



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz / Obervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Hotel Talstation Canols**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Vaz / Obervaz, CH-7078 Lenzerheide

Kontaktperson

Walter Büchi, Leiter Bauamt

+41 81 385 21 12

w.buechi@vazobervaz.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Claire Lavanchy, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 75

c.lavanchy@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Oktober 2015 / Februar 2016 / April 2016

Bearbeitungsstand

26. April 2016

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalt der Teilrevision	4
1.3	Rechtskräftige bzw. massgebliche Ortsplanung	4
2	Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Änderungen nach öffentlicher Mitwirkungsaufgabe	6
2.6	Urnenabstimmung	6
3	Grundlagen	7
3.1	Projektstudie Hotel „YOLO“ Lenzerheide	7
3.2	Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG)	8
3.3	Sicherung der Verfügbarkeit	8
4	Konzept	8
4.1	Hotel „YOLO“ Lenzerheide	8
4.2	Standort Talstation	8
4.3	Busperron und Anlieferung	9
4.4	Personalhaus	9
4.5	Parkierung und Erschliessung	9
4.6	Regelung Art und Mass der Nutzung	9
4.7	Rodung	9
4.8	Anpassung statische Waldgrenze	10
4.9	Gefahrenzonen	10
4.10	Lärnmachweis	10
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	10
5.1	Teilrevision Baugesetz	10
5.2	Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	11

Anhang

Anhang A: Projektstudie Hotel „YOLO“ (Auszug)

Anhang B: Lärnmachweis für Strassenverkehrslärm nach Lärmschutzverordnung

Anhang C: Erschliessung Bushaltestelle und Anlieferung Talstation Rothorn

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

An der Talstation der Rothornbahn plant die Fortimo Invest AG ein neues Hotel mit 220 bis 230 Betten. Das Zielpublikum sind vorwiegend junge und sportorientierte Gäste. Das Hotel hat eine zeitgenössische, funktionale Architektur und Einrichtung. Der Standort innerhalb der Tourismusdestination neben der Talstation Rothornbahn und nächster Nähe zum Heidsee ist zentral gelegen. Dies garantiert eine direkte Anbindung an das Ski- resp. Bergbahngebiet und allen Outdooraktivitäten. Der Standort ist einfach und direkt erreichbar sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Postauto, Skibus) als auch mit dem Individualverkehr. Die Parkierung für Hotelgäste ist auf dem Gelände des heutigen öffentlichen Parkplatzes vorgesehen.

1.2 Ziele und Inhalt der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Hotels an der Talstation Rothorn geschaffen. Dabei werden auch die Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs sowie die unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Personalhaus, Talstation) berücksichtigt.

1.3 Rechtskräftige bzw. massgebliche Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Vaz / Obervaz wurde im Wesentlichen am 24. September 2000 durch die Gemeinde (Urnenabstimmung) erlassen und am 10. Juli 2001 bzw. 28. Januar 2002 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Teilrevisionen vorgenommen.

Die Gemeinde Vaz/Obervaz führt derzeit eine Teilrevision „Siedlungsgebiet“ durch, welche sämtliche Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2'500 betrifft durch. Die Teilrevision wurde vom ARE vorgeprüft und befindet sich derzeit im Mitwirkungsverfahren. Die nutzungsplanerischen Festlegungen im Bereich der Talstation Rothorn bilden ebenfalls Bestandteil dieser Teilrevision (Bereinigung Waldareal und Touristikzone). Die vorliegende Teilrevision Hotel Canols erfolgt separat. In der Teilrevision „Siedlungsgebiet“ wird daher dieser Bereich als Revisionsperimeter (ohne Festlegungen) dargestellt werden.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Vaz/Obervaz beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Auftragserteilung	Mitte Sept. 2015
Bearbeitung der Planungsmittel	Sept. / Okt 2015
Kantonale Vorprüfung	Okt. 2015 – Jan. 2016
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	8. Feb. – 8. März 2016
Urnenabstimmung	24. April 2016
Beschwerdeaufgabe	April / Mai 2016

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde am 23. Oktober 2015 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 7. Januar 2016 äusserte sich die Amtsstelle zur Teilrevision. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sowie deren Berücksichtigung in der Teilrevision aufgezeigt:

Antrag Kanton (Vorprüfungsbericht)	Entscheid der Gemeinde
Baugesetz (Art. 66) Es sei eine Bestimmung zu ergänzen, wonach eine Umnutzung zu einem Aparthotel oder Wohnungen ausgeschlossen sind.	Das Baugesetz wurde entsprechend ergänzt.
Standort Es sei aufzuzeigen, wie sich der vorgesehene Hotelstandort rechtfertigt.	vgl. dazu Erläuterungen in Kap. 4.2
Walderhaltung Die Standortgebundenheit sei aus forstlicher Sicht nicht gegeben. Projekt und Nutzungsplanung seien zu überarbeiten.	Anlässlich einer Begehung der Gemeinde, involvierten kantonalen Amtsstellen sowie der Bauherrschaft am 29. Januar 2016 wurde die Frage der Rodung im Detail vor Ort besprochen. Die Planungsmittel wurden entsprechend den Ergebnissen der Begehung angepasst.
Lärmnachweis Die Ausführungen im Lärmgutachten können nicht in sämtlichen Punkten nachvollzogen werden.	Das Lärmgutachten wurde entsprechend den Vorprüfungsergebnissen ergänzt und überarbeitet.

