



Kanton Graubünden
Gemeinde Surses

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Hotelzone B Viols**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Surses, 7453 Tinizong

Kontaktperson

Marco Guetg, Leiter Bauamt

+41 81 659 11 68

info@surses.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Januar 2020

Bearbeitungsstand

Februar 2021

PMB_Hotelzone_GEN

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage Standort Viols	4
1.2	Anlass zur Planung	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
1.4	Ziele und Inhalte der Teilrevision	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Beschlussfassung	7
3	Vereinbarkeit mit der übergeordneten Richtplanung	7
3.1	Raumplanungsgesetz und kantonale Richtplanung	7
3.2	Verhältnis zur Ortsplanungsrevision und Dringlichkeit	8
3.3	Zielsetzungen der Gemeinde	8
4	Umsetzungskonzept	9
4.1	Anpassung der zulässigen Ausnützungsziffer	9
4.2	Anpassung der Gebäudelänge	9
4.3	Anpassung der Bestimmungen zu Verbindungsbauten	9
4.4	Anpassung Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten	10
4.5	Begründung Anpassungen Bestimmungen Hotelzone B	10
5	Planungsmittel	11
5.1	Teilrevision Baugesetz Savognin	11

1 Anlass

1.1 Ausgangslage Standort Viols

Savognin verfügt im Gebiet Viols über eine grössere, bisher nicht überbaute Hotelzone (Hotelzone B). Die Hotelzone wurde erstmals am 9. März 2010 von der Regierung genehmigt und im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung Savognin am 13. November 2012 bestätigt. Beim Standort Viols handelt es sich um einen Entwicklungsschwerpunkt für Beherbergungsbetriebe. Dies ist auch in das Leitbild der ehemaligen Gemeinde Savognin 2008 aufgenommen. Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes 2019/2020 (KRL) für die fusionierte Gemeinde Surses wurde der Standort Viols erneut betrachtet. Auch aus heutiger Sicht eignet sich der Standort aufgrund seiner Nähe zu den Bergbahnen, dem Badensee sowie dem Zentrum Savognin für Beherbergungsnutzungen. Im KRL der Gemeinde Surses (vom Gemeindevorstand beschlossen am 21. April 2020) ist der Standort Viols als Entwicklungsgebiet für Tourismus und Beherbergung festgelegt.

1.2 Anlass zur Planung

Am Standort Viols wurden bereits verschiedene Beherbergungsprojekte initiiert. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Zonenbestimmungen der Hotelzone B insbesondere hinsichtlich der zulässigen Gebäudeabmessungen und der Ausnutzung nicht mehr den Anforderungen heutiger Beherbergungsprojekte entsprechen. Um den Standort Viols entsprechend den Absichten des neuen räumlichen Leitbildes der Gemeinde Surses entwickeln zu können, ist daher eine Anpassung der baugesetzlichen Bestimmungen zur Hotelzone B vorgesehen. Im Weiteren hat sich in der Anwendung des Baugesetzes Savognin gezeigt, dass die baugesetzliche Bestimmung zur Bemessung der Fassadenhöhe bei Flachdachbauten (mit und ohne Attikageschosse) im Vergleich zur Bemessung von Giebeldachbauten zu Ungleichbehandlungen führt. Da vermehrt auch Projekte mit Flachdächern eingereicht werden, wird die Bestimmung der Gesamt- und Fassadenhöhe in dieser Teilrevision angepasst.



Abb. 1: Auszug Zonenplan Surses (Savognin) mit Hotelzone B in Viols (rote Umrandung).

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Gemeinde Surses verfügt noch über keine zusammengeführte, vereinheitlichte Ortsplanung. Daher gelten derzeit noch die Ortsplanungen der einzelnen Ortschaften. Die rechtskräftige Ortsplanung von Savognin wurde im Wesentlichen mit Beschluss Nr. 1081 vom 13. November 2012 durch die Regierung genehmigt. Für die Hotelzone in Viols sind vor allem die Bestimmungen im Zonenschema (Art. 14), und zur Hotelzone B (Art. 28) des Baugesetzes Savognin massgebend.

