

Das Gebiet ist ab der Kantonsstrasse mit einem Wirtschaftsweg erschlossen. In der Nähe der alten Sennerei steht ein Brunnen mit Wasser aus einer feuchten Stelle.

Nur die Objekte 1, 3, 6, 12 und 13 befinden sich in einem originalen Zustand. Die Gebäudeparzellen umfassen die Gebäude ohne Umschwung bis zur Dachumrandung. Sie sind mit Ausnahme der alten Sennerei in Privatbesitz. Die umgebende Parzelle 685 ist im Besitz der Politischen Gemeinde Lantsch/Lenz und wird im Frühjahr und Herbst als Allmendweide genutzt.

1.2 Revisionsgründe

Wegen der schon zu weit fortgeschrittenen baulichen Veränderungen an den Gebäuden ist die Einführung einer Erhaltungszone nach Art. 31 KRG¹ nicht mehr möglich. Die Gemeinde möchte mit der Einführung einer Sondernutzungszone Tschividains gemäss Art. 18 RPG² eine zukunftsgerichtete, rechtsverbindliche und nachhaltige Gesamtlösung für Tschividains einführen, die trotzdem eine Erhaltung der beiden Gebäudegruppen als Bestandteil der Kulturlandschaft sichert. Ein geregelter, angemessener Ausbau unter Beibehaltung des Stils der ehemaligen Maiensässgebäude soll möglich sein.

1.3 Revisionsziele

Die beiden landschaftsprägenden Gebäudegruppen der Maiensässsiedlung Tschividains in Lantsch/Lenz sollen als Bestandteil der Kulturlandschaft erhalten werden. Die unmittelbare Umgebung der Bauten und Anlagen soll im Originalzustand erhalten und die weitere Umgebung der Gebäudegruppen soll freigehalten werden.

Störende Elemente bei den Gebäuden sollen beseitigt werden, so dass die Siedlung ein einheitliches, originalgetreues Aussehen im Stil der ehemaligen Maiensässe erhält. Gleichzeitig soll unter strengen Auflagen ein geregelter Ausbau der Gebäude ermöglicht werden. Bei der zukünftigen Zone Tschividains handelt es sich um keine Bauzone. Es sollen nun die planerischen und projektmässigen Grundlagen geschaffen werden, damit von der Gemeinde und vom Kanton die baurechtlichen Ausnahmegewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzone

¹ BR 801.100 - Raumplanungsgesetz vom 6. Dezember 2004 für den Kanton Graubünden (KRG), in Kraft seit: 01.11.2005, aktuelle Version in Kraft seit: 01.01.2007.

² Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), Stand am 01.08.2008, in Kraft seit: 01.01.1980.

gemäss Bundesrecht erteilt werden können. Zudem soll eine beschränkte Erschliessung mit Wasser und Strom ermöglicht werden. Eine Dauerwohnnutzung soll nicht erlaubt sein.

In einem schrittweisen Vorgehen werden von Anfang an die Eigentümer miteinbezogen. Die neue Zone Tschividains muss Akzeptanz finden für die Genehmigung bei Eigentümern, den kantonalen Amtsstellen bzw. der Regierung, Umweltschutzorganisationen und Gemeindeversammlung.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Planungskommission, bestehend aus dem Ortsplaner, der Hasler Müggler Quinter AG, dem Architekten Pablo Horváth, Herrn Silvio Werder als Beauftragter des Amtes für Raumentwicklung Graubünden, Gemeindevertreter und Eigentümervertreter, soll die Planung begleiten und umsetzen.

2.2 Ablauf der Planung

2.2.1 Vorgehen und Verfahren

Aus einer Bestandesaufnahme vom Jahr 2008³ und diversen Abklärungen hat sich ergeben, dass aufgrund zu grosser baulicher Veränderungen eine Einführung einer Erhaltungszone in Tschividains nicht möglich ist. Am 20. September 2010 ist den Eigentümern ein Vorgehenskonzept für die Einführung einer Zone Tschividains vorgelegt worden. Mitte März 2011 haben alle Eigentümer eine Absichtserklärung unterzeichnet, in der sie sich für die Ausarbeitung von Grundsätzen für Erschliessung und Gestaltung entschliessen und sich für die Kostentragung der entsprechenden Grundlagenphase verpflichten.

In der Grundlagenphase sind folgende Arbeiten durchgeführt worden:

- Waldfeststellungsverfahren
- Ergänzende vermessungstechnische Arbeiten mit digitalem Geländemodell, Aufnahmen von Fassaden und Schnitten für jedes Gebäude
- Ausarbeitung von Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätzen
- Begehung und Orientierung für die Umweltorganisationen vom 03.05.11
- Orientierungsversammlung für die Eigentümer vom 27.05.11
- Versammlung mit den Eigentümern vom 14.06.11 mit Variantenentscheid zur Erschliessung.

Mit den Vereinbarungen über Verfahren und Kosten im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden (KRG), bezüglich der kooperativen Planung Zone

³ Hasler Müggler Quinter AG: *Bestandesaufnahme: Ortsplanung Lantsch/Lenz Erhaltungszone Tschividains, Teilrevision 2009*. Hasler Müggler Quinter AG. Brienz/Brinzauls: 2. Dezember 2008.

Tschividains in Lantsch/Lenz zwischen Gemeinde, Amt für Raumentwicklung Graubünden und allen Eigentümern im Gebiet, erklären sich die Eigentümer damit einverstanden, dass eine Gebietssonderregelung für Tschividains ausgearbeitet wird mit den nun vorliegenden Regelungen in einem Baugesetzartikel und den Gestaltungsgrundsätzen, an die sich alle Eigentümer halten. Ferner verpflichten sich die Eigentümer, als Grundlage für die Genehmigung der Regierung, ein Bauprojekt zu erstellen. Die Grundeigentümer tragen sämtliche Kosten gemäss einem Kostenverteiler.

Nachdem anfangs September 2011 alle Eigentümer die Vereinbarungen über Verfahren und Kosten unterzeichnet haben, ist die nächste Phase mit folgenden Arbeiten gestartet worden:

- Ausarbeitung der Ortsplanungsrevision.
- Parallel zum laufenden Verfahren der Ortsplanungsrevision sind Bauprojekte bis auf die Stufe Baugesuch ausgearbeitet worden, die im Rahmen eines koordinierten Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden sollen.
- Gleichzeitig ist eine Lösung zur Sicherung des Gebäudeumschwunges erarbeitet worden.
- Die Eigentümer unterschreiben eine Ausführungs- und Nutzungsvereinbarung, in der sie sich zur Ausführung gemäss den zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen verpflichten.
- Nach der Genehmigung des Ortsplanungsverfahrens durch die Regierung erfolgt die Umsetzung mit Erstellung der Erschliessungsbauten, Sanierungen, Grundbucheinträgen für die Sicherung des Gebäudeumschwunges usw.