2.4 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. Die Auflage erfolgte vom 8. Februar bis 8. März 2016. Während der Auflagefrist sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Diese wurde vom Gemeindevorstand geprüft. Den Antragstellern wurde der jeweilige Entscheid schriftlich mitgeteilt.

2.5 Änderungen nach öffentlicher Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens ergaben sich im Baugesetz Artikel 66 Touristikzone (Abs. 2 Bst.b) folgende Präzisierungen (rot):

Der Baubereich Hotel dient der Erstellung der Hauptbaute. Es sind ausschliesslich ~~Hotelnutzungen~~ Hotels mit dazugehörigen Infrastrukturen wie Restauration etc. zulässig. Eine Umnutzung als Aparthotel ~~für längeren Aufenthalt~~ oder als Wohnung ist ausgeschlossen. (...).

2.6 Urnenabstimmung

Die vorliegende Teilrevision wurde von der Urnenabstimmung am 24. April 2016 angenommen.

3 Grundlagen

3.1 Projektstudie Hotel „YOLO“ Lenzerheide

Gemäss dem erarbeiteten Projekt von Carlos Martinez Architekten ist das Hotel auf die Bedürfnisse der Outdoorsportler abgestimmt und die Zimmer sind auf das Wesentliche reduziert. Der Neubau erfolgt parallel zur Kantonsstrasse auf einen Teil der Fläche der jetzigen öffentlichen Parkplätze. Das Hotel umfasst fünf Geschosse, wobei in den vier Obergeschossen die Zimmer untergebracht sind.



Abbildung 1: Situationsplan Neubau Hotel an der Talstation Rothorn. (Quelle: Luftbild Kanton Graubünden, Richtprojekt Carlos Martinez Architekten)

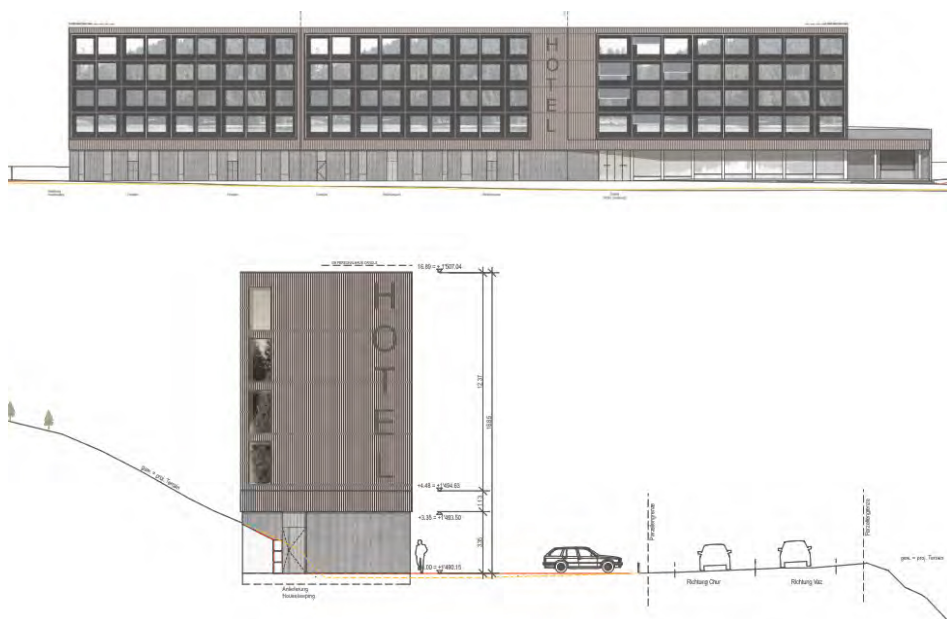


Abbildung 2: © Carlos Martinez Architekten

3.2 Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG)

Seit dem 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft. Dieses stellt insbesondere konkrete Anforderungen an die Grösse, Mobilisierung und Verfügbarkeit von Bauzonen. Gemäss Übergangsbestimmungen sind Einzonungen von Bauland bis zum Inkrafttreten eines neuen Kantonalen Richtplans nur dann genehmigungsfähig, wenn gleichzeitig eine flächengleiche Auszonung vorgenommen wird.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden bei der Talstation Canols 1'450 m² neu der Bauzone zugewiesen und ca. 166 m² ausgezont. Daraus resultiert eine „Einzonungsüberschuss“ von ca. 1'284 m². Dieser wird in Valbella auf Parzelle Nr. 2494 (Zone für öffentliche Anlagen) flächengleich kompensiert.

3.3 Sicherung der Verfügbarkeit

Die Regelung der Verfügbarkeit erfolgt vorliegend durch eine Rückfallklausel. Sofern nicht innert 5 Jahren seit Genehmigung der vorliegenden Teilrevision mit dem Bau des Projektes begonnen wird, wird die Teilrevision rückgängig gemacht. Diese Zurücksetzung erfolgt entschädigungslos ohne erneuten Beschluss der Urnenabstimmung.

