



Kanton Graubünden
Gemeinde Savognin

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Hotel Grava**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Savognin, CH-7460 Savognin

Kontaktperson

Patric Vincenz, Gemeindepräsident

+41 81 684 11 17

patric.vincenz@savognin-gr.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 44

s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 44

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juli 2015 – Dez. 2015

Bearbeitungsstand

2. Dezember 2015

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalt der Teilrevision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Gemeindeversammlung	6
3	Grundlagen	7
3.1	Projektstudie Hotel Grava	7
3.2	Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG)	7
3.3	Mehrwertabschöpfung	7
4	Konzept	7
4.1	Vorhaben	7
4.2	Regelung Art und Mass der Nutzung	8
4.3	Gewässerraum	8
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	8
5.1	Teilrevision Baugesetz	8
5.2	Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan ‚Hotel Grava‘	8
5.3	Genereller Erschliessungsplan ‚Hotel Grava‘	9

Anhang

A: Projektstudie Hotelanlage im 3* Segment

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Grundstücke Nr. 901 und 899 am Standort Grava liegen in der Parkierungszone und befinden sich im Besitz der Bergbahnen Savognin. Auf der Ostseite grenzt sich das Grundstück durch die Gemeindestrasse von der eigentlichen Kernzone ab und westlich wird es durch den Dorfbach Schletg abgegrenzt. Seit Jahrzehnten wird dieses Grundstück eher als Parkierungsfläche und Abstellplatz benutzt. Aufgrund der Lage des Standortes im Zentrum der touristischen Nutzung und in unmittelbarer Nähe der Skipisten sowie der Talstation der Bergbahnen weist das Areal ein erhebliches Potenzial auf. Dieser Umstand lässt eine neue Bebauung der Parzelle positiv in Erscheinung treten¹. Nüesch & Partner Architekten planen auf diesem Areal ein Sporthotel im 3* Segment mit 84 Doppelzimmer.

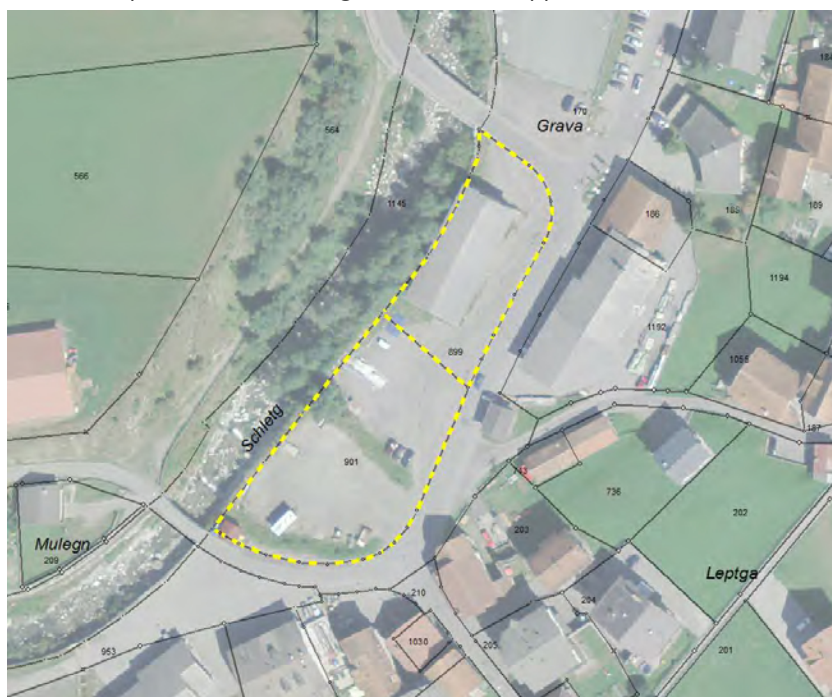


Abb. 1: Heutige Situation der Parzellen Nr. 901 und 899 am Standort Grava (Quelle: Bundesamt für Landestopographie, Amtliche Vermessung, Kanton GR)

1.2 Ziele und Inhalt der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Bau eines Hotels am Standort Grava geschaffen. Es erfolgt eine Umzonung der Parzellen Nr. 901 und 899 aus der Parkierungszone in die Hotelzone C. Beide betroffenen Parzellen befinden sich derzeit im Eigentum der Bergbahnen Savognin. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde die beiden Parzellen erwirbt (vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 28. August 2015).

