
Teilrevision Ortsplanung Medel/Lucmagn

Änderungen Baugesetz (Art. 22)

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Baugesetz, Art. 22

1. Ausgangslage und Vorhaben

Die letzte Totalrevision der Gemeinde Medel Lucmagn wurde in den 80er Jahren durchgeführt. Da sich in der Zwischenzeit sowohl die Bedürfnisse der Gemeinde wie auch die übergeordneten Rahmenbedingungen und Ansprüche an eine Planung geändert haben, hat die Gemeinde eine Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung in Angriff genommen.

Im Laufe der Überarbeitung hat sich gezeigt, dass es, einerseits aufgrund des Umfangs, andererseits aufgrund der noch laufenden Anpassung des kantonalen Richtplans Siedlung, sinnvoll ist, die Überarbeitung der Ortsplanung zu etappieren. In einer ersten Etappe wird resp. wurde das gesamte Nichtsiedlungsgebiet sowie das Baugesetz digitalisiert, überprüft und aktualisiert. Dies erste Etappe wurde von der Gemeinde beschlossen und dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. In der zweiten Etappe wird anschliessend das Siedlungsgebiet überarbeitet.

Das ehemalige Alters- und Pflegeheim Tgasa Sontgaclau wurde anfangs 2014 definitiv geschlossen. Im 2016 wurde mit dem Umbau in ein Hotel begonnen, nachdem eine entsprechende Zonenplanänderung vorgenommen wurde.



Abbildung 1: Hotel Medelina

Im Januar 2017 konnte das Hotel medelina eröffnet werden und hat sich seitdem einen Ruf als kreatives Kulturhotel einen Namen gemacht. Das Projekt medelina übernimmt gemäss Projektbeschreibung/Businessplan zwei unterschiedliche Funktionen. Einerseits sollte ein Hotellerie- und Gastronomiebetrieb mit Übernachtungs- und Verpflegungsmöglichkeit entstehen. Andererseits sollte die medelina als regionale Vernetzerin und Impulsgeberin für die Val Medel auftreten. Seit Projekteingabe bei der Gemeinde war die enge Zusammenarbeit mit Leistungsträgern des Tales und mit regionalen und überregionalen Akteuren Bestandteil des Projekts. Das ehemalige Büro des Pflegepersonals war als Büroräumlichkeit vorgesehen. Da es weder auf der Etage noch im Raum eine Nasszelle gab, kam eine Umnutzung in ein zusätzliches Hotelzimmer nicht in Frage. Seit Januar 2018 wird die Büroräumlichkeit an das Architekturbüro Pally + Partneri architettura SA vermietet. Nun soll das rund 22m² grosse Büro mit einem Anbau (12.5m²) mit eigenem Eingang erweitert werden. Ein entsprechendes Baugesuch liegt vor. Mit der rechtskräftigen Bestimmung im Baugesetz (Art. 22) können in der Hotelzone jedoch keine anderen gewerblichen Nutzungen realisiert werden. Bei der erst kürzlich erfolgten Revision des Baugesetzes wurde die Bestimmung für die Hotelzone nicht überprüft resp. nicht angepasst. Die Gemeinde möchte diesen Mangel im Baugesetz beheben und beantragt deshalb bei der Regierung die vorliegende Änderung der Hotelzone.

