



Kanton Graubünden

Gemeinde Savognin

Teilrevision Ortsplanung

Erlebnisbad und Hotel Barnagn

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Savognin
7460 Savognin

Kontaktperson: Herr Patric Vincenz, Gemeindepräsident

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg; Sachbearbeitung
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: April 2013 / Juni 2013 / Aug. 2013 / November 2013 / Dezember 2013

Dokument: \\sbs2\daten\Gemeindedaten\savognin\op\12_TR Hotel Barnagn\Texte_Berichte\131218_PMB_Barnagn_GEN.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Ziele und Inhalt der Planung	3
2	Verfahren	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Kantonale Vorprüfung	3
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	4
2.4	Gemeindeversammlung	5
3	Grundlagen	5
3.1	Projekt Hotel und Badeanlage Barnagn	5
3.2	Kantonale Richtplanung	5
3.3	Regionale Richtplanung	5
3.4	Rechtskräftige Ortsplanung	6
3.5	Beurteilung Verkehrsaufkommen	6
4	Konzept und Projektbestandteile	7
4.1	Hauptgebäude mit Hotel und Badeanlage	7
4.2	Erschliessung	7
4.3	Parkierung	8
4.4	Passarelle	9
4.5	Umlegung Wegverbindungen	9
4.6	Investitionen	10
5	Umsetzung in der Ortsplanung	10
5.1	Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	10
5.2	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	10
5.3	Teilrevision Baugesetz	11

Anhang

Anhang 1: Projektbeschrieb, Pläne und Visualisierungen Hotel und Erlebnisbad

Anhang 2: Berechnung und Übersicht Parkplätze

Anhang 3: Schätzung Verkehrsaufkommen, Hartmann & Sauter, Juli 2013

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das Architektur- und Planungsbüro Feusi und Partner AG, Pfäffikon SZ, beabsichtigt im Gebiet Barnagn die Realisierung eines Hotels mit integriertem öffentlichem Erlebnisbad. Der Standort des Vorhabens befindet sich östlich angrenzend an den Lai Barnagn. Das Hotel umfasst rund 120 Zimmer. Der Badebereich befindet sich im Erdgeschoss und umfasst sowohl Innen- als auch Aussenanlagen sowie ein Restaurant.

Die Zufahrt zur Anlage erfolgt ab der Veia Sandeilas. Im Bereich der Haupteinschliessung werden ca. 15 neue Parkplätze beim Hoteleingang und ca. 35 neue Parkplätze bei der östlichen Anlieferung erstellt. Im Übrigen erfolgt die Parkierung auf den umliegenden, bestehenden Parkplätzen. Die Investitionskosten belaufen sich auf ca. 43 Mio. CHF.

