Gemeinde Vaz/Obervaz
Gemeindepräsidium
Plam dil Roisch 2
CH-7078 Lenzerheide
Tel. +41(0)81 385 21 53
Mail gemeinde@vazobervaz.ch

An die Mitglieder des
Gemeinderates Vaz/Obervaz

Lenzerheide, 6. Oktober 2022 / jr

Gemeinderatssitzung vom 28. Oktober 2022

B O T S C H A F T

Zur Teilrevision der Ortsplanung, Seniorenzentrum Lenzerheide

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen nachstehend die Botschaft zur Teilrevision der Ortsplanung, Seniorenzentrum Lenzerheide.

In Kürze

Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz möchte am 27. November 2022 drei kommunale Vorlagen zur Urnenabstimmung bringen. Es soll über die folgenden Fragen abgestimmt werden:

1. *Soll ein neues Seniorenzentrum am jetzigen Standort gebaut werden?*
2. *Sollen im neuen Seniorenzentrum Ladenflächen erstellt werden?*
3. *Sollen in der Gemeinde künftig Einkaufszentren mit mehr als 700m² erstellt werden können?*

Dem Gemeindevorstand ist es ein Anliegen, dass die Bevölkerung die drei Fragen losgelöst voneinander beantworten kann. Dies schafft Transparenz und es entstehen keine Sachzwänge. Die Vorlagen betreffen ausschliesslich die erwähnten Fragen. Der Ausgang des Urnenganges zieht keinen Entscheid bezüglich Ersteller-/Betreibermodell des Seniorenzentrums mit sich. Die Abstimmungsresultate bilden die Grundlage für die weitere Projektarbeit.

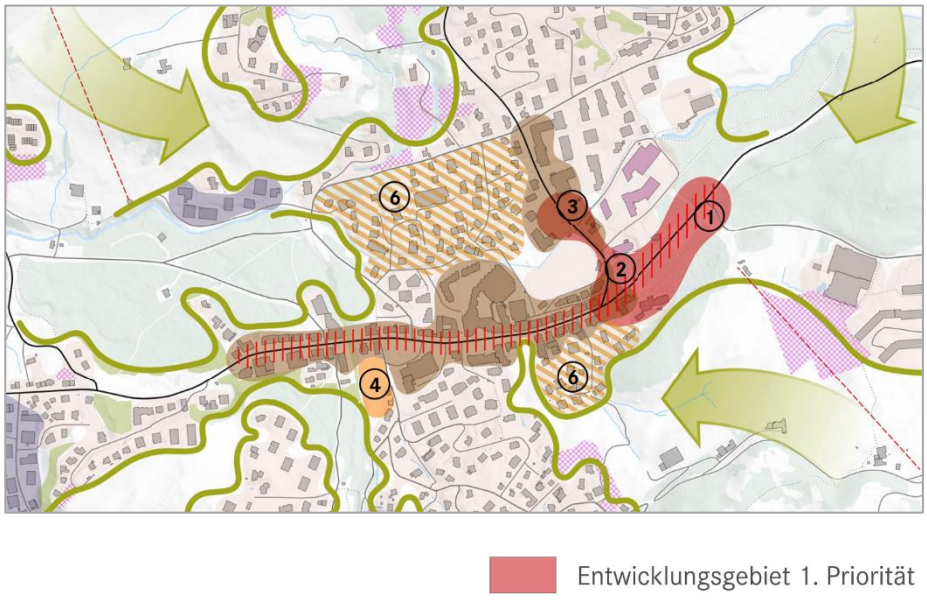
Bei einer Annahme von Frage 1 wird sich die Bevölkerung zum Ersteller-/Betreibermodell nochmals separat an der Urne äussern können. Diese Abstimmung wäre für das kommende Jahr geplant.

1. Ausgangslage

Das ehemalige Hotel Parc wurde Mitte der 1980er Jahre zum heutigen Alters- und Pflegeheim Parc umgenutzt (APH Parc). Die letzte umfassende Sanierung mit Erweiterung erfolgte im Jahr 2000. Das APH Parc bietet heute rund 35 Pflegeplätze und befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Vaz/Obervaz. Das Heim entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen nach einem zeitgemässen Seniorenzentrum (Doppelzimmer, fehlende Sanitäreinrichtungen im Zimmer, Zimmer auf mehrere Geschosse verteilt, keine betreuten Alterswohnungen).
Es besteht erheblicher Erneuerungs- und Sanierungsbedarf. Gleichzeitig existiert zunehmend eine Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen bzw. betreutem Wohnen. Ein solch ergänzendes Angebot, welches die Inanspruchnahme von Dienstleistungen in den Bereichen Hotellerie, Betreuung, Pflege und Soziales ermöglicht, fehlt heute. Die Variante einer Sanierung im Bestand wurde geprüft, jedoch nicht weiterverfolgt, da sich dies innerhalb der heutigen, bereits mehrmals erweiterten Bausubstanz, sowohl betrieblich als auch wirtschaftlich als nicht sinnvoll herausgestellt hat.

Das APH Parc entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbildes (KRL) wurde der Dorfeingang Lenzerheide als Entwicklungsschwerpunkt erkannt.



Folgende Ansprüche wurden im Rahmen des KRL-Prozesses definiert:

- Ersatzneubau Seniorenzentrum Lenzerheide
- Schaffen von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen (unterirdisch)
- Klären der Verkehrsführung und der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Schaffen einer attraktiven Dorfeingangssituation mit öffentlichen Räumen
- Definition der künftigen Nutzung des heutigen Alters- und Pflegeheims Parc
- Prüfen einer Einkaufseinrichtung

Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, hat die Gemeinde Vaz/Obervaz vom Oktober 2019 bis Oktober 2020 eine Testplanung für den Dorfeingang Lenzerheide durchgeführt (vgl. Kapitel 3).

Die Frage, ob eine Einkaufseinrichtung (in erster Linie Lebensmittel) baulich mit dem Seniorenzentrum verknüpft sein soll, scheint umstritten zu sein. Der Gemeindevorstand hat deshalb entschieden, den Stimmbürger / die Stimmbürgerin entscheiden zu lassen:

- Seniorenzentrum *mit* Möglichkeit für Einkaufseinrichtung. Hierbei würde es sich um eine Ladenfläche unter 700m^2 handeln (Frage 2).
- Seniorenzentrum *ohne* Möglichkeit für Einkaufseinrichtung (Frage 2).
- Generell die Möglichkeit, innerhalb der Gemeinde Einkaufszentren mit mehr als 700m^2 zu erstellen. Damit könnte die Ladenfläche des neuen Seniorenzentrums mehr als 700m^2 betragen (Frage 3).

Nicht Bestandteil dieser Abstimmung ist die Frage, wer das Seniorenzentrum baut und wer es betreibt. Die entsprechende Volksabstimmung ist für 2023 vorgesehen.

2. Revisionsziel

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Neubau des Seniorenzentrums Lenzerheide geschaffen. Basis der Teilrevision bildet das Ergebnis der Testplanung beziehungsweise der anschliessend vertieft ausgearbeiteten Studie für den Neubau.

3. Testplanung

Auf Basis der Erkenntnisse aus dem Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) sowie dem Raumprogramm für den Ersat zneubau des Seniorenzentrums wurde ein Testplanungsverfahren (einstufige Testplanung im freihändigen Verfahren) durchgeführt. Insgesamt haben sich vier Arbeitsgruppen mit Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Verkehr sowie Landschafts- und Freiraumplanung mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt. Die eingereichten Beiträge haben eine fundierte Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Dorfeingangs ermöglicht und ein breites Variantenspektrum aufgezeigt.

Folgendes Raumprogramm wurde zuhanden der Testplanung definiert:

- Neubau Alters- und Pflegeheim mit 42 bis 44 Pflegebetten und 14 Wohneinheiten betreutes Wohnen
- Schaffen von 200 öffentlichen Parkplätzen (100 als Ersatz für bestehende Parkplätze plus 100 zusätzliche Parkplätze)
- Verkaufsfläche von 800 m^2 zuzüglich Nebenflächen. Flexibilität im Raumprogramm im Falle eines Verzichts auf die Verkaufsfläche.
- Spitex
- Kindertagesstätte
- Option Arztpraxis
- Umnutzungsvorschlag für bestehendes Altersheim «Parc»

Das überzeugendste Ergebnis reichte das Büro Krucker Architekten, Zürich, ein. Das Konzept überzeugt durch eine klare Setzung der Bauvolumen, der Verzahnung zwischen Siedlung und Landschaft sowie der gezielten Schaffung von öffentlichen Plätzen. Ebenso erfüllen die vorgeschlagenen Grundrisse auch die betrieblichen Anforderungen an den künftigen Neubau des Seniorenzentrums.
Im Wesentlichen sieht das Konzept einen gegenüber der Kantonsstrasse zurückversetzten Hauptbau (Alters- und Pflegeheim) sowie ein fünfgeschossiges Gebäude an der Kantonsstrasse (betreutes Wohnen) vor. Verbunden sind die Hauptbauten im Sockelgeschoss mit einer Terrasse («Belvedere»). Das Sockelgeschoss ist flexibel ausgestaltet, sodass diese sowohl mit

Verkaufsfläche als auch ohne funktioniert. Im Falle eines Verzichts auf die Verkaufsfläche kann dieser Raum zu Parkierungszwecken genutzt werden.

