

Kanton Graubünden

Gemeinde Klosters-Serneus



Planungs- und Mitwirkungsbericht

Hotel Pardenn

Datum: 21. Februar 2011

Objekt: 20012

Status: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Organisation und Vorgehen des Planungsträgers	5
2.	Absicht	5
3.	Öffentliche und volkswirtschaftliche Interessen	5
4.	Zonenplan 1:500 (ZP)	7
5.	Genereller Gestaltungsplan 1:500 (GGP)	8
6.	Genereller Erschliessungsplan (Verkehr) 1:2'500	9
7.	Baugesetz	9
8.	Rückfallklausel	11
9.	Planungsprotokoll	11
10.	Beschluss Urnengemeinde	14

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Klosters-Serneus beschlossen an der Urnengemeinde vom 21. Juni 2009 die letzte Teilrevision der Ortsplanung, welche in der Zwischenzeit von der Regierung genehmigt wurde. Die Anpassungen und Ergänzungen umfassten das Baugesetz (BauG) sowie eine projektbezogene Nutzungsplanung „Folgeprojekt Hochwasser 2005 Landquart und Nebenbäche“.

Diese projektbezogene Nutzungsplanung besteht aus mehreren Zonenplänen und Generellen Erschliessungsplänen für die Gebiete entlang der Landquart sowie entlang verschiedener Nebenbäche.

Die Regierung genehmigte am 22. September 2009 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 923 ein Teilprojekt der Teilrevision Ortsplanung „Folgeprojekt Hochwasser 2005 Landquart und Nebenbäche“ (Teilprojekt Stützbach). Die restlichen beschlossenen Unterlagen wurden am 11. Mai 2010 genehmigt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Klosters-Serneus beabsichtigt (mit Priorität 1) im Zentrum von Klosters-Platz eine Hotel- und Wohnzone Pardenn festzulegen. Mit der Einführung dieser Hotel- und Wohnzone Pardenn muss das Baugesetz (neuer Artikel Hotel- und Wohnzone Pardenn / Ergänzung Zonenschema) ebenfalls angepasst werden.

Die künftige Hotel- und Wohnzone Pardenn soll sich über die Parzelle Nr. 250 (Hotel Pardenn, heute Kernzone) erstrecken. Das neue Hotel Pardenn soll im Jahre 2013 in Betrieb genommen werden.

Die Gemeinde Klosters-Serneus hat ein öffentliches und volkswirtschaftliches Interesse, dass nach der Hotel- und Wohnzone Pardenn weitere Hotelzonen realisiert werden können.

1.2 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand setzte für diese kleine Teilrevision (Anpassung) eine Planungsgruppe ein, in welcher neben dem Gemeindepräsidenten ein Mitglied des Gemeindevorstandes sowie der Bausekretär des Gemeindebauamtes vertreten waren.

Begleitet wurde die Planungsgruppe durch den Planer.

2. Absicht

Nachdem in der Gemeinde Klosters-Serneus grössere Bauvorhaben mit raumwirksamen Auswirkungen realisiert werden, will die Gemeinde die notwendigen Anpassungen in der Nutzungsplanung vornehmen. Für das bereits bestehende Hotel Pardenn (heute Kernzone) soll eine Hotel- und Wohnzone Pardenn ausgeschieden werden.

Die Gemeinde beurteilt die folgenden Anpassungen als dringend:

- Umzonung der Teilparzelle Nr. 250 von der Kernzone (K) in die Hotel- und Wohnzone Pardenn (HZP) mit Befreiung von der Kontingentierung (vgl. Art. 4 Abs. 5 des Gesetzes über die Kontingentierung von Zweitwohnungen);
- Höhenbegrenzungslinien für die gesamte Parz. Nr. 250;
- Baufenster und Baulinien für die Parz. Nr. 250;
- Anpassung des BauG an die künftige Hotel- und Wohnzone Pardenn sowie die notwendigen Anpassungen im Zonenschema.

