



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz / Obervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Hotel Sanaspans**

Mitwirkungsauflage

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

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Claire Jenal-Lavanchy, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 75

c.jenal@stauffer-studach.ch

Erstellung

März 2018

Bearbeitungsstand

2. April 2019

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalt der Teilrevision	5
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Verfahren	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Urnenabstimmung	6
3	Grundlagen	6
3.1	Marktanalyse und Wirtschaftlichkeitskonzept	6
3.2	Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG) und Kantonaler Richtplan	6
3.3	Sicherung der Verfügbarkeit	7
3.4	Mehrwertabschöpfung	7
4	Konzept	8
4.1	Weiterentwicklung Standort Sanaspans	8
4.2	Konzept Resort	8
4.3	Parkierung und Erschliessung	8
4.4	Regelung Art und Mass der Nutzung	9
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	9
5.1	Teilrevision Baugesetz	9
5.2	Teilrevision Zonenplan	9
5.3	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	9
5.4	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	9

Anhang

Anhang A: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Anhang B: Wirtschaftlichkeitskonzept Resort Sanaspans

Beilagen

Beilage A: Studie Hotelresort Sanaspans

Beilage B: Vorprojekt Ausbau Dorf- und Quartierstrasse Sundroina

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Zollikon besitzt in Lenzerheide das Ferienhaus Sanaspans. Das Ferienhaus befindet sich auf der Parzelle Nr. 3556 in der Zone für öffentliche Wohn- und Ferienbauten (öWF) und hat rund 100 Betten und zusätzliche Seminarräume. Das Ferienhaus genügt nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Zimmer- und Infrastrukturqualität. Eine weitere Nutzung des Ferienhauses oder eine Umnutzung im Bestand zu einem hotelähnlichen Betrieb ist aufgrund der zu geringen Grösse und der baulichen Gegebenheiten nicht zweckmässig. Die Gemeinde Zollikon ist Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 3556, 3686, 3689, 4637 und 4638. Sie beabsichtigt am Standort Sanaspans die Realisierung eines Resorts im 4 bis 5 Sternebereich mit dazugehörigen Wohnungen. Insgesamt sieht das Projekt 500 Hotelbetten vor, wobei eine etappenweise Umsetzung möglich ist.

Als Tourismusdestination ist es auch im Interesse der Gemeinde Vaz/Obervaz den Standort Sanaspans einer Nachfolgenutzung zuzuführen und das Beherbergungsangebot weiterzuentwickeln. Die Lage in Sanaspans ist aufgrund der Nähe zum Ortszentrum und der Anbindung an das Siedlungsgebiet für eine Hotelnutzung grundsätzlich geeignet.

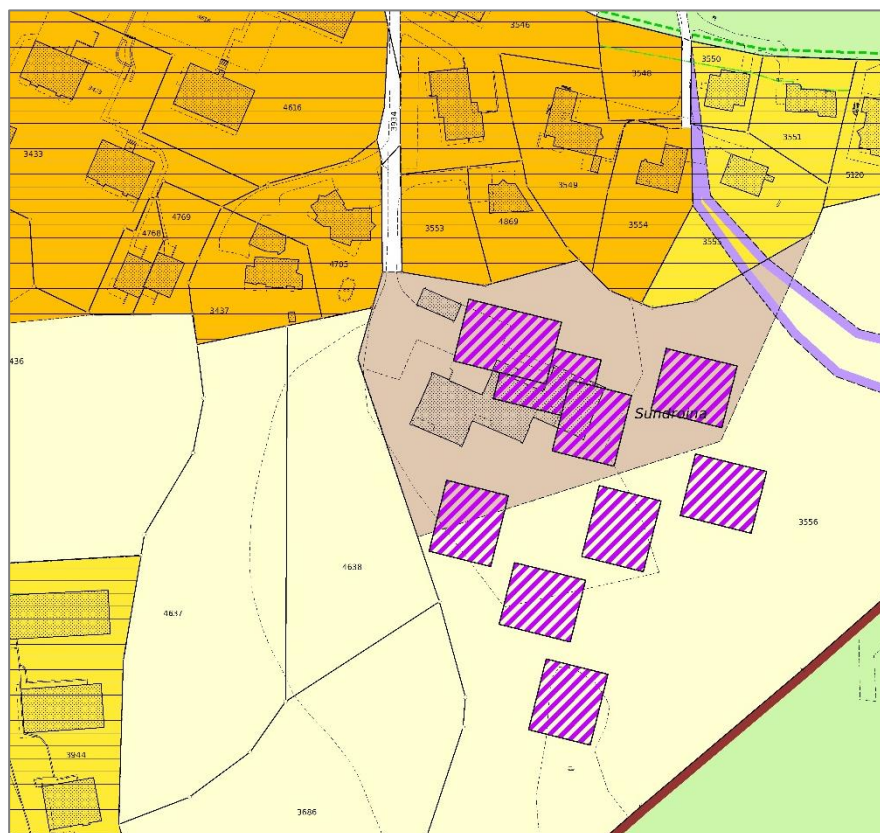


Abb. 1: Projekt integriert im rechtskräftigen Zonenplan: violett schraffiert = Hotelprojekt