Durch die gezielte Anordnung von Plätzen, die parkartige Gestaltung des Aussenraumes sowie öffentliche Nutzungen (z.B. Restaurant) werden qualitätsvolle öffentliche Räume geschaffen. Die geforderten öffentlichen Parkplätze sowie die durch den Neubau generierten zusätzlichen Parkplätze werden in einer gemeinsamen unterirdischen Parkierungsanlage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse. Der heutige oberirdische Parkplatz wird in reduziertem Umfang weiterhin als Kurzzeitparkplatz genutzt und gestalterisch aufgewertet. Das bestehende APH Parc soll im Wesentlichen erhalten und zu Alterswohnungen umgebaut werden.

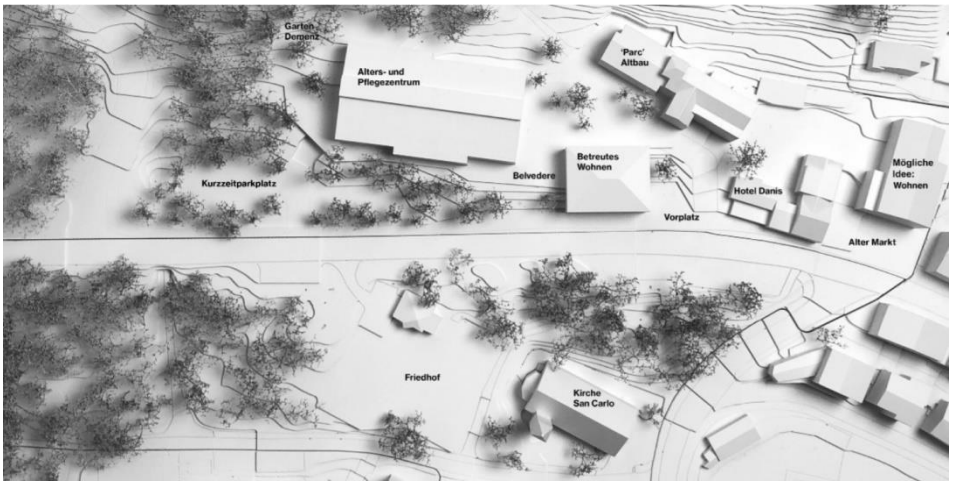


Abbildung: Modellfoto von Krucker Architekten, Zürich.

4. Umsetzung Testplanungsergebnis in Ortsplanung

4.1 Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Das Seniorenzentrum erfüllt mit der Bereitstellung der für die Region erforderlichen Pflegebetten eine öffentliche Aufgabe. Dies gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob die Gemeinde selber Betreiberin des Seniorenzentrums ist oder ob ein spezialisiertes Unternehmen im Rahmen eines Leistungsauftrages die Pflegebetten zur Verfügung stellt. Wie aus dem Raumprogramm ersichtlich, handelt es sich beim Neubau überwiegend um Flächen, welche direkt dem Betrieb des Seniorenzentrums dienen. Das Angebot an betreutem Wohnen sowie Spitex entspricht einem hohen Bedürfnis der Bevölkerung und bildet Bestandteil einer zeitgemässen Pflegeeinrichtung. Ebenso zur öffentlichen Infrastruktur zählen die vorgesehenen zusätzlichen öffentlichen Parkplätze.

Das Seniorenzentrum erfüllt eine öffentliche Aufgabe.

Die im Raumprogramm enthaltenen Drittnutzungen, u.a. öffentliches Restaurant oder Verkaufsfläche, sind insgesamt klar untergeordnet (weniger als ein Viertel der Geschossfläche). Aufgrund dieser überwiegenden und klaren öffentlichen Zweckbestimmung des Neubaus des Seniorenzentrums, wird dieses der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen. Es handelt sich dabei um eine Erweiterung der bestehenden ZöBA. Hinsichtlich Lärmempfindlichkeit wird aufgrund der gemischten Nutzung mit Wohnen und Dienstleistungsnutzungen die Empfindlichkeitsstufe III festgelegt (analog der Dorfkernzone).
Für das heutige APH Parc ist eine Umnutzung zu Erstwohnungen und zu Alterswohnungen vorgesehen. Dass eine solche Umnutzung möglich und zweckmässig ist, hat die Testplanung aufgezeigt. Diese Wohnungen profitieren vom unmittelbar angrenzenden Pflegedienstleistungsangebot. Da es sich jedoch nicht mehr um unmittelbare öffentliche Nutzung handelt, soll das heutige Altersheim im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung von der

ZöBA in die Kernzone umgezont werden. Die Umnutzung kann erst nach Bezug des Neubaus des Seniorenzentrums erfolgen.

4.2 Regelung des Nutzungsmasses
Grundlage für die vorliegende Teilrevision bildet das Ergebnis der Testplanung. Dennoch handelt es sich dabei noch nicht um ein konkretes Projekt. Gleichzeitig sind Anpassungen am definitiven Raumprogramm zu erwarten. In der nutzungsplanerischen Umsetzung ist daher genügend Spielraum für das definitive Projekt vorzusehen. Im Rahmen des generellen Gestaltungsplanes wird daher das Nutzungsmass wie folgt definiert:

- Ausscheidung von Baufeldern mit festgelegten Höhenkoten pro Baufeld
- Regelung des Waldabstandes (kein weiterer Spielraum)
- Festlegung des Zufahrtspunktes (Genereller Erschliessungsplan)

Mit den Baufeldern wird die maximale Ausdehnung der Bauten in Lage und Höhe definiert. Beim Hauptbau des Alters- und Pflegeheims wird dabei die Option eines Dach- bzw. Attikageschosses offengehalten. Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Geschosses wird sich bei Vorliegen des definitiven Raumprogramms zeigen.

4.3 Waldbeanspruchung
Die Erweiterung der ZöBA bedingt eine Rodung von Waldareal (vgl. Kapitel 6). Um die Rodungsfläche und die Beanspruchung des Waldareals so gering als möglich zu halten, werden gegenüber den Hochbauten (5 m) und Tiefbauten (2.5 m) reduzierte Waldabstände vorgesehen. Die Waldabstände werden mittels Waldabstandslinien festgelegt. Die Rodungsfläche liegt bei knapp 5'000 m^2.

4.4 Regelung der Erschliessung
Die Hauptzufahrt zum Seniorenzentrum erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse in die Tiefgarage. Die Parkplätze des Seniorenzentrums, die öffentlichen Parkplätze sowie die Anlieferung werden über denselben Anschluss bedient. Die Vorfahrt zum Seniorenzentrum, z.B. für Taxi, ist über die heutige Zufahrt APH Parc auch künftig gewährleistet.
Folgende Aspekte werden zusätzlich im generellen Erschliessungsplan festgelegt:

- Anschlusspflicht des Neubaus an den Fernwärmeverbund Lenzerheide
- Aufhebung des Winterwanderweges

4.5 Anpassung Bestimmungen über die ZöBA
Nach Art. 28 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) sind Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.
Die Gemeinde Vaz/Obervaz verfügt im Baugesetz noch über eine einschränkende kommunale Bestimmung zur ZöBA (Art. 67). Diese lässt private Nutzungen nicht zu, selbst dann nicht, wenn sie untergeordnet sind. Im Zuge dieser Teilrevision wird folglich die kommunale Bestimmung aufgehoben, damit private Nutzungen wie Restaurant und Einkaufsläden möglich sind.

4.6 Anpassung der Bestimmungen über Einkaufszentren
Das Baugesetz regelt in Art. 21 die Einkaufszentren. Diese werden einerseits in ihrer Fläche (maximal 700 m^2), andererseits hinsichtlich der Anforderungen (Quartierplanverfahren, Auswirkungen auf die Nachbarschaft, Verkehrsfluss) eingeschränkt bzw. näher umschrieben. Aufgrund der heutigen gängigen Flächen solcher Einrichtungen (in der Regel mindestens 800 m^2 Verkaufsfläche zuzüglich Nebenflächen) erscheint die Beschränkung auf 700 m^2 nicht sinnvoll. Des Weiteren können die Anforderungen hinsichtlich Einordnung in Orts- und Landschaftsbild, Auswirkungen auf den Verkehrsfluss etc. auch ohne Durchführung eines Quartierplanverfahrens, nämlich im Baubewilligungsverfahren, gewährleistet werden. Im Baugesetz wird daher die Beschränkung der Fläche sowie die Pflicht zur Quartierplanung für Einkaufszentren

aufgehoben. Beibehalten werden hingegen die erhöhten Anforderungen, welche die jeweiligen Gesuchsteller im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen haben. Mit der Anpassung des Baugesetzes werden die Voraussetzungen für die Realisierung von Verkaufsflächen am Standort des Seniorenzentrums geschaffen.

