

Kanton Graubünden

Gemeinde Luzein



---

## Teilrevision der Ortsplanung

# Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR  
RAUMPLANUNG  
GÄUGGELISTR. 7  
CH-7000 CHUR

Fon 081 254 38 20  
Fax 081 254 38 21  
raumplanung@stw.ch

Datum: 31. März 2009  
Objekt: 19003  
Stand: Genehmigung

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                                                                                |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Anlass.....                                                                                    | 3  |
| 1.1   | Ausgangslage.....                                                                              | 3  |
| 1.1.1 | Totalrevision der Ortsplanung 2006.....                                                        | 3  |
| 1.1.2 | Teilrevision der Ortsplanung 2008.....                                                         | 3  |
| 1.2   | Aktuelle Revisionsvorlage.....                                                                 | 5  |
| 2.    | Allgemeines.....                                                                               | 6  |
| 2.1   | Organisation des Planungsträgers.....                                                          | 6  |
| 2.2   | Ablauf der Planung in Bezug auf die Hotelzone.....                                             | 6  |
| 3.    | Grundlagen.....                                                                                | 7  |
| 3.1   | Richtplanung.....                                                                              | 7  |
| 3.2   | Rechtskräftige Nutzungsplanung.....                                                            | 8  |
| 3.3   | Weitere Grundlagen.....                                                                        | 8  |
| 4.    | Planungsmittel.....                                                                            | 8  |
| 4.1   | Zonenplan/ Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pany.....                                        | 8  |
| 4.2   | Genereller Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone.....                                                | 9  |
| 4.2.1 | Baubereich Hochbauten.....                                                                     | 9  |
| 4.2.2 | Baubereich eingeschossige Bauten, Baubereich Mauer und Auskragung.....                         | 9  |
| 4.2.3 | Bereich Parkierung und Hotelzufahrt und Baubereich Parkdeck.....                               | 10 |
| 4.2.4 | Weitere Planung.....                                                                           | 10 |
| 4.3   | Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Pany (Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung)..... | 12 |
| 5.    | Auswirkungen auf die Umwelt.....                                                               | 13 |
| 6.    | Verfahren.....                                                                                 | 13 |
| 6.1   | Vorprüfung.....                                                                                | 13 |
| 6.2   | 2. Öffentliche Auflage.....                                                                    | 13 |

# 1. Anlass

## 1.1 Ausgangslage

### 1.1.1 Totalrevision der Ortsplanung 2006

Am 16. Juni 2006 hat die Gemeindeversammlung Luzern die Totalrevision der Ortsplanung beschlossen. Die revidierte Ortsplanung wurde am 16. April 2007 (RB Nr. 447) mit Vorbehalten und Hinweisen von der Regierung genehmigt. Ein Vorbehalt betrifft die Parzelle Nr. 1852 in der Fraktion Pany. Dieses der Hotelzone und der Wohnzone 3 zugewiesene Grundstück wurde im Genehmigungsverfahren sistiert. Die Sistierung erfolgte aufgrund fehlendem Bedarfsnachweis sowie dem vom kantonalen Richtplan (RIP 2000) geforderten Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.

### 1.1.2 Teilrevision der Ortsplanung 2008

Die Teilrevision der Ortsplanung 2008 umfasste neben den Anpassungen und Ergänzungen bezüglich der Hotelzone noch weitere Revisionspunkte. Nachfolgend wird nur auf die Revisionsarbeiten bezüglich der Hotelzone eingegangen.

Nach Gesprächen mit einer Interessenz haben sich die Absichten für die Realisierung eines Hotelneubaus in der sistierten Hotelzone in der Fraktion Pany Anfangs 2008 konkretisiert. Abklärungen bezüglich Konzept und Wirtschaftlichkeit zeigen, dass ein Hotel in Pany nur betrieben werden kann, wenn

- der Hotelbetrieb ca. 80 Betten aufweist;
- verschiedene Zimmerstandards realisiert werden können;
- das Hotel/ Restaurant insbesondere in der Zwischensaison mit möglichst wenigen Arbeitskräften betrieben werden kann;
- das Restaurant auch Tagesgästen offen steht;
- eine für Betrieb und Unterhalt kompakte Bauform gewählt wird.

