

Teilrevision Ortsplanung Tgasa Sontgaclau

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Gemeinde Medel/Lucmagn, Kanton Graubünden

Impressum

Projekt

Medel/Lucmagn, Teilrevision Ortsplanung Tgasa Sontgaclau

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Medel/Lucmagn

Bearbeitungsstand

Stand: Bereinigt gemäss Vorprüfungsbericht

Bearbeitungsdatum: 06. 09. 2016

Bearbeitung

Donatsch + Partner AG (Martin Fopp)

1	Einleitung	4
2	Ablauf der Planung	4
3	Projektbeschrieb	4
4	Plan da zonas 1:1'000 Tgasa Sontgaclau	5
5	Baugesetz Art. 41A und 43	5
6	Übereinstimmung mit übergeordneten Gesetzgebungen	5

1 Einleitung

Das Altersheim Tgasa Sontgaclau in Curaglia, erbaut 1980, wurde im 2010 vorübergehend geschlossen, bis es von Mitte 2011 bis Anfang 2014 nochmals in Betrieb genommen wurde, da das Alters- und Pflegeheim in Disentis/Mustér (Cente da sanadad Sursassiala SA, heute Puntreis) umgebaut wurde. Anfangs 2014 wurde das Altersheim definitiv geschlossen. Seither sucht der Gemeindevorstand nach neuen Nutzungsmöglichkeiten. Mit der Umnutzung in einen Hotelbetrieb zeichnet sich eine Lösung ab. Dazu ist eine Umzonung der Parzelle Nr. 80 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in eine Spezialzone notwendig.

Die Gemeinde Medel/Lucmagn ist an der Totalrevision der Ortsplanung dran. Um das Hotelprojekt nicht zu gefährden, beschloss der Gemeindevorstand, dass die Umzonung der ZöBA in eine Hotelzone separat behandelt und der Totalrevision vorgezogen wird.

2 Ablauf der Planung

März. 2016	Auftragsvergabe an Donatsch + Partner AG
April 2016	Verabschiedung Planungskommission und Gemeindevorstand
Mai - Juli 2016	Vorprüfung ARE
Mai/Juni 2016	Mitwirkungsaufgabe Teilrevision
1. September 2016	Gemeindeversammlung beschliesst die Teilrevision
9. Sept. – 9. Okt. 2016	Beschwerdeaufgabe

3 Projektbeschrieb

Für die Umnutzung des bisherigen Altersheim Tgasa Sontgaclau in Curaglia hat eine Arbeitsgruppe der Gemeinde unter der Leitung von Rico Tuor verschiedene Möglichkeiten abgeklärt und favorisiert eine regionaltouristische und gastronomische Nutzung. Einerseits soll in der Tgasa Sontgaclau (als Arbeitstitel wurde „Bergwerkstatt Muraun“ gewählt) ein klassisches Übernachtungs- und Gastronomieangebot entstehen. Andererseits soll sie als regionaler Vernetzungs- und Informationspunkt dienen. In einem Businessplan, der seit Februar 2016 vorliegt, wurden die Chancen und Risiken abgeklärt.

Eine Aktiengesellschaft (in Gründung) fungiert als Träger der Bergwerkstatt Muraun. Sie übernimmt die Liegenschaft im Baurecht und bringt ein Aktienkapital von CHF 300'000.- für den Betrieb. Eine Geschäftsführerin sowie einen Verantwortlichen für den Bereich Gastronomie wurden bereits gefunden.

4 Plan da zonas 1:1'000 Tgasa Sontgaclau

Die Parzelle Nr. 80 wird von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Hotelzone „Zona da hotel Tgasa Sontgaclau“ umgezont. Der Hotelzone wird – analog zur bisherigen ZöBA – die Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Es gibt demnach keine Veränderung bezüglich Immissions-Empfindlichkeiten. Auf Grund der zulässigen Nutzung sich auch keine Änderungen bei den Emissionen zu erwarten.

5 Baugesetz Art. 41A und 43

Für die Hotelzone „Zona da hotel Tgasa Sontgaclau“ wird im Baugesetz (BauG) eine entsprechende Bestimmung verankert. Gemäss Art. 41A BauG ist die Hotelzone für Hotel- und Beherbergungsbetriebe vorgesehen. Reine Wohnnutzungen sind nicht gestattet. Das Zonenschema (Art. 43 BauG) wird ergänzt mit den entsprechenden Nutzungsmassen.

6 Übereinstimmung mit übergeordneten Gesetzgebungen

Per 01. Mai 2014 setzte der Bundesrat die Revision des Raumplanungsgesetzes 1. Etappe (RPG1) in Kraft. In dieser Revision, welche vom Volk am 03. März 2013 angenommen wurde, wird angestrebt bestehende Baulandreserven besser zu nutzen und dadurch die Landschaft zu schonen. Mit der vorliegenden Umzonung wird eine bestehende Bauzone aktiviert. Es handelt sich somit um eine Massnahme eine ungenügend genutzte Fläche in der Bauzone wieder besser zu nutzen (Art. 3 Abs. 3 RPG). Die Bauzonenfläche wird nicht vergrössert, womit auch die Übergangsbestimmungen des RPG1 eingehalten werden. Die vorliegende Umzonung ist demnach RPG konform.

Die geplante Hotelnutzung entspricht auch der am 20. März 2015 vom Volk beschlossenen Zweitwohnungsgesetzgebung. Weiter übergeordnete Gesetzgebungen werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Ort, Datum: Landquart, 06. Sept. 2016

Planungsleiter: Martin Fopp

Für die Gemeinde Medel/Lucmagn

Der Präsident:

Peter Binz

Der Aktuar:

Valentin Pally