4.7 Anzupassende Planungsmittel
Im Baugesetz wird der Art. 21 (Einkaufszentrum) angepasst und der Art. 67 (ZöBA) aufgehoben. Der teilrevidierte Zonenplan und generelle Erschliessungsplan legt die neue ZöBA fest. Gleichzeitig zeigt er den Baubereich für Hochbauten, die statische Abgrenzung des Waldes und die neue Waldabstandslinie. Nebst dem Anschlusspunkt für die unterirdische Parkierungsanlage zeigt der generelle Erschliessungsplan den aufzuhebenden Winterwanderweg und die Anschlusspflicht an den Wärmeverbund. Die 1997 festgelegte Strassenbaulinie wird im Baulinienplan aufgehoben. Das Rodungsgesuch mit dem Rodungsplan zeigt eine Rodungsfläche von knapp 5'000 m^2.

5. Rahmenbedingungen und Nachweise

5.1 Kein Präjudiz für laufende Gesamtrevision
Gestützt auf die Anforderungen aus dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) und dem kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet die Gemeinde Vaz/Obervaz derzeit ihre Ortsplanung. Das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) liegt vor. Dieses definiert den Dorfeingang Lenzerheide als Entwicklungsschwerpunkt und stimmt in der Stossrichtung mit vorliegender Teilrevision zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für den Neubau des Seniorenzentrums überein. Der Gemeinderat Vaz/Obervaz hat im Frühjahr 2021 eine Planungskommission zur Revision der Nutzungsplanung eingesetzt. Der Zonenplanentwurf befindet sich derzeit in Bearbeitung bzw. Beratung in der Kommission. Aufgrund der Tragweite und der Komplexität der Gesamtrevision wird diese noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Für den Ersatz des APH Parc besteht hingegen dringender Handlungsbedarf. Eine Integration in die laufende Gesamtrevision ist daher nicht möglich. Gestützt auf das KRL und den damit verbundenen Mitwirkungsprozess kann festgestellt werden, dass die Strategie eines Neubaus Seniorenzentrum am Standort Dorfeingang Lenzerheide unbestritten war. Damit wird kein Präjudiz hinsichtlich der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung geschaffen. Gleichzeitig führt die vorliegende Teilrevision auch zu keiner Veränderung der Kapazitätsreserven im Bereich der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).

5.2 Überprüfung der Lage und Grösse der ZöBA und ZöA
Gemäss Kapitel 5.2.6 des kantonalen Richtplanes haben die Gemeinden die Lage und Grösse ihrer Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und Zonen für öffentliche Anlagen zu überprüfen. Diese Überprüfung wurde für das Teilgebiet Lenzerheide vorgenommen. Hierbei konnte festgestellt werden, dass sämtliche Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Zonen für öffentliche Anlagen entweder für den bestehenden Zweck weiterhin benötigt werden oder wichtige strategische Reserven bilden. Die öffentlichen Zonen sind daher korrekt dimensioniert.

5.3 Abstand Kantonsstrasse, Lärm
Entlang der Kantonsstrasse bestehen rechtskräftige Strassenbaulinien, die auch den Standort des Seniorenzentrums tangieren. Diese Baulinien werden aufgehoben, womit im Bereich der Kantonsstrasse die ordentlichen Abstände gelten. Die Aufhebung der Baulinien bedarf einer Genehmigung durch die Regierung und wird daher mit vorliegender Teilrevision koordiniert. Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten zeigt die erforderlichen Massnahmen auf. Diese werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, d.h. bei Vorliegen des konkreten Projektes, umzusetzen sein.

5.4 Wald / Rodung
Der vorgesehene Neubaustandort für das Seniorenzentrum Lenzerheide befindet sich innerhalb des Waldareals. Aufgrund der heute beengten Platzverhältnisse innerhalb der bestehenden ZöBA ist eine Erweiterung der Bauzone zwecks Realisierung eines Neubaus unumgänglich. Da das Grundstück unmittelbar an das Waldareal angrenzt, ist eine Erweiterung ohne Beanspruchung von Wald nicht möglich. Der betroffene Bereich der Parzellen Nr. 3237 und Nr. 5117 ist sowohl aus raumplanerischer Sicht als auch aus betrieblicher Sicht der am besten geeignete.

Nebst dem gewählten Standort wurden weitere Standorte geprüft, nämlich
- Canols Valbella (Wiese zwischen Spar und Tankstelle)
- Fadail Lenzerheide (Hotelzone oberhalb Voa davos Lai)
- Sanaspans Lenzerheide (Ferienlagerhaus Gemeinde Zollikon)

Der Vergleich der Standorte zeigt, dass der Standort Parc klar die besten Voraussetzungen für den Neubau des Seniorenzentrums aufweist. Dies insbesondere aus den folgenden Gründen:
- Sehr gute Erreichbarkeit und Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Übereinstimmung mit der Gemeindestrategie gemäss KRL zur Aufwertung des Ortseingangs Lenzerheide
- Gute Voraussetzungen für eine ortsbauliche und landschaftliche Einfügung
- Synergien bei der vorgesehenen Umnutzung des jetzigen Altersheim Parc in Alterswohnungen.
- Anschlussmöglichkeit an den Wärmeverbund Lenzerheide

Im Anhang 1 befinden sich die Angaben zur Standortevaluation – Detailbeurteilung der Standorte.

Gemäss Art. 7 Waldgesetz ist für Rodungen Realersatz in derselben Gegend zu leisten. Im Vordergrund steht die Einrichtung eines Sonderwaldreservats «Reunc» mit anschliessender Umsetzung forstlicher Massnahmen.

6. Vorprüfung / öffentliche Mitwirkungsauflage

6.1 Vorprüfung
Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 1. Dezember 2021 äusserte sich das ARE zur vorliegenden Teilrevision. Der Umgang mit den einzelnen Bemerkungen und Anträgen des Kantons ist aus Anhang 2 ersichtlich.

6.2 Öffentliche Mitwirkungsauflage
Die Mitwirkungsauflage hat vom 11. März 2022 bis 11. April 2022 stattgefunden. Während der Mitwirkungsauflage sind drei Stellungnahmen eingegangen. Der Gemeindevorstand hat die Anträge geprüft und den Antragstellenden den Entscheid jeweils schriftlich mitgeteilt. Im Wesentlichen handelte es sich um folgende Aspekte:

Zwei Stellungnahmen äussern sich positiv zum Vorhaben. Dies sowohl zum Neubau des Seniorenzentrums als auch zu den vorgesehenen öffentlichen Parkplätzen. Gewürdigt wird unter anderem auch die Standortwahl, zumal dies auch eine Umnutzung des besehenden Altersheimes Parc zu Alterswohnungen ermögliche. In einer der Stellungnahmen wird zusätzlich angeregt, vor dem Bau das Raumprogramm nochmals im Rahmen einer Bedarfsanalyse zu überprüfen, insbesondere hinsichtlich Verkaufsflächen und Parkplatzangebot.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die beiden Stellungnahmen keine Anträge zur Änderung der Ortsplanungsvorlage enthalten bzw. diese unterstützen.

In der dritten Stellungahme wird sinngemäss eine Redimensionierung des Projektes beantragt. Dies durch Verzicht auf die Verkaufsflächen sowie weiteren Reduktionen im Raumprogramm. Dies würde gemäss Antragsteller auch einen Verzicht auf das Gebäude «betreutes Wohnen» und eine andere Positionierung des Hauptgebäudes zulassen.

Der Gemeindevorstand hat diesen Vorschlag geprüft und hält folgendes fest: Das Raumprogramm wurde in Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachplanern aus den Bereichen Gesundheit, Architektur und Verkehr entwickelt. Es ist zwar denkbar, dass im Rahmen der weiteren Projektvertiefung einzelne Anpassungen am Programm erfolgen, jedoch sind keine grundsätzlichen Änderungen vorgesehen.

Hinsichtlich der ortsbaulichen Setzung des neuen Seniorenzentrums und der bereits im Rahmen des KRL angeregten Aufwertung des Dorfeingangs Lenzerheide kann auf die durchgeführte Testplanung verwiesen werden. Der Gemeindevorstand hat sich in einem umfassenden Verfahren intensiv mit dem Ortseingang und der Anordnung von Gebäuden, Plätzen Bushaltestellen etc. auseinandergesetzt. Das Ergebnis dieser Testplanung ist schliesslich in die Teilrevision der Ortsplanung eingeflossen. Aufgrund dieser detaillierten Auseinandersetzung und in Berücksichtigung des Ergebnisses der Testplanung wird am Konzept festgehalten. Die Ortsplanung lässt dabei den erforderlichen Spielraum offen, um im Bauprojekt noch Anpassungen vorzunehmen.

Der Gemeindevorstand hat sich intensiv mit der ortsbaulichen Setzung auseinandergesetzt.