3. Öffentliche und volkswirtschaftliche Interessen

Aufgrund der in den vergangenen Jahren verloren gegangenen Hotelbetriebe (u. a. Hotel Rätikon und Hotel Büel) und weiteren durch die Eigentümer erwogenen Hotelschliessungen in Klosters-Serneus gilt es, dem Erhalt des noch bestehenden Hotelgewerbes ein besonderes Augenmerk zu schenken. Bekanntlich bringt eine Logiernacht in einem Hotelbetrieb im Vergleich zu einer Übernachtung in einer Ferienwohnung / Zweitwohnung ein Vielfaches an direkter und indirekter touristischer Wertschöpfung. Bei den Hotelbetten handelt sich um die wertschöpfungsintensivste

Form der Beherbergungsform, um die sogenannten klassischen warmen Betten.

Konkret wird in Bezug auf das neue Hotel Pardenn ein Logiernächteaufkommen im ersten Jahr von rund 15'000 Logiernächten (LN) gerechnet. Gemäss einer Erhebung des Bundesamts für Statistik gab ein Hotelgast an seinem Ferienort in der Schweiz im Jahre 2003 pro Übernachtung durchschnittlich Fr. 301.-- aus. Dies ergibt in Bezug auf das Hotel Pardenn multipliziert mit den 15'000 LN eine jährliche Wertschöpfung von mindestens ca. 4.5 Mio. CHF.

Der Erhalt des Hotels Pardenn bzw. das geplante Neubauprojekt, dessen Betrieb im 4-Sterne-Superior-Sektor angesiedelt werden soll, bringt dem Tourismusort Klosters damit eine bedeutende unverzichtbare Wertschöpfung. Besondere Anstrengungen der öffentlichen Hand und die Gewährung von Ausnahmeregelungen im rechtlich zulässigen und verantwortbaren Rahmen sind demnach zu erbringen bzw. einzuräumen.

Eine dieser Ausnahmeregel bildet die Entbindung von der Kontingentsregelung gemäss Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen (GKZ) der Gemeinde Klosters-Serneus. Art. 4 Abs. 2 GKZ hält in diesem Zusammenhang fest: *Die Stimmbürgerschaft kann ausserdem Bauvorhaben von besonderem öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse zum Teil oder ganz von der Kontingentierungsregelung ausnehmen, wenn sie sich sonst nicht oder nur unter Inkaufnahme unverhältnismässiger Schwierigkeiten realisieren liessen.*

Der Betrieb des geplanten Hotels Pardenn kann in Anbetracht der hohen Investitionen ohne eine Querfinanzierung durch Eigentumswohnungen – idR in der Form von Zweitwohnungen – nicht wirtschaftlich bzw. zumindest ausgeglichen gestaltet werden. Aufgrund dessen soll der Bauherrschaft des Hotels Pardenn eine kontingentfreie Realisierung von Zweitwohnungen im Umfang von 30 % der nutzbaren Hotelfläche gewährt werden.

Im Weiteren soll der Bauherrschaft mittels Revision des Gesetzes über den Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland auch die Möglichkeit gewährt werden von der bis dato geltenden maximalen Quote

von 20 % für den Erwerb von Wohneigentum durch Ausländer gemäss vorerwähnten Gesetz abzuweichen. Mit der erwähnten Gesetzesrevision soll neu durch Beschluss Urnengemeinde von der maximalen Ausländerquote von 20 % (Regelquote) bzw. 30 % (Gemeinderatsbeschluss) abgewichen werden. Auf der Basis dieser Gesetzesänderung soll für das Projekt „Hotel Pardenn“ eine Quote von max. 50 % gewährt werden.

Für beide Ausnahmegewilligungen, die in Bezug auf das neue Hotel Pardenn gewährt werden sollen, ist die Zustimmung des Stimmvolks erforderlich. Im Gegenzug wird die Bauherrschaft bzw. Eigentümerschaft mit den öffentlich-rechtlichen Auflagen der Zonierung und des Baugesetzes verpflichtet, das entsprechende Objekt bzw. Grundstück – abgesehen von der gewährten Fläche für Zweitwohnungen – langfristig als Hotel zu betreiben und zu nutzen.

