



Kanton Graubünden
Gemeinde Lantsch/Lenz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Surveglias



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Lantsch/Lenz, Voia Principala 90, 7083 Lantsch/Lenz

Kontaktperson

Simon Willi, Gemeindepräsident
verwaltung@lantsch-lenz.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung
+41 81 555 32 80
e.casanova@stauffer-studach.ch

Manuel Bleibler, Sachbearbeitung
+41 81 555 32 81
m.bleibler@stauffer-studach.ch

Bearbeitungsstand

16.10.2023

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass zur Planung	4
1.2	Ziel der Teilrevision	4
1.3	Verfahren	5
1.4	Inhalte der Teilrevision	5
1.5	Planungsmittel	5
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	7
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	8
2.5	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	8
2.6	Genehmigung durch die Regierung	8
3	Grundlagen für die vorliegende Teilrevision	9
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	9
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	9
3.3	Regionales Raumkonzept	9
3.4	Regionale Richtplanung	9
3.5	Kommunales räumliches Leitbild	10
3.6	Rechtskräftige Nutzungsplanung	10
3.7	Eigentumsverhältnisse und Baurecht	10
4	Projektbeschreibung	11
4.1	Die Bauherrschaft	11
4.2	Das WBG-Projekt in Surveglias	11
5	Bedarf	13
5.1	Hoher Zweitwohnungsanteil	13
5.2	Steigende Nachfrage durch Wirtschaftswachstum	13
5.3	Baulandhortung	13
5.4	Fazit	14
6	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	15
6.1	Übergeordnete Vorgaben zur Baulandmobilisierung	15
6.2	Einführung der Baulandmobilisierung in Lantsch/Lenz	15
6.3	Funktionsweise der Baulandmobilisierung	15
6.4	Haushälterische Bodennutzung	16
7	Änderungen am Zonenplan	17
7.1	Umzonung im Gebiet Surveglias	17
7.2	Bezeichnung der Baulandmobilisierung	17
8	Änderungen am Baugesetz	18
8.1	Einführung der Regelung zur Baulandmobilisierung	18
8.2	Einführung der Regelung zur haushälterischen Bodennutzung	18
8.3	Einführung der neuen Zonenart «Wohnmischzone»	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Standort des Areals Surveglias im Dorf Lantsch/Lenz	4
Abbildung 2: Projekt «Sudem Vischnanca» der WBG.....	11
Abbildung 3: Luftaufnahme des Areals Surveglias	12
Abbildung 4: Situationsplan des WBG-Projekts auf dem Areal Surveglias	12
Abbildung 5: Ausschnitt des Zonenplans zur vorliegenden Teilrevision.....	17

Anhang

Publikationstext Mitwirkungsaufgabe

Protokoll Gemeindeversammlung vom 25. September 2023

Publikationstext Beschwerdeaufgabe

1 Einleitung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung betrifft die Parzellen Nr. 210 und 218 im Gebiet Surveglias unmittelbar nordöstlich des Ortskerns von Lantsch/Lenz.