1.4 Ziele und Inhalte der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung schafft verbesserte nutzungsplanerische Voraussetzungen für die Realisierung von Beherbergungsprojekten am Standort Viols. Insbesondere werden das zulässige Nutzungsmass und die Gebäudelängen erhöht. Zudem erfolgt eine Bereinigung der Bestimmungen zur Fassaden- und Gesamthöhe im Zusammenhang mit Flachdächern und Attikageschossen. Die besondere Bestimmung betreffend Verbindungsbauten in der Hotelzone B wird präzisiert.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Dominik Rüegg eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	August/September 2020
Kantonale Vorprüfung	Oktober/November 2020
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	11. Dezember 2020 – 11. Januar 2021
Beschlussfassung	21. Februar 2021
Beschwerdeaufgabe	Februar / März 2021
Genehmigung durch Regierung	Frühling 2021

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 6. November 2020 hat das ARE auf der Grundlage einer verwaltungsinternen Vernehmlassung zur vorliegenden Teilrevision Stellung genommen und dabei im Wesentlichen folgende Anträge und Hinweise angebracht:

Baugesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass in Art. 17 Abs. 2 richtigerweise betreffend die Attikageschosse auf Art. 19 Abs. 10 verwiesen wurde, jedoch die Nennung des Baugesetzes vergessen gegangen ist. Die Gemeinde wird angehalten, den Satz wie folgt anzupassen: *Attikageschosse gemäss Art. 19 Abs. 10 des vorliegenden Baugesetzes fallen bei der Bemessung der Fassadenhöhe nicht in Betracht [...]*.

Entscheid Gemeinde: Die entsprechende Anpassung im Baugesetz wird im Sinne des Antrags vorgenommen.

Planungsbericht

Im Hinblick auf das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren ist in geeigneter Weise aufzuzeigen, dass die jetzt gültigen Zonenbestimmungen nicht mehr den Anforderungen heutiger Beherbergungsprojekte entsprechen. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass die getroffene Massnahme ortsbild- und landschaftsverträglich umgesetzt werden kann. Alternativ könnte mit einer Machbarkeitsstudie aufgezeigt werden, wie eine Bebauung mit den neuen Zonenbestimmungen aussehen könnte.

Entscheid Gemeinde: Der Planungsbericht wird im Sinne des Antrags mit entsprechenden Erläuterungen ergänzt (vgl. Kap. 4.5).

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dient der Information und Mitwirkung der Betroffenen und Interessierten über die beabsichtigte Planung. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann schriftlich beim Gemeindevorstand Wünsche und Anträge einbringen.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte für die Dauer von 30 Tagen vom 11. Dezember 2020 bis 11. Januar 2021. Während der Mitwirkungsaufgabe ging eine Einwendung von mehreren Anstössern ein. Diese äusserten insbesondere Kritik am Verfahren sowie am Verhältnis der vorliegenden Teilrevision zur anstehenden bzw. laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Unter anderem wurde vorgebracht, dass für die Schaffung der notwendigen Rahmenbedingungen für das geplante Vorhaben eine Sondernutzungsplanung und nicht eine Anpassung des Baugesetzes anzustreben sei. Weiter würden die getroffenen Massnahmen dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung bzw. der anstehenden Bauzonenreduktion im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung widersprechen. Zudem würde für das geplante Vorhaben kein öffentliches Interesse bestehen und die demokratische Legitimation wurde in Frage gestellt.

