



Kanton Graubünden

Gemeinde Savognin

Teilrevision Ortsplanung

Sandeilas, Parzelle Nr. 1042

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Savognin
Veia Naloz 1
7460 Savognin

Kontaktperson: Baltermia Peterelli
081/ 684 20 30; baltermia.peterelli@savognin-gr.ch

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter, Projektleiter
081 / 258 34 45; s.sauter@stauffer-studach.ch

Andrea Kurzbein, Sachbearbeitung
081 / 258 34 44; a.kurzbein@stauffer-studach.ch

Erstellung: Dezember 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Ziel der Revision	2
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf / Termine	3
2.3	Vorprüfung	3
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	3
3	Grundlagen	4
3.1	Projektstudie Hotel Savognin	4
4	Baugesetz	4
4.1	Aktuelle Revision Ortsplanung	4
4.2	Anpassung des Zonenschemas	4
5	Bodennutzung	5
5.1	Hotelzone	5
5.2	Nachweis der haushälterischen Bodennutzung	5

Anhang

Anhang 1: Projektstudie Hotel Savognin

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Ebnetter Consult AG beabsichtigt in der Gemeinde Savognin ein 4-Stern Hotel zu realisieren. Eine traditionelle Hotelnutzung ist vorgesehen und der Zimmer- und Servicestandard soll gehobenen Ansprüchen entsprechen. Zusätzlich soll eine gewisse Anzahl Zimmer über eine Küche verfügen. Als Standort ist die am nordwestlichen Dorfrand gelegene Parzelle Nr. 1042 vorgesehen (Abb.1). Diese befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Dorfkernzone und Wohnzone 4. Das Hotelprojekt „Hotel Savognin“ wird seitens Tourismusverantwortlichen begrüsst.

Die Ebnetter Consult AG beantragt in einer Planungsbeschwerde vom 19.04.2012 eine Ergänzung im Zonenplan für die Parzelle Nr.1042. Für die Erstellung der Hotelanlage sollen die Längenmasse und Grenzabstände gemäss Hotelzone B (Art. 14, Art. 17 BauG) in der Dorfkernzone gelten. Die vorgestellte Hotelanlage von Ebnetter Consult AG übersteigt jedoch die zulässig maximale Gebäudelänge und Ausnützungsziffer gemäss Art.14 BauG.

Um das Projekt „Hotel Savognin“ planungsrechtlich und gestalterisch zu ermöglichen, schlägt die Gemeinde Savognin Folgendes vor:

- Zuweisung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 1042 in eine Hotelzone B (Abb.2).
- Ergänzung im Art. 14 BauG (Zonenschema) Hotelzone B für die Parzelle Nr.1042 sollen betreffend der maximal zulässigen Gebäudelänge und der Ausnützungsziffer spezielle Festlegungen getroffen werden.



Abb.1) Parzelle Nr. 1042, rot umrandet (Karte: Bundesamt für Landestopographie).

1.2 Ziel der Revision

Mit der vorliegenden, projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung soll die nutzungsplanerische Grundlage für die Realisierung des Hotel Savognin geschaffen werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass die Revision lediglich der Umsetzung des vorliegenden Projektes dient und keine anderweitigen Nutzungen zugelassen werden.



Abb.2) Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1042 wird in eine Hotelzone B umgezont, violett eingefärbt (Karte: *ibid.*)

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

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

2.2 Ablauf / Termine

Bearbeitung der Planungsmittel	September 2012
Vorprüfung	ab 10. Oktober 2012
Öffentliche Auflage	11. Oktober 2012
Beschluss Gemeindeversammlung	26. November 2012
Beschwerdeaufgabe	Dezember 2012
Genehmigung Regierung	Frühjahr 2013

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Aus zeitlichen Gründen konnte die Vorprüfung nicht abgewartet werden.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkung erfolgt vom 11. Oktober 2012 bis 11. November 2012. Die öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen (Art. 13 KRVO). Während dieser Zeit können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

An der öffentlichen Mitwirkung vom 11. Oktober 2012 bis 11. November 2012 sind keine Wünsche oder Anträge eingegangen.

Eine Ergänzung zur Rückfallklausel wurde im ZP 1:1000 eingefügt.

2.5 Gemeindeversammlung

Die Teilrevision ist von der Gemeindeversammlung am 26. November 2012 beschlossen worden. Die Beschlussfassung erfolgte bereits vor Ablauf der kantonalen Vernehmlassung.

2.6 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe findet vom 6. Dezember 2012 bis 4. Januar statt.

3 Grundlagen

3.1 Projektstudie Hotel Savognin

Im Hinblick auf die Realisierung des Hotel Savognin wurde eine Projektstudie erstellt (siehe Anhang 1). Ein fünfgeschossiger Bau mit ober- und unterirdischer Parkierung ist vorgesehen. Durch die Hanglage ist der Eingangsbereich mit Restaurationsbetrieb und Hotelbar auf dem 2.Geschoss angesiedelt. Die Hotelzimmer befinden sich auf dem 1.-4 Stockwerk. Der Wellnessbereich liegt im Dachgeschoss. Im Untergeschoss sind der Seminarraum, Vorrats- und Einstellräume und die Tiefgarage situiert. Es sind keine Personalwohnungen vorgesehen, da solche in der näheren Umgebung bereits genügend vorhanden sind. Es wird mit Investitionskosten von ca. 8-10 Mio. CHF gerechnet.

