

Kanton Graubünden
Gemeinde Lantsch/Lenz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung Biathlonzentrum Bual

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Lantsch/Lenz

Kontaktperson

Simon Willi, Gemeindepräsident

+41 81 659 01 01

simon.willi@bluewin.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung

+41 81 258 34 44

e.casanova@stauffer-studach.ch

Manuel Bleibler, Sachbearbeitung

m.bleibler@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juni bis September 2022

Bearbeitungsstand

03. Oktober 2022

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Gegenstand der Planung	4
1.2	Ausgangslage und Anlass zur Planung	4
1.3	Ziele der Revision	5
1.4	Verwendete Bezeichnungen	5
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	7
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	8
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	9
2.5	Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	9
2.6	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	9
2.7	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	9
2.8	Beschwerdeaufgabe	9
2.9	Hinweise zu Folgeverfahren	9
3	Grundlagen für die vorliegende Teilrevision	10
3.1	Ebene Bund	10
3.2	Ebene Kanton	10
3.3	Ebene Region	11
3.4	Ebene Gemeinde	12
3.5	Kommunale Nutzungsplanung	12
3.6	Planungsgeschichte des Areals Bual	14
3.7	Konzept Wildschutzmassnahmen	16
3.8	Weitere relevante Grundlagen	17
4	Bisherige Entwicklung des Biathlonzentrums	23
4.1	Geschichte und Entwicklung des Areals	23
4.2	Meilensteine der Entwicklung	24
5	Aktueller Zustand des Biathlonzentrums	25
5.1	Sportliche Nutzung	25
5.2	Bestehende Infrastrukturen	26
6	Strategische und konzeptionelle Grundlagen für Weiterentwicklung	27
6.1	WM als Auslöser für Ausbauschritt	27
6.2	Ausbau auf die Bedürfnisse abstimmen	27
6.3	Entwicklungsvorstellungen Swiss-Ski für Biathlon Arena Lenzerheide	28
6.4	Flächenbedarf für einzelne Bereiche	30
6.5	Quantitative Zielsetzungen	35
6.6	Qualitative Zielsetzungen	36
6.7	Konzeptentwicklung	37
7	Konzept Weiterentwicklung Biathlonzentrum	38
7.1	Szenario Normalbetrieb	38
7.2	Szenario Sport-Grossanlass (z.B. WM 2025)	40
8	Nachhaltigkeit	44
8.1	Zusammenarbeit mit Umweltschutzorganisationen	44
8.2	Zusammenfassung Umweltbericht	44
8.3	Lärmschutz Schiessanlage	49

8.4	Nachhaltigkeitskonzepte	51
8.5	Zusammenarbeit mit Parc Ela	51
8.6	Mehrwertabgabe	52
9	Umsetzung in den Planungsmitteln	53
9.1	Bestandteile der Planung	53
9.2	Verhältnis zur rechtskräftigen Planung	53
9.3	Anpassungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan	54
9.4	Anpassungen Genereller Erschliessungsplan	56
9.5	Anpassungen am Baugesetz	57
9.6	Arealplan	58
10	Anhang	59
10.1	Anhang 1: Publikationstext öffentliche Mitwirkungsaufgabe	59
10.2	Anhang 2: Protokoll Gemeindeversammlung	60
10.3	Anhang 3: Protokoll Gemeindevorstandssitzung	62
10.4	Anhang 4: Publikationstext Beschwerdeaufgabe	64

1 Einleitung

1.1 Gegenstand der Planung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung befasst sich mit der Weiterentwicklung des Biathlonzentrums auf dem Areal Bual in der Gemeinde Lantsch/Lenz. Grundeigentümerin des Areals ist die Gemeinde Lantsch/Lenz. Betreiberin der Sportanlage ist die Biathlon Arena Lenzerheide AG. Die Biathlon-Infrastruktur auf dem Areal Bual umfasst eine Fläche von ca. fünf Hektar. Die Anlage liegt einige hundert Meter nördlich des Dorfs Lantsch/Lenz westlich der Hauptstrasse und ist eingebettet zwischen Wäldern und Landwirtschaftsflächen. Während im Sommer auf einer Rollsbibahn trainiert wird, gehört in den Wintermonaten eine rund vier Kilometer lange Langlauf-Rundstrecke zur Anlage, die mit dem Loipennetz der angrenzenden Ferienregion Lenzerheide in den Gemeinden Vaz/Obervaz und Churwalden verbunden ist. Durch diese funktionale Verknüpfung und die räumliche Nähe kann das Biathlonzentrum als Teil der Wintersportdestination Lenzerheide betrachtet werden.

1.2 Ausgangslage und Anlass zur Planung

Das Biathlonzentrum Bual hat sich seit der Eröffnung 2013 zu einem der wichtigsten Trainings- und Wettkampfstandorte für die Disziplinen Biathlon und Langlauf in der Schweiz entwickelt. Die Anlage wurde im Rahmen des nationalen Sportanlagenkonzepts (NASAK) vom Bund mitfinanziert und gehört somit zu den Sportanlagen von nationaler Bedeutung. Sie bietet ganzjährige Trainingsmöglichkeiten im Bereich Biathlon und Langlauf und dient als Durchführungsort für nationale und internationale Wettkämpfe. In den acht Jahren seit Inbetriebnahme fanden auf der Anlage bereits über 20 grosse Sportveranstaltungen statt, darunter mehrmals die FIS Tour de Ski (Langlauf Weltcup), ein Sportanlass mit europaweiter Ausstrahlung.

Im Oktober 2017 erteilte die Internationale Biathlon Union (IBU) dem Biathlonzentrum Bual die A-Lizenz. Damit sind die verbandsrechtlichen Voraussetzungen für internationale Elite-Wettkämpfe erfüllt. Der erste Biathlon-Weltcup findet im Dezember 2023 statt gefolgt von der Biathlon WM im Februar 2025.

Um die Infrastruktur-Anforderungen der IBU für Elite-Wettkämpfe erfüllen zu können und einen rentablen Betrieb der Anlage sicherzustellen, wurde 2018/2019 in der Standortgemeinde Lantsch/Lenz eine Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt. Im Zentrum dieser Revision stand die Erweiterung der Rollsbibahn, was einen ganzjährigen Trainingsbetrieb ermöglicht, sowie die Festlegung von Bereichen für temporäre Veranstaltungsinfrastrukturen bei Grossveranstaltungen. Die Regierung genehmigte diese Teilrevision im März 2020.

Nur wenige Monate später beim Weltkongress der IBU am 14. November 2020 erhielt die Biathlon Arena Lenzerheide AG den Zuschlag für die Austragung der Biathlon-Weltmeisterschaft im Februar 2025 im Biathlonzentrum Bual. Austragungsort einer WM zu sein, ist für die Betreiber ein Grosserfolg, bedeutet aber auch eine erhebliche logistische und organisatorische Herausforderung. Der mehrtägige Anlass

sprengt die Dimensionen eines Weltcup-Rennens in jeder Hinsicht. Die A-Lizenzierung und die bereits vorgenommenen Anpassungen bilden dafür eine zwingende Grundlage, reichen jedoch nicht aus, um alle Anforderungen zu erfüllen. Um die erforderliche Weiterentwicklung der Anlage zu ermöglichen, ist daher eine weitere Teilrevision der Ortsplanung nötig.

1.3 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die folgenden drei Ziele angestrebt:

- Erstens sollen die raumplanerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die baulichen Massnahmen umgesetzt werden können, die zur Durchführung der Biathlon-Weltmeisterschaft 2025 sowie eventuell weiterer Sportveranstaltungen von vergleichbarer Grösse in Zukunft notwendig sind.
- Zweitens soll aufgezeigt werden, wie die Weiterentwicklung des Biathlonzentrums Bual nachhaltig umgesetzt werden kann, indem die verschiedenen Anlageteile nicht nur für punktuelle, grosse Sportveranstaltungen optimiert werden, sondern auch im Normalbetrieb sinnvoll genutzt werden können und somit für möglichst viele Menschen einen Mehrwert darstellen.
- Drittens soll die Perspektive für einen ökonomisch sinnvollen Betrieb der Anlage langfristig gesichert werden. Dazu gehört eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Nutzung, die neben Biathlon auch andere Sportarten sowie kulturelle oder gewerbliche Veranstaltungen (Ausstellungen, Messen, etc.) ermöglicht.

1.4 Verwendete Bezeichnungen

Um Verwirrung zu vermeiden, werden im vorliegenden Bericht begrifflich klar unterschieden zwischen dem Areal der Biathlon-Anlage und deren Betreiberschaft.

- «Biathlonzentrum Bual» bezeichnet das Areal, auf dem sich die Anlage befindet bzw. die bestehenden und geplanten Infrastrukturen.
- «Biathlon Arena Lenzerheide» bezeichnet die Firma Biathlon Arena Lenzerheide AG, die für den Betrieb der Anlage verantwortlich ist.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt. Verantwortliche Planerin ist Esther Casanova. Um alle Stakeholder in die Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung einzubeziehen, hat die Gemeinde zusammen mit der Betreiberfirma Biathlon Arena Lenzerheide AG bzw. deren Hauptaktionärin Swiss-Ski (Schweizer Skisportverband) eine Projektgruppe eingesetzt. Diese Gruppe besteht aus den folgenden Personen:

- Simon Willi, Gemeindepräsident Lantsch/Lenz
- Fabian Simeon, Gemeindevorstand Lantsch/Lenz
- Jürg Capol, Swiss-Ski, CEO Biathlon WM 2025
- Daniel Bollinger, Swiss-Ski, Leiter Swiss-Ski Weltmeisterschaften AG
- Lukas Keel, Swiss-Ski, Leiter Nationales Leistungszentrum Biathlon
- Benedikt Zumsteg, CEO Biathlon Arena Lenzerheide AG
- Töna Rauch, Unternehmensleiter Planung/Entwicklung, Invias AG
- Peter Riederer, Projektleiter Bauplanung, Invias AG
- Esther Casanova, Projektleiterin Raumplanung, Stauffer & Studach AG
- Manuel Bleibler, Sachbearbeiter Raumplanung, Stauffer & Studach AG

Die Projektgruppe rapportiert an den Beirat, der sich aus Leitungsmitgliedern der Stakeholder zusammensetzt. Der Beirat besteht aus den folgenden Personen:

- Michael Hartweg, Verwaltungsratspräsident, Biathlon Arena Lenzerheide AG
- Hannes Parpan, Mitglied des Verwaltungsrates, Biathlon Arena Lenzerheide AG
- Fabian Simeon, Gemeindevorstand, Gemeinde Lantsch/Lenz
- Beat Fausch, Gemeindevorstand, Gemeinde Vaz/Obervaz
- Bruno Fläcklin, Tourismusdirektor, Lenzerheide Marketing & Support AG
- Hippolyt Kempf, Mitarbeiter Bundesamt für Sport (BASPO)

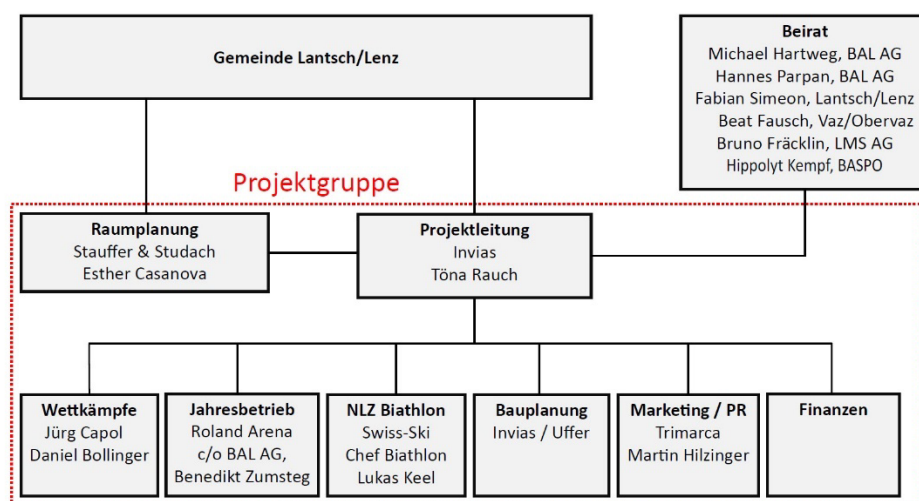


Abbildung 1: Organigramm

2.2 Ablauf / Termine

Frühling/Sommer 2020: Vorbereitung der Kandidatur Biathlon WM 2025

07. September 2020: Inspektion der WM-Kandidatur durch Vertreter der IBU

14. November 2020: IBU-Weltkongress -> Vergabe Weltmeisterschaft 2025

Winter/Frühling 2021: Erarbeitung Vorstudie

Sommer 2021: Gründung Projektgruppe / Erarbeitung Revisionsvorlage

04. Oktober 2021: Koordinationssitzung mit den kantonalen Ämtern

08. November 2021: Inspektion durch Sportdirektor IBU

Herbst 2021: Vorbereiten der Vorprüfungsvorlage

11. November 2021: Orientierung Umweltschutzorganisationen

19. Januar 2022: Verabschiedung durch Gemeindevorstand zur Vorprüfung

07. Februar 2022: Einreichung zur Vorprüfung

Winter/Frühling 2022: kantonale Vorprüfung

03. Juni 2022: Erhalt Vorprüfungsbericht

Sommer 2022: Überarbeitung nach Vorprüfung und Neukonzeptionierung

12.07.2022: Orientierung Umweltschutzorganisationen

20.07.2022: Verabschiedung durch Gemeindevorstand zur Mitwirkungsaufgabe

21.07.2022: Orientierung kantonale Amtsstellen

29. Juli bis 29. August 2022: öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)

04.08.2022: Informationsveranstaltung Bevölkerung

September 2022: Bereinigung nach Mitwirkungsaufgabe

26. September 2022: Beschluss Teilrevision durch Gemeindeversammlung

28. September 2022: Beschluss Arealplan durch Gemeindevorstand

07. Oktober bis 06. November 2022: Beschwerdeaufgabe (30 Tage)

Januar 2023: Durchführung Biathlon-Europameisterschaft

Februar 2023: Genehmigung Regierung

März 2023: Baubewilligung

Sommer und Herbst 2023: Erste Bauphase

Dezember 2023: Durchführung des 1. Biathlon-Weltcups

Frühling bis Herbst 2024: Zweite Bauphase

Februar 2025: Durchführung der Biathlon Weltmeisterschaft

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Biathlonzentrum Bual wurde am 7. Februar 2022 beim Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Am 3. Juni 2022 stellte das ARE der Gemeinde den Vorprüfungsbericht mit seiner Beurteilung zu. Darin brachte das Amt zum Ausdruck, dass keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Hauptgrund für diese Einschätzung war die im Projekt vorgesehene Erweiterung der Anlage im Bereich des Waldstücks zwischen der bestehenden Anlage und der Kantonsstrasse, für die eine Rodung von 1,7 Hektar nötig gewesen wäre. Zusammenfassend wurden diesbezüglich folgende Kritikpunkte geäussert:

- fehlende Richtplananpassung in Bezug auf die Erweiterung des Siedlungsgebiets.
- fehlende Standortgebundenheit der Rodung (Rodungsbewilligung kann nicht in Aussicht gestellt werden).
- landschaftliches Schonungsgebot nach Art. 3 NHG und Art. 73 KRG wird nicht gewahrt.

Weitere Kritikpunkte betrafen Aspekte der Verkehrserschliessung, des Biotop- und Artenschutzes sowie weiterer Schutzinteressen. Aufgrund der Rückmeldung aus der Vorprüfung wurde die Teilrevision überarbeitet und das Projekt redimensioniert. Die vorgenommenen Anpassungen an einzelnen Komponenten werden nachfolgend an jeweils passender Stelle näher erklärt.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe dauert vom 29. Juli bis 29. August 2022. Der Publikationstext ist im Anhang zu diesem Bericht zu finden. Am 4. August 2022 fand zudem eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

2.5 Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

Nach Ablauf der Frist lagen keine Einwendungen von Privatpersonen vor. Die einzige Stellungnahme mit Änderungsanträgen wurde am 26. August 2022 von den Umweltschutzorganisationen WWF und Pro Natura eingereicht. Das Schreiben der USO liegt diesem Bericht bei. Die Einwendungen der USO betrafen teilweise Themen, welche die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung nur in direkt betreffen und somit in diesem Rahmen nicht berücksichtigt werden konnten. Ein Teil der Anträge der USO konnte jedoch berücksichtigt werden (vgl. Kap. 2.6).

2.6 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Infolge der Einwendungen der Umweltschutzorganisationen WWF und Pro Natura (vgl. Kap. 2.5) wurden folgende Änderungen am vorliegenden Bericht bzw. den zugehörigen Plänen und Dokumenten vorgenommen:

- Der PMB wurde ergänzt um Informationen zum Thema Wildschutzkonzept.
- Der PMB wurde ergänzt um Informationen betreffend Verkehrskonzept, Parkierung, Besucherlenkung und Zuschauerbereiche entlang der Rennstrecke.
- Der Umweltbericht wurde ergänzt um Informationen zum Thema Beeinträchtigung der Wildtierlebensräume während dem Normalbetrieb und Grossanlässen.

