

**Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz / Obervaz**



Teilrevision Ortsplanung

Areal Club Méditerranée

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Vaz/Obervaz
7078 Lenzerheide

Kontaktperson: Walter Büchi
Leiter Bauamt
w.buechi@vazobervaz.ch
081 / 385 21 41

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung: Okt. 2007/April 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Revisionsgrund	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Verfahren	5
2.2.1	Vorprüfung	5
2.2.2	Öffentliche Auflage	5
2.2.3	Genehmigung Urnenabstimmung	6
2.2.4	Beschwerdeaufgabe	6
3	Grundlagen	6
3.1	Stand der Überbauung	6
3.2	Verfügbarkeit	6
3.3	Waldrodung	7
3.3.1	Sachverhalt	7
3.3.2	Interessenabwägung	7
3.3.3	Ersatzmassnahmen	8
3.3.4	Vorgehen im Rodungsverfahren	8
4	Planungsmittel	9
4.1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dieschen - sot	9
4.2	Genereller Erschliessungsplan Dieschen - sot	9

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben sich am 24. September 2000 mit den Zonenplänen respektive einer Totalrevision der Ortsplanung befasst. Die Ortsplanung aus dem Jahre 1982 wurde damals total revidiert. Mit verschiedenen Urnenabstimmungen in den letzten Jahren wurden nicht nur die Generellen Erschliessungspläne (Beschneigungsflächen und die dazu notwendigen Infrastrukturanlagen) angepasst, sondern auch die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne geringfügig angepasst.

Die heutige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan ‚verschiedenen Fraktionen‘ 1:2500
- Genereller Erschliessungsplan ‚verschiedenen Fraktionen‘ 1:2500
- Genereller Gestaltungsplan ‚verschiedenen Fraktionen‘ 1:2500
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000
- Diverse Teilplanungen

1.2 Revisionsgrund

Areal Club Méditerranée

Im April 2003 hat ein Feuer das 400-Betten-Hotel des Club Méditerranée weitgehend zerstört. Seither fehlen diese Hotelgäste spürbar. Allein die Lenzerheide Bergbahnen AG rechnen mit einem dadurch entstandenen jährlichen Ertragsausfall von rund einer Million Franken.

Im April 2006 erwarb die Lenzerheide Bergbahnen (LBB) Immobilien AG das Grundstück des Club Méditerranée. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen worden, dass auf dem Grundstück wieder «warme» Betten erstellt werden können. Mit Hilfe dieser Betten soll einerseits der durch den Weggang des Club Méditerranée entstandene Umsatz- und Ertragsausfall bei den LBB mindestens wettgemacht werden und anderseits mitgeholfen werden, das bestehende Defizit an warmen Betten in der Region abzubauen.

Die LBB AG hat im Herbst 2007 ein Abbruchgesuch für die Hotelruine Club Méditerranée eingereicht. Es gingen keine Einsprachen ein und der Gemeindevorstand hat den Abbruch bewilligt.

Die LBB AG hat Ende des letzten Jahres ein Kaufsrecht zugunsten Marilyn und Yoram Anselm für ihre Parzelle „Areal Club Mediterranée“ vereinbart. Im Vertrag für das Kaufrecht wird sichergestellt, dass die Parzelle in absehbarer Zeit überbaut werden muss. Zur Zeit wird mit Hotelbetreibern verhandelt

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Ende August 2007 beauftragte die Gemeinde das Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung, Chur, mit der Überarbeitung des Zonenplanes Teilgebiet Dieschen – sot, als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

Planungsablauf:

Vorprüfung	12. Oktober 2007
Öffentliche Auflage	12. Oktober 2007 bis 12. November 2008
Mitwirkung der Bevölkerung/Orientierung	
Gemeinderat	20. November 2007
Urnenabstimmung	16. Dezember 2007
Beschwerdeaufgabe	4. April 2008 bis 5. Mai 2008
Genehmigung durch Regierung	Herbst 2008

2.2 Verfahren

2.2.1 Vorprüfung

Die Planungsmittel wurden parallel zur öffentlichen Auflage dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 2. Januar 2008 beurteilte das ARE die Vorlage bezüglich der Planungsmittel Sporz und Hotel Dieschen weitgehend positiv. Bezüglich der Vorlage Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dieschen – sot 1:2000 wurden im Bericht verschiedene Vorbehalte (Rodungsbegründung, Lärm und Natur- und Landschaft) gemacht.

2.2.2 Öffentliche Auflage

Während der Zeit vom 12. Oktober bis 12. November 2007 haben Interessierte im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen.

Diese Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Wäh-

rend dieser Zeit konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Zu den aufgelegten Planungsmitteln sind drei Wünsche und Anträge eingegangen. Diese wurden mit den Antragsstellern besprochen und konnten teilweise ausgeräumt werden bzw. die Planungsmittel wurden angepasst.

2.2.3 Genehmigung Urnenabstimmung

An der Urnenabstimmung vom 16. Dezember 2007 wurden die Planungsmittel:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dieschen - sot 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan Dieschen - sot 1:2000

von den Stimmbürgern mit 612 Ja-Stimmen und 158 Nein-Stimmen überaus deutlich angenommen.

2.2.4 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage für die Planungsmittel (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dieschen - sot 1:2000 und Genereller Erschliessungsplan Dieschen - sot 1:2000) dauerte vom 4. April 2008 bis 5. Mai 2008.

Am 14. April 2008 erhob lic. iur. Martin Buchli, Chur Planungsbeschwerde gegen die Änderung der Ortsplanung im Gebiet Dieschen sot.

3 Grundlagen

3.1 Stand der Überbauung

Der Stand der Überbauung erfährt durch die Änderung der Planungsmittel keine wesentliche Vergösserung der Bauzone resp. der Wohnbauzone. So wird die Bauzone um ca. 3053 m² vergrössert. Bezüglich der Wohnnutzung ist die Festlegung (70 % der BGF hotelmässig genutzt, maximal 30 % der BGF anderer Wohnnutzung) bedeutend, dass über das gesamte Areal bezogen trotz Umzonungen die Wohnnutzung insgesamt nicht erhöht wird.

3.2 Verfügbarkeit

Die umgezonten Flächen sind im Besitze der Bürgergemeinde oder der Lenzerheide Bergbahnen AG. Die Verfügbarkeit der Flächen ist somit gegeben. Beide haben ein grosses Interesse am baldigen Bau und Betrieb eines Hotels in Dieschen-sot.

3.3 Waldrodung

3.3.1 Sachverhalt

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2000 wurde im Bereich von Bauzonen das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Die statischen Waldgrenzen im Bereich von Bauzonen sind rechtskräftig ausgeschieden (siehe Zonenplan).

Die Umsetzung der gesamten Hotelprojektidee erfordert im Gebiet Dieschen sot eine Rodung von 3050 m² Waldareal; die zu rodende Fläche auf Parzelle Nr. 3853 wird alsdann der Bauzone zugeschlagen.

Die zu rodende Vegetation umfasst Fichtenwald und teilweise unbestockte Flächen (heute stehen lediglich ein paar wenige Einzelbäume). Der Wald hat an dieser Stelle weder eine Schutzfunktion noch einen speziellen naturkundlichen Wert; er wurde als Ersatzfläche für die Rodung im Zusammenhang mit der Verbreiterung der Kantonsstrasse zwischen Canols und Lenzerheide festgelegt. Die von der Rodung betroffene Waldfläche ist im Eigentum der Bürgergemeinde Vaz/Obervaz. (Parz. Nr. 3853).

3.3.2 Interessenabwägung

Gemäss Art. 5 Waldgesetz sind Rodungen *verboten*. Ausnahmegewilligungen können erteilt werden, wenn *wichtige Gründe* bestehen, *die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen* und das Werk *auf den vorgesehenen Standort angewiesen ist*. *Die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens oder die billige Beschaffung von Bauland gelten nicht als wichtige Gründe*. Demnach muss das Projekt wichtigen öffentlichen Interessen dienen und standortgebunden sein.

a. Kriterium Öffentliches Interesse

Die wirtschaftstrukturellen und volkswirtschaftlichen Auswirkungen des Hotelprojektes sind von hoher Bedeutung für die Region. Es schafft eine beträchtliche Anzahl ganzjähriger Arbeitsplätze mit positiven Folgeeffekten, ohne dabei wesentlichen Mehrverbrauch an Boden oder negative Auswirkungen auf die Umwelt zu bewirken; daher ist dies ein wichtiger nachhaltiger Beitrag sowohl für den Wirtschaftsstandort wie auch den Lebensraum Lenzerheide. Dies entspricht einem wichtigen, generellen öffentlichen Interesse.

Dem öffentlichen Interesse an der Rodung von 3053 m² Waldareal sind die Interessen an der Walderhaltung gegenüber zu stellen.

Es handelt sich bei der nun zu rodenden Fläche um eine in Graubünden weit verbreitete Fichtenvegetation. Die Bestockung hat weder Schutzfunktion noch einen besonderen ökologischen Wert. Auf dem ganzen Areal sind keine schutzwürdigen Objekte von besonderer naturkundlicher oder landschaftlicher Bedeutung bekannt.

Aus Sicht der Gemeinde überwiegt das öffentliche Interesse an der nachhaltigen Stärkung des örtlichen Tourismus durch die Realisierung eines nachhaltigen Hotelprojektes.

b. Kriterium Standortgebundenheit

Standortgebundenheit im absoluten Sinn bedeutet, dass ein Objekt auf einen bestimmten Standort angewiesen sein muss. Grossräumig betrachtet kann diese Voraussetzung für ein Hotel kaum nachgewiesen werden, da ein Hotel grundsätzlich auch an einem anderen Standort realisiert werden könnte. Diese Frage stellt sich aber hier in dieser Form nicht, weil das Areal des Club Mediterane bis zum Brand im April 2003 seit vielen Jahren bebaut und grossteils der Bauzone zugewiesen sowie voll erschlossen ist.

Kleinräumig betrachtet kann hingegen die Frage aufgeworfen werden, ob das Projekt innerhalb der rechtskräftigen Bauzone auf den vorgesehenen Standort angewiesen ist bzw. auch anders gestaltet oder platziert werden könnte, so dass keine oder weniger Waldfläche beansprucht wird. Diese Frage kann aufgrund des heutigen Projektstandes noch nicht definitiv beantwortet werden. Das Projekt hat aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine vom Betreiber vorgegebene Grösse und hat ganz bestimmte und zwingende Anforderungen in Bezug auf Funktionalität, Aussicht und Besonnung zu erfüllen. Eine wesentlich kleinere Anlage wäre im heutigen Zeitpunkt aus Sicht der Bauherrschaft und Betreiber kaum realisier- und finanzierbar. Ausgehend von der Analyse der topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten haben die Interessenten im Rahmen der detaillierten Projektbearbeitung nun die Aufgabe, das Projekt sorgfältig für diesen spezifischen Ort zu entwickeln; daraus wird sich abschliessend zeigen, inwieweit das Projekt zwingend auf den Standort angewiesen und die Rodungsbewilligung erforderlich wird.

3.3.3 Ersatzmassnahmen

Gemäss Art. 7 Waldgesetz ist für Rodungen Realersatz in derselben Gegend zu leisten. In Ausnahmefällen können Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden. Nach Abklärungen mit dem Amt für Wald könnten im vorliegenden Fall Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit der Aufflichtung von Moorwald Parz. Nr. 1092 getroffen werden.

3.3.4 Vorgehen im Rodungsverfahren

Das Rodungsbewilligungsverfahren soll erst nach Vorlage der detaillierten Projektbearbeitung aufgrund des noch zu erarbeitenden Hotelkonzepts abgewickelt werden.

4 Planungsmittel

4.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dieschen - sot

Nutzungszonen

Einerseits werden der Ersatzparkplatz der Lenzerheide Bergbahnen AG und die Tennisplätze des abgebrannten Hotels in die Wohnzone 0.5 umgezont und andererseits wird eine Teilfläche der Parz. Nr. 3853 von der Forstwirtschaftszone in die Wohnzone 0.5 umgeteilt. Für diese Wohnzonenflächen (Parz. Nr. 3003, 3007, 5163 und 3853 teilweise) sollen zukünftige Hotelnutzungen (mind. 70%) und allenfalls Wohnungen für die Finanzierung der Hotelnutzung möglich sein. Ergänzend wird ein Umnutzungsverbot festgelegt sowie abweichende Bestimmungen betreffend AZ-Bonus (+ 0.20), Gebäudelänge (max. 110 m), Dachneigung (Flachdach) und Firsthöhe oder Flachdachhöhe (max. 23 m) erlassen. Damit werden grossvolumige Hotelbauten ermöglicht, die möglicherweise für einen wirtschaftlichen Hotelbetrieb notwendig sind. In diesem Gebiet sind bereits grossvolumige und bis zu 170 m lange Bauten vorhanden (Ferienüberbauung Soleval, abgebranntes Hotel Club Méditerranée). Bei einer architektonisch guten Gestaltung passen sich solche Volumen an der vorgesehenen Lage durchaus in die Landschaft ein.

Die Hotelnutzung richtet sich nach der baugesetzlichen Bestimmung von Art. 61 Abs 2 des Baugesetzes und kann wie folgt umschrieben werden. Als Hotelnutzung gilt ein hotelmäßig bewirtschafteter Beherbergungsbetrieb, welcher über eine Küche und weitere Wirtschaftsräume sowie einen Speise- oder Frühstückssaal mit einer Sitzplatzzahl von mindestens 50 % der Gastbettenzahl und über zusätzliche Gemeinschaftsräume (Aufenthalts-, Spielräume usw.) von mindestens gleicher Fläche verfügt.

Mit dem im Generellen Gestaltungsplan neu festgelegten Hochbauverbot wird die Aussicht des Sporthotels Dieschen freigehalten. Zugleich können Konflikte mit der Strahlenbelastung durch die Hochspannungsleitung vermieden werden und die Bestimmungen der NISV bleiben eingehalten.

4.2 Genereller Erschliessungsplan Dieschen - sot

Am heute bereits bestehenden Wärmeverbund sind folgende Liegenschaften angeschlossen: Sportzentrum Dieschen, Alters- und Pflegeheim Parc, Schulhaus mit Kindergarten, Mehrzweckhalle und Tennishalle. Zurzeit wird das Sportzentrum Dieschen erweitert. Es entstehen unter anderem ein Aussenbecken und eine Wellnessanlage. Auf die Inbetriebnahme hin wird zusätzliche Wärmeenergie benötigt. In den letzten Jahren haben sich verschiedene Liegenschaftsbesitzer und -verwalter für einen Anschluss an den Wärmever-

bund interessiert. Eine konkrete Anfrage hat die Stockwerkeigentümergeinschaft Soleval eingereicht, da sie ihre Heizungsanlage sanieren muss.

Mit der bestehenden Anlage können aus Kapazitätsgründen keine zusätzlichen Liegenschaften angeschlossen werden. Die Stimmbürger haben am 21. Oktober 2007 einem Projekt über die Erweiterung des Wärmeverbunds Lenzerheide und dem dazu notwendigen Bruttokredit von 4 Mio. Franken deutlich zugestimmt. Inzwischen ist die Erweiterung der Holzschnitzelheizung im Bau. Sie wird noch diesen Herbst fertig gestellt.

Die Investoren der Hotelprojekte im Gebiet Dieschen - sot haben bereits Interesse an einem Anschluss an den Wärmeverbund Lenzerheide gezeigt. Werden zusätzlich zu den gemeindeeigenen Gebäuden auch private Grossabnehmer angeschlossen, kann die Wirtschaftlichkeit des Wärmeverbunds wesentlich verbessert werden. Zudem möchte die Gemeinde Vaz/Oberbaz als Trägerin des Energiestadt-Labels mit der vergrösserten Holzschnitzelheizung ihren Beitrag zur Reduktion des CO₂-Ausstosses und zur Verminderung des Treibhauseffekts leisten. Aus diesen Überlegungen hat der Gemeindevorstand beschlossen, im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 einen Erschliessungsbereich 'Wärmeverbund Lenzerheide' festzulegen, um zukünftige Bauherren zu verpflichten, ihre Bauten an den Wärmeverbund anzuschliessen.



Chur, den 2. April 2008/sa