6.3 Änderungen nach der Mitwirkungsauflage
Aufgrund der Mitwirkungseingaben ergeben sich keine Änderungen an der Ortsplanungsvorlage. Es hat sich allerdings gezeigt, dass im Zusammenhang mit der Lärmthematik (Strassenlärm) mehr Spielraum zuhanden des noch auszuarbeitenden Bauprojektes erforderlich ist. Daher wird das Baufeld «betreutes Wohnen» geringfügig vergrössert. An der konzeptionellen Anordnung der Bauten ändert sich dadurch nichts.

7. Ladenfläche ja oder nein: Erklärung zum Abstimmungsverfahren

Die Frage, ob eine Einkaufseinrichtung (in erster Linie Lebensmittel) baulich mit dem Seniorenzentrum verknüpft sein soll, scheint umstritten zu sein. Der Gemeindevorstand hat deshalb entschieden, den Stimmbürger / die Stimmbürgerin entscheiden zu lassen, ob künftig ein Einkaufszentrum mit grösserer Ladenfläche zulässig sein soll.

7.1 Abstimmung 1: Teilrevision Ortsplanung, Neubau Seniorenzentrum (ohne Anpassung Art. 21 Baugesetz)
Ein Ja ermöglicht den Bau eines zeitgemässen Seniorenzentrums in Lenzerheide, indem die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

7.2 Abstimmung 2: Grundsatzfrage
Ein Ja ermöglicht den Bau einer Ladenfläche im Seniorenzentrum von maximal 700m^2.

7.3 Abstimmung 3: Teilrevision Ortsplanung, Anpassung Art. 21 Baugesetz (Einkaufszentren)
Ein Ja ermöglicht künftig die Bewilligung eines Einkaufszentrums nach Art 21 Baugesetz unter Aufhebung der bisherigen Maximalgrösse von 700 m^2. Ein solches kann in Zusammenhang mit dem Bau des Seniorenzentrums entstehen. Möglich sind aber auch Einkaufszentren an anderen Standorten.

8. Häufig gestellte Fragen

Abstimmung 1 / Frage 1

FRAGE: *Worüber stimmen wird am 27. November 2022 ab?*

ANTWORT: *Abstimmung 1:* Teilrevision Ortsplanung für Neubau Seniorenzentrum: Änderung Baulinienplan, Änderung Baugesetz Art. 67, Änderung genereller Erschliessungsplan, Änderung Zonenplan und genereller Gestaltungsplan. (Frage 1: Soll ein neues Altersheim am jetzigen Standort gebaut werden?). Ein «Ja» ermöglicht den Bau eines zeitgemässen Seniorenzentrums in Lenzerheide, indem die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden.
Abstimmung 2: Grundsatzfrage zum Seniorenzentrum. Soll das Seniorenzentrum künftig über eine Ladenfläche verfügen?
Abstimmung 3: Teilrevision Ortsplanung, Anpassung Art. 21 Baugesetz (Frage 2: Sollen in der Gemeinde in Zukunft Einkaufszentren mit mehr als 700m^2 erstellt werden dürfen?) Ein «Ja» ermöglicht künftig die Bewilligung einer Einkaufsfläche nach Art 21 Baugesetz von mehr als 700m^2. Ein solches Zentrum kann in Zusammenhang mit dem Bau des Seniorenzentrums entstehen, möglich sind jedoch auch Einkaufsflächen an anderen Standorten.

FRAGE: *War die Bürgergemeinde in das vorliegende Projekt integriert?*

ANTWORT: Das einzuzonende Land ist im Besitz der Bürgergemeinde. Bereits von Beginn an wurden die Sachverhalte mit dem Bürgerrat besprochen. Der Bürgerrat war Mitglied der Testplanungskommission und hat das Projekt befürwortet, jedoch eine Mantelnutzung in Frage gestellt.

FRAGE: *Hat das Abstimmungsresultat einen Einfluss auf Ersteller/Betreiber?*

ANTWORT: Nein. Die jetzige Abstimmung hat keinen Einfluss darauf, wer das Seniorenzentrum erstellt und wer es betreibt. Gestützt auf die Ergebnisse der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 wird sich der Vorstand Gedanken über das Ersteller-/Betreibermodell machen. Darüber wird das Volk 2023 abstimmen.

FRAGE: *Wieso werden die Zonenplanänderung, die Grundsatzfrage und die Änderung des Baugesetzes separat zur Abstimmung gebracht?*

ANTWORT: Die Frage, ob eine Einkaufsfläche baulich mit dem Seniorenzentrum verknüpft sein soll, scheint in der Bevölkerung umstritten zu sein. Deshalb möchte der Gemeindevorstand die Realisierung eines neuen Seniorenzentrums nicht von der Integration einer Einkaufsfläche abhängig machen. Die Abstimmungsresultate würden folgendes bedeuten:

Umzonung (Abstimmung 1 / Frage 1)	**Grundsatzfrage (Abstimmung 2 / Frage 2)**	**Baugesetz (Abstimmung 3 / Frage 3)**	**Schlussfolgerung**
Abstimmungsresultat			**Abstimmungsresultat**
Ja	Ja	Ja	Ein neues Seniorenzentrum kann mit Einkaufsfläche über 700m² erstellt werden.
Ja	Ja	Nein	Ein neues Seniorenzentrum kann mit einer Einkaufsfläche von maximal 700m² erstellt werden.
Ja	Nein	Ja	Ein neues Seniorenzentrum wird ohne Einkaufsfläche erstellt. In der Gemeinde Vaz/Obervaz können neu Einkaufszentren mit mehr als 700m² erstellt werden.
Ja	Nein	Nein	Ein neues Seniorenzentrum wird ohne Einkaufsfläche erstellt. Einkaufszentren dürfen weiterhin maximal 700m² umfassen.
Nein	Ja	Ja	Ein neues Seniorenzentrum wird nicht erstellt. In der Gemeinde Vaz/Obervaz können neu Einkaufszentren mit mehr als 700m² erstellt werden.
Nein	Ja	Nein	Ein neues Seniorenzentrum wird nicht erstellt. Einkaufszentren dürfen weiterhin maximal 700m² umfassen.
Nein	Nein	Ja	Ein neues Seniorenzentrum wird nicht erstellt. In der Gemeinde Vaz/Obervaz können neu Einkaufszentren mit mehr als 700m² erstellt werden.
Nein	Nein	Nein	Ein neues Seniorenzentrum wird nicht erstellt. Einkaufszentren dürfen weiterhin maximal 700m² umfassen.

FRAGE: *Weshalb wurde der aktuelle Standort für ein mögliches Neubauprojekt ausgewählt?*

ANTWORT: Im Rahmen des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) von 2020 wurde der Standort als Entwicklungsschwerpunkt von Lenzerheide definiert. Vorgesehene Nutzungen:

- Ersatzneubau Seniorenzentrum Lenzerheide
- Schaffen von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen (unterirdisch)
- Optimierung der Verkehrsführung und der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Schaffung einer attraktiven Dorfeingangssituation mit öffentlichen Räumen
- Definition der künftigen Nutzung des heutigen Alters- und Pflegeheims Parc
- Prüfen einer Einkaufsfläche

Im Mitwirkungsverfahren des KRL war der Standort Dorfeingang Lenzerheide (beim Julierparkplatz) unbestritten.

Folgende Standorte wurden im Zusammenhang mit dem Rodungsverfahren geprüft:

1. Canols (Kinderspielplatz)
2. Parc
3. Fadail
4. Sanaspans (Ferienhaus Juhui)

Kriterium	**Beurteilung**			
Erschliessung / Erreichbarkeit	**1**	**2**	**3**	**4**
Erreichbarkeit Dorfkern (Fusswegdistanz)	+	++	-	-
Anbindung an öffentlichen Verkehr (Nähe zu Haltestelle)	+	++	≈	- -
Arealvoraussetzungen				
Besonnung, Aussicht, Attraktivität der Umgebung	≈	+	+	++
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	++	++	- -	≈
Auswirkungen				
Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild	≈	+	≈	+
Konflikte mit Schutzobjekten oder Wald	-	- -	+ +	+ +
Standort auch für andere Nutzungen geeignet	-	++	-	-

Zu den einzelnen Standorten ergeben sich folgende Erkenntnisse:

1. Standort 1 Canols weist Vorteile hinsichtlich der Erschliessung und Erreichbarkeit sowie auch der Verfügbarkeit (Eigentum Bürgergemeinde Vaz/Obervaz) auf. Nachteile ergeben sich aufgrund der Lagequalitäten (Muldensituation), ebenso existieren Konflikte mit den angrenzenden Waldflächen sowie bestehenden Nutzungen (Zone für öffentliche Anlagen, Kinderspielplatz).

2. Standort 2 Parc weist hinsichtlich der Erschliessung und Erreichbarkeit (Bushaltestelle und Zentrum in unmittelbarer Nähe) sowie der Arealvoraussetzungen (Eigentum Gemeinde und Bürgergemeinde) klare Vorteile auf. Nachteil ist der Konflikt mit einem Waldareal.

3. Standort 3 Fadail ist landschaftlich attraktiv und in verhältnismässig ruhiger Umgebung gelegen. Durch die Lage am Siedlungsrand ist der Standort allerdings hinsichtlich Erreichbarkeit und Erschliessung nur mässig geeignet. Klare Nachteile ergeben sich hinsichtlich der Verfügbarkeit (Privateigentum) und der Nutzungsalternativen (als Hotelstandort bzw. Hotelzone ausgeschieden).

4. Standort 4 Sanaspans befindet sich am Standort des heutigen Ferienhauses Sanaspans. Die Lage ist hinsichtlich Exposition und Topografie attraktiv. Aufgrund der Höhendifferenz zum Zentrum weist der Standort lediglich mässige Erreichbarkeitsvoraussetzungen auf. Der Standort ist auch für andere Nutzungen wie Wohnen oder hotelmässige Betriebe geeignet. Die Verfügbarkeit ist nicht sichergestellt. Unterdessen wurde das Land an einen anderen Eigentümer verkauft.

FRAGE: *Was geschieht mit dem bestehenden Gebäude des APH Parc?*

ANTWORT: Wenn möglich soll das bestehende Gebäude beibehalten und in Erst- oder Alterswohnungen umgenutzt werden. Diese Frage ist jedoch abhängig vom gewählten Ersteller-Modell.

FRAGE: *Bleibt die Politische Gemeinde Eigentümerin des Gebäudes APH Parc?*

ANTWORT: Diese Frage ist noch offen. Im Zuge der nächsten Urnenabstimmung zum Ersteller-/Betreibermodell wird eine Antwort vorgelegt.

FRAGE: *Ist das bestehende Projekt «Belvedere» bereits gesetzt bzw. wird das Neubauprojekt so aussehen im Endausbau?*

ANTWORT: Nein. Das Projekt Belvedere wurde im Rahmen des Testplanungsverfahrens ausgewählt. Dieses Projekt ist kein Bauprojekt, sondern eine vertiefte Raum- und Volumenstudie. Dieses bildet die Grundlage für die Teilrevision der Ortsplanung und ist als sogenanntes Richtprojekt zu verstehen.

FRAGE: *Wie ist das weitere Vorgehen bei einer Annahme der Zonenplanänderung?*

ANTWORT: Der Gemeindevorstand wird sich umgehend mit dem Ersteller-/Betreibermodell befassen und die Möglichkeiten so aufbereiten, dass die Bevölkerung eine umfassende Informationsgrundlage für die Meinungsbildung erhält.
Dem Gemeindevorstand ist es ein sehr grosses Anliegen, dass die Bevölkerung an der Urne über das Ersteller/Betreibermodell abstimmen kann. Dies ist für 2023 geplant. Der Vorstand ist sich der Bedeutung und der Tragweite des Projektes bewusst und wird Lösungen vorlegen, die im Sinne der einheimischen Bevölkerung und der langfristigen Entwicklung der Gemeinde Vaz/Obervaz sind.

FRAGE: *Weshalb werden die Zonenplanänderung und die Fragen bezüglich Ersteller/Betreiber nicht am selben Abstimmungssonntag der Bevölkerung vorgelegt?*

ANTWORT: Der Gemeindevorstand möchte dieses Projekt strukturiert und Schritt für Schritt angehen. Mit der ersten Vorlage soll die Grundsatzfrage geklärt werden, ob die Bevölkerung ein neues Seniorenzentrum befürwortet und ob eine Einkaufsfläche integriert werden kann. Für das weitere Vorgehen muss die Volksmeinung bekannt sein. Aufgrund der Abstimmungsresultate wird sodann der Gemeindevorstand die Arbeiten bezüglich Ersteller-/Betreibermodell weiterführen. Alle vier Fragen am selben Tag zur Abstimmung zu bringen ist aus Sicht des Vorstandes unseriös, schwer verständlich und intransparent gegenüber der Bevölkerung. Gleichzeitig ermöglicht das etappenweise Vorgehen eine strukturierte, umfassende Planung.

FRAGE: *Welche Mantelnutzungen sind geplant?*

ANTWORT: Diese Frage kann nicht abschliessend beantwortet werden. Sie ist davon abhängig, wer der Ersteller ist. Geplant ist, dass im Zuge der Pflichtparkplätze in einem Parkhaus weitere öffentliche Parkplätze erstellt werden. Ob Einkaufsflächen integriert werden, ist abhängig vom Abstimmungsresultat (Frage 2 und 3). Sollte dieses angenommen werden, besteht die Option, Einkaufsflächen zu integrieren. Aufgrund des Neubaus der Kinderkrippe in Valbella sind jedoch keine Räumlichkeiten für eine Kinderkrippe im neuen Gebäude vorgesehen.

Abstimmung 3 / Frage 3

FRAGE: *Falls die Änderungen des Artikels 21 im Baugesetz angenommen werden, wer wird die Ladenflächen betreiben*?

ANTWORT: Diese Frage kann noch nicht beantwortet werden und ist abhängig vom Ersteller. Wenn es nach dem Gemeindevorstand geht, soll ein freier Wettbewerb mit einem Kriterienkatalog stattfinden. Das beste Angebot soll dabei den Zuschlag erhalten.

FRAGE: *Hat sich der Kanton in der Vorprüfung zu einer möglichen Ladenfläche im Seniorenzentrum geäussert?*

ANTWORT: Nein. Der Kanton hat sich dahingehend nicht geäussert.

9. Würdigung und Antrag

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Neubau des Seniorenzentrums Lenzerheide geschaffen. Diese Erweiterung ermöglicht ein zeitgemässes Seniorenzentrum auf der Lenzerheide.

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, der Teilrevision der Ortsplanung «Seniorenzentrum Lenzerheide», der Grundsatzfrage sowie der Änderung des Baugesetzes Art. 21 im Sinne der vorliegenden Botschaft zuzustimmen und die Botschaft zuhanden der Urnengemeinde zu verabschieden.

Freundliche Grüsse

Maurin Malär
Gemeindepräsident

Jeanne Richenberger
Gemeindeschreiberin

Anhang
- Anhang 1: Standortevaluation – Detailbeurteilung der Standorte
- Anhang 2: Zusammenfassung Ergebnisse kantonale Vorprüfung

Beilage
- Beilage 1: Teilrevision Baugesetz (Art. 21, Einkaufszentren und 67, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)
- Beilage 2: Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1500
- Beilage 3: Genereller Erschliessungsplan 1:1500
- Beilage 4: Baulinienplan 1:1500

Anhang 1: Standortevaluation – Detailbeurteilung der Standorte

Standort 1 – Canols Valbella

	Kriterium, Aspekt	Kommentar	Beurteilung				
			++	+	≈	-	- -
Erreichbarkeit	Erreichbarkeit Dorfkern (Fusswegdistanz)	Nähe zu Dorfkern Valbella, öffentliche Dienstleistungen nur via Bus nach Lenzerheide		x			
Erreichbarkeit	Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Haltestellen Canols und Kirche in der Nähe		x			
Arealvoraussetzungen	Besonnung, Aussicht, Attraktivität der Umgebung	Angrenzend an Wohngebiet. Einschränkungen infolge Muldenlage/Böschung an Hauptstrasse			x		
Arealvoraussetzungen	Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Im Eigentum der Bürgergemeinde	x				
Auswirkungen	Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild	Standort betrifft unüberbaute Landschaftskammer mit Freiflächen/Spielplatz			x		
Auswirkungen	Konflikte mit Schutzobjekten oder Wald	Standort tangiert Waldareal. Rodung ist erforderlich.				x	

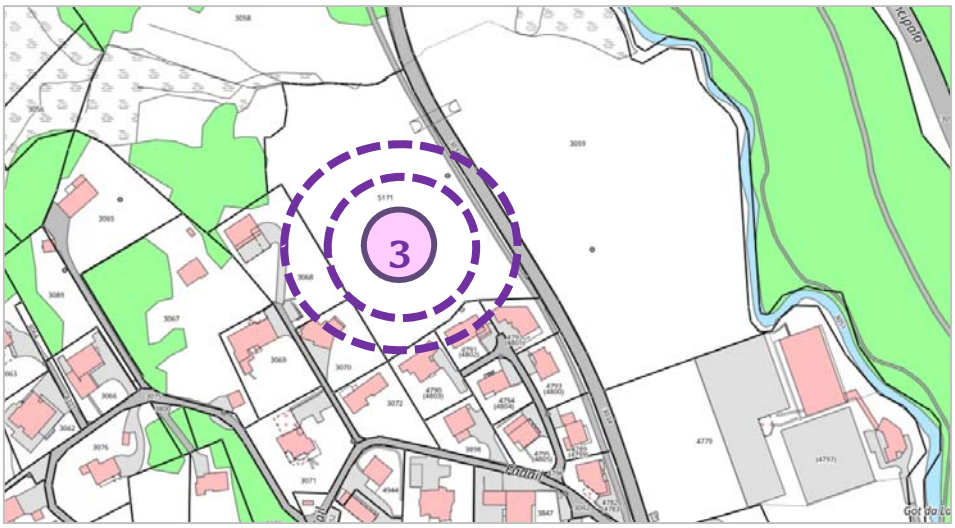
	Nutzungsalternativen	Konflikt mit bestehender Nutzung (öffentliche Spielflächen) und mit Nutzugsabsicht gemäss KRL (Wohnen längerfristig)				x	

Standort 2 – Parc Lenzerheide

Kriterium, Aspekt		Kommentar	Beurteilung				
			+ +	+	≈	-	- -
Erreichbarkeit	Erreichbarkeit Dorfkern (Fusswegdistanz)	Direkte Anbindung an das Zentrum Lenzerheide	x				
	Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Haltestelle Altersheim in unmittelbarer Nähe	x				
Arealvoraussetzungen	Besonnung, Aussicht, Attraktivität der Umgebung	Erhöhte, attraktive Lage im Übergangsbereich zum Wald. Leichte Einschränkung infolge Verkehrslärm.		x			
	Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Im Eigentum der Bürgergemeinde	x				
ir-ku	Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild	Gute Voraussetzungen für Einfügung in die Umge-		x			

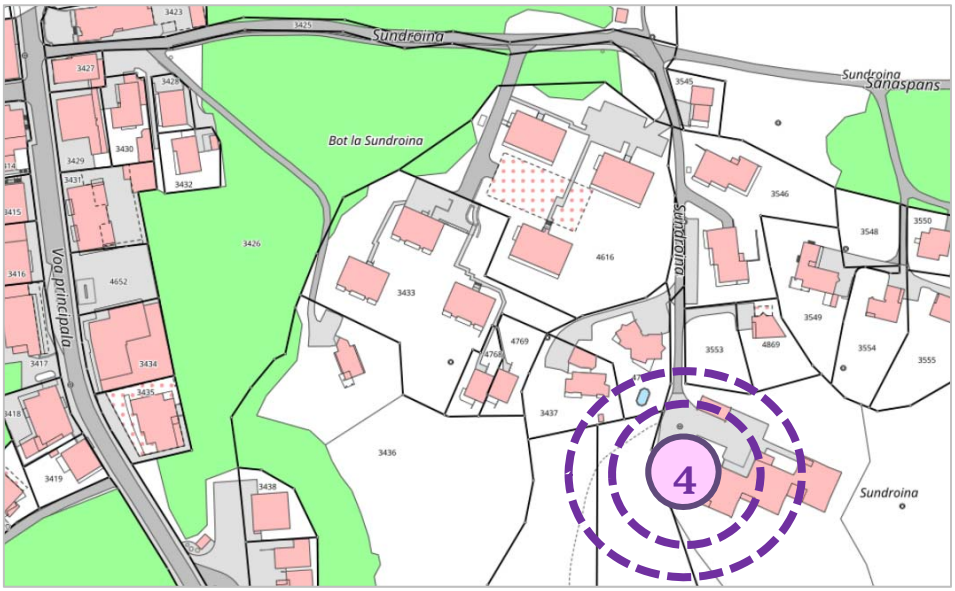
		bung. Ortsbauliche Ergänzung des Zentrumsgebietes.					
	Konflikte mit Schutzobjekten oder Wald	Standort liegt im Waldareal. Rodung ist erforderlich.					X
	Nutzungsalternativen	Aufwertung des Ortseingangs Lenzerheide mit öffentlichen Nutzungen entspricht der KRL-Strategie.	X				

Standort 3 – Fadail Lenzerheide



Kriterium, Aspekt		Kommentar	Beurteilung				
			+ +	+	≈	-	- -
Erreichbarkeit	Erreichbarkeit Dorfkern (Fusswegdistanz)	Grössere Fusswegdistanz und Höhendifferenz bis zum Zentrum				X	
	Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Distanz bis zur nächsten Haltestelle beträgt über 300 m.			X		
Arealvoraussetzungen	Besonnung, Aussicht, Attraktivität der Umgebung	Attraktive Lage am Siedlungsrand und abseits der Hauptstrasse.		X			
	Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	In Privateigentum. Verfügbarkeit ist nicht sichergestellt.					X
Auswirkungen	Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild	Leicht exponierte Lage am Siedlungsrand. Hohe Einsehbarkeit			X		
	Konflikte mit Schutzobjekten oder Wald	Keine Konflikte und bestehende Bauzone.	X				
	Nutzungsalternativen	Handelt sich um potenziellen Hotelstandort (Hotelzone)				X	

Standort 4 – Sanaspans Lenzerheide



Kriterium, Aspekt		Kommentar	Beurteilung				
			+ +	+	≈	-	- -
Erreichbarkeit	Erreichbarkeit Dorfkern (Fusswegdistanz)	Grössere Höhendifferenz zum Zentrum				X	
	Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Distanz bis zur nächsten Haltestelle beträgt über 300 m und erhebliche Höhendifferenz.					X
Arealvoraussetzungen	Besonnung, Aussicht, Attraktivität der Umgebung	Erhöhte Lage und vorteilhaft hinsichtlich Aussicht, Besonnung und Lärm.	X				
	Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse	Im Eigentum der Gemeinde Zollikon.			X		
ir-ku	Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild	Leicht exponierte Lage am Siedlungsrand. Bereits im		X			

		Bestand mit grösseren Volumen überbaut.					
	Konflikte mit Schutzobjekten oder Wald	Keine Konflikte und teilweise bestehende Bauzone.	**X**				
	Nutzungsalternativen	Handelt sich um potenziellen Hotelstandort gemäss KRL				**X**	

Anhang 2

Zusammenfassung Ergebnisse kantonale Vorprüfung
(gemäss Vorprüfungsbericht vom 1. Dezember 2021)

Antrag / Hinweis Kanton (sinngemäss)	Begründung Kanton (sinngemäss)	Entscheid Gemeinde
Kap. 2) Es ist darzulegen, weshalb der Handlungsbedarf für vorliegende Teilrevision dringlich ist.	Es ist sicherzustellen, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht präjudiziert wird.	Entsprechende Erläuterungen wurden im PMB aufgenommen.
Kap. 3.1) Die Erweiterung des Siedlungsgebietes liegt unter der Schwelle von 1 ha innerhalb einer Planungsperiode und bedarf keiner Richtplananpassung.	-	Wird zur Kenntnis genommen.
Kap. 3.2) Für die Fraktion Lenzerheide sind die rechtskräftigen ZöBA und ZöA betreffend ihre Lage und Grösse zu überprüfen.	Gemäss Kapitel 5.2.6 des kantonalen Richtplanes haben die Gemeinden die Lage und Grösse ihrer öffentlichen Zonen zu überprüfen und bei Bedarf geeignete Massnahmen zu treffen.	Die Gemeinde hat einer Überprüfung der rechtskräftigen ZöA und ZöBA vorgenommen und in vorliegendem Bericht dargelegt (Kap. 5.3).
Kap. 3.3) Eine Zuweisung des heutigen Altersheimes Parc zur Dorfkernzone führ zu einer Veränderung der WMZ-Reserven. Dies ist grundsätzlich nur im Rahmen einer Gesamtrevision möglich. Eine Umzonung müsste zuhanden der Genehmigung im Detail begründet und mit Berechnungen zur Kapazitätsreserve ergänzt werden.	Vaz/Obervaz verfügt über insgesamt zu grosse Bauzonenreserven. Die Umzonung einer bisherigen ZöBA in eine WMZ hat Auswirkungen auf die Bilanz und könnte die Gesamtrevision präjudizieren.	Die Gemeinde erachtet eine Umnutzung des heutigen Altersheimstandortes zu Alterswohnungen als strategisch richtig. Eine solche kommt jedoch erst im Zeitpunkt des Bezugs des neuen Seniorenzentrums in Frage. Daher wird die Umzonung des heutigen Altersheimstandortes im Rahmen des laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen.
Kap.4) Für die Einzonungsflächen ist unter Beizug des zuständigen Amtes für Immobilienbewertung eine Erhebung der Mehrwerte vorzunehmen.	Einzonungen unterliegen gemäss kantonalem Recht einer Mehrwertabgabe von 30%. Die vorgesehenen Drittnutzungen in der ZöBA sprechen gegen eine Befreiung von der Abgabepflicht im Sinne von Art. 19i Abs. 5 KRG.	Die entsprechenden Vorabklärungen mit dem AIB wurden vorgenommen. Eine provisorische Erhebung der Mehrwerte liegt vor. Das definitive Gutachten wird zuhanden der Genehmigung in Auftrag gegeben.
Kap. 6.1) Die Standortevaluation im Zusammenhang mit dem Rodungsvorhaben ist detaillierter	Das Rodungsvorhaben und die geprüften Alternativstandorte sind im PMB aufzuzeigen.	Die vorgenommene Standortevaluation wurde im PMB detaillierter aufgezeigt (vgl. Anhang 1)

Antrag / Hinweis Kanton (sinngemäss)	Begründung Kanton (sinngemäss)	Entscheid Gemeinde
aufzuzeigen.		
Kap. 6.2) Im Rodungsgesuch sind Angaben zu temporären Rodungen sowie zum Rodungsersatz (Ersatzmassnahme) zu ergänzen.	-	Das Rodungsgesuch wurde entsprechend ergänzt. Die detaillierten Ersatzmassnahmen werden zuhanden des Genehmigungsverfahrens ausgearbeitet. Allfällige temporäre Rodungen haben grundsätzlich innerhalb der vorgesehenen Rodungsfläche zu erfolgen.
Kap. 6.4) Die vorgesehenen reduzierten Waldabstände von 5.0 m bzw. 2.5 m sind nochmals zu überdenken.	-	Die reduzierten Abstände bezwecken u.a. eine möglichst kleine Rodungsfläche. Aus diesen Gründen wird an den reduzierten Abständen festgehalten.
Kap. 8) Das Projekt «Belvedere» vermag aus gestalterischer und ortsbaulicher Sicht mehrheitlich zu überzeugen. Es wird empfohlen das Volumen des Gebäudes zu überarbeiten, indem im Rahmen der Architektur eine stärkere Gliederung angestrebt wird.		Der Hinweis betreffend Gliederung wird zuhanden der Folgeverfahren zur Kenntnis genommen. Auf die vorliegende Revision der Nutzungsplanung ergeben sich keine Auswirkungen.
Kap. 11) Das Verkehrskonzept weist aus Sicht des TBA noch Verbesserungspotenzial auf. Für die weitere Planung ist das TBA beizuziehen.	Die Lösung mit überbreiter Fahrbahn erscheint nicht notwendig an diesem Standort.	Das Verkehrskonzept wird unter Beizug des Tiefbauamtes überprüft. Dies im Hinblick auf allfällige Anpassungen des Strassenkörpers der Hauptstrasse.
Kap. 12) Zuhanden des Genehmigungsverfahrens ist aufzuzeigen, dass die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden (Lärmgutachten). Es sind allfällige Massnahmen (baulich und betrieblich) aufzuzeigen.	Das Planungsgebiet befindet sich an der Hauptstrasse mit erheblicher Lärmvorbelastung.	Ein entsprechendes Lärmgutachten wurde in Auftrag gegeben und liegt vor. Das Gutachten zeigt die erforderlichen Massnahmen auf. Diese werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, d.h. bei Vorliegen des konkreten Projektes, umzusetzen sein.

Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Teilrevision Baugesetz

Art. 21, Einkaufszentren

Art. 67, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Von der Urnenabstimmung angenommen am: _____

Der Gemeindepräsident: _____

Der Gemeindeschreiberin: _____

Von der Regierung genehmigt am: _____

Der Präsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____

Das Baugesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz, von der Urnengemeinde erlassen am 24. September 2000, wird wie folgt geändert:

Hinweis
Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext
Rot = Änderung, Ergänzung oder ~~Streichung~~

Art. 21

Einkaufszentren

[1] Einkaufszentren sind aus einem oder mehreren Geschäften bestehende Verkaufseinheiten des Detailhandels, die baulich oder organisatorisch eine Einheit bilden und eine Verkaufsfläche von mehr als 450 m^2 aufweisen.

[2] Als Verkaufsfläche gilt die den Kunden zugängliche Geschossfläche, einschliesslich Bedienungs-, Pult- und Gestellflächen. Als Detailhandelsgeschäfte gelten Betriebe, die Waren vorwiegend an Kunden verkaufen, welche diese zu ihrem eigenen Gebrauch verwenden.

[3] ~~Einkaufszentren dürfen max. 700 m^2 aufweisen.~~

[4] ~~Die Erstellung von Einkaufszentren und die Umwandlung bestehender Läden in ein Einkaufszentrum sind nur aufgrund eines Quartierplanes gemäss Art. 82 ff BauG zulässig. Im Quartierplan ist der Standort, die Gestaltung und die Erschliessung des Einkaufszentrums einwandfrei auf Kosten der Bauherrschaft zu lösen.~~ Die vorgesehenen Bauten müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und hinreichend auf die nähere Umgebung abgestimmt sein. Verboten sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie auf den Verkehrsfluss und die Kapazität benachbarter Strassen.

[5] Überdies muss genügend Stauraum für zu- und wegfahrende Fahrzeuge ausserhalb des öffentlichen Strassennetzes vorhanden sein.

[6] Art. 39 Abs. 2 bis 4 ist anwendbar.

[7] ~~Vor Einleitung des Quartierplanverfahrens holt die Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft die erforderlichen Gutachten ein.~~ Die Bauherrschaft hat die Nachweise gemäss Abs. 4 - 6 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Art. 67

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Aufgehoben. Es gilt Art. 28 KRG.

Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan
1:1'500

Seniorenzentrum Lenzerheide

Festlegungen Zonenplan

Bauzone

öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ES III	Art. 28 KRG

Weitere Planinhalte

Statische Waldgrenze	Art. 10/13 WaG
Statische Waldgrenze aufheben	Art. 10/13 WaG

Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

Baubereich Hochbauten mit maximaler Höhenkote	
Baulinie (Waldabstand)	Art. 55 KRG

Informative Inhalte

Orientierend

Wald	WaG/KWaG

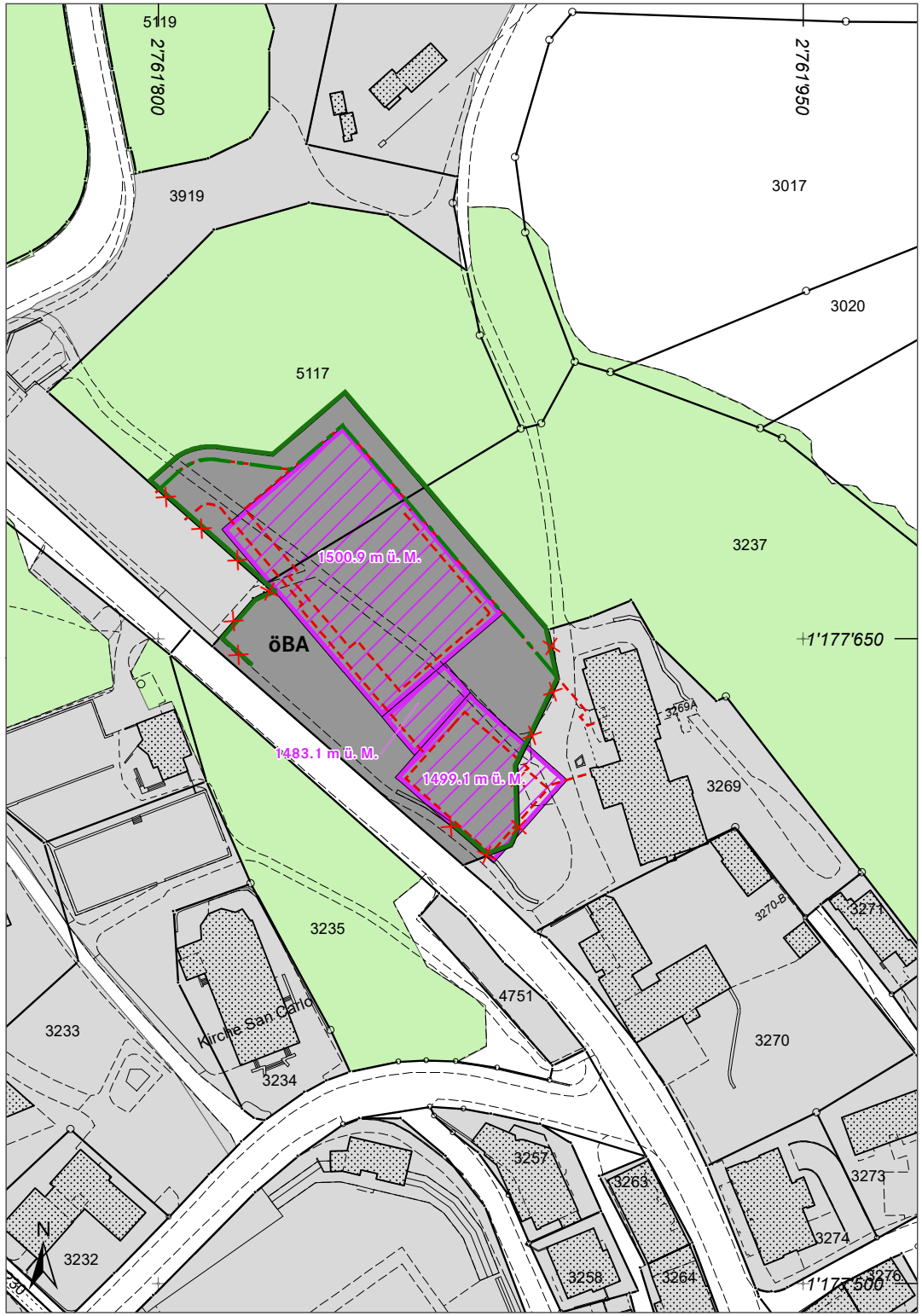
Hinweisend

Bauzone	
Richtprojekt	

WaG Bundesgesetz über den Wald
ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung
KRG Kantonales Raumplanungsgesetz
KWaG Kantonales Waldgesetz