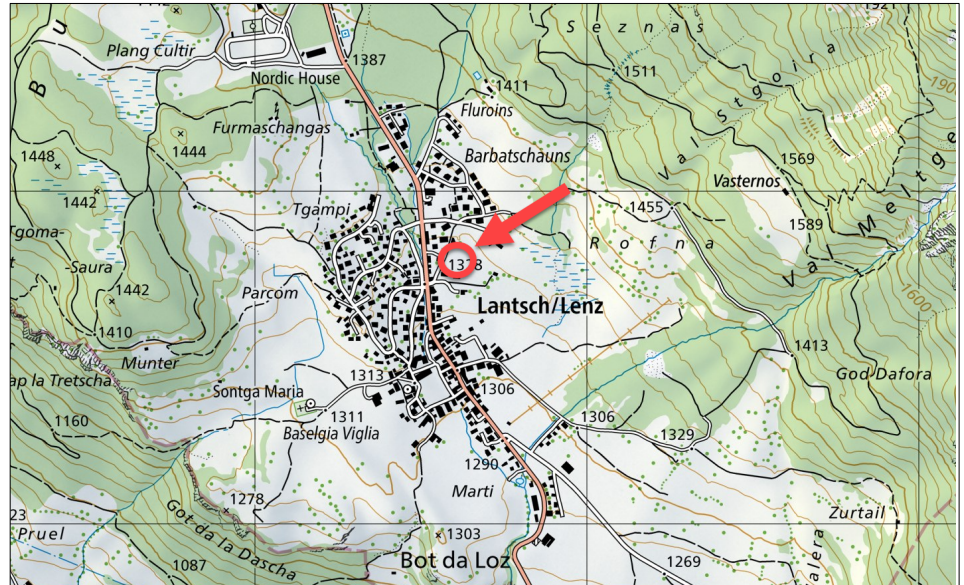


Abbildung 1: Standort des Areals Surveglias im Dorf Lantsch/Lenz

1.1 Anlass zur Planung

In der Gemeinde Lantsch/Lenz fehlt es derzeit an bezahlbaren Mietwohnungen für Einheimische und Familien. Gründe für diese Verknappung auf dem Wohnungsmarkt sind die hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen, das Wachstum der benachbarten Tourismusdestination Lenzerheide sowie die geringe Verfügbarkeit von Bauland (vgl. Kap. 5). Um dem Problem entgegenzuwirken, will die Gemeinde gezielt den Bau von bezahlbarem Erstwohnraum fördern. Zu diesem Zweck werden die zwei gemeindeeigenen Parzellen Nr. 210 und 218 im Gebiet Surveglias der Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz (WBG) im Baurecht zur Verfügung gestellt. Die WBG plant auf dem Areal den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 20 bis 25 Wohnungen, die zu einem bezahlbaren Mietzins vermietet werden sollen.

1.2 Ziel der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision soll die planerischen Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung des WBG-Projekts schaffen.

1.3 Verfahren

Die zur Umsetzung des WBG-Projekts notwendigen Anpassungen an der kommunalen Nutzungsplanung waren bislang Teil der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung von Lantsch/Lenz. Nach dem Abschluss der kantonalen Vorprüfung im April 2023 wurde klar, dass eine Inkraftsetzung der Gesamtrevision vor 2024 unrealistisch wird. Um das WBG-Projekt nicht zu verzögern, beschloss der Gemeindevorstand in Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE), das Vorhaben in eine vorgezogene Teilrevision auszugliedern.

1.4 Inhalte der Teilrevision

Die Teilrevision Surveglias beinhaltet folgende Anpassungen am Zonenplan:

- Umzonung in die Wohnmischzone von Pz. Nr. 210 und 218
- Festlegen einer Baulandmobilisierung auf Pz. Nr. 210 und 218

Bei der Wohnmischzone und der Baulandmobilisierungen (und der damit verbundenen Regelung der haushälterischen Bodennutzung) handelt es sich um Festlegungen, die in der rechtskräftigen Ortsplanung noch nicht vorkommen. Daher ist neben der Anpassung des Zonenplans eine Teilrevision des Baugesetzes notwendig. Dabei werden folgende Inhalte – deren Einführung eigentlich erst im Rahmen der Gesamtrevision vorgesehen war – ins Baugesetz aufgenommen:

- Einführung der neuen Zonenart Wohnmischzone
- Einführung der Regelungen zur Baulandmobilisierung
- Einführung der Regelungen zur haushälterischen Bodennutzung

1.5 Planungsmittel

Die Teilrevision Surveglias umfasst die folgenden Dokumente:

- Zonenplan 1:1000
- Baugesetz Teilrevision
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Seitens der Gemeinde liegt die Zuständigkeit für die vorliegende Teilrevision beim Gemeindevorstand. Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung aus Chur beauftragt. Verantwortliche Planerin ist Esther Casanova.

2.2 Ablauf / Termine

Gesamtrevision

Grundlagen- und Analysephase	Frühling 2020
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	September 2020 bis Juli 2021
Verabschiedung durch Gemeindevorstand	22. September 2021
Einreichen zur Vorprüfung	15. Dezember 2021
Kantonale Vorprüfung	Januar 2022 bis April 2023
Überarbeitung nach Vorprüfung	Seit Mai 2023

Teilrevision Surveglias

Ausgliederung in vorgezogene Teilrevision	Juni 2023
Verabschiedung durch Gemeindevorstand	21. Juni 2023
Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)	7. Juli bis 7. August 2023
Überarbeitung nach Mitwirkung	August/September 2023
Gemeindeversammlung	25. September 2023
Beschwerdeaufgabe (30 Tage)	20. Oktober bis 20. November 2023
Genehmigung durch die Regierung	Winter 2023/2024

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im Dezember 2021 beim Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 11. April 2023 zugestellt. Er enthält folgende Aussagen, die für die Teilrevision Surveglias relevant sind:

Anpassungen am Zonenplan	Rückmeldung aus der Vorprüfung
Umzonung von Pz. Nr. 210 und 218 in die Wohnmischzone	Keine spezifische Rückmeldung. Fazit: Änderung ist in Ordnung.
Festlegen einer Baulandmobilisierung auf Pz. Nr. 210 und 218	Grundsätzlich positive Rückmeldung. Fazit: Festlegung ist in Ordnung.

Anpassungen am Baugesetz	Rückmeldung aus der Vorprüfung
Einführung der neuen Zonenart Wohnmischzone	Keine spezifische Rückmeldung. Fazit: Festlegung ist in Ordnung.
Einführung der Regelungen zur Baulandmobilisierung	Vorprüfungsbericht Seite 7, Kap. 2.2: «In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde die Art. 11a – d, 11e und 11f zur Baulandmobilisierung aufgenommen.» Fazit: Die Einführung der Baulandmobilisierung ist korrekt erfolgt und wird begrüsst.
Einführung der Regelungen zur haushälterischen Bodennutzung (bzw. Mindestausschöpfung)	Vorprüfungsbericht Seite 7, Kap. 2.3: «Mit dem Art. 16a BauG kann die festgelegte Dichte zu weniger als 80 % ausgeschöpft werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unüberbauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Diese Bestimmung widerspricht den Anforderungen gemäss KRIPS, wonach die Mindestdichte bei den konkreten Baugesuchen zwingend zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden muss. Art. 16a BauG ist dahingehend anzupassen. Als Möglichkeit wird auf Art. 26 MBauG verwiesen.» Fazit: Artikel zur haushälterischen Bodennutzung muss überarbeitet werden.

Der Artikel zur haushälterischen Bodennutzung im Baugesetz wurde aufgrund der Rückmeldungen im Vorprüfungsbericht überarbeitet (vgl. Kap. 8.2). Somit erfüllt die vorliegende Teilrevision alle Ansprüche, die seitens des Kantons im Rahmen der Vorprüfung geäussert wurden.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Um die Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung zur informieren, wurden die vorliegenden Unterlagen 30 Tage, vom 7. Juli bis 7. August 2023, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 KRVO).

Die einzige Einwendung kam von den Umweltschutzorganisationen Pro Natura und WWF. In ihrem Schreiben vom 3. August 2023 bemängelten die USO, dass die Teilrevision keine bindenden Massnahmen wie eine Planungsvereinbarung oder ein Grundbucheintrag vorsieht, um sicherzustellen, dass die neuen Wohnungen ausschliesslich als Erstwohnungen genutzt und auch längerfristig nicht in Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen.

Die Gemeinde nahm zu dieser Eingabe Stellung und führte aus, dass die von den USO geforderten Massnahmen nicht nötig seien, um die neuen Wohnungen langfristig als Erstwohnraum zu sichern. Die bestehenden Regelungen im Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) reichen aus, um dies zu garantieren. Relevant sind insbesondere folgende Artikel: Art. 6 Abs. 1 ZWG und Art. 7 Abs. 4 ZWG.

2.5 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Für die Beschlussfassung des Zonenplans und des Baugesetzes ist die Gemeindeversammlung zuständig. Diese fand am 25. September 2023 statt. Die Gemeindeversammlung stimmte der Teilrevision Surveglias zu.

Nach der Beschlussfassung erfolgte die Beschwerdeaufgabe. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten während der 30 Tage dauernden Beschwerdeaufgabe (20. Oktober bis 20. November 2023) schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung einreichen.

2.6 Genehmigung durch die Regierung

Rechtskräftig wird die Vorlage mit der Genehmigung durch die Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden gegen die Ortsplanung entscheidet. Nach der Genehmigung findet die 30tägige Publikation (Bekanntgabe Genehmigung) statt.

3 Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen. Teil davon ist die Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven. Die konkrete Umsetzung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt (vgl. Kap. 6).

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ (Kap. 5.2-11)
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Minstdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Minstdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).

3.3 Regionales Raumkonzept

Nach der Inkraftsetzung des revidierten kantonalen Richtplans erarbeiteten die Regionen eigene Raumkonzepte, die als Kompass für die künftige räumliche Entwicklung sowie als Grundlage für den regionalen Richtplan und die Revision der Nutzungsplanung dienen sollen. Das regionale Raumkonzept der Region Albula wurde am 3. Dezember 2021 von der Präsidentenkonferenz beschlossen. Im regionalen Raumkonzept wurde die Gemeinde Lantsch/Lenz zusammen mit Vaz/Obervaz der Subregion Lenzerheide zugeordnet. Die Subregion Lenzerheide weist im Gegensatz zu den anderen Teilen der Region Albula eine stärkere Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung sowie eine höhere wirtschaftliche Dynamik auf.

3.4 Regionale Richtplanung

Die Region Albula beginnt im Sommer 2023 damit, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung auszuarbeiten. Somit steht der regionale Richtplan noch nicht als Grundlage für die vorliegende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zur Verfügung.

3.5 Kommunales räumliches Leitbild

Zur Umsetzung der Vorgaben des eidg. Raumplanungsgesetzes verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Lantsch/Lenz hat ein kommunales räumliches Leitbild erarbeitet. Darin wurde das Gebiet Surveglias als «Strategische Reserve der Gemeinde» bezeichnet und dafür eine Umsetzungsstrategie mit folgendem Inhalt formuliert:

Ziel: Die Gemeinde entwickelt langfristig diese Parzellen

Strategie: Gesamthafte Entwicklung des Areals. Keine Planung in Einzelparzellen.

Handlungsempfehlung: Projektbezogene Planung

3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Lantsch/Lenz stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1995 (RB Nr. 124 vom 24. Januar 1995). Seither erfolgten mehrere Teilrevisionen. Die Parzellen Nr. 210 und 218, die von der vorliegenden Teilrevision betroffen sind, wurden in einer dieser Teilrevisionen im Jahr 2012 (RB Nr. 777 vom 21. August 2012) in die Wohnzone 3 eingezont.

3.6.1 Verhältnis zur laufenden Gesamtrevision

Derzeit läuft in der Gemeinde Lantsch/Lenz eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Primäres Ziel dieser Gesamtrevision ist die Anpassung an die veränderten übergeordneten Grundlagen (RPG, KRG, KRIP-S). Die Gesamtrevision war von Januar 2022 bis April 2023 beim kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) in der Vorprüfung. Derzeit läuft die Überarbeitung der Vorlage. Die Mitwirkungsaufgabe ist im Herbst 2023 geplant. Mit einer Inkraftsetzung ist nicht vor 2024 zu rechnen.

Die Anpassungen der vorliegenden Teilrevision waren ursprünglich Teil der Gesamtrevision. Um das WBG-Projekt nicht unnötig zu verzögern, entschied der Gemeindevorstand, die erforderlichen nutzungsplanerischen Anpassungen in eine separate, vorgezogene Teilrevision auszugliedern und so bereits vor der Gesamtrevision durch die Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen.

3.7 Eigentumsverhältnisse und Baurecht

Die von den Massnahmen der vorliegenden Teilrevision betroffenen Parzellen Nr. 210 und 218 befinden sich im Eigentum der politischen Gemeinde Lantsch/Lenz. Am 31. März 2022 beschloss die Gemeindeversammlung, sie der WBG im Baurecht für die Dauer von 100 Jahren abzugeben.

