



**Gemeinde Flims
Arealplan Waldeck
Planungs- und Mitwirkungsbericht**



Chur, 29. Januar 2010

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Fax 081 252 72 67

Jochstrasse 27
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	3
2	Projekt	3
3	Vorprüfungsunterlagen.....	4
4	Arealplan.....	4
5	Zweitwohnungsbau.....	5
6	Vorprüfung.....	5
7	Öffentliche Auflage.....	7
8	Beschluss Gemeindevorstand	7
9	Beschwerdeaufgabe	7
10	Genehmigung Regierung.....	8

Anhang

- Bericht zur Vorprüfung, Amt für Raumentwicklung, 28. Juli 2009
- Publikation öffentliche Mitwirkungsaufgabe, 29. Oktober 2009
- Auszug aus dem Gemeindevorstandsprotokoll vom 12. Januar 2010
- Publikation Beschwerdeaufgabe, 4. Februar 2010

Beilage

Projektstudie Waldeck, Flims Waldhaus, Anpassungen Tiefgaragenzufahrten,
Fanzun Ingenieure und Architekten, Chur, 01.02.2010

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Waldabstandslinie im Bereich der Parzelle 1923.....	6
--	---

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
ARE	Amt für Raumentwicklung Graubünden
Art.	Artikel
BauG	Baugesetz
etc.	et cetera
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005
m	Meter
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Stand 22. August 2000)
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
VP	Vorprüfung
z.B.	zum Beispiel

1 Ausgangslage

Im Gebiet Waldeck in Flims Waldhaus besteht heute das Arvenhotel Waldeck, das Hotel La Siala und das Hotel National. Es ist vorgesehen, die bestehenden Bauten entlang der Promenada abzureissen und durch Neubauten zu ersetzen.

2 Projekt

Das Architekturbüro Fanzun in Chur hat im Auftrag der Bauherrschaft eine umfassende Studie zum Projekt und den Marktchancen in Flims Waldhaus erstellt. Dazu liegt eine separate Dokumentation vor. Die geplante Überbauung verstösst in verschiedenen Punkten gegen das Baugesetz (Gebäudehöhen, Dachformen, Gebäudelänge). Ausserdem ist das öffentliche Interesse an einer Fortführung der Hotelnutzung verbunden mit einer ortsbaulich ansprechenden Gesamtüberbauung im Gebiet Waldeck ausgewiesen. Deshalb hat die Gemeinde Films entschieden, die planerische Umsetzung mittels Arealplan festzulegen.

Wichtigste Meilensteine im Projekt:

28.07.2008	Erste Besprechung Architekt – Bauamt – Raumplanerin zum grundsätzlichen Vorgehen
12.12.2008	Besprechung Architekt – Bauamt - Raumplanerin
05.02.2009	Besprechung mit Vertretern der Bauherrschaft – Architekt – Bauamt - Raumplanerin
15.05.2009	Einreichen Vorprüfungsunterlagen beim Amt für Raumentwicklung
28.07.2009	Vorprüfungsbericht des ARE
22.09.2009	Besprechung des VP-Berichts
19.10.2009	Besprechung Dossier für die öffentliche Auflage
27.10.2009	Gemeindevorstand: Verabschieden Vorlage zuhanden der öffentlichen Auflage
30.10.2009	Beginn öffentliche Auflage 30 Tage (bis 29. Nov. 2009)
12.01.2010	Beschluss Gemeindevorstand Arelaplanung Waldeck zuhanden Genehmigung bei der Regierung und Beschwerdeauflage
5.2.-7.3.10	Beschwerdeauflage Arealplanung Waldeck

3 Vorprüfungsunterlagen

Folgende Unterlagen liegen zur Vorprüfung vor:

- Arealplan Waldeck 1:500
- Planungs- und Mitwirkungsbericht Waldeck
- Projektstudie Waldeck, Flims Waldhaus, Anpassung Tiefgaragenzufahrten, Fanzun Ingenieure und Architekten, Chur, 01.02.2010