4 Konzept

4.1 Hotel „YOLO“ Lenzerheide

Das vorgesehene Low-Cost Hotel umfasst insgesamt ca. 96 Zimmer, davon 4 Rollstuhlgängige Dreibettzimmer, 28 für gehbehinderte Personen geeignete Drei-Bett-Zimmer und 64 Doppelzimmer. Das Sockelgeschoss umfasst die Rezeption und den Gastrobereich sowie alle Nebenräume inkl. Abstellräume für Sportgeräte (Ski, Bike etc.). Der Bau erfolgt in Massivbauweise und die vier Obergeschosse in Holzelementbauweise (vgl. Anhang A).

4.2 Standort Talstation

Der Standort an der Talstation Canols ist bezüglich Erreichbarkeit und unmittelbarer Nähe zum Sportangebot (Bike- und Wintersport) sowie direktem Anschluss an die Rothornbahn ideal für das Zielpublikum junger und sportorientierter Gäste. Der kantonale Richtplan legt zudem die Rothornbahn als Zubringeranlage in das Intensivverholungsgebiet Lenzerheide-Arosa-Churwalden fest. Das Konzept des Hotes bildet eine Weiterentwicklung und Angebotsergänzung am Standort Canols-Scharmoin, welcher sich insbesondere in den letzten Jahren zu einem touristischen Schwerpunktgebiet entwickelt hat. Gleichzeitig ist eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen sowie dem Individualverkehr gewährleistet.

4.3 Busperron und Anlieferung

Im Hotelprojekt sind auch die Bedürfnisse des Busbetriebes miteingeflossen. Die erforderlichen Busperrons und Manövrierflächen sind gewährleistet. Die Haltestellen für beide Fahrtrichtungen befinden sich vor dem Hotel bzw. dem bestehenden Personalhaus. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über den Bereich der Perronflächen. Mit geeigneter Ausgestaltung (Rampen) kann die Anlieferung so sichergestellt werden. Die verkehrstechnische Machbarkeit der Haltestellen und Anlieferung wurde überprüft (vgl. Anhang C). Die Anlieferungsrampen für das Hotel werden gemeinsam mit der Rothornbahn genutzt.

4.4 Personalhaus

Das vor kurzem neu erstellte Personalhaus ist von der vorliegenden Teilrevision nicht direkt betroffen. Die bestehenden, baugesetzlichen Bestimmungen (Art. 66 Abs. 2 BauG) werden in die neu geschaffene Touristikzone A überführt. Die zulässigen Gebäudeabmessungen entsprechen dem Bestand.

4.5 Parkierung und Erschliessung

Die erforderlichen Pflichtparkplätze für das Hotel werden auf dem bestehenden Parkplatz (Parzelle Nr. 2789, bisher ZöA) sichergestellt. Für die dadurch wegfallenden öffentlichen Parkplätze werden derzeit Varianten für einen Ersatz geprüft. Als betriebliche Massnahme ist ein Parkleitsystem vorgesehen, um insbesondere für Biker auch auf dem Parkplatz Fadail Abstellplätze zur Verfügung zu stellen. Als Hauptzufahrt zum Hotel dient die bestehend Ein- und Ausfahrt des heutigen Parkplatzes.

4.6 Regelung Art und Mass der Nutzung

Die vorliegende Teilrevision erfolgt projektbezogen. Gestützt auf die Projektstudie des Hotels wird eine spezielle Touristikzone A geschaffen. Das Nutzungsmass sowie die maximale Höhenkote werden direkt in den Zonenbestimmungen und im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Der Generelle Gestaltungsplan legt die Bereiche für die ober- und unterirdischen Hotelbauten, das bestehende Personalhaus, die Erschliessung und Parkierung sowie für den Busperron fest. Den Baufeldern kommt dabei bauliniengleiche Wirkung zu. Die Reduktion des Waldabstandes ergibt sich ebenfalls aufgrund der Baufeldabgrenzungen.

4.7 Rodung

Grundsätzlich ist gemäss Art. 29 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG) ein Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald von 10 m vorzusehen. Dieser wird von vorliegendem Projekt unterschritten. Gemäss der Begehung vom 29.01.2016 mit den involvierten kantonalen Amtsstellen wird die Nutzungsplanung bzw. Rodung wie folgt angepasst:

- Baufeldabgrenzung gegenüber Wald: 0.3 m ab projektierten Bauten und Anlagen
- Rodung: 10 m gegenüber Baufelder für Hochbauten / 2.50 m gegenüber Baufelder für unterirdische Bauten / Erschliessungsanlagen

Die definitive Rodungsfläche beträgt somit ca. 506 m². Für die Böschungsanpassung ist zusätzlich eine temporäre Rodung von ca. 252 m² erforderlich.

Als Ersatzmassnahme sind Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes vorgesehen (Torfmoss Bergföhrenwald: Igl Lai / WEP-Objekt Nr. 306).

4.8 Anpassung statische Waldgrenze

Die Waldfeststellung im Bereich der Talstation wurde im Zusammenhang mit der laufenden Teilrevision Siedlungsgebiet neu festgelegt. Durch die Rodung ergeben sich Anpassungen an der statischen Waldgrenze.

4.9 Gefahrenzonen

Der Erfassungsbereich der Gefahrenzonen ist infolge der neu abgegrenzten Touristikzone geringfügig zu erweitern. Da sich innerhalb des Erfassungsbereiches bei der Talstation Rothornbahn weiträumig keine Gefahrenzonen befinden, wird davon ausgegangen, dass auch im Bereich der geringfügigen Erweiterung keine Gefährdung vorhanden ist. Eine abschliessende Beurteilung erfolgt durch das zuständige AWN.

