Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Kurzbericht

Anpassung kommunales räumliches Leitbild Vaz/Obervaz

Stand Beschluss Gemeindevorstand

Stauffer & Studach Raumentwicklung

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Vaz/Obervaz

Kontaktperson
Walter Büchi, Leiter Bau
+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

Erstellung
März bis Juni 2025

Bearbeitungsstand
Juni 2025

250612_Vaz_Obervaz_Kurzbericht_Anpassung_KRL_2025_2025

Inhalt

1 Ausgangslage 3

2 Verfahren 3

3 Präzisierung des kommunalen räumlichen Leitbildes 3

3.1 Bisherige Formulierung (KRL vom 14. Mai 2020) 3

3.2 Präzisierte Formulierung 4

4 Fazit 4

1 Ausgangslage

Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz hat am 14. Mai 2020 das kommunale räumliche Leitbild (KRL) erlassen. Dieses bildet eine gemeindeinterne Grundlage für die Umsetzung von Massnahmen in der Nutzungsplanung, in Folgeplanungen und in weiteren Sachplanungen. Das KRL ist weder eigentümer- noch behördenverbindlich. Gegenstand der vorliegenden Änderung des KRL bildet eine Anpassung der Formulierung im Kapitel «Strategie Tourismus und Hotelstandorte». Es handelt sich dabei nicht um eine inhaltliche Änderung des KRL, sondern lediglich um eine präzisierte Formulierung zur Klarstellung der Absichten der Gemeinde.

2 Verfahren

Anpassung KRL	März 2025
Mitwirkungsauflage	22. April – 21. Mai 2025
Beschluss durch Gemeindevorstand	12. Juni 2025

Obwohl das KRL keine direkte Verbindlichkeit hat, ist eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicherzustellen. Aufgrund der insgesamt untergeordneten Bedeutung der vorliegenden Anpassung, erfolgte die Mitwirkung in Form einer öffentlichen Mitwirkungsauflage mit Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme an den Gemeindevorstand. Während der Mitwirkungsauflage sind beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen eingegangen.

3 Präzisierung des kommunalen räumlichen Leitbildes

3.1 Bisherige Formulierung (KRL vom 14. Mai 2020)

Das Kapitel «Strategie Tourismus und Hotelstandorte» im KRL Vaz/Obervaz umfasst vier Teilstrategien, welche zusammen als Leitlinien für die Förderung eines nachhaltigen und wettbewerbsfähigen Tourismus und die Weiterentwicklung des touristischen Angebots dienen. Die derzeitige Formulierung der ersten Teilstrategie «Hotel-Angebot ergänzen» lässt Raum für unterschiedliche Auslegungen und soll daher präzisiert werden. Die Teilstrategie lautet im bisherigen KRL wie folgt:

- *Unter Berücksichtigung der Kriterien wie Lagequalität, Erreichbarkeit und die Nähe zu bestehenden touristischen Infrastrukturen besteht im Gebiet Fadail und Umgebung Potential* ***für einen zusätzlichen Hotelstandort*** *im gehobeneren Segment. Weitere Potenziale bestehen in Form von Umnutzungen bisheriger Ferienhäuser (z.B. Sanaspans).*
- *Der genaue Standort für ein neues Hotelangebot ist projektbezogen im Rahmen der Nutzungsplanung zu bestimmen (unter Berücksichtigung von Kriterien wie Flächenbedarf, Einordnung in Landschaft und Siedlung, Verfügbarkeit oder Erschliessung).*

Gegenstand der Präzisierung ist die im ersten Absatz gewählte Formulierung, dass im Gebiet Fadail und Umgebung Potential für einen zusätzlichen Hotelstandort im gehobeneren Segment bestehe. Diese Formulierung lässt den Interpretationsspielraum offen, ob es sich dabei um ein Gebiet mit Potential für genau einen einzigen neuen Hotelstandort handelt oder ob sich das Gebiet gesamthaft als Hotelstandort (mehrere Hotelstandorte) anbietet. Damit das KRL als fundierte Grundlage für die touristische Weiterentwicklung herangezogen werden kann, gilt es diese Formulierung entsprechend den Absichten der Gemeinde Vaz/Obervaz zu präzisieren.

3.2 Präzisierte Formulierung

Im bestehenden KRL wird die Weiterentwicklung des Tourismus in Vaz/Obervaz als zentrales Ziel definiert. Das im KRL explizit erwähnte Gebiet Fadail bietet sich hierfür besonders an, da es über verschiedene potenzielle Standorte für neue Hotels verfügt. Zudem sorgt die zentrale Lage innerhalb des Tourismusgebietes für eine entsprechende Nachfrage, was sich unter anderem an einem bereits konkreten Vorhaben zur Errichtung eines Hotels (Portal Fadail) ablesen lässt. Der Gemeindevorstand sieht in Anbetracht dessen keine Gründe, welche gegen die Errichtung mehrerer Hotels im Gebiet Fadail sprechen. Im Gegenteil – das touristische Angebot soll in geeigneter Weise durch zusätzliche Beherbergungsbetriebe ergänzt werden. Die Formulierung der Teilstrategie «Hotel-Angebot ergänzen» soll deshalb wie folgt angepasst werden:

- Unter Berücksichtigung der Kriterien wie Lagequalität, Erreichbarkeit und die Nähe zu bestehenden touristischen Infrastrukturen besteht im Gebiet Fadail und Umgebung Potenzial **für zusätzliche Hotelstandorte** im gehobeneren Segment. Weitere Potenziale bestehen in Form von Umnutzungen bisheriger Ferienhäuser (z.B. Sanaspans).
- **Die genauen Standorte für neue Hotelangebote sind** projektbezogen im Rahmen der Nutzungsplanung zu bestimmen (unter Berücksichtigung von Kriterien wie Flächenbedarf, Einordnung in Landschaft und Siedlung, Verfügbarkeit oder Erschliessung).

4 Fazit

Die angepasste Formulierung der Teilstrategie «Hotel-Angebot ergänzen» entspricht der im bereits bestehenden KRL formulierten Stossrichtung zur Weiterentwicklung des Tourismus in Vaz/Obervaz und bietet die strategische Grundlage für mehrere Hotelstandorte im Gebiet Fadail. Es handelt sich dabei nicht um eine inhaltliche Änderung des KRL, sondern lediglich um eine präzisierte Formulierung zur Klarstellung der Absichten der Gemeinde. Zudem gilt es anzumerken, dass für die Realisierung konkreter Hotelprojekte in aller Regel eine projektbezogene Anpassung der Ortsplanung samt Urnenabstimmung erforderlich ist.