



Sitzung vom

15. April 2025

Mitgeteilt den

16. April 2025

Protokoll Nr.

263/2025

Gemeinde Vaz/Obervaz

OP-Teilrevision «Rothornbahn Talstation»

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz, Art. 66 Touristikzonen
- Zonenplan 1:1000, Rothornbahn Talstation
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000, Rothornbahn Talstation

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Vaz/Obervaz die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Projektstudie Rothornbahn Canols, Ritter Schumacher AG vom 17. August 2024
- Rodungsgesuch vom 8. Oktober 2024, bestehend aus folgenden Unterlagen:
 - Gesuchformulare 1 - 4 vom 8. Oktober 2024
 - Kartenausschnitt 1:25 000 vom September 2024
 - Rodungsplan 1:500 vom 25. September 2024

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 9. Oktober 2023 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 11. Oktober 2024. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2024 ersuchte der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Beim Standort der Talstation der Rothornbahn handelt es sich um ein wichtiges touristisches Schwerpunktgebiet. Die gestiegenen Bedürfnisse der Bergbahnen und der Gäste sowie die erhöhten Anforderungen an die Infrastrukturen und Mantelnutzungen sind Anlass der vorliegenden Teilrevision. Mit dieser Teilrevision der Ortsplanung werden die Voraussetzungen geschaffen, um zusätzliche Personalwohnungen zu realisieren, eine Bar zu verwirklichen und die Anlieferung zu vergrössern.

In der Region sowie insbesondere in der Gemeinde Vaz/Obervaz besteht eine hohe Nachfrage nach Personalwohnungen. Damit das Angebot an Personalwohnungen ausgebaut werden kann, wird der nördliche Bereich des Gebäudes der Talstation (Assek. Nr. 2789A) aufgestockt und mit zwei zusätzlichen Geschossen erweitert. In den zusätzlichen zwei Geschossen werden 25 Personalwohnungen für den Tourismus, den Handel und das Gewerbe geschaffen.

Parallel zur Bahnanlage wird ein Ergänzungsbau realisiert, welcher als Bar genutzt werden soll. Über der Bar soll eine Terrasse zum Verweilen einladen. Der Ergänzungsbau hat eine Grundfläche von rund 250 m².

Die vorhandenen Flächen der Anlieferung sind gemäss PMB für den Betrieb nicht ausreichend. Aus diesem Grund wird der bestehende Bereich der Anlieferung für die Rothornbahn (nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 2789A) um rund 160 m² erweitert. Die Erweiterung wird ebenfalls der Erschliessung der darüber liegenden Personalwohnungen dienen. Für die Erweiterung der Anlieferung ist eine Rodung des Waldareals von 83 m² erforderlich.

Das von den baulichen Massnahmen betroffene Gebäude Assek. Nr. 2789A befindet sich momentan in der Touristikzone. Für die vorgesehenen Massnahmen wird die bestehende Touristikzone in eine neue Touristikzone B umgezont und das Ausmass der bestehenden Bikezone angepasst. Dies hat eine Anpassung des Zonenplans und des Baugesetzes zur Folge. Die einzelnen Baustandorte der Personalwohnungen, der Mantelnutzungen und der Anlieferung sollen mittels einem Generellen Gestaltungsplan (GGP) festgelegt werden. Im GGP werden auch die Erschliessungsflächen und Freihaltebereiche sichergestellt. Der GGP orientiert sich in der Systematik an dem bestehenden, angrenzenden GGP der bereits bestehenden Personalwohnungen und des Hotels.

C.

Bezug zur anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung

Vor etwas über zehn Jahren hat die Schweizer Stimmbevölkerung der ersten Revisi-onsetappe des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) – RPG 1 genannt – zugestimmt. Nutzungsplanungen nach RPG 1 erfolgen grundsätzlich auf-grund einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange. Dem Prinzip der gesamt-haften Betrachtung der Ortsplanung laufen insbesondere Teilrevisionen von Ortspla-nungen (ohne gesamthafte Auslegeordnung) zuwider.

Das ARE hat die Gemeinden mit Schreiben vom 9. Dezember 2022 darüber infor-miert, dass Gesamtrevisionen von Ortsplanungen gegenüber Teilrevisionen der Orts-planung priorisiert werden. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass Einzonungen

von Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen (WMZ) generell nicht in einer von der Gesamtrevision isolierten Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen werden können.

Die Gesamtrevision der Gemeinde Vaz/Obervaz (Teil Siedlung) wurde dem ARE bereits zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht des ARE vom 30. Januar 2024 abgeschlossen. Die weiteren Planungsschritte werden aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Aufgrund der hohen Dringlichkeit zur Schaffung von Personalwohnungen und der Tatsache, dass es sich bei der Touristikzone um keine WMZ handelt und somit keine Ein-, Um- oder Rückzonung von WMZ erfolgt, kann die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung der Gesamtrevision vorgezogen werden.