4. Zonenplan 1:500 (ZP)

Die Parzelle mit dem bestehenden Hotel Pardenn an der Monbielerstrasse (Parz. Nr. 250), rechtsgültig in der Kernzone (K) sowie Wohnzone 0.8, soll der Hotel- und Wohnzone Pardenn (HZP) zugewiesen werden.

Eine Hotelnutzung ist bei den vorliegend gegebenen Land- und Baukosten nur mittels Querfinanzierung durch Zweitwohnungen finanzier- und damit realisierbar.

So dürfen in der Hotel- und Wohnzone Pardenn traditionelle Hotels, Garni-Hotels, Pensionen und dergleichen sowie die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Restaurants, Wellnessanlagen, und Autoeinstellhallen sowie Wohnungen erstellt werden.

Die Fläche für Wohnnutzung (inkl. Direktionswohnung) innerhalb der Hotel- und Wohnzone Pardenn, wird auf maximal 30 % der gesamten BGF (max. 3'230 m²) beschränkt. Die Direktionswohnung sowie die Zweitwohnungen sind in den obersten zwei Stockwerken vorgesehen.

Die Zweitwohnungen dürfen in jedem Fall nur erstellt werden, wenn sie vorgängig oder spätestens gleichzeitig mit dem Hotelbetrieb erstellt werden.

Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufslokale sind zulässig, sofern sie mit dem Hotelbetrieb im Zusammenhang stehen.

5. Genereller Gestaltungsplan 1:500 (GGP)

Der bestehende Hotelbau auf der Südseite entlang der Monbielerstrasse soll dauerhaft als traditionelles Hotel mit Wohnungen genutzt werden. Die maximale Gebäudelänge und -höhe sowie die Grenzabstände für den Neubau sollen dem bestehenden Hotel angepasst werden.

Da die Parzelle mit einem länglichen und kompakten Baukörper überbaut werden soll, werden im Bereich der Hotel- und Wohnzone Pardenn die Gestaltungselemente der Baufenster, Höhenbegrenzungslinie und Baulinie eingeführt.

Die maximalen Gebäudehöhen der Hauptbaute in Meter über Meer (1229.09 m. ü. M.) entspricht der Gebäudehöhe der bereits bestehenden Bauten im Osten der Parzelle (Dienstbarkeiten). Für Anbauten wird eine Höhenbegrenzungslinie von 1213,75 m. ü. M. festgelegt.

Die bestehende Gartenanlage im Süden der Parzelle Nr. 250 soll beibehalten werden.

Für die Höhengestaltung auf der Parz. Nr. 250, wird das Element der Höhenbegrenzung im Generellen Gestaltungsplan 1:500 integriert. Die Höhenbegrenzung wird als „weitere spezielle Baubereiche Siedlung“ codiert (Code 21390). Im Baugesetz wird die Höhenbegrenzung als „max. Gebäudehöhe“ aufgeführt.

Es werden für die vorgesehenen projektierten Bauten Baufenster mit Höhenbegrenzungslinien aufgenommen. Die Flächen der Parzelle ausserhalb der Baufenster sind für Vorfahrt und Parkplätze sowie Gartenanlagen vorgesehen.

Im Bereich der Gartenanlagen sind Spielplätze sowie eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen oder vergleichbare Baukörper zugelassen. Die Kleinbauten müssen mit dem Hotel oder den unterirdischen Bauten in enger Beziehung stehen. Die UN-Garage muss, wie die bereits bestehende Tiefgarage auf der Nachbarparzelle (Parz. Nr.

4650], im Bereich für unterirdische Bauten erstellt werden. In diesem Bereich sind auch Nebenräume wie Keller, Waschküchen, Skiraum, etc. zugelassen. Der Bereich vor dem Hotel und im Westen ist für die Vorfahrt und Besucherparkplätze sowie für die Garageneinfahrt bestimmt.