4.10 Lärmnachweis

Für die Touristikzone A ist eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES III vorgesehen. Das Büro Hartmann & Monsch AG, Parpan, hat dazu einen Bericht zum Lärmnachweis verfasst (siehe Anhang B). Der Bericht kommt zum Schluss, dass in Bezug auf den Strassenverkehrslärm nichts gegen eine Einzonung und Baubewilligung des Hotels spricht, sofern die erforderlichen baulichen Auflagen (Lüftung) eingehalten werden.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

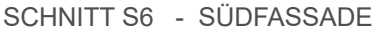
5.1 Teilrevision Baugesetz

Das Baugesetz wird hinsichtlich Artikel 66, Touristikzone, angepasst und ergänzt. Die Zonenbestimmung beinhaltet Regelungen betreffend Art und Mass der Nutzung, Gestaltung und Sicherung der Verfügbarkeit.

5.2 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Die Teilparzelle Nr. 2789 wird neu der Touristikzone A zugewiesen. Gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung resultiert eine zusätzliche Einzonung von ca. 1284 m². In Valbella (Parzelle Nr. 2494) wird eine Teilfläche der Zone für öffentliche Anlagen als flächengleiche Kompensation dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan legt mittels einzelner Bereiche den Baustandort des Hotels und des Personalhauses sowie den Bereich der Erschliessung fest.

Chur, 26. April 2016, cl, dr, sa



Anhang B: Lärmnachweis für Strassenverkehrslärm nach Lärmschutzverordnung

HOTEL YOLO LENZERHEIDE, CANOLS LÄRMNACHWEIS

*Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz
Fortimo Group AG, St. Gallen*

Lärmnachweis für Strassenverkehrslärm nach Lärmschutzverordnung

Parpan, 28. Januar 2016

HARTMANN
UND MONSCH

INGENIEUR- UND
PLANUNGSBÜRO

ALTE LANDSTRASSE 7
7076 PARPAN

081 382 23 23
INFO@HARTMANNMONSCH.CH / TEAMverkehr PARPAN

Impressum

**Auftrag-
geber** Fortimo Invest AG
9016 St. Gallen

**Kontakt-
personen** Lorenz Nef
Mitglied der Geschäftsleitung
Fortimo Group AG
T 071 844 06 16
N 078 737 53 60
Lorenz Nef <lorenz.nef@fortimo.ch>

Daniel Hojdelewicz
Planungsleiter
Fortimo Invest AG
T 071 844 06 57
Daniel Hojdelewicz daniel.hojdelewicz@fortimo.ch

Pascal Graber
Architekt
Carlos Martinez, Architekten AG (mit Projekt **YOLO** beauftragtes Architekturbüro)
9442 Berneck
T 071 727 99 57

**Kontakt
Gemeinde** Urs Häusermann
Gemeindepräsident Vaz/Obervaz
7078 Lenzerheide
081 385 21 00

Walter Büchi
Leiter Bau
Bauamt Vaz/Obervaz
7078 Lenzerheide
T 081 385 21 12
Walter Büchi <W.Buechi@vazobervaz.ch>

**Bearbei-
tung** Hartmann & Monsch AG
Alte Landstrasse 7
7076 Parpan
T 081 382 23 23
TEAMverkehr Parpan

Daniel Monsch: Hartmann & Monsch AG
dm@hartmannmonsch.ch

Stellvertretende Projektleitung
Niccolo Hartmann; Hartmann & Monsch AG
nh@hartmannmonsch.ch
TEAMverkehr Parpan

**Erstel-
lung** 28.01.2016

Inhalt

1	Hotel YOLO / Projektbezogene Umzonung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Anforderungen nach der Lärmschutzverordnung LSV	4
2	Lärmbelastung und Beurteilung ohne Massnahmen	5
2.1	Lärmermittlung	5
2.2	Resultate der Lärmermittlung	6
2.3	Beurteilung der Lärmbelastung ohne Lärmschutzmassnahmen	6
3	LärmschutzMassnahmen	7

Anhang:

Lärmermittlung StL86+

Auszug Lärmbelastungskataster

1 HOTEL YOLO / PROJEKTBEZOGENE UMZONUNG

1.1 Ausgangslage

Am Ostrand des langen Parkplatzes nördlich der Talstation der Rothornbahn plant die Fortimo Group AG ein Hotel für Sportler unter der Bezeichnung YOLO Lenzerheide.

Es ist dazu voraussichtlich eine Umzonung der Zone für öffentliche Anlagen in eine Touristikzone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III vorgesehen, da es sich neben der Kantonsstrasse um ein mit Strassenverkehrslärm vorbelastetes Gebiet handelt.

Die projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung wurde durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden mit Vorprüfungsbericht vom 8. Januar 2016 vorgeprüft. Im vorliegenden Lärnmachweis wurden die Ausführungen und die Praxis des Kantons zum Lärmschutz berücksichtigt.

1.2 Anforderungen nach der Lärmschutzverordnung LSV

Gemäss Art. 29 dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die **Planungswerte** nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

In der Touristikzone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gelten folgende Belastungsgrenzwerte nach LSV, Anhang 3:

Belastungsgrenzwert Tag (06.00-22.00 Uhr) ESIII	Belastungsgrenzwert Nacht (22.00-06.00 Uhr) ESIII
60 dB(A)	50 dB(A)

Gemäss Art. 42 der LSV gelten bei Räumen in Betrieben, die in den Empfindlichkeitsstufen ES I, ES II oder ES III liegen, um 5 dB(A) höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte. Bei Gasthäusern gelten die höheren Belastungsgrenzwerte aber nur, soweit sie auch bei geschlossenen Fenstern ausreichend belüftet werden können.

