

# Kanton Graubünden Gemeinde Klosters-Serneus

---



## Teilrevision Ortsplanung: Phase I Ober Ganda **Genehmigung**

---

## Planungs- und Mitwirkungsbericht

---

## Impressum

### **Projekt**

Klosters-Serneus, Teilrevision Ortsplanung: Phase I; Ober Ganda  
Projektnummer: 26058  
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

### **Auftraggeber**

Gemeinde Klosters-Serneus

### **Bearbeitungsstand**

Stand: Genehmigung  
Bearbeitungsdatum: 26. November 2018

### **Bearbeitung**

STW AG für Raumplanung, Chur [REDACTED]

z:\gemeinde\klosters\_serneus\26058\_optr\_ober\_ganda\01\_rap\02\_resultate\04\_pmb\20181126\_pmb\_optr\_oberganda.docx



## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
2.	Auftrag / Organisation	5
3.	Verbindung zu den laufenden Arbeiten der Gesamtbetrachtung der Ortsplanung	6
4.	Planungsablauf	8
4.1	Vorprüfung	9
4.1.1	Teilrevision Nutzungsplanung vom 2014	9
4.1.2	Zweite Vorprüfung	10
4.2	Öffentliche Auflage	10
4.3	Urnengemeinde	10
5.	Planungsgrundlagen	10
5.1	Zweitwohnungsgesetzgebung	11
5.2	RPG 1 – Bauzonendimensionierung	11
5.3	Kantonaler Richtplan (KRIP 2000)	13
5.3.1	Kantonaler Richtplan Kapitel 2 Raumordnungspolitik und Kapitel 5 Siedlung	14
5.4	Regionaler Richtplan	16
5.5	Baurechtsvertrag / Zusammenarbeitsvertrag	16
5.6	Bestehende Nutzungen	17
5.7	Richtprojekt Ferienresort Ober Ganda	17
5.7.1	Gestaltung	19
5.7.2	Erschliessung	19
6.	Revision der Nutzungsplanung	23
6.1	Situation	23
6.2	Revisionsinhalt	23
6.3	Zonenplan	24
6.3.1	Grundnutzung	24
6.3.2	Überlagerte Nutzungen	26
6.3.3	Weitere Festlegungen	28
6.3.4	Genereller Gestaltungsplan 1:500; Ober Ganda	29
6.3.5	Genereller Erschliessungsplan 1:1'000, Ober Ganda	30
6.4	Teilrevision Baugesetz	31



6.4.1	Art. 19 <sup>ter</sup> Spezialzone Ober Ganda	31
6.4.2	Art. 37 <sup>bis</sup> Gewässerraumzone	33
1.	Anhang: Tabelle Auswertung Vorprüfung	35
2.	Anhang: Anträge aus der öffentlichen Auflage	36
3.	Anhang: Auszug Siedlungs-und Landschaftsentwicklungskonzept	37
4.	Anhang: Stellungnahme Bauberatung	38
5.	Anhang: Lärmschutznachweis vom 12. September 2017	39

Beilagen:

1. Pläne Richtprojekt Feriendorf Ober Ganda vom 18. Juni 2018
2. Projektinformation Feriendorf Ober Ganda vom 18. Juni 2018
3. Bericht zur Gewässerraumausscheidung vom 30. April 2018



## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Klosters-Serneus ist bereits seit mehreren Jahren mit der Ausarbeitung der raumplanerischen Grundlagen für die Realisierung eines Resorts im Bereich der Madrisabahn Talstation beschäftigt. Die Gründe, welche bislang einer Realisierung entgegenwirkten, konnten mittlerweile aufgehoben resp. Konflikte bereinigt werden, so dass ein weiterer Anlauf zur Erstellung der raumplanerischen Grundlagen für ein Feriendorf (Hotel mit bewirtschafteten Ferienwohnungen) in Angriff genommen wurde. Der Standort bei der Madrisabahn Talstation ist denn auch im Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept der Gemeinde Klosters aus dem Jahr 2016 als Entwicklungsschwerpunkt festgesetzt worden. Mit der Realisierung des Feriendorfs, welches vor allem Familien beherbergen soll, wird eine zusätzliche namhafte Wertschöpfung für den Tourismusort Klosters-Serneus generiert. Die Realisierung des Feriendorfs steht daher in einem sehr grossen öffentlichen Interesse, nicht zuletzt auch wegen der neuen Parkierungsinfrastruktur für die Madrisabahnbenützer. Zudem sollen die Spabereiche des Feriendorfs der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses ist die Vorlage dringlich zu behandeln.

## 2. Auftrag / Organisation

Die STW AG für Raumplanung, Chur wurde mit der projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung Ober Ganda beauftragt [REDACTED]

Die Arbeiten zur Teilrevision innerhalb der Gemeinde Klosters-Serneus werden durch [REDACTED] sowie [REDACTED] begleitet und koordiniert.

Die Projektorganisation besteht aus dem [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED] als Projektentwickler.



### 3. Verbindung zu den laufenden Arbeiten der Gesamtbetrachtung der Ortsplanung

Die Gemeinde Klosters-Serneus ist derzeit an der umfassenden Überarbeitung ihrer Nutzungsplanung im Rahmen einer Gesamtbetrachtung. Die Arbeiten dazu haben bereits im Jahr 2010 begonnen und wurden im Jahr 2012 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Dementsprechend wurde eine Planungszone über das Gemeindegebiet von Klosters-Serneus (ohne Saas) erlassen und zwischenzeitlich auch verlängert. Der Vorprüfungsbericht des ARE traf bei der Gemeinde erst im Jahr 2015 ein. In der Zwischenzeit haben sich übergeordnete Gesetze sowie Grundlagendaten geändert, so dass die Arbeiten neu begonnen werden mussten. Aufgrund des langen Bearbeitungszeitraums möchte die Gemeinde die getätigten Arbeiten nun abschliessen. Da die Arbeiten lange vor der Fusion mit der Gemeinde Saas gestartet sind, beschränken sie sich grösstenteils auf das ehemalige Gemeindegebiet von Klosters-Serneus, ohne das ehemalige Gemeindegebiet von Saas zu betrachten. Eine Ausnahme dazu bildet die Gewässerraumausscheidung, welche über das ganze Gemeindegebiet vorgenommen wird. Die Zusammenführung der Nutzungsplanungen von Saas und Klosters-Serneus wird zu einem späteren Zeitpunkt getätigt. In der Gesamtbetrachtung Phase II werden folgende Inhalte überarbeitet:

- Totalrevision Baugesetz (ohne Saas)
- Umsetzung Gefahrenzonenplan 2017 (ohne Saas)
- Ausscheidung Gewässerräume resp. Gewässerraumzonen (inkl. Saas)
- Grundnutzung ausserhalb der Bauzone (Wald, Landwirtschaftszonen, Übriges Gemeindegebiet – ohne Saas)
- Sämtliche überlagernden Zonen (Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Wintersportzone, Grundwasser- und Quellschutzzone, Zone für Trockenwiesen und Weiden, Wald- und Wildschonzone – ohne Saas)
- Berücksichtigung der Pendenzen aus dem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung aus dem Jahr 2015 (ohne Saas)



- Totalrevidierte Generelle Erschliessungspläne (Verkehr, Ver- und Entsorgung) inkl. erstmalige Digitalisierung (ohne Saas – erstmalige Digitalisierung ist abgeschlossen)
- Totalrevidierte Generelle Gestaltungspläne inkl. erstmalige Digitalisierung (ohne Saas – erstmalige Digitalisierung ist abgeschlossen)

Die Gemeinde Klosters-Serneus zählt gemäss dem in Revision stehenden Kantonalen Richtplan „Siedlung“ zu den Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ). Gemäss Richtplanentwurf müssen die Gemeinden ihre WMZ mittels Revision der Nutzungsplanung innert 5 Jahren nach Inkrafttreten des Richtplans anpassen. Potentielle Auszonungsflächen sollen dabei mit einer Planungszone versehen werden. Aufgrund der teilweise noch unklaren Vorgaben seitens Kanton insbesondere der offenen Frage bezüglich der Entschädigung von Auszonungen, hat sich die Gemeinde entschieden, in den laufenden Arbeiten auf die Redimensionierung resp. Auszonungen von WMZ zu verzichten. Die Dimensionierung der Bauzone wird in einer späteren dritten Phase in einer separaten Revision angegangen, da bei Auszonungen der WMZ mit starker Opposition im Parlament und Volk aber auch mit Beschwerden von betroffenen Grundeigentümer gerechnet werden muss, welche die Genehmigung aller anderen Revisionsinhalte (Spezialzone Ober Ganda, Bereinigung Wald, Gefahrenzonen, etc.) auf unbestimmte Zeit verzögern können.

