



Kanton Graubünden

Gemeinde Savognin

Teilrevision Ortsplanung

Hotelzone B, Parzelle Nr. 1042

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Savognin
Veia Naloz 1
7460 Savognin

Kontaktperson: Marco Guetg, Leiter Bauamt
081/ 684 20 30

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter, Projektleiter
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

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

Erstellung: Februar – Mai 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Ziel der Revision	2
2	Allgemeines	2
2.1	Ablauf / Termine	2
2.2	Vorprüfung	2
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	2
2.4	Gemeindeversammlung	3
2.5	Beschwerdeaufgabe	3
3	Grundlagen	3
3.1	Projektänderung ‚Hotel Savognin‘	3
3.2	Bebauungs- und Erschliessungskonzept	4
4	Baugesetz	4
4.1	Anpassung Zonenschema Hotelzone B	4

Anhang

Anhang 1: Projektauszug Hotel Savognin, Ebnetter Consult, Stand 10.02.2014

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Ebnetter Consult AG beabsichtigt in der Gemeinde Savognin ein 4-Sterne Hotel zu realisieren. Es ist eine traditionelle Hotelnutzung vorgesehen. Der Zimmer- und Servicestandard soll gehobenen Ansprüchen entsprechen. Zusätzlich soll eine gewisse Anzahl Zimmer über eine Küche verfügen. Der Standort des Bauvorhabens befindet sich am nordwestlichen Dorfrand auf der Parzelle Nr. 1042.

Im Rahmen einer projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung wurden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine Realisierung des Hotels geschaffen (Teilrevision ‚Sandeilas‘ von der Gemeindeversammlung beschlossen am 26. November 2012 und von der Regierung genehmigt am 19. März 2013, RB 223). Die Teilrevision ‚Sandeilas‘ beinhaltete insbesondere folgende Festlegungen:

- Zuweisung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 1042 in eine Hotelzone B
- Ergänzung Zonenschema mit Hotelzone B für die Parzelle Nr.1042

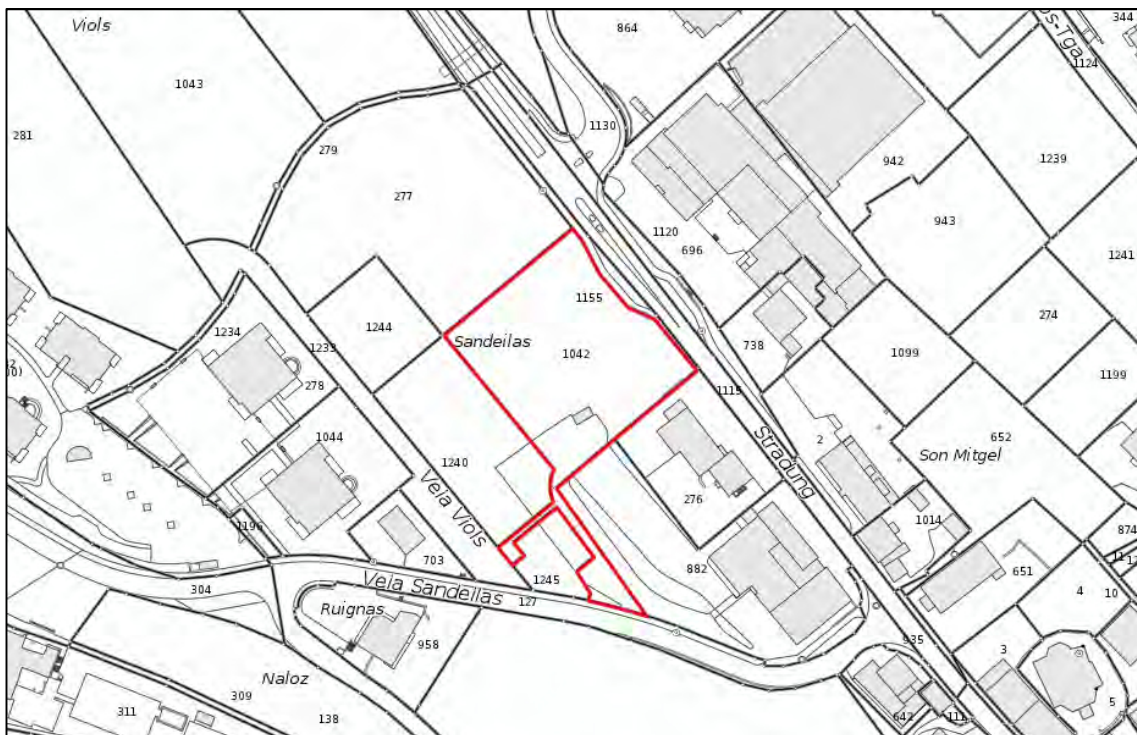


Abb.1) Parzelle Nr. 1042, rot umrandet (Karte: GeoGR).

Die zum Zeitpunkt der Teilrevision vorgelegene Projektstudie wurde zwischenzeitlich, im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren, konkretisiert und ergänzt. Gegenüber der Projektstudie hat sich bezüglich der Gebäudeabmessungen (Länge) eine Anpassung ergeben, welche eine Änderung der maximalen Gebäudelänge im Zonenschema erfordert.