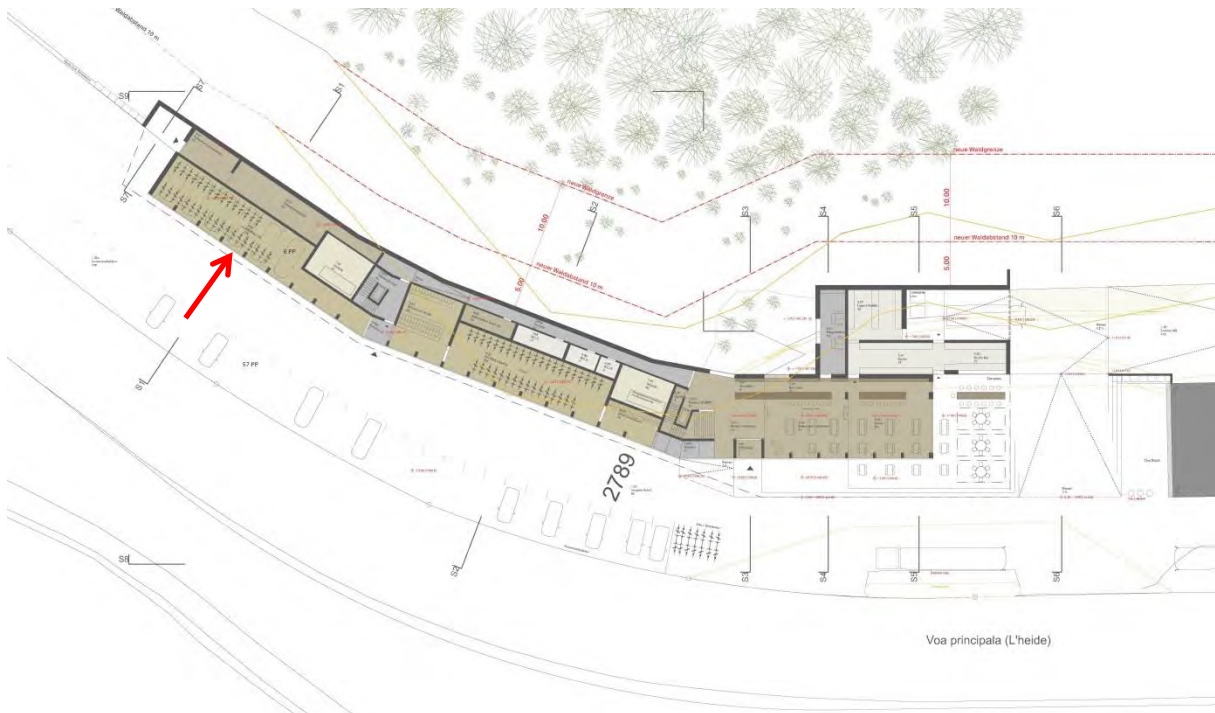
Gemäss ANU gelten Hotelzimmer nach gängiger Vollzugspraxis jedoch als lärmempfindliche Wohn- und Schlafräume. Es gelten dort grundsätzlich die Planungswerte ohne Korrekturen.

2 LÄRMBELASTUNG UND BEURTEILUNG OHNE MASSNAHMEN

2.1 Lärmermittlung

Die Lärmbelastung wurde mit dem Lärmberechnungsmodell StL86+ ermittelt (siehe Anhang). Der massgebende Verkehr und der Anteil lauter Fahrzeuge wurde dem Lärmbelastungskataster des Amtes für Natur und Umwelt entnommen.

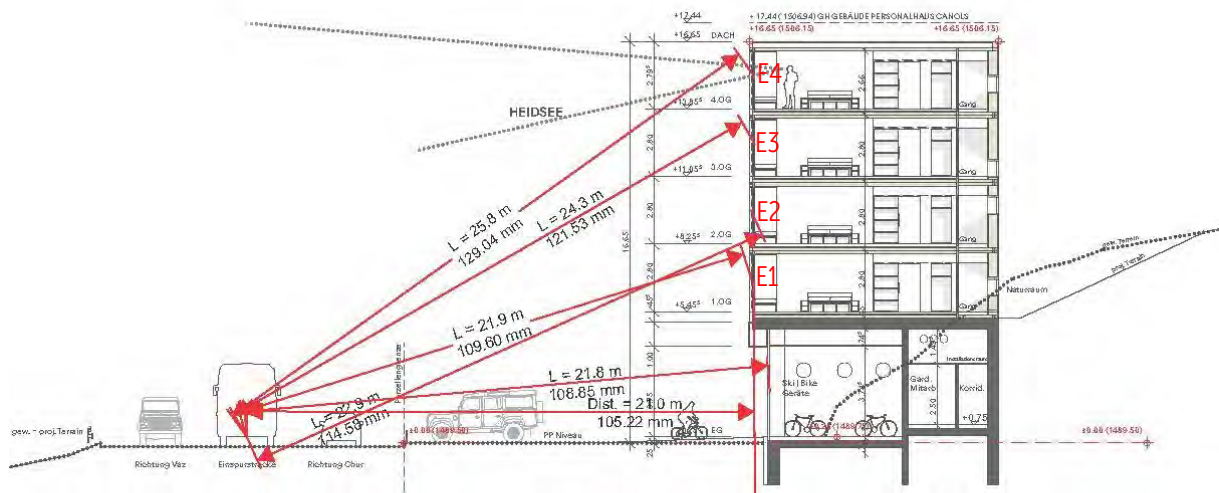
Als massgebende Empfangspunkte E wurden die der Kantonsstrasse am nächsten liegenden Fenster der Hotelzimmer beim Schnitt S1 für alle 4 Stockwerke mit lärmempfindlichen Räumen festgelegt (E1 – E4).