Dieser Gefahr möchte die Gemeinde unbedingt entgegenwirken, da die Realisierung des Feriendorfs wirtschaftlich von höchster Priorität für die Gemeinde aber auch für die ganze Region Prättigau / Davos ist. Eine zeitliche Verzögerung würde den Rückzug des potentiellen Investors bedeuten, was für die Gemeinde ein grosser Verlust wäre.

Die Gemeinde Klosters-Serneus hat sich aus den vorgängig erwähnten Gründen dazu entschieden, die vorliegende Teilrevision als Phase I der Gesamtbetrachtung (Phase II und Phase III) vorzuziehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass zurzeit in der Gemeinde Klosters-Serneus drei Revisionen der Nutzungsplanung in Arbeit sind, welche materiell zusammenhängen, aber aufgrund der



Dringlichkeit und der unterschiedlichen Bearbeitungsstände losgelöst voneinander vorangetrieben werden sollen.

Das Vorgehen gestaltet sich wie folgt:

- Phase I: Teilrevision Obere Ganda: Einzonung für ein touristisches Vorhaben (ohne flächengleiche Auszonung)
- Phase II: Bereinigung NUP als Gesamtbetrachtung aufgrund geänderter Vorgaben (BauG, Gefahrenzonen, Gewässerraum, Wald, Realisierung Strassenprojekt, überlagernde Zonen, Grundnutzung ausserhalb der Bauzone inkl. der sich daraus resultierenden Auszonungen, ohne Bereinigung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen [WMZ]); Einleitung der kantonalen Vorprüfung erfolgte im Frühling 2018.
- Phase III: Bauzonenredimensionierung gemäss Anforderungen aus KRIP Siedlung und Ausstattung. Reduktion der WMZ mit Planungszonen über potentielle Auszonungsflächen. Zusammenführung der Nutzungsplanungen von Klosters-Serneus und Saas; Termin Einleitung der Vorprüfung noch unbestimmt

Neben diesen drei Revisionen ist die Teilrevision „Gulfia“ seit 2010 in Arbeit. Dabei geht es um die Schaffung der planerischen Grundlagen bezüglich der widerrechtlichen Bauten und Anlagen des [REDACTED] in Klosters-Dorf. Dieser befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebietes und hat damit keinen Einfluss auf die Phasen I-III.

#### 4. Planungsablauf

- |                  |   |
|------------------|---|
| 8. November 2016 | Startsitzung mit Gemeindevertreter und Vertreter des VR der Klosters Madrisa Bergbahnen AG sowie der STW AG für Raumplanung |
| 23. Januar 2017  | Abklärung Einzonungsvoraussetzungen STW AG für Raumplanung mit [REDACTED] Amt für Raumentwicklung                           |
| 6. Februar 2017  | 2. Sitzung mit Gemeindevertreter und Vertreter des VR der Klosters Madrisa Bergbahnen                                       |



AG, der [REDACTED] sowie der STW  
AG für Raumplanung

12. September 2017	Verabschiedung der Vorlage durch Vorstand zuhanden der Vorprüfung
23. März 2018	Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung
19. Juni 2018	Verabschiedung der Vorlage durch Vorstand zuhanden der öffentlichen Auflage
28. Juni 2018	Information Gemeinderat
29. Juni 2018 bis 28. Juni 2018	Öffentliche Auflage
01. Juli 2018	Öffentliche Informationsveranstaltung

#### 4.1 Vorprüfung

##### 4.1.1 Teilrevision Nutzungsplanung vom 2014

Im Jahr 2014 wurde eine Teilrevision der Nutzungsplanung ausgearbeitet, um die planerischen Grundlagen bereit zu stellen, um den Standort Ober Ganda zu sichern und potentielle Investoren anzuwerben, damit diese ein Projekt ohne Zeitverlust planen können. Diese Teilrevision wurde mit Bericht vom 21. Juli 2014 vom Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Die Teilrevision wurde jedoch nie zur Genehmigung eingereicht.

Die nun erarbeitete Teilrevision unterscheidet sich gegenüber der Revision 2014 dahingehend, dass nun detailliertere Grundlagen und ein Richtprojekt vorliegen, so dass sie als projektbezogene Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt werden kann.

Die Anträge und Bemerkungen aus dem Vorprüfungsbericht 2014 des Amts für Raumentwicklung wurden wo möglich und sinnvoll berücksichtigt. Der Verzicht von Bemerkungen aus dem Vorprüfungsbericht wird in den entsprechenden Kapiteln dargelegt. Angesichts der neuen Gegebenheiten hat sich die Gemeinde entschieden eine erneute Vorprüfung gem. Art. 12 KRVO durch den Kanton vornehmen zu lassen.



#### 4.1.2 Zweite Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung (VP) beim Amt für Raumentwicklung, welche am 12.09.2017 eingeleitet und mit Bericht vom 23.03.2018 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert. Eine Tabelle mit den Anmerkungen der Fachstellen und deren Behandlung durch den Gemeindevorstand ist im Anhang 1 ersichtlich.

#### 4.2 Öffentliche Auflage

Die durch den Gemeindevorstand am 19.06.2018 verabschiedete Planungsgrundlage bestehend aus Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan, Art. 19<sup>ter</sup> Baugesetz, Art. 37<sup>bis</sup> Baugesetz, Planungs- und Mitwirkungsbericht, sowie das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 wurden im Rahmen einer Öffentlichen Informationsveranstaltung am 1. Juli 2018 der Bevölkerung vorgestellt und gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 29. Juni 2018 bis zum 28. Juni 2018 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen drei Anträge ein. Eine Tabelle mit den Anträgen und deren Behandlung durch den Gemeindevorstand ist im Anhang 2 ersichtlich.

#### 4.3 Urnengemeinde

An der Gemeinderatssitzung vom 02. Oktober 2018 wurden die Unterlagen zu Händen der Urnengemeinde verabschiedet.

Die Urnengemeinde vom 25. November 2018 verabschiedete die vorliegende Teilrevision Ober Ganda mit 986 zu 872 Stimmen. Der Beschluss der Urnengemeinde wurde am 30. November 2018 publiziert. Die Beschwerdeauflage dauerte vom 1.12.18 bis 31.12. 2018.

### 5. Planungsgrundlagen

Diverse Grundlagenarbeiten, Abklärungen und Besprechungen liegen dieser Revision zu Grunde. Sie werden in den nachfolgenden Kapiteln im Detail erläutert.