2.7 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Die Beschlussfassung der Gemeindeversammlung bezüglich Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan und Baugesetz erfolgt an der Gemeindeversammlung vom Montag, 26. September 2022. Die Beschlussfassung des Gemeindevorstands bezüglich Arealplanung erfolgte am 28. September 2022. Die entsprechenden Protokolle sind im Anhang zu diesem Bericht zu finden.

2.8 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgte vom 07. Oktober 2022 bis 06. November 2022. Der Publikationstext ist im Anhang zu diesem Bericht zu finden.

2.9 Hinweise zu Folgeverfahren

Text folgt nach Ablauf der Beschwerdeaufgabe

3 Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Ebene Bund

3.1.1 Nationales Sportanlagenkonzept

Der Bau des Biathlonzentrums Bual wurde im Rahmen des Nationalen Sportanlagenkonzepts (NASAK) vom Bund mitfinanziert und ist im NASAK-Katalog als Anlage von nationaler Bedeutung verzeichnet. Sie ist das einzige Infrastruktur-Element in der Gemeinde Lantsch/Lenz, das in einer Bundesplanung vorkommt.

3.2 Ebene Kanton

3.2.1 Kantonaler Richtplan

Aufgrund der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG1), die am 1. Mai 2014 in Kraft trat, wurde der kantonale Richtplan Graubünden in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst.

Im Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) ist für den Handlungsraum Albula - zu dem die Gemeinde Lantsch/Lenz gehört - unter «Wichtige Stossrichtungen» Folgendes festgehalten:

- Weiterentwickeln der touristischen Zentren Lenzerheide und Savognin gestützt auf ihre Stärken (Schneesport alpin / nordisch, Mountainbike, Wandern, Events).

3.2.2 Kantonales Sportanlagenkonzept

Das Biathlonzentrum Bual ist im Kantonalen Sportanlagenkonzept (KASAK) verzeichnet und erhält finanzielle Unterstützung des Kantons Graubünden. Diese Unterstützung ist an die Verpflichtung geknüpft, dass die Trägerschaft mit dem kantonalen oder nationalen Sportverband eine Benutzungsvereinbarung abschliesst. Damit soll sichergestellt werden, dass...

- ... die Sportanlage sowohl durch den Spitzen- als auch den Breitensport zu angemessenen Konditionen genutzt werden kann.
- ... sich die Trägerschaft für die Durchführung von kantonal, national oder international bedeutenden Sportveranstaltungen der entsprechenden Sportart einsetzt.

3.3 Ebene Region

3.3.1 Regionales Raumkonzept

Im Rahmen der regionalen Raumkonzepte stimmen die Regionen prioritär ihre Siedlungs- und Verkehrsplanung aufeinander ab. Der Entwurf des regionalen Raumkonzepts Albula mit Stand 4. Juni 2021 liegt vor. Die Genehmigung der Regierung steht noch aus. Im regionalen Raumkonzept sind folgende explizit das Biathlonzentrum Bual betreffende Festlegungen enthalten:

- Das Biathlonzentrum Bual ist im Raumkonzept als bestehende Sportanlage verzeichnet.
- Die Gemeinde Lantsch/Lenz ist im Konzeptplan zusammen mit der Gemeinde Vaz/Obervaz in einem Bereich mit folgender Anweisung markiert: «Anlagen für den Spitzen- und Breitensport gezielt ausbauen und Synergien nutzen (Kompetenzzentrum Winter- und Sommersport)».
- Unter «Ziele der räumlichen Entwicklung (Soll-Zustand im Jahr 2040)» steht: «Die Lenzerheide ist als internationale Trainings- und Wettkampfstätte mit hochklassiger Infrastruktur für den Spitzen- und Breitensport etabliert.»

3.3.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan setzt das regionale Raumkonzept behördenverbindlich um. Die Aktualisierung des Richtplans wird nach Abschluss und Genehmigung des Raumkonzepts angegangen und liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

3.4 Ebene Gemeinde

3.4.1 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Die Gemeinde Lantsch/Lenz hat 2019/2020 ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) erarbeitet. Das KRL wurde am 6. Februar 2020 vom Gemeindevorstand als Strategieinstrument verabschiedet und enthält im Kapitel «Umsetzungsstrategien» unter «Entwicklungsschwerpunkt Sport und Freizeit» folgende Aussagen:

- **Ziel:** Attraktives Sport- und Freizeitangebot anbieten.
- **Strategie:** Die bestehenden Sport- und Freizeitangebote sollen wo nötig ausgebaut und optimiert werden. Der Fokus liegt auf den bestehenden Angeboten.
- **Handlungsempfehlungen:** Raumplanerische Voraussetzungen sind projektbezogen zu schaffen, um die Angebote weiterentwickeln zu können.

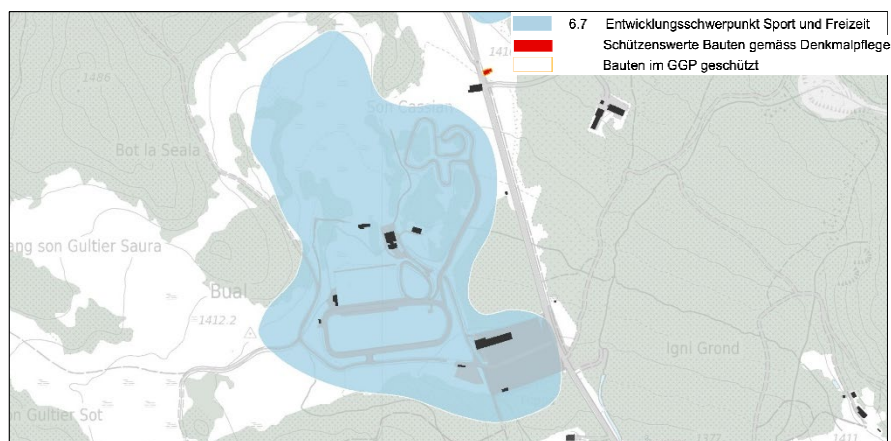


Abbildung 2: Kartenausschnitt des Leitbildplans zum KRL

3.5 Kommunale Nutzungsplanung

Nach dem Abschluss des KRL (vgl. Kap. 3.4) nahm die Gemeinde Lantsch/Lenz eine Gesamtrevision ihrer kommunalen Nutzungsplanung in Angriff. Die Erarbeitung begann im Herbst 2020. Am 15. Dezember 2021 wurde die Vorlage beim ARE zur Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen der Gesamtrevision sind im Bereich des Biathlonzentrums Bual keine relevanten Anpassungen vorgesehen.

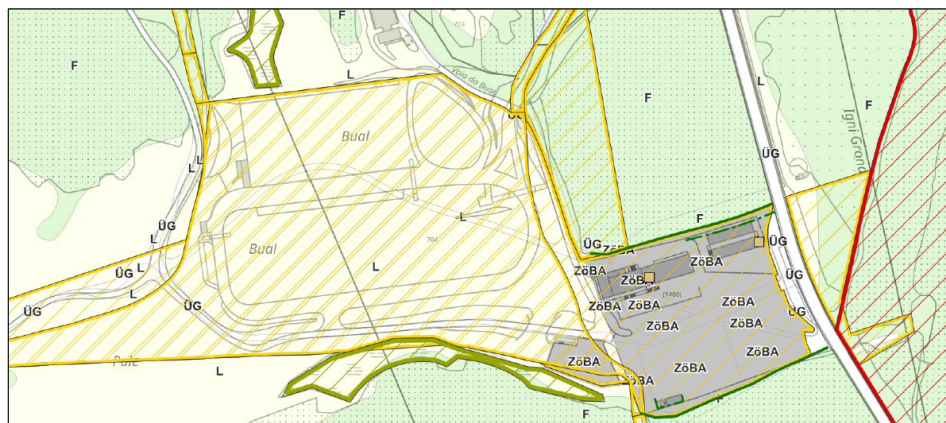


Abbildung 3: Kartenausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

3.5.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Laut rechtsgültiger Grundordnung (vgl. Abb. 3) liegen die Sportanlagen des Biathlonszentrums Bual weitgehend in der Landwirtschaftszone (L). Das Nordic House, der Parkplatz und die Snowfactory liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Die Bushaltestelle sowie Wege und Strassen liegen in der Zone übriges Gemeindegebiet (üG). Das Biathlonszentrum Bual ist auf mehreren Seiten von Wald umgeben. Überlagert wird die Grundordnung von verschiedenen Arten von Tourismus- und Freizeitzielen, die im Zusammenhang mit dem Biathlonszentrum eingeführt wurden (vgl. Kap. 3.6.1/3.6.2). Der GGP enthält Hochbauten und statische Waldgrenzen im Bereich des Parkplatzes.

3.5.2 Genereller Erschliessungsplan

Im Generellem Erschliessungsplan (GEP) (vgl. Abb. 4) ist im Bereich der Sportanlagen eine Beschneiungsfläche sowie die Linienführung der Loipen bzw. der Rollski-bahn verzeichnet. Weiter enthält der GEP diverse Festlegungen zu Fuss-, Wander- und Radwegen sowie Wirtschaftswegen, die über das Areal führen. Der Parkplatz ist als Flächenobjekt verzeichnet.

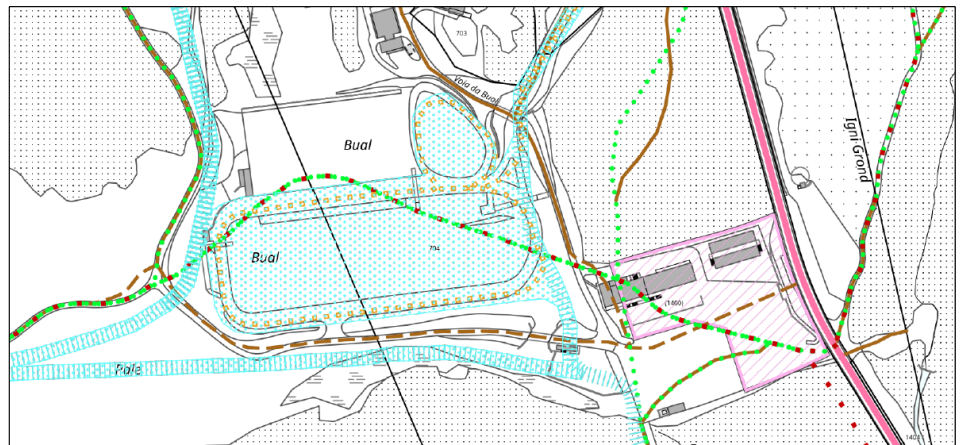


Abbildung 4: Kartenausschnitt rechtskräftiger Genereller Erschliessungsplan

3.6 Planungsgeschichte des Areals Bual

Die kommunale Nutzungsplanung im Bereich des Biathlonzentrums Bual wurde in den letzten zehn Jahren mehrmals durch projektbezogene Teilrevisionen angepasst. Die folgenden Unterkapitel geben eine kurze Übersicht über die ortsplanerische Geschichte des Areals. Eine Beschreibung der Geschichte des Areals, in der auch betriebliche und sportliche Aspekte behandelt werden, folgt im Kapitel 5.

3.6.1 Erste projektbezogene Teilrevision

Ursprünglich lag der Bereich des heutigen Parkplatzes in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und wurde als forstwirtschaftlicher Holzlagerplatz genutzt. 2012 wurden in einer ersten Teilrevision die raumplanerischen Voraussetzungen für den Bau der Schiessanlage, Rollskibahn und des Nordic House geschaffen.

Eckdaten der ersten Teilrevision:

Beschluss Gemeindeversammlung, 28. März 2012

Genehmigung Regierung, 28. August 2012

Die Revision beinhaltete folgende Elemente:

- Räumliche Anpassung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).
- Überlagerte Nutzung: Für den Bereich der Sportinfrastrukturen (Stadion, Schiessanlage und Rollskibahn) wurde eine neue Wintersportzone festgelegt.
- Rodungsgesuch für die Optimierung der Linienführung der Langlaufloipe.

3.6.2 Zweite projektbezogene Teilrevision

Die aktuell rechtsgültige Nutzungsplanung im Bereich des Biathlonzentrums Bual wurde 2019 im Rahmen der zweiten projektbezogenen Teilrevision eingeführt. Deren Ziel war, die raumplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Rollskibahn und den Bau der Snowfactory zu schaffen sowie neue Bereiche für temporäre Anlagen bei Grossveranstaltungen zu definieren.

Eckdaten der zweiten Teilrevision:

Eingabe zur Vorprüfung, 27. April 2018

Beschluss Gemeindeversammlung, 27. März 2019

Genehmigung Regierung, 17. März 2020

Die Revision beinhaltete folgende Elemente:

- Festlegung der Linienführung für die Erweiterung der Rollskibahn im Generellen Erschliessungsplan.
- Neue Zonenart: Zone für Veranstaltungen (ZV): Bereich für temporäre Infrastruktur, die bei der Durchführung von Anlässen auf dem Veranstaltungsgelände benötigt wird.

- Neue Zonenart: Zone für Veranstaltungsinfrastruktur (ZVI): Bereich ausserhalb des Veranstaltungsgeländes, in dem während Anlässen temporäre Installationen (Parkierung, Verpflegungsstände, etc.) erlaubt sind.
- Neue Zonenart: Zone für Bewegungs- und Trainingsparcours (ZPT): Bereich nördlich des Nordic Houses für einen Bewegungs- und Trainingsparcours.
- Einzonung: Im Bereich der Snowfactory wurde die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) vergrössert, was die Grundlage für die Asphaltierung dieser Fläche schafft. Damit kann sichergestellt werden, dass der dort produzierte Schnee nicht durch den Kiesuntergrund verunreinigt wird.

Beschwerde der Umweltschutzorganisationen

Im Mai 2020 reichten die Umweltschutzorganisationen WWF und Pro Natura beim kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde gegen die Genehmigung der zweiten projektbezogenen Teilrevision durch die Regierung ein. Sie kritisierten, dass weder eine Rodungsbewilligung noch ein ornithologisches Gutachten vorlägen. Die Umgebung des Biathlonzentrums sei ein wichtiger Lebensraum für verschiedene Arten. Die Erweiterung der Rollskibahn störe unter anderem den Lebensraum des Auerwilds und tangiere den Moorschutz. Im Frühling 2021 kam ein Kompromiss zustande. In ihrer Vereinbarung mit den USO erklärte die Gemeinde, auf den Bau der sogenannten Südschlaufe der Rollskibahn zu verzichten. Das Projekt wurde redimensioniert und der Streckenverlauf optimiert. Für die verbleibenden Rodungen im Gebiet Bual wurden mit der Gemeinde Lantsch/Lenz diverse Ersatzmassnahmen zugunsten des Auerwildes vereinbart. Weiter sah die Vereinbarung vor, dass die Gemeinde ein Wildschutzkonzept über das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet (vgl. Kap. 3.7). Der revidierte Zonenplan/GGP und der revidierte GEP sind inzwischen in Kraft. Das BAB-Gesuch für den Ausbau der Rollskibahn ist bewilligt. Der Bau der Rollskibahn-Erweiterung erfolgte im Sommer 2022 (vgl. Abb. 5).



Abbildung 5: Bilder vom Bau der Rollskibahn im Sommer 2022

3.6.3 Dritte projektbezogene Teilrevision

Die im vorliegenden Bericht beschriebene Teilrevision der Ortsplanung stellt in dieser Planungsgeschichte die dritte projektbezogene Teilrevision für die Entwicklung des Biathlonzentrums Bual dar.

3.7 Konzept Wildschutzmassnahmen

Das Gebiet Bual stellt einen Kernlebensraum für Alpengämse, Rothirsch, Reh und Auerhuhn dar. Insbesondere das Auerwild ist sehr störungsanfällig. Aufgrund der Nutzungsintensivierung im Bereich des Biathlonzentrums und seiner Umgebung befürchten die Umweltschutzorganisationen einen negativen Einfluss auf diese Arten. Wie mit den USO vereinbart (vgl. Kap. 3.6.2) liess die Gemeinde 2 ein Wildschutzkonzept erarbeiten, das unter anderem Massnahmen zur Konfliktminimierung in der Umgebung des Biathlonzentrums vorsieht. So soll südwestlich des Biathlonzentrums eine neue Wildruhezone eingeführt werden (vgl. Abb. 6). Das Betreten sowie jegliche Wintersportaktivitäten sollen in dieser Wildruhezone im Winterhalbjahr, vom 20. Dezember bis 20. Mai verboten sein. Die Umsetzung dieser Massnahme wurde an der Sitzung des Gemeindevorstands vom 16. Februar 2022 beschlossen. Nach der Zustimmung der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung soll die Wildruhezone Bual in das Gesetz über die Wildruhezonen in der Gemeinde Lantsch/Lenz aufgenommen werden.

