



Kanton Graubünden
Gemeinde Churwalden

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Sporthotel Krone**

Impressum

Bauherrschaft

Luzi Bergamin AG
Voa Principala 35A
7078 Lenzerheide

Kontaktperson

Luzi Bergamin
info@valcasa.ch

Architekturbüro

Linear Projekt AG
Daniel Christen
Obere Spichermatt 12
6370 Stans

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung
+41 81 258 34 44
s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 44
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar – Sept. 2015

Bearbeitungsstand

11. September 2015

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Grundlagen	4
2.1	Ortsplanung	4
2.2	Punktuelle Verdichtung als Lösungsansatz für die Hotellerie	4
2.3	Einordnung in die Siedlung	5
2.4	Erschliessung und Parkierung	6
2.5	Kantonaler Richtplan	7
2.6	Wald	8
2.7	Projektstudie	8
3	Ablauf/Verfahren	9
3.1	Planungsarbeiten	9
3.2	Verfahrensablauf	9
3.3	Vorprüfung Amt für Raumentwicklung	9
3.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	10
3.5	Gemeindeversammlung	10
3.6	Beschwerdeaufgabe	10
4	Nutzungsplanung	11
4.1	Zonenplan	11
4.2	Rodung/Waldabstandslinie	11
4.3	Bauzonenflächenkompensation	11
4.4	Baugesetz	11
4.5	Genereller Gestaltungsplan „Sporthotel Krone“	12
4.6	Genereller Erschliessungsplan „Sporthotel Krone“	12
5	Rodung von Waldareal / Bericht zum Rodungsgesuch	13
5.1	Sachverhalt	13
5.2	Öffentliches Interesse	13
5.3	Standortgebundenheit/Bedarfsnachweis	14

Anhang

- Anhang 1 – Projektstudie „Neubau Sporthotel Krone, Churwalden“
Anhang 2 –Schleppkurven Ein- / Ausfahrt

1 Ausgangslage

In der Fraktion Churwalden der Gemeinde Churwalden bestehen verschiedene kleinere Hotels und Beherbergungsbetriebe, deren Erneuerung und Modernisierung künftig von grosser Bedeutung für einen erfolgreichen Tourismus in Churwalden als Bestandteil der Destination Lenzerheide sein wird.

Das heutige Hotel Krone besteht aus mehreren Baukörpern. Dominiert wird die Anlage von der auf die Hauptstrasse ausgerichteten Hauptbaute sowie der rechtwinklig dazu stehenden Ergänzung. Die Haupttrakte wurden mit verschiedenen, untergeordnete Annex- und Erweiterungsbauten mit verschiedenartigen Architekturstilen erweitert.

Für eine zeitgemässe und wirtschaftliche Weiterführung der Hotelanlage drängt sich eine betriebliche Bereinigung und Modernisierung mit Erweiterung sowie energetische Erneuerung auf.

Aufgrund des aktuellen Gebäudezustandes und des Umstandes der heutigen resp. zukünftig geplanten Nutzung hat die Eigentümerin des Hotels Krone einen Studienauftrag durchgeführt. Die Eigentümerin beabsichtigt nun, die Projektstudie weiterzuverfolgen und projektnah umzusetzen.

2 Grundlagen

2.1 Ortsplanung

Die fusionierte Gemeinde Churwalden verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung. Die Ortsplanung der Fraktion Churwalden wurde letztmals noch vor der Fusion revidiert und mit Regierungsbeschluss Nr. 608 vom 2. Juli 2013 genehmigt.

Die Ortsplanung umfasst Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne, ein Baugesetz sowie verschiedene Teilgebietsplanungen.

Die vom Planungs- und Bauvorhaben betroffenen Bereiche, Parz. Nr. 21367 und 20399 liegen in der Wohnzone 3 (W3). Im Weiteren grenzt Wald an die Parzellen. Eine statische Waldabstandslinie wurde festgelegt.

