

**Kanton Graubünden
Gemeinde Alvaneu**

**Teilrevision Ortsplanung „Faderna“
Alterswohnungen**

**Teilrevision Ortsplanung Parz. Nr. 62
Dorfzone**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

29. Oktober 2010

Inhaltsverzeichnis

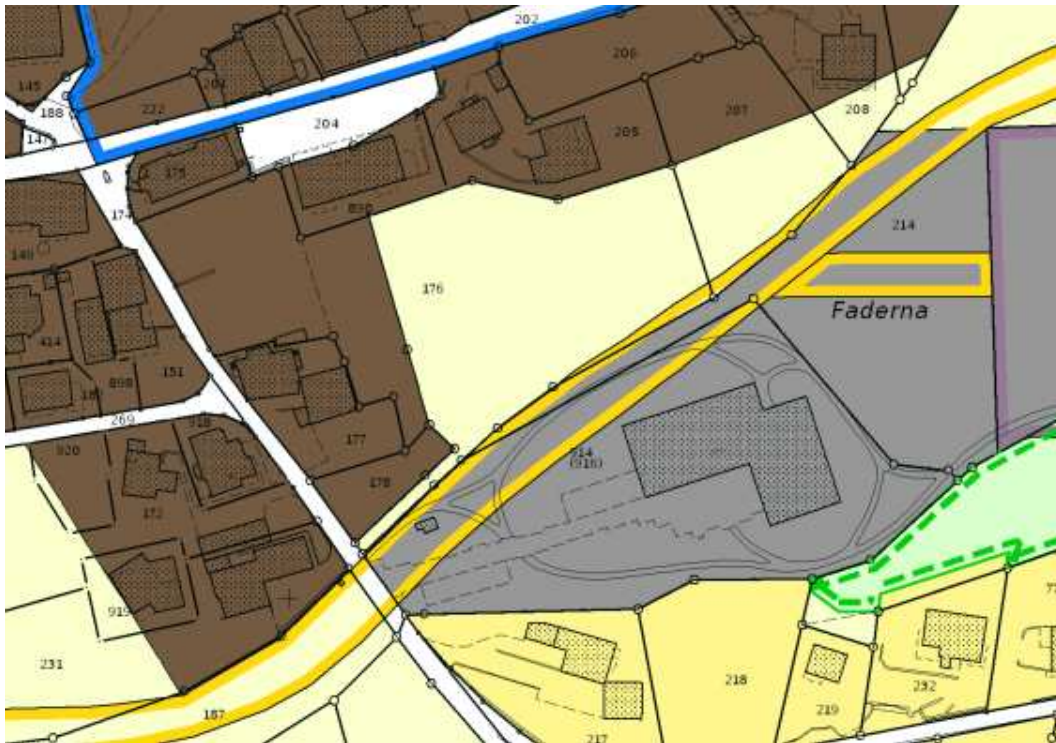
1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalt der Revision	5
2	Vorgehen	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Vorprüfung	6
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	8
2.4	Beschlussfassung	8
2.5	Beschwerdeaufgabe	8
3	Grundlagen	8
3.1	Sachplan Fruchtfolgeflächen	8
3.2	Inventare	8
3.3	Gefahrenzonen	8
4	Bodennutzung	9
4.1	Zone für Heimstätten und Alterswohnungen	9
4.2	Voraussetzungen für Einzonungen	10
4.3	Einzonungen Teilfläche Parz. Nr. 62	12
5	Erschliessung	13
5.1	Ergänzung Genereller Erschliessungsplan	13
6	Baugesetz	14
6.1	Allgemein	14
6.2	Baugesetz Art. 38a / Zone für Heimstätten und Alterswohnungen	14
6.3	Zonenschema Art. 56	15

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Alvaneu wurde im Wesentlichen im Jahre 1990 und 1992 von der Gemeindeversammlung erlassen und im Jahre 1991 und 1992 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen.

Mit Beschluss NR. 142 vom 5. Februar 2002 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Festlegung der ZöBA am südöstlichen Dorfrand im Gebiet „Faderna“. Mit der Umzonung der Parz. Nr. 914 (ehem. Nr. 214) wurden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Bau eines von sieben Gemeinden im Albulatal getragenen Alters- und Pflegeheimes in der Gemeinde Alvaneu geschaffen. Im Jahre 2004 wurde das Alters- und Pflegeheim „envia“ in Betrieb genommen.