Der Gemeindevorstand hat die Stellungnahme detailliert geprüft und mit separatem Schreiben an die Einwender beantwortet. Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit der geplanten Teilrevision verbesserte nutzungsplanerische Voraussetzungen für die Realisierung von zeitgemässen Beherbergungsprojekten am Standort Viols geschaffen werden und die vorliegende Anpassung des Baugesetzes anstelle eines Sondernutzungsplan-Verfahrens zweckmässig ist. Das gewählte Verfahren wurde

im Rahmen der kantonalen Vorprüfung nicht beanstandet. Zudem steht das Vorhaben im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung gemäss kommunalem räumlichem Leitbild. Im Hinblick auf die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung werden keine negativen Präjudizen bezüglich der Bauzonengrösse geschaffen. Die Stimmbevölkerung hat sich im Rahmen von Abstimmungen mit grosser Mehrheit bejahend für die Entwicklung von touristischer Infrastruktur in der Gemeinde geäussert, wodurch die demokratische Legimitation gewahrt bleibt und das öffentliche Interesse an der touristischen Entwicklung bestätigt wurde.

Aus den Ergebnissen der Mitwirkungsaufgabe ergaben sich keine Anpassungen an den Planungsmitteln.

2.5 Beschlussfassung

Aufgrund der Covid-19-Situation wurde die vorliegende Teilrevision, gestützt auf die von der Regierung beschlossene notrechtliche Ermächtigungsverordnung, durch die Urnengemeinde anstelle der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Teilrevision wurde am 21. Februar 2021 beschlossen.

3 Vereinbarkeit mit der übergeordneten Richtplanung

3.1 Raumplanungsgesetz und kantonale Richtplanung

Der am 20. März 2018 von der Regierung beschlossene kantonale Richtplan Siedlung weist die Regionen und Gemeinden an, ihre Planungen innerhalb von 2 Jahren (räumliches Konzept), bzw. 5 Jahren (Planungsmittel) an die neuen Anforderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1), bzw. die richtplanerischen Vorgaben anzupassen. Die Gemeinde Surses wird insbesondere ihre Bauzonen im Bereich Wohnen hinsichtlich deren Grösse und Verteilung zu überprüfen haben. Gemäss der Erhebung der Bauzonenreserven sind die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) der Gesamtgemeinde Surses insgesamt zu gross.

Die vorliegende Planung betrifft ausschliesslich die bestehende Hotelzone in Viols sowie einzelne Definitionen im Baugesetz. Gegenstand der Vorlage ist ausschliesslich das Baugesetz, in Bezug auf die Bauzonengrösse erfolgen keine Anpassungen. Die Gemeinde stellt daher fest, dass mit der vorliegenden Teilrevision kein Präjudiz in Bezug auf die durchzuführende Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordnete Gesetzgebung geschaffen wird.

Die Gemeinde Surses hat kürzlich das vom kantonalen Richtplan Siedlung geforderte kommunale räumliche Leitbild (KRL) erarbeitet. Der Gemeindevorstand hat das KRL am 21. April 2020 beschlossen. Das Gebiet Viols ist gemäss KRL als Entwicklungsschwerpunkt für Beherbergungsbetriebe vorgesehen.

Fazit

Die Teilrevision betrifft ausschliesslich baugesetzliche Anpassungen, welche auch eine Erhöhung des Nutzungsmasses in der Hotelzone B umfasst. Eine möglichst optimale Nutzung der Bauzonenreserven entspricht der Zielsetzung der Raumplanungsgesetzgebung und wird mit vorliegender Teilrevision erreicht. Die vorzunehmende Überprüfung der Ortsplanung infolge der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere hinsichtlich der Bauzonengrösse, wird nicht negativ präjudiziert. Die Gemeinde stellt daher fest, dass die vorgesehene Anpassung richtplankonform ist.