1.2 Ziele und Inhalt der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Beherbergungsbetriebes mit dazugehörigen Wohnungen (insgesamt 500 Betten), am Standort Sanaspans geschaffen. Dazu wird eine neue Hotelzone «Sanaspans» mit dazugehörigen projektbezogenen Festlegungen vorgesehen. Zwecks Sicherstellung einer angemessenen Erschliessung für den motorisierten Verkehr sowie für Fussgänger werden im Generellen Erschliessungsplan geeignete Massnahmen getroffen.

1.3 Rechtskräftige 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.

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 D. Rüegg eingesetzt. Die Machbarkeitsstudie wurde von Domenig Architekten, Chur erarbeitet, das Wirtschaftlichkeitskonzept sowie das Strassenprojekt wurde im Auftrag der Gemeinde Zollikon durch Hans H. Moser AG, Zürich erstellt.

2.2 Ablauf / Termin

Vorabklärungen und Projektentwicklung	Jan. – Dez. 2017
Bearbeitung der Planungsmittel	Februar – April 2018
Kantonale Vorprüfung	Mai – November 2018
Bereinigung nach Vorprüfung	Jan. – März 2019
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)	April/Mai 2019
Urnenabstimmung	
Beschwerdeaufgabe	

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 19. November 2018 äusserte sich der Kanton im Grundsatz positiv zur vorliegenden Teilrevision. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind im Anhang aufgeführt.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Änderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

2.5 Urnenabstimmung

3 Grundlagen

3.1 Marktanalyse und Wirtschaftlichkeitskonzept¹

Die Umgebung Lenzerheide weist aktuell im Segment 1 bis 5 Sterne ca. 70 Hotels auf, was ungefähr 2000 - 2200 Betten entspricht. Durch den Zusammenschluss der Skigebiete Arosa - Lenzerheide ist mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen. Insbesondere im 4-Sternesegment sind aktuell in der Region Lenzerheide nur 7 Hotelbetriebe vorhanden, was einem Anteil von ca. 10% entspricht. Im Vergleich zu anderen Skigebieten weist die Region Lenzerheide die geringste Bettenanzahl im Verhältnis zur Skigebietsgrösse auf. Durch den Zusammenschluss Arosa - Lenzerheide sind die Wachstumschancen hoch und der knappe Bestand an Hotelbetten im 4-Sternesegment rechtfertigt eine neue Resort-Planung Sanaspans. Das neue Hotel steht nicht in direkter Konkurrenz zum bestehenden Angebot.

Ziel des Vorhabens ist es, den Tourismusmarkt zu steigern. Gemäss dem Wirtschaftlichkeitskonzept ist die Realisierung des Hotelbetriebs mit dazugehörigen bewirtschafteten Wohnungen bzw. Wohnungen zur Querfinanzierung wirtschaftlich.

3.2 Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG) und Kantonaler Richtplan

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

Der neue Kantonale Richtplan (Teil Siedlung) wurde am 20. März 2018 durch die Regierung erlassen und wird demnächst durch den Bund genehmigt. Nach Inkrafttreten des neuen Kantonalen Richtplans müssen die Gemeinden innert zwei Jahren

¹ Ausführungen gemäss Wirtschaftlichkeitskonzept, Hans H. Moser AG, Zürich

die Kapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) überprüfen. Nur bei ausgewiesenem Bedarf darf die WMZ vergrössert werden. Für die Einzonung von touristischen Zonen ist eine flächengleiche Kompensation nicht mehr erforderlich. Bis zur Genehmigung der vorliegenden Teilrevision wird der neue Kantonale Richtplan genehmigt sein. Somit ist für die Einzonung von Hotelzonen keine flächengleiche Kompensation mehr notwendig.

Laut Kapitel 5.2.1 des revidierten kantonalen Richtplanes sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt jeweils 1 ha überschreiten (Erweiterungen und Verlagerungen werden separat betrachtet). Die Gemeinde stellt fest, dass die in der vorliegenden Teilrevision vorgesehenen Ein- und Umzonungen jeweils unter 1 ha liegen und somit diesbezüglich die Richtplananforderungen erfüllen.