Situation Hotel YOLO



Massgebende Lärm-Empfangspunkte E1 – E4 im 1. bis 4. Obergeschoss



SCHNITT S1

2.2 Resultate der Lärmermittlung

Die Ermittlung der Beurteilungspegel L_r für die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III ergeben folgende Resultate:
(Berechnung siehe Anhang):

Empfangs- punkt	Beurteilungs- pegel L_r Tag	Planungswert Tag Art. 42 LSV	Beurteilungs- pegel L_r Nacht	Planungswert Nacht Art. 42 LSV	Beurteilung
E1, 1. OG	63.9 dB(A)	60 dB(A)	52.0 dB(A)	50 dB(A)	überschritten um 2.0-3.9 dB(A)
E2, 2. OG	63.7 dB(A)	60 dB(A)	51.8 dB(A)	50 dB(A)	überschritten um 1.8-3.7 dB(A)
E3, 3. OG	63.4 dB(A)	60 dB(A)	51.5 dB(A)	50 dB(A)	überschritten um 1.5-3.4 dB(A)
E4, 4. OG	63.1 dB(A)	60 dB(A)	51.2 dB(A)	50 dB(A)	überschritten um 1.2-3.1 dB(A)

2.3 Beurteilung der Lärmbelastung ohne Lärmschutzmassnahmen

Auf der Fassade des geplanten Hotels beträgt der Beurteilungspegel für den Strassenverkehrslärm rund 63 dB(A) bis 64 dB(A) am Tag bzw. 51 dB(A) bis 52 dB(A) in der Nacht. **Am vorgesehenen Standort wird an der Fassade des Hotels YOLO der Planungswert ES III sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten.**

3 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Zur Einhaltung der Anforderung nach Art. 29 LSV sind die Hotelzimmer – wie bereits vorgesehen – mit einer **kontrollierten Lüftung** als bauliche Massnahme zu versehen. Damit entfallen die Beurteilungspunkte am offenen Fenster, da die Wohnnutzungen der Hotelzimmer zeitlich beschränkt sind.

Bei der Realisierung der Lüftung ist sicherzustellen, dass bezüglich Luftschalldämmung mindestens die **Anforderungen der Stufe 1 der im Anhang G der SIA Norm 181** (Schallschutz im Hochbau) aufgeführten Empfehlungen erfüllt werden. **Mit einem Vermerk im Baugesetz in Art. 66 Abs. 2 lit. b ist zudem sicherzustellen, dass eine Umnutzung als Aparthotel für längeren Aufenthalt oder als Wohnung ausgeschlossen ist.**