## 5.1 Zweitwohnungsgesetzgebung

Seit 2014 ist das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) in Kraft, welches in Gemeinden welche einen Zweitwohnungsanteil von > 20% aufweisen, den Bau neuer Zweitwohnungen untersagt. Klosters-Serneus zählt mit einem Zweitwohnungsanteil von > 60% zu jenen Gemeinden. Neue Wohnungen dürfen gemäss Art. 7 lit. b ZWG nur erstellt werden, wenn sie bewirtschaftet werden oder sie gemäss Art. 8 ZWG zur Finanzierung eines strukturierten Beherbergungsbetriebs dienen. Das Feriendorf Ober Ganda beinhaltet einen Hotelbetrieb, welcher die Ferienwohnungen bewirtschaftet. Dabei sollen die Ferienwohnungen nur kurzzeitig vermietet werden. Die Projektinformationen in der Beilage 2 zeigen die detaillierte Betriebsform und Abhängigkeit zwischen dem Hotel und den Ferienwohnungen auf. Das Feriendorf Ober Ganda entspricht demnach den Anforderungen gemäss Zweitwohnungsgesetz. Im Artikel zur Spezialzone Ober Ganda wird zudem der Verkauf der Wohnungen als Stockwerkeigentum als nicht zulässig bestimmt.

## 5.2 RPG 1 – Bauzonendimensionierung

Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung dürfen die Bauzonen innerhalb der Kantone bis zum Vorliegen des Kantonalen Richtplans, welcher die Bauzonendimensionierung im Kanton regelt, nicht vergrössert werden. Einzonungen sind demnach flächengleich und wesensgleich mit Auszonungen zu kompensieren. Die Kapitel Siedlung und Ausstattung des Kantonalen Richtplans wurden vom Bund vorgeprüft.

Für die Realisierung des Feriendorfes sollen 8'994 m<sup>2</sup> der Spezialzone Ober Ganda zugeteilt werden. Dabei handelt es sich einerseits um die Umzonung von 1'603 m<sup>2</sup> aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welche gegenwärtig als Parkplätze für die Madrisabahnbenutzer verwendet werden. Andererseits werden 7'391 m<sup>2</sup> von der Zone Übriges Gemeindegebiet in die Spezialzone Ober Ganda eingezont und 865 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Bauten ins übrige Gemeindegebiet ausgezont. Zusätzlich werden weitere 1'580 m<sup>2</sup> von der Bauzone als Erschliessungsfläche dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Diese werden jedoch bei der Bilanzierung der Bauzone nicht berücksichtigt. Die nachfolgende Tabelle, Abbildung 1 sowie der Informationsplan Ein-Aus- und Umzonung 1:1'000 Ober Ganda liefern eine Übersicht über die



Ein-, Aus- und Umzonungen. Die Bauzone wird insgesamt um 6'631 m<sup>2</sup> vergrössert.

Ober Ganda	Fläche in m <sup>2</sup>
Einzonungen	7'496
Auszonungen	2'445
davon Erschliessungsflächen	1'580
Umzonung	1'603
Bilanz Bauzone (exkl. Erschliessungsflächen)	7'496-865= 6'631

Tab. 1: Übersicht über die vorgenommenen Ein-, Um- und Auszonungen für die Spezialzone Ober Ganda und das Parkhaus.

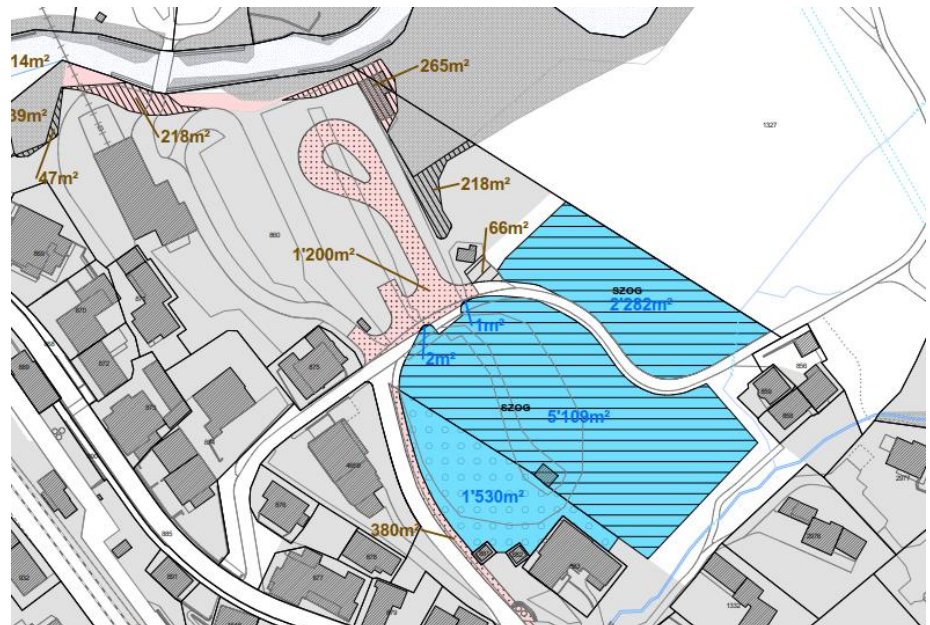


Abbildung 1: Übersicht über die Ein- Um- und Auszonungen für die Realisierung des Feriendorfs Ober Ganda inkl. Parkhaus. (Spezialzone Ober Ganda in blau; üG in rosa, Baugebiet in grau) – nicht massstäblich

Der kantonale Richtplan regelt die Voraussetzungen für Einzonungen, welche für touristische Projekte vorgenommen werden müssen. Diese werden in den nachfolgenden Kapiteln näher beleuchtet.



### 5.3 Kantonaler Richtplan (KRIP 2000)

Gemäss geltendem Kantonalem Richtplan KRIP 2000 wird die Gemeinde Klosters-Serneus in Kapitel 5 (Siedlung und Ausstattung) als touristisches Hauptzentrum festgesetzt. Darin heisst es:

„Zentren und ihre Umlandgemeinden sind die Träger der wirtschaftlichen Entwicklung. Ihre Aufgabe ist es - unter bestmöglicher Wahrung der Lebensraumqualität - die geeignetsten Standorte für die Wirtschaft nutzbar zu machen, das erforderliche Wohnungsangebot bereitzustellen und die Anbindung nach aussen zu sichern. Die raumwirksamen Tätigkeiten aller Stufen stärken die Zentren dadurch, dass sie:

- bestgeeignete Standorte für die Wirtschaft und die Versorgung sichern und rechtzeitig bereitstellen;
- Investitionen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft koordinieren, insbesondere bei Infrastrukturen der Kommunikation und der neuen Technologien;
- Raumplanung, Wirtschaftsförderung und Umweltschutz frühzeitig aufeinander abstimmen.“

Die vorliegende Planung und geplante Erstellung eines Feriendorfes ist im Sinne der wirtschaftlichen und touristischen Förderung und entspricht somit den Vorgaben des Kantonalen Richtplans.

Daneben definiert der Kantonale Richtplan in Kap. 5.3.1 die Voraussetzungen, welche für eine Neueinzonung erfüllt sein müssen. Diese sind:

#### Leitbild, Zielvorstellungen

Die Gemeinde Klosters Serneus erarbeitete im Jahr 2016 ein Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept, in welchem der Standort Ober Ganda als Entwicklungsschwerpunkt Nr. 6 aufgeführt ist. Das Objektblatt zum Entwicklungsschwerpunkt ist im Anhang 3 ersichtlich.

#### In städtischen Räumen, Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept

Da noch kein regionales Siedlungskonzept der Region Prättigau/Davos vorliegt, kann keine Abstimmung erfolgen.



### Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf)

Die Gemeinde Klosters-Serneus verfügt zwar über diverse unüberbaute Flächen. Diese sind jedoch einzeln und über das ganze Gemeindegebiet und alle Fraktionen verteilt und eignen sich daher nicht für einen Standort als Feriendorf. Grössere zusammenhängende unüberbaute Parzellen sind nicht vorhanden. Die Madrisabahn Talstation am Rande des bestehenden Siedlungsgebiets und das Ende der Skipiste zeichnen den gewählten Standort für die Realisierung eines grösseren zusammenhängenden Feriendorfs aus.

### Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Der Vorlage liegt ein Richtprojekt zugrunde, welches die Gestaltung und Erschliessung wiedergibt. Erläuterungen dazu sind in den nachstehenden Kapiteln aufgeführt.

### Keine anderen überwiegenden Interessen werden berührt

Die neue Spezialzone Ober Ganda wird teilweise von der Gefahrenzone 2 überlagert. Entsprechend müssen die betroffenen Gebäude mit verstärkter Bauweise erstellt werden. Die Wintersportzone wird entsprechend den neuen Gegebenheiten angepasst. Das Projekt wurde so ausgestaltet, dass es die im Entwurf vorliegende Gewässerraumzone nicht tangiert.

### Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Das zur Diskussion stehende Bauland liegt im Eigentum der politischen Gemeinde Klosters-Serneus. Es liegt ein Baurechtsvertrag vor, welcher Bestandteil der vorliegenden Revision bildet. Durch den Baurechtsvertrag gilt der Nachweis über die Verfügbarkeit als erbracht.

Die Voraussetzungen des Kantonalen Richtplans für Neueinzonungen werden als erfüllt betrachtet.

## 5.3.1 Kantonaler Richtplan Kapitel 2 Raumordnungspolitik und Kapitel 5 Siedlung

Am 20. März 2018 wurde der Kantonale Richtplan in den Kapitel „Raumordnungspolitik“ und „Siedlung“ von der Regierung beschlossen. Die Genehmigung durch den Bundesrat ist noch ausstehend.



### Schaffung richtplanerischer Grundvoraussetzungen

Für Einzonungen >1ha sind gemäss revidiertem kantonalem Richtplan die richtplanerischen Voraussetzungen zu schaffen und damit eine regionale Abstimmungen erforderlich. Für das Projekt Ober Ganda werden wie unter Kapitel 5.2 detailliert dargestellt insgesamt 6'631 m<sup>2</sup> eingezont, weshalb keine richtplanerische Festsetzung erfolgen muss.

### Festsetzung der Standorte für Resorts ausserhalb der Siedlung

Ebenfalls für Hotelstandorte ausserhalb des Siedlungsrandes sind die richtplanerischen Voraussetzungen mit einer regionalen Abstimmung zu schaffen. Für Standorte am Siedlungsrand gelten diese Voraussetzungen nicht.

Das Ferienresort Ober Ganda befindet sich unmittelbar am Siedlungsrand bei der Talstation der Madrisa Bergbahnen, weshalb keine richtplanerische Festsetzung erforderlich ist.

### Kompensationspflicht

Gemäss dieser Richtplananpassung werden im Falle der Ausscheidung von Spezialbauzonen für touristische Projekte mit hoher Wertschöpfung für Einzonungen keine Kompensation mehr verlangt.

Das Feriendorf Ober Ganda ist wie in der Ausgangslage erwähnt, bereits seit längerer Zeit in Planung. Mit dem vorliegenden Richtprojekt soll ein Hotel mit 78 Zimmer sowie 71 über das Hotel bewirtschaftete Ferienwohnungen erstellt werden. Die Zielgruppe, welche mit dem Projekt angesprochen werden soll, sind vor allem Familien. Damit wird ein Angebot geschaffen, welches das Gesamtkonzept der Madrisa als Familienberg stärkt. In Klosters ist ein vergleichbares Angebot nicht vorzufinden und mit dem Standort bei der Madrisabahn Talstation erhoffen sich die Projektentwickler wie auch die Gemeinde, wieder vermehrt Familien als Gäste anzusprechen und damit einen wirtschaftlichen Aufschwung erzielen zu können. Für die Gemeinde Klosters wie auch für die Region Prättigau / Davos ist die Realisierung des Feriendorfs von immenser wirtschaftlicher und touristischer Bedeutung.



Bei der für das Feriendorf festgesetzten Spezialzone Ober Ganda handelt es sich entsprechend den obigen Ausführungen um eine Touristische Spezialzone und nicht um eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone.

Die Kompensationspflicht für die Neuschaffung der Spezialzone Ober Ganda kann demnach verneint werden. In diesem Punkt ist die Richtplankonformität gegeben.

#### Bezeichnung der Standorte für Hotels / Beherbergungsbetriebe im KRL

Die Gemeinden werden im revidierten Kantonalen Richtplan aufgefordert ein kommunales räumliche Leitbild zu erarbeiten (KRL). Das von der Gemeinde im Jahr 2016 erarbeitete Siedlungs- und Landschaftsentwicklungskonzept (SEK) dient dabei als Grundlage, muss jedoch ergänzt werden. Eine Ergänzung betrifft die Bezeichnung der Standorte für Hotels resp. Beherbergungsbetriebe. Die Gemeinde Klosters-Serneus wird im Rahmen der noch ausstehenden Arbeiten in der Phase III ein solches KRL erarbeiten und darin den Standort Ober Ganda festhalten.

## 5.4 Regionaler Richtplan

Am 15. November 2012 verabschiedete der damalige Regionalverband Pro Prättigau den Regionalen Richtplan Siedlung und Ausstattung. Mit Regierungsbeschluss Nr. 360 vom 22. April 2014 wurde dieser jedoch nur teilweise genehmigt.

Das Gebiet Ober Ganda ist in dem besagten Regionalen Richtplan als Entwicklungspotential von regionaler Bedeutung hinweisend und nicht als Festsetzung aufgeführt, weshalb dieser nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens bildete.

Obwohl die Entwicklungsschwerpunkte nicht Gegenstand der Festsetzung bildeten, kann festgehalten werden, dass seitens der Region durch die Verabschiedung des Regionalen Richtplans „Siedlung und Ausstattung“ die Absicht geäußert wurde, dem Gebiet Ober Ganda eine künftige Entwicklung zu ermöglichen.

## 5.5 Baurechtsvertrag / Zusammenarbeitsvertrag

Aufgrund der projektbezogenen Planung wurde ein Zusammenarbeitsvertrag zwischen den Projektanten und der Gemeinde Klosters-Serneus ausgearbeitet, welcher die Verantwortlichkeiten und Finanzierung



der Planung regelt. Darin wird die Klosters Madrisa Bergbahn AG verpflichtet, das Feriendorf spätestens 8 Jahre nach Unterzeichnung des Zusammenarbeitsvertrages zu errichten. Für den Rückfall bei Nichtrealisierung des Projekts wird eine Bestimmung im neuen Artikel zur Spezialzone Ober Ganda aufgenommen. Der Zusammenarbeitsvertrag wurde mit Vorstandsbeschluss vom 1. November 2016 genehmigt.

Teile der Parzelle Nr. 860 werden im Baurecht abgegeben. Darin wird neben der Höhe des Baurechtszinses auch der Heimfall geregelt, weshalb im neuen Artikel des Baugesetzes diesbezüglich keine weiteren Bestimmungen aufgenommen werden, welche einen solchen regelt. Der Baurechtsvertrag wurde von beiden Parteien verabschiedet. Die Urnenabstimmung über den Baurechtsvertrag erfolgt zusammen mit der vorliegenden Teilrevision.

## 5.6 Bestehende Nutzungen

### Waldfesthütte, Kanonenbar

Im Waldstück auf der Parzelle Nr. 860 steht die Waldfesthütte der Musikgesellschaft [REDACTED]. Ebenfalls auf Parzelle Nr. 860 am Ende der Talabfahrts piste Schlappin befindet sich die Kanonenbar.

Beide Gebäude bleiben unverändert bestehen.