Gestützt auf erste Projektideen wurde bald ersichtlich, dass die mit der Totalrevision der Ortsplanung erlassene Grundordnung für den geplanten Hotelneubau überarbeitet werden muss. Insbesondere mussten die Bestimmungen im Baugesetz geändert und ergänzt sowie als zusätzliches Planungsmittel ein Genereller Gestaltungsplan über das Projektgebiet erarbeitet werden. Ergänzt mussten zudem die Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 Verkehr und Ver- und Entsorgung der Fraktion Pany.

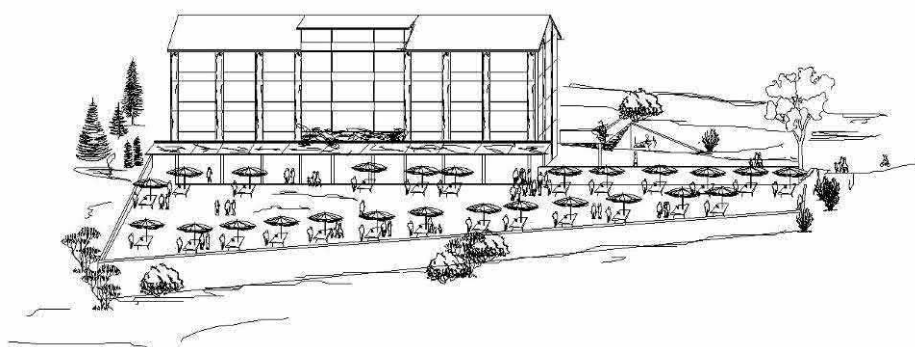


Abb.: Projektidee Stand April 2008

## a) Vorprüfung

Mit Schreiben vom 21. Juli 2008 hat die Gemeinde Luzern die Revisions-Unterlagen dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung gestellt. Die Tabelle enthält die wesentlichen Ergebnisse des Vorprüfungsberichts vom 22. Oktober 2008 als Zusammenfassung in Bezug auf die Hotelzone:

| Ergebnis der Vorprüfung (Ziffer VP)                                                                                                       | Umsetzung der Gemeinde                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Fehlender Verfügbarkeitsnachweis für die Genehmigung der Hotelzone (4.a, 4.b)                                                             | Interessenz vorhanden; Vorkaufsverträge liegen vor                                    |
| Abwarten mit der kommunalen Beschlussfassung bis Investor bekannt ist (4.b)                                                               | Planungsverfahren wird abgeschlossen                                                  |
| Optimierung des Gebäudes in Bezug auf Lage, Stellung, Volumen, Gestaltung und Auswirkung auf das Ortsbild (4.c, 4.e)                      | An der Gestaltungsplanung wird festgehalten                                           |
| Weitere Projektentwicklung als kooperative projektbezogene Planung unter Mitwirkung der Eigentümer, Investoren, Gemeinde und Kanton (4.e) | Nicht möglich, Planungsverfahren wird vor Abschluss der Investorensuche abgeschlossen |

## b) Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Orientierung der Anstösser der Hotelzone

Anlässlich einer Orientierungsversammlung am 27. Juni 2008 wurden die Anstösser der Hotelzone von der Gemeinde über die geplante Projektidee und den erarbeiteten Generellen Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone informiert. Die aus der Diskussion hervorgegangenen Wünsche und Anregungen wurden, soweit umsetzbar, in die anschliessende Überarbeitung einbezogen.

### Öffentliche Auflage

Vom 7. November 2008 bis zum 7. Dezember 2008 fand in der Gemeinde die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) statt. Während der öffentlichen Auflage ging kein Einwand zu den Planungsmitteln der Hotelzone ein.

### Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2008

An der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2008 wurde zusammen mit weiteren revidierten Planungsmitteln die Ortsplanungsteilrevision betreffend die Hotelzone den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zum Beschluss unterbreitet. Die gut besuchte Versammlung beschloss nach eingehender Diskussion:

- Die Anpassungen des Baugesetzes.
- Die Rückweisung des Generellen Gestaltungsplanes Hotelzone 1:500 an den Gemeindevorstand zur Überarbeitung. Die Versammlung war der Ansicht, dass mit dem Generellen Gestaltungsplan zu stark von der ursprünglich im Zonenschema festgelegten Regelbauweise abgewichen wird.
- Den Generellen Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung Hotelzone 1:500. Dieses Planungsmittel war an der Gemeindeversammlung unbestritten. Aufgrund seiner Verknüpfung mit dem Generellen Gestaltungsplan Hotelzone 1:500 verzichtete der Gemeindevorstand jedoch auf die Einleitung des Genehmigungsverfahrens.

## 1.2 Aktuelle Revisionsvorlage

Nach der Rückweisung des Generellen Gestaltungsplanes 1:500 Hotelzone durch die Gemeindeversammlung wurde die zugrunde liegende Projektidee von den Verfassern überprüft und anschliessend gemeinsam mit der Gemeinde und dem Ortsplaner besprochen und überarbeitet. Im Gespräch konnten gestalterische Verbesserungen in Bezug auf

- die Stützmauer,
- die Ausgestaltung der Terrasse und
- die Parkdecks im Norden des Hotels

erreicht werden.

Um ein wirtschaftlich tragbares Hotelkonzept zu verwirklichen, muss das Hotel mindestens 80 Hotelbetten aufweisen. Dies bedingt die Erstellung einer viergeschossigen Hotelbaute. Das Hotel soll als Minergiebaute realisiert werden. Die Überprüfung der Raumhöhen ergab, dass die gewählte Gebäude- und Firsthöhe für die Ausführung des Hotels als Minergiebaute minimal benötigt wird und somit nicht reduziert

werden kann. Auch kann die Baute nicht weiter in das gewachsene Gelände versenkt werden, damit die Zufahrtsrampen nicht zu steil werden.

Ein Baubewilligungsfähiges Projekt liegt nicht vor. Die Anpassungen der Nutzungsplanung werden einzig gestützt auf eine konkretisierte Projektidee ausgearbeitet. Der Gemeinde ist wichtig, einem möglichen Investor durch eine genehmigte Nutzungsplanung eine hohe Planungssicherheit geben zu können und die Randbedingungen festgelegt zu haben. Daher sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen vor der konkreten Investorensuche abgeschlossen werden.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Baubehörde in der Gemeinde Luzein ist der Gemeindevorstand unter Vorsitz des Gemeindepräsidenten. Die raumplanerische Bearbeitung wird von der STW AG für Raumplanung wahrgenommen.