Gemäss Kapitel 5.2.5 des revidierten kantonalen Richtplans sind für touristische Beherbergungsbetriebe Standorte vorzusehen, welche in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen, anderen touristischen Einrichtungen oder im Ortszentrum liegen und/oder über eine gute Anbindung an die übergeordnete Erschliessung verfügen. Diese Voraussetzungen sind am Standort Sanaspans gegeben.

3.3 Sicherung der Verfügbarkeit

Die Regelung der Verfügbarkeit erfolgt vorliegend durch eine Rückfallklausel im Sinne einer befristeten Einzonung gemäss Art. 19h KRG. Sofern nicht innert 5 Jahren seit Genehmigung der vorliegenden Teilrevision mit dem Bau des Projektes begonnen wird, wird die Teilrevision rückgängig gemacht. Dieser Rückfall erfolgt entschädigungslos ohne erneuten Beschluss der Urnenabstimmung.

3.4 Mehrwertabschöpfung

Durch die Zuweisung von Land aus der Landwirtschaftszone in die Hotelzone, sowie die Umzonung der Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten in die Hotelzone entsteht ein planungsbedingter Mehrwert. Gestützt auf Art. 19h ff. KRG untersteht dies der Mehrwertabgabe. Die Abgabe wird mit der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig. Die Modalitäten des Mehrwertausgleichs bzw. die Veranlagung des Mehrwertes richtet sich nach den Bestimmungen des KRG.

Aufgrund des besonderen öffentlichen Interesses an Hotelprojekten und der Ergänzung des touristischen Angebotes, macht die Gemeinde von Art. 19I Absatz 3 KRG Gebrauch, wonach für solche Nutzungen der Mehrwertabgabesatz auf 20% (gegenüber den regulären 30%) gesenkt werden kann. Im Baugesetz wird ein entsprechender Artikel ergänzt (Art. 9a neu).

Das für die Bemessung der Abgabehöhe erforderliche Gutachten des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung liegt bis zur Beschlussfassung der Teilrevision vor.

4 Konzept

4.1 Weiterentwicklung Standort Sanaspans

Der Standort Sanaspans hat durch das Ferienhaus bereits heute eine hotelähnliche Ausrichtung. Das zukünftige Resort liegt am heutigen Ort des Ferienhauses Sanaspans und erstreckt sich in südlicher Richtung. Dieser, für eine hotelmässige Nutzung geeignete, Standort soll durch das geplante Resort sinnvoll weiterentwickelt werden.

4.2 Konzept Resort

Das Resort besteht aus acht Gebäudekuben, welche jeweils vier oder fünf Geschosse aufweisen und abwechselnd orthogonal zueinander situiert sind. Die strenge Setzung der Gebäude bildet dabei differenzierte Aussenräume mit Durch- und Ausblicken von Gassen und Plätzen. Der grösste Platz bildet, zusammen mit den anschliessenden Erdgeschossnutzungen, das Quartierzentrum. Als Dreh- und Angelpunkt sind hier öffentliche Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten erschlossen. So ist von diesem Platz aus das Hauptgebäude mit Rezeption, Lounge, Restaurant, Bar, Wellnessbereich und Beherbergungsbetriebe zugänglich. Der Zugang erfolgt über einen 1-2 geschossigen Mitteltrakt, welcher das Hauptgebäude mit dem Gebäude B, wo sich weitere Wellnessbereiche und Wohnungen befinden, verbindet. Die parkähnliche Gestaltung des Aussenraums bietet neben Aufenthaltsmöglichkeiten saisonal abhängige Aktivitäten. Durch die Platzierung der Volumen werden Terrainveränderungen reduziert und erfolgen ausschliesslich dort wo sie unbedingt erforderlich sind.

Das Vorhaben sieht einen ausgewogenen Mix von Hotelbetten, bewirtschaftetem Wohnen und Verkauf vor, damit das Resort einen nachhaltigen und erfolgreichen Betrieb sicherstellen kann. Im Haupttrakt sind ca. 100 Hotelbetten sowie Wellnessbereiche und zwei Restaurants vorgesehen. Die restlichen Betten werden als bewirtschaftete Wohnungen sowie Wohnungen zur Querfinanzierung im Sinne von Art. 8 Abs. 1-3 ZWG realisiert.

4.3 Parkierung und Erschliessung

Die Parkierung für das Resort erfolgt in einer zentralen unterirdischen Parkierungsanlage mit Total rund 320 Parkplätzen. Darin enthalten sind auch die Personal- und Besucherparkplätze.

Im Hinblick auf die Nutzungsintensivierung im Gebiet Sanaspans sind Anpassungen an der Quartierstrasse «Sundroina» erforderlich. Vorgesehen ist ein Ausbau der Fahrbahn auf 5.20 m plus 1.80 m Trottoir. Zwecks Entflechtung des motorisierten Verkehrs und der Fussgänger ist im Bereich des Anschlusses an die Kantonsstrasse ein separater Fussweg parallel zum Gewässer vorgesehen.