D.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u. a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) übereinstimmt.

Die Talstation der Rothornbahn liegt gemäss KRIP (Kap. 4.2) im Intensiverholungsgebiet. Der KRIP postuliert als Zielsetzung, dass sich die Tourismusräume mit vernetzten Freizeit- und Erlebnisangeboten für eine grosse und vielschichtige Gästezahl als Kerngebiete des Bündner Tourismus im internationalen Wettbewerb behaupten, wobei die Intensiverholungsgebiete als touristische Schwerpunktgebiete auf lange Sicht hin attraktiv, flexibel nutzbar sowie betriebswirtschaftlich und ökologisch funktionsfähig bleiben sollen. Als Grundsatz wird im KRIP festgehalten, dass die touristischen Bauten und Anlagen basierend auf den bereits vorhandenen Stärken, durch Innovationen und durch Ansprache neuer Märkte erneuert oder ausgebaut werden können.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Talstation der Rothornbahn und der damit zusammenhängende Bahnbetrieb betriebswirtschaftlich und ökologisch funktionsfähig bleiben. Es kann somit festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung richtplankonform ist.

E.

Teilrevision Baugesetz, Art. 66 Touristikzonen

Die Teilrevision des Baugesetzes (Art. 66 Touristikzone) vom 22. September 2024 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:1000, Rothornbahn Talstation

Gemäss Art. 29 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG; BR 920.100) beträgt der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 Meter. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sieht im Bereich der Anlieferung eine Waldabstandslinie vor. Das neue Gebäude (überlagernd, nicht ab Boden) sowie die darunterliegende Anlieferung in die Talstation halten einen Waldabstand von 5 Meter ein. Gemäss Art. 30 KWaG können Gemeinden in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien kleinere Waldabstände vorsehen, diese Baulinien sind in der Nutzungsplanung festzulegen.

Das bestehende Gebäude der Talstation Rothorn soll gegen Nordosten erweitert werden. Das Gebäude befindet sich auf der bereits heute nicht als Waldareal bezeichneten Fläche. Wegen der oben genannten Bestimmungen zum Waldabstand ist trotzdem eine Rodungsbewilligung erforderlich, damit ein verringerter Waldabstand mit einer Baulinie eingehalten werden kann. Es ist eine Rodung von 83 m² erforderlich. Die vorgesehene Rodung erfüllt die Ansprüche des öffentlichen Interesses, der

Standortgebundenheit und mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung auch diejenige der Nutzungsplanung.

Die erforderliche Rodungsbewilligung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 20. Februar 2025 liegt vor und wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

G.

Genereller Gestaltungsplan 1:1000, Rothornbahn Talstation

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass der GGP einen graphischen Fehler aufweist: der «Bereich Personalwohnungen» im GGP ist zu klein dargestellt und überlagert teilweise den «Bereich Anlieferung». Das Ausmass des fehlenden «Bereichs Personalwohnungen» kann dem «Baubereich Hochbauten mit maximaler Höhenkote» des GGP sowie der eingereichten Projektstudie «Anpassungen Talstation» vom 17. August 2023 entnommen werden. Es handelt sich hierbei um einen formellen Mangel, der eine Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich ist.

Das ARE hat die Gemeinde Vaz/Obervaz mit Schreiben vom 17. Februar 2023 auf den entsprechenden formellen Mangel hingewiesen und ihr eine direkte Plankorrektur in Aussicht gestellt. Mit Schreiben vom 27. März 2025 erklärte sich die Gemeinde mit der vom ARE vorgeschlagenen Korrektur des GGP nach Art. 49 Abs. 3 KRG einverstanden. Das ARE wird daher beauftragt, den «Bereich Personalwohnungen» gemäss Vorschlag vom 17. Februar 2023 im GGP anzupassen.

Zum Generellen Gestaltungsplan 1:1000 (Rothornbahn Talstation) vom 22. September 2024 ergeben sich keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 22. September 2024 verabschiedete **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 66 Touristikzonen) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:1000, Rothornbahn Talstation** vom 22. September 2024 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000, Rothornbahn Talstation** vom 22. September 2024 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - Der «Bereich Personalwohnungen» wird gemäss Schreiben des Amtes für Raumentwicklung vom 17. Februar 2023 angepasst.
4. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
7. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.

8. Mitteilung an:

A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:

- Gemeindevorstand Vaz/Obervaz, Plam dil Roisch 2, 7078 Lenzerheide
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Raumentwicklung

B. Nur Regierungsbeschluss:

- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Tiefbauamt
- Amt für Immobilienbewertung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)

C. Nur Rodungsbewilligung:

- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern
- Bürgergemeinde Vaz/Obervaz, Plam dil Roisch 2, 7078 Lenzerheide
- Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Rechtsdienst
- Amt für Wald und Naturgefahren, Veia Dalmeras 13, 7450 Tiefencastel



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

i.V. C. Hartmann Lütcher