### 2.2 Ablauf der Planung in Bezug auf die Hotelzone

- |             |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12.02.2008  | Vorstellung der Projektidee für die Realisierung eines Hotels in der Hotelzone der Fraktion Pany. Die Interessenz ist vorhanden und auf Investorensuche. Der Ortsplaner wird beauftragt, Vorschläge zu entwickeln, wie die Projektidee ortsplanerisch umgesetzt werden kann. |
| 18.03.2008  | Der Ortsplaner erläutert seine Vorschläge zur Umsetzung der Hotel-Projektidee gegenüber dem Gemeindevorstand. Es erfolgt zugleich die Auftragserteilung an die STW AG für Raumplanung zur Ausarbeitung der notwendigen Ortsplanungs-Teilrevisionsunterlagen.                 |
| 04./05.2008 | Bearbeitung der Vorlage, verschiedene Besprechungen bezüglich Gestaltungsplanung in der Hotelzone, Geländeaufnahmen des Standortes und Erstellung von Geländeschnitten.                                                                                                      |
| 15.05.2008  | Besprechung des Entwurfes mit der Gemeinde.                                                                                                                                                                                                                                  |
| 06.2008     | Überarbeitung des Entwurfes des Generellen Gestaltungsplanes Hotelzone und der Änderungen im Baugesetz.                                                                                                                                                                      |
| 27.06.2008  | Orientierung der Anstösser über die vorgesehenen ortsplanerischen Anpassungen bei der Hotelzone durch die Gemeinde und den Ortsplaner. Kleine Beteiligung.                                                                                                                   |
| 08.07.2008  | Besprechung zwischen Gemeinde, Verfasser Projektidee und Ortsplaner betreffend weiterer gestalterischer Optimierungen bei der Hotelzone und Überarbeitung der Entwürfe der Planungsmittel.                                                                                   |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15.07.2008                 | Verabschiedung der Ortsplanungs-Teilrevision durch den Gemeindevorstand Luzern für die kantonale Vorprüfung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 21.07.2008 -<br>22.10.2008 | Kantonale Vorprüfung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 28.10.2008                 | Besprechung des Vorprüfungsberichtes mit dem Gemeindevorstand und Festlegung des weiteren Vorgehens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 30.10.2008                 | Besprechung des Vorprüfungsberichtes mit dem zuständigen Kreisplaner des Amtes für Raumentwicklung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 07.11.2008 -<br>07.12.2008 | Öffentliche Auflage der Ortsplanungs-Teilrevision.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 18.12.2008                 | Beschlussfassende Gemeindeversammlung. Rückweisung des Generellen Gestaltungsplanes 1:500 Hotelzone zur Überarbeitung. Die Anpassungen des Baugesetzes werden beschlossen. Anschliessend Beschwerdeauflage und Eingabe des angepassten Baugesetzes mit weiteren beschlossenen Ortsplanungs-Unterlagen, welche das Hotelprojekt nicht betreffen, zur Genehmigung an die Regierung.                                                                                                                                                                                                                |
| 12.01.2009                 | Besprechung zwischen dem Verfasser der Projektidee, der Gemeinde und dem Ortsplaner zur Optimierung des Projektes gemäss Voten und Äusserungen aus der Gemeindeversammlung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 01.2009                    | Überarbeitung des Generellen Gestaltungsplanes 1:500 Hotelzone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 30.01.2009-<br>01.03.2009  | 2. Öffentliche Auflage des überarbeiteten Generellen Gestaltungsplanes 1:500 Hotelzone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 06.02.2009                 | Öffentliche Orientierungsversammlung. Vorstellung des überarbeiteten Generellen Gestaltungsplanes 1:500 Hotelzone und Diskussion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 27.03.2009                 | Beschlussfassende Gemeindeversammlung. Nach einer regen Diskussion und der Annahme eines Änderungsantrages der Generelle Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone angenommen. Im Folgenden wird der Generelle Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone gemäss Änderungsantrag überarbeitet und die Beschwerdeauflage eingeleitet sowie die Genehmigungsunterlagen aufbereitet. In das Verfahren miteinbezogen wird auch der an der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2008 beschlossene, aber bisher verfahrensmässig zurückgestellte Generelle Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung Hotelzone 1:500. |

### 3. Grundlagen

#### 3.1 Richtplanung

Wie im Regierungsbeschluss Nr. 447 vom 16. April 2007 ausgeführt wird, ist die Zuweisung der Parzelle Nr. 1852 zu einer Hotelzone und

zur Wohnzone 3 mit den Leitüberlegungen zum Siedlungsgebiet und Ausstattung im kantonalen Richtplan in Abstimmung zu bringen.

### 3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung hat die Gemeinde Luzern am 16. Juni 2006 beschlossen. Die Genehmigung durch die Regierung erfolgte am 16. April 2007 (Regierungsbeschluss Nr. 447).

Die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision betrifft die Änderung resp. Ergänzung der Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 Pany (Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung) und die Erstellung eines separaten Generellen Gestaltungsplanes 1:500 für die Hotelzone.

### 3.3 Weitere Grundlagen

- Digitale Daten: Amtliche Vermessung der Gemeinde Luzern
- Unterlagen zur Projektidee Hotelneubau Pany
- Geländeaufnahmen [REDACTED] vom April 2008 (digitale Daten) betreffend Hotelneubau Pany
- Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2008

## 4. Planungsmittel

### 4.1 Zonenplan/ Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pany

Die Einzonung der Parzelle Nr. 1852 in die Hotelzone hat die Gemeinde am 16. Juni 2006 beschlossen. Im Genehmigungsverfahren hat die Regierung die Genehmigung der Hotelzone und der auf dem gleichen Grundstück liegenden Wohnzone 3 aus den in Ziffer 1.1 erwähnten Gründen sistiert.