Die Ortsplanung der Gemeinde Alvaneu wird zurzeit vollständig überarbeitet. Die kantonale Vorprüfung über das gesamte Gemeindegebiet wird demnächst durchgeführt.

Im Weiteren liegt für die Parz. Nr. 413 in der Dorferweiterungszone (Eigentümer L. Kerrez) ein Bauprojekt vor, welche für die sinnvolle Erschliessung und Bebauung eine Teilfläche auf Parz. Nr. 62 beansprucht.



Das Projekt zeichnet sich durch eine sinnvolle Bebauung resp. den häushalterischen Umgang mit dem Boden aus. Es ist daher beabsichtigt, eine Fläche von ca. 341 m² vom Übrigen Gemeindegebiet in die Dorferweiterungszone umzuzonen.

1.2 Ziele und Inhalt der Revision

Das Alters- und Pflegeheim „envia“ beabsichtigt ihr Angebot mit betreuten Alterswohnungen zu ergänzen. Die geplanten Alterswohnungen sollen in eigenen vom Alters- und Pflegeheim getrennten Wohngebäuden untergebracht werden, jedoch organisatorisch, strukturell und technisch eng mit dem Hauptgebäude verbunden sein. Die Bewohner der Alterswohnungen sollen medizinische und pflegerische Dienstleistungen vom Alters- und Pflegeheim beanspruchen können. Obwohl vorgesehen ist, vollständig ausgestattete Kleinwohnungen inkl. kleiner Küchen zu erstellen, sollen die Alterswohnungen je nach Bedarf auch in die Versorgungsstruktur des Heimes eingebunden werden. Mieter der Alterswohnungen können sich regelmässig oder spontan in der Mensa des Altersheimes verpflegen resp. auch einen Hausdienst bestellen.

Betreute Alterswohnungen verlangen einen engen räumlichen und strukturellen Zusammenhang mit dem Alters- und Pflegeheim. Nur so kann eine sinnvolle Betreuung und Verpflegung der Alterswohnungen gewährleistet werden. Sowohl für Angestellte als auch für Bewohner sind kurze Distanzen unabdingbar. Bereits bestehende Infrastrukturen und Dienstleistungen des Alters- und Pflegeheimes können so optimal ausgelastet bzw. angepasst werden.

Die Gemeinde steht mitten in der umfassenden Überarbeitung der Ortsplanung, was erfahrungsgemäss bei den anstehenden Problemstellungen in der Gemeinde noch geraume Zeit beanspruchen wird. Die vorgesehenen Alterswohnungen bilden eine wichtige Angebotser-

weiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheimes „envia“. Aufgrund der bestehenden Dringlichkeit der Erweiterung sowie des fortgeschrittenen Planungsstandes, wird die vorliegende Teilrevision der Totalrevision vorgezogen.

Mit der vorliegenden Revision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Erstellung von Alterswohnungen im Zusammenhang mit den Alters- und Pflegeheim sowie zur Bereinigung der Dorferweiterungszone auf Parz. Nr. 62 geschaffen.

2 Vorgehen

2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung wurde Silvio Sauter vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur beauftragt.

2.2 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird am 14. Juli.2010 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Das ARE nahm am 21. September 2010 Stellung zur geplanten Teilrevision. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Anträge des Kantons in Kurzfassung aufgelistet. Zu jedem Antrag sind die jeweiligen Entscheide der Gemeinde angefügt:

