

Kanton Graubünden

Gemeinde Vaz/Observaz

Teilrevision der Ortsplanung Gebiet Fadail / Bergwald

Zonenplan

Baugesetz - Hotelzone

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeberin: Gemeinde Vaz/Obervaz
Bauamt
7078 Lenzerheide

Kontaktperson: Walter Büchi
081 / 385 21 40

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Ingenieur- und Planungsbüro Monsch, Parpan
Daniel Monsch

Erstellung: Dezember 2007/März 2008/Juni 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Revisionsgründe	4
1.1	Hotelneubau auf Parz. 3058, Fadail	4
1.2	Umzonung Parz. 4815, 3050 (Teil) und 4940 (Teil) in Wohnzone 0.3	4
2	Verfahren	5
2.1	Ablauf	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe / Orientierung	6
2.4	Genehmigung Urnenabstimmung	6
2.5	Beschwerdeaufgabe	6
3	Grundlagen	7
3.1	Stand der Überbauung	7
3.2	Wald / Waldfeststellung	7
4	Inhalte der Teilrevision	7
4.1	Baugesetz	7
4.2	Zonenplan Fadail 1:2000	7

1 Ausgangslage und Revisionsgründe

1.1 Hotelneubau auf Parz. 3058, Fadail

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. 3058 realisieren. Die Bauherrschaft wünscht die Einzonung einer Teilfläche von ca. 9014 m² in die Hotelzone.

Philosophie und Vision

Für die Betreiberin wie auch den Architekten des Hotels gilt gemäss Beschreibung folgende

Philosophie und Vision:

- Verschmelzung von Traditionellem und Modernem
- 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, respektvoller Umgang mit der Natur)

Hotelkonzept – Stand und Weiterentwicklung

Bezüglich Anordnung und Einbindung des geplanten Hotelkomplexes liegen im heutigen Zeitpunkt nur skizzenhafte Grundlagen vor. Im Rahmen der Weiterentwicklung muss die Bauherrschaft aufzeigen, dass der geplante Hotelbau sich vorzüglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt sowie die Erschliessungsbedürfnisse gelöst werden können. (Ergänzung mit Thema Arealplan)

1.2 Umzonung Parz. 4815, 3050 (Teil) und 4940 (Teil) in Wohnzone 0.3

Die Parzellen 4815, 3050 und 4940 standen seit jeher in privatem Eigentum (derzeitiger Eigentümer: Lukas Moos).

Auf der Parzelle 3050 befindet sich das ehemalige Kinderheim Bergwald. Die Liegenschaft wurde anfangs des letzten Jahrhunderts als Pension „La Riva“ geführt. Ab 1945 diente die Liegenschaft als privates Ferien- und Erholungsheim „Bergwald“ und schliesslich ab 1988 wurde sie als vielseitige Gruppenunterkunft genutzt. Vorübergehend dient diese Liegenschaft heute als Unterkunft für Asylbewerber. Auf der Parzelle 4815 befindet sich ein kleines Wohnhaus und die Parzelle 4940 ist unüberbaut.

Trotz dieser rein privaten Nutzung wurden die beiden Parzellen bereits im ersten bundesrechtskonformen Zonenplan der Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten zugewiesen. Diese zonenmässige Erfassung ist sachlich nicht korrekt und sie vermag dem Grundsatz der Gleichbehandlung nicht Stand zu halten. Andere vergleichbare Objekte in der Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten weisen eine öffentlich-rechtliche Zweckbestimmung auf und werden von öffentlich-rechtlichen Körperschaften oder gemeinnützigen Stiftungen betrieben.

Das Baugesetz hält in Art. 69, Abs. 1 fest: „Als öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten gelten Wohn- und Ferienhausbauten, die von Gemeinden, von andern öffentlich-rechtlichen Körperschaften oder Anstalten oder von privaten Einrichtungen mit öffentlicher Zweckbestimmung erstellt und betrieben werden.“ Es ist gemäss Baugesetz nicht vorgesehen, private Lagerhäuser dieser Zone zuzuordnen. Bei der Liegenschaft Bergwald bestand, wie oben dargelegt, nie eine öffentliche Zweckbestimmung. Mit der vorliegenden Umzonung können die heutigen Bauten und Anlagen zonenkonform genutzt werden.

2 Verfahren

2.1 Ablauf

Die Gemeinde Vaz/Obervaz beauftragte die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Überarbeitung des Zonenplanes für das Teilgebiet Fadail. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

Entwurf Planungsmittel	Jan. 2008
Vorprüfung Planungsmittel Zonenplanung Fadail	ab Ende Januar 2008
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	28. März 2008 bis 28. April 2008
Orientierung der Bevölkerung	19. Mai 2008
Gemeinderat	29. April 2008
Urnenabstimmung	1. Juni 2008
Beschwerdeaufgabe	Ab 6. Juni 2008 (30 Tage)

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die Planungsmittel werden zusammen mit den Unterlagen des Regionalen sowie Kantonalen Richtplanes zur Vorprüfung (Ende Dezember 2007 bzw. Ende Januar 2008) eingereicht.