Die gesamte Planung ist eine kooperative Planung, das heisst, jede Planungsphase wird erst gestartet, wenn sich alle Beteiligten dafür aussprechen. Die Eigentümer bekräftigen ihre Absichten durch Unterschrift einer Absichtserklärung, der Vereinbarung über Verfahren und Kosten und der Ausführungs- und Nutzungsvereinbarung.

2.2.2 Ablauf der Ortsplanungsrevision

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 47 ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 12 ff. der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

Der Erlass und die Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan unterliegen der Abstimmung an der Gemeindeversammlung. Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid schriftlich bekannt. Beschlüsse der nachfolgenden Gemeindeversammlung über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben. Die zur Grundordnung gehörenden Planungsmittel sind danach der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten und treten mit dieser in Kraft.

Somit gliedert sich das Festsetzungsverfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden
- allfällige Bereinigung der Planungsmittel
- Mitwirkungsaufgabe in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Behandlung der Eingaben
- Orientierung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
- Erlass der Planung durch die Gemeindeversammlung
- Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
- Genehmigung der Planung durch die Regierung.

2.2.3 Zeitlicher Ablauf Ortsplanungsrevision und Baubewilligungsverfahren für Gebäude

In der folgenden Tabelle werden folgende Farben oder Schriften verwendet:

Verfahren Ortsplanungsrevision
Baubewilligungsverfahren für die Gebäude
Erledigter Verfahrensschritt oder Termin
Zukünftiger Verfahrensschritt oder Termin

Verfahrensschritt	Termine
Bestandesaufnahme	2008
Vorgehenskonzept, Konsultativabstimmung Eigentümer	20. Sept. 10
Absichtserklärung der Eigentümer	Okt. 10 bis März 11
Begehung und Information für Umweltorganisationen	3. Mai 11
Grundlagen, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze	April 11 bis Juni 11
Vereinbarungen über Verfahren und Kosten	Juli 11 bis Aug. 11
Ausarbeitung der Ortsplanungsrevision durch die Planer	Sept. 11 bis Nov. 11
Erarbeitung eines Musterdienstbarkeitsvertrages zur Sicherung des Gebäudeumschwunges in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt	Dez. 11
Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden	Nov. 11 bis Jan. 12
Ausarbeitung der Bauprojekte/-gesuche für die Gebäude durch den Architekten	Sept. 11 bis Jan. 12
Prüfung der Baugesuche durch die Gemeinde	Jan. 12
Aufarbeitung/Ergänzung Ortsplanung	Jan. 12
Schriftliche Information der Umweltorganisationen	Ende Jan. 12
Aufarbeitung/Ergänzung Bauprojekte	Feb. 12
Ausführungs- und Nutzungsvereinbarungen	Feb. 12
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6. Feb. 12 bis 6. März 12
Auflage der Baugesuche (20 Tage)	März 12
Behandlung von Wünschen und Anregungen Ortsplanung	März 12
Behandlung der Einsprachen bei Baugesuchen	April 12
Beschluss Gemeindeversammlung	28. März 12

Verfahrensschritt	Termine
BAB-Bewilligungen durch ARE zu Händen der Gemeinde	Juni 12
Erteilung der Baubewilligung durch die Gemeinde	Juni 12
Öffentliche Beschwerdeauflage	15. Juni 12 bis 16. Juli 12
Behandlung allfälliger Beschwerden	Juli 12
Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch die Regierung	Juni 12 bis Aug. 12
Grundbucheinträge, Sicherung des Gebäudeumschwunges	ab Sept. 12
Umsetzung der Erschliessung und Bauten	ab Sept. 12

2.3 Planungsmittel

2.3.1 Planungsmittel der Grundordnung

Die Grundordnung der Planung wird in einem Baugesetzartikel, im Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan mit Gestaltungsgrundsätzen, Generellen Erschliessungsplan und beschreibend im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgelegt.

Im Baugesetzartikel wird die Nutzung, Gestaltung, Erschliessung, Umgebungsgestaltung, Bauberatung und die Kostentragung generell geregelt. Die Gestaltung wird im Generellen Gestaltungsplan und den Gestaltungsgrundsätzen grundsätzlich behandelt und in den Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung und den Bauprojekten im Detail geregelt. In den Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung werden durch den Architekten die gewünschten oder gemäss Gestaltungsgrundsätzen erforderlichen baulichen Massnahmen inklusive Störelemente pro Gebäude aufgelistet.

2.3.2 Ergänzende Planungsmittel

Die Baugesuche für Bauten ausserhalb der Bauzone, die Vereinbarungen über Verfahren und Kosten und die Ausführungs- und Nutzungsvereinbarungen gehören nicht zur Grundordnung, bilden aber eine Grundlage für die Genehmigung durch die Regierung und müssen gleichzeitig mit den anderen Planungsunterlagen eingereicht werden.

2.4 Vorprüfung

Gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) hat die Gemeinde Lantsch/Lenz mit Schreiben vom 22. November 2011 die Unterlagen der Teilrevision Zone Tschividains dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 10. Januar 2012 hat das Amt für Raumentwicklung die Resultate dieser Vorprüfung dem Gemeindevorstand Lantsch/Lenz mitgeteilt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Anträge des Kantons aufgelistet:

Antrag Kanton	Ausführung
Formelle Anpassungen	Bericht und Pläne angepasst
Planungs- und Mitwirkungsbericht	
Zeitplan straffen	im Bericht ergänzt und umgesetzt
Zonen- und Genereller Gestaltungsplan	
dynamische anstatt statische Waldgrenze einführen	Aufgrund der intensiven Nutzung ist eine statische Waldgrenze sinnvoll. Diese wird auf den Bereich der Zone Tschividains beschränkt, wie dies vom Amt für Wald und Naturgefahren empfohlen wird ⁴ .
Genereller Erschliessungsplan	
Parkplatz „Foppa“ in Plan eintragen	Situationsplan mit Lage von Parkplatz in „Foppa“ in Erschliessungsplan eingefügt
Frist für Sanierung Störelemente	
späteste Frist für Sanierung der Störelemente von 10 Jahren auf 7 Jahre verkürzen	im Bericht, dem Baugesetz, den Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung und den Ausführungs- und Nutzungsvereinbarungen berücksichtigt

Tabelle 1: Anträge des Kantons aus Vorprüfung

2.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) ist vom 6. Februar 2012 bis zum 6. März 2012 erfolgt.