Die Gründe, welche zur Sistierung der Nutzungszone geführt haben, werden mit der vorliegenden Ergänzung aufgehoben:

- Bedarfsnachweis: Der Bedarf an der Hotelzone wird durch die vorhandene Interessenz sowie durch das Vorliegen von Vorkaufsverträgen mit der Eigentümerschaft dokumentiert. Für den in der Wohnzone 3 liegenden Parzellenteil liegt der Gemeinde ein bewilligungsreifes Bauprojekt vor.
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept: Diese beiden Konzepte werden durch die vorliegende Planung aufgezeigt.

Am Zonenplan/ Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Pany werden keine Änderungen vorgenommen, weshalb er nicht wieder der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden muss.

## 4.2 Genereller Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone

Die Festlegungen für die Situierung und die Gestaltung des Hotelprojektes erfolgen in einem separaten Generellen Gestaltungsplan Hotelzone. Mit einer Länge von ca. 43 m, einer Breite von ca. 16 m und einer maximalen Gebäudehöhe von gut 13 m talseits sowie einer vorgelagerten Stützmauer wird die Baute einen relativ markanten und auffälligen Eingriff in das Ortsbild Pany darstellen. Dies setzt eine architektonisch und gestalterisch gute Einfügung in das Ortsbild voraus.

Im Wesentlichen legt der Generelle Gestaltungsplan Hotelzone folgende Gestaltungselemente fest:

- Baubereiche für Hochbauten und eingeschossige Bauten, Parkdeck;
- Verlauf der notwendigen Stützmauer;
- Auskragung der Terrasse über die Stützmauer;
- Bereich für Parkierung und Hotelzufahrt;
- Max. absolute Höhenlagen der verschiedenen Baubereiche;
- Gestaltungsgrundsätze.

Die Gestaltungsplanung basiert auf der erwähnten ausgearbeiteten Projektidee, welche Grundlage für die Investorensuche bildet.

### 4.2.1 Baubereich Hochbauten

Der Baubereich Hochbauten gibt die Stellung und die maximale absolute Höhenlage der Hotelbaute an. Der Baubereich ist bewusst etwas grösser ausgeschieden als gemäss Projektidee benötigt wird. Damit soll ein kleiner Spielraum in der weiteren Projektausarbeitung gewährleistet werden. Es ist geplant, das Hotel aus wirtschaftlichen Gründen in einem einzigen Kubus unterzubringen. Mit den im Generellen Gestaltungsplan fixierten Höhen ist eine maximale Firsthöhe von 17.10 m möglich.

### 4.2.2 Baubereich eingeschossige Bauten, Baubereich Mauer und Auskragung

Südlich dem Hotel vorgelagert, soll eine Terrasse erstellt werden, welche vom Restaurant direkt erreichbar ist. Die Abstützung der Terrasse im steilen Gelände erfolgt auf einer Stützmauer, welche bei einem Ausbau des unter der Terrasse liegenden Volumens zugleich eine Fassade bildet. Die Stützmauer resp. Fassade hält einen minimalen Grenzabstand von 2.50 m ein und umfasst einen Baubereich von 1 m. Damit besteht Spielraum, die Stützmauer an der richtigen Lage und allenfalls mit Anzug zu erstellen. Mit einer Anschüttung des Geländes und einer Begrünung kann die Mauerfläche zusätzlich minimiert werden. Der baulichen Ausgestaltung der Mauer ist besonderer Beachtung zu schenken.

Die Terrasse selbst kann an speziell bezeichneten Stellen bis 1 m über die Mauer in den Grenzabstand von 2.50 m auskragen.

Die Stützmauer, die Auskragung der Terrasse sowie die mögliche eingeschossige Baute dürfen talseits die Kote von 1'257.00 m nicht übersteigen. Dies ist 1 m tiefer als das Erdgeschossniveau. Ein allfälliger Höhenausgleich muss mit einer abgestuften Terrassengestaltung realisiert werden.