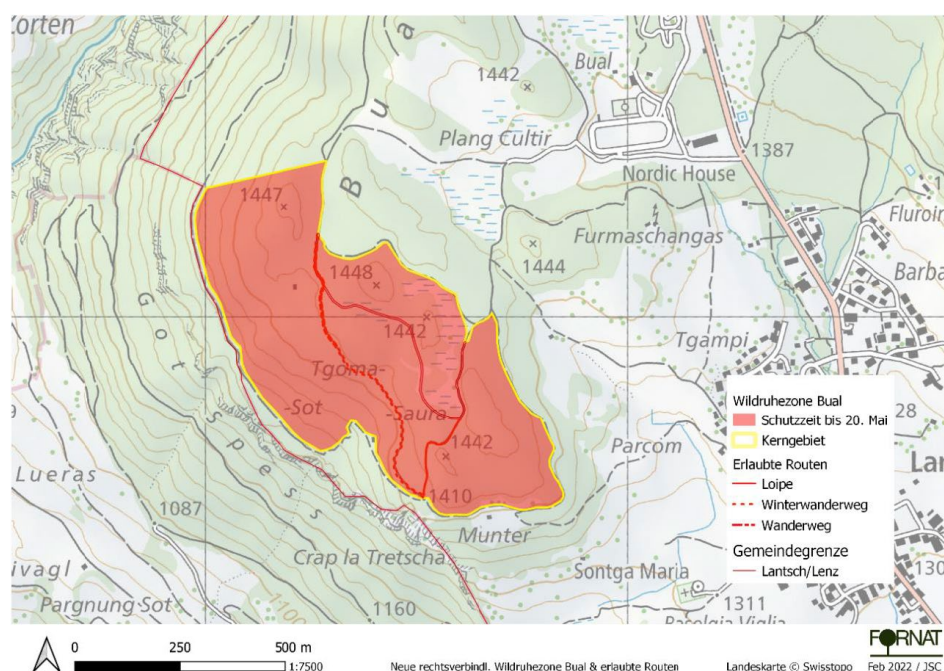


Abbildung 6: geplante neue Wildruhezone südwestlich des Biathlonzentrums.

3.8 Weitere relevante Grundlagen

3.8.1 Wald

Das Waldgebiet im Umfeld des Biathlonzentrums ist in der rechtskräftigen Planung grösstenteils einer Forstwirtschaftszone (F) zugewiesen, die in der laufenden Gesamtrevision als informativer Inhalt «Wald» dargestellt wird. Entlang der Zonengrenze zwischen Wald und ZöBA auf der Nord- bzw. Südseite des Parkplatzes sind jeweils statische Waldgrenzen festgelegt. Zudem bestehen Waldabstandslinien nordöstlich des Nordic House und um die Trafostation an der Südwestecke des Parkplatzes (vgl. Abb. 7).

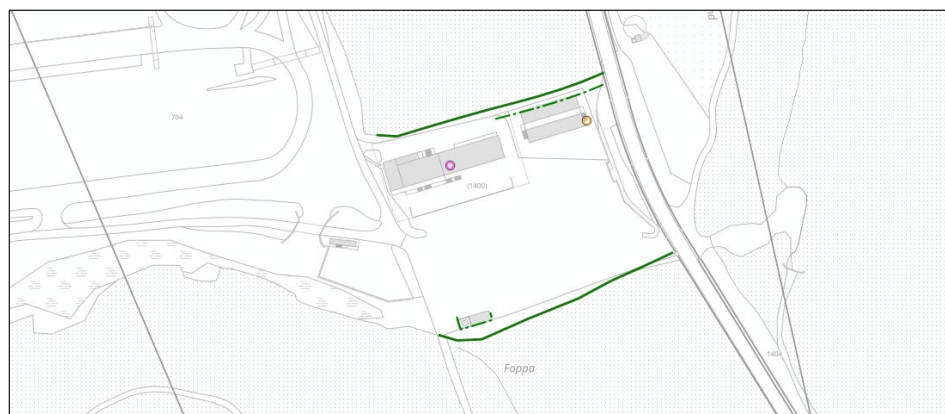


Abbildung 7: Kartenausschnitt Waldfeststellung und Waldabstandslinien

3.8.2 Land- und Forstwirtschaft

Die Sportinfrastrukturen des Biathlonzentrums befinden sich in der Landwirtschaftszone. Sowohl im Bereich des Stadions als auch auf diversen westlich und nördlich angrenzenden Flächen besteht eine Weidenutzung. Die Waldflächen unmittelbar nordöstlich und nordwestlich der Anlagen sind im Waldentwicklungsplan (WEP) zudem als Waldweiden verzeichnet sind (vgl. Abb. 8). Fruchtfolgeflächen bestehen im Bereich des Biathlonzentrums keine.

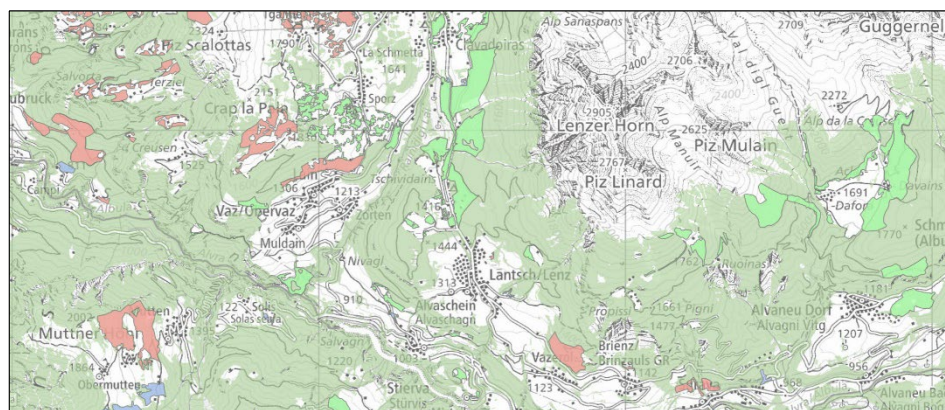


Abbildung 8: Kartenausschnitt Waldentwicklungsplan

3.8.3 Ortsbild- und Kulturgüterschutz

Im Bereich der Gebäude und Sportinfrastrukturen des Biathlonzentrums Bual bestehen keine Objekte, die für den Ortsbild- und Kulturgüterschutz von Relevanz sind. Einige hundert Meter nördlich des Stadions besteht jedoch eine Archäologische Schutzzone unmittelbar westlich der Wegkapelle St. Cassian (vgl. Abb. 9). Die Archäologiezone wird im Winter von der Loipe überquert und liegt in der Zone für Veranstaltungsinfrastruktur, die bei einem Grossanlass im Biathlonzentrum für temporäre Anlagen verwendet wird.

Die Kapelle St. Cassian ist auf allen drei Staatsebenen geschützt (Bund, Kanton und Gemeinde). Mit der kantonalen Unterschutzstellung wurde der Eigentümer verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Umgebung der Häusergruppe St. Cassian nicht überbaut oder beeinträchtigt werden. In der unmittelbaren Umgebung der Kapelle wurde ein Bauverbot und gegen den Wald ein beschränktes Bauverbot definiert (siehe Dienstbarkeitsvertrag Nr. 37/60 vom 24. Oktober 1960).

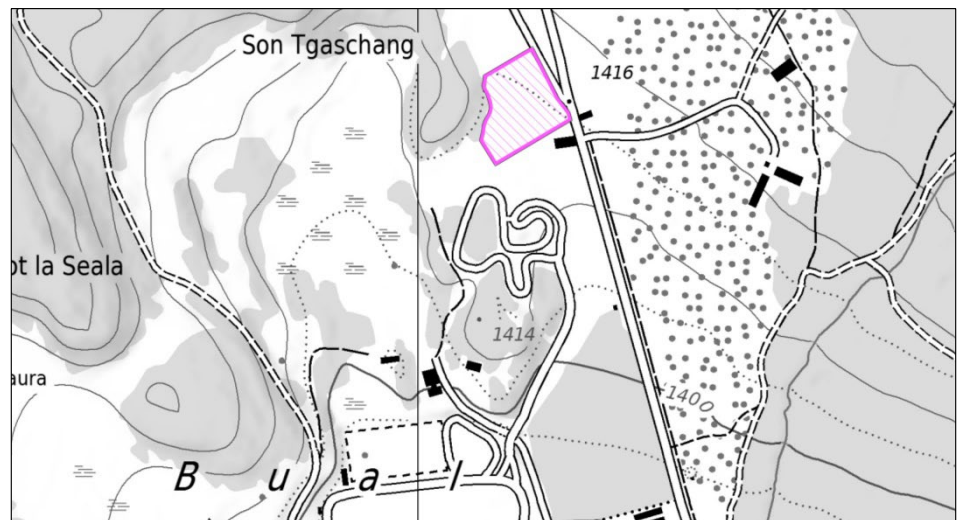


Abbildung 9: Kartenausschnitt rechtskräftige Archäologische Schutzzone St. Cassian

3.8.4 Belastete Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte (vgl. Abb. 10) sind im Bereich des Biathlonzentrums zwei Einträge zu finden. Im westlichen Teil des Stadions und der daran angrenzenden Fläche befindet sich ein Ablagerungsstandort (ehemalige Deponie). Rund 400 Meter nördlich des Biathlon-Stadions befindet sich der Zielhügel des ehemaligen Schiessstandes, der nach der Stilllegung saniert wurde. Von den beiden Objekten sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.



Abbildung 10: Kartenausschnitt Kataster der belasteten Standorte

3.8.5 Natur- und Landschaftsschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Biathlonzentrums bestehen diverse inventarisierte Biotop (vgl. Abb. 11). Unmittelbar südlich des Stadions entlang des Waldrandes sowie direkt nördlich der Schiessanlage sind Flachmoore von regionaler Bedeutung verzeichnet. Weitere Flachmoore sind weiter nördlich und westlich zu finden (grüne Flächen). Alle Flachmoor-Biotop sind in der Nutzungsplanung Naturschutzzonen zugewiesen (vgl. Abb. 12, olivgrün). Entlang der Waldränder auf der Hügelkuppe nordwestlich des Stadions sind zudem mehrere Trockenwiesen und -weiden verzeichnet (bräunliche Flächen). Für diese Objekte gibt es noch keine rechtsgültigen Schutzzonen. In der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden jedoch für alle Trockenwiesen und -weiden-Biotop mit regionaler und nationaler Bedeutung neue Trockenstandortzonen eingeführt.



Abbildung 11: Kartenausschnitt Biotop



Abbildung 12: Kartenausschnitt Naturschutzzonen

3.8.6 Gewässerschutz

Das gesamte Areal der Biathlon Arena liegt in einem Gewässerschutzbereich des Typs A_u (vgl. Abb. 13, rote Fläche). Am Waldrand südlich des Stadions ist zudem eine Quelle verzeichnet. Um die Grundwassersituation und allfällige Einschränkungen für Bautätigkeiten abzuklären, wurde ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dessen Resultat steht derzeit noch aus.

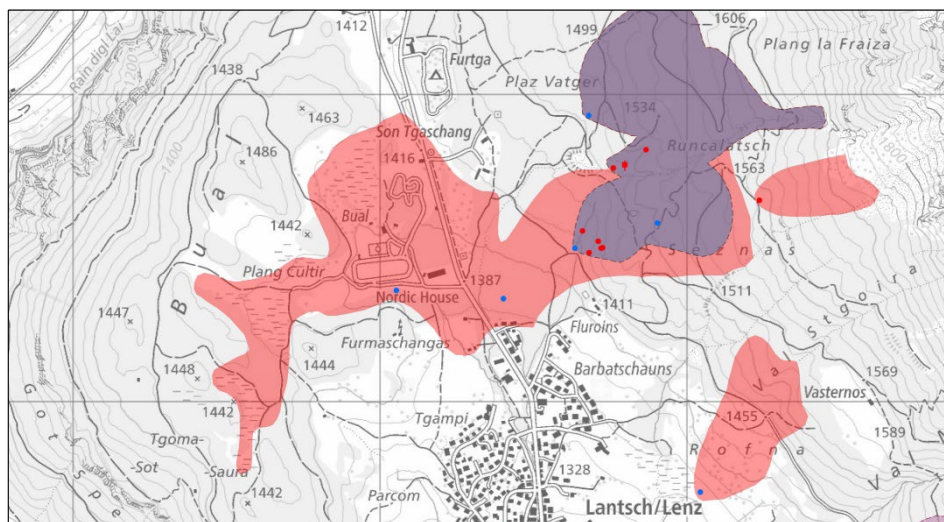


Abbildung 13: Kartenausschnitt Gewässerschutzkarte

3.8.7 Naturgefahren

Die Gefahrenkommission II hat die aktualisierten Gefahrenzonen in der Gemeinde Lantsch/Lenz auf Basis der Gefahrenkarte Wasser am 11. Juni 2021 beschlossen (vgl. Abb. 14). Somit sind die neuen Gefahrenzonen behördenverbindlich. Im Bereich des Biathlonzentrums bestehen keine baulichen Einschränkungen infolge der Gefahrenzonen. Die Zufahrt zum Parkplatz von der Hauptstrasse her liegt allerdings gemäss neuer Definition in der Gefahrenzone 2.



Abbildung 14: Kartenausschnitt Gefahrenkarte Wasser

3.8.8 Inventar der historischen Verkehrswege

Nördlich des Biathlonzentrums im Bereich um die Wegkapelle St. Cassian befindet sich ein Strassenabschnitt, der im Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) national inventarisiert ist (vgl. Abb. 15). Betroffen ist insbesondere der Land- und Forstwirtschaftsweg Richtung Tschividains (Voia da Tschividains). Ein prägendes Element entlang dieser Strasse ist der charakteristische Zaun (vgl. Abb. 16), der erhalten werden muss. Gemäss aktueller Planung ist in diesem Bereich der Ein- und Ausstiegsbereich für Shuttlebusse geplant, die bei einem Grossanlass die Zuschauer zum Areal bringen (vgl. Kap. 7.2). Der Schutz des historischen Verkehrswegs bzw. des Zauns ist sicherzustellen. Bei der weiteren Planung und allfälligen Eingriffen, die den IVS-Weg betreffen, ist die Denkmalpflege zu informieren.

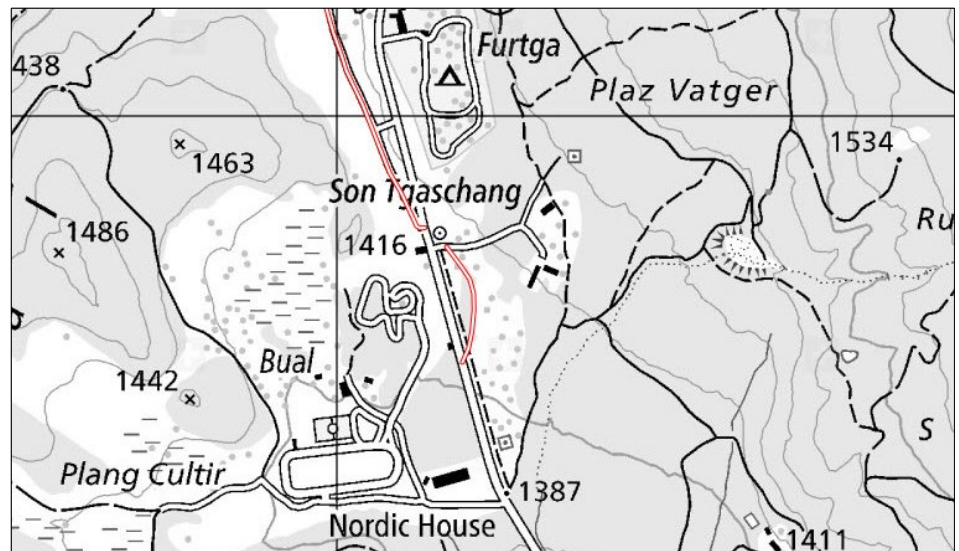


Abbildung 15: Kartenausschnitt IVS national



Abbildung 16: Abzweigung Voia da Tschividains von Kantonsstrasse (Quelle: Google Street View)

4 Bisherige Entwicklung des Biathlonzentrums

4.1 Geschichte und Entwicklung des Areals

Die Anfänge des Biathlonzentrums Bual gehen auf das Jahr 2006 zurück. Damals gründeten Initianten aus der Gemeinde Lantsch/Lenz den Verein «Biathlonzentrum Bual». Die Gemeinde unterstützte das Projekt, stellte das Land zur Verfügung, trat als Bauherrin auf und gründete die Betreibergesellschaft «Nordic & Biathlon AG». Nach einer Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 2012 (vgl. Kap. 3.6.1) erfolgte im Frühjahr 2013 der Spatenstich für die erste Bauphase. Im folgenden Dezember wurde das Biathlonzentrum Bual offiziell eröffnet. 2014 erfolgte der Bau der 1,6 Kilometer langen Rollskibahn. 2015 stiessen Carola und Michael Hartweg als Privatinvestoren zum Projekt und förderten die weitere Entwicklung. In der Folge entstand das heutige Herzstück der Anlage: das Nordic House. Die Betreibergesellschaft Nordic & Biathlon AG wurde 2017 in die Biathlon Arena Lenzerheide AG (BAL) überführt. Im selben Jahr erhielt die Betreiberin des Biathlonzentrums von der Internationalen Biathlon Union die A-Lizenz und ist seither berechtigt, Elite-Wettkämpfe auszutragen. In einer zweiten Teilrevision der Ortsplanung (vgl. Kap. 3.6.2) wurden die raumplanerischen Voraussetzungen für sportliche Grossevents wie ein Weltcup sowie einen Ausbau der Rollskibahn geschaffen. Im Herbst 2021 wurde bekannt, dass Swiss-Ski (der Schweizer Skisportverband) die Biathlon Arena Lenzerheide AG per Mai 2022 als neuer Hauptaktionär übernimmt.