Im Generellen Gestaltungsplan werden im weiteren Baulinien (BL) aufgeführt. Die Baulinie gegenüber der Monbielerstrasse weist einen Abstand von 5.0 m ab Parzellengrenze. Im Osten wird eine BL von 7.0 m ab Parzellengrenze aufgenommen. Der Baubereich der Hochbaute im Osten wird auf die Flucht des bestehenden Gebäudes gelegt. Auf der Westseite beträgt der Baulinienabstand ebenfalls 7.0 m ab der Parzellengrenze. Im Bereich der Gartenanlage sind unterirdische Bauten zulässig.

6. Genereller Erschliessungsplan (Verkehr) 1:2'500

keine Anpassungen.

7. Baugesetz

Das Nutzungsmass der Hotel- und Wohnzone Pardenn soll der bestehenden Kernzone angepasst werden. So werden die min. Grenzabstände durch Baulinien festgesetzt. Die bestehende Gebäudelänge erstreckt sich bereits heute über die gesamte Parzelle, sodass die Gebäudelänge im Generellen Gestaltungsplan mittels Baufenster festgelegt wird.

Der Unterschied der Kernzone zur Hotel- und Wohnzone liegt darin, dass in der Hotel- und Wohnzone höher gebaut werden kann (Angleichung an bestehendes Gebäude im Osten der Parzelle). Zu diesem Zweck wird im GGP das Element der Höhnbegrenzungslinie für Haupt- und Anbauten eingeführt.

Für Parzellen, die künftige einer Hotelzone zugewiesen werden, muss das Mass der Nutzung individuell den jeweiligen ortsplanerischen Gegebenheiten angepasst werden (Höhe, Länge, Nutzung, etc.).

Im Zonenschema wird für die Gebäudehöhe, max. Firsthöhe, Gebäudelänge, Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag auf den Generellen Gestaltungsplan sowie auf den Gesetzesartikel 19bis verwiesen.

Das Zonenschema wird wie folgt angepasst:

- Ergänzung des Zonenschemas mit der Hotel- und Wohnzone Pardenn;

Zonenbezeichnung		AZ	Gebäude- höhe maximal m	max. First- Höhe ab Geb. Höhe m	Gebäude- länge maximal m	Grenzabstand minimal klein m gross m		Mehr- längen- zuschlag	Empf.stufe Art. 43 LSV
Hotel- und Wohnzone Pardenn	HZP	-	GGP / Art. 19bis						II

Das BauG erfährt folgende Anpassungen in den nachstehend aufgeführten Kapiteln und Artikeln:

III. Grundordnung

1. Zonenvorschriften

1.2 Bauzonen

„Hotel- und Wohnzone Pardenn

Artikel 19bis

- 1 Die Hotel- und Wohnzone Pardenn ist bestimmt für traditionelle Hotels, Garni-Hotels, Pensionen und dergleichen sowie die dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Restaurants, Wellnessanlagen, und Autoeinstellhallen.
- 2 In der Hotel- und Wohnzone Pardenn sind oberirdische Gebäude nur innerhalb der im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Baufenster zulässig. An Stelle der Gebäude- und Firsthöhen gelten folgende im Gestaltungsplan für verschiedene Baufenster differenziert festgelegten maximalen Gebäudehöhen in m.ü.M.
 - Baufenster A 1'229.09 m.ü.M.
 - Baufenster B 1'213.75 m.ü.M.
- 3 Ausserhalb der Baufenster dürfen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Gliederung des Siedlungsgebietes keine oberirdischen Gebäude erstellt werden. Im Bereich Gartenanlagen sind eingeschossige Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen oder entsprechende Baukörper zugelassen, welche dem Hotel oder unterirdischen Bauten dienen. Der Bereich unterirdische Bauten ist bestimmt für eine Tiefgarage und Nebenräume wie Keller, Waschküchen, etc. Der Bereich Vorfahrt und Parkplätze ist für Besucherparkplätze, Hotelvorfahrt sowie Garageneinfahrt bestimmt.

