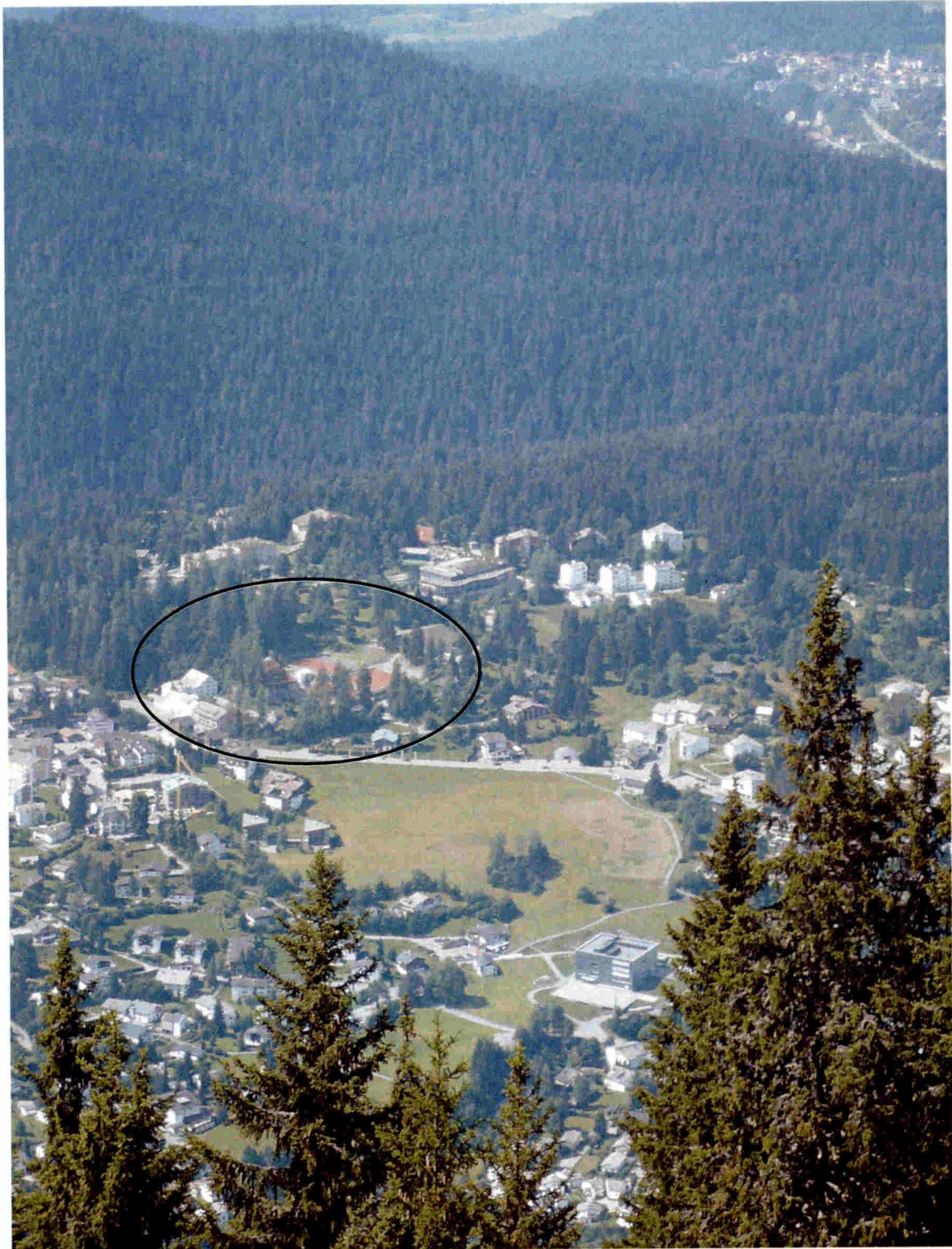


Segnes – Curling Waldhaus

Teilrevision der Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Flims, 10. April 2008





INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage.....	3
2. Projekt	4
(A) Kommerzieller Kern Segnes Nord mit 3 kleineren Wohnbauten	5
(B) Lückenbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern vis à vis Segnes	6
(C) Curling- und Eventhall	6
(D) Grosses Wohnhaus.....	7
3. Im öffentlichen Interesse.....	7
4. Raumplanerische Anpassungen.....	8
Änderung Zonenplan	8
Arealplan Segnes – Curlinghalle.....	8
Vorprüfung.....	9
Mitwirkung	9
Urnenabstimmung	10
Beschluss Arealplan	10
Genehmigung.....	10

Anhang

- Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung vom 3. Januar 2008
- Publikationstext öffentliche Mitwirkungsauflage vom 21. Dezember 2007
- Publikationstext Beschwerdeauflage vom 10. April 2008



1. Ausgangslage

Der Zuschlag zum KASAK Curling Standort in Flims wird als grosse Chance für die Entwicklung des Dorfteiles Flims Waldhaus im Bereich Segnes erkannt. Das Waldhaus als wichtiger touristischer Anbieter mit vielen Hotels im gehobenen 4- und 5-Stern Segment hat schwierige Jahre hinter sich und benötigt wirtschaftlich neue Impulse. Viele Hotelbetten gingen aufgrund von Hotelschliessungen verloren und von der einst üppigen Einkaufsstrasse ist nicht mehr viel übrig geblieben.