Dabei ist nur von den Umweltorganisationen eine Anregung eingereicht worden. Die Umweltorganisationen loben die sorgfältigen Abklärungen und Ausführungen. Sehr zufrieden sind die Umweltorganisationen mit der gewählten minimalen Erschliessung und dem Verzicht auf den Bau eines neuen Parkplatzes. Folgende Anregungen sind eingereicht worden:

⁴ Eggenberger, Ueli vom Amt für Wald und Naturgefahren (Walderhaltung): Gemeinde Lantsch/Lenz, Teilrevision der Ortsplanung „Tschividains“, Vorprüfung. In: Brief an Amt für Raumentwicklung, Grabenstrasse 1; Intern. Chur, 22. Dezember 2011.

Anregung Umweltorganisationen	Ausführung
Die Umweltorganisationen sind grundsätzlich gegen die Umnutzungen der ehemaligen Ställe und Scheunen und möchten auf die Zone Tschividains verzichten.	Da mit dem vorliegenden Projekt in erster Linie die Gebäudegruppe als Teil der Kulturlandschaft geschützt wird und mit den Sanierungen diesbezüglich klare Verbesserungen erzielt werden, wird das Projekt weitergeführt. Im Baugesetzartikel 30a, Absatz 1a und 1c sind kleine formale Änderungen vorgenommen worden, um den Schutzgedanken klarer hervorzuheben. Materiell ändert sich nichts.
Die Landschaftsschutzzone soll ausgedehnt werden und ökologisch wertvolle Habitate sollen mit einbezogen werden.	Diesem Wunsch wird entsprochen, indem die Feuchtstelle und die drei Baumgruppen westlich von Tschividains in die Landschaftsschutzzone miteinbezogen werden.
Die BAB-Verfahren in Tschividains sollen sistiert werden und erst nach der Genehmigung des Zonenplans erfolgen.	Diesem Wunsch wird nicht stattgegeben, da die Publikation und Auflage der Baugesuche von Tschividains zum geplanten Verfahren gehören und die Baugesuche eine Grundlage für die Genehmigung des Projektes bilden.

Tabelle 2: Anregungen der Umweltorganisationen aus der Mitwirkungsaufgabe

2.6 Beschlussfassende Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat am 28. März 2012 der Teilrevision Tschividains der Ortsplanung Lantsch/Lenz zugestimmt. Über den Ablauf der Gemeindeversammlung gibt das beigefügte Protokoll Auskunft.

2.7 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage findet vom 15. Juni 2012 bis zum 16. Juli 2012 statt.

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

Die Regierung hat mit Beschluss Nr. 1620 am 19. November 2002 den „Kantonalen Richtplan Graubünden 2000“ (KRIP) erlassen. Am 19. September 2003 wurde der KRIP vom Bundesrat genehmigt. Er ist damit für die eidgenössischen und kantonalen Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich.

Da Grundeigentümer der Liegenschaften in Tschividains Interesse an der Realisierung einer Erhaltungszone bekundet haben, hat der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz mit Schreiben vom 27. Februar 2007 die Region Mittelbünden ersucht, das Richtplanvorhaben für die Ausscheidung einer Erhaltungszone Tschividains zu führen. Die Region Mittelbünden hat am 23. April 2007 dem Gemeindevorstand nach Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden mitgeteilt, dass das Vorhaben, gestützt auf die Grundsätze für die regionale Richtplanung, neu im Rahmen der Ortsplanung geregelt werden kann. Mit Regierungsbeschluss Nr. 991 vom 1. November 2011 die Zuweisung der Gebäudegruppen Tschividains zu einer Erhaltungszone Tschividains endgültig abgelehnt.

Die Änderungen der vorliegenden Teilrevision sind hinsichtlich Vereinbarkeit mit dem KRIP überprüft worden. Es kann festgestellt werden, dass die vorliegende Teilrevision grundsätzlich nicht mit dem KRIP im Widerspruch steht.

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Gebäudegruppen Tschividains liegen gemäss dem rechtskräftigen Zonen- und Generalen Gestaltungsplan in der Landwirtschaftszone, die im Norden und im Süden an die Forstwirtschaftszone angrenzt. Das Gebiet Tschividains wird von einer überlagerten Wintersportzone durchquert, in der die Langlaufloipen geführt werden.

Im Rahmen der Teilrevision Lantsch/Lenz Biathlon Arena Lenzerheide wird unter anderem die Aktualisierung der Wintersportzonen bei den Loipen behandelt. Die aktualisierte Linienführung der Loipen ist für die Pläne der Teilrevision Tschividains bereits berücksichtigt worden.

Die anderen laufenden Teilrevisionen beeinflussen die Planung Tschividains nicht.

3.3 Leitbild

In den Jahren 2003/2004 ist das Leitbild der Gemeinde Lantsch/Lenz zusammen mit der Bevölkerung erarbeitet worden. Die Leitgedanken sind in die laufende Planungstätigkeit der Ortsplanungsrevision eingeflossen und berücksichtigt worden.

So wird im Leitbild festgehalten, dass der einmaligen Kulturlandschaft gebührend Sorge zu tragen ist. Ferner soll überprüft werden, ob zum Beispiel in Tschividains eine Erhaltungszone ausgeschieden werden kann. Eine Erhaltungszone ist für Tschividains nicht möglich, aber mit der geplanten Zone Tschividains wird dem Erhaltungsgedanken bestmöglich Rechnung getragen.

3.4 Gesetzliche Grundlagen

Das Baugesetz ist am 25. August 2009 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 4. Mai 2010 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt worden.

Eine Teilrevision des Baugesetzes ist von der Gemeindeversammlung am 29. Juni 2011 beschlossen worden.

3.5 Weitere Grundlagen

- Um die Möglichkeiten für eine Erhaltungszone in Tschividains abzuklären ist im Jahr 2008 eine Bestandesaufnahme⁵ mit einer Fotodokumentation der Gebäude erstellt worden.
- Am 20. September 2010 ist den Eigentümern ein Vorgehenskonzept⁶ für die Einführung einer Zone Tschividains vorgelegt worden.
- Mit ergänzenden vermessungstechnischen Arbeiten mit digitalem Geländemodell, Aufnahmen von Fassaden und Schnitten für jedes Gebäude werden weitere Grundlagen geschaffen für die Ausarbeitung von Baugesuchen für jedes Gebäude. Diese Aufnahmen sind von Mitte April 2010 bis Mitte Juni 2010 erfolgt.
- Im Buch „Alpschermer und Maiensässe in Graubünden“⁷ von Diego Giovanoli ist auf Seite 306 ein Situationsplan mit den Einhöfen und Stallscheunen von Tschividains enthalten.