- 4 Die Wohnnutzung innerhalb der Hotel- und Wohnzone Pardenn beschränkt sich auf maximal 30 % der gesamten BGF (max. 3'230 m², inkl. Direktionswohnung). Zweitwohnungen sind nur zulässig, wenn sie vorgängig oder spätestens gleichzeitig mit dem Hotelbetrieb erstellt werden.
- 5 Für die nicht betriebliche Wohnnutzung ist das Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen anzuwenden. Die in Abs. 4 erwähnten Zweitwohnungen sind von der Kontingentierung befreit, sofern und soweit sie der Querfinanzierung des Hotels Pardenn dienen.
- 6 In der Hotel- und Wohnzone Pardenn sind Flachdächer zugelassen.“

8. Rückfallklausel

Sollte das geplante Projekt nicht realisiert werden können, käme nachstehende Rückfallklausel zum Tragen:

„Sofern für das der vorliegenden Nutzungsplanung zugrunde liegende Projekt nicht innert drei Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Vorlage eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und die Projektrealisierung nicht innerhalb der Frist von Art. 91 KRG in Angriff genommen wird, fällt die der Hotel- und Wohnzone Pardenn zugewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Urnengemeinde in die bisherige Kernzone und Wohnzone zurück. Der Rückfall erfolgt jedoch nur, falls sämtliche Verfahren gegen das Bauvorhaben rechtskräftig abgeschlossen sind. Sind noch Verfahren offen, verlängert sich die Frist bis zum Rückfall um ein Jahr ab letztinstanzlichem rechtskräftigem Entscheid. Alle speziellen Festlegungen, insbesondere im Generellen Gestaltungsplan und im Baugesetz, welche in Zusammenhang mit der Hotel- und Wohnzone stehen, gelten bei einem Rückfall als aufgehoben.“

9. Planungsprotokoll

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Klosters-Serneus wurde durch den Gemeindepräsidenten laufend über den aktuellen Stand der Planung zur Hotel- und Wohnzone Pardenn informiert.

An der Besprechung vom 1. März 2010 wurden mit den Vertretern der Baulink AG (Projektverfasser der Hotelanlage) die letzten Anpassungen diskutiert. In der Zwischenzeit hat ein Investorenwechsel stattgefunden.

An der Sitzung vom 8. Juni 2010 wurden die Grundlagen (ZP und BauG) durch den Gemeindevorstand zur Vorprüfung verabschiedet. Die Plangrundlage sowie der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurden durch den Planer in der darauffolgenden Kalenderwoche (KW 24), dem ARE zur Vorprüfung zugestellt.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 25. August 2010 wurde dem Gemeindevorstand am 26. August 2010 schriftlich zugestellt.

An der Informationsveranstaltung vom 30. August 2010 wurde den Anwohnern das neue Projekt Hotel Pardenn vorgestellt. Die Klosterser Hoteliers wurden zudem am 14. Oktober 2010 durch den Gemeindepräsidenten anlässlich des Hotelierlunch über das Projekt orientiert. Im Weiteren wurde der Gemeinderat anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 26. August 2010 über das Projekt durch die Bauherrschaft informiert. Die Projektunterlagen wurden am 1. September 2010 vom Verfasser dem Planer zur Erarbeitung des GGP zugestellt.

Gegenüber den Vorprüfungsakten wurden gestützt auf den Vorprüfungsbericht die folgenden Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen:

Zonenplan

- die Gestaltungselemente im ZP wurden gestrichen.

Genereller Gestaltungsplan

- neu wurde ein GGP erstellt, welcher Baufenster mit Höhenbegrenzungslinie, Bereiche (unterirdische Bauten, Gartenanlage, Vorfahrt und Parkplätze) und Baulinien enthält.