Abbildung 17: Blick vom Nordic House auf die Sportanlage

4.2 Meilensteine der Entwicklung

- 2006 Gründung des Vereins «Biathlonzentrum Bual»
- 2011 Bau der Beschneigung und Beleuchtung
- 2012 Gründung der «Nordic & Biathlon AG»
- 2012 1. projektbezogene Teilrevision Ortsplanung
- 2013 Bau der Schiessanlage
- 2014 Bau der Rollskibahn
- 2015 Carola und Michael Hartweg steigen als Privatinvestoren ins Projekt ein
- 2016 Bau des Nordic House
- 2017 Umwandlung der Nordic & Biathlon AG in Biathlon Arena Lenzerheide AG
- 2017 A-Lizenzierung durch IBU
- 2018 2. projektbezogene Teilrevision Ortsplanung
- 2019 Verzögerung der TR infolge Rekurs USO
- 2020 Genehmigung der TR durch Kanton
- 2020 Wahl als Austragungsort Biathlon WM 2025
- 2021 Baustart für Erweiterung der Rollskibahn
- 2022 Übernahme durch Swiss-Ski als Hauptaktionär
- 2022 3. projektbezogene Teilrevision Ortsplanung

5 Aktueller Zustand des Biathlonzentrums

5.1 Sportliche Nutzung

Die wichtigste Sportart, die im Biathlonzentrum Bual betrieben wird, ist natürlich Biathlon. Seit 2015 ist die Anlage Standort des Biathlon Stützpunkts Ostschweiz (BSO) und seit der A-Lizenzierung 2017 beherbergt sie das Nationale Leistungszentrum (NLZ) für den Biathlonsport in der Schweiz. In den knapp zehn Jahren seit der Eröffnung der Schiessanlage fanden immer wieder nationale und internationale Biathlon-Wettkämpfe mit wachsender Bedeutung statt. In der Saison 2013/14 wurde mit dem Biathlon-Alpencup der erste internationale Wettkampf durchgeführt. In den Jahren danach folgten diverse Wettkämpfe im Rahmen des IBU Junior Cups sowie des IBU Cups. Der IBU Youth & Junior World Championships Biathlon im Januar 2020 war der bislang bedeutendste Wettkampf auf der Anlage. Der erste Elite-Weltcup wird im Dezember 2023 stattfinden und Anfang 2025 folgt die Durchführung der Biathlon Weltmeisterschaft. Das Biathlonzentrum Bual wird jedoch auch für andere Sportarten genutzt, insbesondere für Langlauf. Die Loipen des Biathlonzentrums sind mit jenen des Wintersportgebiets Lenzerheide verbunden. Mit der Tour de Ski fand bereits fünf Mal ein internationaler Langlauf-Grossanlass auf dem Areal statt. Des Weiteren bestehen Vereinbarungen mit den Verbänden Swiss Cycling und Swiss Orienteering, die den Standort für Trainings in den Bereichen Mountainbike bzw. Orientierungslauf nutzen. Neben dem Verbands- und Profisport steht die Anlage auch dem Breitensport zur Verfügung.



Abbildung 18: Südwestansicht des Nordic House

5.2 Bestehende Infrastrukturen

Nachfolgend eine Übersicht über die bestehenden und im Bau befindlichen Infrastrukturen des Biathlonzentrums:

Sportinfrastruktur

- Rollskibahn von 1,6 Kilometer Länge für den Sommerbetrieb, die bis zum September 2022 auf 4 Kilometer erweitert wird.
- Langlaufloipen mit verschiedenen Streckenlängen, vier Kilometer als beleuchtete Nachtloipe nutzbar.
- 30 vollautomatisierte Schiessplätze
- 41 Wachscontainer

Schneemanagement

- 32 Beschneigungspunkte entlang der Strecke für die Herstellung von technischem Schnee.
- Snowfactory für Schneeproduktion.

Infrastruktur im Nordic-House

- Hostel mit Mehrbettzimmern
- Athletikraum
- Bistro/Restaurant
- Seminarräume
- Umkleiden, Duschen, WC
- Medienraum
- Büro- und Dopingkontrollräume
- Sport-Shop

6 Strategische und konzeptionelle Grundlagen für Weiterentwicklung

6.1 WM als Auslöser für Ausbauschritt

Wie eingangs erwähnt (vgl. Kap. 1.2), kam der Zuschlag zur Durchführung der Biathlon WM 2025 auch für die Betreiberfirma früher als erwartet. Zwar hatte sich die BAL schon früh zum Ziel gesetzt, auf der Lenzerheide Elite-Wettkämpfe wie Weltcups durchzuführen, doch dass man bereits sieben Jahre nach der Eröffnung des Biathlonzentrums als Austragungsort für eine WM gewählt würde, schien noch bis vor Kurzem unrealistisch.

Die Kandidatur für die Biathlon WM 2025 kam im Frühling 2020 auf Anregung der Internationalen Biathlon Union (IBU) zustande. Der Verband trat mit dem Vorschlag zu kandidieren an die Biathlon Arena Lenzerheide AG heran, da sich damals mit Minsk-Raubichi erst ein Standort für die Austragung des Turniers beworben hatte. Aufgrund der angespannten politischen Lage in Belarus suchte die IBU nach einer Alternative. Für die BAL stellte diese Anfrage eine grosse Chance dar. Die offizielle Kandidatur wurde zusammen mit Swiss-Ski erarbeitet und im Juni 2020 eingereicht. Zeitgleich mit dem WM-Dossier wurden die Bewerbungsunterlagen für die Aufnahme in den Weltcup-Kalender der Periode 2022/23 bis 2025/26 an die IBU übermittelt. Der Entscheid über den Austragungsort der Biathlon WM 2025 fiel schliesslich beim IBU-Kongress vom 13. bis 15. November 2020.

6.2 Ausbau auf die Bedürfnisse abstimmen

Der geplante Ausbau des Biathlonzentrums Bual soll in erster Linie die Voraussetzungen zur Durchführung der Biathlon Weltmeisterschaft 2025 schaffen. Der dafür erforderliche Ausbauschritt bietet jedoch zugleich eine Chance für die Weiterentwicklung des Areals, von der auch der reguläre Betrieb stark profitieren kann. Die Pläne für den geplanten Ausbau richten sich daher nicht nur nach dem Anforderungskatalog der Internationalen Biathlon Union zur Durchführung der Weltmeisterschaft, sondern berücksichtigen auch die Entwicklungsvorstellungen der Biathlon Arena Lenzerheide AG als Betreiberfirma beziehungsweise von Swiss-Ski als Hauptaktionär und Nutzer des Nationalen Leistungszentrums Biathlon (vgl. Abb. 19).

Diese breit abgestimmte Entwicklung soll die Nutzung von Synergien ermöglichen, indem möglichst viele Infrastrukturen so konzipiert werden, dass sie je nach Situation und Bedarf (Wettkampf, Training Leistungssport, Nutzung für Breitensport, weitere Angebote) unterschiedlich bespielt werden können. Damit kann der Flächenverbrauch reduziert und ein sinnvoller, effizienter und wirtschaftlicher Betrieb der Anlagen sichergestellt werden. In den folgenden Kapiteln werden die Anforderungen und Entwicklungsvorstellungen der verschiedenen Akteure und Nutzer dargestellt, und daraus Vorgaben für die bauliche Weiterentwicklung abgeleitet.

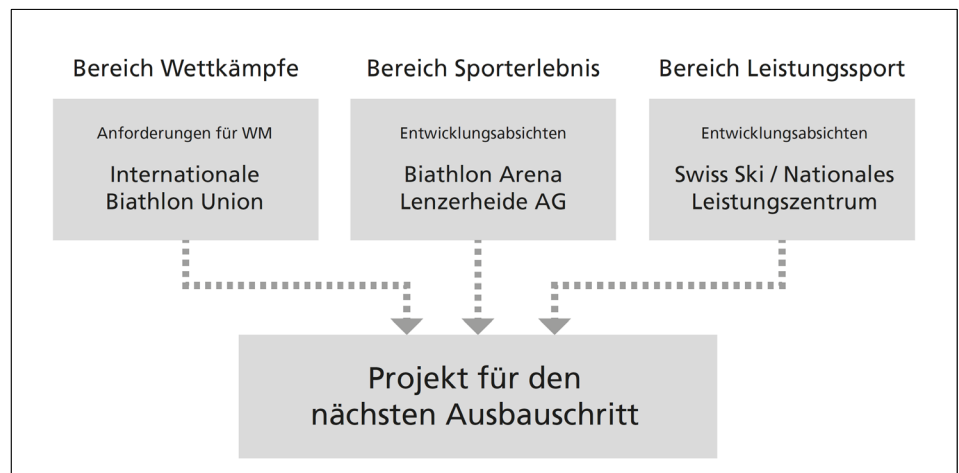


Abbildung 19: Schema zum Thema Einbezug verschiedener Interessen

6.3 Entwicklungsvorstellungen Swiss-Ski für Biathlon Arena Lenzerheide

Wie erwähnt, entschied der Schweizer Skisportverband Swiss-Ski im Herbst 2021, die Biathlon Arena Lenzerheide AG als Hauptaktionär zu übernehmen. Seine Gründe für die Übernahme und die damit verbundenen Entwicklungsabsichten für das Biathlonzentrum Bual formulierte der Verband in einem Konzept, das diesem Bericht beiliegt. Dieses Dokument bildet die konzeptionelle und strategische Grundlage für die künftige Ausrichtung der Biathlon Arena Lenzerheide AG und setzt die Leitplanken für den anstehenden Ausbauschritt. Darin begründet Swiss-Ski das Engagement am Standort Lenzerheide wie folgt:

«Mit der Vergabe der Biathlon-Weltmeisterschaften 2025 an Swiss-Ski mit dem Austragungsort Lenzerheide wurde die Vision, dass dereinst Biathlon-Wettkämpfe auf oberster Stufe in der Schweiz ausgetragen werden, Wirklichkeit. Mit diesem Schritt und neun Jahre nach der Gründung und dem erfolgreichen Aufbau der Biathlon Arena Lenzerheide AG (BAL) sah Swiss-Ski den Zeitpunkt gekommen, aufgrund der zuletzt positiven Entwicklungen und den damit einhergehenden zusätzlichen Herausforderungen, die Weichen neu zu stellen. Als strategisch starkes Commitment zur Sportart Biathlon bzw. generell gegenüber dem Nordischen Schneesport und dem Standort Lenzerheide übernimmt Swiss-Ski die Biathlon Arena als neuer Hauptaktionär per 1. Mai 2022. Damit wird grosses Potenzial frei, um die aufstrebende Sportart Biathlon strategisch weiterzuentwickeln, weitere Schneesportarten des Verbandes nachhaltig zu stärken und die BAL wirtschaftlich auf ein breiteres Fundament zu stellen. Die organisatorische Basis für diese Neuausrichtung bilden dabei die drei Hauptbereiche Wettkämpfe, Sporterlebnis und Leistungszentrum.»

Welche Entwicklungsabsichten Swiss-Ski für die drei erwähnten Bereiche Wettkämpfe, Sporterlebnis und Leistungszentrum vorsieht, wird in den folgenden Absätzen kurz zusammengefasst wiedergegeben (ausführlichere Beschreibungen können dem Originaldokument entnommen werden):

6.3.1 Bereich Wettkämpfe

Nach den gescheiterten Schweizer Olympia-Bewerbungen der letzten Jahre ist derzeit keine neue Kandidatur in Sicht. Daher will Swiss-Ski künftig auf Grossevents der einzelnen Sportarten setzen. Diese sollen Impulsgeber für die wirtschaftliche und touristische Entwicklung der jeweiligen Region sein. Dieses Ziel gilt auch für das Biathlonzentrum Bual. Swiss-Ski will auf der Lenzerheide mindestens alle zwei Jahre ein Biathlon-Weltcuprennen und ca. alle zehn Jahre eine Biathlon-WM durchführen. Aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht macht es daher keinen Sinn, gewisse Infrastrukturen jedes Mal von Neuem auf temporärer Basis zu erstellen. Stattdessen sollen gewisse Bauten und Räumlichkeiten permanent gebaut werden. Durch die Mitnutzung der Bereiche Sporterlebnis und Leistungszentrum soll eine ganzjährige Nutzung dieser Infrastrukturen garantiert werden.

6.3.2 Bereich Sporterlebnis

Das Biathlonzentrum soll ein Hub für vielfältige Sporterlebnisse werden, von dem auch der Breitensport, die Bevölkerung sowie das lokale und regionale Gewerbe profitieren. Mit der Erweiterung ist die Anlage prädestiniert für Firmenevents und Tagungen, für Einstiegs- und Einzelkurse (nicht nur im Biathlon, sondern auch in anderen Sportarten), für Beratungsleistungen wie Materialoptimierung, Screening/Testing, als Material- und Testcenter, als Dienstleistungsbetrieb für Biathlon oder auch als Verkaufs- und Mietstation für diverse Sportarten (Biathlon, Langlauf, Bike, Trailrunning etc.).

6.3.3 Bereich Leistungszentrum

Das Nachwuchskonzept von Swiss-Ski setzt auf sogenannte Nationale Leistungszentren (NLZ), in denen jungen Talenten eine optimale Kombination von professionellen Trainingsmöglichkeiten und schulischer bzw. beruflicher Ausbildung ermöglicht wird. Ein solches NLZ für Biathlon wurde 2018 im Biathlonzentrum Bual gegründet. Der anstehende Ausbauschnitt ermöglicht die Etablierung eines eigentlichen Test- und Leistungszentrums für den Biathlonsport und andere Sportarten mit Synergiepotential (Langlauf, Trailrunning, Mountainbike, Orientierungslauf oder Schiessen). Dieser Ausbau erfordert aber einige zusätzliche Räumlichkeiten sowie zusätzliche personelle Ressourcen.

6.4 Flächenbedarf für einzelne Bereiche

Um die neuen Anlagen richtig dimensionieren zu können, wurden für jeden der drei Bereiche Wettkämpfe, Sporterlebnis und Leistungszentrum, die im Entwicklungskonzept von Swiss-Ski beschrieben werden, der künftige Flächenbedarf untersucht. Dieser Flächenbedarf wurde anschliessend mit der vorhandenen Fläche in den bestehenden Anlagen verglichen, um den Neu- und Ausbaubedarf zu ermitteln.

Die bestehenden Anlagen haben folgende Dimensionen:

Bestehende Flächen

Bezeichnung	Fläche
Parkplatz (150 Parkfelder)	ca. 5500 m ²
Areal für Bauten	ca. 3500 m ²
Schneemanagement (Snowfactory)	ca. 1000 m ²

Bestehende Gebäude

Bezeichnung	Fläche
Nordic House	
Geschossfläche	2498 m ²
Nutzfläche	1196 m ²

6.4.2 Flächenbedarf für den Bereich Wettkämpfe

Der Flächenbedarf im Bereich Wettkämpfe ergibt sich grösstenteils aus den Anforderungen der Internationalen Biathlon Union (IBU) an Austragungsstätten für Biathlon-Weltmeisterschaften. Da eine Weltmeisterschaft für die Biathlon Arena Lenzerheide AG der grösste denkbare Anlass im Biathlonzentrum Bual darstellt, wird davon ausgegangen, dass die dafür erforderlichen Infrastrukturen auch für alle anderen möglichen Sportveranstaltungen an diesem Standort reichen sollten.

Im Vorfeld zur Vergabe der Biathlon-Weltmeisterschaft 2025 fand am 7. September 2020 im Biathlonzentrum Bual eine Inspektion durch die IBU statt. Ihr Fazit war, dass die Anlage grundsätzlich für eine Weltmeisterschaft geeignet sei. Die Sportanlagen selbst sind – abgesehen von einzelnen Stellen, die optimiert oder korrigiert werden müssen – für die Durchführung geeignet. Im Hinblick auf die WM müssten jedoch im Umfeld (Logistik, Zuschauerbereich, Verkehr, etc.) noch einige Defizite behoben werden. Folgende Punkte wurden beanstandet:

- Für Grossevents ist das Areal knapp bemessen
- Die Schaffung einer grösseren Freifläche ist nötig
- Mehr Platz für die Eventlogistik ist nötig
- Strafrunde entspricht nicht dem Reglement
- Knappe Platzverhältnisse bei Schiessstandausgang
- Schneehöhe muss gewährleistet werden können
- Kamerastandorte müssen garantiert werden

Zielgrössen für Infrastrukturen

Aufgrund der Anforderungen der IBU sowie aus betrieblichen Überlegungen wurde durch die Biathlon Arena Lenzerheide AG der Flächenbedarf für die Infrastrukturen ermittelt, die für Wettkampf-Veranstaltungen von der Grössenordnung einer Weltmeisterschaft benötigt werden (siehe nachfolgende Tabellen).