Mit Schreiben vom 20. März 2008 nehmen die Amtsstellen zum Baugesetz und Zonenplan 1:2'000, Fadail, wie folgt Stellung:

Es ist für die Umzonung die Richtplankonformität gegenüber der Genehmigungsbehörde nachvollziehbar aufzuzeigen [Leitbild/Zielvorstellungen, Abstimmung auf ein Siedlungskonzept, Bedarfsnachweis, Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes (Kaufrechtsver-

trag), Gestaltungs- und Erschliessungskonzept]. Ergänzend sind die landschaftlichen und naturkundlichen Auswirkungen wie Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild sowie Massnahmen bezüglich Moorschutz und Gewässer aufzuzeigen. Die statische Waldgrenze ist im Bereich der festgelegten Hotelzone zu ergänzen. Im weiteren genügen die baugesetzlichen Bestimmungen zur Zeit nicht um das Mass der Nutzung für die Hotelzone Fadail abschliessend zu beurteilen. Es muss daher in einem Folgeverfahren (Arealplan- oder Quartierplanverfahren) ev. im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden, dass die gestalterische Qualität der geplanten Überbauung gegeben ist.

Der Gemeindevorstand hat daher den Zonenplan ergänzt und legt zusätzlich für das Gebiet Hotelzone Fadail die Arealplanpflicht fest. In diesem Folgeverfahren können gestützt auf vertiefte Kenntnisse und Aussagen des Hotelprojektes erweiterte planerische Festlegungen bezüglich Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild und Massnahmen bezüglich Moorschutz und Gewässer festgelegt werden.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe / Orientierung

Während der Zeit vom 28. März 2008 bis 28. April 2008 hatten 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. Während dieser Zeit konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Es gingen keine Wünsche und Anträge ein.

Am 19. Mai 2008 wurde die Bevölkerung an einem Informationsabend über die Änderungen der Nutzungsplanung informiert.

2.4 Genehmigung Urnenabstimmung

An der Urnenabstimmung vom 1. Juni 2008 wurde der Zonenplan Fadail 1:2000 (Hotelprojekt Weber) und den Zonenplan Bergwald 1:2000 (Umzonung Lukas Moos) von den Stimmbürgern angenommen.

2.5 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe für den Zonenplan Fadail 1:2000 (Hotelprojekt Weber) sowie den Zonenplan Bergwald 1:2000 (Umzonung Lukas Moos) erfolgt ab 6. Juni 2008 bis 7. Juli 2008 (30 Tage).

3 Grundlagen

3.1 Stand der Überbauung

Der Stand der Überbauung ist noch in Bearbeitung und wird mit den Genehmigungsunterlagen des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans eingereicht.

3.2 Wald / Waldfeststellung

Das Waldfeststellungsverfahren wurde im Bereich der rechtskräftigen Bauzone mit der Genehmigung abgeschlossen.

Im Bereich der geplanten Hotelzone musste auf einer Länge von ca. 25 m der Wald neu festgestellt werden. Die Waldgrenze wurde durch den zuständigen Regionalforstingenieur festgestellt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde in Anwendung von Art. 13 Abs. 2 des kant. Waldgesetzes (KWaG) und Art. 13 Abs. 1 des eidg. Waldgesetzes (WaG) die Waldgrenze aufgelegt. Es sind keine Einsprachen beim der zuständigen Amtsstelle eingegangen. Die Waldabgrenzung im Bereich der Hotelzone erhält somit statische Wirkung.

4 Inhalte der Teilrevision

4.1 Baugesetz

Für die neu geschaffene Hotelzone sollen Bestimmungen ins Baugesetz aufgenommen werden, welche den Betrieb der Hotels längerfristig sicherstellen.

4.2 Zonenplan Fadail 1:2000

Nutzungszonen

Auf Parz. Nr. 3058 wird der südliche Teil der neugeschaffenen Hotelzone zugewiesen. Damit die gestalterische Qualität der geplanten Überbauung mit der Grundordnung sichergestellt werden kann, wird eine Arealplanpflicht gemäss Art 46 KRG für das Areal der Teilparzelle 3058 festgelegt. Der Arealplan wird in einem Nachfolgeverfahren nach einer öffentlichen Auflage durch den Gemeindevorstand erlassen und muss danach gemäss Art. 47ff KRG der Regierung zur Genehmigung unterbreitet werden.

Die Parzellen Nr. 4815, 3050 (Teil) und 4940 (Teil) werden von der Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten in die Wohnzone 0.3 mit Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus zugewiesen; es gelten somit die Kontingentierungsbestimmungen gemäss Art. 30 des Baugesetzes.

Wintersportzonen

Die Wintersportzone wurde zwecks Verbesserung der Überbaumöglichkeiten (Parz. Nr. 3058) in nördliche Richtung verschoben. Die wichtige Verbindung für Skifahrer und Langläufer [Luziuswiese - Skilift (Unterführung der Voa davos Lai)] wird mit einem minimalen Korridor von 15 m im Bereich der Unterführung sichergestellt.



Chur, den 3. Juni 2008