4 Bestimmungen zur Zone Tschividains

Für die neu zu schaffende Zone Tschividains werden in einem neuen Artikel im Baugesetz der Gemeinde Lantsch/Lenz die Nutzung, Gestaltung, Erschliessung, Umgebungsgestaltung, Bauberatung und Kostentragung generell geregelt. Folgende Änderungen im Baugesetz sind notwendig:

- Inhaltsverzeichnis: Zone Tschividains einführen, Erhaltungszone löschen
- Art. 12: Zone Tschividains festlegen
- Art. 15: Zonenschema ergänzen
- neuer Art. 30a zur Zone Tschividains
- Art. 38 löschen: Erhaltungszone streichen.

Die grundlegenden Elemente der Gestaltung sind in den Gestaltungsgrundsätzen geregelt.

In den Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung werden die gewünschten oder gemäss Gestaltungsgrundsätzen erforderlichen baulichen Massnahmen inklusive der zu beseitigenden Störelemente pro Gebäude aufgelistet.

⁵ Hasler Müggler Quinter AG: *Bestandesaufnahme: Ortsplanung Lantsch/Lenz Erhaltungszone Tschividains, Teilrevision 2009*. Hasler Müggler Quinter AG. Brienz/Brinzauls: 2. Dezember 2008.

⁶ Hasler Müggler Quinter AG: *Vorgehenskonzept: Ortsplanung Lantsch/Lenz Tschividains*. Hasler Müggler Quinter AG. Brienz/Brinzauls: 20. September 2010.

⁷ Diego Giovanoli: *Alpschermer und Maiensässe in Graubünden*/Verein für Bündner Kulturforschung. Bern: Verlag Haupt, 2004. - ISBN 3-258-06813-5.

5 Bodennutzung

5.1 Zone Tschividains

Um die Gebäude wird eine Zone Tschividains neu erstellt. Die Zone Tschividains ist eine Sondernutzungszone gemäss Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und wird gestützt auf die Artikel 43 und 74 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) ausgeschrieben. Diese Grundnutzungszone stellt zwar keine Bauzone dar, mit den strengen Auflagen aus dem Baugesetz, den Gestaltungsgrundsätzen und den Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung sind jedoch Um- und Ausbauten möglich. Dazu sind Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone notwendig. So wird ermöglicht, die Bauweise der ehemaligen Maiensässe durchzusetzen und zu erhalten, obwohl eine Erhaltungszone aufgrund der bereits erfolgten Aus- und Umbauten nicht mehr möglich ist.

Im revidierten Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 reicht die Zone Tschividains im Norden und im Süden bis zur Forstwirtschaftszone. Die westliche Begrenzung bildet die Parzellengrenze der Parzelle 685, die im Besitz der Politischen Gemeinde ist. Die restlichen Abgrenzungen der Zone Tschividains bilden Strassenränder oder ein Bereich von etwa 10 m um die bestehenden Gebäudeparzellen. Die Zone Tschividains besteht so aus vier Teilen.

5.2 Landwirtschaftszone und Forstwirtschaftszone

Um die Zone Tschividains gemäss dem aktuellen Waldbestand definieren zu können, sind am 30. März 2011 zusammen mit dem Regionalforstingenieur, Herr Chr. Barandun vom Amt für Wald und Naturgefahren der Region Mittellanden, die Waldgrenzen nördlich und südlich der Gebäudegruppen überprüft und neu festgestellt worden. Diese Waldfeststellung ist in der Situation Waldfeststellung 1:500 zur Teilrevision Tschividains grafisch dargestellt. Aufgrund dieser Waldfeststellung ergeben sich die kleineren Änderungen in der Landwirtschaftszone, beziehungsweise der Forstwirtschaftszone, die in der Revision des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 dargestellt sind.

Da die Nutzung im Bereich der Zone Tschividains intensiv ist, wird dort wo die Forstwirtschaftszone an die Zone Tschividains angrenzt und in einem Bereich von 10 m über die Zone Tschividains hinaus eine statische Waldgrenze festgelegt. Dies ist gemäss Amt für Wald und Naturgefahren möglich⁸, obwohl die Zone Tschividains keine Bauzone ist.

5.3 Landschaftsschutzzone

Die Gebäudegruppen in der Zone Tschividains werden durch eine überlagerte Landschaftsschutzzone gemäss Art. 34 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG)

⁸ Eggenberger, Ueli vom Amt für Wald und Naturgefahren (Walderhaltung): Gemeinde Lantsch/Lenz, Teilrevision der Ortsplanung „Tschividains“, Vorprüfung. In: Brief an Amt für Raumentwicklung, Grabenstrasse 1; Intern. Chur, 22. Dezember 2011.

und Art. 32 des kommunalen Baugesetzes (BG) geschützt. Dadurch wird sichergestellt, dass die landschaftsprägenden Bauten von Tschividains weiterhin als solche sichtbar bleiben. Leitungen, wie die geplanten Wasserleitungen, die mit dieser Ortsplanungs-Teilrevision festgelegt werden, können mit Bewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone gebaut werden. Auch die bestehende Wintersportzone mit den Loipen bleibt weiterhin rechtskräftig. Mit dieser Zone wird die Freihaltung von (landwirtschaftlichen) Hochbauten festgesetzt und allfällige Terrainveränderungen unterbunden.

Die Landschaftsschutzzone umfasst die Geländekammer von Tschividains, wobei die Zone Tschividains ausgespart bleibt. Im Westen bilden die Parzellengrenzen zu den Parzellen 655, 656, 658, 663 - 665 und 667 - 669 die Abgrenzung. Im Norden und Süden reicht die Landschaftsschutzzone in den Wald hinein, damit die Zone Tschividains auch geschützt bleibt, wenn sich die dynamische Waldgrenze verändern würde. Im Norden und Osten werden ab den Gebäudeecken mindestens 25 m in die Landschaftsschutzzone einbezogen. Die südliche Begrenzung der Landschaftsschutzzone bildet die Grenze von Parzelle 685. Der wesentliche Teil der Geländekammer ist so von der Landschaftsschutzzone geschützt. Es lässt sich nicht vermeiden, dass die Wintersportzone mit der Langlaufloipe diese Landschaftsschutzzone quert. Die Loipe im Osten liegt ausserhalb der geplanten Landschaftsschutzzone. Die Lage und Grösse der Landschaftsschutzzone ist im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 zur Teilrevision Tschividains dargestellt.

6 Gestaltung

6.1 Allgemeines

Ziel der Gestaltung für Tschividains ist, ein einheitliches Aussehen der Gebäude im Stil der ehemaligen Maiensässe zu erreichen.

Die Gestaltung wird im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan und den Gestaltungsgrundsätzen generell behandelt. In den Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung werden die gewünschten oder gemäss Gestaltungsgrundsätzen erforderlichen baulichen Massnahmen inklusive der zu beseitigenden Störelemente pro Gebäude aufgelistet. Gemäss diesen Grundsätzen und den Ausführungsbestimmungen werden bis Januar 2012 Bauprojekte für die einzelnen Gebäude ausgearbeitet. Die Baugesuche für Bauten ausserhalb der Bauzone gehören nicht zur Grundordnung der Planung Tschividains, bilden aber eine Grundlage für die Genehmigung durch die Regierung und müssen gleichzeitig mit den anderen Planungsunterlagen eingereicht werden.