### Bestehender Stall (Gebäude Nr. 331)

Auf dem Parkplatz Ost steht ein Stall (Gebäude Nr. 331), welcher abgebrochen und anderorts innerhalb der Gemeinde Klosters-Serneus wieder aufgebaut wird. Der Stall ist in keinem Inventar als Gebäude mit wertvoller Bausubstanz verzeichnet.

## 5.7 Richtprojekt Ferienresort Ober Ganda

Die vorliegende Teilrevision wird als projektbezogene Anpassung der Nutzungsplanung verstanden.

Als Grundlage für die Teilrevision mit Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan und Ergänzung Baugesetz dient ein Richtprojekt mit Projektinformationen der [REDACTED] vom 18. Juni 2018 und ist in den Beilagen 1 und 2 ersichtlich. Dieses





### 5.7.1 Gestaltung

Die Gestaltung soll sich an den bestehenden umliegenden Bauten orientieren. Die Gebäude der Ferienhäuser weisen entsprechend einen gemauerten Sockel auf und sind teilweise mit Holz verkleidet. Das Giebeldach wird mit einer Eternitverkleidung versehen. Das Hotelgebäude wird mit Balkonen ergänzt und die Fassade mit einer Holzverschalung versehen.

Das Parkhaus wird in einem Stahl-Systembau errichtet und mit Holz verkleidet.

Die Materialgebung und detaillierte Ausgestaltung der Gebäude ist in den Projektinformationen in der Beilage 2 ersichtlich.

Im Rahmen einer Stellungnahme hat die Bauberatung der Gemeinde Klosters das vorliegende Projekt beurteilt. Dabei wurden insbesondere die Gestaltung (inkl. Materialisierung) der Bauten sowie die Einbettung in die direkte Umgebung fokussiert betrachtet. Die Stellungnahme ist im Anhang 4 ersichtlich.

### 5.7.2 Erschliessung

#### Schlappinstrasse

Aufgrund der grossen Steigung von > 15% muss im Bereich des Hotelzugangs, die Schlappinstrasse verlegt werden. Die Nutzung der Schlappinstrasse als Zubringer ins Schlappintal bleibt gewährleistet. Um den Zugang in einer Notsituation für alle Gebäude zu gewährleisten ist eine Ausstellbucht für Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

#### Parkhaus

Wie erwähnt soll neben dem Feriendorf ein neues Parkhaus westlich der Schlappinstrasse erstellt werden, welches die Kapazitäten für die benötigten Parkplätze für die Madrisabahnbenutzer wie auch die Gäste des Feriendorfs abdeckt. Eine Übersicht ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Für das Feriendorf werden im Parkhaus insgesamt 130 Parkplätze erstellt. Diese werden folgendermassen berechnet:



- 1 PP pro Wohnung: ergibt total 78 PP
- 1 PP pro 3 Betten: ergibt total 52 PP

Die bestehenden ca. 106 Parkplätze des Parkplatzes Ost werden aufgehoben und ebenfalls im Parkhaus (West) integriert. Neben den zu ersetzenden Parkplätzen (West und Ost) und den zusätzlichen Parkplätzen aus dem Feriendorf soll das Parkplatzangebot für die Benutzer der Madrisabahn um 88 Parkplätze erweitert werden (58 Parkplätze im Parkhaus und 30 Parkplätze auf dem Parkhausdach). Das Parkhaus soll damit über insgesamt 429 Parkplätze verfügen. Die oberste Etage des Parkhauses soll ebenerdig auf dem Niveau der bestehenden Waldfesthütte erstellt werden.

#### Aussenparkplätze

Neben den Parkplätzen im Parkhaus sind für Kurzzeitparkierer (Rezeption und Sportgeschäft) 16 PP geplant. Die bestehenden 15 Mitarbeiterparkplätze bei der Madrisabahn bleiben ebenfalls bestehen, sind aber nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Ebenfalls nicht Teil des Parkierungskonzeptes sind die 5 Kundenparkplätze des bestehenden Restaurants „Madrissa Mia“. Insgesamt handelt es sich beim Projekt also um total 479 neue Parkplätze, womit die Schwelle von 500 PP für eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterschritten wird.



Nutzung	Bestehend, ohne Ände- rung	Neu / Ersatz		Total Projekt
		Offen/Park- deck	Parkhaus	
Mitarbeiter Madrisabahn	15	-	-	15
Restaurant Madrisa Mia	5	-	-	5
Öffentliche PP (inkl. 3 Car- plätze)	-	30+3	-	33
Öff. Parkplatz West	-	-	135	135
Öff. Parkplatz Ost	-	-	106	106
Öffentliche PP Madrisa- bahn	-	-	58	58
Hotel	-	-	52	52
Ferienhäuser	-	-	78	78
Sportgeschäft	-	5	-	5
Rezeption	-	11	-	11
Betriebsfahrzeug (Garage)	-	1	-	1
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>50</b>	<b>429</b>	<b>499</b>

### Fussgänger

Für die Fussgänger werden Fusswege wo immer möglich über ein Trottoir geführt, so dass ein sicherer Zugang zur Madrisabahn gewährleistet ist. Im Bereich des Feriendorfs werden unterirdische Fusswegverbindungen erstellt, welche alle Gebäude miteinander verbinden. Alle unterirdischen Fusswegverbindungen werden rollstuhlgängig ausgestaltet. Sie bleiben den Gästen des Feriendorfs vorbehalten und sind nicht öffentlich.

### Öffentlicher Verkehr

Vom Bahnhof Klosters-Platz fährt die Linie 235 des Ortsbuses Klosters mit Anschlussfahrplan an die Züge der Rhätischen Bahn direkt zur



Madrisabahn. Die bestehende Bushaltestelle soll aufgehoben und an einer anderen Stelle ersetzt werden.

Auch die Linienführung des Ortsbuses wird aufgrund des neuen Parkhauses geändert und durch einen Wendehammer auf dem obersten Niveau des Parkhauses ersetzt.

#### Sicherheit

Die Sicherheitsabstände der Gebäude sind eingehalten.

#### Lärm

Das Büro [REDACTED] hat den Lärm überprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist im Lärmschutznachweis vom 12. September 2017 im Anhang 5 ersichtlich.



## 6. Revision der Nutzungsplanung

### 6.1 Situation

Der nachfolgende Situationsplan gibt einen Überblick über die Parzelle Nr. 860 (Abbildung 3). Das Feriendorf soll auf der östlichen Seite der Schlappinstrasse auf dem bestehenden Parkplatz der Madrisabahn erstellt werden. Auf der westlichen Seite der Schlappinstrasse kommt das neue Parkhaus mit den Ersatzparkplätzen sowie den Parkplätzen für die Feriendorgäste zu liegen.

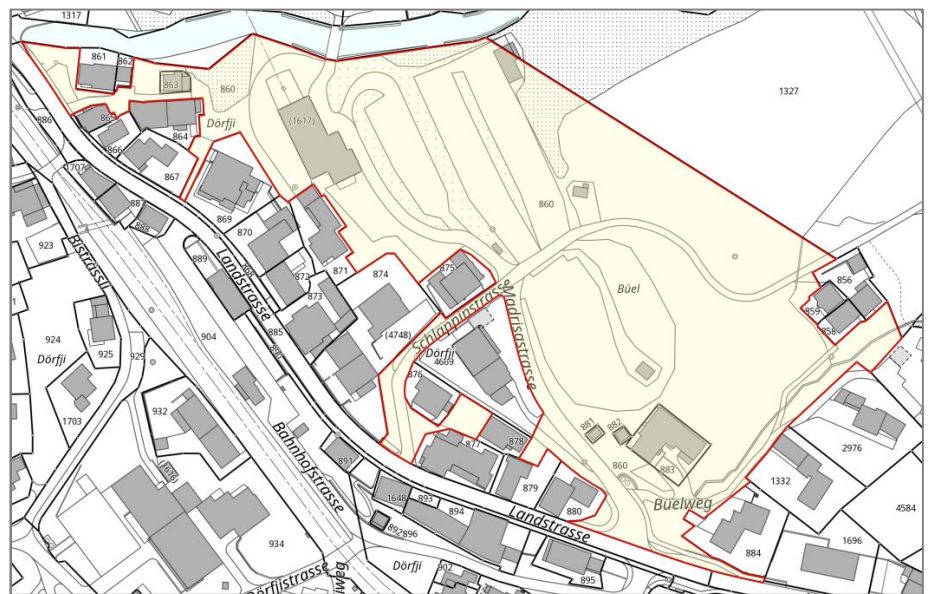


Abbildung 3: Situationsplan der Parzelle Nr. 860 (rot umrandet- nicht massstäblich).

### 6.2 Revisionsinhalt

Folgende Inhalte bilden Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung:

- Zonenplan 1:1'000, Ober Ganda
- Genereller Gestaltungsplan 1:500, Ober Ganda
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000, Ober Ganda
- Teilrevision Baugesetz Art. 19<sup>ter</sup> und Art. 37<sup>bis</sup>

Der Übersicht halber werden zudem ein Informationsplan 1:1'000 Ein-, Aus- und Umzonung, Ober Ganda und ein Informationsplan 1:500 Künftige Nutzung, Ober Ganda beigelegt.



## 6.3 Zonenplan

Die Revision beinhaltet Änderungen an der Grundnutzung wie auch an den überlagerten Nutzungen.

### 6.3.1 Grundnutzung

#### Parkhaus

Das Parkhaus wird auf den bestehenden Parkplätzen westlich der Schlappinstrasse in der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu liegen kommen. Da die Mehrheit der Parkplätze für die Benutzer der Madrisabahn zugänglich sein wird und somit im öffentlichen Interesse sind, kann das Parkhaus in der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als zonenkonform betrachtet werden (Abb.4).

Aufgrund der Teilverlegung der Schlappinstrasse muss im Bereich der ZöBA beim geplanten Parkhaus eine Anpassung der Grundnutzung von der ZöBa ins Übrige Gemeindegebiet (Erschliessungsfläche) erfolgen.

#### Feriendorf Ober Ganda

Jener Teil der Parzelle Nr. 860, auf welchem das Feriendorf realisiert werden soll, befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan teilweise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und teilweise im Übrigen Gemeindegebiet. Im nördlichen und westlichen Teil grenzen die bestehenden Parkplätze in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an Wald (Abbildung 4).

#### Kanonnenbar

Die teilweise innerhalb der ZöBA liegende Kanonnenbar wird gänzlich der ZöBA zugewiesen.

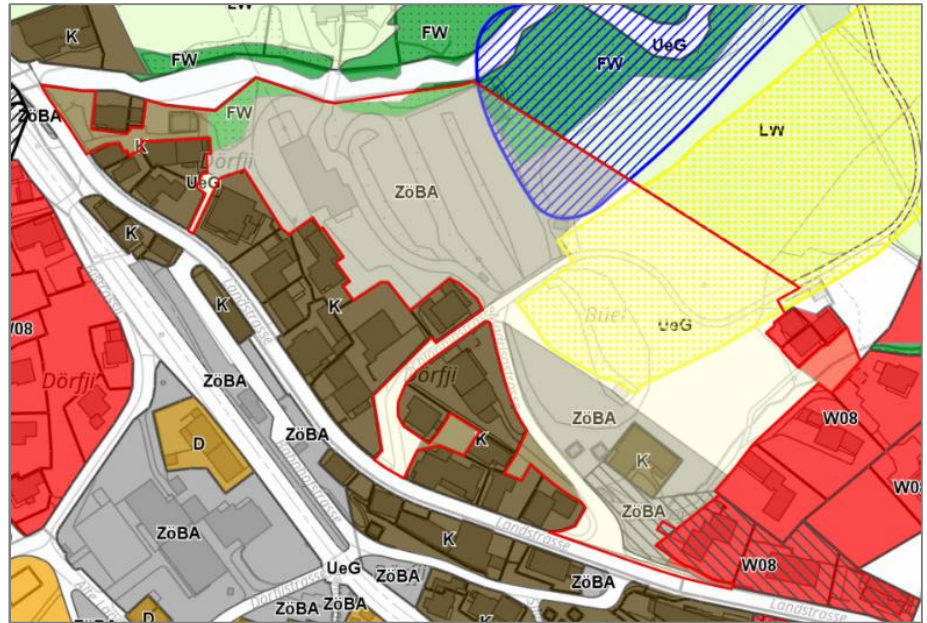


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Klosters-Serneus. Die Parzelle Nr. 860 ist rot umrandet (nicht massstäblich)

Im revidierten Zonenplan wird für das Feriendorf Ober Ganda eine neue Spezialzone Ober Ganda mit der Empfindlichkeitsstufe III festgesetzt (Abbildung 5).



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Informationsplan integriert mit den neuen Festsetzungen der Spezialzone Ober Ganda (blau-nicht massstäblich).



### Forstwirtschaftszone / Wald

Im Jahr 2015 wurde die Waldfläche seitens Amt für Wald und Naturgefahren überprüft und in der Folge ein neuer Waldumriss definiert. Der neue Waldumriss findet auch im Gebiet Ober Ganda Anwendung. Der Wald hat sich gegenüber der rechtskräftigen Forstwirtschaftszone insbesondere im nördlichen Bereich bei der Kanonenbar ausgeweitet.

Im Betrachtungsperimeter wird der neue Waldumriss orientierend dargestellt und für die Projektarbeiten berücksichtigt. Die rechtskräftige Forstwirtschaftszone wird durch den neuen Waldumriss abgelöst. Da dieser Schritt jedoch auch flächendeckend in der Gesamtbetrachtung der Ortsplanung (Phase II) erfolgt, werden die Forstwirtschaftszone sowie der Waldumriss im Informationsplan dargestellt.

## 6.3.2 Überlagerte Nutzungen

### Gefahrenzonen

Die Überbauung des Feriendorfs kommt direkt angrenzend an die rechtskräftige Gefahrenzone 2 zu liegen.

Die Gefahrenzonen wurden im Jahr 2016 revidiert; der revidierte Gefahrenzonenplan, welcher am 31.03.2017 von der Gefahrenkommission verabschiedet wurde, liegt der Gemeinde vor. Die Gemeinde erachtet es als nicht sinnvoll, in der vorliegenden Revision die Gefahrenzonen nur für den Abschnitt entlang des Betrachtungsperimeters festzulegen. Die Umsetzung des Gefahrenzonenplans soll in der Gesamtbetrachtung (Phase II – siehe Kap. 3) erfolgen, weshalb sie in dieser Revision als Hinweis aufgeführt werden.

Gemäss revidiertem Gefahrenzonenplan kommt ein Teil der geplanten Gebäude in der Gefahrenzone 2 zu liegen.

Bei den Projektarbeiten werden die revidierten Gefahrenzonen berücksichtigt.

### Wintersportzone

Das geplante Feriendorf wird von der rechtskräftigen Wintersportzone (Talabfahrt Schlappin) überlagert.



Die rechtskräftige Wintersportzone muss aufgrund des Projekts reduziert werden. Sie entspricht aber neu der tatsächlichen Talabfahrt Schlappin. Innerhalb der Wintersportzone soll ein Übungsgelände für Schneesportanfänger ohne permanente Bauten entstehen.