4 Baugesetz

4.1 Aktuelle Revision Ortsplanung

Das Baugesetz der Gemeinde Savognin wurde am 12.März 2012 von der Gemeindeversammlung angenommen. Die Regierung behandelt zur Zeit dessen Genehmigung.

4.2 Anpassung des Zonenschemas

Die geplante Hotelanlage entspricht den Bestimmungen der Hotelzone B, wonach lediglich Betriebe mit hotelähnlicher Nutzung zulässig sind. Um auf die architektonischen Eigenheiten des Hotelprojektes einzugehen, wird eine Ergänzung im Zonenschema Art. 14 Baugesetz festgelegt (Abb.3). Sie besagt, dass für die Parzelle Nr. 1042 die maximale Gebäudelänge/ -breite 50m beträgt und die Ausnützungsziffer nicht vorgegeben ist. Die weiteren Masse orientieren sich an der Hotelzone B gemäss Art. 28 BauG.

Zonenschema							Art. 14	
	Zone	Max. AZ Art.15	Max. Fassaden höhe ¹⁾ Art. 17	Max. Gesamt höhe Art. 17	Max. Gebäude länge / -breite Art.18	Mind. Grenzabstand ²⁾ Art. 37 KRVO		Empfind- lichkeits- stufe ³⁾
						kl	gr	
HB	Hotelzone B	0.85	15.00 (+z)	17.00	30.00 ⁵⁾	3.00 ³⁾	6.00	III
	Hotelzone B, Parz. Nr. 1042	-	15.00 (+z)	17.00	50.00	3.00	6.00	III

Abb.3) Änderungen im Zonenschema Art. 14 BauG (rot markiert)

5 Bodennutzung

5.1 Hotelzone

Der nördliche Teil Parzelle Nr. 1042 im Umfang von ca. 3376 m² ist im überarbeiteten Zonenplan 2012 der Dorfkernzone und Wohnzone 4 zugewiesen. Um die Hotelanlage zu realisieren wird dieser Teil des Grundstücks der Hotelzone B (Art. 28 BauG) zugewiesen. Das projektierte Hotel entspricht den Zonenbestimmungen, wonach lediglich Betriebe mit hotelähnlicher Nutzung zulässig sind. Um auf die architektonischen Eigenheiten des Hotelprojektes einzugehen, wird die maximale Gebäudelänge/ -breite und die Ausnützungsziffer angepasst (siehe 4.2).

5.2 Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

1. Leitbild, Zielvorstellungen

In Savognin bildet der Tourismus eine wichtige Einnahmequelle und Entwicklungsmöglichkeit und soll Arbeitsplätze erhalten und schaffen (Kap. 2.3 KRIP). Der geplante Neubau generiert Arbeit für die Bauwirtschaft in der Region. Der Hotelbetrieb schafft langfristig Wertschöpfung für die Gemeinde und das Tal. Mit dem projektierten Hotel Savognin werden voraussichtlich ca. 20 Arbeitsplätze geschaffen.

Mit der vorgesehenen Gartenterrasse und dem Restaurant erhält ebenso die Öffentlichkeit eine weitere attraktive Gastronomiestätte in Savognin.

2. Bedarfsnachweis

In Savognin bestehen derzeit keine vergleichbaren Übernachtungsmöglichkeiten, wodurch mit dem Hotel Savognin eine Angebotslücke genutzt werden kann. Das vorliegende Projekt ist auf wohl situierte Mittelstandfamilien und Spontanreisende ausgerichtet, die gemäss Gemeinde und Tourismusverantwortlichen die neue Hotelanlage hoch schätzen werden.

3. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Die Parzelle Nr. 1042 wird einerseits von der Stradung erschlossen (oberirdische und unterirdische Parkplätze), und andererseits von der Veia Sandeilas (oberirdisch, Fahrrecht z.G 882). Die Anschlüsse für Ver- und Entsorgung können ohne grossen Aufwand sichergestellt werden.

Die Projektstudie zeigt die Lage, Nutzungen und Volumetrie der vorgesehenen Hotelanlage auf. Die Nutzflächen sind funktional dimensioniert und zweckmässig angeordnet. Die Zimmer sind ausschliesslich hotelmässig bewirtschaftet.

4. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt

Von der Überbauung der Parzelle Nr. 1042 ist die Dorfkerzone und Wohnzone 4 betroffen. Soweit ersichtlich sind keine anderen überwiegende Interessen berührt.

5. Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Die Sicherung der Verfügbarkeit des Baulandes gemäss RIP2000 ist im vorliegenden Fall in Form eines konkreten Projektes gegeben. Des Weiteren ist zur Sicherstellung der Realisierung des geplanten Hotel Savognin eine Rückfallklausel vorgesehen, wodurch bei einer allfälligen Nichtüberbauung der Hotelzone diese ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die heute rechtskräftige Zone zurückfällt.

Chur, Dezember 2012, Stauffer & Studach Raumentwicklung, ak, sa

Anhang 1

Projektstudie Hotel Savognin