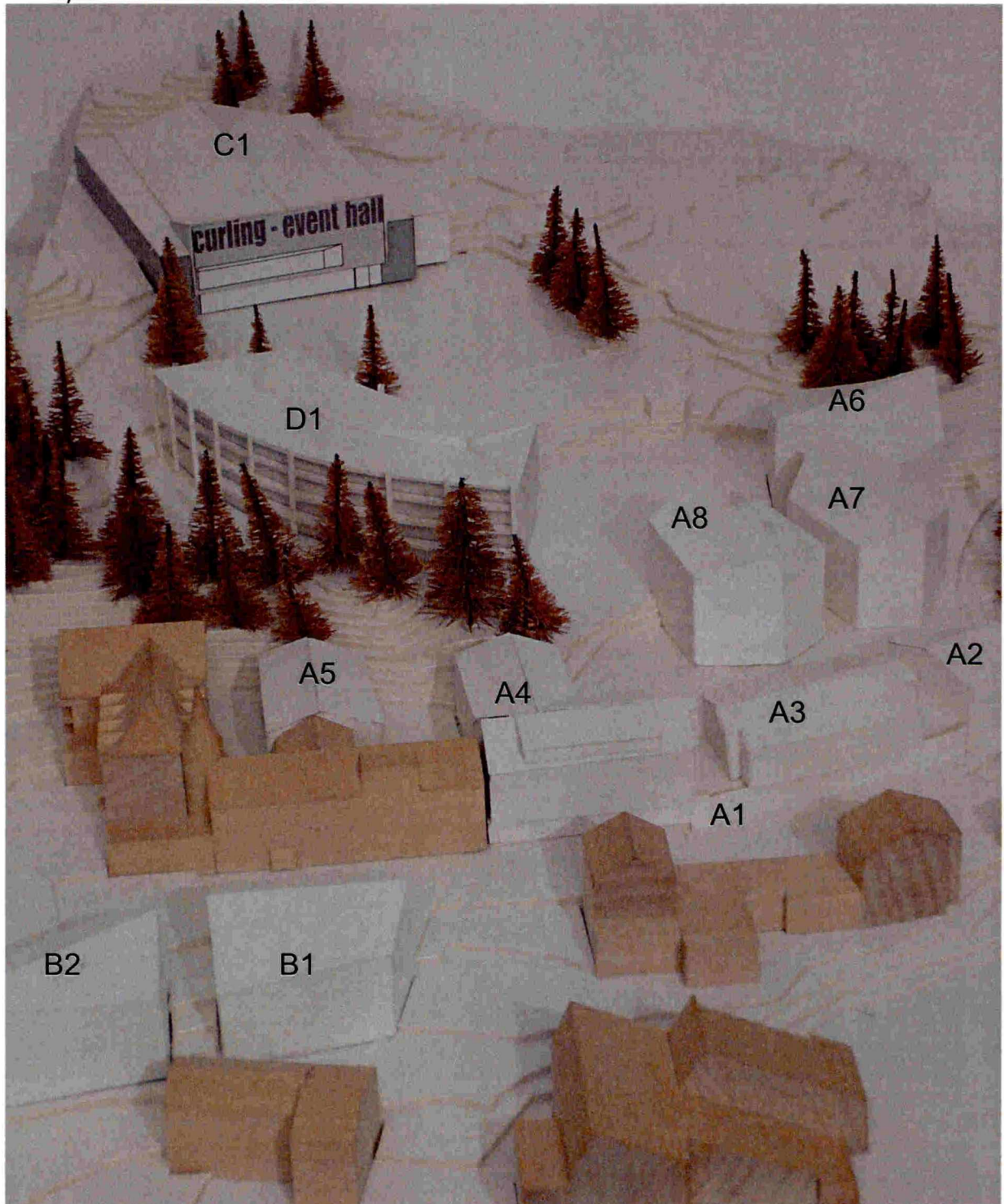
Die beiden grössten Hotels Adula und Park Hotel Waldhaus haben vor kurzem vom Zwei-Saison- auf einen Ganzjahresbetrieb umgestellt. Um den Gästen auch in den Zwischensaisons im Ort attraktive Freizeitmöglichkeiten anbieten zu können, sollen die verloren gegangenen Shoppingmöglichkeiten im Umfeld der Hotels wieder ersetzt und erweitert werden. Das Gastronomie- und Unterhaltungsangebot soll konzentriert angelegt und verstärkt werden. Mit dem eben eröffneten Umfahrungstunnel kann nun ein lang ersehnter Wunsch erfüllt werden: Im Bereich des Segnes Centers soll entlang der Promenada ein neues Dorfzentrum mit einer neuen Begegnungszone mit Ergänzungsbauten und einer attraktiven Erlebnis-Shoppingmeile geschaffen werden. Anvisiert werden Geschäfte, die attraktive Lifestyle-Konsumgüter im mittleren bis gehobenen Segment anbieten, um Hotel- und Ferienwohnungsgäste anzusprechen. In einer grossen, der Öffentlichkeit zugänglichen Tiefgarage können neue Parkmöglichkeiten angeboten werden. Die heutigen Stellplätze im Freien werden zugunsten einer aktiven Platz- und Strassenraumnutzung durch Fussgänger aufgehoben. Zusammen mit der neu erstellten Curling-/Eventhalle und dem aufgewerteten Strassenquartier wird die Lage Segnes wieder äusserst attraktiv für ein Hotel. Das geplante Designhotel richtet sich an "young urban people", also die konsumfreudige sog. Ipod-Generation im Alter zwischen 25 – 40 Jahren. Das Konzept ist "reduced to the max" im Sinne von hohen Anforderungen an Design und Ausstattung jedoch Reduktion auf das Wesentliche im Bereich der Dienstleistungen. Gekauft wird nur, was gebraucht wird.

Das in der Folge beschriebene Projekt stellt eine ausgewogene Entwicklung des Gebietes Segnes – Curling vor, einerseits mit der gewünschten Stärkung des kommerziellen Kerns und andererseits mit einer geordneten Ergänzung von Wohneigentum zur Finanzierung der Investitionen Curling – Segnes.