4 Projektbeschreibung

4.1 Die Bauherrschaft

Die Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz wurde im November 2010 gegründet. Oberstes Ziel der Genossenschaft ist das Anbieten von bezahlbaren Wohnungen. Ein erstes Projekt konnte die WBG im Jahr 2015 umsetzen. Auf der Parzelle Nr. 555 im Dorfteil Sudem Vischnanca erstellte sie ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen. Die Parzelle gehört der politischen Gemeinde Lantsch/Lenz und wurde der Genossenschaft im Baurecht abgegeben. Die neuen Wohnungen stiessen auf grosses Interesse. Bereits im Jahr der Fertigstellung waren alle Wohnungen vermietet. Aktuell leben verschiedene Mietergruppen in der Liegenschaft, darunter drei Familien.



Abbildung 2: Projekt «Sudem Vischnanca» der WBG

Die WBG sieht sich aufgrund dieser Erfahrungen in ihrem Konzept bestätigt und will sich nun mit ihrem zweiten Projekt, der Überbauung in Surveglias, weiter für bezahlbaren Wohnraum in Lantsch/Lenz einsetzen.

4.2 Das WBG-Projekt in Surveglias

Aufgrund der guten Erfahrungen mit der Abgabe im Baurecht für das WBG-Projekt in Sudem Vischnanca entschied sich der Gemeindevorstand für ein ähnliches Vorgehen im Gebiet Surveglias. Diese Entwicklungsabsichten flossen bereits ins kommunale räumliche Leitbild ein (vgl. Kap. 3.5). Nachdem die Gemeinde ihre Absicht öffentlich gemacht hatte, meldeten sich drei Interessenten, darunter die WBG, um die Parzellen im Baurecht zu übernehmen. Am 31. März 2022 stimmte die Gemeindeversammlung der Abgabe im Baurecht zu und erteilte den Zuschlag an die WBG. Für die Erarbeitung des Projekts wurde das Architekturbüro Fanzun AG aus Chur beauftragt.

Das Architekturbüro Fanzun AG erarbeitete als Grundlage für die Erteilung des Baurechts eine Machbarkeitsstudie, welche die Bebauungsmöglichkeiten des Areals aufzeigte. Die bevorzugte Projektvariante sieht zwei Mehrfamilienhäuser vor, die über eine Tiefgarage miteinander verbunden sind (vgl. Abbildung 4). In den viergeschossigen Bauten mit Satteldächern hätten insgesamt 20 bis 25 Wohnungen Platz. Der Wohnungsmix reicht dank verschiedener Grundriss-Variationen von 2.5- bis

5.5-Zimmer-Wohnungen und soll damit verschiedene Mietergruppen ansprechen. Von der Geschossigkeit und Typologie her passen die Bauten gut zu den bestehenden drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in der unmittelbaren Umgebung.



Abbildung 3: Luftaufnahme des Areals Surveglias



Abbildung 4: Situationsplan des WBG-Projekts auf dem Areal Surveglias

5 Bedarf

Das Projekt der WBG ist eine direkte Antwort auf den aktuellen Mangel an bezahlbarem Erstwohnraum in der Gemeinde bzw. in der Tourismusregion. Die Gründe für dieses Phänomen ergeben sich aus den folgenden Sachverhalten.

5.1 Hoher Zweitwohnungsanteil

Gemäss Wohnungsinventar des Bundesamts für Statistik verfügt die Gemeinde Lantsch/Lenz aktuell über 998 Wohnungen. Davon sind 265 (26,6 Prozent) Erstwohnungen. Die restlichen drei Viertel (73,5 Prozent) sind Zweitwohnungen. Diese Zahlen belegen, dass die Nachfrage nach Zweitwohnungen in der Gemeinde sehr hoch ist. Käufer von Zweitwohnungen können tendenziell höhere Preise bezahlen und setzen sich daher auf dem Wohnungsmarkt gegen Erstwohnende durch. Das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz (ZWG), das 2016 in Kraft trat, hat diese Situation weiter akzentuiert. Da gemäss ZWG in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent (wie Lantsch/Lenz) keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden dürfen, werden zunehmend altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt. Dies führt zu einem Verdrängungseffekt und reduziert die Zahl der zur Verfügung stehenden Erstwohnungen.