4 Arealplan

Mit dem Arealplan werden die wichtigen Merkmale der Überbauung Waldeck geregelt und grundeigentümerverbindlich festgelegt. Der Arealplan Waldeck 1:500 enthält im Wesentlichen die folgenden Elemente:

- Baubereiche: Für die neuen Bauten werden Baubereiche bezeichnet, mit welchen die genauen Positionen der Gebäude festgelegt werden.
- Zweckbestimmung: Für jeden Baubereich wird die Hauptnutzung festgelegt. So ist im Gartengeschoss beispielsweise vorgesehen, die Wohnungs- und Zimmergrössen, die Fläche für Nebenräume, die Wohnungsausrichtung und die private Aussenraumqualität so zu gestalten, dass sie sich an den Anforderungen orientieren, welche an Erstwohnungen gestellt werden. Dazu erfolgt jedoch keine Festlegung in den Arealplan-Vorschriften, weil die Zweitwohnungsthematik über das entsprechende Gesetz geregelt wird.
- Bruttogeschossfläche Für die geplanten Gebäude sind maximale Bruttogeschossflächen, bezogen auf das Erdgeschoss in m² angegeben. Diese Werte entsprechen der anrechenbaren Gebäudefläche und dürfen nicht überschritten werden.
- Dachkoten: Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Arealplan mit den Dachkoten in m ü. M. angegeben. Diese Höhen dürfen nicht überschritten werden.
- Dachgestaltung, Firstrichtung: Die zulässigen Dachneigungen werden mit einer Grad-Angabe festgelegt. Die Firstrichtung –und –lage wird planerisch festgelegt.
- Erschliessung: Die wichtigsten Erschliessungselemente wie Zufahrten, Parkplätze und die rückwärtige Erschliessung werden festgelegt.

In den Arealplanvorschriften werden diese Inhalte rechtsverbindlich festgelegt.

5 Zweitwohnungsbau

Der Gemeindevorstand Flims hat am 12. Februar 2009 den Erlass einer Planungszone zwecks Einführung von Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus beschlossen und diese im Kantonsamtsblatt publiziert. Der Gemeindevorstand hat den Gesetzesentwurf am 5. Mai 2009 verabschiedet und dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Gleichzeitig hat die Gemeinde eine Konkretisierung der Planungszone im Amtsblatt publiziert. Der Vorprüfungsbericht liegt bereits vor.

Für die Beurteilung der Bauvorhaben im Gebiet Waldeck ist ebenfalls das Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus massgebend.

6 Vorprüfung

Das Dossier wurde am 15. Mai 2009 dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des ARE vom 28. Juli 2009 beinhaltet zwingende Punkte, Empfehlungen und Hinweise, die in der Überarbeitung der Planung wie folgt berücksichtigt werden konnten. Die Kapitelbezeichnung und -nummerierung bezieht sich auf den Vorprüfungsbericht vom 28. Juli 2009.

2 Eingereichte Unterlagen

Das Nutzungskonzept der Arealplanung basiert sich auf die Studie des Architekturbüros Fanzun sowie der in Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelten Vorstellungen, welche die hauptsächlichen Elemente Restauration/Gastro für das nördliche Eckgebäude A1 sowie Wohnen für die drei Bauten A2, A3 und A4 umfasst. Zweitwohnungsregelungen richten sich dabei nach der entsprechenden Gesetzgebung der Gemeinde.

3 Arealplan

Die Darstellungshinweise bezüglich Bestand, Bandierung und Hinweis in der Legende wurden im Arealplan entsprechend berücksichtigt.

Bezüglich Lagerraum Brauerei wird eine Vorschrift in die Arealplanvorschriften aufgenommen.

4 Arealplanvorschriften

Die in Art. 8 Arealplanvorschriften (Stand Vorprüfung) vorgesehene Reservation der Gartengeschoß-Wohnungen bis Fertigstellung Rohbau wird fallen gelassen. Eine allfällige Regelung wird über das „Gesetz über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus der Gemeinde Flims“ erfolgen.

