



Sitzung vom

14. Oktober 2025

Mitgeteilt den

15. Oktober 2025

Protokoll Nr.

719/2025

Gemeinde Flims

OP-Teilrevision «Stenna» mit Rodungsgesuch

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Flims** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:1000 Stenna. Am 22. Oktober 2024 beschloss der Vorstand der Gemeinde **Flims** im Rahmen derselben projektbezogenen Teilrevision folgende Planungsmittel:

- Arealplanvorschriften Stenna, Änderung
- Arealplan 1:1000 Stenna, Änderung

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Flims die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom Dezember 2024
- Rodungsgesuch vom 20. Dezember 2024
- Rodungsplan 1:1000 Stenna vom 17. Dezember 2024
- Rodungsvorhaben 1:25 000 mit Standort Rodung sowie Ersatz der definitiven Rodung vom Oktober 2024
- Projektpläne Personalhaus 1:200 ohne Datum
- Kurzgutachten Einzonung Parzelle Nr. 1471 des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) vom 8. Mai 2025

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 3. Juli 2024 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 bzw. der Gemeindevorstandssitzung vom 22. Oktober 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 20. Dezember 2024.

Mit Schreiben vom 27. Dezember 2024 ersuchte der Gemeindevorstand Flims um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Anlass

Die Nachfrage nach Wohnraum in Flims ist stark gestiegen, insbesondere auch im Bereich Personalwohnungen. Für die Tourismusbranche fehlt geeigneter Wohnraum, was die Rekrutierung von Mitarbeitenden erschwert und die Qualität von Angeboten und Dienstleistungen beeinträchtigt. Besonders nachgefragt sind kleine Wohnungen oder Studios zur saisonalen Nutzung.

Die Überbauung «Stenna» wurde vor rund sechs Jahren eröffnet; sie basierte auf dem Arealplan Stenna (Regierungsbeschluss vom 14. Juni 2010, Protokoll Nr. 566/2010). Unterhalb der Stennabrücke war ursprünglich ein Hotelprojekt über sechs Geschosse vorgesehen, das nicht realisiert wurde. Angesichts des akuten Bedarfs sollen diese für das Hotelprojekt vorgesehenen Flächen nun für Personalwohnungen genutzt werden. Eine entsprechende Überbauungsstudie dazu liegt vor.

2. Anpassungen im Zonenplan

Im Rahmen der Überbauungsstudie wurde die Erschliessung der geplanten Personalwohnungen geprüft. Ein Zugang über die bestehende Überbauung «Stenna» ist

aus baulichen und betrieblichen Gründen nicht realisierbar. Der Ergänzungsbau ist daher als eigenständiger Baukörper mit eigener Erschliessung zu konzipieren; Synergien bestehen lediglich bei einer möglichen Anbindung an das bestehende Parkhaus. Die geplante Erschliessung soll nun über eine Verbindungstreppe von der Bushaltestelle zum Ergänzungsbau erfolgen.

Im Konkreten wird im Zonenplan für die Erschliessung des Ergänzungsbaus (Personalwohnungen) eine Fläche von rund 203 m² vom Wald in die Kernzone II eingezont. Diese Einzonung umfasst den Zugang einschliesslich der Verbindungstreppe von der Bushaltestelle bis zum Ergänzungsbau. Zusätzlich wird angrenzend eine Fläche von ca. 337 m² – aufgrund des Waldabstands von 5 Metern – der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Zugleich wird die bestehende statische Waldgrenze aufgehoben und an der korrekten Position neu festgelegt; zudem wird die Waldabstandslinie an der sachlich richtigen Lage neu festgesetzt. Für die erforderliche definitive Rodung des Waldes im Umfang von 464 m² wurde das entsprechende Rodungsgesuch mit Plänen eingereicht.

3. Anpassungen im Arealplan Stenna

Für die Umsetzung des Projekts wird im Arealplan Stenna anstelle des rechtskräftigen Baubereichs B «Hotel» die Zweckbestimmung «Personalwohnungen» festgelegt. Der Baubereich B wird zudem innerhalb der rechtskräftigen Kernzone II nach Nordwest und Südost erweitert. Entsprechend wird in den Arealplanvorschriften, Artikel 2, die Zweckbestimmung des Baubereichs B von «Hotel» auf «Personalwohnungen» angepasst.

4. Zielsetzung und Vorgehen

Mit der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung wird die planerische Grundlage für die zügige Umsetzung des Wohnbauprojekts für Personalwohnungen geschaffen und damit eine kurzfristige, wirksame Massnahme zur Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums umgesetzt. Gleichzeitig wird das bereits durch Bauten geprägte Gebiet «Stenna» effizient genutzt und der rund 15 Jahre alte Arealplan an die heutigen Bedürfnisse angepasst.

Die bereits beschlossene Siedlungsrevision wird aufgrund ihres Umfangs und der komplexen Inhalte noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Angesichts der Dringlichkeit des Bedarfs an Personalwohnungen wird die vorliegende Teilrevision deshalb vorgezogen.

C.

Zonenplan 1:1000 Stenna

1. Mehrwertabgabe

a) Einzonung mit Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG

Die vorliegende Einzonung auf der Parzelle Nr. 1471 erfüllt den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG (Abgabe von 30 % des Mehrwerts). Das dazu erstellte Bewertungsgutachten des AIB vom 8. Mai 2025 liegt vor.