Fazit

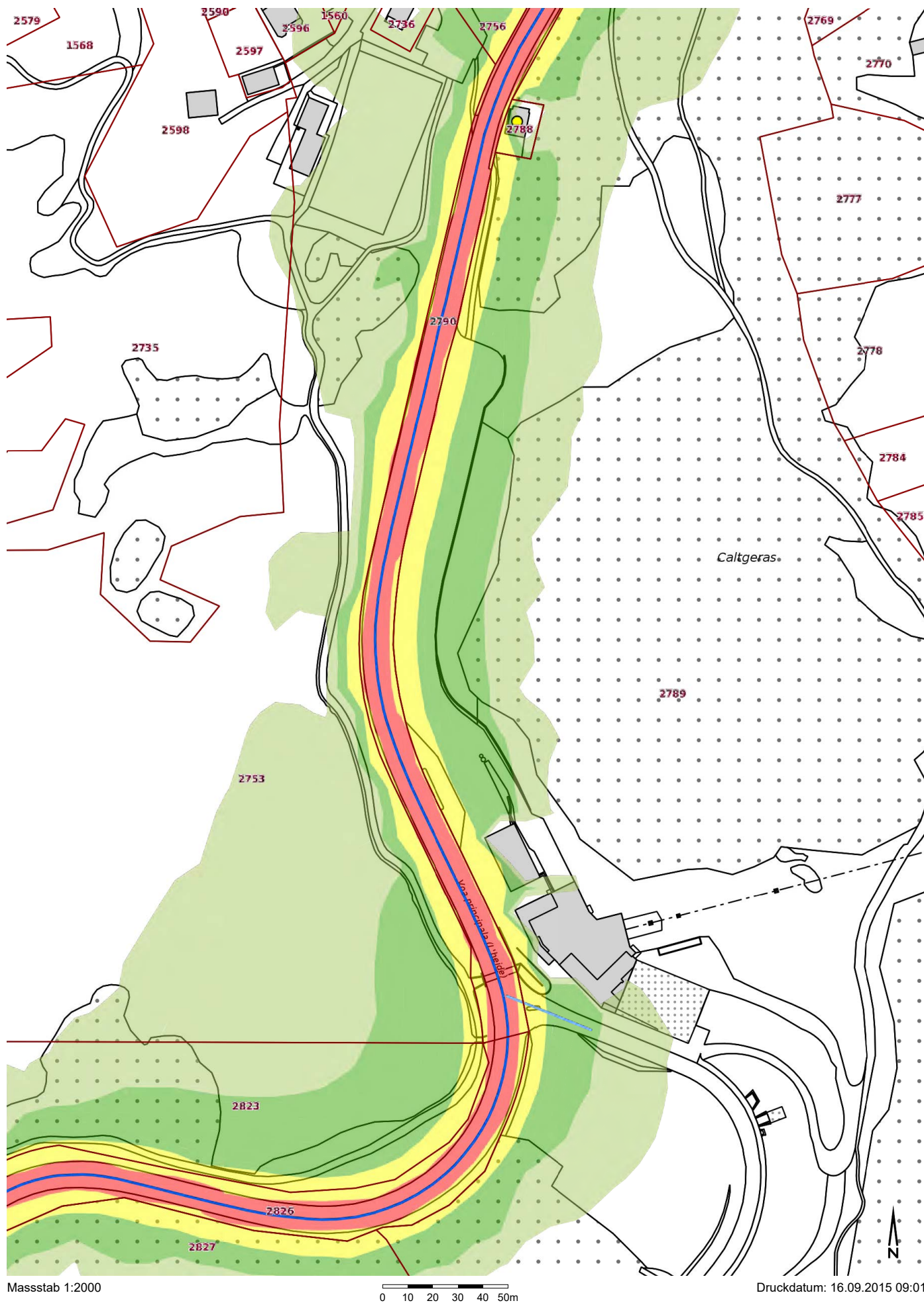
Mit diesen Massnahmen (kontrollierte Lüftung der Hotelzimmer und Vermerk im Baugesetz Art. 66 zu einer allfälligen Umnutzung) wird gemäss Vorprüfungsbericht in Bezug auf den Lärmschutz die Zustimmung zur Umzonung in die Touristikzone in Aussicht gestellt.

Parpan, 28. Januar 2016



Daniel Monsch
Dipl. Kulturing. ETH/SIA/SVI

Kanton Graubünden		Hotel YOLO, Voa Principala Lenzerheide, Canols			
Gemeinde	GEMEINDE				
Objektnummer	OBJNR	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG
Datum	DATUM	28.01.16	28.01.16	28.01.16	28.01.16
Parzellen-Nr.	PARZNR				
Adresse	ADRESSE				
Ermittlungspunkt	EP	E1	E2	E3	E4
Höhe über Strasse	HOEHE	6.8	9.8	12.8	15.8
Nutzung	NUTZ				
Zone	ZONE				
Empfindlichkeitsstufe	ES	III	III	III	III
Aufstufung	AUFST				
Bemerkung Objekt	BEM1				
Strassenname	STRNA	Voa Principala	Voa Principala	Voa Principala	Voa Principala
Strassennummer	STRNR				
Knoten A Verkehrsmodell	KNOA				
Knoten B Verkehrsmodell	KNOB				
DTV	DTV	5'296	5'296	5'296	5'296
LW-Anteil Tag	LWTAG	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%
LW-Anteil Nacht	LWNA	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%
Geschwindigkeit	GESCH	80	80	80	80
Strassenneigung	NEIG	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Belagskorrektur	BELAG	0	0	0	0
Bebauungsgrad gegenüber	B0	0	0	0	0
Bebauungsgrad B1	B1	0.7	0.7	0.7	0.7
Bebauungsgrad B2	B2	0	0	0	0
Hindernisdämpfung voll	HIND	0	0	0	0
Distanz Quelle-Empfänger	DIST	21	21	21	21
Aspektwinkel	ASP	180	180	180	180
Bemerkung Strasse	BEM2				
Gesamtemissionspegel Tag	LTAG	77.6	77.6	77.6	77.6
Gesamtemissionspegel Nacht	LNA	65.8	65.8	65.8	65.8
Reflexionszuschlag	REFL	0.0	0.0	0.0	0.0
Hindernisdämpfung	HINDD	0.0	0.0	0.0	0.0
Abstandsdämpfung	ABSTD	-13.8	-14.0	-14.2	-14.6
Aspektwinkelreduktion	ASPRE	0.0	0.0	0.0	0.0
Hauptlärmquelle Tag	HTAG	63.9	63.7	63.4	63.1
Hauptlärmquelle Nacht	HNA	52.0	51.8	51.5	51.2
Nebenlärmquelle Tag	NTAG				
Nebenlärmquelle Nacht	NNA				
Lr Tag	LRTAG	63.9	63.7	63.4	63.1
Lr Nacht	LRNA	52.0	51.8	51.5	51.2
PW Tag	PW TAG	60	60	60	60
PW Nacht	PW NA	50	50	50	50
Zuschlag Gewerbenutzung	GEWZU	0	0	0	0
Überschreitung PW Tag	DIGWTA	3.9	3.7	3.4	3.1
Überschreitung PW Nacht	DIGWNA	2.0	1.8	1.5	1.2
Überschrittener Grenzwert	GW	PW	PW	PW	PW
Bemerkungen	BEM3	Hotelzimmer	Hotelzimmer	Hotelzimmer	Hotelzimmer