Abbildung 2: Hotel Medelina

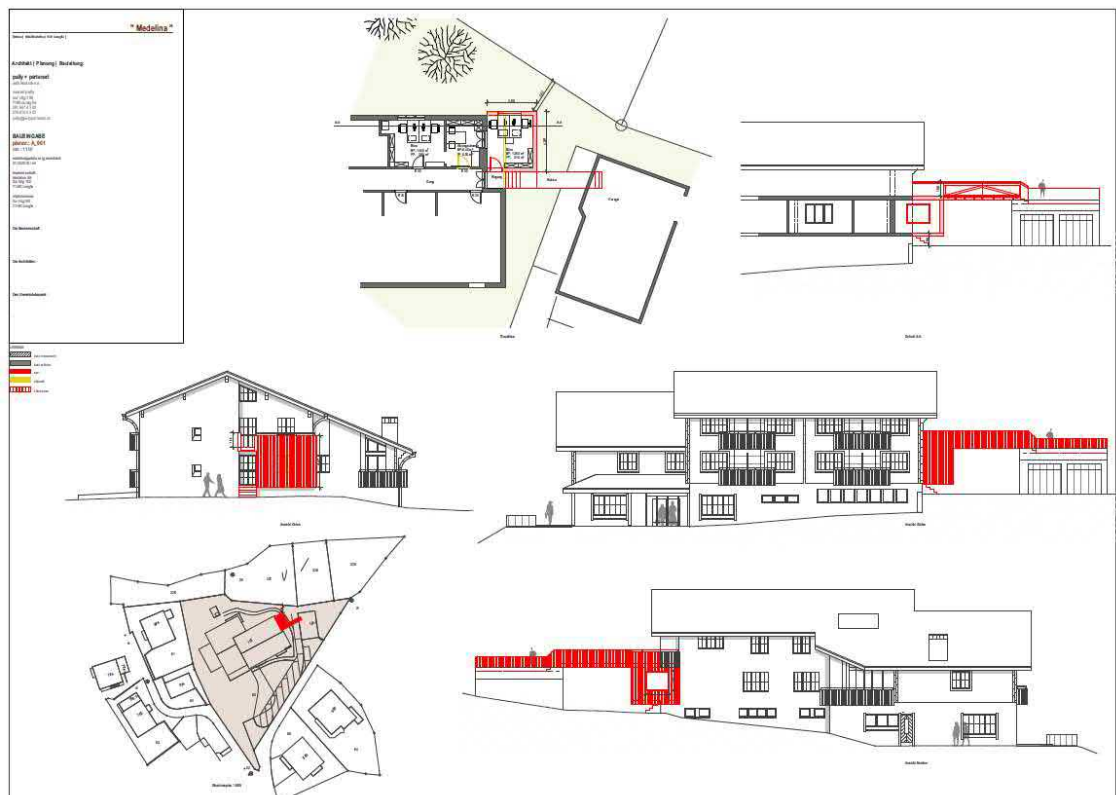


Abbildung 2: Projekt Anbau Büro

2. Laufendes Ortsplanungsverfahren

Die Teilrevision des Nichtsiedlungsgebietes sowie das Baugesetz wurden von der Gemeinde bereits verabschiedet und bei der Regierung zur Genehmigung eingereicht. Die vorliegende Anpassung des Baugesetzes kann direkt in das laufende Genehmigungsverfahren eingebettet werden.

3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

Gemäss dem Raumkonzept Graubünden gehört Curaglia zum ländlichen Raum. Diese Räume sollen als identitätsstiftende Lebens-, Tourismus- und Erholungsräume funktionsfähig weiterentwickelt werden. Das Projekt medelina leistet einen wichtigen Beitrag, um diese Ziele in der Val Medel zu erreichen.