2.2 Punktuelle Verdichtung als Lösungsansatz für die Hotellerie

Hotelbetriebe stellen seit jeher eine Sondernutzung dar, die eine von den übrigen Bauten mit herkömmlicher Wohn- oder Mischnutzung abweichende Gebäudeform und bauliche Dichte erforderten. Selbst Häuser, die anfänglich einen engen Bezug zur nachbarschaftlichen Umgebung zeigten, brachen mit jeder Erweiterung mehr und mehr aus dem Dorfverband aus. Der ortsbauliche Umgang mit Hotelbetrieben ist somit zwangsweise unterschiedlich und bedarf geeigneter planerischer Massnahmen unter Berücksichtigung der Einpassung ins Siedlungsgefüge.

2.3 Einordnung in die Siedlung

Churwalden ist heute, entstanden aus vielen Hofgruppen, ein typisches Strassendorf an dem sich sowohl Wohnbauten als auch Hotels und öffentliche Bauten insbesondere an der Hauptstrasse entlang aufreihen.

Die Bauten direkt an der Durchgangsstrasse sind in der Regel freistehend. Durch die trauf- oder giebelständige Stellung sowie das Zurücktreten hinter Vorplätze neben dem direkten Strassenanstoss in unregelmässigen Abständen entsteht ein offener Strassenraum. Gelegentliche Verdichtungen setzen zwar Akzente, verstärken aber auch die unruhige Wirkung. Besonders ausgeprägt ist sie, wo der eindrückliche Sakralbezirk gefolgt von Arbeiterwohnhäusern aus der Jahrhundertwende, neuen Fabrikbauten und einem kleinbäuerlichen Grüppchen in Epoche, Volumen, Gestalt und Nutzung Unterschiede aufweisen, wie sie grösser kaum sein können. Geringer sind sie in der Strassenbebauung im Taleinschnitt, wo ländliche Bauten in Variationen vom alpinen Blockbau über repräsentative Wohnhäuser in klassizistischen Formen bis zur türmchenbewehrten Villa des Historismus mit Gasthäusern des Barock und neueren Hotels abwechseln (Auszug aus dem ISOS).



Auch die Bauten des Hotels Krone liegen klassisch an der Hauptstrasse, am südlichen Dorfausgang. Der Generelle Gestaltungsplan ‚Sporthotel Krone‘ (GGP ‚Sporthotel Krone‘) soll die bestehende ortsbauliche Grundordnung in diesem Siedlungsteil sicherstellen.

Die Grundlage für den GGP ‚Sporthotel Krone‘ bildet dabei die Projektstudie „Neubau Sporthotel Krone, Churwalden“ vom 5. Februar 2015 (siehe Anhang). Das Kon-

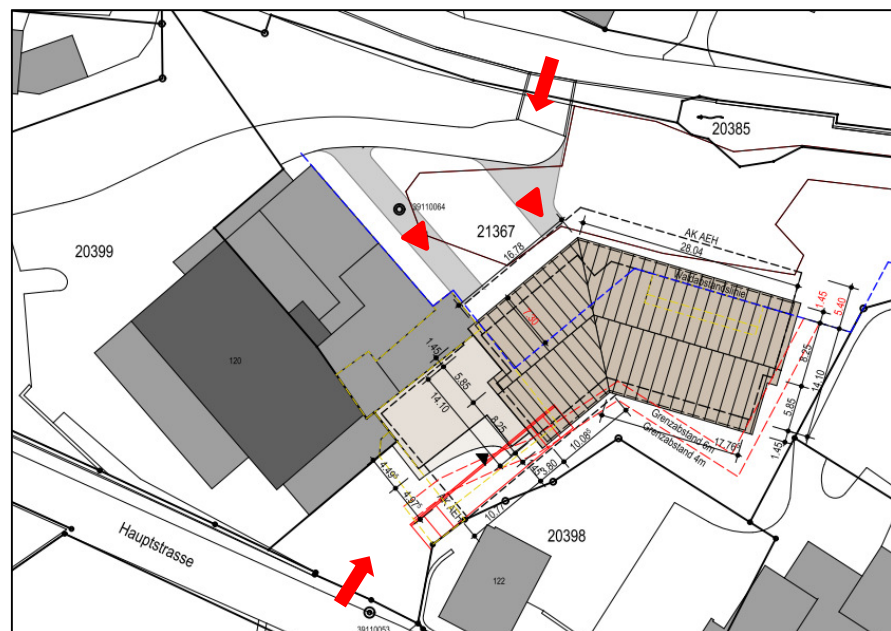
zept beinhaltet die Umgestaltung und Erweiterung der heutigen Anlage. Das rechtwinklig zur Hauptbaute stehende Gebäude wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, welcher neu die Hauptfunktionen der Hotelanlage beinhalten wird. Weitere Neben- und Anbauten werden entfernt, womit eine Bereinigung der Situation erreicht wird ohne den Strassenraum zu tangieren.