2. Projekt

Das gesamte Projekt gliedert sich in 4 Hauptgruppen:

- A) kommerzieller Kern Segnes Nord mit 3 kleineren Wohnbauten
- B) Lückenbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern vis à vis Segnes
- C) Curling- und Eventhalle
- D) Grosses Wohnhaus





(A) Kommerzieller Kern Segnes Nord mit 3 kleineren Wohnbauten

Segnes-Shopping & Segnes-Gastronomie

- (A1) Die zu einer Begegnungszone umgestaltete Strassenfläche wird durch die neuen Geschäfts- und Gastrolokale attraktiver und lädt zum Verweilen ein. Eine neue massive Bruchsteinmauer bildet das "Rückgrad" des Sockelgeschosses und "schützt" so die davorliegenden Ladengeschäfte, Bars und Restaurants vor dem Hang. Dahinter versteckt sich die grosse Tiefgarage und die Anlieferung. Die Körnung der Bauten A2 bis A4 erlaubt spannende Durchblicke und eine gute Belichtung der tiefen Verkaufs- und Gastroräume.

Vom öffentlichen Parkhaus gelangt der Fussgänger entlang der Bruchsteinmauer mit den Laden und Gastroflächen ins Zentrum der Begegnungszone Waldhaus.

Segnes Parkhaus / Untergeschoss

- (A1) Die grosse Tiefgarage mit 255 Stellplätzen liegt mehrgeschossig gestaffelt im Hang und gliedert sich in mehrere Teile: der mittlere, doppelgeschossige (farbige) Teil mit 89 Plätzen ist öffentlich zugänglich und hat direkte Ausgänge zum Geschäftszentrum Waldhaus wie auch Richtung Curlinghalle. Damit sind auch die Plätze für die kommerziell genutzten Flächen (hellgrün) abgedeckt. Für das neue Hotel, die Personalzimmer und die Wohnungen sind zusätzlich separate Hallenteile reserviert, die Erschliessung dieser Teile ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität. Unter den neuen Ladenflächen wird nebst den Lagerräumen auch eine WC-Anlagen für die Kunden und Gäste der Geschäfte und Gastronomie untergebracht. Beim zentralen, zweigeschossigen Fussgängerzugang des Parkhauses besteht im Untergeschoss zudem die Möglichkeit, einen Night Club einzurichten.

Segnes DAS HOTEL

- (A2-4) Auf dem bereits beschriebenen Gebäudesockel entstehen, nebst dem markanten Kopfbau (A2), zwei weitere Gebäude. Eines davon ersetzt im Hofstattrecht den bestehenden Gebäudeflügel von 1959 (A4) mit dem heute ungenutzten Segnessaal, ein weiteres (A3) füllt die Lücke zwischen diesen beiden Bauten. Die Obergeschosse dieser drei Bauten sollen ein einzigartiges Design-Hotel beherbergen. Damit wird an eine jahrhundertealte Tradition angeknüpft und das SEGNES kann wieder als Hotel aufleben. Im Kopfbau sind 4 grosszügige Suiten untergebracht, im mittleren Bau 14 Minisuiten und im zu ersetzenden Gebäudeflügel sowie dem westseitigen Anbau weitere ca. 26 Einheiten. Dank des grossen Gastronomie- und Ladenangebots im Erdgeschoss ist - abgesehen von einer Reception - keine zusätzliche, teure Infrastruktur vonnöten.



- (A5) Die verloren gegangenen Personalzimmer werden in einem Anbau hinter den bereits sanierten Personalzimmern ersetzt und teilen so den rückwärtigen Hof in zwei unterschiedliche Aussenräume.

Segnes Wohnbauten

- (A6-8) Oberhalb des Hotels sind 3 Wohnhäuser entlang der Hangkante aufgereiht, untereinander verbunden durch eine weitere Bruchsteinmauer. Zwischen den beiden Gebäudereihen entsteht ein Grünraum, währenddem die Gebäude selbst dicht beieinander stehen. Damit wird die Körnung des nahen Dorfkernes weitergeführt und eine räumliche Spannung erzeugt. Die vorgesehenen drei Wohnbauten A6 bis A8 beleben zusätzlich das neu gebildete Zentrum Waldhaus und sind zudem ein wichtiges Element zur Finanzierung des kommerziellen Kerns. Die Wohnungen werden im Stockwerkeigentum veräussert. Für einheimische Käufer mit vollem Steuersitz und Stimmrecht in Flims werden bis Bauvollendung 8 kostengünstige Wohnungen vorwiegend im Gartengeschoss reserviert.

