



Gemeinde Vaz/Obervaz



Lenzerheide

AMTSREGISTRATUR  
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

# Teilrevision Ortsplanung Art. 66 Baugesetz

(Touristikzone)

## Planungs- und Mitwirkungsbericht

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                  |          |
|----------|----------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass</b>                    | <b>2</b> |
| 1.1      | Ausgangslage                     | 2        |
| 1.2      | Revisionsziele                   | 2        |
| <b>2</b> | <b>Allgemeines</b>               | <b>2</b> |
| 2.1      | Organisation des Planungsträgers | 2        |
| 2.2      | Ablauf der Planung               | 2        |
| 2.3      | Vorprüfung                       | 2        |
| 2.4      | Mitwirkung der Bevölkerung       | 3        |
| 2.5      | Öffentliche Auflage              | 3        |
| 2.6      | Beschlussfassung                 | 3        |
| <b>3</b> | <b>Grundlagen</b>                | <b>3</b> |
| 3.1      | Richtplanung                     | 3        |
| 3.2      | Rechtskräftige Nutzungsplanung   | 3        |
| <b>4</b> | <b>Bestimmungen</b>              | <b>4</b> |
| 4.1      | Allgemein                        | 4        |
| 4.2      | Baugesetz                        | 4        |

### Anhang 1: Vorstudie Personalhaus Canols

## 1 Anlass

### 1.1 Ausgangslage

Mit dem Ersatz der Gondelbahn Canols-Scharmoin (untere Sektion der Rothornbahn) hat die Lenzerheide Bergbahnen AG (LBB AG) ihre Verwaltung aus betrieblichen Überlegungen in das neue Gebäude der Talstation integriert. Seither werden die Büroräume im Altbau nicht mehr genutzt.

Seit der letzten Teilrevision des Baugesetzes, welche am 27. November 2011 beschlossen und am 19. Juni 2012 genehmigt wurde, sind Umnutzungen in der Touristikzone in beschränktem Mass möglich. Inzwischen hat die LBB AG verschiedene Nutzungsoptionen geprüft und dabei festgestellt, dass der baugesetzliche Rahmen der heutigen Situation zu wenig Rechnung trägt.

### 1.2 Revisionsziele

Mit der vorliegenden Teilrevision soll Art. 66, Baugesetz angepasst werden, so dass eine zeitgemässe Nutzung des bereits überbauten Bodens in der Touristikzone Canols möglich wird.

## 2 Allgemeines

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand in seiner Funktion als Baubehörde ist verantwortlich für die vorliegende Anpassung des Baugesetzes. Als verantwortlicher Raumplaner wird Walter Büchi, Leiter Bau der Gemeinde Vaz/Obervaz eingesetzt.

### 2.2 Ablauf der Planung

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Bearbeitung der Planungsmittel | März/April 2013          |
| Vorprüfung                     | Mai-Juli 2013            |
| Öffentliche Auflage            | August/September 2013    |
| Urnenabstimmung                | 24. November 2013        |
| Beschwerdeauflage              | 29. Nov. - 30. Nov. 2013 |
| Genehmigung Regierung          | Datum noch offen         |

### 2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird am 31. Mai 2013 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht vom 30. Juli 2013 enthält folgende Hinweise:

- Bezüglich des Waldabstands sei das Amt für Wald und Naturgefahren zu kontaktieren.
- Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, ob und mit welchen Massnahmen (z.B. Lärmschutzdamm, bauliche und gestalterische Massnahmen) der Immissionsgrenzwert für Lärm eingehalten wird.

## **2.4 Mitwirkung der Bevölkerung**

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen. Die öffentliche Mitwirkungsauflage dauert vom 16. August bis 16. September 2013.

## **2.5 Öffentliche Auflage**

Während der öffentlichen Auflage vom 16. August bis 16. September 2013 gingen keine Anträge und Einwendungen ein.

## **2.6 Beschlussfassung**

Am 25. Oktober 2013 hat der Gemeinderat den öffentlich aufgelegten Entwurf noch leicht modifiziert, indem er die Wohnungsgrösse und die Kubatur einschränkend definiert hat. An der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 wurde die Anpassung des Baugesetzes mit grossem Mehr angenommen.