5 Nachhaltigkeitsbeurteilung

Bereits heute kann gesagt werden, dass es vorgesehen ist, die Bauprojekte in Minergie-Standard 2009 zu planen und auszuführen.

6 Waldabstand

Eine Waldabstandslinie im Bereich der Parzelle 1923 wird in den Arealplan aufgenommen. Sie betrifft die Tiefgarage, welche bis 5.6m an den Waldrand reicht. Zwischen Tiefgarage und Waldrand verläuft bereits heute eine Strasse, sodass der minimale Waldabstand gewährleistet ist.

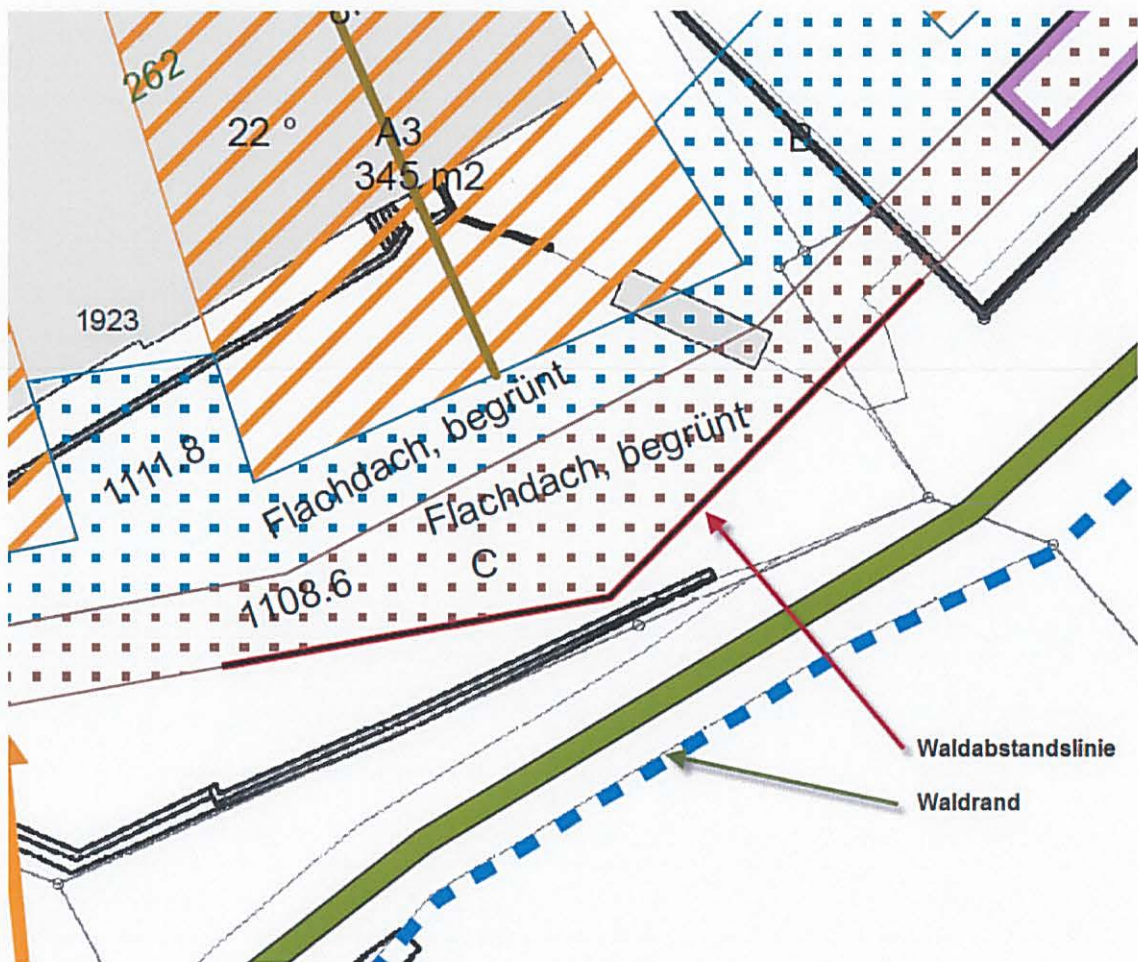


Abbildung 1: Waldabstandslinie im Bereich der Parzelle 1923

7 Luft

Der Perimeter Arealüberbauung in der Studie Fanzun wurde an den Arealplanperimeter gemäss Arealplan angepasst.