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Anstelle der rund 3000 m² soll nur die gemäss Überbauungsvorschlägen benötigte Fläche eingezont werden.</i>	Die Überbauungsvorschläge, wie sie im Anhang dieses Berichtes beiliegen, sollen darlegen, dass auf der einzuzonenden Parzelle die Minimalvorgaben erfüllt werden können. Die Vorschläge können nicht als Vorprojekt betrachtet werden. Einerseits ist es durchaus auch denkbar, eine Überbauung mit zwei Bauten und leicht erhöhter Ausnützung zu realisieren, was zu kleineren Volumen, aber mehr Platzbedarf führt. Dies soll aber primär nur über eine präzise Planung gestützt auf einen GGP ermöglicht werden. Andererseits ist es nicht zuehl-führend die bestehende Lücke nur zu Hälfte einzuzonen, was nicht nur einer nachvollziehbaren Abgrenzung der Bauzone in Abhängigkeit der Überbaubarkeit entgegenstehen wurde, sondern auch einer optimierten Gestaltung und Einfügung im Rahmen vorgesehenen GGP. Die Gemeinde erachtet es aus Sicht der Raumplanung und der Siedungsgestaltung richtig, die vorgesehene Einzonung beizubehalten.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Laut Fussnote ⁶⁾ (eigentlich-Fussnote ⁷⁾) im Zonenschema kann im Rahmen eines Generalen Gestaltungsplans von den max. Gebäudemassen sowie der AZ abgewichen werden. Somit sei das Nutzungsmass ungenügend definiert. Der Rahmen der Abweichungen sei zu definieren.</i>	Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Regelbauweise einerseits ausreichend vorgegeben ist und andererseits die Abweichung davon nicht einfach freigegeben wird. Vielmehr werden Rahmen eines ordentlichen Verfahrens zum GGP, die Bevölkerung und die Regierung wiederum miteinbezogen. Alle rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung der Interessen bleiben nach wie vor gewahrt, so wie sie bei einer heutigen Festlegung bestehen würde. Mit dem Vorgehen sichert sich die Gemeinde die grösstmögliche Kontrolle über die Nutzungsin-tensivierung, ohne bereits unnötige Konzessionen oder falsche Festlegungen machen zu müssen. Im Weiteren kann die ortsplanerische Anpassung an ein optimal in-teгриertes Projekt passgenau erfolgen.
<i>Aufgrund des grossen mögli-chen Volumens auf der Parzelle sei der Beizug einer Gestal-tungsberatung angebracht und diese Pflicht im Baugesetz zu verankern.</i>	Die Gemeinde hat bereits das bestehende Altersheim im Rahmen eines Architekturwettbewerbes realisiert und ist ohne obligatorische Bauberatung auf ein an-sprechendes Resultat gekommen. Die Gemeinde bevorzugt eine ähnliche Vorgehensweise und wird Studien in Auftrag geben und verzichtet des-halb darauf eine solche Pflicht im Baugesetz festzule-gen. Gemäss kommunalem Baugesetz kann sie die Bauberatung aber jederzeit beiziehen.
<i>Die geplanten Fusswege im neuen GEP, können nicht wie geplant realisiert werden, falls einer der beiden Gestaltungs-Vorschläge umgesetzt wird. Die Linienführung sei genauer zu definieren oder weg zu lassen.</i>	Der GEP soll die generellen Festlegungen der Er-schliessung enthalten. Aus Sicht der Gemeinde lässt sich die festgelegte Wegführung bei beiden Überbau-ungsvarianten realisieren. Die Gemeinde möchte aber damit vor allem das Fuss- und Wegrecht in Art und Um-fang grundsätzlich aufzeigen und sichern.
<i>Betreffend der Zulässigkeit klei-nerer gewerblicher oder kulturel-ler Nutzungen ist der Begriff „kleinerer“ näher zu definieren.</i>	Im neuen Art. 38a (siehe Kap. 6.3) wird eine kleine, nicht abgeschlossene Aufzählung der angedachten „kleineren“ gewerblichen Nutzungen gemacht. Gemäss Gesetzestext müsse diese Nutzungen ohnehin im Zu-sammenhang mit der Hauptnutzung stehen.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Parallel zur Vorprüfung findet die öffentliche Auflage vom 23. Sept. 2010 bis 23. Okt. 2010 statt, womit die gesetzlich geforderte Mitwirkung der Bevölkerung und Betroffenen (Art. 13 KRVO) ermöglicht wird.

Es sind keine Wünsche und Anträge zu den Planungsmittel eingegangen.

2.4 Beschlussfassung

Die Planungsmittel (Zonenplan Faderna 1:2000, Genereller Erschliessungsplan Faderna 1:2000, Baugesetz Art. 38a Zone für Heimstätten und Alterswohnungen sowie Zonenplan Parz. Nr. 62 1:1000) wurden am 27. Oktober 2010 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

2.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage für die revidierten Planungsmittel erfolgt ab 5. Nov. 2010 bis 4. Dezember 2010 (30 Tage).

3 Grundlagen

3.1 Sachplan Fruchtfolgeflächen

Ein Teil der betroffenen Parzelle Nr. 176 ist im Sachplan als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Es handelt sich dabei um ein sehr kleines Teilstück am Rand einer grösseren, zusammenhängenden Fruchtfolgefläche. Zudem ist die betroffene Fruchtfolgefläche mehrheitlich vom Siedlungsgebiet umschlossen und somit stark isoliert von der übrigen Fruchtfolgefläche. Aus diesen Gründen wird das Interesse einer Angebotserweiterung des Alters- und Pflegeheimes höher gewertet als der Erhalt des kleinen Teilstücks der Fruchtfolgefläche.