(B) Lückenbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern vis à vis Segnes

- (B1-2) Als Ergänzung und zur Vervollständigung des Shopping-erlebnisses soll die Baulücke auf dem Parkplatz vis à vis vom Segnes geschlossen werden. Vorgesehen sind zwei Wohn- und Geschäftshäuser B1 und B2, die auf Strassenniveau weitere Laden- und Büroflächen beinhalten könnten. Die Parkierung der Wohnungen erfolgt separat, die Läden und Büros nutzen das bereits beschriebene öffentliche Parkhaus Segnes Nord. Die Wohnungen können ohne Auflage verkauft werden.

(C) Curling- und Eventhall

- (C1) Die bestehende Tennis- und Eventhalle wird erweitert und zu einer Curlinghalle mit 6 Rinks nach internationalem Standard ausgebaut. Mit dieser Halle erfüllt Flims die Voraussetzungen zum KASAK Curling Standort (siehe Projektbeschreibung für Kanton GR). Die multifunktionale Nutzung soll dabei erhalten bzw. sogar noch verbessert werden. Die Halle wird künftig optimaler in das Umfeld der Hotelparkanlage integriert. Auf der Ostseite entsteht, anstelle der Tennisplätze, ein grosser Platz, der im Winter für öffentlichen Eislauf genutzt werden kann und bei Grossanlässen für das Errichten von Veranstaltungszelten zur Verfügung steht. Die Anlieferung erfolgt über die bestehende Zufahrt, Parkplätze werden im nahen öffentlichen Parkhaus Segnes zur Verfügung gestellt.



(D) Grosses Wohnhaus

- (D1) Die bestehende Curlinghalle muss aus wirtschaftlichen Gründen nach dem Bau der neuen Halle stillgelegt und fachgerecht entsorgt werden. Die „Narbe“, die die bereits abgebrannte Munggastube hinterlassen hat, wird dadurch noch grösser. Ein "Unort" entsteht unmittelbar neben dem einmaligen Hotelpark. Um einerseits diesen baulichen Missetand zu beheben und andererseits die notwendigen Eigenmittel für die Investitionen in die Curlinghalle und das kommerzielle Zentrum zu generieren, ist ein grosses Wohnhaus geplant. Die Terrassierung mit Bruchsteinstützmauern wird weitergeführt. Optisch kann so ein grosses Bauvolumen gegliedert und thematisch in das Umfeld eingefügt werden. Das neue Wohnhaus vermittelt zwischen der dörflichen Bebauung und den grossen Hotelbauten der vorletzten Jahrhundertwende. Es fügt sich harmonisch in das Gelände ein und vernetzt auch die Gebäude mit dem Hotelpark, der neu bis zum Segnes Nord ausgedehnt werden kann. Aus naheliegendem Grund soll das neue Wohnhaus Luxuswohnungen mit Hotel-service beherbergen, was eine ideale Ergänzung zum bestehenden Angebot des Park Hotel Waldhaus darstellt. Die Wohnungen werden im Stockwerkeigentum ohne Auflagen veräussert.

3. Im öffentlichen Interesse

Mit dem vorgestellten Projekt wird eine ausgewogene Entwicklung um das Segnes erreicht. Es entstehen neue Geschäfts- und Gastrosflächen, Hotelbetten und Personalzimmer sowie eine Curling- / Eventhalle. Zur Finanzierung und Belebung des neuen Zentrums von Flims Waldhaus werden geordnet Wohnungen im Stockwerkeigentum gebaut. In einem grossen Parkhaus ist der gesamte ruhende Verkehr untergebracht und auf Aussenparkplätze kann bewusst verzichtet werden. Eine differenzierte, durchgängige Gestaltung lässt ein Quartier mit hoher Qualität entstehen.