#### Gewässerraumzone

Die Arbeiten für die Ausscheidung der Gewässerraumzonen über das ganze Gemeindegebiet von Klosters-Serneus inkl. Saas sind abgeschlossen. Die Gewässerraumzonen sollen in der Phase II (Gesamtbeurteilung der Ortsplanung – vgl. Kap. 3) grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden.

Die Gemeinde erachtet es daher als nicht sinnvoll, in der vorliegenden Revision die Gewässerraumzone nur für den Abschnitt entlang des Betrachtungsperimeters festzulegen. Daher wird die Gewässerraumzone des Schlappinbachs in der vorliegenden Revision informativ dargestellt.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde angewiesen für den Bach aus Matätsch (östlich des Feriendorfs sowie für den Bach nordöstlich des Resorts ebenfalls einen Gewässerraum auszuscheiden und diesen umzusetzen. Beim Bach aus Matätsch wurde die Gewässerraumausscheidung nachgeholt und neu eine Gewässerraumzone festgesetzt (Abbildung 6). Beim Bach nordöstlich des Resorts handelt es sich um kein Gewässer mit Gewässerfunktion, weshalb in Absprache mit dem ANU und dem ARE dafür kein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Der Bericht zur Gewässerraumausscheidung vom 30. April 2018 ist in der Beilage 3 ersichtlich.

Das Projekt wurde so ausgearbeitet, dass sämtliche Bauten und Anlagen des neuen Parkhauses ausserhalb der Gewässerraumzone zu liegen kommen.

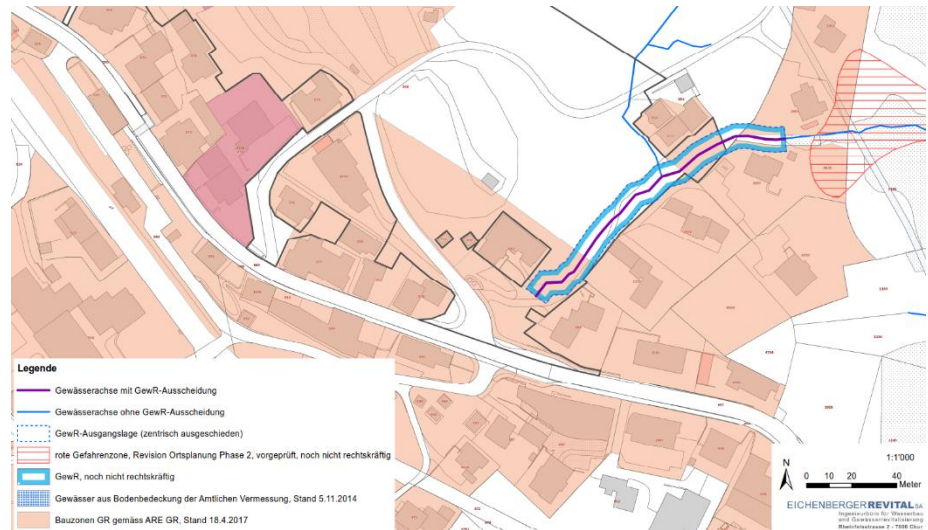


Abbildung 6: Gewässerraumausscheidung für den Bach östlich des Feriendorfes (nicht massstäblich).

### Lärm – Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in welcher das Parkhaus erstellt wird, wird um 1 Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) erhöht. Die für eine ZöBA übliche Festsetzung einer ES II ist hier wenig sinnvoll, da es sich um eine lärmverursachende Nutzung (Parkhaus) handelt. Die ZöBA für das Parkhaus wird neu mittels einer Schraffur „Erhöhung um 1 ES“ versehen.

#### 6.3.3 Weitere Festlegungen

##### Hecken / Feldgehölze

Zwischen den Parkplatzebenen stehen einzelne Bäume, bei welchen geprüft werden muss ob es sich um Hecken handelt.

Soweit es sich nicht um Wald handelt, gelten Flächen mit mindestens fünf Jahren alten und vorwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen mit einer Flächenausdehnung von mind. 30m<sup>2</sup> oder eine Länge von mind. 10m bestockt sind als Hecken oder Feldgehölze. Bei der bestehenden Bestockung handelt es sich aufgrund der grösseren Längenausdehnung um eine Hecke für welche im Baubewilligungsverfahren eine Heckenentfernungsbewilligung beim Amt für Natur und Umwelt eingeholt werden muss.



### Statische Waldgrenze

In Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren wird gegenüber der Bauzone eine statische Waldgrenze entlang des neuen Waldumrisses festgesetzt.

### Waldabstandslinie

Die Waldabstandslinie wird gegenüber der ZöBA im Bereich der Buswendeschlaufe auf 5m reduziert.

### Waldfesthütte, Kanonenbar

Im Vorprüfungsbericht des ARE GR (2014) wird der Gemeinde empfohlen, die bestehende Waldfesthütte auf Parzelle NR. 860 als widerrechtliche Baute im Wald aus dem Wald zu entlassen und dem Übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen. Die Gemeinde kommt dieser Empfehlung nach. Die Waldfesthütte wird aus dem Wald entlassen und dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt.

Die Kanonenbar bleibt unverändert bestehen.

## 6.3.4 Genereller Gestaltungsplan 1:500; Ober Ganda

Folgende Inhalte werden im Generellen Gestaltungsplan festgesetzt (Abbildung 7):

- Baufelder Hochbauten (A-I) mit Hinweis über Nutzung und Höhenangaben
- Baufeld An- und Kleinbauten
- Parkierungsbereich
- Firstrichtung



Abbildung 7: Auszug aus revidierten Generellen Gestaltungsplan 1:500, Ober Ganda (nicht massstäblich)

Aufgrund der festgelegten Baubereiche wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Die Gestaltungsobjekte basieren auf dem Richtprojekt vom 18. Juni 2018, welches in der Beilage 1 ersichtlich ist. Weiter werden sie in den Bestimmungen zur Spezialzone Ober Ganda geregelt (Kap. 6.4).

### 6.3.5 Genereller Erschliessungsplan 1:1'000, Ober Ganda

Der Generelle Erschliessungsplan wird derzeit digitalisiert und wurde im Rahmen der Phase II totalrevidiert und ist derzeit beim Kanton in Vorprüfung.

Der vorliegende Generelle Erschliessungsplan 1:1'000, Ober Ganda enthält alle bestehenden, geplanten und aufzuhebenden öffentlichen Festlegungen wie (Abbildung 8):

- Erschliessungsstrasse
- (öffentliche) Fuss- und Wanderwege
- Bikewege
- Parkhaus und Parkplatz
- Bushaltestelle
- Zu- und Ausfahrt Parkhaus

Die unterirdisch verlaufenden Fussverbindungswege werden nicht dargestellt, da diese nicht öffentlich sind.

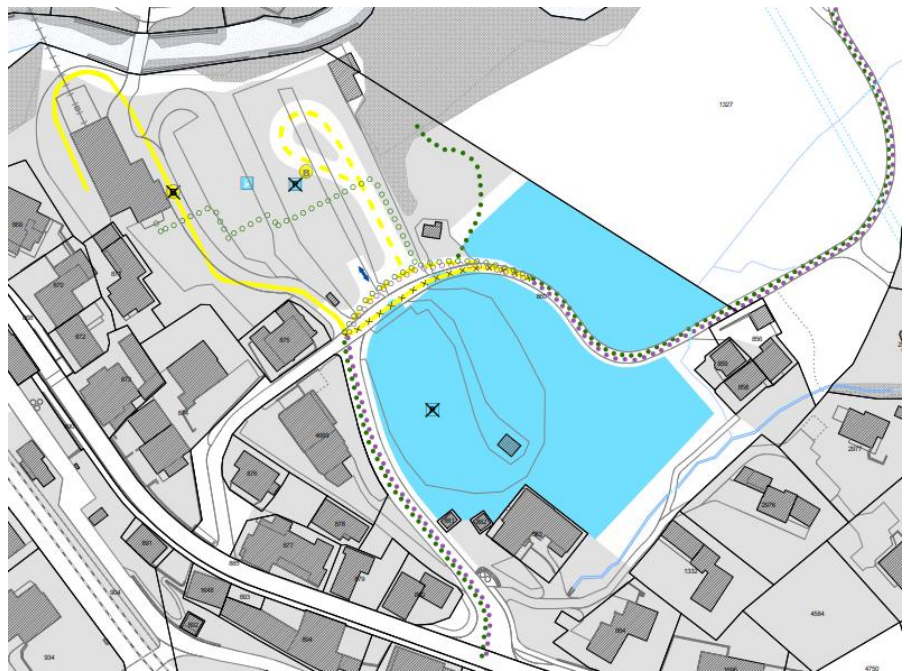


Abbildung 8: Ausschnitt dem Informationsplan des Generellen Erschliessungsplans 1:1'000 Ober Ganda mit den integrierten Änderungen (nicht massstäblich).