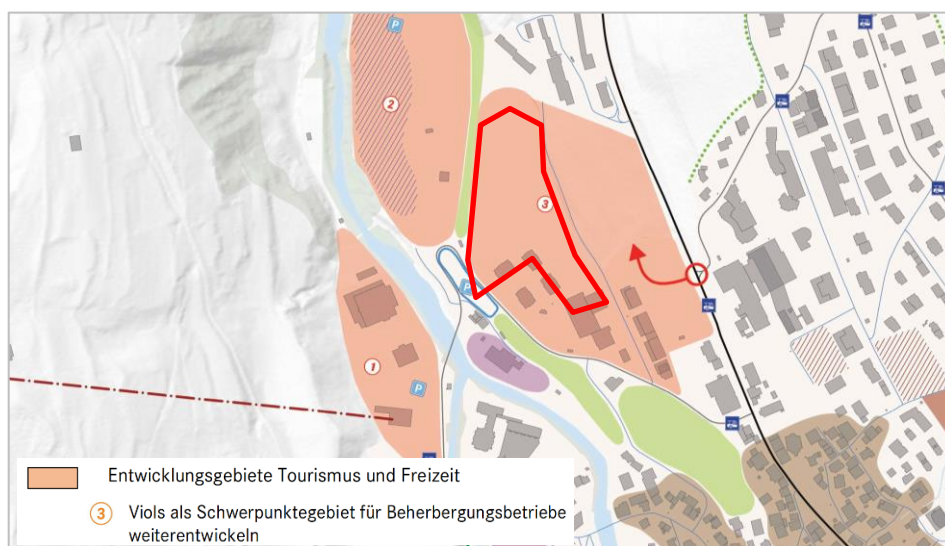


Abb. 2: Auszug KRL Surses (Standort Viols, rote Umrandung) vom April 2020.

3.2 Verhältnis zur Ortsplanungsrevision und Dringlichkeit

Die Gemeinde Surses wird ihre Ortsplanung gemäss neuen Anforderungen des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) überarbeiten und dabei die bisherigen Ortsplanungen zusammenführen und vereinheitlichen. Dazu gehört die Überarbeitung des Baugesetzes mit Anpassung an das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG), an die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und an das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG).

Eine solche umfassende Gesamtrevision der Ortsplanung, beansprucht eine längere Bearbeitungszeit. Den Gemeinden stehen dafür ab Erlass des KRIP-S im März 2018 max. fünf Jahre zur Verfügung. Aufgrund der Nachfrage des Standortes Viols für die Realisierung von Beherbergungsbetrieben, ist die Anpassung des Baugesetzes Savognin vordringlich und wird der anstehenden Gesamtrevision vorgezogen.

3.3 Zielsetzungen der Gemeinde

Die Gemeinde Surses hat grosses Interesse an einer stetigen Weiterentwicklung des touristischen Angebotes und der Beherbergung. An einer Ansiedlung neuer Beherbergungsbetriebe an guter Lage (Nähe Badesees und Bergbahnen) besteht daher

ein grosses öffentliches Interesse. Die Gemeinde unterstützt daher solche Vorhaben und schafft die erforderlichen Rahmenbedingungen, soweit sie hierfür zuständig ist. Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Teilrevision unterstützt.

4 Umsetzungskonzept

4.1 Anpassung der zulässigen Ausnützungsziffer

Derzeit gilt für die Hotelzone B eine maximale Ausnützungsziffer von 0.85. Die Gemeinde stellt fest, dass Hotelprojekte einerseits aufgrund der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einen grösseren Geschossflächenbedarf aufweisen. Andererseits werden infolge der Zweitwohnungsgesetzgebung oft Beherbergungsbetriebe mit einem gemischten Angebot von traditionellen Hotelzimmern und touristisch bewirtschafteten Wohnungen nachgefragt, welche tendenziell ebenfalls eine hohe bauliche Nutzung aufweisen. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung (Raumplanungsgesetz und kantonaler Richtplan) eine möglichst optimale Nutzung der bestehenden Bauzone zu gewährleisten ist. Die Voraussetzungen für Neueinzonungen sind seit der Revision des Raumplanungsgesetzes deutlich verschärft worden. Aufgrund dieser Ausgangslage beabsichtigt die Gemeinde mit der vorliegenden Teilrevision die Ausnützungsziffer von bisher 0.85 auf neu 1.00 moderat zu erhöhen. Dies entspricht der zulässigen Ausnützungsziffer der Dorfzone Savognin.