Massstab 1:2000

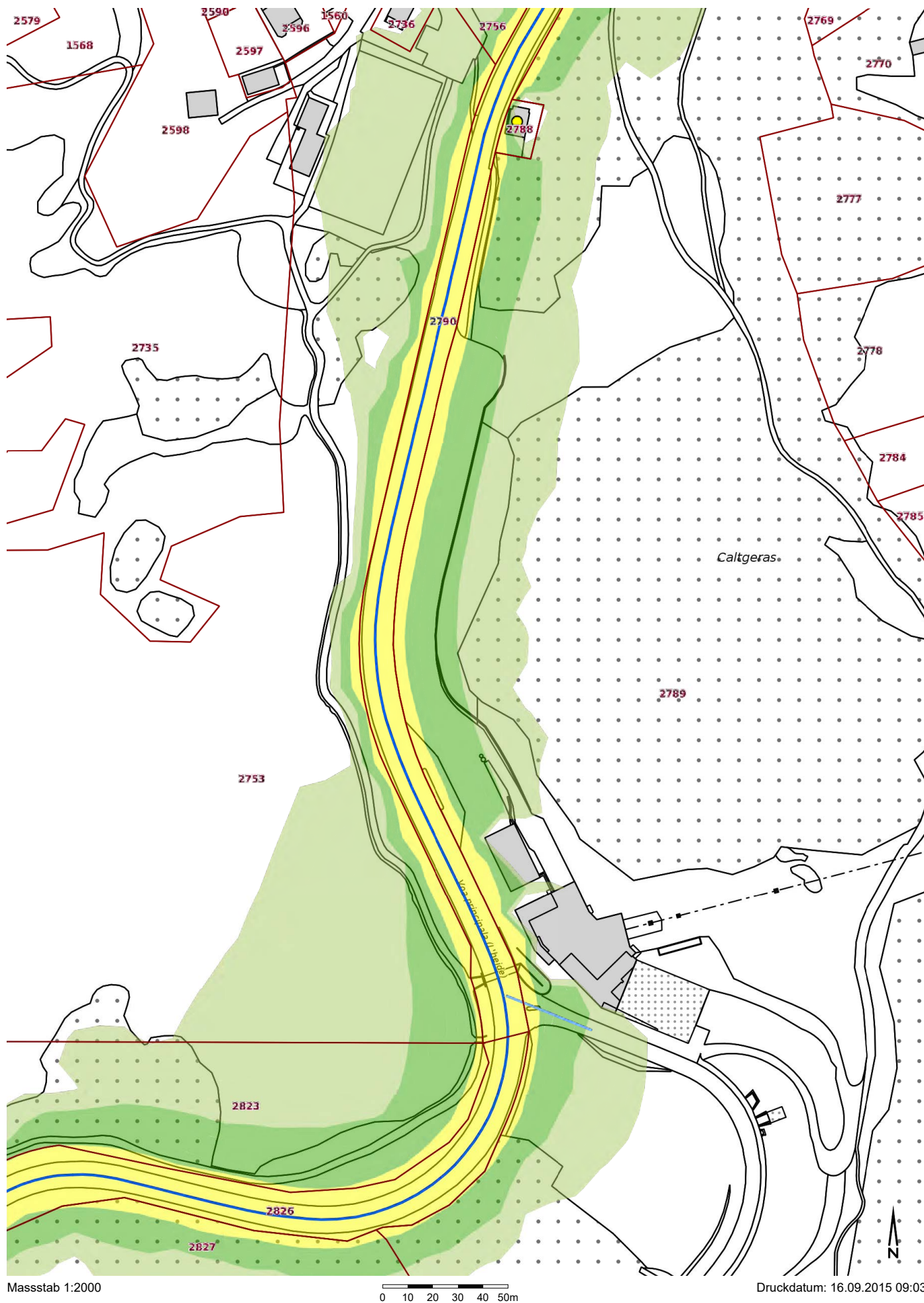
0 10 20 30 40 50m

Druckdatum: 16.09.2015 09:01

Lr am Tag, 06.00-22.00 Uhr

Hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. © Bundesamt für Landestopografie

geo.gr.ch



Massstab 1:2000

0 10 20 30 40 50m

Druckdatum: 16.09.2015 09:03

Lr in der Nacht, 22.00-06.00 Uhr

Hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. © Bundesamt für Landestopografie

geo.gr.ch

Darstellungsgrenze

Ortschaften

Parzellennummern

Az

Parzellengrenzen



Sanierte Strecken



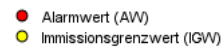
Strasseneigentümer



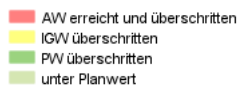
Strasseneigentümer, Brücken



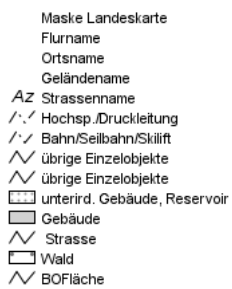
Gebäude über Grenzwert nachts und tags



Lärm über Grenzwert Nacht



Hintergrund Karte grau



Anhang C: Erschliessung Bushaltestelle und Anlieferung Talstation Rothorn