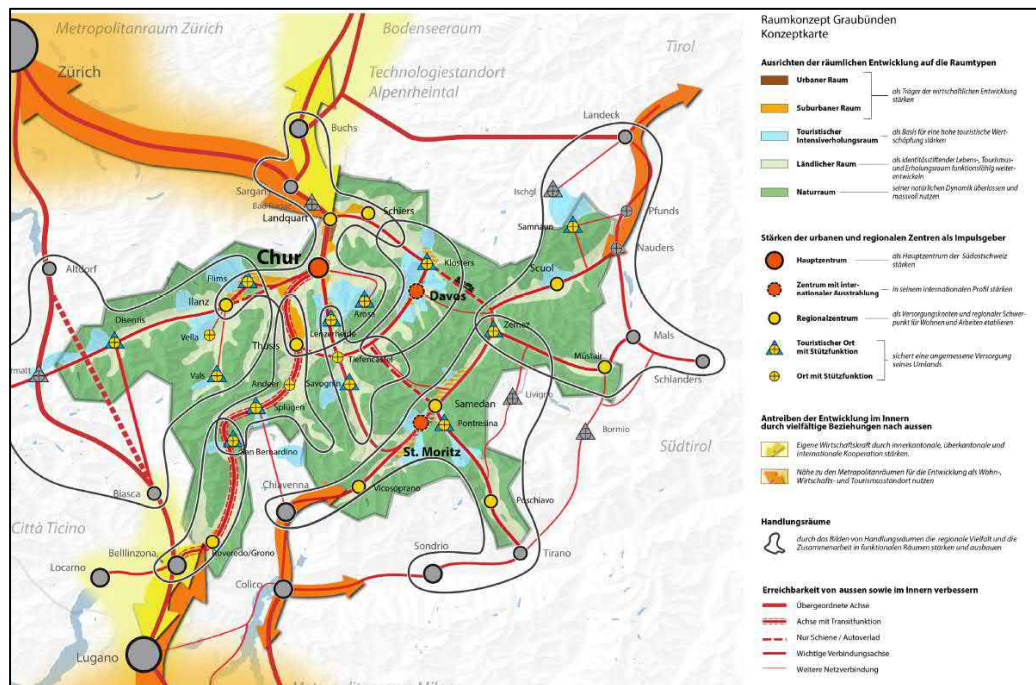


Abbildung 3: Auszug Raumkonzept Graubünden

Gemäss der Übergangsbestimmung im neuen RPG (Art. 38a Abs. 1 und 2 PRG) darf die Fläche der im Kanton ausgeschiedenen Bauzonen nicht vergrössert werden. Mit der vorliegenden Ergänzung des Baugesetzes wird die Übergangsbestimmung eingehalten.

Die Realisierung von Bürofläche bei der Hotelanlage ermöglicht Synergien mit dem Tourismus und fördert auch das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben im Tal. So wurde

5/6

im Jahr 2018 eine Architekturausstellung zum Thema «Nachhaltiges Bauen im Berggebiet» in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro, der medelina und dem Alpinen Museum in Bern geplant und umgesetzt. Zudem wird mit der Änderung des Baugesetzes eine weitere Mobilisierung und Ausnützung der Parzelle gefördert. Damit wird den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes entsprochen.

Den übergeordneten Rahmenbedingungen wird damit insgesamt Rechnung getragen.

4. Organisation und Ablauf der Planungsvorlage

Auftraggeberin der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision ist die Gemeinde Medel Lucmagn. Durchgeführt wird die Revision in Zusammenarbeit mit dem Büro Plan-Idee.

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 47 ff. KRG und Art. 12 ff. KRVO. Die geringfügige Änderung des Baugesetzes unterliegt dem Beschluss durch den Gemeindevorstand. Die Akten sind vor dem Beschluss während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen Mitwirkungsaufgabe.

Zusammengefasst, gliedert sich das Festsetzungsverfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden
- allfällige Bereinigung der Planungsmittel
- Mitwirkungsaufgabe in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Behandlung der Eingaben
- Erlass der Planung durch die Gemeindeversammlung
- Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
- Genehmigung der Planung durch die Regierung.

5. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden

Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom xx. September 2018 die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung vorgeprüft.

6. Mitwirkungsaufgabe, Beschluss durch die Gemeinde

Während der Mitwirkungsaufgabe der Gemeinde gingen keine Stellungnahmen ein. Die Vorlage wurde am 20. Dezember 2018 der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt und von diesem alsdann beschlossen.

6/6

Tanja Bischofberger

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10

Postfach 110

7031 Laax

T 081 921 51 17

M 079 753 52 40

t.bischofberger@plan-idee.ch

www.plan-idee.ch