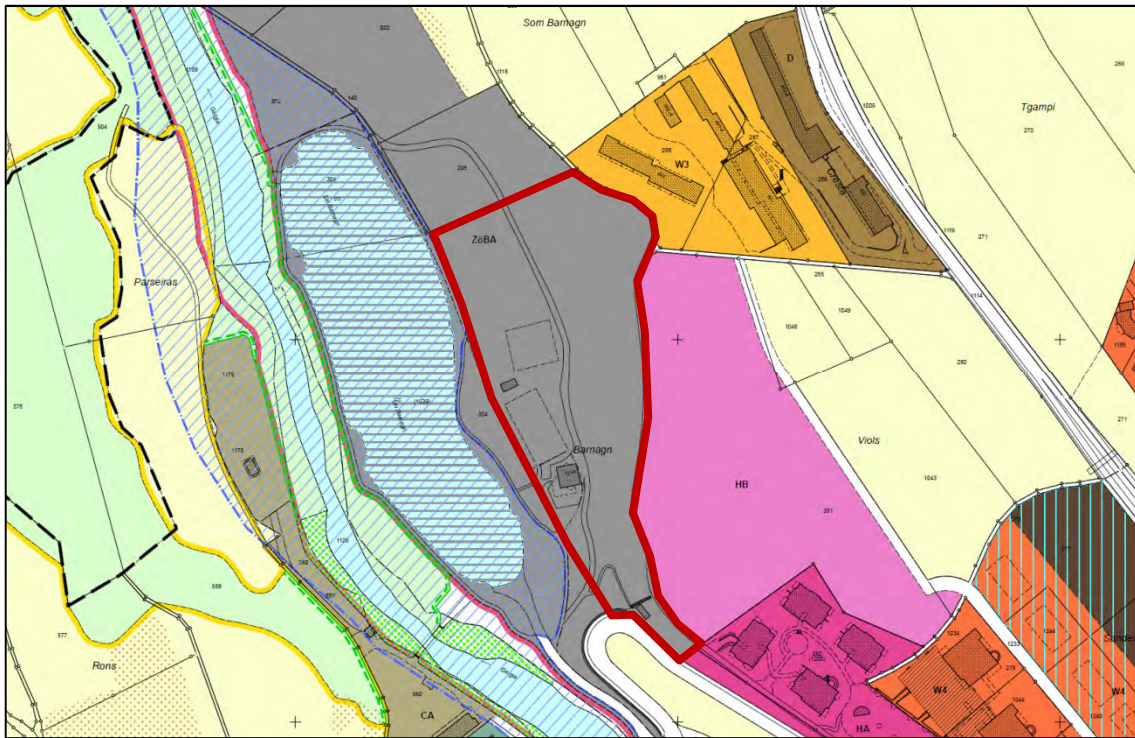


Abb.) Auszug Zonenplan Savognin mit Projektperimeter.

Das Projektgebiet befindet sich zwischen Badensee Lai Barnagn und dem Böschungsfuss unterhalb der Veia Som Barnagn. Heute dient das Areal im Sommer hauptsächlich den Badegästen am Lai Barnagn. Im Winter dominiert die Parkierungsfläche auf dem abgelassenen, künstlichen See. Konkret befinden sich heute folgende Nutzungen und Anlagen auf dem Areal:

- Gebäude mit Kiosk, Garderoben, sanitäre Anlagen etc.
- Liegewiese entlang dem See
- Sport- und Spielplatzanlagen (Beachvolleyball, Tischtennis)
- Zufahrt zum Winterparkplatz

Das Projekt beansprucht die Flächen des bestehenden Gebäudes sowie der Sport- und Spielplatzanlagen. Die sanitären Anlagen und Garderoben für die Nutzung des Badesees können im neuen Hotel untergebracht bzw. ersetzt werden. Die Zufahrt zum Winterparkplatz wird vom Projekt nicht tangiert.

Nutzungsplanerisch befindet sich der Projektstandort innerhalb der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 304. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und soll im Baurecht an die Betreiber der Hotel- und Badeanlage abgetreten werden. Für die vorgesehene Nutzung ist eine Anpassung der Ortsplanung erforderlich.

1.2 Ziele und Inhalt der Planung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Projektbezogene Umsetzung des Hotel- und Erlebnisbadprojektes in der Ortsplanung, insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen, der Lage und Dimensionierung der Bauten, der Aussenraumgestaltung sowie der Erschliessung.
- Sicherstellung eines öffentlichen Uferbereiches entlang des Lai Barnagn für Liegeflächen und Zugang zum See.
- Regelung der künftigen Linienführung der Fusswege, Radrouten, Langlaufloipen und landwirtschaftlichen Zufahren im Projektgebiet.
- Ausbau und Stärkung des touristischen Angebotes im Touristischen Zentrum Savognin.
- Realisierung eines öffentlichen Freizeitangebotes in Form von Bade- und Wellnessangeboten.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Savognin beauftragte das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt. Das Vorprojekt der Feusi und Partner AG dient als Grundlage für die vorliegende Planung.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur

Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 22. Juli 2013 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Revision. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Anregungen angebracht:

Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
<u>Natur</u> Der Trockenstandort an der Böschung innerhalb der heutigen ZöBA sei im Generellen Gestaltungsplan als Freihaltebereich auszuscheiden.	Bereich Freihaltung wird festgelegt und der Baugesetzesartikel 28a wird ergänzt (6.)
<u>Landschaft</u> Auf die vorgesehenen 25 Parkplätze vor dem Hotel sei zu verzichten oder diese unterirdisch anzulegen. Auf die vorgesehene Passarelle sei ebenfalls zu verzichten.	Parkierung wie Passarelle sind bedeutende Betriebsteile, auf welche nicht verzichtet werden kann.
<u>Lärm</u> Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren sei aufzuzeigen, wie sich das Projekt auf die Lärmsituation der Zubringerstrasse auswirkt (Mehrverkehr).	Der Mehrverkehr ist unerheblich auf die Gesamtlärmsituation der Zubringerstrasse Via Sandeilas.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Die Teilrevision der Ortsplanung lag vom 26. August 2013 bis 24. Sept. 2013 öffentlich auf. Zusätzlich fand Mitte November 2013 eine öffentliche Orientierung über die vorgesehene Planung statt.

Während der Auflagefrist ist eine Stellungnahme einer beschwerdeberechtigten Organisation eingegangen. Die Anträge wurden durch den Gemeindevorstand behandelt und der Entscheid den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

Nach der öffentlichen Auflage wurden folgende Änderungen in der Teilrevision vorgenommen:

- Genereller Erschliessungsplan: Höhenkote der Passarelle angepasst.
- Baugesetz Art. 28a, Abs. 5: Minimal zu erstellende Parkplätze von 25 auf 50 erhöht.

2.4 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013 angenommen.

3 Grundlagen

3.1 Projekt Hotel und Badeanlage Barnagn

Es liegt ein Projekt für das Hotel und die Badeanlage Barnagn vor (siehe Anhang 1). Im Projekt werden die Lage und die Dimensionen des Hauptgebäudes, das Raumprogramm, die Erschliessung und Parkierung sowie die Aussenraumgestaltung aufgezeigt. Das Projekt dient als wichtige Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung.

3.2 Kantonale Richtplanung

Vorliegend handelt es sich um eine Umzonung im bestehenden Siedlungsgebiet, d.h. es werden keine zusätzlichen Bauzonenflächen geschaffen. Für die Umsetzung des Projektes ist eine Spezialzone vorgesehen, welche ausschliesslich für Gastgewerbebetriebe sowie Sport- und Freizeitanlagen bestimmt ist. Aufgrund dieser Ausgangslage sind die Anforderungen an Siedlungserweiterungen gemäss Richtplankapitel 5.3.1 vorliegend nicht massgebend.

3.3 Regionale Richtplanung

Der Regionale Richtplan Mittelbünden, Siedlung und Ausstattung, Konzept Siedlungsentwicklung (vom Regionalverband beschlossen am 22. November 2012) definiert unter anderem Entwicklungsschwerpunkte. Im Gebiet des Lai Barnagn ist ein Entwicklungsschwerpunkt für die Realisierung einer Badeanlage, weitere touristische Bauten und Anlagen und touristische Beherbergung vorgesehen (Objekt Nr. 05.EP.11). Das vorliegende Vorhaben eines Hotels mit angegliederter Badeanlage entspricht somit der übergeordneten Planung.

3.4 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Savognin wurde am 12. März 2012 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 13. November 2012 mit RB Nr. 1081 von der Regierung genehmigt. Seither wurde eine Teilrevision im Gebiet Sandeilas genehmigt.