3.2 Inventare

Die relevanten Natur- und Landschaftsschutzinventare wurden geprüft. Die Teilrevision tangiert keine Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes.

3.3 Gefahrenzonen

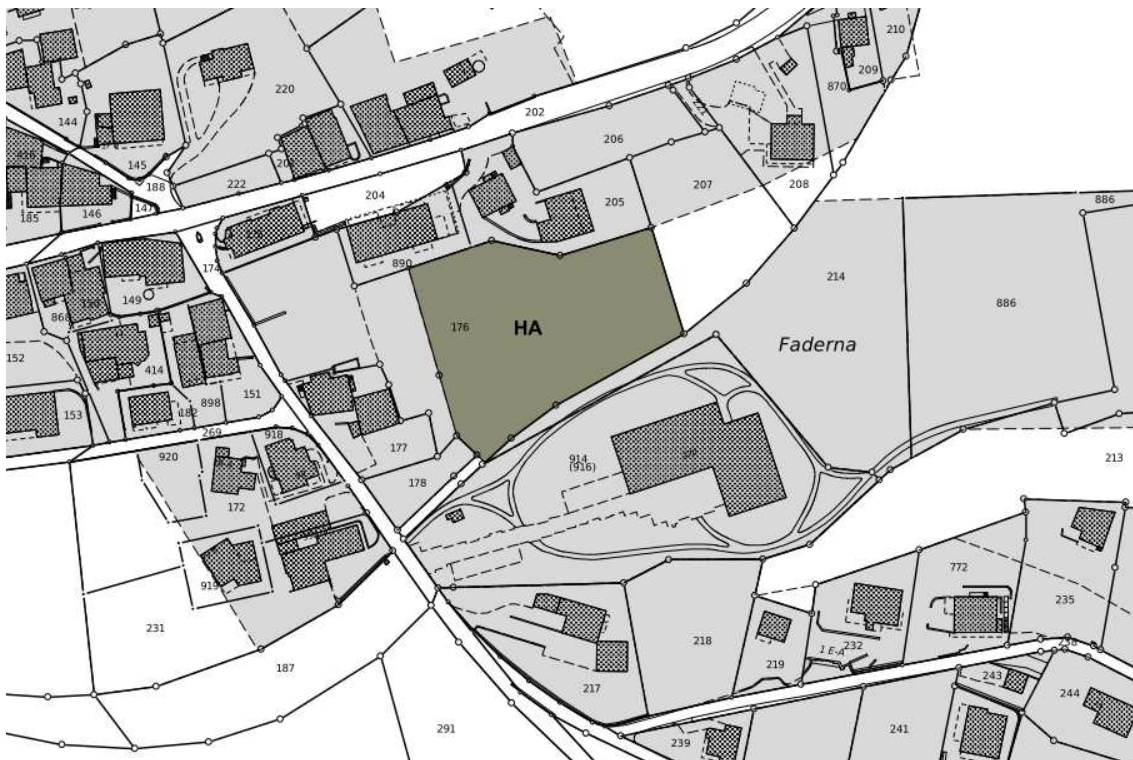
Im Gebiet der Teilrevision befinden sich keine Gefahrenzonen.

4 Bodennutzung

4.1 Zone für Heimstätten und Alterswohnungen

Bei der geplanten Überbauung sollen Wohnungen geschaffen werden, welche wie bereits erwähnt von Organisation, den Strukturen und den Abläufen eng mit dem bestehenden Alters- und Pflegeheim verwoben sind. Selbstverständlich bedingen diese Verbindungen erstens einen Standort in der Gemeinde Alvaneu und zweitens einen Bauplatz in unmittelbarer Nähe des Heimes. Die Erweiterung der Bauzone füllt eine Lücke zwischen Altersheim und der Dorferweiterungszone. Sowohl die Nutzung, als auch der Standort sowie die ortsbildnerische Einpassung der Überbauung ins Siedlungsgefüge fordern ein verbindendes und auf beide Seiten hin angleichendes Element.