# **3 Grundlagen**

## **3.1 Richtplanung**

Aufgrund der Geringfügigkeit der Anpassung ist diese Änderung nicht richtplanrelevant. Sie entspricht allein von daher den Richtplänen.

## **3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung**

Seit der letzten Totalrevision der Ortsplanung in den Jahren 2000/2001 hat die Gemeinde verschiedentlich ihre Planungsmittel revidiert. Das Baugesetz wurde letztmals im 2011 teilrevidiert (Genehmigung vom 19. Juni 2012).

## 4 Bestimmungen

### 4.1 Allgemein



Das alte Betriebsgebäude enthielt bis vor kurzem die Z-Bar im Erdgeschoss, Büros im 1. und 2. Obergeschoss und Wohnnutzung im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss. Seit Inbetriebnahme der neuen Gondelbahn sind die Büros und die Z-Bar ins neue Gebäude umgezogen. Ein ortsansässiges Architekturbüro wurde beauftragt zu prüfen, ob eine Umnutzung des gesamten Gebäudes in Personalwohnungen möglich sei. Diese Prüfung hat gezeigt, dass die bestehende Bausubstanz für eine wirtschaftlich sinnvolle und langfristig tragbare Lösung nicht geeignet ist.

Entsprechend dem benötigten Bedarf an Personalwohnungen, vorwiegend durch die LBB AG und durch Hotels, ist das Architekturbüro beauftragt, einen ökonomisch- und energetisch nachhaltigen Ersatzbau für Personalwohnungen zu projektieren. Eine Projektstudie liegt inzwischen vor.

### 4.2 Baugesetz

Das alte Betriebsgebäude der LBB AG liegt in der Touristikzone. Heute bestimmt der Art. 66 des Baugesetzes folgendes:

*1 In der Touristikzone sind Bauten und Anlagen von touristischen Beförderungsanlagen wie Bergbahnen, Skilifte sowie damit verbundene Büros, Einstellhallen für Fahrzeuge, Reparaturwerkstätten und dergleichen zulässig. Ebenso sind Bauten und Anlagen für Schneesportschulen, für Sportgeräte (Vermietung, Verkauf in Verbindung mit Vermietung, Service und Einstellhallen), für Beherbergungsbetriebe und für Restaurants zulässig.*

*2 Ausschliesslich für die Touristikzone Canols gilt folgendes: Es sind Wohnungen und Zimmer in bereits bestehenden Bauten für das Betriebspersonal (Tourismus, Handel und Gewerbe) gestattet.*

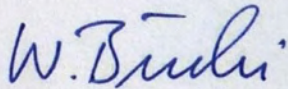
Gemäss Absatz 2 sind Wohnungen und Zimmer lediglich in bereits bestehenden Bauten zulässig. Der nun vorgesehene Ersatzbau ist demnach nicht baugesetzeskonform. Auf Basis der Projektstudie „Neubau Personalhaus Canols“ wird die baugesetzliche Voraussetzung für den Ersatzbau mit folgender Änderung des Absatzes 2 geschaffen:

<sup>2</sup> Ausschliesslich für die Touristikzone Canols gilt folgendes: Es sind maximal 2 Zimmer-Wohnungen und Zimmer ~~in bereits bestehenden Bauten~~ für das ~~Betriebspersonal~~ Personal (Tourismus, Handel und Gewerbe) gestattet. Das bestehende Betriebsgebäude darf auch abgebrochen und durch eine neue Baute ersetzt werden, wobei der Neubau maximal 18.5 m hoch (Gebäudehöhe) sein und oberirdisch eine Kubatur von max. 6'500 m<sup>3</sup> aufweisen darf.

Die Pläne der Projektstudie finden sich im Anhang dieses Berichts. Proportionen und Grösse des geplanten Personalhauses stehen in guter Relation zum neuen Betriebsgebäude der Talstation Canols. Auch die architektonische Gestaltung erzielt mit der bestehenden Baute eine gute Gesamtwirkung.

Lenzerheide, 29. November 2013:

Für die Gemeinde Vaz/Obervaz



Planungsleiter Walter Büchi, Leiter Bau