Die Aufwertung des Ortsteiles Waldhaus durch Investitionen in den kommerziellen Kern ist für eine wirtschaftlich positive Entwicklung von grösster Bedeutung. Die gleichzeitige Umgestaltung des Strassenraumes in eine Begegnungszone nimmt dabei einen hohen Stellenwert ein.

Für die Umsetzung des gesamten Projektes ist lediglich eine minimale Anpassung des Zonenplanes im Bereich alte und neue Curling- und Eventhalle notwendig. Es handelt sich dabei um bereits bebautes Land, das heute in die ZÖBA eingeteilt ist und das bestehende Baugebiet wird nachverdichtet.



4. Raumplanerische Anpassungen

Die Vorlage umfasst

- Teilrevision Zonenplan 1:2'000 Curlinghalle
- Arealplan 1:1'000 Segnes – Curlinghalle
- Arealplanbestimmungen
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Änderung Zonenplan

Die für das Gesamtprojekt erforderlichen zonenplanerischen Anpassungen werden im Zonenplan 1:2'000 Teilrevision Curlinghalle dargestellt. Die Umzonenungen betreffen die Aufhebung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Parzellen 1941, 2018 und 4374 und dem Miteinbezug eines Streifens Hotelzone auf Parzelle 1941. Auf einer Fläche von knapp 5000 m² wird Kernzone II festgelegt, auf gut 9000m² Touristische Gewerbezone.

Auf der neu geschaffenen Kernzone II ist die Erstellung von Wohnungen und Wellnessbereich vorgesehen, die Touristische Gewerbezone dient der Erweiterung der Curling- und Eventhalle.

Für das Gebäude A8 wird neu eine Waldabstandslinie festgelegt.

An der Westseite der Curlinghalle wird der Waldabstand von 3m beibehalten, beim neuen Gebäude D1 wird die nordöstliche Gebäudeecke des Vorgängerbaus beibehalten, der ganze Baukörper aber in der gebogenen Form vom Wald abgedreht. Deshalb werden an diesen Orten keine Waldabstandslinien festgelegt.

Arealplan Segnes – Curlinghalle

Ergänzend zur Zonenplanänderung wird ein Arealplanverfahren durchgeführt. Im Arealplan werden im Wesentlichen die Gebäudegrundrisse, die Gebäudehöhen und die Dachneigungen festgelegt. Ziel ist, dass von den Vorschriften der Kernzone II geringfügig abgewichen werden kann und die zukünftige Bebauung grundeigentümerverbindlich festgelegt wird.

Die Nutzungen der neuen Gebäude werden in den Arealplanbestimmungen verbindlich festgelegt. Im Vordergrund stehen dabei kommerzielle Erdgeschossnutzungen beidseitig der Promenade, welche Läden, Cafés, Restaurants oder Bars umfassen sollen. Die übrigen Gebäude werden Wohnnutzungen, Hotels oder Dienstleistungsbetriebe umfassen.

Zusammen mit dem zur Zeit laufenden Projekt „Strassenraumgestaltung innerorts“ soll im Bereich Flims Waldhaus – Segnes eine Begegnungszone entstehen. Die Realisierung der beiden Projekte wird zeitlich aufeinander abgestimmt. Das Gebiet Segnes kriegt damit eine grosse Bedeutung mit den kommerziellen Erdgeschossnutzungen, die zum Flanieren und Verweilen einladen, der Möglichkeit der Parkierung (Tiefgarage mit öffentlich zugänglichem Anteil) und der Aufwertung des Strassenraums verbunden mit einer Temporeduktion.



Für das vorliegende Vorhaben wird deshalb ein Arealplanverfahren durchgeführt, weil von der Grundordnung nur geringfügig abgewichen werden soll und allenfalls auf Projekt-Änderungen kurzfristig reagiert werden können soll, was mit einem Generellen Gestaltungsplan nicht so kurzfristig möglich wäre. Der Arealplan wird vom Gemeindevorstand verabschiedet und von der Regierung genehmigt.