3.5 Beurteilung Verkehrsaufkommen

Die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen wurde durch die Firma Hartmann & Sauter beurteilt (siehe Anhang 3). Demzufolge beträgt das heutige Verkehrsaufkommen auf der oberen Veia Sandeilas (DTV 2010) ca. 2'100 Autofahren. Die geschätzte Verkehrszunahme durch den Neubau des Hotels mit Erlebnisbad beträgt 225 Fahren bzw. rund 10 %. Die Verkehrszunahme kann somit als gering beurteilt werden. Die Erhöhung der Lärmimmissionen beträgt deutlich unter 1dB (A), d.h. unterhalb des wahrnehmbaren Bereiches.

4 Konzept und Projektbestandteile

Das Hotelprojekt beinhaltet im Wesentlichen traditionelle Hotelnutzungen sowie ein öffentliches Erlebnisbad. Das Hallenbad mit Wellness- und Spa-Angeboten kann somit auch von Tagesgästen genutzt werden, welche nicht im Hotel übernachten. Die Badeanlage bietet gleichzeitig ein attraktives Angebot für die einheimische Bevölkerung. Im Folgenden wird kurz auf die einzelnen Nutzungen und Projektbestandteile eingegangen.

4.1 Hauptgebäude mit Hotel und Badeanlage

Das Hauptgebäude besteht aus einem viergeschossigen, ca. 120 m langen Bau mit angegliederten Aussenschwimmbecken. Im Erdgeschoss befindet sich hauptsächlich der gesamte Bade- und Wellnessbereich. Dieser umfasst verschiedene Schwimmbecken, Whirlpool, Sauna und die Verbindung zu den beiden Aussenschwimmbecken. Des Weiteren sind Restaurant, Empfang sowie Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss untergebracht. Das erste Obergeschoss umfasst weitere Wellness-, Spa- und Fitnessräume sowie Hotel- und Personalzimmer. In den beiden obersten Geschossen befinden ausschliesslich Hotelzimmer. Gestützt auf die baugesetzlichen Nutzungsbestimmungen (nur Gastgewerbebetriebe und Personalwohnungen, siehe Teilrevision Baugesetz) sowie auf das konkret vorliegende Projekt sind reine Hotelzimmer vorgesehen. Das Vorhaben tangiert die Zweitwohnungsverordnung bzw. das in Erarbeitung befindliche Zweitwohnungsgesetz nicht.

Als Aussenanlagen treten hauptsächlich die beiden Schwimmbecken in Erscheinung. Im Übrigen ist eine Aussensauna in einem separaten Gebäude sowie Terrassen für Restaurant und Badegäste vorgesehen.

4.2 Erschliessung

Verkehr

Die Zufahrt zum Hotel erfolgt direkt ab der Veia Sandeilas. Der Anschlusspunkt befindet sich bei der Haarnadelkurve. Die Zu- und Wegfahrt führt im unteren Hangbereich bis zum Hauptgebäude und den ca. 15 Parkplätzen beim Haupteingang. Weitere ca. 35 Parkplätze sind bei der östlichen Anlieferung vorgesehen. Der heutige Liegebereich am See wird dadurch nicht durch zusätzliche Erschliessungsanlagen belastet.

Ver- und Entsorgung

Der Bereich des vorgesehenen Hotels mit Erlebnisbad kann hinsichtlich der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Stromversorgung mindestens als grob erschlos-

sen beurteilt werden. Die bestehenden Wasser- und Abwasserleitungen führen bis in den Projektperimeter hinein. Die Dimensionierung der Anlagen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen sein. Zur Sicherstellung der Stromversorgung erfolgt voraussichtlich ein Anschluss an die bestehende Trafostation in der Kurve der Veia Sandeilas.

Allfällige spezielle Anforderungen an Dimensionierung der Abwasserleitungen für Badeanlage sind derzeit nicht bekannt, können jedoch im Rahmen des Baugesuches aufgezeigt werden.