Flächenbedarf Schneemanagement

Komponente	Art der Installation	Ist-Fläche	Soll-Fläche
Schneemanagement	Festbelag, Entwässerung	ca. 1000 m ²	5000 m ²

Flächenbedarf Medien

Komponente	Art der Installation	Ist-Fläche	Soll-Fläche
TV-Übertragungsfahrzeuge	Platz mit Festbelag	1500 m ²	3200 m ²
Räumlichkeiten für Medien	temporäre Doppelnutzung in Neubau	0 m ²	660 m ²
Teil 1: Mediacenter / Auditorium	temporäre Doppelnutzung in Neubau	0 m ²	500 m ²
Teil 2: ENG / Radio Space	temporäre Doppelnutzung in Neubau	0 m ²	60 m ²
Teil 3: Medien Verpflegung	temporäre Doppelnutzung in Neubau	0 m ²	100 m ²

Flächenbedarf Zuschauer (temporär)

Komponente	Art der Installation	Ist-Fläche	Soll-Fläche
Aufenthaltsbereich für Zuschauer	temporäre Bauten für Event	0 m ²	2500 m ²
Gastronomie für Zuschauer	temporäre Bauten für Event	0 m ²	3000 m ²
VIP-Tribüne	temporäre Baute für Event bei Stadion	0 m ²	750 m ²
Normale Tribünen (total)	temporäre Baute für Event bei Stadion	0 m ²	3500 m ²
- Tribüne A	temporäre Baute für Event bei Stadion	0 m ²	1200 m ²
- Tribüne B	temporäre Baute für Event bei Stadion	0 m ²	500 m ²
- Tribüne C	temporäre Baute für Event bei Stadion	0 m ²	500 m ²
- Tribüne D	temporäre Baute für Event bei Stadion	0 m ²	500 m ²
- Tribüne E	temporäre Baute für Event bei Stadion	0 m ²	800 m ²

Flächenbedarf Sportler/Teams/Helfer

Komponente	Erforderliche Art der Installation	Ist-Fläche	Soll-Fläche
Parkplatz (ca. 300 Parkfelder)	Platz mit Festbelag	5500 m ²	8000 m ²
Wachs-Trucks und -Container	Platz mit Festbelag	1500 m ²	3500 m ²
Trainings- und Aufwärmbereich	Platz im Innenbereich des Stadions	1800 m ²	1800 m ²
Dopingkontrollräume	temporäre Doppelnutzung in Neubau	20 m ²	100 m ²
Helferverpflegung	temporäre Doppelnutzung in Neubau	200 m ²	400 m ²

6.4.3 Flächenbedarf für die Bereiche Sporterlebnis und Leistungszentrum

Der Flächenbedarf in den Bereichen Sporterlebnis und Leistungszentrum ergibt sich weitgehend aus den Entwicklungsvorstellungen von Swiss-Ski als Hauptaktionär der Biathlon Arena Lenzerheide AG bzw. als Betreiber des Nationalen Leistungszentrums Biathlon sowie aus den Erfahrungen und Bedürfnissen der Betriebsleitung der BAL. Da die Raumbedürfnisse bzw. die Nutzungen der beiden Bereiche Sporterlebnis und Leistungszentrum grosse Überschneidungen aufweisen und somit erhebliche Synergieeffekte möglich sind, wird der Raumbedarf der beiden Bereiche in einer gemeinsamen Liste dargestellt. Der Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Raumbezeichnung	möglicher Standort	Fläche
Athletik- und Gymnastikraum inkl. Leistungsdiagnostik	Neubau/Nordic House	300 m ²
Physiotherapie/Sportmedizin	Neubau/Nordic House	50 m ²
Garderobe/Nasszelle Herren	Neubau/Nordic House	30 m ²
Garderobe/Nasszelle Damen	Neubau/Nordic House	30 m ²
Büro Trainer und Sportwissenschaftler	Neubau/Nordic House	25 m ²
Lagerraum	Neubau/Nordic House	25 m ²
Wachs-/Serviceraum für Ski	Neubau/Nordic House	35 m ²
Höhenzimmer	Neubau/Nordic House	50 m ²
Lern- und Aufenthaltsraum Athleten	Neubau/Nordic House	35 m ²
Indoor-Schiessanlage (50m-Anlage)	Neubau	750 m ²
Munitionsaufbewahrung	Neubau	10 m ²
Regeneration: Sauna, Whirlpool, Eisbad	Neubau	80 m ²
6 zusätzliche Büroarbeitsplätze (15 Plätze)	Neubau/Nordic House	150 m ²
2 zusätzliche Sitzungszimmer à 30m ² (4-6 Personen) und à 100m ² (10-15 Personen)	Neubau/Nordic House	150 m ²
Modulare Eventräumlichkeiten	Neubau	300 m ²
Ausbau Gastronomieangebot: Kapazität von 150 Personen im Innenbereich und 50-100 Personen im Aussenbereich	Neubau/Nordic House	200 m ²
Total zusätzlicher Raumbedarf NLZ/BAL:		2220 m ²
plus 15% für Erschliessungsflächen	TOTAL	2553 m²

6.4.4 Nachweis des Bedarfs für einen Neubau

Wie die Zusammenstellung des Flächenbedarfs für die Bereiche Sporterlebnis und Leistungszentrum zeigt, besteht summarisch betrachtet Bedarf für diverse Arten von Räumlichkeiten in Gebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 2500m². Ein Teil des Raumbedarfs kann durch die teilweise Umnutzung von bestehenden Räumen im Nordic House gedeckt werden. Das Nordic House weist eine Gesamtnutzfläche von ca. 1200m² auf. Rund die Hälfte davon wird für Athletenunterkünften benötigt, die auch in Zukunft weiterbestehen sollen. Somit stehen im Nordic House noch ca. 500m² Fläche für neue/andere Nutzungen zur Verfügung. In der Gesamtsicht ergibt sich somit ein Bedarf von ca. 2000m² Nutzfläche, der durch Neubauten gedeckt werden muss. Wie das Raumprogramm dieser Bauten, die innere Nutzungsverteilung und die Dimensionierung im Detail aussehen soll, kann beim aktuellen Projektstand nicht abschliessend definiert werden. Die konkrete Raumaufteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Bereiche	Fläche
Raumbedarf für «Sporterlebnis und Leistungszentrum»	ca. 2500 m ²
Abzug verfügbare bestehende Nutzfläche im Nordic House	ca. -500 m ²
Gesamtbedarf für neue Nutzfläche	ca. 2000 m ²

6.5 Quantitative Zielsetzungen

Die Zusammenstellung auf den vorhergehenden Seiten zeigt, dass der Flächenbedarf für die Durchführung von Grossveranstaltungen wie der Biathlon WM 2025 sowie für die Weiterentwicklung des Betriebs der Biathlon Arena Lenzerheide AG gemäss der Strategie von Swiss-Ski über der Kapazität der aktuell vorhandenen Infrastrukturen und Räumlichkeiten liegt. Die nachfolgende Tabelle vermittelt eine Übersicht über den gesamthaften Platzbedarf der wichtigsten Komponenten sowie der dafür vorgesehenen Standorte. Nebst Neubauten sind auch externe Lösungen zu suchen.

Neue Anlageteile	Voraussichtlicher Standort	Fläche
Parkplatz (300 Parkfelder)	Extern (Shuttlebus-Betrieb)	8000 m ²
Schneemanagement	Auf dem Areal (Standortsuche schwierig. Vorerst wird eine temporäre Lösung angestrebt)	5000 m ²
TV-Compound	Auf dem Areal im Bereich des bestehenden Parkplatzes	3200 m ²
Wachs-Trucks/Container	Auf dem Areal im Bereich des bestehenden Parkplatzes	3500 m ²
Zuschauerbereich (temporär)	Zwei mögliche Standorte: 1. Nördlich des Areals in der Zone für Veranstaltungsinfrastruktur 2. Im Dorf Lantsch/Lenz auf dem Sportplatz beim Schulhaus	5500 m ²
Neubau für NLZ/BAL (inkl. teilw. Mitnutzung bei Event)	Auf dem Areal (unterirdisch im Bereich des Stadions)	2000 m ²

6.6 Qualitative Zielsetzungen

Den Betreibern des Biathlonzentrums Bual ist bewusst, dass die von ihnen beabsichtigte Vergrößerung der Anlagen zur Beanspruchung zusätzlicher Flächen und zur Beeinträchtigung von anderen Nutzungen und Interessen (z.B. Landwirtschaft, Naturschutz, Verkehr) in der Umgebung führen wird. Daher soll sich die Ausgestaltung nicht nur nach quantitativen, sondern auch nach qualitativen Kriterien richten. Um die negativen Beeinflussungen von Umwelt, Landschaft, Nutzern und Anwohnern möglichst gering zu halten, wurden qualitative Ziele formuliert (siehe Auflistung unten). Diese betreffen sowohl ökologische als auch verkehrliche und betriebliche Aspekte und basieren weitgehend auf Prinzipien, die sich aus den rechtlichen Grundlagen (RPG, NHG, USG, WaG, etc.) ergeben.

1. Bodenversiegelung gering halten

Neu zu bauende Anlagen sollten so flächensparend wie möglich angeordnet werden, um die Bodenversiegelung gering zu halten und keine landwirtschaftlichen Flächen zu beeinträchtigen.

2. Geringe Beeinträchtigung von Schutzinteressen

Die Anlagen sollen so geplant und gebaut werden, dass sich eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, ökologischer Schutzinteressen, des Waldes und der Landwirtschaft ergibt.

3. Verkehrliche Entflechtung

Insbesondere bei Grossanlässen soll eine verkehrliche Entflechtung der Nutzergruppen (Publikum, Sportler, Medien, etc.) sichergestellt werden.

4. Hoher Anteil temporärer Bauten

Anlagen, die nur bei Grossanlässen benötigt werden, sollen möglichst als temporäre Bauten vorgesehen werden oder soweit zurückgebaut werden können, dass sie den Normalbetrieb nicht beeinträchtigen.

5. Flächeneffizienz durch Doppelnutzungen

Neue Anlagen, die feste Bauten erfordern, sollen so geplant und erstellt werden, dass sie im Normalbetrieb mit einer (oder mehreren) anderen Nutzung belegt werden können, um die Flächeneffizienz zu verbessern.

6.7 Konzeptentwicklung

Die quantitativen und qualitativen Zielsetzungen (vgl. Kap. 6.5 und 6.6), die sich aus den strategischen, konzeptionellen und rechtlichen Grundlagen ergeben, dienen als Grundlage zur Entwicklung eines Konzepts für die Weiterentwicklung des Biathlonzentrums (vgl. Abb. 20). Hinzu kamen Erkenntnisse aus der Variantenevaluation in der Vorprüfungsvorlage sowie Erkenntnisse bzw. Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht des ARE, die es zu berücksichtigen galt.

Wichtigste Erkenntnisse aus der Vorprüfung:

- Beanspruchung von Wald für den Bau von Infrastrukturen bzw. eine Rodung sind aufgrund fehlender Standortgebundenheit nicht möglich.
- Die Einbettung der neuen Anlageteile in die Landschaft/Landschaftsverträglichkeit muss verbessert werden.
- Zuschauerzugang zu temporären Tribünen durch Wald und über Flachmoor südlich des Stadions ist problematisch.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann der Ein- und Ausstiegsbereich der Shuttlebusse nicht direkt an der Kantonsstrasse liegen.
- Die Interessen des Denkmalschutzes im Umfeld der Wegkapelle St. Cassian sind zu berücksichtigen.

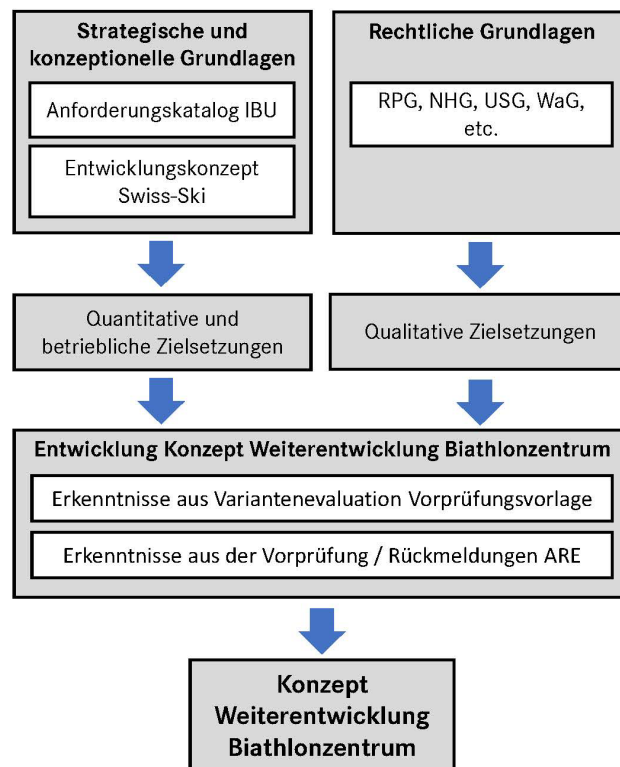


Abbildung 20: Schema zur Erarbeitung eines Konzepts zur Weiterentwicklung des Biathlonzentrums

7 Konzept Weiterentwicklung Biathlonzentrum

Das Konzept für die Weiterentwicklung des Biathlonzentrums stützt sich auf die Vorgaben, die im vorhergehenden Kapitel ausgeführt wurden (vgl. Kap. 6). Im Betrieb sind grundsätzlich zwei verschiedene Szenarien vorgesehen:

1. Szenario Normalbetrieb
2. Szenario Sport-Grossanlass (z.B. Biathlon WM 2025)

Nachfolgend werden diese beiden Szenarien bzw. die jeweils vorgesehene Anordnung verschiedener Nutzungen und Komponenten dargestellt und erklärt. Eine abschliessende Festlegung der Anordnung bzw. Nutzungsverteilung insbesondere der temporären Komponenten bei Grossanlässen ist allerdings noch nicht möglich. Die beiden Szenarien dienen nur dazu, einen Eindruck zu vermitteln, wie die Nutzung auf des Biathlonzentrum in Zukunft aussehen könnte bzw. was durch den vorgesehenen Ausbauschritt ermöglicht werden könnte.

Die definitive Festlegung der Anordnung von temporären Anlagen und Nutzungen erfolgt später im Rahmen eines Folgeverfahrens (z.B. Baugesuch) oder im Rahmen der Projektorganisation für die Durchführung einer Grossveranstaltung. Insbesondere das Szenario Sport-Grossanlass enthält auch Elemente, die ausserhalb des Biathlonzentrums vorgesehen sind (z.B. Parkierung, Ankunftsbereich für Zuschauer, etc.) und die somit nur indirekt mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung zusammenhängen.

7.1 Szenario Normalbetrieb

Die vorliegende Teilrevision schafft die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Infrastruktur im Bereich des Biathlonzentrums Bual. Im Normalbetrieb (vgl. Abb. 21) soll diese Infrastruktur wie folgt genutzt werden:

① bestehendes Nordic House

Das Nordic House bleibt in seiner heutigen Form und Funktion bestehen. Um die betrieblichen Bedürfnisse der Biathlon Arena Lenzerheide AG sowie des Nationalen Leistungszentrums im Normalbetrieb zu erfüllen, sind aber zusätzliche Räumlichkeiten nötig (vgl. Kap. 6.4.4).

② Neubau teilweise unterirdisch

Um den Bedarf nach zusätzlichen Räumlichkeiten zu erfüllen, soll im östlichen Bereich des Stadions ein teilweise unterirdischer Neubau erstellt werden. Das Gebäude bietet im Normalbetrieb Platz für diverse Sport-, Trainings- und Therapie-räume sowie Lager, Büros und Seminarräume. Ein konkretes Bauprojekt befindet sich momentan in Erarbeitung.

③ Unterirdische Verbindung zum Stadion

Vom unterirdischen Neubau führen unterirdische Zugänge direkt in den Innenbereich des Stadions bzw. ins Nordic House.

④ bestehender Parkplatz

Der bestehende Festbelagsplatz bleibt im Normalbetrieb in seiner heutigen Form und Funktion als Parkplatz oder als Fläche für temporäre Bauten wie Wachscontainer etc. bestehen.

⑤ Schneemanagement (temporär)

Für das Schneemanagement ist längerfristig ein grösserer Standort nötig. Die Standortsuche gestaltet sich allerdings schwierig. Daher soll vorerst eine temporäre Lösung gesucht werden, um den Betrieb kurz- und mittelfristig sicherzustellen, bis eine definitive Lösung gefunden ist. Als möglicher Standort für eine temporäre Lösung zeichnet sich der Innenraum der Strafrunde ab, mit dem Nachteil, dass diese eine gewisse Zeit blockiert ist. Andere mögliche temporäre Standorte für das Schneemanagement oder Teile davon ist der heutige Standort der Snowfactory, der westliche Innenraum des Stadions oder Teile des Parkplatzes.