1.2 Ziel der Revision

Die von der Gemeindeversammlung Ende 2012 gutgeheissene, im Hinblick auf die Realisierung des ‚Hotel Savognin‘ geschaffene Hotelzone B soll gestützt auf das bereinigte Projekt geringfügig angepasst werden, sodass die Voraussetzungen für eine Bewilligung des Projektes gegeben sind.

2 Allgemeines

2.1 Ablauf / Termine

Bearbeitung der Planungsmittel	Februar 2014
Vorprüfung (informell)	Anfang März 2014
Öffentliche Auflage	14. März – 14. April 2014
Beschluss Gemeindeversammlung	19. Mai 2014
Beschwerdeaufgabe	23. Mai – 23. Juni 2014
Genehmigung Regierung	Mitte 2014

2.2 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision beinhaltet lediglich eine geringfügige Änderung bezüglich der zulässigen Gebäudeabmessungen innerhalb der Hotelzone B, Parz. Nr. 1042. Am Hotelvorhaben als solchem, welches in Rahmen der vorgenommenen Umzonung der Parzelle Nr. 1042 bereits durch die Regierung gutgeheissen wurde, ergeben sich keine Änderungen. Von der Änderung ist nur die Parzelle Nr. 1042 betroffen, da für diese eine spezielle Hotelzone B geschaffen wurde.

In Absprache mit der zuständigen Kreisplanerin kann deshalb auf eine formelle Vorprüfung verzichtet werden.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen (Art. 13 KRVO). Während dieser Zeit kann jedermann schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 14. März bis 14. April 2014. Während der Mitwirkungsaufgabe sind keine Anträge eingegangen.

2.4 Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2014 hat der vorliegenden Teilrevision zugestimmt.

2.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 23. Mai bis 23. Juni 2014.

3 Grundlagen

3.1 Projektänderung ‚Hotel Savognin‘

Im Hinblick auf die Realisierung des Hotel Savognin wurde eine Projektstudie erstellt. Es handelt sich um einen gegliederten Bau (talseitig sechs- bzw. dreigeschossig) mit ober- und unterirdischer Parkierung. Durch die Hanglage ist der Eingangsbereich mit Restaurantbetrieb und Hotelbar auf dem 2. Geschoss angesiedelt. Die Hotelzimmer befinden sich auf dem 1.-4. Stockwerk. Der Wellnessbereich liegt im Dachgeschoss. Im Untergeschoss sind Nebenräume und die Tiefgarage situiert.

Seit der beschlossenen Teilrevision ‚Sandeilas‘ am 26. November 2012, wurde das Hotelprojekt im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren konkretisiert und ergänzt. Unter anderem ist neu vorgesehen, die ursprünglich vorgesehene Terrasse an der Ostfassade zu überdachen und als Wintergarten auszubauen. Dies hat zu Folge, dass die Gebäudelänge neu insgesamt ca. 57 m beträgt und somit die ursprünglich festgelegte maximale Länge von 50 m überschritten wird. In Bezug auf das Gesamtprojekt Hotel Savognin ist die Änderung als verhältnismässig gering einzustufen, da das Gesamtgebäudevolumen nur unwesentlich vergrössert wird. Dennoch ist eine Anpassung des Baugesetzes erforderlich, da der Wintergarten als Gebäudebestandteil zu beurteilen und somit in die Bemessung der Gebäudelänge miteinzubeziehen ist.



Abb.2) Nordfassade mit angebautem Wintergarten (links) gemäss Projekt Ebnetter Consult AG.

Da das vorliegende Hotelprojekt einen wichtigen Beitrag an die Entwicklung der touristischen Infrastruktur sowie zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region beiträgt, ist es ein Anliegen der Gemeinde, die notwendigen Voraussetzungen für eine ideale Umsetzung des Projektes zu schaffen.

3.2 Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Bezüglich Betriebskonzept, Gestaltung, Erschliessung sowie Nachweis der Verfügbarkeit gelten unverändert die Erläuterungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Dezember 2012 der Teilrevision ‚Sandeilas‘.

4 Baugesetz

4.1 Anpassung Zonenschema Hotelzone B

Die geplante Hotelanlage entspricht den Bestimmungen der Hotelzone B (Art. 28 BauG), wonach lediglich Betriebe mit hotelähnlicher Nutzung zulässig sind. Um auf die architektonischen Eigenheiten des Hotelprojektes einzugehen, wurde im Rahmen der Teilrevision ‚Sandeilas‘ eine Ergänzung im Zonenschema Art. 14 Baugesetz vorgenommen (Hotelzone B, Parz. Nr. 1042).

Die im Zonenschema derzeit festgelegte Gebäudelänge von 50.0 m wird infolge des geringfügig angepassten Hotelprojektes auf 57.0 m erhöht. Die übrigen Bestimmungen sowie die Zonenzuweisung bleiben unverändert bestehen.