Damit die gestalterische Qualität garantiert werden kann, ist vor der Eingabe eines Baugesuches eine obligatorische Bauberatung notwendig.

6.2 Störelemente

Die Eigentümer verpflichten sich, bei den Gebäuden die Störelemente, die nicht den Gestaltungsgrundsätzen entsprechen, zu beseitigen. In den Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung wird für jedes Gebäude festgelegt, für welche Elemente eine Sanierung innert zwei Jahren beziehungsweise innert sieben Jahren nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision erfolgen muss. Alle bezeichneten Störelemente müssen innert der angegebenen Frist beseitigt werden. Die Kosten für die Beseitigung der Störelemente gehen vollumfänglich zu Lasten der Eigentümer.

Kurzfristig, innert zwei Jahren nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision, sind beispielsweise folgende Störelemente zu beseitigen oder umzuändern:

- Die Umgebung ist an die Gestaltungsgrundsätze anzupassen. Dies betrifft zum Beispiel feste Tische und Stühle, Fahnenstangen, Grill, Parabolantennen, Zäune, Ballspiel-einrichtungen, Einfriedungen, Terrassenplätze, Lichtschächte, Materiallager, Holzlager, Kiesstreifen, Gasdepots, Gasflaschen, Anbauten, Elektrokästen, Wasserbecken, Bepflan-zungen, Dekorationselemente usw., die zu entfernen oder anzupassen sind.
- Beim Dach sind Fallrohre zu entfernen und auf Schneefänge ist möglichst zu verzichten.
- Die Fenster und Fensterläden sind an die Gestaltungsgrundsätze anzupassen.
- Die Türen sind an die Gestaltungsgrundsätze anzupassen.

Sobald bauliche Massnahmen umgesetzt werden, die ein Baugesuch erfordern, spätestens jedoch innert sieben Jahren, sind beispielsweise folgende Störelemente zu beseitigen oder umzuändern:

- Die Dacheindeckung mit Holzschindeln oder mattem, grauem Blech ist gemäss den Gestaltungsgrundsätzen auszuführen.
- Die maximale Dachstärke im Dachaufbau von maximal 15 cm ist einzuhalten.
- Die ursprünglichen Gebäudehöhen sind wieder herzustellen.
- Die Sockelmauern sind an die Gestaltungsgrundsätze anzupassen.

6.3 Sitzplatzbereiche

Aktuell umfassen die Gebäudeparzellen nur das Gebäude bis zur Dachumrandung, bzw. der Dachtraufe. Sitzplätze befinden sich grösstenteils auf Boden der umfassenden Nachbarpar-zelle, die der Politischen Gemeinde Lantsch/Lenz gehört.

Die Gemeinde möchte nun bei jedem Gebäude auf einer Gebäudeseite einen 2.50 m breiten Sitzplatz vor dem Haus ermöglichen. Die Bodenbedeckung des Sitzplatzes ist gemäss den Gestaltungsgrundsätzen mit Wiese oder in Sand verlegten Natursteinplatten und ohne Ge-ländeaufschüttungen oder Geländeabtragungen zu erstellen. Auf feste Einrichtungen wie Tische, Stühle, Grill oder Zäune ist zu verzichten.

Die Lage des 2.50 m breiten Sitzplatzbereiches vor jedem Gebäude ist im Zonen- und Ge-nerellen Gestaltungsplan 1:1000 zur Teilrevision Tschividains dargestellt.

Die Nutzung des Sitzplatzbereiches wird nach der Genehmigung der Teilrevision Tschividains den Gebäudeeigentümern durch den Abschluss von Dienstbarkeiten zu Lasten der Eigentümerin des umgebenden Bodens, der Politischen Gemeinde, zugesichert.

7 Erschliessung

7.1 Variantenwahl

Die Eigentümer haben sich für eine minimale Erschliessung mit Wasser aus zwei neu zu erstellenden Brunnen entschieden.

Für eine mögliche Erschliessung sind zwei Varianten zur Verfügung gestanden:

- Bei der Minimalvariante wird eine Wasserleitung zu zwei, gemäss Feuerpolizeiamt obligatorischen Hydranten bei den beiden Gebäudegruppen und zwei Brunnen mit Trinkwasser neu erstellt. Die Abwasserentsorgung geschieht mit chemischen WCs oder abflusslosen Gruben. Für das Licht ist eine minimale Stromversorgung mit Photovoltaikanlagen erlaubt. Zum Kochen und Heizen besteht die Möglichkeit, eine Feuerstelle einzurichten. Pro Gebäude ist maximal ein Kamin zulässig. - Für diese minimale Erschliessung wird mit Grobkosten für den Bau, die Projektierung und Bauleitung von rund Fr. 210'000.- exkl. MwSt. oder Fr. 230'000.- inkl. 8.0% MwSt. gerechnet. Dem Projektstand entsprechend sind diese Kostenangaben nur Schätzungen, die auf +/- 25% genau sind. Die Kosten müssen vollumfänglich von den Eigentümern getragen werden.
- Bei der erweiterten Variante ist nebst einem Parkplatz und zwei gemäss Feuerpolizeiamt obligatorischen Hydranten eine Erschliessung von jedem Gebäude mit Trinkwasser und minimalem Strom über eine Stromleitung vorgesehen. Das Abwasser wird mittels Pumpe an die Gemeindekanalisation oberhalb von Tschividains angeschlossen. Die Gebäude werden nur minimal mit Strom versorgt: Es wird nur Spannung von 230 V vorhanden sein. Pro Haus ist je eine Steckdose für Licht und eine Dose für Kraftanwendungen vorgesehen. Beide Dosen weisen je eine 6-Ampère-Sicherung auf, die maximal 1380 W zulässt. Damit kann zum Beispiel ein Frostwächter oder ein Fön oder ein Computer betrieben werden. Der Betrieb von Kochherden, Kühlschränken, Waschmaschinen oder Heizkörpern mit Strom wird nicht möglich sein. Die Anlagen zur Strom- und Wasserverteilung werden in einem neu einzurichtenden Technikraum im Gebäude der alten Sennerei untergebracht. Zum Kochen und Heizen besteht die Möglichkeit, eine Feuerstelle einzurichten. Pro Gebäude ist maximal ein Kamin zulässig. Eine Versorgung mit Fernsehen ist nicht vorgesehen. - Für diese Erschliessung mit Wasser und minimalem Strom und ohne die Kosten für den Umbau und die Nutzung eines Technikraumes im Gebäude der alten Sennerei wird mit Grobkosten für den Bau, die Projektierung und Bauleitung von rund Fr. 740'000.- exkl. MwSt. oder Fr. 800'000.- inkl. 8.0% MwSt. gerechnet. Dem Projektstand entsprechend sind diese Kostenangaben nur Schätzungen, die auf +/- 25% genau sind.