## 6.4 Teilrevision Baugesetz

Das rechtskräftige Baugesetz muss aufgrund der vorliegenden Änderungen mit zwei zusätzlichen Bestimmungen ergänzt werden.

### 6.4.1 Art. 19<sup>ter</sup> Spezialzone Ober Ganda

Die Gemeinde gibt einen Teil der Parzelle Nr. 860 den Klosters Madrisbergbahnen AG im Baurecht über 80 Jahre ab. Im Baurechtsvertrag wird festgehalten, dass die Überbauung durch das Feriendorf innert Frist (8 Jahre) nach Unterzeichnung des Zusammenarbeitsvertrags erfolgen soll.

In der Bestimmung zur neuen Spezialzone Ober Ganda wird zudem der Rückfall bei einer Nichtrealisierung geregelt. In diesem Fall fällt die Spezialzone Ober Ganda ohne zusätzliches Verfahren wieder in die ursprüngliche Nichtbauzone (Übriges Gemeindegebiet) zurück. Das Projekt sieht keine Personalwohnungen vor, weshalb auf die Möglichkeit zur Erstellung von Wohnraum für Personal verzichtet wird.



Durch die neu geschaffene Spezialzone Ober Ganda ist eine entsprechende Zonenbestimmung im Baugesetz notwendig. Auch wird das bestehende Zonenschema im Anhang 1 des rechtskräftigen Baugesetzes ergänzt.

Der Wortlaut der neuen Bestimmung heisst:

Art. 19<sup>ter</sup> Spezialzone Ober Ganda

---

- 1 Die Spezialzone Ober Ganda (SZOG) ist für ein Feriendorf bestimmt. Zulässig sind Hotels sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG). Andere Wohnungen, insbesondere Wohnungen gemäss Art. 8 ZWG, sind nicht zulässig. Mit dem Feriendorf in Zusammenhang stehende Nutzungen, wie Ladenlokale und Freizeiteinrichtungen sind in untergeordnetem Ausmass zulässig.
- 2 Die Begründung von Stockwerkeigentum ist in der Spezialzone Ober Ganda untersagt.
- 3 Einzelheiten betreffend Baufelder, Gestaltung und Erschliessung regeln der Generelle Gestaltungsplan sowie der Generelle Erschliessungsplan "Ober Ganda", welchen das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 zugrunde liegt. Das Richtprojekt vom 18. Juni 2018 ist verbindlich.
- 4 Für die Baufelder gelten folgende Maximalmasse gemäss Richtprojekt:

	Nutzung	max. Höhe Traufe / Flachdach	max. Höhe First
Baufeld A	Hotel	1'163 m.ü.M.	1'165 m.ü.M.
Baufeld B	Wohnung	1'153 m.ü.M.	1'158 m.ü.M.
Baufeld C	Wohnung	1'161 m.ü.M.	1'167 m.ü.M.
Baufeld D	Wohnung	1'162 m.ü.M.	1'166 m.ü.M.
Baufeld E	Wohnung	1'165 m.ü.M.	1'169 m.ü.M.
Baufeld F	Wohnung	1'167 m.ü.M.	1'171 m.ü.M.
Baufeld G	Wohnung	1'176 m.ü.M.	1'181 m.ü.M.
Baufeld H	Wohnung	1'170 m.ü.M.	1'175 m.ü.M.



Baufeld I	Parkhaus	1'151 m.ü.M.	-
Anbaute	Garage Pisten- fahrzeug	1'167 m.ü.M.	-

Technisch bedingte Dachaufbauten (bspw. Kamine, Dunstrohre, Antennen, Liftschächte) richten sich nach dem Richtprojekt und dürfen die maximal zulässigen Höhen überschreiten.

- 5 Die Lage und die Ausrichtung des Firsts gemäss Generellem Gestaltungsplan sind verbindlich. Abweichungen bezüglich Lage sind bis max. 0.5 m gestattet.
- 6 Die der Spezialzone Ober Ganda zugewiesene Fläche fällt ohne erneuten Beschluss der Urnengemeinde entschädigungslos in die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Zone Übriges Gemeindegebiet zurück und alle speziellen Festlegungen (Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) gelten als aufgehoben, sobald eine der nachfolgenden Voraussetzungen nicht erfüllt wird:
  - Innert zwei Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Teilrevision Ober Ganda ist ein Baugesuch einzureichen.
  - Nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung hat der Baubeginn innerhalb der (maximal um zwei Jahre verlängerten) Frist von Art. 91 KRG zu erfolgen.
  - Der Baubeginn muss spätestens innert 8 Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Teilrevision Ober Ganda erfolgen.

Der Rückfall erfolgt jedoch nur dann, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben rechtskräftig abgeschlossen sind. Sind noch Verfahren offen, verlängert sich die Frist bis zum Rückfall um ein Jahr, gerechnet ab letztinstanzlichem rechtskräftigen Entscheid in Bezug auf das Bauvorhaben.

Der Artikel „Spezialzone Ober Ganda“ wird im Baugesetz in Kapitel „III. Grundordnung“ Absatz „1. Zonenvorschriften“ Unterabsatz „1.2. Bauzonen“ als Artikel 19<sup>ter</sup> eingefügt.

#### 6.4.2 Art. 37<sup>bis</sup> Gewässerraumzone

Da das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde keine Bestimmung über die Gewässerraumzone aufweist und das totalrevidierte Baugesetz noch in der Vorprüfung beim Kanton liegt, muss im Rahmen dieser Vorlage eine Bestimmung über die Gewässerraumzone im BauG aufgenommen werden. Der Wortlaut entspricht demjenigen aus dem Totalrevidierten Baugesetz.



Die Bestimmung lautet:

Art. 37<sup>bis</sup> Gewässerraumzone

---

- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts\*.
- 2 Die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen sowie die Bewirtschaftung des Gewässerraums richten sich nach Bundesrecht.
- 3 Der Bestandsschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich innerhalb der Bauzonen nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung\*\*. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden, sofern und soweit das vorliegende Gesetz den Abbruch und Wiederaufbau zulässt. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandsschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.
- 4 Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens fünf Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden darf kann.
- 5 Innerhalb der Bauzonen ist vor Erteilung von Baubewilligungen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen holt die BAB-Behörde eine Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachbehörde ein.

\* Art. 36a ff GSchG und Art. 41a GSchV und dazugehörige Übergangsbestimmungen

\*\* Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG

Der Artikel „Gewässerraumzone“ wird im Baugesetz in Kapitel „III. Grundordnung“ Absatz „1. Zonenvorschriften“ Unterabsatz „1.4. Weitere Zonen“ als Artikel 37<sup>bis</sup> eingefügt.

26.06.2018 / 27.08.2018 [REDACTED]