Zu diesem Zweck wird die Parz. Nr. 176 unmittelbar nördlich des bestehenden Alters- und Pflegeheim von der Landwirtschaftzone in eine neu zu schaffende Zone für Heimstätten und Alterswohnungen umgezont.



Die Trägerschaft der neuen Alterswohnungen ist noch nicht bekannt. Es wird sich mit grosser Wahrscheinlichkeit um eine Stiftung handeln. Da die Gemeinde nicht allein als Träger-schaft auftritt, wird auf die Zuweisung der Parzelle Nr. 176 in die Zone für öffentliche Bau-ten und Anlagen verzichtet. Mit der Zone für Heimstätten und Alterswohnungen wird die künftige Nutzung eng umschrieben und somit allfällige unerwünschte Nutzungen verhin-dert.

4.2 Voraussetzungen für Einzonungen

Für die vorgesehenen Einzonung gelten die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um Erweiterungen des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen auf Seite 96 des RIP2000 handelt. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Es ist Sache der Gemeinde aufzuzeigen, wie die richtplanerischen Vorgaben eingehalten werden. Die vorgenommen Einzonungen wurden sodann auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 geprüft:

1. Bereits mit der Erstellung des Alters- und Pflegeheims wurde Alvaneu von den Gemeinden des Albulatales als Standort für diesen Aufgabenbereich festgelegt. So entspricht auch die geplante Überbauung den Zielvorstellungen der Gemeinde bzw. der Region zur Stärkung des Angebotes im Bereich der Altenpflege und damit auch des Standortes.
2. Das Gebiet der Gemeinde Alvaneu ist gemäss RIP 2000 dem Raumtyp ländlicher Raum zugeordnet und tangiert weder den Tourismusraum noch einen städtischen Agglomerationsraum. Ein regionales Siedlungskonzept ist nicht vorhanden. Im Weiteren kann aber festgehalten werden, dass der Standort Alvaneu in Abstimmung mit den anderen Gemeinden im Albulatal festgelegt wurde. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung ein regionales Siedlungskonzept nicht negativ präjudiziert.
3. Im Vorfeld der Planung wurden im Raume Albulatal, Alvaneu (-Bad, - Dorf), Alvaschein, Bergün/Bravuogn (Preda, Stugl/Stuls), Brienz, Filisur, Lantsch/Lenz, Mon, Schmitten, Stierva, Surava, Tiefencastel, umfangreiche Abklärungen zum Bedarf selbst, dem Bedarf am geplanten Angebot sowie den Zusatzleistungen durchgeführt. Die Resultate der Umfrage sind auf der Website des Alters- und Pflegeheimes einzusehen (www.en-via.ch/index.php?wohnen-im-alter). Die Umfrageauswertung

(Anhang 2) sowie die Auswertung der Antworten und Tendenzen zum Thema Wohnen im Alter (Anhang 3), weisen den Bedarf für das geplante Angebot aus.

Wie bereits erwähnt, bestehen die Zielvorstellungen darin, bereits getätigte Investitionen in Infrastrukturen zu optimieren und bedarfsgerecht anzupassen. Die Organisation, die Angebote sowie die internen Strukturen und Abläufen stehen im engen Zusammenhang mit dem bestehenden Alters- und Pflegeheim. Einen anderen Standort, sowohl im Tal als auch im Ort selbst, wo das geplante Angebot im Sinne der angestrebten Nutzung von Synergien bestehender Investitionen und Infrastrukturen realisiert werden kann, gibt es nicht.

Der Bedarf sowie Umfang der geplanten Einzonung kann somit im Sinne des RIP 2000 als ausgewiesen betrachtet werden.

4. Für den einzuzonenden Bereich wurden zwei einfache Gestaltungs- und Erschliessungskonzepte erarbeitet (siehe Anhang 1, Variante A & B). Beide Varianten zeigen auf wie die Zielvorstellungen im vorgesehenen Gebiet erreicht werden können. Die neue Zone für Heimstätten und Alterswohnungen erfüllt die Anforderungen an Umfang und Lage.

Im Weiteren wird ersichtlich, dass sich die Volumetrie und gestalterische Ausbildung der Bauten sowohl an die angrenzende Dorferweiterungszone sowie an die südlich angrenzende ZöBA mit dem Altersheim zu orientieren hat. Diese erforderliche gestalterische Mischung zwischen Wohnzone und ZöBA widerspiegelt auch die Nutzung der neuen Zone.