Diese beiden Erschliessungsvarianten sind am 3. Mai 2011 auch den Umweltorganisationen vorgeschlagen worden. Diese haben eindringlich empfohlen, die Minimalvariante der Erschliessung zu wählen.

Aufgrund der hohen Kosten, welche die Eigentümer vollständig selber tragen müssen, und der Empfehlung der Umweltorganisationen haben sich am 14. Juni 2011 die Eigentümer der Gebäude in Tschividains einstimmig für die minimale Erschliessung mit zwei Brunnen entschieden.

7.2 Verkehr

Die Gebäude werden verkehrsmässig über die bestehenden Wirtschaftswege erschlossen. Diese werden nicht weiter aus- oder umgebaut und dürfen nicht asphaltiert werden. Die Zufahrt zu den Gebäuden ist nur in der schneefreien Zeit für Zubringerdienste und mit Fahrbewilligung der Gemeinde⁹ gestattet. Eine Winterräumung der Zufahrtsstrassen zu Tschividains findet wegen den bestehenden Winterwanderwegen und Loipen nicht statt. Parkieren ist bei den Gebäuden nicht erlaubt.

7.2.1 Parkierung

Für die Parkierung ist der bestehende öffentliche Parkplatz in „Foppa“ vorgesehen.

Ursprünglich ist für die Eigentümer von Tschividains die Erstellung eines neuen gemeinsamen Parkplatzes vorgesehen gewesen. Dazu sind im Rahmen der Planung der Zone Tschividains folgende Parkplatzvarianten untersucht worden:

⁹ Gemeinde Lantsch/Lenz: *Ausführungsbestimmungen für die Parkplatzbewirtschaftung und die Regelung der Fahrverbote*. Genehmigt durch den Gemeindevorstand am 14.09.2011. Zu finden sind diese Bestimmungen im Internet unter: www.lantsch-lenz.ch, Rubrik Verwaltung/Gesetze [Stand: 25.10.2011].

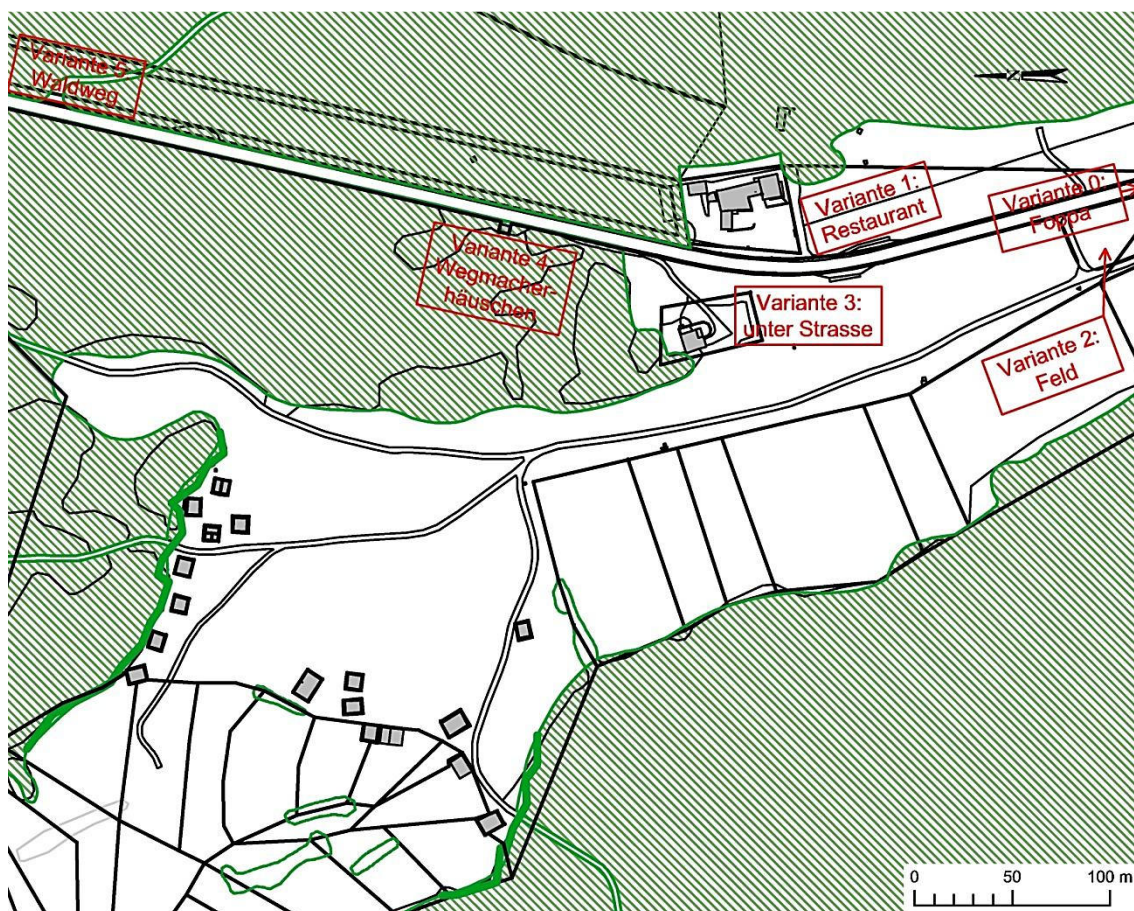


Bild 2: Untersuchte Parkplatzstandorte

- Variante 0, „Foppa“: Der bestehende Parkplatz in „Foppa“ ist etwa ein Kilometer von Tschividains entfernt.
- Variante 1, „Restaurant“
- Variante 2, „Feld“: Die Lage auf dem freien Feld in Sichtweite der historisch bedeutsamen St. Cassianskapelle ist sehr problematisch. Wertvolles Weideland müsste für diese Variante überbaut werden.
- Variante 3, „unter Strasse“ gegenüber Restaurant St. Cassian: Für diese Variante ist eine neue Einfahrt und eine bis zu 1.5 m hohe Schüttung notwendig, was aus Umweltschutzgründen problematisch ist.
- Variante 4, „Wegmacherhäuschen“: Der vorgesehene Standort ist als bestockte Weide der Waldgesetzgebung unterstellt. Da andere Parkplatzvarianten vorhanden sind, kann eine Rodungsbewilligung nicht in Aussicht gestellt werden.¹⁰
- Variante 5, „Abzweigung Waldweg Plaz Vatger“: Für diesen Wald mit Weideverbot, normalem Bestockungsgrad und ausschliesslich forstlicher Nutzung wird für einen Parkplatz keine Rodungsbewilligung erteilt.¹⁰

¹⁰ schriftliche Angaben von Christian Barandun, Regionalleiter Mittelbünden beim Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden vom 02.08.2011.