¹ Quelle: Projektentwicklung Grava Hotelanlage im 3* Segment, Nüesch & Partner Architekten

1.3 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 wurden mehrere Teilrevisionen genehmigt. Die Parzellen Nr. 901 und 899 befinden sich aktuell in der Parkierungszone. Um den Bau eines Hotels zu ermöglichen ist eine Umzonung der Parzellen Nr. 901 und 899 erforderlich.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Savognin beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Auftragserteilung	Juni 2015
Bearbeitung der Planungsmittel	bis Ende Juli 2015
Kantonale Vorprüfung	Aug. – Nov. 2015
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Sept./Okt. 2015
Gemeindeversammlung	30. November 2015
Beschwerdeaufgabe	Dez. 2015
Genehmigung Regierung	Frühling 2016

2.3 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. In Rücksprache mit dem ARE erfolgte die Mitwirkungsaufgabe parallel zur Vorprüfung.

Mit Bericht vom 5. November 2015 äusserten sich den Amtsstellen positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Im Bericht wurden im Wesentlichen Hinweise auf die Folgeplanung (Baubewilligungsverfahren) gemacht. In der Vorlage ergeben sich aufgrund der Vorprüfung keine Anpassungen.

2.4 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 Teilre-

sion der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe hat jedermann Gelegenheit, beim Gemeindevorstand schriftlich Wünsche und Anträge einzureichen.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 11.09.2015 bis 12.10.2015. Während der Mitwirkungsaufgabe sind beim Gemeindevorstand keine Anträge eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 30. November 2015 wurde die vorliegende Teilrevision durch die Stimmberechtigten gutgeheissen.

3 Grundlagen

3.1 Projektstudie Hotel Grava

Die Idee und Umsetzung eines Hotels im 3* Segments wird in der Projektstudie von Nüesch & Partner Architekten aufgezeigt (siehe Anhang A). Die Studie beinhaltet Ausführungen zur baulichen Umsetzung als auch die wichtigsten Kerndaten zum geplanten Hotel. Die Projektstudie bildet eine wesentliche Grundlage für die vorliegende Teilrevision.

3.2 Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG)

Seit dem 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft. Dieses stellt insbesondere konkrete Anforderungen an die Grösse, Mobilisierung und Verfügbarkeit von Bauzonen. Generelle Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit hat die Gemeinde bereits im Rahmen der kürzlich abgeschlossenen Gesamtrevision getroffen. Mit der vorliegenden Teilrevision ist keine Erweiterung der Bauzone vorgesehen (Umzonung von Parkierungszone in Hotelzone). Die Übergangsbestimmungen des revidierten RPG betreffend Bauzonengrösse werden somit durch die vorliegende Teilrevision nicht tangiert.

Die Sicherung der Verfügbarkeit erfolgt vorliegend mittels Rückfallklausel. Sofern für das vorgesehene Hotelprojekt nicht innerhalb von 5 Jahren eine Baubewilligung vorliegt, fällt die Hotelzone C ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung entschädigungslos in die bisherige Parkierungszone zurück.

3.3 Mehrwertabschöpfung

Die am 3. März 2013 angenommene Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie die dazugehörige Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Darin ist unter anderem eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20% bei Einzonungen vorgesehen.

Vorliegend erfolgt keine Erweiterung einer Bauzone, sondern eine Umzonung der Parzellen Nr. 901 und 899 von der Parkierungszone in die Hotelzone C. Es wird daher von einer Mehrwertabschöpfung abgesehen.