5.2 Steigende Nachfrage durch Wirtschaftswachstum

Die Nachfrage nach Erstwohnraum in Lantsch/Lenz ist hoch. Grund dafür ist die räumliche Nähe zur Lenzerheide. Die Tourismusdestination mit überregionaler Ausstrahlung sorgt seit Jahren für ein starkes Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum. Die Analysen im regionalen Raumkonzept Albula belegen (vgl. Kap. 3.3), dass die Zahl der Arbeitsplätze und der Einwohner in der Subregion Lenzerheide (Vaz/Ober- und Lantsch/Lenz) in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Der Wohnungsmarkt ist ausgetrocknet und die Preise aufgrund der starken Nachfrage nach Zweitwohnungen sehr hoch (vgl. Kap. 5.1). Viele Arbeitnehmende aus dem Tourismus- und Dienstleistungssektor müssen aus der Region wegziehen und pendeln, da sie im Raum Lenzerheide keinen bezahlbaren Wohnraum finden.

5.3 Baulandhortung

Die Hortung von Bauland führt zu einer künstlichen Verknappung auf dem Markt. Die Folge sind Zersiedelung und hohe Bodenpreise, was die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erschwert. Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG1) sowie die kantonalen Gesetze und Planungen (KRG und KRIP-S) sehen Instrumente vor, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und die inneren Nutzungsreserven zu mobilisieren (vgl. Kap. 6).

5.4 Fazit

Die hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen sowie die Hortung von Bauland führen zu einer Verknappung bzw. Verteuerung des Angebots für Erstwohnraum. Gleichzeitig führt die wirtschaftliche Dynamik der Destination Lenzerheide zu einer erhöhten Nachfrage nach Erstwohnraum. Aufgrund dieser gegenläufigen Tendenzen mangelt es in Lantsch/Lenz an bezahlbarem Erstwohnraum. Um gegen die beschriebenen Problematiken vorzugehen, setzt die Gemeinde auf folgende Lösungsansätze:

Ziel	Lösungsansatz	Vorgabe
Förderung von bezahlbarem Erstwohnraum	Die Gemeinde verfolgt eine aktive Bodenpolitik, indem sie geeignete Parzellen im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft abgibt.	Eigene Zielsetzung der Gemeinde
Bekämpfung der Baulandhortung	Einführung einer gesetzlichen Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit (Baulandmobilisierung), um ungenutztes Bauland Bauwilligen zuzuführen.	Bund und Kanton
Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen	Umzonung des Areals Surveglias in eine Zone mit höherer Ausnützungsziffer, damit sich das Potenzial im bestehenden Siedlungsgebiet erhöht.	Bund, Kanton und Gemeinde

6 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

6.1 Übergeordnete Vorgaben zur Baulandmobilisierung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen. Somit ist auch die Gemeinde Lantsch/Lenz verpflichtet, diese neuen Regelungen zur «Baulandmobilisierung» in ihr Baugesetz aufzunehmen und die entsprechenden Parzellen im Zonenplan zu bezeichnen. Betroffen sind von der Regelung grundsätzlich alle bisher unbebauten Parzellen, die eigenständig überbaubar sind. Zu dieser Kategorie zählen auch die beiden Parzellen (Nr. 210 und 218) in Surveglias.

6.2 Einführung der Baulandmobilisierung in Lantsch/Lenz

Die Einführung der Regelungen zur «Baulandmobilisierung» war ursprünglich im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehen (vgl. Kap. 3.6). Da die Umzonung in Surveglias aber aus der Gesamtrevision ausgegliedert wurde und nun in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt wird, muss auch die Baulandmobilisierung der beiden Parzellen bereits zu diesem vorgezogenen Zeitpunkt erfolgen.

Um für diesen Schritt eine gesetzliche Grundlage zu haben, müssen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision die entsprechenden Regelungen zur Baulandmobilisierung ins Baugesetz aufgenommen werden (vgl. Kap. 8.1). Im Zonenplan werden vorerst nur die beiden Parzellen in Surveglias mit einer Baulandmobilisierung bezeichnet. Für die restlichen Parzellen in Lantsch/Lenz, die eine Baulandmobilisierung benötigen, erfolgt dieser Schritt erst im Rahmen der Gesamtrevision mittels Bezeichnung im Zonenplan.