Die Umweltorganisationen haben sich bei der Begehung vom 3. Mai 2011 für eine Parkierung auf dem bestehenden Parkplatz in „Foppa“ oder allenfalls auf einem neu zu erstellen den Parkplatz beim bestehenden Restaurant und Camping St. Cassian stark gemacht.

Obwohl einige Eigentümer gerne die Variante mit Parkierung auf dem bestehenden Parkplatz in „Foppa“ gesehen hätten, haben sich die Eigentümer am 14. Juni 2011 für den Standort beim Restaurant St. Cassian zwischen Camping und Kantonsstrasse entschieden, jedoch noch detailliertere Abklärungen zu diesem Standort verlangt.

Eine nachfolgende Begehung des geplanten Parkplatzstandortes vom 21. Juni 2011 mit Vertretern der Kantonspolizei und des Tiefbauamtes hat ergeben, dass ein neuer Parkplatz beim Standort Restaurant und Camping St. Cassian nur gebaut werden darf, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Der Parkplatz muss mit einem Strassenbelag versehen sein.
- Der bestehende Personenunterstand bei der Postautohaltestelle ist gegen Süden zu verschieben, um die notwendige freie Sicht für die Einfahrt in die Kantonsstrasse zu erhalten.
- Es ist eine neue Fussgängerunterführung zu erstellen.

Die geschätzten Grobkosten für Baumeisterarbeiten, Projektierung und Bauleitung inklusive 8.0% Mehrwertsteuer betragen für den geteerten Parkplatz inkl. Umzäunung rund Fr. 155'000.- (+/- 25%) und für eine Wellstahlrohrunterführung und die dazugehörenden Rampen rund Fr. 502'000.- (+/- 25%).¹¹

Die Kosten für den Parkplatz müssten die Eigentümer der Maiensässgebäude in Tschividains tragen, sofern der Parkplatz nur von den Eigentümern und deren Besuchern benutzt wird. Die Fussgängerunterführung hat einen grossen Allgemeinnutzen für Spaziergänger, Langläufer, Benutzer des Campingplatzes, des Postautos, des neuen Parkplatzes oder Restaurantbesucher. Deshalb wäre dort eine Kostentragung durch die Gemeinde angebracht.

Am 28. September 2011 hat der Gemeindevorstand von Lantsch/Lenz den Bericht und die Kostenschätzung zur Fussgängerunterführung und den Parkplatz beim Campingplatz St. Cassian beraten. Aufgrund der hohen Kosten der Fussgängerunterführung hat der Gemeindevorstand einstimmig beschlossen, keine solche Unterführung zu bauen. Somit kann am vorgesehenen Standort kein Parkplatz für die Eigentümer der Gebäude in Tschividains erstellt werden.

In der Folge ist für die Parkierung die nächstbeste Variante auf dem bestehenden Parkplatz in „Foppa“ vorgesehen. Der bestehende Parkplatz in „Foppa“ ist bereits der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Aus raumplanerischer Sicht erfordert diese Parkplatzvariante keine weiteren Massnahmen.

¹¹ Hasler Müggler Quinter AG: *Bericht und Kostenschätzung: Fussgängerunterführung und Parkplatz St. Cassian Lantsch/Lenz*. Hasler Müggler Quinter AG. Brienz/Brinzauls: 30. August 2011.

Die Parkierung auf diesem Parkplatz ist mit der Eigentümerin, der Politischen Gemeinde Lantsch/Lenz, abgesprochen und möglich. Der Parkplatz in „Foppa“ wird vor allem im Winter sehr stark von Langläufern benutzt. Da die Gebäude von Tschividains vor allem im Sommer genutzt werden, stellt dies kein Problem dar.

Am 15. Oktober 2011 sind in der Gemeinde Lantsch/Lenz die Ausführungsbestimmungen für die Parkplatzbewirtschaftung und die Regelung der Fahrverbote¹² in Kraft getreten. Diese gelten auch für den Parkplatz in „Foppa“. Während 12 Stunden darf auf dem Parkplatz in „Foppa“ gratis parkiert werden, wobei im Winter zwischen 23 Uhr und 7 Uhr die Kurzparkierenden den Parkplatz wegen der Schneeräumung verlassen müssen. Der Gemeindevorstand hat an der Sitzung vom 12. Oktober 2011 beschlossen, dass die Eigentümer von Gebäuden in Tschividains den Parkplatz „Foppa“ für eine längere Parkdauer und auch in der Nacht benutzen dürfen, wenn sie bei der Gemeinde eine gebührenpflichtige Parkkarte (Tages-, Wochen-, Monats-, Jahreskarte) gemäss obigen Ausführungsbestimmungen lösen und bei der Frontscheibe hinterlegen. Die Parkkarte kann mit einem Formular auf der Internetseite der Gemeinde beantragt werden. Mit dieser Parkgebühr werden in Lantsch/Lenz alle Dauerparkierer gleich behandelt. Die verlangten, zeitabhängigen Gebühren sind in jedem Fall günstiger als die Kosten für einen neuen Parkplatz.

Nach umfassenden Abklärungen wird also mit der Parkierung in „Foppa“ eine Lösung gefunden, die sowohl von der Politischen Gemeinde Lantsch/Lenz, den Umweltorganisationen und dem Amt für Raumentwicklung Graubünden begrüsst wird.

7.2.2 Fussweg

Damit Besucher Tschividains auch mit dem öffentlichen Verkehr besser erreichen können, wird neu von der Haltebucht bei der Postautohaltestelle, gegenüber dem Restaurant St. Cassian, ein Kiesweg hinunter zur Zufahrtsstrasse nach Tschividains erstellt. Dieser neue Fussweg ist im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 zur Teilrevision Tschividains dargestellt.

7.3 Ver-/Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung müssen die in Kapitel 4 beschriebenen Baugesetzänderungen, die Gestaltungsgrundsätze und die Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung eingehalten werden.