Damit der hinter der Mauer liegende Hohlraum baulich genutzt werden kann, wird die Fläche zwischen dem Bereich für Hochbauten resp. Bereich Parkierung und Hotelzufahrt sowie Parkdeck und inkl. dem Baubereich Mauer als „Baubereich eingeschossige Bauten“ bezeichnet. In der Erscheinung gegen aussen werden zusätzliche Fensteröffnungen in der Mauer sichtbar werden.

Im westlichen Teil der Parzelle, wo das gewachsene Terrain die maximale Höhenlage des eingeschossigen Baubereichs übersteigt, darf die allenfalls notwendige Stützmauer auf die Grenze gestellt werden.

#### 4.2.3 Bereich Parkierung und Hotelzufahrt und Baubereich Parkdeck

Die Zufahrt zum Hotel ab der Sammelstrasse erfolgt vom tiefsten Punkt des Grundstückes an der Strasse, d.h. ab der nordöstlichen Zonenecke. Von diesem Punkt steigt die Sammelstrasse noch ca. 7 m an.

Der Bereich Parkierung und Hotelzufahrt soll einerseits den Zugang zum Hotel und andererseits Parkraum für die Hotelgäste sicherstellen. Über die Fläche führen auch die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage und die Anlieferung. Das maximal zulässige Gefälle für die Hotelzufahrt ergibt schlussendlich die Höhenlage des Erdgeschosses.

Die Topographie ermöglicht die Erstellung eines abgestuften Parkdeckes, welches gleichzeitig die Hotelzufahrt überdeckt. Die Abstufung ist notwendig, um das vorhandene Gefälle auszugleichen und eine benutzerfreundliche Parkierung von der Strasse aus zu ermöglichen. Die Parkierungsniveaus werden mit einer max. Höhenlage fixiert.

#### 4.2.4 Gestaltungsgrundsätze

Um eine möglichst gute Gestaltung bei der Projektierung und Realisierung einer Hotelbaute zu erreichen, wurden Gestaltungsgrundsätze formuliert und in den Generellen Gestaltungsplan 1:500 aufgenommen:

- Das Volumen der Hotelbaute ist mit Vor- oder Rücksprüngen in der Hauptfassade zu gliedern. Idealerweise ist die Hauptfassade zu dritteln.

- Die beiden äusseren Gebäudeteile sind mit einem längs zum Hang verlaufenden Giebeldach mit beidseitig gleicher Neigung zu erstellen. Der Mittelteil kann einen quer zum Hang verlaufenden Dachfirst aufweisen. Die Ausgestaltung des Mittelteils als Kreuzgiebeldach ist gemäss Art. 14 Abs. 2 des Baugesetzes nicht zulässig.
- Die Hotelterrasse ist direkt auf der Höhe Oberkante Mauer/ Baubereich für eingeschossige Bauten oder durch Abstufungen zu realisieren.
- Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Mauer oder die bei einem Ausbau des Baubereichs für eingeschossige Bauten geplante Fassade sind auf die benötigte Länge zu beschränken.

#### 4.2.5 Weitere Planung

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Hotelbaute an einem landschaftlich und ortsbildlich heiklen Ort realisiert werden soll. Das Gelände und die zur Verfügung stehende Fläche sind zudem schwierig zu bebauen, was eine entsprechend sorgfältige Planung in Bezug auf Gebäudelage und -volumen sowie die Gestaltung voraussetzt. Auf eine obligatorische Bauberatung soll trotzdem verzichtet werden. Ein Gestaltungsberater kann für die Weiterentwicklung beigezogen werden.



Abb.: Ansicht aus Ost



Abb.: Ansicht aus Südwest



Abb.: Ansicht aus West

#### 4.3 Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Pany (Teilbereiche Verkehr und Ver- und Entsorgung)

Der rechtskräftige Generelle Erschliessungsplan vom 16. Juni 2006 wird in Bezug auf das Hotelprojekt und die Erschliessung der Wohnzone 3 ergänzt:

- im Teilbereich Verkehr mit den Anschlusspunkten der Nutzungszonen an das Strassennetz der Gemeinde (Anschluss Hotelzone und Anschluss Wohnzone 3).