Gemäss Projekt sind 121 Parkplätze vorgesehen. Damit fällt die Parkieranlage nicht unter die Anlagen, die eine erhebliche Luftverunreinigung gemäss Umweltschutzgesetzgebung verursachen können. Somit ist keine Emissionserklärung einzureichen. Die Erstellung des Projekts in Minergie-Standard 2009 ist ohnehin vorgesehen.

8 Lärm

Gemäss vorliegendem Projekt beträgt der Abstand des Baubereichs A3 zur Strassenachse ca. 7.6m. Die anderen Baubereiche liegen um 8.0m entfernt von der Strassenachse.

Heute beträgt der Abstand des nördlichsten Gebäudes zur Strassenachse 7.7m.

Somit kann weder der Abstand von 10m noch von 11m eingehalten werden. Allfällige Massnahmen zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der ES III werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.

7 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage findet vom 30. Oktober 2009 bis 29. November 2009 statt.

8 Beschluss Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat sich bereits mehrmals mit dem Projekt Waldeck befasst und sich immer positiv dazu geäussert. Der Arealplan und die Arealplanvorschriften wurden am 27. Oktober 2009 vom Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

Am 12. Januar 2010 hat der Gemeindevorstand die Vorlage beschlossen.

9 Beschwerdeauflage

Vom 5. Februar 2010 bis 7. März 2010 fand die Beschwerdeauflage statt.

10 Genehmigung Regierung

Der Arealplan mit den Arealplanvorschriften wurden anfangs Februar 2010 der Regierung zur Genehmigung eingereicht.

Anhang 1

Bericht zur Vorprüfung, Amt für Raumentwicklung, 28. Juli 2009



Gemeinde Flims
Arealplan Waldeck

Bericht zur Vorprüfung

28. Juli 2009

3 Arealplan

Die Darstellung des AP ist im ersten Moment etwas unübersichtlich, was aber aufgrund der Fülle an Informationen verständlich ist. Es fragt sich dennoch, ob es notwendig resp. der Darstellung dienlich ist, den Bestand zu hinterlegen. Da dieser vollständig abgerissen werden soll und für den Arealplan irrelevant ist, empfehlen wir, den Bestand innerhalb des AP-Perimeters – sofern er nicht weiterhin bestehen bleibt – nicht im AP darzustellen. [E]

Die Abgrenzung der *Baubereiche* ist an manchen Stellen nicht klar ersichtlich (z.B. Gebäude A2, zur Promenada hin. Hier könnte durch eine Bandierung Abhilfe geschaffen werden. Gleiches gilt für den Bereich „kommerzielle Erdgeschossnutzung“. [E]

Die AP-Festlegungen sowohl zur Dachhöhe und -neigung als auch zur anrechenbaren Geschossfläche werden unter dem Titel „Hinweise“ in der Legende aufgeführt und wären folglich nicht Bestandteil der Festlegungen. Aus den APV geht allerdings hervor, dass diese Angaben durchaus verbindliche Festlegungen darstellen. Daher sind diese Festlegungen entweder in der Planlegende nicht als Hinweise zu führen oder entsprechend in den APV zu definieren. [Z]

Die Festlegung Lagerraum Brauerei des AP wird in den Arealplanvorschriften nicht erwähnt. Da alle übrigen Festlegungen des AP in den APV definiert werden, wird dies auch hier dringend empfohlen. [E]