7.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit je einem Brunnen pro Gebäudegruppe, insgesamt also zwei neuen Brunnen. Sobald Gebäude ausgebaut werden, muss die Feuerlö-

¹² Gemeinde Lantsch/Lenz: *Ausführungsbestimmungen für die Parkplatzbewirtschaftung und die Regelung der Fahrverbote*. Genehmigt durch den Gemeindevorstand am 14.09.2011. Zu finden sind diese Bestimmungen im Internet unter: www.lantsch-lenz.ch, Rubrik Verwaltung/Gesetze [Stand: 25.10.2011].

schung gewährleistet sein. Dazu sind gemäss Angaben der Gebäudeversicherung zwei Hydranten an den Zufahrtsstrassen notwendig, so dass alle Gebäude höchstens 80 m bis 100 m von diesen Hydranten entfernt sind. Die Hydranten müssen für die Feuerlöschung mit einer neuen Wasserleitung mit Durchmesser 100 mm an die östlich der Gebäudegruppen verlaufende Hauptleitung angeschlossen werden. Die Brunnen können mit Polyethylen-Leitungen mit Durchmesser 32 mm an die Hydrantenleitung angeschlossen werden. Der bestehende Brunnen, der als Viehtränke benutzt wird, wird beibehalten und auch an die neue Wasserleitung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung wird von der Gebäudeversicherung mit limitierten Beiträgen von 2 % pro Gebäudeneuwert unterstützt.

Die Wasserzufuhr ins Gebäude mit festen oder beweglichen Leitungen und feste Wasserspeicher im Gebäude sind verboten.

Die projektierten Elemente der Wasserversorgung sind im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 zur Teilrevision Tschividains dargestellt.

7.3.2 Abwasserentsorgung/Meteorwasser

Für die Abwasserentsorgung wird für die einzelnen Gebäude eine abflusslose Grube eingerichtet. Für in die Nachbarsparzelle überragende Teile sind Dienstbarkeiten zu erstellen. Die ungefähre Lage der abflusslosen Abwassergruben ist mit jedem Eigentümer abgesprochen und wird mit einem G-Symbol im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 dargestellt. Die Rückstände dieser Anlagen sind vorschriftsgemäss bei der Kläranlage zu entsorgen. Für die abflusslosen Gruben wird ein Mindestinhalt von 3 m³ empfohlen. So ist genügend Kapazität für ein Winterhalbjahr vorhanden und ein wirtschaftlicher Abtransport des Grubeninhaltes ist gewährleistet. Für die Gruben sind geprüfte Behälter aus Kunststoff zugelassen. Behälter aus Metall sind nicht zulässig.

Da die Wasserversorgung über Brunnen erfolgt und die Gebäude keinen direkten Wasseranschluss aufweisen, ist in den Gebäuden eine Abwasserlösung mit chemischen WCs oder abflusslosen Gruben möglich. Wird in den Gebäudegruppen Tschividains auch nur ein Gebäude an die Wasserversorgung angeschlossen, gilt gemäss Umweltschutzgesetzgebung eine Abwasseranschlusspflicht mit Pumpen und Abwasserleitung an die Kläranlage für alle Gebäude. Deshalb ist die Wasserzufuhr ins Gebäude mit festen oder beweglichen Leitungen strengstens verboten.

Das Meteorwasser von den Dächern soll gemäss Angaben vom Amt für Natur und Umwelt Graubünden mit Wasserspeiern und Sickerpackungen in Fässern ohne Boden oder Betonröhren mit Durchmesser 80 oder 100 mm versickert werden. Mit den Betonröhren kann verhindert werden, dass bei Versickerungen in der Nähe von isolierten Gebäuden die Feuchte in den Wänden hochkriecht. Für allfällige Wasserableitung kann in diese Röhren ein ableitendes Rohr quer eingebaut werden. So muss Aufgrund der Bodenqualität wahrscheinlich bei Gebäude 1 auf Parzelle 686 das Dachwasser abgeleitet und über der Strasse versickert werden.

Die ungefähre Lage der projektierten abflusslosen Gruben und Meteorwasserleitungen ist im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 zur Teilrevision Tschividains dargestellt.

7.3.3 Licht/Elektrizität/Kochen/Heizen

Für die Beleuchtung ist eine Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen gemäss den Gestaltungsgrundsätzen mit einer Panelgrösse von in der Regel 0.5 m² erlaubt. Der Gebrauch von ergänzenden Stromgeneratoren ist nicht erlaubt.

Zum Kochen und Heizen besteht die Möglichkeit, eine Feuerstelle einzurichten oder Gas zu benutzen. Pro Gebäude ist maximal ein Kamin zulässig. Andere Dachdurchbrüche sind nicht erlaubt. Allfällige Gasflaschen müssen innerhalb des Gebäudes aufbewahrt werden. Die feuerpolizeilichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Bei Gebäuden, die nur für die Sommernutzung vorgesehen sind, kann auf eine Wärmedämmung gemäss dem Bündner Energiegesetz (BEG) und der Energieverordnung (BEV)¹³ verzichtet werden, wenn die Gebäude auf weniger als 10 °C aktiv beheizt werden. In allen anderen Fällen ist das Energiegesetz (BEG) und die Energieverordnung (BEV) des Kantons Graubünden einzuhalten und die Gebäude entsprechend zu isolieren.

Sonnenkollektoren zur Wärmeerzeugung und Aussenantennen, wie Parabolantennen, sind nicht erlaubt.

7.3.4 Abfall

Der Abfall ist an den dafür vorgesehenen bestehenden Standorten und gemäss den Regelungen der Gemeinde Lantsch/Lenz zu entsorgen.

7.4 Kosten der Erschliessung

Für diese minimale Erschliessung wird mit Grobkosten für den Bau, die Projektierung und Bauleitung von rund Fr. 210'000.- exkl. MwSt. oder Fr. 230'000.- inkl. 8.0% MwSt. gerechnet. Dem Projektstand entsprechend sind diese Kostenangaben nur Schätzungen, die auf +/- 25% genau sind. Die Kosten müssen vollumfänglich von den Eigentümern getragen werden.

¹³ BR 820.200 - Energiegesetz des Kantons Graubünden (BEG) vom 20.04.2010, in Kraft seit: 01.01.2011 und
BR 820.210 - Energieverordnung des Kantons Graubünden (BEV) vom 12.10.2010, in Kraft seit: 01.01.2011.

8 Schlusswort

Mit den vorliegenden Planungsmitteln, wie Baugesetzartikel, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan mit Gestaltungsgrundsätzen und Ausführungsbestimmungen zur Gestaltung, Genereller Erschliessungsplan, Planungs- und Mitwirkungsbericht und den Bauprojekten, wird die Planung Tschividains umfassend geregelt.

Durch die Zusammenarbeit mit Eigentümern, den kantonalen Amtsstellen und den Umweltschutzorganisationen sind die Grundlagen geschaffen worden, die allgemeine Akzeptanz finden und die eine neue, zukunftsgerichtete und nachhaltige Nutzung der ehemaligen Maisensässgebäude erlaubt.



M. Disch, dipl. Ingenieurin ETH

F. Quinter, dipl. Ingenieur ETH/SIA