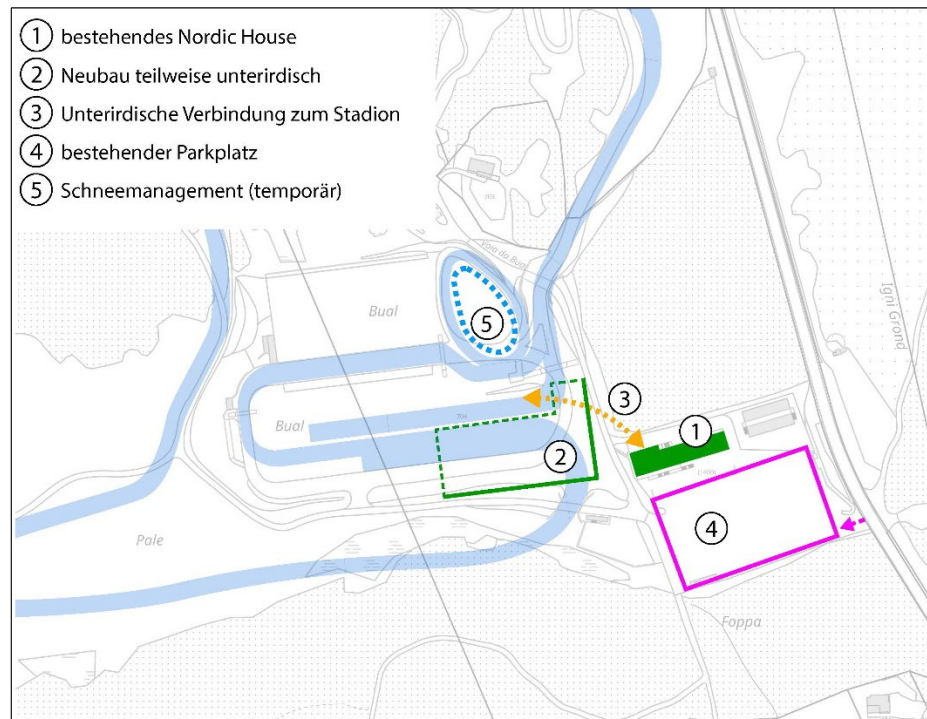


Abbildung 21: Schema Nutzungsanordnung Normalbetrieb

7.2 Szenario Sport-Grossanlass (z.B. WM 2025)

Bei einem Sport-Grossanlass (vgl. Abb. 24) werden die Infrastrukturen und Räumlichkeiten, die sonst für den Normalbetrieb zur Verfügung stehen, grösstenteils umgenutzt. Nutzungen, die aufgrund von Platzmangel oder aus funktionalen Gründen nicht innerhalb der bestehenden Infrastrukturen des Biathlonzentrums angeordnet werden können, sollen entweder temporär erstellt (z.B. Tribünen, Zuschauerverpflegung, etc.) oder auf bestehenden Infrastrukturen ausserhalb des Biathlonzentrums angeordnet werden (z.B. Parkplätze, Shuttlebus-Haltestelle und Ankunftsbereich für Zuschauer, etc.).

7.2.1 Verkehrskonzept

Ein Verkehrskonzept für die Biathlon WM 2025 ist noch in Erarbeitung. Daher kann das Verkehrsthema zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beschrieben werden. Aufgrund der Erfahrungen aus früheren Grossanlässen sowie aufgrund der Überlegungen und Diskussionen, die bisher zu dem Thema angestellt wurden, sind die Eckpunkte und Grundprinzipien des Verkehrskonzepts aber bereits heute klar. Grundsätzlich werden zwei Nutzergruppen unterschieden, für die unterschiedliche Regeln gelten: «Teilnehmer und Mitarbeiter» und «Zuschauer».

Nutzergruppe 1: Teilnehmer und Mitarbeiter

Zur Nutzergruppe der Teilnehmer und Mitarbeiter gehören grundsätzlich alle Personen, die eine Rolle im Zusammenhang mit dem eigentlichen Wettkampfgeschehen haben. Dazu gehören die Athleten, Betreuer und Trainer aber auch Funktionäre, Helfer und Medienvertreter. Die Unterbringung von Teilnehmern und Mitarbeitern findet nicht im Biathlonzentrum selbst, sondern an diversen Standorten bzw. in Hotels und Unterkünften in der Destination Lenzerheide oder in umliegenden Gemeinden statt. Von dort fahren die Teilnehmer und Mitarbeiter entweder mit privaten Fahrzeugen oder mit Shuttle-Bussen zum Biathlonzentrum. Im Umfeld des Biathlonzentrums werden an verschiedenen Standorten provisorische Parkplätze eingerichtet (vgl. Abb. 22). Auf dem Areal des Biathlonzentrums selbst stehen während dem Anlass aus Platzmangel keine Parkierungsflächen zur Verfügung. Es werden jedoch auf dem Parkplatz beim Nordic-House designierte Stellflächen für notwendige Fahrzeuge der Teams (Wachs-Trucks, etc.) und der Medien (TV-Compound, Übertragungswagen, etc.) ausgewiesen.

Nutzergruppe 2: Zuschauer

Die Zuschauer, die mit der Bahn, Fernreisebussen oder Privatfahrzeugen anreisen, werden zu Empfangspunkten ausserhalb der Destination, z.B. in Chur oder Thusis, geleitet. Von dort wird ein Shuttlebus-Service organisiert, der die Zuschauer nach Lantsch/Lenz bringt. Voraussichtlich wird es zwei Ankunftsorte für die Zuschauer geben: Einen nördlich des Biathlonzentrums bei St. Cassian und einen im Dorfzentrum von Lantsch/Lenz (vgl. Abb. 22). In unmittelbarer Nähe zu den beiden

Shuttlebus-Wendeplätzen werden Aufenthaltsbereiche mit Gastronomieangebot und sanitären Anlagen eingerichtet. Von diesen Aufenthaltsbereichen werden die Zuschauer zu Fuss über klar definierte Zugangsrouten zum Biathlonzentrum geleitet. Die Länge dieser Zugangswege beträgt vom St. Cassian aus ca. 600 Meter und vom Dorf aus ca. 1200 Meter. Dadurch verteilen sich die Publikumsströme auf dem Weg, was die Kontrolle und Dosierung bei den Eingängen zum Stadion erleichtert.

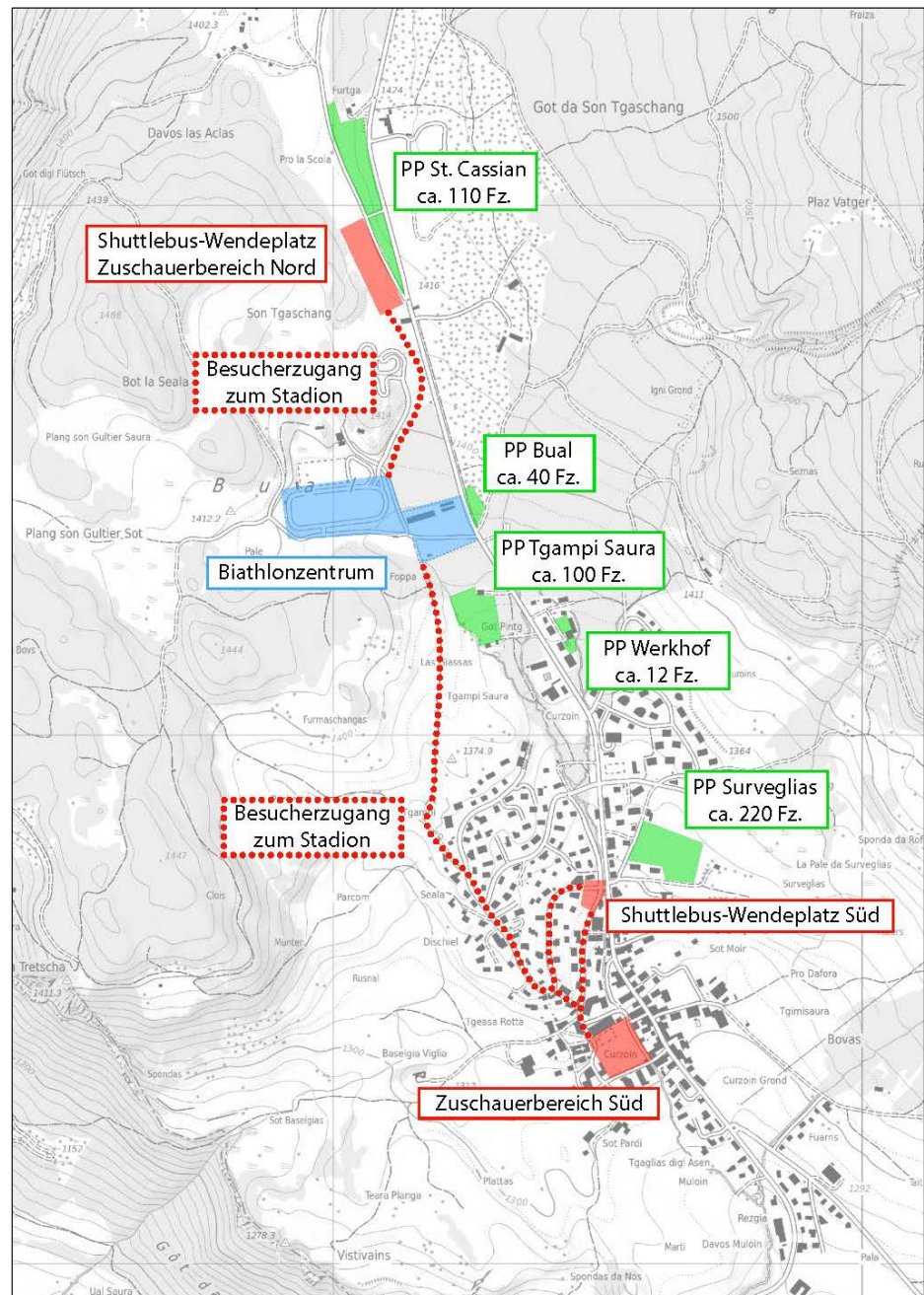


Abbildung 22: Temporäre Infrastrukturen zur Anreise zum Wettkampfgelände

7.2.2 Nutzungsverteilung Biathlonzentrum

Die Nutzungsverteilung beim Biathlonzentrum sieht wie folgt aus (vgl. Abb. 24). Wie bereits im Kapitel zum Verkehrskonzept erklärt (vgl. Kap. 7.2.1), werden die Zuschauer mit Shuttlebussen zu Empfangspunkten (①) gefahren. Die Ankunftsgebiete befinden sich etwas abseits der Kantonsstrasse. Durch diese Anordnung wird die Verkehrssicherheit auf der Kantonsstrasse nicht beeinträchtigt und es besteht eine Wendemöglichkeit für die Busse. Neben den Ankunftsgebieten befindet sich jeweils ein Aufenthaltsbereich für das Publikum mit sanitären Anlagen und Gastroangebot (②). Von dort gelangen die Zuschauer über klar ausgeschilderte und abgegrenzte Zugänge zu Fuss (③) zum Stadion. Südlich und östlich des Stadions werden temporäre Zuschauertribünen (④) erstellt. Diese Zuschauertribünen enthalten auch einen VIP-Bereich. Weitere Zuschauerbereiche befinden sich entlang der Wettkampfstrecke (vgl. Abb. 23). Der Zugang zu diesen Zuschauerbereichen entlang der Strecke erfolgt zu Fuss über klar abgegrenzte Wegführungen.

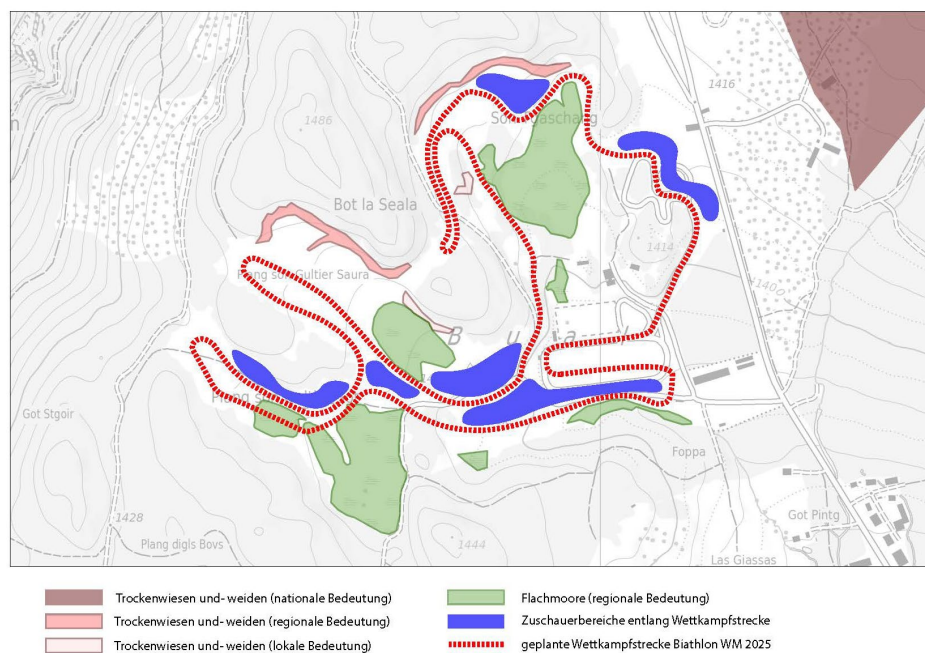


Abbildung 23: Schema der Zuschauerbereiche entlang der Rennstrecke.

Die Bereiche in denen sich das Publikum bewegt und jene, in denen sich die Sportler und ihre Betreuer aufhalten, sind klar voneinander getrennt. Die Entflechtung dieser beiden Nutzergruppen ist vollständig gewährleistet. Diverse Räumlichkeiten im Nordic House (⑤) sowie im Neubau unter dem Stadion (⑥), die im Normalbetrieb vom Nationalen Leistungszentrum und der Biathlon Arena Lenzerheide AG genutzt werden, können für die Dauer des Events für Dopingkontrollen, Medienzentrum, Helferverpflegung umgenutzt werden. Die Athleten gelangen durch die unterirdischen Zugänge vom Nordic House direkt in den Neubau und von dort in den Innenbereich des Stadions, wo sich der Aufwämbereich (⑦) und der Zugang zur Rennstrecke befindet. Auf dem Parkplatz beim Nordic House werden die Service-

Fahrzeuge der Teams (⑧) sowie die Übertragungswagen der Medien (⑨) untergebracht.

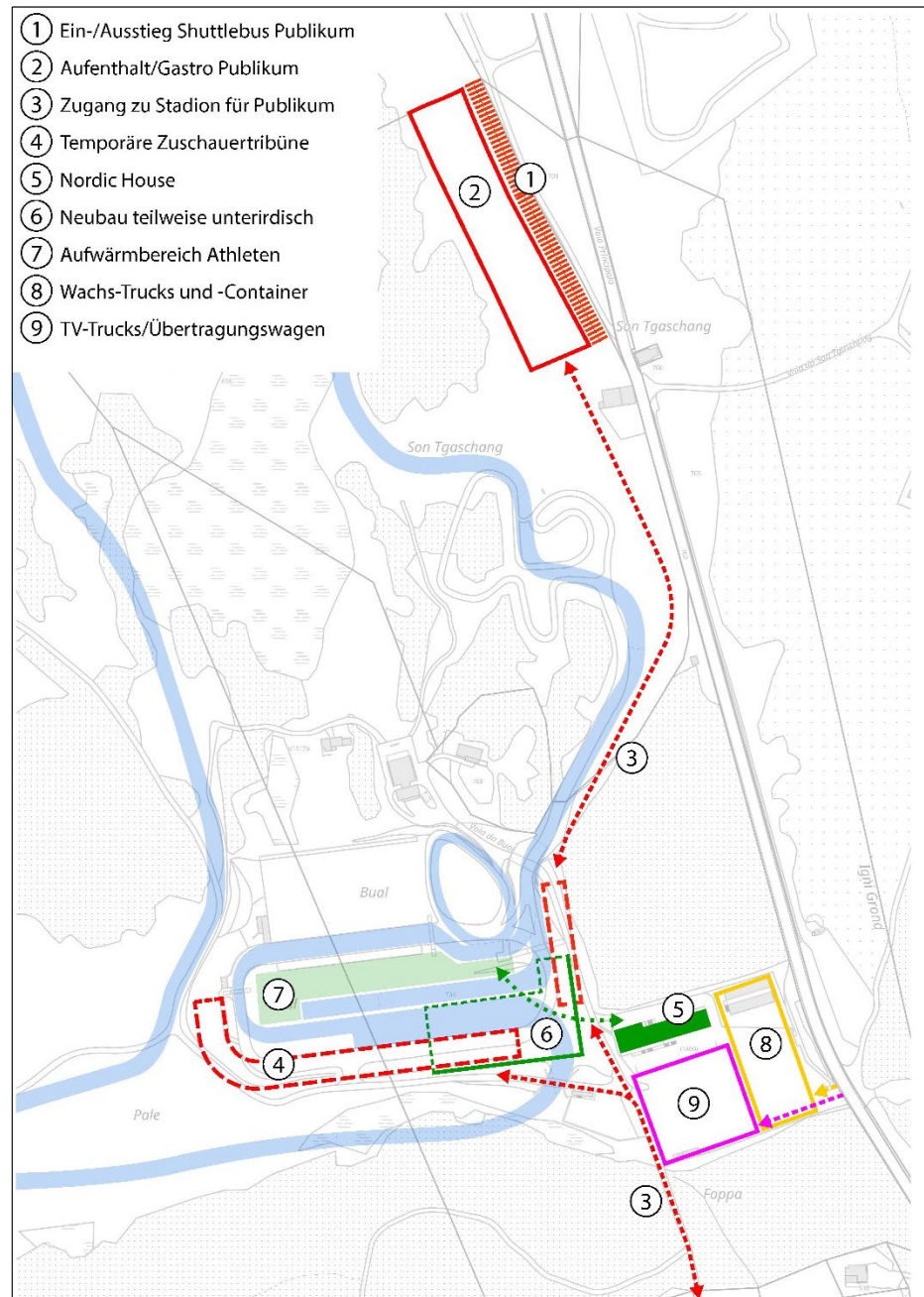


Abbildung 24: Schema Nutzungsanordnung während Sport-Grossanlass wie Biathlon WM 2025

8 Nachhaltigkeit

8.1 Zusammenarbeit mit Umweltschutzorganisationen

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision wurden die Umweltschutzorganisationen bereits früh in den Planungsprozess einbezogen. Am Donnerstag, 11. November 2021 wurde eine erste Informations- und Konsultationssitzung durchgeführt, bei der Vertreter von WWF, Pro Natura und Birdlife zugegen waren. Bei dieser Gelegenheit wurde das Projekt und der aktuelle Planungsstand präsentiert sowie erste Reaktionen seitens der Umweltschutzorganisationen eingeholt. Während der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung hatten die Umweltverbände Gelegenheit, sich schriftlich zum Projekt zu äussern. Aufgrund der Rückmeldungen der Umweltverbände und der kantonalen Ämter wurde das Konzept nach der Vorprüfung überarbeitet. Das überarbeitete Konzept wurde den Umweltschutzorganisationen in einer weiteren Sitzung am Dienstag, 12. Juli 2022 vorgestellt, bevor es vom Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe verabschiedet wurde. Die Projektverfasser beabsichtigen, den Austausch mit den Umweltschutzorganisationen auch im weiteren Projektverlauf aktiv zu pflegen, um Lösungen für allfällige Interessengegensätze zu finden.