4.3 Parkierung

Heutige Situation

Im Raum Grava / Lecsch / Barnagn bestehen heute acht öffentlich nutzbare Parkplätze für die Wintersaison bzw. sechs Parkplätze für die Sommersaison:

Nr.	Bezeichnung	Winter: Anzahl Parkplätze	Sommer: Anzahl Parkplätze	Bemerkungen
1	Lai Barnagn	550	-	Nur Winterparkplatz
2	Lecsch	130	150	Direkt bei Talstation
3	Punt Barnagn	25	25	Direkt bei Talstation
4	Grava	43	41	Winter: Parkscheibe 2.5 h
5	Grava Schulhaus	18	18	
6	Bretterhalle	127	127	
7	Gondelbahn	39	39	
8	Davos Fallung	300	300	
9	Pausenplatz	48	-	Nur Notparkplatz für Spitzentage
Total:		1'280	700	

Aufgrund der Erfahrungswerte der letzten Jahre beträgt die durchschnittliche Auslastung der Parkplätze im Winter ca. 50 %, im Sommer ca. 30 %. An Spitzentagen im Winter (ca. 5 – 10 Tage pro Saison) sind sämtliche Parkplätze belegt und nahezu 100% ausgelastet. An Spitzentagen im Sommer (5- 10 Tage pro Saison) sind v.a. die Parkplätze Nr. 2 und 3 ausgelastet, die übrigen werden kaum beansprucht.

Das Sporthotel Cube verfügt über genügend eigene Parkierungsmöglichkeiten und beansprucht die Parkplätze der Gemeinde bzw. der Bergbahnen nicht.

Parkplatzbedarf Hotel und Erlebnisbad Barnagn

Aufgrund der baugesetzlichen Pflichtparkplätze und den massgeblichen VSS-Normen ergibt sich für das Projekt ein Parkplatzbedarf von ca. 130 Parkplätzen (detaillierte Berechnung und Übersicht Parkplätze siehe Anhang 2). Davon sind 50 PP und 4 Bus-PP direkt bei der Hotelanlage vorgesehen. Die übrigen rund Parkplätze sollen auf den bestehenden Parkierungsflächen im Raum Grava / Lecschi / Barnagn untergebracht werden.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungswerte bezüglich Auslastung der Parkplätze zeigt sich, dass bis auf wenige Spitzentage im Winter der Parkplatzbedarf für das Hotel und Erlebnisbad Barnagn auf den bestehenden Parkierungsflächen gedeckt werden kann. Für die Spitzentage steht der Entlastungsparkplatz beim Schulhaus (Nr. 9) zur Verfügung.

Vereinbarungen bezüglich der Nutzung der öffentlich zugänglichen Parkplätze durch das Hotel und Erlebnisbad sind mit den Parkplatzbetreibern (Bergbahnen und Gemeinde) in Erarbeitung. Da die Parkplätze 1 – 3 aufgrund der Nähe zur Talstation in der Regel als erstes beansprucht werden, wird auch eine fixe Zuweisung von Parkfeldern für Hotel und Erlebnisbad auf diesen Parkflächen geprüft. Insbesondere sollen dadurch zu lange Wege zwischen Parkplatz und Hotel vermieden werden.

4.4 Passarelle

Mittels einer Passarelle auf dem obersten Geschoss des Hotels wird eine Anbindung zur Überbauung Viols vorgesehen. Den Gästen und Besuchern steht somit eine direkte und gedeckte Verbindung zwischen den beiden Anlagen zur Verfügung. Damit werden insbesondere Synergienutzungen im Bereich Wellness oder Parkierung ermöglicht.