Gestützt auf das von der Gemeinde eingeholte Bewertungsgutachten des AIB ist die Mehrwertabgabe auf dem berechneten Einzonungsmehrwert gegenüber der Grundeigentümerschaft – im vorliegenden Fall der Gemeinde selbst – zu veranlagern. Die Abgabe beträgt 30 % des Mehrwerts. Die Genehmigung der Einzonung erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt, diese rechtskräftig wird und der Regierung die entsprechende Veranlagungsverfügung zugestellt wird (Art. 19m Abs. 2 KRG). Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden.

b) Einzonung ohne Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG

Die vorliegende Einzonung auf der Parzelle Nr. 4330 erfüllt den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG nicht. In der Folge ist hierfür keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

2. Bauverpflichtung

Einzonungen unterliegen den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19b KRG (vertragliche Bauverpflichtung) oder Art. 19c KRG (subsidiäre gesetzliche Bauverpflichtung, sofern keine vertragliche Verpflichtung nach Art. 19b KRG zustande kommt). Für die Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 1471 (ca. 175 m²) und 4330 (28 m²) liegt keine vertragliche Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19b KRG vor. Für die entsprechenden Einzonungen gilt daher grundsätzlich die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG.

Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen auf den Grundstücken Nrn. 1471 und 4330 im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 2 bzw. 4 KRG). Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind mindestens zu 80 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses gemäss Baugesetz zu überbauen (Art. 19c Abs. 3 KRG). Ist dies der Fall, erfolgt die Löschung der Grundbuchanmerkung.

3. Rodung

Die eingereichte Planung bzw. der Zugang zum Ergänzungsbau bedingt eine Rodung auf den Parzellen Nrn. 1471 und 4330. Das eingereichte Rodungsgesuch vom 20. Dezember 2024 weist dazu eine definitive resp. permanente Rodungsfläche von 464 m² aus. Als Rodungersatz sind Massnahmen im Rahmen der Waldrandpflege im Gebiet «Rens» (WEP-Objekt Nr. 3511) gemäss Vorgaben des zuständigen Regionalforstingenieurs vorgesehen.

Mit Verfügung vom 28. März 2025 hat das zuständige Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität die hierfür erforderliche Rodungsbewilligung Nr. 13/25 erteilt. Diese wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

4. Naturgefahren

Gemäss dem gültigen Gefahrenzonenplan der Gefahrenkommission I liegt das Bauvorhaben in einer Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1, rot) aufgrund von Wassergefahren. Der geplante Ergänzungsbau soll – wie bereits das

bestehende Stennazentrum – über dem Flembach errichtet werden. Dabei sind insbesondere die Gefahren durch Hochwasserabfluss, Geschiebetransport, Seitenerosion sowie Unterkolkung infolge von Einstau zu berücksichtigen. Zudem ist sicherzustellen, dass der Unterhalt des Gerinnes jederzeit gewährleistet bleibt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 38 Abs. 5 KRG Baubewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen nur erteilt werden können, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1000 Stenna vom 22. September 2024 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

D.

Arealplanvorschriften Stenna, Änderung

Arealplan 1:1000 Stenna, Änderung

Die Arealplanvorschriften Stenna, Änderung und der Arealplan 1:1000 Stenna, Änderung, beide vom 22. Oktober 2024, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Stenna** vom 22. September 2024 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe und zu Bauverpflichtungen genehmigt:

1.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

- a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 1471 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

- b) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die Einzonung gegenüber der Grundeigentümerschaft – vorliegend der Gemeinde selbst – unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis der Kurzgutachten zur Bewertung des Amts für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

- c) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 1.1 lit. a) hiavor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügungen gemäss Ziffer 1.1 lit. b) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen sind.

- d) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt jeweiliger Abgabehöhe anzumerken sowie die gesetzlichen Pfandrechte einzutragen.

e) Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 1.1 lit b) veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das betroffene Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

f) Meldung Rechnungsstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

1.2 Anordnungen zur Bauverpflichtung

a) Einzonungen mit Bauverpflichtung

Für nachfolgende Einzonungen bestehen gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Art. 19c KRG:

- Einzonung Parzelle Nr. 1471: in Kernzone II
- Einzonung Parzelle Nr. 4330: in Kernzone II

b) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken die Bauverpflichtung anzumerken.

2. Die **Arealplanvorschriften Stenna, Änderung** und der **Arealplan 1:1000, Änderung**, beide vom 22. Oktober 2024, werden genehmigt.

3. Der Gemeindevorstand Flims wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung bzw. der Gemeindevorstandssitzung vom 22. September 2024 bzw. vom 22. Oktober 2024 zu erfolgen. Im Publikationstext

ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden rechtskräftig abgewiesen worden sind.
7. Mitteilung an:
 - A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:
 - Gemeindevorstand Flims, Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf
 - Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität
 - 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 Immobilienbewertung
 - Denkmalpflege

- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)

C. Nur Rodungsbewilligung:

- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3000 Bern
- Flims Electric AG, Via Davos Sulten 4, Postfach 75, 7017 Flims Dorf
- Amt für Wald und Naturgefahren, Region Rheintal/Schanfigg,
Matthias Kalberer (per E-Mail: matthias.kalberer@awn.gr.ch)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin