

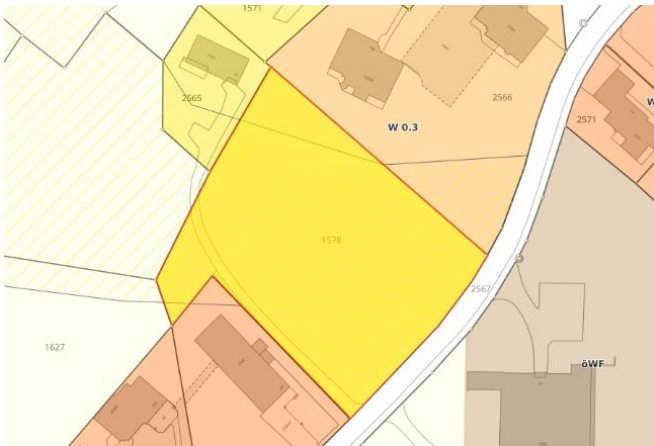


Schlussbericht Kommission Parzelle 1578 Valbella

1. Ausgangslage

Die Politische Gemeinde ist Eigentümerin von zwei Baulandparzellen, die einer Wohnzone zugewiesen sind: Parzelle 3011 (Wohnzone 0.5, oberhalb Sportzentrum, reserviert für nationales Schneesportzentrum) und die Parzelle 1578 (Wohnzone 0.3, Schlittelhang Valbella).

Gemäss kantonalem Richtplan weist die Gemeinde Vaz/Obervaz zu grosse Bauzonen aus. Sie ist deshalb angewiesen, die Wohn- und Wohnmischzonenreserven massiv zu verkleinern. Diese Reduktion der Bauzonen wird in der laufenden Totalrevision der Ortsplanung umgesetzt. Der Gemeinderat hat dazu eine Planungskommission eingesetzt, erste Zonenplanentwürfe liegen vor. Im aktuellen Zonenplanentwurf verbleibt Parzelle 1578 in der Wohnzone 0.3 und die überlagerte Wintersportzone wird reduziert.



Die Wohnzonenfläche der Parzelle 1578 beträgt 4'333 m² und ist bereits ab der Voa davos Lai erschlossen. Im vergangenen Jahr hat sich der Gemeindevorstand mehrmals mit der Parzelle 1578 befasst. Wohnraum für Personen, insbesondere Familien, die sich in der Gemeinde Vaz/Obervaz niederlassen möchten, fehlt. Deshalb beabsichtigt der Gemeindevorstand, diese gemeindeeigene Parzelle möglichst rasch für eine Überbauung freizugeben.

Da die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz in Lenzerheide und Valbella kaum mehr über Baulandparzellen verfügt, wollte sie die Parzelle 1578 von der Politischen Gemeinde erwerben. Dies mit dem Plan, ein Mehrfamilienhaus mit sechs Mietwohnungen zu erstellen und die restliche Fläche im Baurecht an Bauwillige für Einfamilienhäuser oder Doppel Einfamilienhäuser weiter zu veräußern. Am 21. Oktober 2021 hat der Gemeindevorstand ein Kaufgesuch der Bürgergemeinde abgelehnt. Gleichzeitig hat der Vorstand entschieden, eine Teilrevision des Zonenplans für den Schlittelhang voranzutreiben und eine Kommission einzusetzen, welche konkrete Überbauungsvorschläge ausarbeitet.



2. Ziele

Der Gemeindevorstand gab der Kommission Parzelle 1578 folgende Ziele vor:

- Überbauungs- und Erschliessungskonzepte entwerfen, die eine dichte Bebauung der Parzelle 1578 sicherstellen.
- Schaffung von Wohnraum für Familien, Paare und Einzelpersonen, Vorschlag für Wohnungsgrössen.
- Die Kommission soll Möglichkeiten aufzeigen, wer und in welcher Art als Bauherr/Entwickler auftreten könnte.
- Die Kommission soll Möglichkeiten aufzeigen, in welcher Form die Politische Gemeinde die Parzelle zur Überbauung freigeben könnte (Verkauf, Baurecht, etc.).
- Die Kommission soll zudem aufzeigen, nach welchen Zuschlagskriterien Grundstücke/Wohneinheiten vergeben werden sollen.

3. Ergebnisse der Kommission

Hauptzielgruppen:

Zielgruppe für die Wohnungen auf Parzelle Nr. 1578 sind für die 4.5 - 5.5-Zimmerwohnungen primär Familien mit Kindern. Die kleineren Wohnungen sollen auch kinderlosen Personen zur Verfügung stehen. Der Wohnungsmix soll überwiegend aus 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen bestehen. Aufgrund der hohen Lagequalitäten und des allgemeinen Preisniveaus in der Gemeinde wird es sich um mittelständische Familien handeln. Die Familien müssen ihren Lebensmittelpunkt sowie Steuersitz in der Gemeinde haben und deren Kinder in Lenzerheide zur Schule gehen oder eingeschult werden.

Wohnungsmix und Preisgestaltung:

Der Wohnungsmix soll sich wie folgt zusammensetzen:

Whg.-Grösse	Whg.-Fläche	Anteil an Gesamt- wohnungszahl	Mietpreise (Mietband ohne NK)
4.5 – 5.5-Zimmer- wohnungen	4.5-Zi: Min: 110 m ²	80 %	4.5-Zi: Fr. 2'200 – 2'400.-/Mt. 5.5-Zi: Fr. 2'500 – 2'800.-/Mt.
3.5- Zimmer- wohnungen	3.5 Zi: Min: 80 m ²	20 %	3.5-Zi: Fr. 1'800 – 1'900.-/Mt.

Gebaut werden soll in Eigenheim-Qualität. Die Mietpreise wurden aufgrund des berechneten Investitionsvolumens festgelegt und können als realistisch aber nicht abschliessend betrachtet



werden. Der Neubau, das Preis-/Leistungsverhältnis sowie die Grösse der Wohnungen rechtfertigen diesen Mietzins. Im Vergleich zum Marktpreis in Lenzerheide handelt es sich um günstige Preise. Die Preise werden im Baurechtsvertrag festgehalten, mit einer entsprechenden Regelung bezüglich Inflation.

Geplant sind 20-25 Wohnungen in zwei bis drei Gebäuden. Hauptsächlich sind 3.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen zu errichten. Um eine effiziente Ausnutzung der Wohnfläche zu gewährleisten ist es möglich, dass kleine Wohneinheiten geplant werden. Die Architektur ist so zu wählen, dass sie sich in die natürliche Umgebung und in das umliegende Siedlungsgebiet einfügt.

Pflichtparkplätze, welche gemäss Baugesetz erstellt werden müssen, sind überdacht oder unterirdisch zu errichten. Nach Möglichkeit werden beim Investor folgende Ideen eingebracht:

- Waschturm in den Wohnungen
- Grosszügige Kellerabteile
- Ski/Bikeraum

Miete oder Verkauf:

Sämtliche Wohnungen sind Mietwohnungen. In der Kommission wurde über einen Verkauf der Wohneinheiten diskutiert. Sie kommt zum Schluss, dass ausschliesslich Mietwohnungen erstellt werden, um keine Spekulationen mit Gemeindemitteln zu ermöglichen. Dies wird im Baurechtsvertrag festgehalten.

Mögliche Investoren:

Aufgrund der vorstehenden Rahmenbedingungen soll die Politische Gemeinde das Land an einen institutionellen Anleger wie beispielsweise die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG), die Pensionskasse Graubünden (PKGR) oder die Bürgergemeinde, im Baurecht abtreten. So können Spekulationen vorgebeugt werden. Der Investor tritt auch als Bauherr auf.

Die Politische Gemeinde ist als Investor und Bauherrin ausgeschlossen. Sie sondiert bei Anlegern das Interesse an einer Investition mit den vorstehenden Konditionen. Es ist darauf zu achten, dass der Investor bereit ist, mit lokalen Unternehmen bei der Erstellung zusammenzuarbeiten, sofern deren Preise marktfähig sind.

Die Gründung einer Genossenschaft ist in vorliegendem Fall nicht anzustreben, da das Volumen der möglichen Bauten zu klein ist.

Der Baurechtszins ist bei einer Ausnutzung von 0.6 1.25% auf Basis eines Landpreises von CHF 635.00 pro m² festgelegt worden. Die effektiven Werte werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Er ermöglicht bezahlbare Mietwohnungen an dieser Stelle.



Weitere Rahmenbedingungen:

- Es muss ein Wintersportkorridor durch die Parzelle geführt werden (Skiabfahrt). Die Lage ist variabel.
- Die bestehende Fuss- und Fahrwegrecht zum Grundstück Nr. 2565 bleiben bestehen.

Überbauungs-/Erschliessungskonzept:

Siehe Anhang

4. Weiteres Vorgehen (Plan)

- | | |
|---|----------------|
| • Behandlung im Gemeindevorstand | August 2022 |
| • Einleitung der Teilrevision Zonenplanung | August 2022 |
| • Vorprüfung durch Kanton | September 2022 |
| • Zur Kenntnisnahme im Gemeinderat | Oktober 2022 |
| • Mitwirkungsaufgabe | April 2023 |
| • Frühestmögliche Urnenabstimmung Zonenplanrevision | Juni 2023 |

Um die Mitwirkungsaufgabe sowie die Urnenabstimmung über die Teilrevision Zonenplanung durchzuführen, ist es notwendig, dass sich der Kanton positiv zu einer vorgeschobenen Teilrevision der Zonenplanung äussert. Andernfalls wird das Projekt im Rahmen der Totalrevision Zonenplanung weitergeführt.



5. Anhang

Vorläufiges Überbauungs-/Erschliessungskonzept

Zwei Wohngebäude mit Autounterstand und Garage

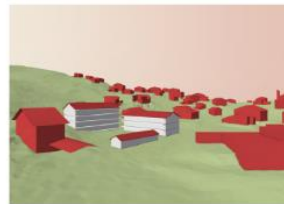
Wohnungsbau
Baubehörde: Gemeinde Vaz/Oberbaz
Machbarkeitsstudie
Var_2_Situation

Parzelle Nr. 1578 (Valbella)

Planformat: DIN A3
Maststab: 1:1000
Datum/Gezeichnet: 12.05.2022 sp

MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

Seite 11



Zwei Wohngebäude mit Garage

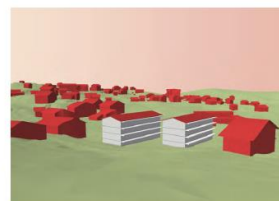
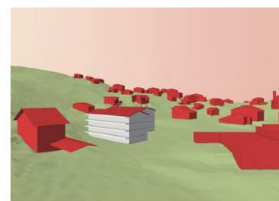
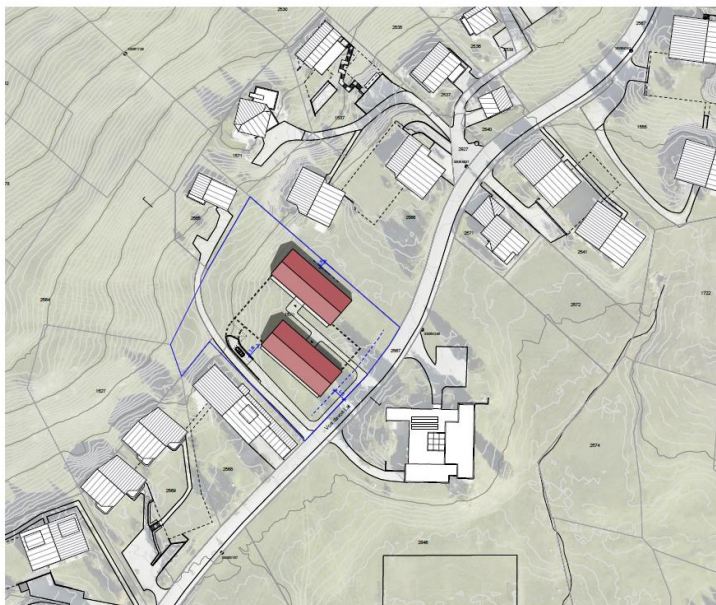
Wohnungsbau
Baubehörde: Gemeinde Vaz/Oberbaz
Machbarkeitsstudie
Var_4_Situation

Parzelle Nr. 1578 (Valbella)

Planformat: DIN A3
Maststab: 1:1000
Datum/Gezeichnet: 12.05.2022 sp

MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

Seite 1





Drei Wohngebäude mit Autounterstand und Garage

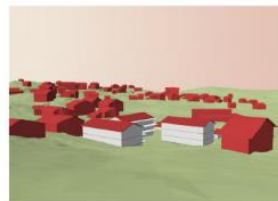
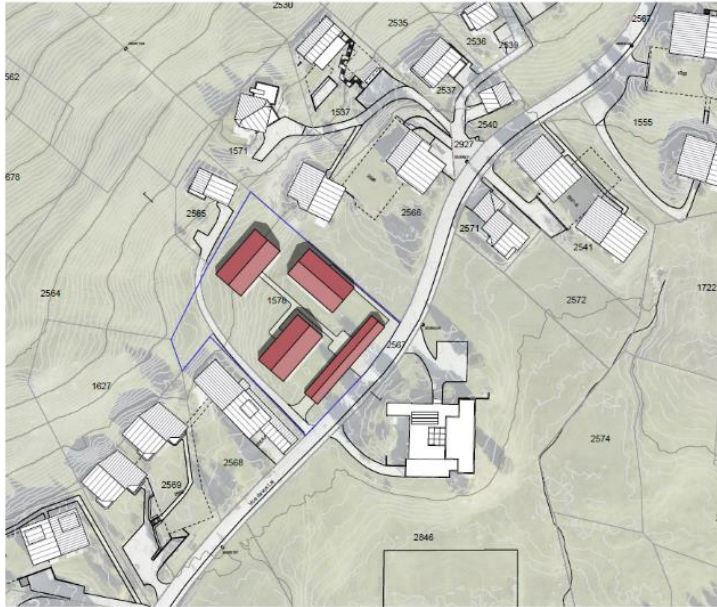
Wohnungsbau
Bauforschung, Gemeinde Vaz/Obervaz
Machbarkeitsstudie
Var.1_Situation

Parzelle Nr. 1578 (Valbella)

Planformat DIN A3
Maßstab 1:1000
Datum/Gesetznet 12.09.2022/np

MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

Seite 2



Drei Wohngebäude mit Garage

Wohnungsbau
Bauforschung, Gemeinde Vaz/Obervaz
Machbarkeitsstudie
Var.1.2_Situation

Parzelle Nr. 1578 (Valbella)

Planformat DIN A3
Maßstab 1:1000
Datum/Gesetznet 12.09.2022/np

MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

Seite 7

