

**Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz**

Arealplan Fadail

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Vaz/Obervaz

Kontaktpersonen: Walter Büchi, Leiter Bauamt

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter
081 / 258 34 45; s.sauter@stauffer-studach.ch

Placi Rageth, Sachbearbeiter
081 / 258 34 72; p.rageth@stauffer-studach.ch

Erstellung: 12. Mai 2009 / 10. Juli 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
1.1	Allgemeines	2
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	3
2	Ablauf der Arealplanung	3
2.1	Vorprüfung Amt für Raumentwicklung	3
2.2	Einleitung Arealplanverfahren	3
2.3	Öffentliche Auflage	3
2.4	Genehmigung/Beschwerdeaufgabe	3
3	Arealplanung	4
3.1	Zielsetzungen	4
3.2	Bestandteile des Arealplanes	4
3.3	Arealplanvorschriften	4
3.4	Gestaltungsplan	4
3.5	Erschliessungsplan	5
3.5.1	Zufahrten, öffentlicher Fussweg	5
3.5.2	Parkplätze	6
3.5.3	Bushaltestelle	6
3.5.4	Leitungen	6
3.5.5	Kostenverteiler	6

Anhang 1: Hotelprojekt Fadail – Philosophie und Vision, Monica und Rudolf Weber

1 Ausgangslage

1.1 Allgemeines

Die im Gastronomiebereich tätige Familie Weber möchte zusammen mit dem Architekten Valerio Olgiati, Prof. dipl. Arch. ETH/SIA, Chur, ein Hotelprojekt auf der Parz. Nr. 5171 realisieren. Eine Teilfläche von ca. 9014 m² ist dabei der Hotelzone zugeteilt. Die übrigen Flächen sind teilweise der Landwirtschaftszone sowie der Naturschutzzone zugewiesen.

Die Gastronomiefamilie Weber strebt mit dem Gastronomiekonzept folgende Ziele resp. Gäste-segmente an:

Philosophie und Vision

Für die Betreiberin wie auch den Architekten des Hotels gilt gemäss Beschrieb folgende **Philosophie** und **Vision**:

- Verschmelzung von Traditionellem und Modernem ergibt Zeitlosigkeit und gleichzeitig Geschichte.
- der Gast von morgen sucht Ruhe und Privacy - und als Gegenwelt auch Jubel und Trubel.

Mit dem Hotelprojekt sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Ein authentisches Hotel mit futuristischer Innovation und geprägter Tradition.
- Eine hochstehende Qualität, die der Tradition sowie qualifizierten, gut ausgebildeten Mitarbeitern verbunden ist.
- Konzept, Architektur, Ambiente, Küche, Service und Mitarbeiter müssen kombiniert und aufeinander abgestimmt sein.
- Die räumlichen Gegebenheiten sollen spürbar werden (z.B. Natur ins Haus bringen, respektvolle Umgang mit der Natur).

Zahlen und Fakten zum Hotelprojekt

- ****Stern Plus Hotel mit 80 Zimmern/160 Betten (unterteilt in Suiten/Junior-Suiten/ Komfort-Zimmer)
- Willkommenslounge, Living-Room mit Bar, Smoker-Lounge
- Restaurant I (das Restaurant ist für die Öffentlichkeit zugänglich)
- Restaurant II (Frühstück und Halbpensionsgäste)
- Restaurant Terrasse
- Wellness-Alpen Spa
- Aussenbereich mit Acla (Maiensäss)
- Tiefgarage (ca. 100 Parkplätze)
- 60 Mitarbeiter

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

An der Urnenabstimmung vom 1. Juni 2008 wurde der Zonenplan Fadail 1:2000 (Hotelprojekt Weber) und die Ergänzung des Baugesetzes von den Stimmbürgern angenommen. Gemäss dieser Teilrevision der Ortsplanung unterliegt das Baugebiet Fadail der Arealplanpflicht.

Die Genehmigung des Zonenplan Fadail 1:2000 sowie des Baugesetzes durch die Regierung erfolgte am 3. Febr. 2009 (Prot.-Nr. 89).

2 Ablauf der Arealplanung

2.1 Vorprüfung Amt für Raumentwicklung

Am 22. Dezember 2008 wurden die Akten der Arealplanung dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 31. März 2009 beurteilte das ARE die Vorlage weitgehend positiv. Im Rahmen der Überarbeitung wurde auf die einzelnen Anregungen und Empfehlungen der Dienststellen eingegangen.

2.2 Einleitung Arealplanverfahren

Der Gemeindevorstand hat am 18.12.2008 beschlossen, über das arealplanpflichtige Gebiet Fadail ein Arealplanverfahren einzuleiten und mit den betroffenen Grundeigentümern die Akten der Arealplanung zu erarbeiten.

2.3 Öffentliche Auflage

Während der Zeit vom 15.05.2009 bis 15.06.2009 haben die Interessierten im Rahmen der öffentlichen Orientierungsaufgabe Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen. Die Grundeigentümer im Arealplangebiet wurden zudem schriftlich orientiert.

Während der Auflagezeit sind keine Beschwerden oder Einwendungen eingegangen.

2.4 Genehmigung/Beschwerdeaufgabe

Der Gemeindevorstand hat den Arealplan am 2. Juli 2009 unverändert beschlossen und genehmigt.

3 Arealplanung

3.1 Zielsetzungen

Die Arealplanung Fadail bezweckt im Wesentlichen die Regelung folgender Aspekte:

- die harmonische und massstäbliche Einfügung von neuen Hotelbauten in das bestehende Siedlungsgebiet
- die Freihaltung von bedeutenden Aussenräumen
- die sinnvolle Erschliessung unter Einbezug der öffentlichen Fusswegverbindung am Ostrand des Areals
- Verteilschlüssel für die Planungs- und Erschliessungskosten

3.2 Bestandteile des Arealplanes

Der Arealplan Fadail umfasst folgende Bestandteile:

1. Arealplanvorschriften (APV) mit Anhang
2. Gestaltungsplan 1:500
3. Erschliessungsplan 1:500

3.3 Arealplanvorschriften

Die Arealplanvorschriften (APV) bilden einen Bestandteil des Arealplanes. Sie legen in Ergänzung oder Abweichung des gemeindlichen Baugesetzes die besonderen Vorschriften fest, die neben oder zusätzlich zu den Bestimmungen des Baugesetzes zur Anwendung gelangen. Dazu gehören u.a. ergänzende Bestimmungen zu Grenz- und Gebäudeabstand und zu Gebäudehöhe sowie Regelungen über die Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen, über die Grundsätze der Kostenverteilung und über weitere regelungsbedürftige Bestimmungen des Arealplanes.

3.4 Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan sind Baubereiche für Bauten und Anlagen sowie Gestaltungsbereiche für den Aussenraum festgelegt.

Im Baufeld 1 beträgt die zulässige anrechenbare Geschossfläche maximal 11'500 m² und im Baufeld 2 maximal 350 m². Nicht angerechnet werden unterirdische Bauten, Untergeschosse und Unterniveaubauten.

Die Gebäude-/Firsthöhen in den Baufeldern ergeben sich aus den festgelegten Koten. Allfällige nachbarrechtliche Auswirkungen können zusammen mit dem Bestandesplan, welcher die Höhenlinien (Auswertung aus DTM-AV©swisstopo) enthält, erkannt werden.

Neubauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder 1 - 2 zu erstellen. Für Gebäudeteile, welche über die Begrenzungslinien der Baufelder hinausragen, gelten die einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes bzw. der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Für die im Gestaltungsplan festgelegten Gestaltungsbereiche gilt:

- Im Gestaltungsbereich Aussenraum a sind Gartenanlagen zulässig. Diese geplanten Anlagen sind gut in die Terrainsituation einzufügen resp. zu gestalten.
- Im Gestaltungsbereich Aussenraum b sind die Böschung und der Anschlussbereich Erschliessungsstrasse und Fussweg, Langlaufloipe zulässig. Diese geplanten Anlagen sind gut in die Terrainsituation einzufügen resp. zu gestalten. Unterirdische Bauten wie Parkieranlagen und technische Räume, die vollständig unter dem gewachsenen oder gemäss Festlegung neugestalteten Boden liegen, können in den Baufeldern bzw. im Gestaltungsbereich Aussenraum b angelegt und bis an die Grenze gestellt werden. Bei der Bepflanzungen sind standorttypische Arten und nach Möglichkeit auch einheimische Ökotypen zu verwenden. Allenfalls aufkommend gebietsfremde invasive Arten sind zu bekämpfen. Unterirdische Bauten, auf denen keine Bauten oder Anlagen erstellt werden, sind mit einer Humusschicht zu überdecken, die einen normalen Wiesengraswuchs gewährleistet.
- Im Gestaltungsbereich Aussenraum c sind nur geringfügige Eingriffe ins Terrain zulässig. Für alle Bepflanzungen und Begrünungen sind standorttypische Arten und nach Möglichkeit auch einheimische Ökotypen zu verwenden. Allenfalls aufkommend gebietsfremde invasive Arten sind zu bekämpfen. Ober- und unterirdische Bauten und Anlagen, ausgenommen ein Hauszugang in der nordöstlichen Gebäudeecke, sind nicht zulässig.
- Im Gestaltungsbereich Aussenraum d sind ausschliesslich Nutzungen und Anlagen im Sinne der zonenplanerischen Festlegungen erlaubt.
- Im Bereich der Störungspufferzone sowie im Gewässerraum des Wiesenbachs gelten die Vorgaben und Empfehlungen gemäss Gutachten Atrogene (Fachgemeinschaft für Standortskunde und Ökologie) vom 8. September 2008.

Die Gestaltung des Aussenraumes in der Hotelzone (Baufeldniveau und Bruchkantenverlauf, Böschungswinkel, Bepflanzung etc.) ist der Baubehörde zu Beginn der Ausarbeitung des Bauprojektes gesamthaft aufzuzeigen.

3.5 Erschliessungsplan

3.5.1 Zufahrten, öffentlicher Fussweg

Die Zufahrten sind durch die betroffenen Grundeigentümer nach den Weisungen der Gemeinde zu erstellen. Es sind maximal zwei Zufahrten ab der Erschliessungsstrasse Voa Davos Lai zulässig. Die oberirdischen Parkplätze an der Voa Davos Lai richten sich nach dem Erschliessungsplan; sie dürfen bei guter Einfügung und Terraingestaltung auch rechtwinklig zur Erschliessungsstrasse Voa Davos Lai angeordnet werden.

Der bestehende, durch das Arealplangebiet führende Fussweg (am Ostrand) ist öffentlich und steht der Allgemeinheit als Fuss- und Wanderweg sowie Bikeweg zur freien Benützung offen.

3.5.2 Parkplätze

Für die Bereitstellung und Anlage von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge gelten die Vorschriften des Baugesetzes.

3.5.3 Bushaltestelle

Ob eine Haltestelle für den Sportbus erstellt wird, entscheidet der Gemeindevorstand später in Absprache mit dem Hoteleigentümer.

3.5.4 Leitungen

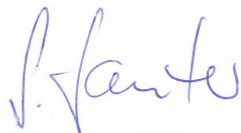
Die verschiedenen Erschliessungsanlagen wie Wasser- und Kanalisationsleitungen sowie elektrische Leitungen sind im Erschliessungsplan aufgezeigt.

3.5.5 Kostenverteiler

Die Planungskosten, bestehend aus den Auslagen der Gemeinde für die planerische und juristische Beratung, den Kosten für die Prüfung, Genehmigung und Anmerkung des Arealplans im Grundbuch werden von der Gemeinde übernommen. Die Gemeinde leistet keine weiteren Beiträge an allfällige Erschliessungsanlagen. Ebenso kann bei der Bemessung der gesetzlichen Beiträge an öffentliche Erschliessungswerke keine Reduzierung der Ansätze erwartet werden. Die Anschlussgebühren werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Rechnung gestellt.

Die Kosten für die Verlegung des öffentlichen Fusswegabschnittes gehen grundsätzlich zu Lasten des Verursachers (Hotelparzelle). Die Kosten für den Unterhalt dieses öffentlichen Fussweges einschliesslich Winterdienst sowie die Kosten allfälliger Erneuerungen gehen zu Lasten der Gemeinde.

Die Kosten für die Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der hoteleigenen Abfallsammelstelle gehen grundsätzlich zu Lasten des betroffenen Grundeigentümers.



Chur, den 10. Juli 2009/sa

Stauffer & Studach AG Raumentwicklung