4 Arealplanvorschriften

Im Art. 8 wird für das *Gartengeschoss* eine Reservation für Erstwohnungen „bis Fertigstellung Rohbau“ definiert. Solch eine Vorschrift kann ohne weiteres umgangen werden. Daher ist die Zweckmässigkeit einer derart formulierten Bestimmung zu hinterfragen. In Anbetracht des ebenfalls zur Vorprüfung vorliegenden *Gesetzes über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus* in Flims wird empfohlen, diese Bestimmung mit dem Zweitwohnungsgesetz abzustimmen. [E]

5 Nachhaltigkeitsbeurteilung

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist auch vorgesehen, das Vorhaben einer Nachhaltigkeitsbeurteilung (NHB) zu unterziehen. Im erläuternden Bericht sind die erforderlichen Angaben zu machen, soweit sie nicht bereits enthalten sind. Ein wesentliches Thema dieser NHB wird den Bereich Energieversorgung/Energieeffizienz umfassen. Von Bedeutung ist, welche Standards angestrebt werden und wie sie im Baubewilligungsverfahren umgesetzt werden sollen. [Z]

9 Weiteres Vorgehen

Um das Vorhaben ohne grössere Probleme durchführen zu können, ist die Planung unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen weiter zu entwickeln.

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und hoffen, dass die gründliche und umfassende Arealplanung erfolgreich zu einem guten Ende geführt werden kann. Für allfällige Fragen zum vorliegenden Vorprüfungsbericht sowie des weiteren Vorgehens stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
**Amt für Raumentwicklung
Graubünden**



Linus Wild, Kreisplaner

Kopie (via E-Mail, ohne Beilagen):

- regiun surselva, Via centrala 4, 7130 Ilanz
- Esther Casanova Raumplanung, Jochstrasse 27, 7000 Chur
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Natur und Umwelt
- Denkmalpflege
- Amt für Wald
- Tiefbauamt

Anhang 2

Publikation öffentliche Mitwirkungsauflage, 29. Oktober 2009

innert 30 Tagen seit dem heutigen Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Stadtplanung und/oder Einsprache gegen das Rodungsgesuch einreichen.

Umwelt-
organisationen:

Umweltorganisationen üben ihr Beschwerderecht bezüglich der Stadtplanung nach Massgabe von Art. 104 Abs. 2 KRG aus, d.h. sie melden sich innert der Beschwerdefrist beim kantonalen Amt für Raumentwicklung an und reichen danach gegebenenfalls eine Stellungnahme ein.

Gemeinde Flims

öffentliche Mitwirkungsaufgabe Ortsplanung Arealplanung Waldeck

In Anwendung von Art. 13 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) findet die öffentliche Mitwirkungsaufgabe bezüglich einer Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Flims statt.

Gegenstand
der Teilrevision: Arealplanung Waldeck

Auflageakten
Ortsplanung:

- Arealplan Waldeck 1:500
- Arealplanvorschriften Waldeck
- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Überbauungsstudie Park Waldeck

Auflagefrist: 30 Tage (vom 2. November bis 1. Dezember 2009)

Auflageort/Zeit: Bauamt Flims, Via dil Casti 2, 7017 Flims Dorf, Montag bis Freitag, 10.30 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr

Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Flims, 29. Oktober 2009

Gemeindevorstand Flims



Beratungsstelle für Gewalt ausübende Personen in Graubünden

Gäuggelistrasse 16, 7001 Chur
gewaltberatungsstelle@gr.ch
www.gewaltberatungsstelle.gr.ch

**Wollen Sie Gewalt beenden und Vertrauen schaffen?
Wir unterstützen Sie dabei – kostenlos und vertraulich.**

Gewalt belastet viele Beziehungen! Kennen Sie das schlechte Gewissen, die Zweifel und die Schuldgefühle danach? Nur Sie selbst können damit aufhören!

Wir bieten Männern, Jugendlichen und Frauen, die ihre Gewalt beenden wollen, Beratung an. Gemeinsam suchen wir konstruktive Lösungen, um weitere Gewalteskalationen zu verhindern.