Im Weiteren tangiert das Umbau- und Erweiterungsvorhaben keine Festlegungen des GGP von Churwalden oder Anliegen des ISOS.

2.4 Erschliessung und Parkierung

Die Hauptzufahrt zum Hotel erfolgt seit jeher von Seiten der Hauptstrasse. Später wurde eine rückwärtige Nebenerschliessung erstellt. Das neue Erschliessungskonzept bleibt diesem Verkehrsregime grundsätzlich treu. Die Anfahrt für Gäste zum Empfang/Rezeption erfolgt auch künftig von der Hauptstrasse her.

Die Ein- / Ausfahrt in die Kantonsstrasse wurde anlässlich einer Begehung mit dem Tiefbauamt und der Kantonspolizei besprochen. Der Nachweis für das Wendemanöver von Reisebussen auf dem Hotelareal sowie die erforderlichen Sichtwinkel wurden Seitens der Bauherrschaft aufgezeigt (siehe Anhang 2).



Die Zu- und Einfahrt für die Parkierung erfolgt dann aber über die rückwärtig liegende Sammelstrasse „Riedwäg“. Mit der geplanten unterirdischen Parkierung mit der Zufahrt über den Riedwäg wird das Erschliessungskonzept geklärt und verstärkt.

Die im Generellen Erschliessungsplan ‚Sporthotel Krone‘ vorgesehene Erschliessungskonzeption steht im Einklang mit der Erschliessung aus der Projektstudie (Anhang 2 / Studie Zufahrt AEH).

2.5 Kantonaler Richtplan

Gemäss Kantonalem Richtplan (KRIP) gehört Churwalden als Teil des Tourismusraumes Lenzerheide-Valbella zu einem touristischen Hauptzentrum und ist dem Raumtyp „Tourismusraum“ zugeordnet.

In den Leitüberlegungen bzw. Zielen des Kantonalen Richtplanes zum Tourismus werden festgehalten:

Langfristig wettbewerbsfähiger Tourismus, der massgeblich zur Existenz- und Wohlfahrtsgrundlage beiträgt und sich auf der Basis destinationsspezifischer Potenziale und Eigenheiten weiterentwickelt.

Tourismus nachhaltig weiterentwickeln und auf die Gästebedürfnisse und die natürlichen Voraussetzungen ausrichten

Die touristische Entwicklung wird auf ein Gleichgewicht zwischen Wirtschaft, Landschaft und Gesellschaft ausgerichtet. Das Wertschöpfungspotenzial wird gesichert. In erster Linie werden Erneuerungen und Optimierungen angestrebt, die auf die sich wandelnden Gästebedürfnisse und die sich ändernden natürlichen Voraussetzungen (Klimaänderung) Bezug nehmen und innerhalb bereits erschlossener Gebiete liegen.

Bauten und Anlagen optimal in die Landschaft einordnen unter Berücksichtigung der wertvollen Lebensräume

Im Kapitel Siedlung und Ausstattung äussert sich der KRIP wie folgt zur Stossrichtung:

- *Regionale Zentrumsfunktion der grossen Tourismuszentren fördern; im Vordergrund stehen Kultur, Sport und Freizeit*
- *Standorte für Bauten und Anlagen im Freizeit- und Sportbereich mit den Nachbargemeinden abstimmen*
- *Zweitwohnungen besser auslasten («bewirtschaftete Betten»)*
- *Die Hotellerie und Beherbergungsformen mit besserer Auslastung fördern*
- *Synergien zwischen den verschiedenen Tourismuszentren nutzen*

Churwalden bildet das nördliche Portal zur Erschliessung des Skigebietes Lenzerheide-Valbella. Bestehende Infrastrukturen werden mit dem Hotelprojekt gestärkt und besser ausgelastet. Die Hotelanlagen seinerseits werden modernisiert und dem Gästebedürfnis angepasst. Bereits vorhandene Synergien können genutzt und gefördert werden.