- im Teilbereich Ver- und Entsorgung mit einer Hydrantenleitung und einem neuen Hydranten im Bereich der Parzellen Nr. 1881/1182.

Die übrige Erschliessungsinfrastruktur wird für die Sicherstellung der Grund- und Groberschliessung als genügend beurteilt.

## 5. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegenden Planungsmassnahmen sind keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Insbesondere unterliegt das Vorhaben gemäss heutiger Beurteilung nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung.

## 6. Verfahren

### 6.1 Vorprüfung

Die Vorprüfung fand vom 21. Juli 2008 bis 22. Oktober 2008 statt. Bezüglich der Ergebnisse wird auf Ziffer 1.1.2 verwiesen.

### 6.2 2. Öffentliche Auflage

Vom 30. Januar 2009 bis zum 1. März 2009 fand eine 2. Öffentliche Auflage gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) des gemäss Gemeindeversammlungs-Beschluss vom 18. Dezember 2008 überarbeiteten Generellen Gestaltungsplanes 1:500 Hotelzone statt. Während der öffentlichen Auflage ging kein Einwand zum aufgelegten Plan ein.

Am 6. Februar 2009 fand in der Gemeinde zudem eine öffentliche Orientierungsversammlung über verschiedene aktuelle touristische Projekte statt. Diese Gelegenheit wurde gleichzeitig wahrgenommen, um die Bevölkerung über den Generellen Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone zu informieren.

Während und nach der öffentlichen Auflage entfachte sich in der Gemeinde eine rege Diskussion über das beabsichtigte Vorhaben. Aufgrund der Diskussionen sah sich der Gemeindevorstand veranlasst, im Hinblick auf die Gemeindeversammlung einige Modifikationen am Generellen Gestaltungsplan vorzunehmen. So wurde die auf der gesamten Mauerlänge vorgesehene Auskrugung der Terrasse auf zwei Teilbereiche zurückgenommen und es wurden Gestaltungsgrundsätze formuliert. Speziell für die Gemeindeversammlung wurde von den Verfassern der Projektidee eine Ortsansicht von Pany mit Hotel angefertigt.



Abb.: Ortsansicht Pany mit Hotel, Stand März 2009

### 6.3 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 27. März 2009 wurde der überarbeitete Generelle Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern erneut zur Abstimmung unterbreitet. Während der Beratung des Geschäfts wurde der Antrag eingebracht

- die Mauerkronenkote der Stützmauer auf 1'255.00 m ü.M. und den Grenzabstand auf 2.50 m festzulegen;
- in der Mauer weder Fensteröffnungen, noch Auskragungen zuzulassen;
- die max. Firsthöhenkote des Baukörpers auf 1'271.50 m ü.M. und die max. Gebäudelänge auf 40 m festzulegen;
- eine obligatorische Bauberatung durch einen ausgewiesenen, unabhängigen Architekten vorzuschreiben.

In der Abstimmung wurde der Antrag mit 75 gegen 48 Stimmen angenommen. Der Generelle Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone wurde anschliessend in einer schriftlich durchgeführten Abstimmung mit 102 zu 37 Stimmen beschlossen.

Der angenommene Antrag bewirkt eine Überarbeitung des Generellen Gestaltungsplanes vor der Publikation der Planungsbeschwerdefrist und der Einreichung zur Genehmigung an die Regierung. Neben den zeichnerischen Anpassungen muss der Generelle Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone mit Gestaltungsplanvorschriften versehen werden.

Zusammen mit dem Generellen Gestaltungsplan 1:500 Hotelzone wird auch der an der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2008 beschlossene, aber aufgrund seinem Zusammenhang mit dem Generellen Gestaltungsplan vom Genehmigungsverfahren zurückgestellte Generelle Erschliessungsplan Verkehr, Ver- und Entsorgung Hotelzone 1:500 in der Beschwerdeaufgabe aufgelegt und zur Genehmigung eingereicht.

Chur, 31. März 2009 / 