8.2 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde von der Bürogemeinschaft Hartmann & Monsch AG / K+D Landschaftsplanung AG erarbeitet und liegt diesem Bericht bei. Vorgängig wurde eine Vegetationskartierung vorgenommen. Die entsprechende Dokumentation ist im Anhang des Umweltberichts zu finden. Beim geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um eine UVP-pflichtige Anlage. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wurden in folgenden Bereichen untersucht:

- Luftreinhaltung
- Lärm
- Grundwasser
- Boden
- Flora
- Fauna
- Landschaft und Ortsbild
- Wald

Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Umweltbericht werden nachfolgend kurz zusammengefasst wiedergegeben. Die detaillierten Ausführungen sind dem Originaldokument zu entnehmen.

8.2.1 Luftreinhaltung

Ausgangslage: Neben Biathlonzentrum liegt die Kantonsstrasse Voia Principala

Auswirkungen im Betrieb: Geplantes Gebäude wird mit Wärmepumpen beheizt. Es ist keine zusätzliche Luftbelastung zu erwarten.

Auswirkungen der Bauphase: Temporär ist mit geringer Luftbelastung durch Einsatz von Baumaschinen zu rechnen.

Vorgesehene Massnahmen: Während Bauphase «Baurichtlinie Luft» einhalten.

8.2.2 Lärm

Ausgangslage: Lärmquellen: Kantonsstrasse, Snowfactory, Beschneigung entlang der Loipen, Schiessanlage

Auswirkungen im Betrieb: Gegenüber heutiger Situation ändert sich bezüglich Lärmschutz nichts. Lärmgutachten zum Schiesslärm muss aktualisiert werden.

Auswirkungen der Bauphase: Temporär erhöhte Lärmemissionen zu erwarten.

Vorgesehene Massnahmen: Während Betriebsphase keine, Während Bauphase ist Baulärm-Richtlinie einzuhalten.

8.2.3 Grundwasser

Ausgangslage: Neubau liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gewässerschutzzonen S werden nicht tangiert.

Auswirkungen im Betrieb: Grundsätzlich ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen.

Auswirkungen der Bauphase: Durch den temporär entfernten Oberboden erhöht sich das Risiko von Schadstoffeinträgen in den Untergrund.

Vorgesehene Massnahmen: Hydrogeologische Gutachten, um Tiefe des Grundwasserspiegels und allfällige Verringerung der Durchflusskapazität zu bestimmen. Im Baugesuch sind Massnahmen zum Schutz des Grundwassers während der Bauphase zu formulieren.

8.2.4 Boden

Ausgangslage: Die Böden im Projektgebiet sind flachgründig bis relativ gründig und skelettreich. Das Vorhaben tangiert auch befestigte Flächen ohne Boden.

Auswirkungen im Betrieb: Bodenbeanspruchung in Strafrunde durch Schneemanagement im Sommer. Während Grossanlässen Bodenbeanspruchung durch temporäre Anlagen auf Weide- und Wiesland, allerdings im Winter auf Schnee, darum kaum Bodenbelastung zu erwarten. Durch die Bauweise des Neubaus (teilweise unterirdisch) können die meisten Böden nach der Bauphase wiederhergestellt werden.

Auswirkungen der Bauphase: Böden müssen teilweise entfernt und anschliessend wiederhergestellt werden.

Vorgesehene Massnahmen: Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein

Pflichtenheft für die bodenkundliche Baubegleitung zu erstellen. Für die Bauausführung ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) beizuziehen. Die Böden im Baupermeter sind fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und anschliessend wiederherzustellen.

8.2.5 Flora

Ausgangslage: Vegetationskartierungen im Gebiet wurden durchgeführt. Vom geplanten Bauvorhaben ist vor allem eine angesäte Fromentalwiese im Innern des Stadions betroffen. Die temporären Infrastruktur-Elemente tangieren ebenfalls mehrheitlich fette Wiesen/Weiden oder befestigte und vegetationslose Flächen. Das Flachmoor (regionale Bedeutung) südlich des Projektperimeters wird nicht beansprucht. Auch sonst tangiert das Projekt keine Objekte aus dem kantonalen Biotopinventar.

Auswirkungen im Betrieb: Vegetation in der Strafrunde wird (wie bisher) durch Schneemanagement beansprucht. Dort hat sich eine feuchte Trittschneefurche (nicht geschützt) eingestellt, die in Zukunft verdrängt werden könnte. Eine andere Lösung für das Schneemanagement wird gesucht. Während Grossanlässen diverse temporäre Anlagen auf fettem Weideland (unbefestigte Böden), aber da im Winter genutzt, wird die unterliegende Vegetation kaum beeinflusst. Im Bereich des Neubaus kann die Vegetation nach der Bauphase wiederhergestellt werden. Im Betrieb der neuen Gebäude/Anlagen wird die Vegetation nicht beansprucht.

Auswirkungen der Bauphase: Im Bereich des neuen Gebäudes wird in der Bauphase temporär Vegetation von den Eingriffsflächen entfernt, die anschliessend wieder hergestellt werden muss. Das neue Gebäude wird nahe am Flachmoor von regionaler Bedeutung erstellt. Es muss aber nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Baugrube eine Gefährdung für den Wasserhaushalt des Moores entsteht.

Vorgesehene Massnahmen: Beim Bau sind von den Eingriffsflächen grundsätzlich Rasenziegel fachgerecht zu gewinnen und zwischenzulagern, damit sie zur Regeneration/Begrünung der wiederhergestellten Eingriffsflächen genutzt werden können. Flächen, auf denen Vegetation wiederhergestellt wurde, müssen die ersten Jahre nach dem Bau während der Alpzeit ausgezäunt werden. Auf Einsaaten sollte möglichst verzichtet werden.

Ersatzmassnahmen nach NHG/NHV: Die durch das Projekt betroffenen Vegetationseinheiten stellen keine durch das NHG/NHV geschützten Lebensräume dar (NHV Art. 14 Abs.3; Anhang 1). Somit ergibt sich aus dem Vorhaben kein Ersatzmassnahmenbedarf nach NHG.

8.2.6 Fauna

Ausgangslage: Aufgrund der bestehenden Nutzung ist das Projektgebiet als Lebensraum für Wildtiere bereits heute gestört. Das Vorhaben tangiert keine Wildruhezonen oder Wildschutzgebiete. Gemäss Arterhebung wurden zwei Insektenarten (Sumpfschrecke und Ehrenpreis-Scheckenfalter) im Projektgebiet nachgewiesen, die gemäss NHG/NHV geschützt sind. Diese Nachweise stammen allerdings aus der Zeit vor dem Bau des Biathlonzentrums (2000 und 2009). Seltene Vögel, Libellen, Amphibien oder Reptilien sind innerhalb des unmittelbaren Projektperimeters laut Info-Spezies-Daten keine nachgewiesen. Aufgrund der Art der vom Projekt tangierten Lebensräume (Fettwiesen und -weiden, landwirtschaftlich und touristisch bereits relativ intensiv genutzt) sind auch keine spezialisierten und seltenen Arten zu erwarten. In den Mooren und Trockenwiesen in der Umgebung kommen verschiedene seltene und/oder geschützte Heuschrecken, Schmetterlinge, Libellen, Amphibien und Reptilien vor. Die Waldgebiete in der weiteren Umgebung bieten Lebensräume für Raufusshühner (Auerhuhn, Haselhuhn).

Auswirkungen im Betrieb: In der Betriebsphase, insbesondere während Grossanlässen wird sich das Störungslevel für Wildtiere erhöhen. Im unmittelbaren Projektgebiet halten sich kaum noch störungsanfällige Wildtiere auf. In der Umgebung werden dagegen auch seltene und geschützte Arten, insbesondere die ansässige Auerhuhn-Population vom erhöhten Störungslevel betroffen sein. Die Gemeinde Lantsch/Lenz liess 2021/2022 in Zusammenarbeit mit dem Amt für Jagd und Fischerei (AJF) und dem Planungsbüro FORNAT ein Wildtierschutzkonzept ausarbeiten. In diesem wird das Gebiet Bual als Wildtierlebensraum mit den ansässigen Fokusarten und ihrer Störungsempfindlichkeit beschrieben. Gleichzeitig wird eine flankierende Massnahme zur Konfliktminimierung und Kompensation vorgestellt, nämlich die Ausscheidung einer neuen rechtsverbindlichen Wildruhezone mit Betretungsverbot von 20. Dezember bis 20. Mai im Gebiet Bual. Im Austausch mit der Gemeinde und dem AJF wurden bereits der Perimeter, die Schutzzeit und die noch zur Benützung freigegebenen Wege/Routen definiert und die Umsetzung der Wildruhezone im Gemeindevorstand beschlossen. Diese neue Wildruhezone soll während künftiger Sport-Grossanlässe frei bleiben von jeglichen Infrastrukturen für Zuschauer.

Auswirkungen der Bauphase: Die Bauarbeiten stellen eine Störung der Wildtiere während des Tages dar. Allerdings konzentrieren sie sich auf den zentralen Bereich (Stadion) der bestehenden Roland Arena, der ohnehin relativ intensiv genutzt wird, und wo wahrscheinlich kaum noch störungsanfällige Wildtiere leben.

Vorgesehene Massnahmen: Alle Beobachtungen und Ereignisse mit Wildtieren während der Bauphase sind dem Wildhüter unverzüglich mitzuteilen. Den Anweisungen des Wildhüters ist Folge zu leisten. Innerhalb der Wildruhezone im Gebiet Bual dürfen bei Grossanlässen keine Zuschauerbereiche entlang der Loipe eingerichtet werden und es ist dafür zu sorgen, dass sie nicht betreten wird (Besucherlenkung).

8.2.7 Landschaft und Ortsbild

Ausgangslage: Grundsätzlich handelt es sich bei der tangierten Landschaft um ein vom Menschen bereits beeinflusstes, durch Alpwirtschaft und Tourismus/Sportnutzung mitgeprägtes Gebiet. Es sind keine Landschaftsschutzobjekte gemäss Naturschutzinventaren von Bund oder Kanton oder gemäss kommunalem Zonenplan betroffen.

Auswirkungen im Betrieb: Durch die Konzentration auf den zentralen Stadions-Bereich der Roland Arena und der bestehenden Veranstaltungszonen, den weitgehenden Verzicht auf permanente Anlagen und deren Einbettung in das bestehende Gelände, sowie durch den Verzicht, bestehende Sichtbarrieren aufzuheben, wird das landschaftliche Schonungsgebot nach Art. 3 des NHG und die Verpflichtung zur guten Einbettung in die Landschaft nach Art. 73 KRG gewahrt.

Auswirkungen der Bauphase: Während der Bauphase wird die Baustelle deutlich sichtbar sein. Sie liegt aber nicht in der freien Landschaft, sondern in anthropogen geprägter Umgebung. Nach Bauabschluss werden die neu erstellten Infrastrukturen und Gebäude entweder gar nicht sichtbar sein, oder sich durch die Bauweise in bestehende Geländestrukturen hinein gut in die Landschaft einfügen

Vorgesehene Massnahmen: Die neu zu erstellenden Infrastrukturen sind möglichst gut in die Landschaft einzupassen und das Landschaftsbild soll möglichst wenig beeinträchtigt werden.

8.2.8 Wald

Ausgangslage: Die Waldstandortskartierung im Gebiet wurde im Juli 2021 durchgeführt. Durch das Vorhaben werden keine Waldflächen direkt tangiert.

Auswirkungen im Betrieb: Umliegende Waldgebiete sollen im Betrieb durch eine gute Besucherlenkung geschützt werden.

Auswirkungen der Bauphase: Allenfalls liegen Projekt-Bestandteile in Waldrand-Nähe, zum Teil und je nach Detailprojektierung kann der Waldabstand nicht überall eingehalten werden.

Vorgesehene Massnahmen: Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung-Teilrevision sind in Absprache mit dem AWN eine Wald-Feststellung durchzuführen oder eine Baulinie festzulegen. Alle Arbeiten in und in der nahen Umgebung von Walda-real sind vor Baubeginn mit der Regionalförstingenieurin abzusprechen.

8.2.9 Schlussfolgerungen

Im vorliegenden Umweltbericht konnten noch nicht alle Umweltbereiche abschliessend beurteilt werden, da wir uns erst auf der Stufe der Ortsplanung befinden und ein Ausführungsprojekt noch fehlt. Für die Teilrevision konnten aber alle relevanten Umweltaspekte beleuchtet werden. Sobald ein Detailprojekt vorliegt, sind für das Baugesuch abschliessende Beurteilungen in den betroffenen Umweltbereichen zu verfassen.

8.3 Lärmschutz Schiessanlage

Als der Bau der Schiessanlage 2013 bewilligt wurde, ging man bei der Beurteilung der erwarteten Lärmemissionen von einem limitierten Trainingsbetrieb aus. In den letzten Jahren hat sich die Nutzung der Anlage jedoch stark intensiviert und auch in Zukunft ist kein Rückgang zu erwarten. Gemäss aktuellen Zahlen der Betreiber wird derzeit an 300 Halbtagen pro Jahr geschossen. Insgesamt werden pro Jahr rund 360'000 Schuss abgegeben. Angesichts dieser Zahlen müssen die Lärmemissionen und allfällige Schutzmassnahmen umfassend überprüft werden.

Betroffen vom Schiesslärm sind insbesondere die beiden Gebäude, die sich in unmittelbarer Nähe zur Schiessanlage befinden (vgl. Abb. 25). Neben dem Zielbereich liegt ein Alpegebäude (①). Etwas weiter nordöstlich liegt ein Ferienhaus (②). Aufgrund der massiven Zunahme des Schiessbetriebs wird der Untersuchungsperimeter erweitert, um sicherzustellen, dass nicht weitere Gebäude mit Grenzwertüberschreitung vorhanden sind.



Abbildung 25: Die Lärmemissionen der Schiessanlage betreffen das Alpegebäude (1) und Ferienhaus (2).

Lärmschutzmassnahmen an der Quelle (z.B. Schiesstunnels) sind im Biathlonsport nicht praktikabel. Zu prüfen sind hingegen Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg, beispielsweise die Erhöhung der bestehenden Schutzwand, um die Abschirmung der Gebäude zu verbessern. Auch Lärmschutzmassnahmen beim Gebäude wären grundsätzlich möglich. Dafür ist jedoch das Einverständnis der Eigentümerschaft erforderlich. Alle Massnahmen werden bezüglich Wirkung und Bewilligungsfähigkeit (BAB) geprüft.

Die sich jetzt abzeichnenden Massnahmen können nicht über das Nutzungsplan-Verfahren gesichert werden. Deshalb sind sie nicht Teil der vorliegenden Teilrevision. Massnahmen zur Einhaltung der Lärmschutzgesetzgebung werden aufgrund der heute schon überschrittenen Grenzwerte sobald als möglich umgesetzt. Zumindest wird vor Genehmigung der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung eine

bewilligungsfähige Lösung aufgezeigt, so dass diese als Auflage in die Genehmigung aufgenommen werden kann. In Absprache mit den kantonalen Amtsstellen wurde zur Lösung des Problems folgendes Vorgehen vereinbart:

1. Das Amt für Natur und Umwelt (ANU) verfügt über eine Simulationssoftware, mit der sie die aktuelle Lärmsituation analysieren kann. Das Amt führt eine solche Analyse durch und stellt das Ergebnis dem Umweltbüro zur Verfügung.
2. Das Umweltbüro wird aufgrund dieser Daten den Umweltbericht ergänzen und Massnahmen zur Lösung der Lärmproblematik ausarbeiten.
3. Wenn die Machbarkeit nachgewiesen und die Bewilligungsfähigkeit (BAB) geprüft ist, wird im Regierungsbeschluss zur vorliegenden Teilrevision eine Auflage zur Umsetzung dieser Lärmschutzmassnahmen formuliert.
4. Für die Umsetzung ist mit den betroffenen Eigentümern vor der Genehmigung Kontakt aufzunehmen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8.4 Nachhaltigkeitskonzepte

8.4.1 Übergeordnete Nachhaltigkeitsvision

Im Strategiepapier von Swiss Ski (vgl. Kap. 6.3) wird auch das Thema Nachhaltigkeit behandelt. Der Verband formuliert darin seine Nachhaltigkeitsvision für die Biathlon Arena Lenzerheide AG als Teil einer sogenannten Legacy-Strategie, die auch bei anderen Sportarten des Verbands zum Einsatz kommt. Diese hat das Ziel, grosse Sportanlässe als Impulsgeber für eine nachhaltige und langfristige Entwicklung der Austragungsstandorte und deren Regionen zu nutzen. Die beabsichtigten Entwicklungen beschreibt das Konzept anhand von «fünf Dimensionen der Nachhaltigkeit»:

- Sportpolitik
- Sportförderung
- Ökonomie
- Ökologie
- Soziales

Die detaillierten Ausführungen zu diesen fünf Nachhaltigkeitsdimensionen können dem Konzept von Swiss-Ski entnommen werden, das diesem Bericht beiliegt.