4.5 Umlegung Wegverbindungen

Im Projektgebiet befinden sich heute Fuss- und Radwege sowie ein landwirtschaftlicher Verbindungsweg (Veia Barnagn) und die Langlaufloipe. Sämtliche Verbindungen können auch nach der Realisierung des Projektes sichergestellt werden. Es erfolgt eine geringfügige Umlegung der heutigen Wege. Der Fuss- und Radweg wird an die künftige Böschungskante, unterhalb des Hotels verlegt. Die Langlaufloipe wird entsprechend der Linienführung des Fuss- und Radweges auf dem Niveau der Liegewiese geführt. Die landwirtschaftliche Verbindung kann via künftige Hotel- und Anlieferungszufahrt sichergestellt werden.

4.6 Investitionen

Die Gesamtinvestitionen betragen rund 43 Mio. Franken:

- Investitionen für Bau Teil Hotel betragen rund 21.5 Mio. Franken
- Investitionen für Bau Teil Erlebnisbad betragen rund 21.5 Mio. Franken

Bei Abklärungen zwischen Vertretern der Gemeinde Savognin und des Amts für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kantons Graubünden wurde in Aussicht gestellt, dass der Kanton das Projekt allenfalls mit einem Finanzbeitrag à fonds perdu unterstützen könnte. Ein definitiver Entscheid und einhergehend die Höhe des etwaigen Finanzbeitrags steht jedoch noch aus.

Zurzeit nicht beantwortet werden kann, ist die Frage nach einer Beteiligung der Gemeinde bzw. Tourismusdestination an die Betriebskosten des Badbetriebs. Die Erfahrungen zeigen, dass öffentliche Bäder kaum rentabel geführt werden können. Die Gemeinde Savognin bzw. die Tourismusregion wird sich deshalb wahrscheinlich an einem allfälligen Defizit des Badebetriebs zu beteiligen haben.

5 Umsetzung in der Ortsplanung

5.1 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Die Parzelle Nr. 304 wird, soweit sie innerhalb des Projektperimeters liegt, von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die neu geschaffene Touristikzone Barnagn umgezont (ca. 1.5 ha). Die Lage, Ausdehnung des Hauptgebäudes, der Aussenanlagen und der Erschliessungsflächen werden mittels Baubereichen definiert. Um eine projektbezogene Umsetzung zu gewährleisten, sind die Festlegungen in der Ortsplanung stark auf das Projekt abgestimmt.

5.2 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan werden im Wesentlichen folgende Inhalte geregelt:

- Umlegung des Fuss- und Radweges
- Definition der künftigen Linienführung von Langlaufloipe und landwirtschaftlicher Erschliessung
- Festlegung der vorgesehenen Passarelle zur Überbauung Viols

Mit den Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan kann die Vereinbarkeit der Verkehrswege mit dem Projekt aufgezeigt werden.

5.3 Teilrevision Baugesetz

Da es sich vorliegend um eine Kombination von Gastgewerbebetrieb mit Sport- und Freizeitnutzungen handelt, welche in dieser Form in der Gemeinde Savognin noch nicht besteht, wird eine Spezialzone geschaffen (Touristikzone Barnagn). Die Bestimmungen weisen einen direkten Bezug zum Projekt auf. Im Wesentlichen werden folgende Inhalte geregelt:

- Nutzungsart: Es sind Gastgewerbebetriebe, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Personalunterkünfte zulässig.
- Lage der Bauten: Gebäude sind innerhalb der definierten Baubereiche zu erstellen. Im Baubereich für Aussenanlagen sind nur An- und Kleinbauten zulässig.
- Nutzungsmass: Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) wird für die Hotelnutzung sowie die Sport- und Freizeitnutzung definiert.
- Gebäudehöhen: Die maximale Höhenkote für das Hauptgebäude wird verbindlich in Meter über Meer festgelegt.
- Parkierung: Im festgelegten Bereich für Erschliessung und Parkierung sind mindestens 50 Parkplätze zu erstellen.
- Falls für das der vorliegenden Planung zugrunde liegende Projekt nicht innerhalb von fünf Jahren seit Genehmigung der Touristikzone Barnagn eine Baubewilligung vorliegt, fällt das Gebiet ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zurück.