Für den Ausbau der Erschliessungsanlagen ist teilweise die Inanspruchnahme privater angrenzender Grundstücksflächen erforderlich. Aufgrund der künftigen Bedeutung der Quartierstrasse wird diese neu als geplante öffentliche Dorf- und Quar-

tierstrasse in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Die definitiv beanspruchten privaten Landflächen werden auf Basis des auszuarbeitenden Strassenprojektes festgelegt.

4.4 Regelung Art und Mass der Nutzung

Die vorliegende Teilrevision erfolgt projektbezogen. Gestützt auf die Projektstudie des Hotels wird eine spezielle Hotelzone «Sanaspans» 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 Bauten sowie für die Erschliessung fest. Den Baufeldern kommt dabei bauliniengleiche Wirkung zu.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Teilrevision Baugesetz

Das Baugesetz wird mit Artikel 65b (neu), Hotelzone Sanaspans, ergänzt. Die Zonenbestimmung beinhaltet Regelungen betreffend Art und Mass der Nutzung, Gestaltung und Sicherung der Verfügbarkeit.

Betreffend der Mehrwertabgabe wird neu Artikel 9a ins Baugesetz eingefügt. Für Hotelnutzungen sowie touristische Nutzungen wird der Abgabesatz auf 20% (gegenüber dem kantonalen Mindestsatz von 30%) reduziert.

5.2 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan werden rund 7226 m² der Zone für öffentliche Wohn- und Ferienhausbauten der Parzelle-Nr. 3556 in die Hotelzone Sanaspans umgezont. Zudem werden insgesamt 6076 m² Landwirtschaftszone in die Hotelzone Sanaspans eingezont. Die neue Hotelzone Sanaspans umfasst total rund 1.3 ha.

5.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan legt mittels Baubereichen für Hochbauten die Baustandorte sowie die maximalen Höhenkoten der einzelnen Gebäudekuben fest. Ferner werden Bereiche für die Erschliessung und die Freihaltung festgelegt.

5.4 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan definiert den Standort der unterirdischen Parkierung sowie deren Ein- und Ausfahrt. Zudem wird die private Dorf- und Quartierstrasse mit öffentlichem Fusswegrecht «Sundroina» zu einer öffentlichen Dorf- und Quartierstrasse umklassiert.

Chur, 2. April 2019, cj, dr

Anhang

Anhang A: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Bemerkung/Antrag des Kantons	Antwort der Gemeinde
Die Teilrevision erweist sich insgesamt als RPG- und richtplankonform.	-
Bis zur Genehmigungsvorlage ist die Mehrwertabschöpfung nach Massgabe des kantonalen Raumplanungsgesetzes zu regeln.	Gestützt auf Art. 19I KRG und den neuen Artikel 9a BauG Vaz/Obervaz, beträgt der Abgabesatz für die Mehrwertabschöpfung vorliegend 20%. Die Veranlagung richtet sich nach dem übergeordneten Recht.
Die in der Hotelzone zulässigen Wohnungen gemäss Zweitwohnungsgesetz sind im Baugesetz zu präzisieren.	Die entsprechenden Ergänzungen wurden vorgenommen.
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Erstellung von bewirtschafteten Wohnungen sowie Wohnungen zur Quersubventionierung die Nachweise gemäss Zweitwohnungsgesetz zu erbringen sind.	Die entsprechenden Nachweise sind in der Wirtschaftlichkeitsstudie thematisiert. Die konkreten Nachweise werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen sein.
Die vorgesehene Zone für künftige bauliche Nutzung ist nochmals zu überprüfen.	Aufgrund des konkretisierten Projektes entfällt die Festlegung der ZKBN bzw. diese wird soweit erforderlich der Hotelzone zugewiesen.
Das Flachmoorobjekt Nr. 3226 ist vom Vorhaben randlich tangiert. Sofern die Flächen nicht erhalten werden können, sind Ersatzmassnahmen nach Art. 18 NHG zu leisten. Dies ist in der Genehmigungsvorlage aufzuzeigen.	Die entsprechenden Untersuchungen liegen bis zur Genehmigungsvorlage vor.
Der Anschluss der Gemeindestrasse Sundroina an die Kantonsstrasse ist so auszugestalten, dass die massgebenden Normen eingehalten werden.	Der Ausbau des Anschlusses ist vorgesehen und wurde mit dem Tiefbauamt vor Ort besprochen.

Anhang B: Wirtschaftlichkeitskonzept Resort Sanaspans