Baugesetz

- Art. 19bis Abs. 3 (VP) wurde bezüglich Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen angepasst;
- das Mass der Nutzung (Baustandort, Gebäudetiefe, Freiraum, Baulinien) wurde weitgehend im GGP und Art. 19 bis sowie im Zonenschema verbindlich festgehalten;

- die Bemessung und die zeitliche Realisierung der nicht betrieblichen Wohnnutzung wird in Art. 19bis Abs. 4 neu festgehalten;
- da Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe nur in einem untergeordneten Ausmass realisierbar sind, wurde Abs. 4 (Art. 19bis VP) gestrichen;
- Art. 19bis Abs. 5 (VP) wurde bezüglich Dachform präzisiert und neu formuliert (neu Abs. 6).

Zonenschema

- im Zonenschema wurde im Spaltenkopf der Empfindlichkeitsstufe eine kleine Korrektur vorgenommen (zulässig ->gestrichen);
- für das Mass der Nutzung wird auf den GGP und Art. 19bis verwiesen.

Planungs- und Mitwirkungsbericht

- der Bericht wurde auf die projektbezogene Nutzungsplanung angepasst und ergänzt;
- gestützt auf Art. 4 Absatz 5 des Gesetzes über die Kontingentierung von Zweitwohnungen wurde neu der Absatz betreffend das öffentliche und volkswirtschaftliche Interessen aufgenommen;

An der Sitzung vom 7. September 2010 wurden die überarbeiteten Unterlagen (Wünsche, Hinweise und Anträge des ARE) im Gemeindevorstand behandelt. Der Gemeindevorstand wurde über den aktuellen Stand der Planung bezüglich Hotel- und Wohnzone Pardenn informiert.

Die durch den Gemeindevorstand am 7. September 2010 verabschiedete Planungsgrundlage (ZP und BauG) wurde, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV0), vom 10. September 2010 bis zum 10. Oktober 2010 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsauflage).

Insgesamt gingen 6 Stellungnahmen (davon zwei identische) mit Wünschen und Anregungen von Privatpersonen und einer Firma ein. Dabei wurden insbesondere kritische Bemerkungen in Bezug auf bauliche und gestalterische (u. a. Dimension Baukörper, Flachdach) Aspekte sowie Konzessionen in diesen wie auch weiteren Bereichen geäussert.

An der Gemeinderatssitzung vom 10. Dezember 2010 wurde eine erste Lesung der Teilrevision Ortsplanung „Hotel Pardenn“ mit Nebenbeschlüssen durchgeführt. Anlässlich der zweiten Lesung vom 6. Januar 2011 hat der Gemeinderat die Grundlagen zur Urnengemeinde verab-

schiedet. Die Urnengemeinde ist auf den 13. Februar 2011 festgelegt worden.

Zur Genehmigung der Teilrevision Hotel Pardenn, ist das überarbeitete Konzept vom 30. August 2010 (Pardenn Hotel und Residenz Klosters) beizulegen.

10. Beschluss Urnengemeinde

Die Bevölkerung wurde vor der Urnengemeinde ein weiteres Mal über den Stand der Teilrevision Ortsplanung orientiert (Botschaft und öffentliche Informationsveranstaltung vom 2. Februar 2011 im Hotel Sport).

Die Urnengemeinde zur Verabschiedung der Teilrevision Ortsplanung fand am 13. Februar 2011 statt. Die StimmbürgerInnen haben die Teilrevision der Ortsplanung (ZP, GGP und BauG zur Hotel- und Wohnzone Pardenn) mit 408 : 972 Stimmen bei einer Stimmbeteiligung von 52.04 % gutgeheissen.

Die Bekanntmachung, dass die Urnengemeinde der Gemeinde Klosters-Serneus die Anpassung der Nutzungsplanung (ZP, GGP und BauG) zugestimmt hat, wurde im «Kantonsamtsblatt», im amtlichen Publikationsorgan „Bezirksamtsblatt“ sowie in der «Klostertser Zeitung» publiziert (Beschwerdeaufgabe).

Die Akten wurden während der Zeit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses (30 Tage ab Publikation) im Rathaus Klosters-Platz aufgelegt.

Chur, 21. Januar 2011

Der Planungsleiter 