6.3 Funktionsweise der Baulandmobilisierung

In den nachfolgenden Unterkapiteln wird die Funktionsweise der Baulandmobilisierung sowie das Vorgehen bei der Festlegung der betroffenen Parzellen genauer erläutert. Diese Inhalte beziehen sich nicht spezifisch auf die Teilrevision Surveglias, sondern haben Gültigkeit für die ganze Gemeinde. Sie wurden weitgehend unverändert aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Gesamtrevision übernommen.

6.3.1 Kriterien für die Festlegung einer Bauverpflichtung

Folgende Kriterien müssen erfüllt sein, damit eine Parzelle mit einer Bauverpflichtung zur Mobilisierung des Baulands belegt werden kann.

- Die Parzelle ist bisher unbebaut, wäre aber eigenständig bebaubar.
- Die Parzelle liegt in einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ).
- Die Parzelle ist baureif. Als baureif gilt eine in der Bauzone gelegene Parzelle, wenn...
 - ... sie erschlossen ist (Zufahrt, Wasser, Abwasser, Elektrizität, etc.)

... Form und Grösse eine zonengemässe Bebauung zulassen.

6.3.2 Baugesetzliche Überbauungsfristen

Abgestützt auf die kantonalen Vorgaben legt die Gemeinde in ihrem Baugesetz für die bestehende Bauzone in Surveglias eine Überbauungsfrist von 8 Jahren ab Rechtskraft der Planung fest. Was die weiteren unbebauten Grundstücke betrifft, die nicht Gegenstand der Teilrevision Surveglias sind, werden die Fristen im Rahmen der Gesamtrevision festgelegt.

6.3.3 Handlungsoptionen der Gemeinde bei Nichteinhaltung

Kommt die Grundeigentümerschaft der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nach, steht der Gemeinde nach Ablauf einer zweijährigen Nachfrist ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zu (Art. 19d KRG). Das Kaufrecht erfolgt mittels anfechtbarer Verfügung und ist an Bedingungen geknüpft. So muss die Gemeinde etwa ein überwiegendes öffentliches Interesse nachweisen und belegen, dass eine Nachfrage nach Baugrundstücken besteht.

Grundstücke, bei denen eine nachträgliche Entlassung aus der Bauzone planerisch gerechtfertigt ist, können nach ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist aus der Bauzone entlassen werden (Art. 19e KRG). Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Überbauungsfrist über eine solche Massnahme. Eine allfällige Entlassung aus der Bauzone infolge des Ablaufs der Überbauungsfrist erfolgt entschädigungslos mittels Verfügung. Vorbehalten bleiben Art. 19t KRG (Erschliessung für Vergütungsaufwendungen) und Art. 19u KRG (Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen).

6.4 Haushälterische Bodennutzung

Neubauten, Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen werden nur noch bewilligt, wenn das mögliche Nutzungsmass zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Ausnahmen sind möglich, sofern der Eigentümer im Rahmen des Baugesuchs anhand eines konkreten Projekts nachweisen kann, dass der geplante Neubau so auf der Parzelle positioniert wird, dass der Rest der Ausnützung später noch sinnvoll verwirklicht werden kann.

7 Änderungen am Zonenplan

7.1 Umzonung im Gebiet Surveglias

Die Parzellen Nr. 210 und 218 werden von der Wohnzone 3 in die neu eingeführte Wohnmischzone (vgl. Kap. 8.3) umgezont. Gründe für die Umzonung sind folgende:

- Die Wohnmischzone weist eine höhere Ausnutzungsziffer auf als die Wohnzone 3. Damit wird einerseits eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung des WBG-Projekts möglich und andererseits werden damit die Ziele der Siedlungsentwicklung nach innen bzw. die Schaffung von dringend benötigtem Erstwohnraum ermöglicht.
- In der Wohnmischzone sind auch gewerbliche Nutzungen wie Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zulässig. Eine allfällige Ansiedlung einer solchen Nutzung auf dem Areal zu einem späteren Zeitpunkt soll mit der Zonenwahl explizit ermöglicht werden.