Rufen Sie uns an! Wir sind täglich von 07.00 bis 22.00 Uhr erreichbar: 079 544 38 63

**GEWALT-HOTLINE:
079 544 38 63**

Gemeinde Arosa

Quartierplan Althuus; Genehmigungsbeschluss

Die Baukommission hat am 19. Oktober 2009 den Quartierplan Althuus mit allen im Genehmigungsbeschluss festgehaltenen Änderungen an den Quartierplanvorschriften und den zugehörigen Plänen gegenüber der Fassung gemäss öffentlicher Auflage vom 19. Dezember 2008 bis 19. Januar 2009 genehmigt.

Es werden folgende Planungsmittel öffentlich aufgelegt:

Auflageakten:

- Genehmigungsbeschluss vom 19. Oktober 2009
- Quartierplanvorschriften (QPV) mit Anhängen
- Bestandesplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Gestaltungsplan mit Richtplan 1:500
- Erschliessungsplan Verkehr 1:500
- Erschliessungsplan Versorgung 1:500

Auflagezeit: 29. Oktober bis 29. November 2009 (30Tage)

Auflageort/Zeit: Gemeindebauamt Arosa, Haus EWA, 7050 Arosa, zu den ordentlichen Büro-Öffnungszeiten

Beschwerde: Dieser Beschluss kann innert 30 Tagen seit Mitteilung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht Graubünden angefochten werden.

Arosa, 29. Oktober 2009

Baukommission Arosa



IVECO

AG DOCAR
NUTZFAHRZEUGE

Docar AG Nutzfahrzeuge

Kasernenstrasse 148 | 7000 Chur
Tel. 081 258 66 67 | www.docar.ch

70065

Anhang 3

Auszug aus dem Gemeindevorstandsprotokoll vom 12. Januar 2010



Auszug aus dem Gemeindevorstandsprotokoll

Gemeindevorstandssitzung vom 12. Januar 2010

8. Arealplan Waldeck

Vom 02. November 2009 bis 01. Dezember 2009 fand das Mitwirkungsverfahren zum Arealplan Waldeck statt. Eingaben sind keine eingegangen. Der Arealplan wird zuhanden der Beschwerdenauflage und dem Antrag zur definitiven Genehmigung durch den Kanton freigegeben.

7017 Flims, 18. Januar 2010

Für die Richtigkeit:

Der Aktuar:

Martin Kuratli

Auszug geht an:

- Gemeindevorstand Info
- Bauamt

Anhang 4

Publikation Beschwerdeauflage, 4. Februar 2010

Gemeinde Flims

Beschwerdeauflage Arealplanung

In Anwendung von Art. 48 Abs. 4 des kant. Raumplanungsgesetzes (KRG) findet die Beschwerdeauflage bezüglich der vom Gemeindevorstand am 12. Januar 2010 beschlossenen Arealplanung statt.

Gegenstand der Teilrevision:	Waldeck, Flims Waldhaus
Auflageakten Arealplanung:	- Arealplan Waldeck 1:500 - Arealplanvorschriften Waldeck - Planungs- und Mitwirkungsbericht - Projektstudie Waldeck, Flims Waldhaus
Auflagefrist:	30 Tage (vom 5. Februar bis 7. März 2010)
Auflageort/Zeit:	Bauamt Flims während der Öffnungszeiten, Tel. 081 928 29 60
Planungsbeschwerden/Einsprachen:	Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können innert 30 Tagen seit dem heutigen Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Arealplanung einreichen.
Umweltorganisationen:	Umweltorganisationen üben ihr Beschwerderecht bezüglich der Arealplanung nach Massgabe von Art. 104 Abs. 2 KRG aus, d.h. sie melden sich innert der Beschwerdefrist beim kantonalen Amt für Raumentwicklung an und reichen danach gegebenenfalls eine Stellungnahme ein.
Flims, 1. Februar 2010	Der Gemeindevorstand Flims