8.4.2 Nachhaltigkeitskonzept für Sportevents

Für die Durchführung der Biathlon WM 2025 ist die Erarbeitung eines spezifischen Nachhaltigkeitskonzepts für die Veranstaltung geplant. Wie dieses Thema konkret angegangen und umgesetzt wird, muss von der Trägerschaft zur Biathlon WM 2025 noch definiert werden.

8.5 Zusammenarbeit mit Parc Ela

Der regionale Naturpark Parc Ela, zu dem auch Lantsch/Lenz als Standortgemeinde des Biathlonzentrums Bual gehört, stellt ein wichtiges Kompetenzzentrum in Sachen Nachhaltigkeit und Vermarktung von Angeboten und Anlässen in der Region dar. Zudem verfügt die Organisation über ein grosses Netzwerk, das für die nachhaltige Durchführung der Biathlon WM 2025 wichtige Dienste leisten kann. Daher strebt die Biathlon Arena Lenzerheide AG eine enge Zusammenarbeit mit der Organisation Parc Ela an. Erste Abklärungen und Kontaktaufnahmen wurden bereits unternommen. In welcher Form diese Zusammenarbeit erfolgen könnte, muss aber noch in weiteren Gesprächen geklärt werden.

8.6 Mehrwertabgabe

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird eine Fläche von 9'900 m² von der Landwirtschaftszone in die Spezialzone Bual eingezont. Durch diese Massnahme entsteht ein planungsbedingter Mehrwert, der laut Gesetz (Art. 5 RPG) in Form einer Mehrwertabgabe abzugelten ist. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Das Amt für Immobilienbewertung (AIB) erstellt dazu ein Bewertungsgutachten. Wie das Thema Mehrwertabgabe im Baugesetz der Gemeinde Lantsch/Lenz gehandhabt wird, ist im Kapitel 9.5.2 beschrieben. Die Regelung sieht vor, dass für Einzonungen in der Regel eine Abgabe von 30% des Mehrwerts erhoben wird. Eine Ausnahme bilden Einzonungen, an denen ein öffentliches Interesse besteht. Für diese wird eine reduzierte Abgabe von 20% erhoben. Die Abgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.

8.6.1 Öffentliches Interesse

Im vorliegenden Fall liegt eindeutig ein öffentliches Interesse vor. Als NASAK-Sportanlage (vgl. Kap. 3.1.1) und Standort des nationalen Leistungszentrums für Biathlonsport besteht ein eindeutiges nationales Interesse am Biathlonzentrum Bual. Zudem dient die Erweiterung der Anlage, welche mit der Einzonung ermöglicht werden soll, der Durchführung der Biathlon Weltmeisterschaft 2025. An der Durchführung dieser Veranstaltung besteht ebenfalls ein grosses öffentliches Interesse.

Die Einzonungsfläche befindet sich grösstenteils auf der Parzelle Nr. 704 und zu einem kleinen Teil auf der Parzelle Nr. 1403. Beide Parzellen befinden sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Lantsch/Lenz.

8.6.2 Vorläufige Bewertung

Um die Höhe der Mehrwertabgabe abzuschätzen, wurde ein Bewertungsgutachten beim Amt für Immobilienbewertung in Auftrag gegeben (Art. 19k KRG).

9 Umsetzung in den Planungsmitteln

9.1 Bestandteile der Planung

Diese Revisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

Pläne:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Mst. 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan Mst. 1:2000
- Arealplan Mst. 1:2000

Rechtsvorschriften:

- Baugesetz Teilrevision
- Arealplanvorschriften

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Beilagen:

- Umweltbericht
- Entwicklungskonzept Swiss-Ski
- Nachhaltigkeitskonzept Swiss-Ski
- Vorstudie Bauprojekt

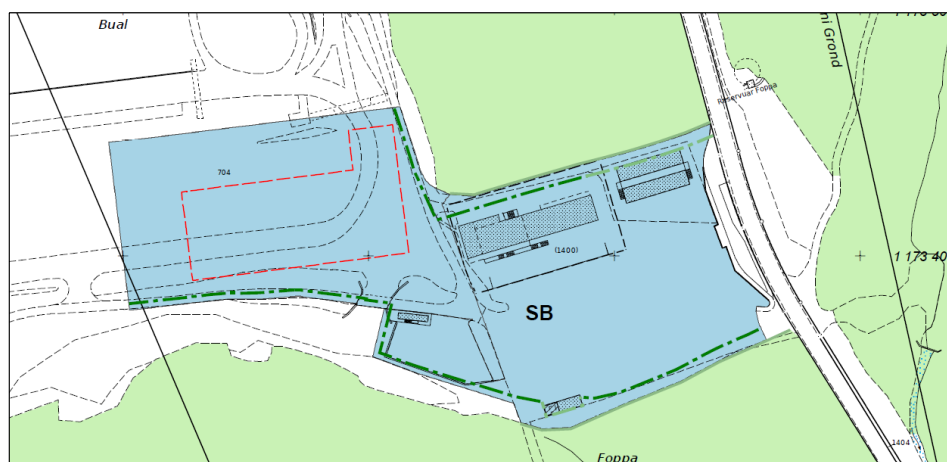
9.2 Verhältnis zur rechtskräftigen Planung

- Der Zonenplan, Generelle Gestaltungsplan und Generelle Erschliessungsplan sowie das Baugesetz sind als Änderungsdokumente (Teilrevisionen) aufgebaut.
- Der Arealplan stellt eine neue Planung dar.

9.3 Anpassungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan

Folgende Anpassungen wurden im Zonenplan (vgl. Abb. 26) vorgenommen:

- Aufhebung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Bereich Bual.
- Einführung der neuen Spezialzone Bual.
- Neue Waldabstandslinien im Abstandsbereich von Bauzone und Wald.



Festlegungen Zonenplan

Bauzonen

SB	Spezialzone Bual	ES III	Art. 31b BauG
----	------------------	--------	---------------

Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

---	Waldabstandslinie	Art. 33 BauG
-----	-------------------	--------------

Informative Inhalte

Orientierend

■	Wald	WaG/KWaG
---	------	----------

Hinweisend

■	Statische Waldgrenze gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung	Art. 10, 13 WaG
---	Waldabstandslinie gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung	Art. 33 BauG
■	Wintersportzone gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung	
■	Zone für Veranstaltungen gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung	
■	Zone für Veranstaltungsinfrastruktur gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung	
■	Zone für Bewegungs- und Trainingsparcours gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung	

Abbildung 26: Ausschnitt Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Biathlonzentrum Bual

9.3.1 Waldfeststellung

Die Waldfeststellung im Kontaktbereich zwischen der Bauzone und dem Wald wird im Sommer 2022 überprüft und neu festgelegt. Da diese Informationen folglich beim Erstellen dieser Teilrevision noch nicht vorlagen, wurde in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) beschlossen, die Festsetzung der Waldfeststellung nachträglich im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung Lantsch/Lenz,

die sich momentan in der Vorprüfung beim Kanton befindet, vorzunehmen. Dieses Vorgehen ist unter anderem deshalb möglich, weil die neue Bauzone nirgends direkt an den Wald grenzt und die Waldfeststellung in jenem Bereich erfolgen soll, in welchem die Distanz zwischen Wald und Bauzone bis zu 10m betragen.

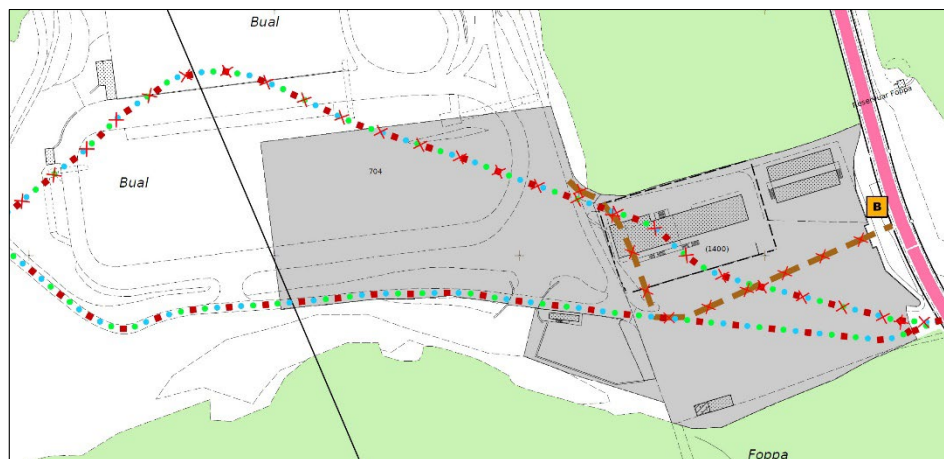
9.3.2 Waldabstandslinien

Im Bereich der Container östlich des Nordic House und der Trafostation am südlichen Rand des Parkplatzes besteht bereits eine Waldabstandslinie. Zur Sicherung der Distanz zwischen Wald und Bauten innerhalb der Bauzone wird ergänzend zu den bereits bestehenden Waldabstandslinien auf den weiteren Abschnitten entlang dem Wald in der bestehenden Bauzone sowie in der neuen Bauzone Waldabstandslinien festgelegt. Diese werden im Abstand von 5 m von der rechtskräftigen Waldfeststellung definiert. Auf den Abschnitten, wo die Bauzone nicht direkt an den Wald grenzt und noch keine Waldfeststellung vorliegt (und somit der genaue Verlauf des Waldrands noch nicht bekannt ist), wird die Waldabstandslinie im Abstand von 2.5m von der Zonengrenze festgelegt.

9.4 Anpassungen Genereller Erschliessungsplan

Folgende Anpassungen wurden am Generellen Erschliessungsplan (vgl. Abb. 27) vorgenommen:

- Korrektur der Linienführung von Wanderweg, Winterwanderweg und Radweg (Mountainbike) sowie Wirtschaftsweg im Bereich des Biathlonzentrums



Festlegungen

bestehend	geplant		
■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■		Radweg (Mountainbike)	Art. 55 BauG
● ● ● ● ● ● ● ● ● ●		Fuss- und Wanderweg	Art. 55 BauG
● ● ● ● ● ● ● ● ● ●		Winterwanderweg	Art. 55 BauG

Festlegungen aufheben

	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	Land- und Forstwirtschaftsweg	Art. 55 BauG
■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■		Radweg (Mountainbike)	Art. 55 BauG
■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■		Fuss- und Wanderweg	Art. 55 BauG
■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■		Winterwanderweg	Art. 55 BauG

Abbildung 27: Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan Biathlonzentrum Bual

9.5 Anpassungen am Baugesetz

Folgende Anpassungen wurden am Baugesetz vorgenommen:

- Einführung eines neuen Gesetzesartikels zur Definition der Spezialzone Bual
- Einführung von neuen Gesetzesartikeln zur Mehrwertabgabe

9.5.1 Neue Spezialzone Bual

Die Einbettung des neuen Gesetzesartikels zur Spezialzone Bual ist im beiliegenden Änderungsdokument zum kommunalen Baugesetz dargestellt. Die Definition lautet wie folgt:

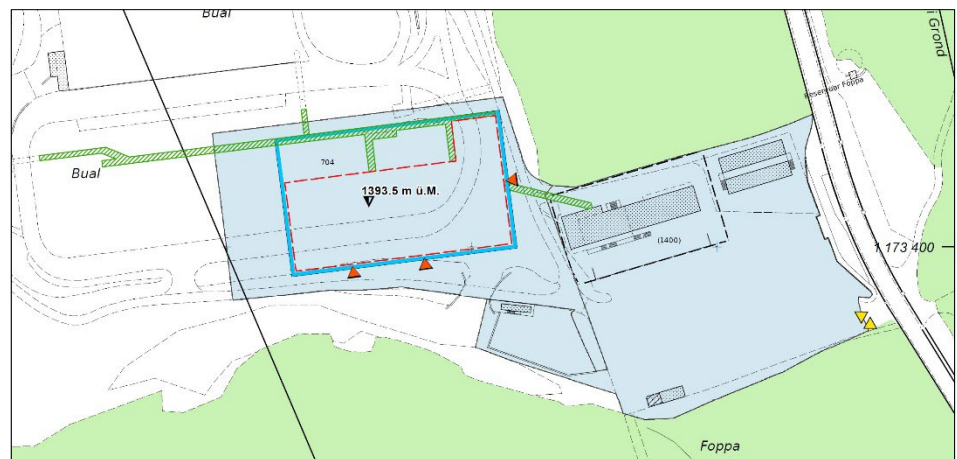
- 1 Die Spezialzone Bual ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche für den Betrieb des Biathlonzentrums Bual notwendig sind oder funktional mit dessen Betrieb zusammenhängen. Dazu gehören neben Bauten und Anlagen für sportliche Aktivitäten explizit auch solche für gewerbliche Aktivitäten wie Gastronomie, Beherbergung, Verkauf und Vermietung sowie Beratungs-, Forschungs- und Betreuungsangebote, die einen eindeutigen Zusammenhang mit dem Breiten- oder Leistungssport aufweisen. Ebenfalls zulässig sind feste und temporäre Bauten und Anlagen, welche für die Durchführung grosser Sportanlässe oder für kulturelle und gewerbliche Veranstaltungen erforderlich sind.*
- 2 Nicht zugelassen sind in der Spezialzone Bual Wohnnutzungen. Gewerbliche Nutzungen, die über die Bestimmungen in Abs. 1 hinausgehen, sind nicht zulässig.*
- 3 Für die Spezialzone Bual wird eine Folgeplanpflicht festgelegt. Für Bauten von jeweils über 1000 m² Grundfläche sind Festlegungen in einem Arealplan zu definieren. Für Bauvorhaben, die unterhalb dieses Schwellenwerts liegen, besteht keine Arealplanpflicht. Die Dachform ist frei.*

9.5.2 Mehrwertabgabe

Infolge der Einzonung wird eine Mehrwertabgabe (MWA) fällig (vgl. Kap. 8.6). Das Thema Mehrwertabgabe wird im kommunalen Baugesetz der Gemeinde Lantsch/Lenz im Rahmen der aktuell laufenden Totalrevision der Ortsplanung neu eingeführt. Die Totalrevision befindet sich derzeit aber noch in der Vorprüfung beim Kanton. Bis zur Inkraftsetzung wird noch einige Zeit vergehen. Um das Thema im Rahmen der vorliegenden Teilrevision dennoch berücksichtigen zu können, wird der entsprechende Artikel im beiliegenden Änderungsdokument zum kommunalen Baugesetz ebenfalls festgelegt. Dazu werden neu Art. 11e und 11f ins Baugesetz aufgenommen. Art. 11e erläutert die massgebenden Bestimmungen rund um die Erhebung der MWA. Art. 11f definiert die Höhe der Abgabe mit 30%. Für Einzonungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, 20% des Mehrwerts. Die vorliegende Einzonung fällt unter letzteren Tatbestand.

9.6 Arealplan

Die neue Spezialzone Bual (vgl. Kap. 9.5) sieht eine Folgeplanpflicht vor. Daher wurde für die Fläche, auf der die neuen Bauten realisiert werden, ein Arealplan ausgearbeitet. Im Arealplan (vgl. Abb. 28) wird das Mass der Nutzung definiert, indem der Baubereich festgelegt wird. Der geplante Bau wird weitgehend unterirdisch angeordnet, wobei die Anzahl Untergeschosse frei ist. Definiert wird einzig die Höhenkote, welche den Abschluss des Terrains definiert, welches sich am Niveau der Schiessanlage orientiert. Damit gelingt es, das ganze Stadion auf das gleiche Niveau zu bringen. Das Flachdach wird begrünt und die Rollskibahn bzw. im Winter die Loipe über das Dach geführt. Gegen Osten und gegen Süden werden Fassaden sichtbar sein. Die Belichtung der Räume in der ersten Schicht erfolgt über diese Fassaden. Das Erschliessungssystem, das bereits heute zu Teilen besteht, wird angepasst und ergänzt. Ziel ist die Entflechtung der verschiedenen Nutzergruppen.



Festlegungen

	Baubereich	Art. ... APV
	Dacheindeckung/Begrünung	Art. ... APV
	Erschliessung Fussgänger unterirdisch	Art. ... APV
	Erschliessung Baubereich (Lage schematisch)	Art. ... APV
	Hauptzufahrt	Art. ... APV

Informative Inhalte

	Vorstudie
	Spezialzone Bual
	Wald

Abbildung 28: Ausschnitt Arealplan Biathlonzentrum Bual