Die Erschliessung der Zone für Heimstätten und Alterswohnungen erfolgt von derselben Seite her, wie diejenige des Alters- und Pflegeheimes, jedoch über eine selbstständige Stichstrasse. Die bestehende Erschliessung ist grundsätzlich gegeben und ausreichend. Die Infrastruktur ergänzt sich mit der bereits bestehenden Erschliessung.

Das Erschliessungskonzept sieht aufgrund der topografischen Verhältnisse die Parkierung in einer Tiefgarage vor. Der Bereich um die Alterswohnungen hingegen ist möglichst verkehrsfrei zu halten. Zur besseren Anbindung der neuen Zone sowie des bestehenden Alters- und Pflegeheimes werden neue Fusswege festgelegt. Wo notwendig werden deshalb erschliessungstechnische Ergänzungen im Generellen Erschliessungsplan (GEP) neu festgesetzt.

5. Überwiegende Interessen wurden bei der Auswahl der vorgenommenen Einzonung soweit ersichtlich miteinbezogen und bei der Interessenabwägung entsprechend berücksichtigt resp. soweit ersichtlich nicht vorhanden. Die Einpassung aus Sicht der Landschaft und des Ortsbildes kann als gut bezeichnet werden, da die Erweiterung der Bauzone eine unmittelbare Fortsetzung der bestehenden Siedlung ist. Die neuen Gebäude liegen leicht unterhalb der Dorfstrasse und der ersten Bautiefe,

weshalb auch keine Probleme mit allfälligen Störungen von Horizontlinien entstehen können.

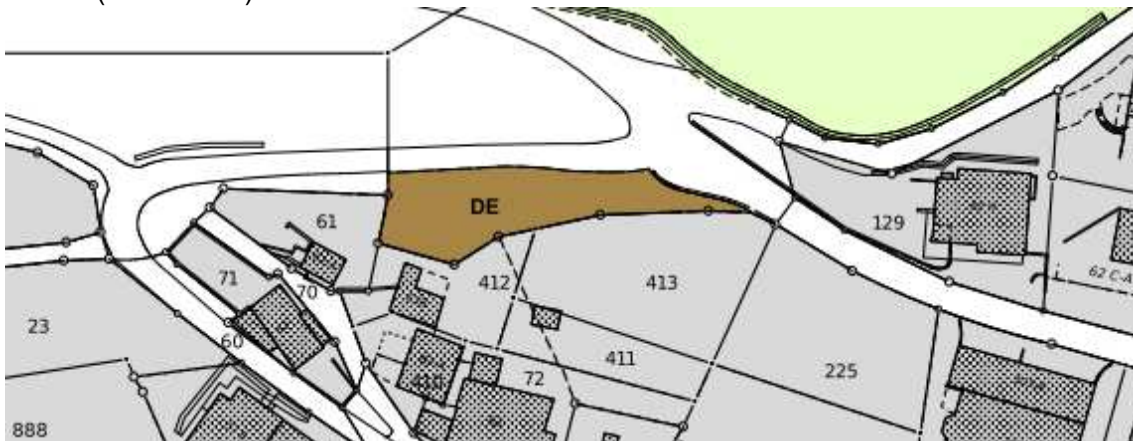
6. Die Verfügbarkeit des Baulandes gemäss RIP 2000 wird durch Verträge mit den betroffenen Grundeigentümern gesichert. Neben der Verfügbarkeit, wird insbesondere auch der Zeitrahmen zur Realisierung der Alterswohnungen geregelt und gesichert. Im Weiteren wird vertraglich festgehalten, dass die Gemeinde im Falle der Nichtrealisierung der geplanten Alterswohnungen im Rahmen der Vereinbarung die neue Zone für Heimstätten und Alterswohnungen wieder ausgezont und der Landwirtschaftszone zuweisen wird. Diese Massnahme erfolgt unentgeltlich.

Diese Vereinbarungen sind noch in Arbeit und werden den Genehmigungsunterlagen nachgereicht.

Zusammenfassend stellt die Gemeinde Alvaneu fest, dass die Einzonung dort erfolgt wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Die Revision der Ortsplanung erfüllt gemäss den vorgängigen Erläuterungen zudem die genannten Anforderungen des RIP2000 sehr gut und steht somit im Einklang zum Richtplan.

4.3 Einzonungen Teilfläche Parz. Nr. 62

Die Dorferweiterungszone wird auf Parz. Nr. 62 geringfügig in nordwestliche Richtung erweitert (ca. 0.03 ha).