4.2 Anpassung der Gebäudelänge

In der Hotelzone B Viols gilt heute eine maximale Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite von 30.00 m. Bereits im Zusammenhang mit anderen Beherbergungsprojekten in der Gemeinde (z.B. Gravas Savognin, in Bau) zeigt sich, dass solche Betriebe oft auf grössere Dimensionen angewiesen sind. Die Gebäudelänge wird daher auf neu 55.0 m erhöht.

4.3 Anpassung der Bestimmungen zu Verbindungsbauten

In der Hotelzone B darf die Gebäudelänge im Zusammenhang mit der Erstellung von Verbindungsbauten bisher um 35 m überschritten werden (Fussnote 5 im Zonenschema Art. 14). Die Formulierung dieser Fussnote ist wenig präzise und lässt verschiedentlich Interpretationsspielraum offen. Mit der vorgesehenen Präzisierung dieser Fussnote wird der Begriff der «Verbindungsbaute» klarer bestimmt. Neu darf die Gebäudelänge bei der Erstellung von Verbindungsbauten um maximal 20 m überschritten werden bzw. maximal 75 m aufweisen (bisher maximal 65 m). Die bisherige Formulierung «eingeschossig in Erscheinung tretend» wird durch ein konkretes Mass (5.00 m) ersetzt.

4.4 Anpassung Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Die Bemessung der Fassadenhöhe und Gesamthöhe richtet sich in Savognin grundsätzlich nach der IVHB sowie den ergänzenden Bestimmungen in Art. 17 des Baugesetzes. Die Formulierung in Absatz 2, wonach sich die Gesamthöhe bei Flachdachbauten um 2.50 m reduziert, erwies sich in der Anwendung als nicht zweckmässig. Einerseits führt die Bestimmung dazu, dass die Gesamthöhe von Flachdachbauten in einzelnen Zonen tiefer ausfällt als die Fassadenhöhe (Hotelzone B). Andererseits führt die Bestimmung zu einer Ungleichbehandlung zwischen Bauten mit Giebelöchern und Flachdachbauten. Um diese Widersprüche bzw. Anwendungsschwierigkeiten zu bereinigen, ist folgendes Konzept vorgesehen:

- Für die Bestimmung der Fassadenhöhe ist bei Giebeldachbauten, Pultdachbauten und ähnliche Dachformen die traufseitige Fassadenhöhe massgebend, bei Flachdachbauten die jeweils höchste Fassade (unverändert wie bisher).
- Auf die Reduktion der Gesamthöhe um 2.50 m bei Flachdachbauten wird verzichtet.
- Bei Flachdachbauten ist ein Attikageschoss zulässig. Dieses fällt bei der Bemessung der Fassadenhöhe nicht in Betracht, hat jedoch in jedem Fall die Gesamthöhe einzuhalten.

Mit der neuen Regelung definiert die Fassadenhöhe den Hauptkubus eines Gebäudes (in der Regel die Vollgeschosse). Im Fall eines Gebäudes mit Schrägdach wird dieser Hauptkubus um ein Dachgeschoss ergänzt, im Fall eines Flachdachbaus ist ein Attikageschoss zulässig. In beiden Fällen definiert die Gesamthöhe die maximale Höhe der Bauten.

4.5 Begründung Anpassungen Bestimmungen Hotelzone B

Am Standort Viols bereits verschiedene Beherbergungsprojekte initiiert. Dabei hat sich gezeigt, dass die Zonenbestimmungen der Hotelzone B hinsichtlich Gebäudeabmessungen und Ausnützung teilweise nicht mehr den Anforderungen heutiger Beherbergungsprojekte entsprechen.