Die Projektentwicklung "Sporthotel Krone" und die beabsichtigte Teilrevision der Ortsplanung "Sporthotelkrone" entsprechen somit den Zielen der Kantonalen Richtplanung.

2.6 Wald

Als Grundlage für die Nutzungspläne wurden die Waldumrisse gemäss den Daten des Amtes für Wald beigezogen. Im Bereich der Bauzone wurde der Wald von den Forstorganen bereits im Rahmen der letzten Revision festgelegt. Die vermessenen und rechtskräftigen Waldränder wurden übernommen und wo notwendig angepasst (siehe Kap. 5 „Rodung“).

2.7 Projektstudie

Die vorliegende Projektstudie weist unter anderem durch folgende Merkmale aus (siehe Anhang 1):

- Der geplante Neubau umfasst ca. 88 Zimmer auf 5 Geschosse verteilt. Die Grösse der neuen Anlage ist ein auf die Situation und Destination optimiertes Projekt.
- Die Erschliessung erfolgt sowohl von der Hauptstrasse (Ankunft Gäste etc.) als auch von der rückwärtigen Sammelstrasse her. Die Parkierung ist in zwei unterirdischen Einstellhallen vorgesehen, welche über den Riedwäg erschlossen werden.
- Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 21367, Assek. Nr. 121 sowie mehrere kleiner An- und Nebenbauten (z.B. Anbau an Hauptbaute etc.) werden abgebrochen und durch den angewinkelten Neubau ersetzt (siehe GGP).
- Bereits bestehenden bewirtschafteten Wohnungen, Ferienwohnungen, STWEG etc. werden weiterhin im selben Umfang weitergeführt. Die zukünftige Nutzung bestehender, altrechtlicher nicht bewirtschafteter Ferienwohnungen und Wohneinheiten richtet sich nach dem Zweitwohnungsgesetz des Bundes

Das vorliegende Richtprojekt dient als Grundlage für den Generellen Gestaltungsplan "Sporthotel Krone" und den Generellen Erschliessungsplan "Sporthotel Krone" sowie als Interpretationshilfe im Baubewilligungsverfahren.

3 Ablauf/Verfahren

3.1 Planungsarbeiten

Die Gemeinde Churwalden beauftragte die Stauffer & Studach AG, Chur, mit der projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde S. Sauter und als Sachbearbeiter D. Rüegg eingesetzt.

3.2 Verfahrensablauf

Bearbeitung der Planungsmittel	bis Ende Feb. 2015
Kantonale Vorprüfung	März / April 2015
Mitwirkungsaufgabe	Mai / Juni 2015
Gemeindeversammlung	8. September 2015
Beschwerdeaufgabe	Sept. / Okt. 2015
Genehmigung Regierung	bis Ende 2015

3.3 Vorprüfung Amt für Raumentwicklung

Ende Februar 2015 wurden die Akten dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung zugestellt. Mit Bericht vom 13. April 2015 äusserte sich das Amt für Raumentwicklung grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Inhaltlich ergaben sich im Wesentlichen folgende Bemerkungen:

- Die vorgesehene Aufforstung der isolierten Waldfläche sei nicht möglich, da die Fläche zu klein ausfalle. Stattdessen sei diese Fläche als Hecke oder Feldgehölze festzulegen (Ersatzmassnahme).
- Die entsprechende Anpassung wurde in den Planungsmitteln vorgenommen und das Rodungsgesuch angepasst.
- Es sei abzuklären, ob die vorgesehene Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse bewilligungsfähig sei.
- Die Gemeinde hat zusammen mit der Bauherrschaft die erforderlichen Abklärungen getroffen. Die Nachweise wurden seitens der Bauherrschaft erbracht (vgl. Kap. 2.4).

Im Übrigen wurden formelle Korrekturen gemäss den Empfehlungen im Vorprüfungsbericht vorgenommen.

3.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Während der Auflagefrist sind bei der Gemeinde keine Stellungnahmen eingegangen.

3.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. September 2015 angenommen.

3.6 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt im September / Oktober 2015.