7.2 Bezeichnung der Baulandmobilisierung

Für die Parzellen Nr. 210 und 218 wird eine Baulandmobilisierung (vgl. Kap. 8.1) festgelegt, damit die Verfügbarkeit des Baulandes sichergestellt werden kann, falls das Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft wider Erwarten nicht zustande kommen sollte.

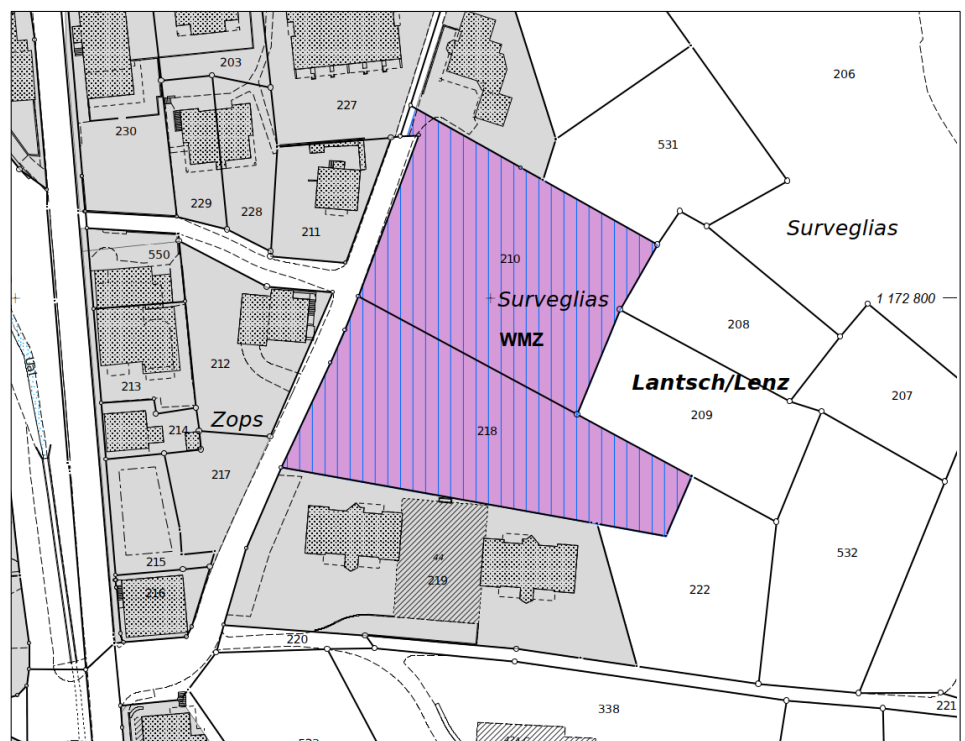


Abbildung 5: Ausschnitt des Zonenplans zur vorliegenden Teilrevision

8 Änderungen am Baugesetz

Das kommunale Baugesetz wird um die nachfolgenden Inhalte ergänzt.

8.1 Regelung zur Baulandmobilisierung

Die Regelungen zur Baulandmobilisierung werden in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben ins Baugesetz aufgenommen (vgl. Kap. 6). Es handelt sich dabei um die folgenden Artikel:

1a Baulandmobilisierung	
Grundsatz	Art. 11a
Massgebende Vorschriften	Art. 11b
Überbauungsfrist	Art. 11c

8.2 Regelung zur haushälterischen Bodennutzung

Die Regelungen zur haushälterischen Bodennutzung werden in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben ins Baugesetz aufgenommen (vgl. Kap. 6.4), und zwar in Art. 11d (Grundstücksteilung und Nutzungsübertragung) und in Art. 16a (Haushälterische Bodennutzung).

8.3 Neue Zonenart «Wohnmischzone»

Mit der Wohnmischzone wird eine neue Zonenart eingeführt. Die Wohnmischzone beinhaltet die nachfolgenden Parameter, die im Zonenschema (Art. 15) im Baugesetz zu finden sind:

Zone	Wohnmischzone
Ausnützungsziffer	0.8
Gesamthöhe	14.50 m + z m
Traufseitige Fassadenhöhe	12.00 m + z m
Gebäudelänge	25 m
Gebäudebreite	20 m
Grenzabstand (klein, gross)	3 + 6 m
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	III