Untenstehendes Beispiel zeigt die jüngsten Projekte mit Erstellung eines Ferienwohnungs-Resorts und einer Hotelanlage am Standort Viols. Die Projekte wurden gestützt auf die aktuellsten Anforderungen und Standards für Beherbergungsbauten geplant und orientieren sich auch an vergleichbaren Projekten im Raum Graubünden. Am Beispiel des jüngsten Hotelprojekts mit zwei Hauptbauten sowie einem Verbindungsbau wird ersichtlich, dass mit Gebäudelängen von ca. 70 m sowie einer Ausnützung von ca. 1.0 (inkl. Ferienwohnungs-Resort) eine zeitgemässe Beherbergungsinfrastruktur realisieren werden kann (vgl. Abb. 3). Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die bisherigen Beherbergungsprojekte für den Standort Viols gezeigt haben, dass ein solches Vorhaben durchaus ortsbaulich als auch landschaftlich gut eingepasst werden kann. Im Weiteren kann erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkret geprüft werden, ob ein Bauvorhaben hinsichtlich der Gestaltung

der Baukörper, der Farbgebung sowie der Materialwahl ortsbild- und landschaftsverträglich ist.

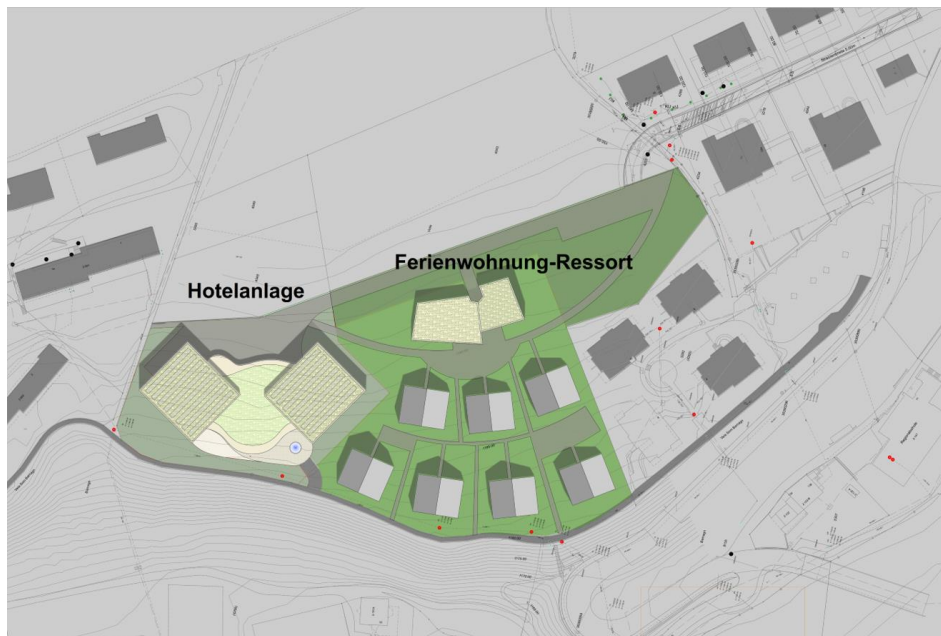


Abb. 3: Auszug Orientierungsveranstaltung vom 11.12.2018 (Quelle: Panorama Development AG, AC-COR / Mövenpick)

5 Planungsmittel

5.1 Teilrevision Baugesetz Savognin

Im Zonenschema des Baugesetzes Savognin (Art. 14) wird die maximale Ausnutzungsziffer der Hotelzone B von 0.85 auf 1.00 erhöht. Das Zonenschema sowie die Fussnote 5 im Zonenschema werden angepasst. Die Zonenbestimmungen zur Hotelzone B (Art. 28 Baugesetz) bleiben unverändert.

Artikel 17 (Fassadenhöhe und Gesamthöhe) wird bezüglich der Bemessung von Flachdachbauten angepasst und die Zulässigkeit von Attikageschossen präzisiert.

Chur, Februar 2021 / dr, cn