4 Nutzungsplanung

4.1 Zonenplan

Das Areal Sporthotel Krone soll dauerhaft als Beherbergungsbetrieb einer entsprechenden Nutzungszone Hotelzone „Sporthotel Krone“ zugewiesen werden; der bestehende Hotelkomplex mit den dazugehörigen Nebennutzungen kann dadurch weiterbetrieben, modernisiert sowie erweitert werden.

Die Parzellen Nr. 20399 und 21367, welche heute in der W3 liegen, werden der neuen Hotelzone „Sporthotel Krone“ zugewiesen. Für die Projektrealisation ist eine Rodung notwendig. Die gerodete Fläche wird ebenfalls der neuen Hotelzone zugewiesen, die bestehenden Waldabstandslinien werden, wo erforderlich, angepasst.

4.2 Rodung/Waldabstandslinie

Für die Umsetzung der der Nutzungsplanung zugrunde liegenden Projektstudie ist eine Rodung und neue Festlegung der Waldabstandslinie notwendig. Im Zonenplan und dem Generellen Gestaltungsplan werden die Rodungs- und Aufforstungsflächen bezeichnet. Im nachstehenden Bericht zur Rodung (Kap. 5) werden detaillierte Aussagen zur Rodung gemacht. Mit der Anpassung der Nutzungsplanung wird die rechtliche Grundlage unter Voraussetzung der Rodungsbewilligung geschaffen.

4.3 Bauzonenflächenkompensation

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten. Die Kantone werden darin angewiesen, ihre Richtplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Während der Übergangsfrist können Einzonungen somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation). Diese hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen.

In der vorliegenden Teilrevision erfolgt keine Bauzonenerweiterung. Die neu der Bauzone zugewiesenen Flächen werden durch die neu festgelegte Aufforstungsfläche (Niederwald) sowie die Festlegung des Feldgehölzes vollständig kompensiert (Total 384 m²).

4.4 Baugesetz

Das Zonenschema in Artikel 16 BauG wird um einen Eintrag Hotelzone ‚Sporthotel Krone‘ ergänzt. Dem Baugesetz wird im Weiteren mit Art. 34bis BauG „Hotelzone ‚Sporthotel Krone‘ eine entsprechend spezifische Bestimmung zugefügt, welcher ausschliesslich die Beherbergungsnutzungen (Hotellerie und bewirtschaftetes Wohnen) und damit verbundene Nebennutzungen zulässt. Die zukünftige Nutzung be-

stehender, altrechtlicher nicht bewirtschafteter Ferienwohnungen und Wohneinheiten regelt das Zweitwohnungsgesetz des Bundes.

Das Nutzungsmass und die weiteren baugestalterischen Vorgaben werden im Generellen Gestaltungsplan (GGP Sporthotel Krone), im Generellen Erschliessungsplan (GEP Sporthotel Krone) geregelt.

4.5 Genereller Gestaltungsplan „Sporthotel Krone“

Die Baubereiche bezeichnen diejenigen Bereiche, welche für die Errichtung von ober- und/oder unterirdischen Bauten und Anlagen vorgesehen sind. Im Weiteren werden die Nutzungen, wie Hotel, Wohnen sowie die Gebäude gekennzeichnet, welche bestehend sind resp. abgebrochen werden. Die Firstrichtung der Neubaute wird festgelegt und wird durch die Projektstudie vorgegeben.

Der Rodungs- und Aufforstungsbereich sowie das vorgesehene Feldgehölze (Ersatzmassnahme Rodung) werden mit Angaben der Flächen ebenfalls im GGP festgelegt.

Der Umgebungsbereich bezeichnet diejenigen Bereiche, welche für die Umgebungsgestaltung des Sporthotels besonders wichtig sind und ein stimmiges Umfeld ermöglichen in Abgrenzung zu den Erschliessungsflächen. Im Umgebungsbereich sind grundsätzlich keine Hochbauten erlaubt. Anlagen der Gartenraumgestaltung sowie offenen Kleinbauten welche im direkten Zusammenhang mit der Nutzung des Hotels resp. der Hotelanlage stehen und für die Gäste zugänglich sind, wie Pavillons etc., sind statthaft.

4.6 Genereller Erschliessungsplan „Sporthotel Krone“

Im Erschliessungsbereich sind Anlagen für die Erschliessung und Parkierung und weitere zweckgebundene, auch unterirdische Anlagen sowie Stütz- und Futtermauern zulässig.