4 Konzept

4.1 Vorhaben

Das vorgesehene Sporthotel im 3* Segment umfasst 84 Doppelzimmer. Der Baukörper gliedert sich in vier Ober- und zwei Untergeschosse. Das Gebäude ist als Modulbau mit vorfabrizierten Baukasteneinheiten konzipiert. Sockel bilden die beiden Untergeschosse mit insgesamt 64 Autoabstellplätzen. Weitere 51 Abstellplätze sind oberirdisch vorgesehen.

4.2 Regelung Art und Mass der Nutzung

Die vorliegende Teilrevision erfolgt projektbezogen. Gestützt auf die Projektstudie Hotel Grava wird eine spezielle Hotelzone (Hotelzone C) geschaffen. Das Nutzungsmass sowie die maximale Höhenkote werden direkt in den Zonenbestimmungen festgelegt. Der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan legen die Bereiche für Hochbauten sowie die Standorte der Parkieranlagen fest.

4.3 Gewässerraum

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke grenzen an den Dorfbach Schletg an. Massgeblich für den einzuhaltenden Gewässerabstand ist der Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung. Die heutige Gerinnesohle weist im betroffenen Abschnitt eine Breite von 6 – 10 m auf. Das Gewässer ist teilweise verbaut, weshalb von einer Beeinträchtigung des Gewässers ausgegangen wird (Korrekturfaktor 1.5). Die Gewässerraumbreite nach Gewässerschutzverordnung beträgt somit insgesamt 37 m ($8 \text{ m} \times 1.5 \times 2.5 + 7 \text{ m}$).

Der Gewässerraum wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision für diesen Abschnitt als Gewässerraumzone festgelegt. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Weiterentwicklung des Areals erfolgt teilweise eine laterale Verschiebung des Gewässerraumes. Die Gefahrenzone 1 liegt vollständig innerhalb des festgelegten Gewässerraumes.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Teilrevision Baugesetz

Teilrevision Artikel 28b Baugesetz (Hotelzone C)

Das Baugesetz wird mit dem Artikel 28b Hotelzone C ergänzt. Die Hotelzone C ist für Hotelbetriebe, Hotelappartements und die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Freizeitanlagen, Parkieranlagen und dergleichen bestimmt. Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind in untergeordnetem Umfang (maximal 20 %) zulässig. Die Zonenbestimmung beinhaltet im Weiteren Regelungen betreffend Art und Mass der Nutzung, Gestaltung und Sicherung der Verfügbarkeit (Rückfallklausel).

Teilrevision Artikel 14 Baugesetz (Zonenschema)

Der Artikel 14 BauG (Zonenschema) wird um die Hotelzone C (HC) ergänzt. Die zulässigen Masse ergeben sich aus den Zonenbestimmungen und den Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan.

5.2 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan ‚Hotel Grava‘

Die Parzellen Nr. 899 und 901 werden von der Parkierungszone in die Hotelzone C umgezont. Die Umzonungsfläche beträgt 3'766 m². Der Generelle Gestaltungsplan

legt den Baustandort des Hotels mittels Baubereich fest. Hochbauten sind nur innerhalb dieses Baubereiches zulässig.

Für den unmittelbar angrenzenden Dorfbach Schletg wird der Gewässerraum als Gewässerraumzone festgelegt. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewässerraumes richten sich nach der Gewässerschutzverordnung. Auf einen separaten Baugesetzartikel wird derzeit verzichtet. Im Hinblick auf eine Gewässerraumauscheidung über das gesamte Gemeindegebiet werden die entsprechenden Bestimmungen ins Baugesetz aufgenommen werden.

5.3 Genereller Erschliessungsplan ‚Hotel Grava‘

Der Generelle Erschliessungsplan ‚Hotel Grava‘ bezeichnet die ober- und unterirdische Parkieranlagen. Der bisher festgelegte Parkplatz wird aufgehoben bzw. durch die neuen Festlegungen ersetzt (differenziert nach Parkierung oberirdisch/unterirdisch).

Chur, 2. Dezember 2015, cl, dr, sa