Aufgrund der Anregung aus der Vorprüfung werden Arealplanbestimmungen in einem separaten Dokument erlassen. Sie umschreiben die Nutzungen der einzelnen Gebäude und legen die für Einheimische reservierten Wohnungen fest.

Vorprüfung

Die Vorprüfung von Zonenplan und Arealplan wurde ab Ende November 2007 durchgeführt. In einer vorläufigen Stellungnahme des Amts für Raumentwicklung vom 7. Dezember 2007 wird im Wesentlichen darauf hingewiesen, dass die Nutzungen der einzelnen Bauten im Arealplan festgelegt werden soll, was in der Überarbeitung berücksichtigt wird.

Der Vorprüfungsbericht des ARE vom 3. Januar 2008 enthält folgende wichtigsten Punkte, die einen Einfluss auf die Revisionsvorlage haben:

- Lärmempfindlichkeitsstufe der touristischen Gewerbezone: ES III statt ES IV
Die geringfügige Anpassung des Baugesetzes wird im Rahmen der zur Zeit laufenden Baugesetz-Gesamtrevision vorgenommen.
- Arealplanperimeter: wurde im Arealplan eingetragen.
- Art der Nutzungen wurden in den Arealplanbestimmungen festgelegt.
- Arealplanbestimmungen liegen als separates Dokument vor.

Mitwirkung

Am 10. Dezember 2007 wurden die Flimser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Gemeindeversammlung über das Projekt orientiert. Die öffentliche Auflage wurde ab 21. Dezember 2007 bis zum 20. Januar 2008 durchgeführt. Der Zonenplan, der Arealplan mit Arealplanbestimmungen, der Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie das Dossier „Masterplan Curling – Segnes 07“ lagen öffentlich auf.

Während der öffentlichen Auflage konnte jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüfte die Eingaben und nahm dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wurde zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst, also im Fall des Zonenplans gegenüber der Stimmbürgerschaft (Urnenabstimmung), im Fall des Arealplans gegenüber dem Gemeindevorstand.

Von der Mitwirkungsmöglichkeit hat eine Person Gebrauch gemacht. In der sehr allgemein gehaltenen Eingabe wird auf die Zweitwohnungsproblematik hingewiesen.

Der Gemeindevorstand nimmt in seinem Antwortschreiben insofern Stellung, als dass eine Anzahl von grossen Familienwohnungen in den Häusern A6, A7 und A8 während eines Jahres für Einheimische reserviert bleiben.



Urnenabstimmung

An der Urnenabstimmung vom 30. März 2008 wurde der Zonenplan 1:2'000 Teilrevision Curlinghalle mit 497 Ja- zu 122 Nein-Stimmen beschlossen. Die Stimmbeteiligung lag bei 36.6%.

Die öffentliche Bekanntgabe fand vom 14. April bis 14. Mai 2008 statt.

Beschluss Arealplan

An seiner Sitzung vom Dienstag, 1. April 2008, hat sich der Gemeindevorstand mit der Vorlage befasst und den Arealplan 1:1'000 Segnes – Curlinghalle und die Arealplanbestimmungen einstimmig beschlossen.

Die öffentliche Bekanntgabe fand gleichzeitig mit der öffentlichen Bekanntgabe des Zonenplanbeschlusses statt, nämlich vom 14. April bis 14. Mai 2008.

Genehmigung

Der Zonenplan wird zusammen mit dem Arealplan an die Regierung zur Genehmigung eingereicht. Ziel ist, dass die Genehmigung des Zonenplans 1:2'000 Teilrevision Curlinghalle gleichzeitig mit der Genehmigung des Arealplans erfolgt.

Chur und Flims, 18. Dezember 2007 / rev. 10. April 2008

Esther Casanova

Hanspeter Fontana