Der GEP ‚Sporthotel Krone‘ bezeichnet bestehende Ein- und Ausfahrten sowie ober- und unterirdische Parkieranlagen.

5 Rodung von Waldareal / Bericht zum Rodungsgesuch

5.1 Sachverhalt

Um dem heutigen Hotel Krone ein Fortbestand ermöglichen zu können ist einerseits Umbau mit bereinigter Situation und betrieblichen Abläufen notwendig. Andererseits muss ein zeitgemässes Angebot mit ausreichender Grösse garantiert werden können. In Diesem Zusammenhang wurde eine Projektstudie erstellt, welche die vorhandene Situation und Gegebenheiten optimal aufgenommen hat. Obwohl die Projektstudie mit seinem abgewinkelten Baukörper bereits auf die vorhandene Situation eingeht, tangiert der geplante Neubau den Wald resp. die bestehende Waldabstandslinie. Die Erweiterung des Hotelareals ist objektiv betrachtet, d.h. unter Berücksichtigung der erforderlichen Grösse, Erschliessung, Bestand etc. nur auf der Parzelle 21367 sinnvoll und möglich.

Im nördlichen Bereich der Parz. Nr. 21367 soll deshalb eine Fläche von 384 m² Wald gerodet werden. Die Waldabstandslinie wird entsprechend neu festgelegt. Auf der gleichen Parzelle wird ein Aufforstungsbereich von 168 m² sowie ein Feldgehölze von 216 m² neu festgelegt (siehe GGP Sporthotel Krone). Die Rodung kann somit vollständig durch Realersatz und Ersatzmassnahmen kompensiert werden.

Die Nutzung steht wie erwähnt im direkten Zusammenhang mit der neuen Hotelzone „Sporthotel Krone“, weshalb eine solche nutzungsplanerische Massnahme und Zuordnung folgerichtig ist. Für diese Umzonung ist die anberaumte Rodung notwendig.

5.2 Öffentliches Interesse

Das Vorhaben zur Erweiterung der Hotelzone im Zusammenhang mit der Modernisierung und ein zeitgemässes Angebot im Tourismus ist per se ein öffentliches Interesse und wie bereits dargelegt im Kantonalen Richtplan strategisch gefordert. Der längst überfällige Ausbau und Modernisierung des Hotelangebotes zielt auf die notwendige Stärkung des bestehenden Tourismus und somit aus vielen Gesichtspunkten direkt auch auf die Qualitäten des Siedlungsraumes von Churwalden.

Das betroffene Waldstück grenzt heute unmittelbar an die bestehende W3 bzw. wird von dieser von drei Seiten begrenzt. Das öffentliche Interesse zur Rodung des Waldstückes sowie der damit zusammenhängenden Erweiterung der neuen Hotelzone steht aus Sicht der Gemeinde aus den genannten Gründen ganz klar über der Walderhaltung in diesem Gebiet. Dies gilt insbesondere, da die Aufforstungsfläche und Ersatzmassnahme unmittelbar neben der Rodungsfläche bereitgestellt werden kann, was den Vorteil mit sich zieht, dass der schmale Waldstreifen eine bessere Tiefe bekommt.

5.3 Standortgebundenheit/Bedarfsnachweis

Die Standortgebundenheit beruht grundsätzlich auf der seit Jahrzehnten an diesem Ort bestehenden Hotelanlage. Der Standort der Hotelanlage ist somit gegeben und nicht bestritten. Er befindet sich inmitten des Siedlungsraumes und innerhalb der bestehenden Bauzone. Der betroffene Wald hingegen ist allseitig vom Siedlungsraum resp. dreiseitig von der Bauzone umgeben. Die Erweiterung des Hotels und somit der Bauzone im Sinne der geplanten sowie bestehenden Nutzung kann fast ausschliesslich nur Richtung Wald erfolgen. Der ganze Bereich ist bereits vollständig erschlossen und im gegebenen Sinne genutzt.

Das Vorhaben lässt sich aufgrund der Gegebenheiten, d.h. bestehendes Hotel und der bereits vorhandene Nutzung des Gebietes, an keinem anderen Ort realisieren. Das Vorhaben ist zwingend auf den Standort angewiesen.

Chur, 11. September 2015