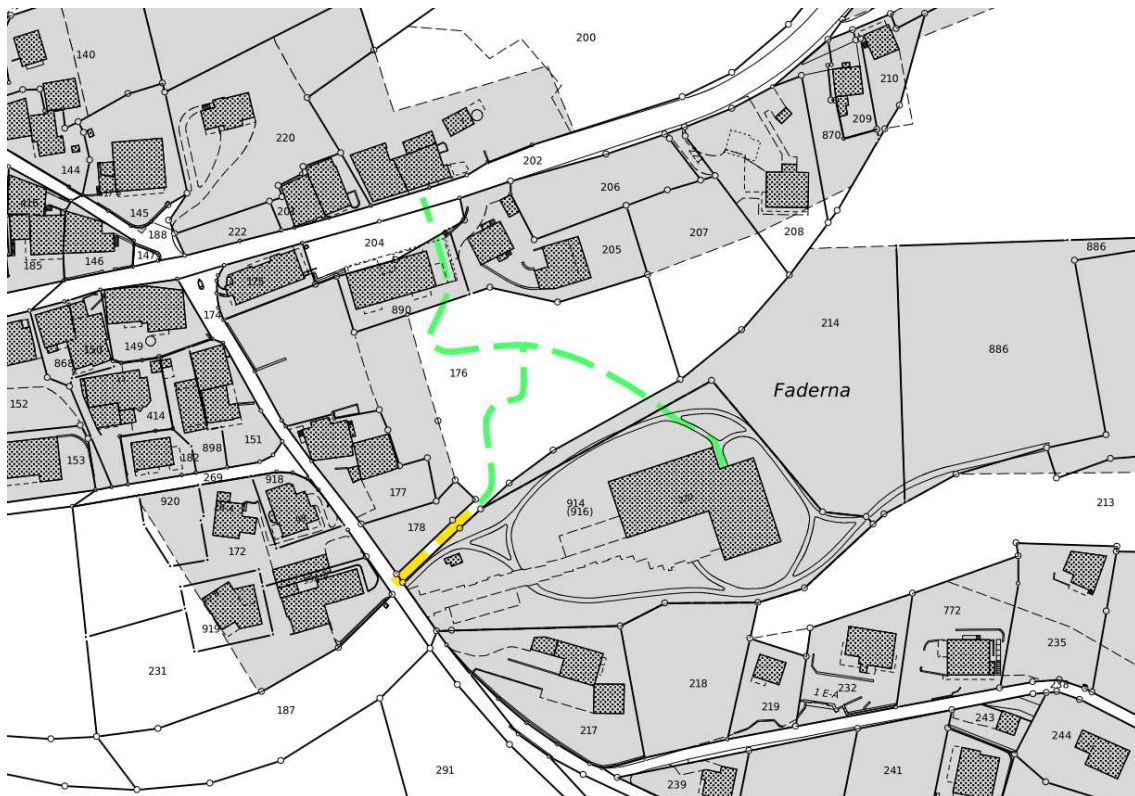


Die Erweiterung liegt zwischen der heutigen Dorferweiterungszone und einer an die Bauzone grenzenden Erschliessungsstrasse, welche gemäss Art. 27 Abs. 2 KRG ebenfalls zur Bauzone zu zählen ist. Das fragliche Teilgebiet schliesst eine bestehende Lücke im Bereich der Bauzonen von Alvaneu und ist bereits heute zum weitgehend erschlossenen Siedlungsbereich zu zurechnen.

5 Erschliessung

5.1 Ergänzung Genereller Erschliessungsplan

Zur Erschliessung der neuen Zone für Heimstätten und Alterswohnungen ab der bestehenden Erschliessungsstrasse, wird eine zu erstellende Stichstrasse als projektierte Erschliessungsstrasse in den GEP eingetragen. Sie erschliesst die neue Bauzone auf der Parzelle Nr. 176. Im Weiteren werden neue Fusswege im GEP festgelegt, um eine bessere Fussgänger – Verbindung zwischen bestehenden Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen und dem Dorfzentrum zu schaffen resp. zu garantieren.



6 Baugesetz

6.1 Allgemein

Die neu geschaffene Zone für Heimstätten und Alterswohnungen benötigt entsprechende neue Bestimmungen im Baugesetz. Neben einer neuen Zonenbestimmung ist das Zonenschema anzupassen. Die Zone ist selbstverständlich eine Bauzone und wird im aktuellen Baugesetz der Gemeinde zwischen der Kur- und Golfzone (Art. 38) sowie der Wohn- und Gewerbezone (Art. 39) angesiedelt.

Die Bestimmung Art. 38a ist vollständig neu, die neuen Festlegungen im Zonenschema unter Kap. 5.3 werden **rot** dargestellt.

6.2 Baugesetz Art. 38a / Zone für Heimstätten und Alterswohnungen

Zone für Heimstätten und Alterswohnungen

Art. 38a

- 1 Die Zone für Heimstätten und Alterswohnungen ist für Betagtenheime, Erholungsheime sowie betreuten Alterswohnungen bestimmt. Personalwohnungen, betriebsgebundene Nebennutzungen wie Beschäftigungsanlagen (Werkstätten, Gartenanlagen, Kleintierställe) sowie kleinere gewerbliche oder kulturelle Nutzungen, welche im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, wie Verkaufslokale, Coiffeursalons, Galerien etc. sind zulässig.
- 2 Als Heimstätten gelten Betriebe, die stationäre und ambulante Angebote für Langzeitpatienten und betagte Personen im Sinne der kantonalen Krankengesetzgebung anbieten.
- 3 Nicht in die Heimstätte eingegliederte jedoch durch das Heim betreute Alterswohnungen sind zonenkonform, wenn die Wohnungen behindertengerecht inkl. Lift ausgestattet sind und dauernd dem Zonenzweck dienen.

6.3 Zonenschema Art. 56

Zonenschema

Art. 56

	Zone	Max. AZ	Max. Gebäu- dehöhe [m]	Max. Firsthöhe	Max. Gebäu- delänge ²⁾ [m]	Mind. Grenzabstand ³⁾		ES ⁵⁾
						gross [m]	klein [m]	
D	Dorfzone ¹⁾	-	10.0	13.5	25.0	2.5	2.5	III
De	Dorferweiterungszone	0.6	9.0	12.50	20.0	2.5	2.5	
WZ	Wohnzone	0.5	7.0	10.5	20.0	5.0	2.5	II
KG	Kur- und Golfzone	0.8 ⁶⁾	25.0	25.0	80.0	5.0	5.0	II
HA	Zone für Heimstätten und Alterswohnungen	0.7⁷⁾	10.0⁷⁾	14.0⁷⁾	40.0⁷⁾	5.0	5.0	II
WG	Wohngewerbezone	1.0	7.0	10.5	25.0	4.0	2.5	III
G	Gewerbezone	-	10.0	12.5	40.0	2.5	2.5	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	-	-	-	2.5 ⁴⁾	2.5 ⁴⁾	II
LW	Landwirtschaftszone	-	-	-	-	5.0	5.0	III
G	Golfplatzzone	-	-	-	-	5.0	2.5	-

- 1) Ein Anspruch auf die Höchstmasse in der Dorfzone besteht nicht. Vorbehalten bleibt Art. 35 (Dorfzone)
- 2) Beim Zusammenbau von zwei selbstständigen Bauten können die zulässigen Gebäudelängen in allen Zonen um 5.00 m überschritten werden.
- 3) Bei geschlossener Bauweise (mind. 3 Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse) können die zulässigen Gebäudelängen um 10.00 m überschritten werden.
- 4) Bei traditionellen Hotels kann die max. Gebäude- und Firsthöhe und die max. Gebäudelänge in der Dorferweiterungs- und der Wohnzone um 2.00 m bzw. 5.00 m überschritten werden. Die Zusammenzählung dieser Mehrlängen mit den Mehrlängen nach 2) oder 3) ist nicht gestattet.
- 5) Die max. Gebäudebreite beträgt 17.00 m.
- 6) Der gesamte Anteil Wohnnutzung in der Kur- und Golfzone darf 50% der max. zulässigen Ausnutzung gemäss Zonenschema nicht übertreffen. Als Wohnnutzung gelten dabei Hotelzimmer, Appart- und Ferienwohnungen ohne Zugänge sowie Personalunterkünfte und dgl.. Der Wohnnutzungsanteil für Parahotellerie (Appart-, Ferienwohnungen und dgl.) darf jedoch 45% der gesamten Wohnnutzungen nicht übersteigen.
- 7) Von den max. Nutzungsmassen kann im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes abgewichen werden.