Plandatum: 2. September 2022 / Bearbeitung: si

Amtliche Vermessung (AV), Kanton Graubünden, 16. August 2022



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Genereller Erschliessungsplan
1:1'500

Seniorenzentrum Lenzerheide

Festlegungen

bestehend	geplant	
		Anschlusspunkt unterirdische Parkierungsanlage
		Erschliessungsbereich Wärmeverbund (Pflicht zum Anschluss an Wärmeverbund Lenzerheide)

Festlegung aufheben

	Winterwanderweg ausserhalb Baugebiet

Informative Inhalte

Orientierend

	Wlad	WaG/KWaG

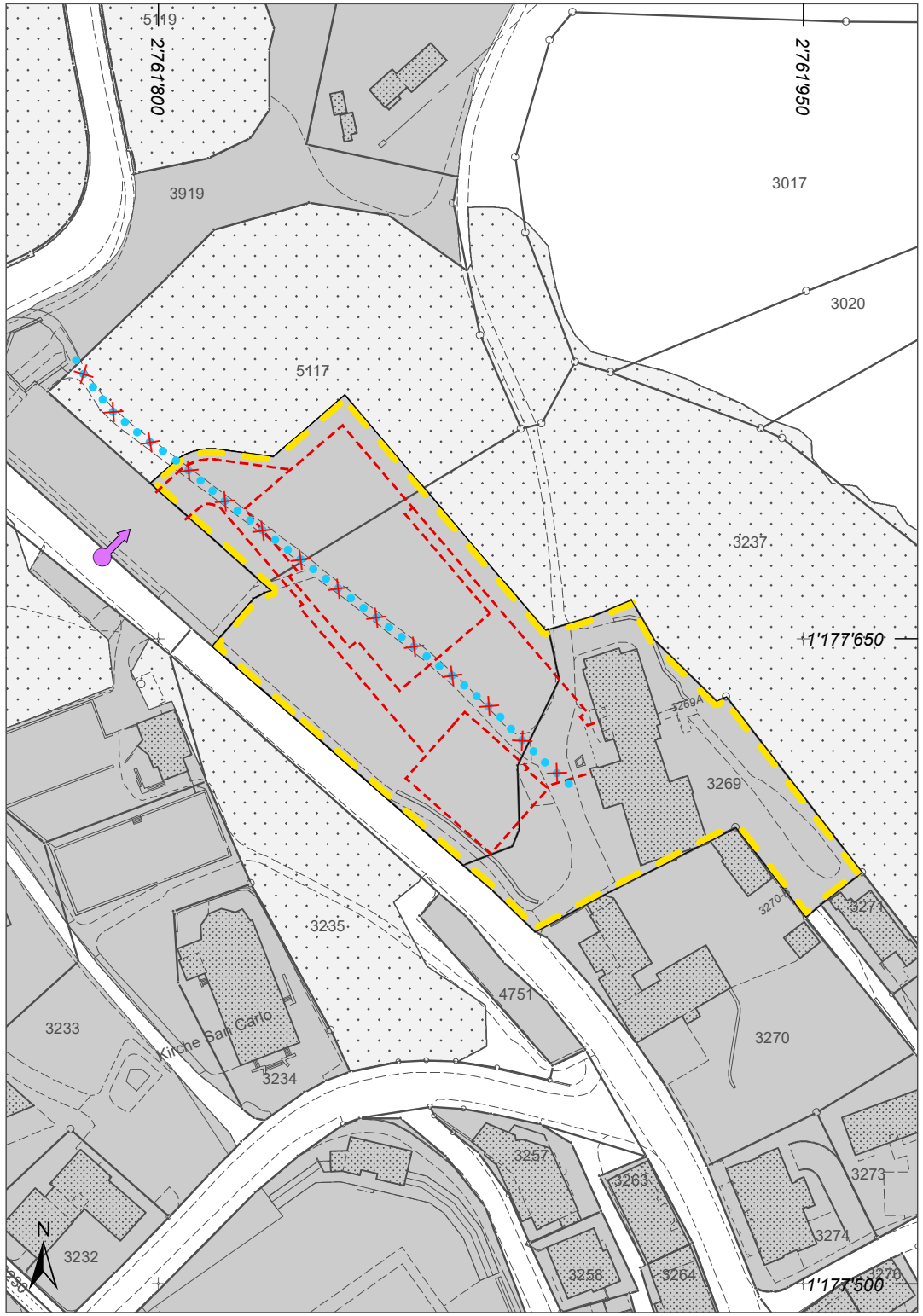
Hinweisend

	Bauzone
	Richtprojekt

WaG Bundesgesetz über den Wald
KWaG Kantonales Waldgesetz

Plandatum: 2. September 2022 / Bearbeitung: si

Amtliche Vermessung (AV), Kanton Graubünden, 16. August 2022



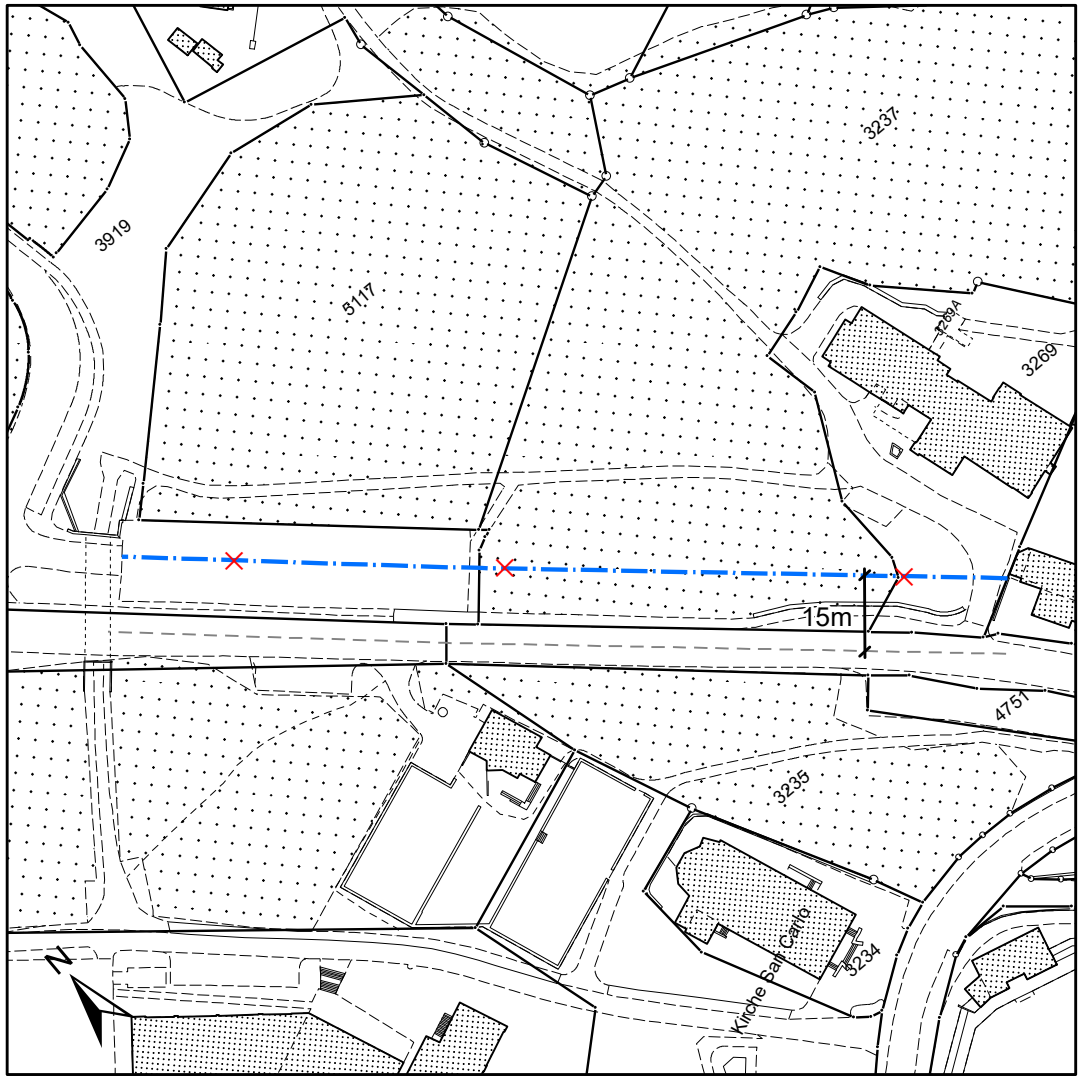
Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Baulinienplan
1:1'500

Seniorenzentrum Lenzerheide

Festlegung

Strassenbaulinie vom 20.05.1997 RB 1142 aufgehoben



Plandatum: 2. September 2022 / Bearbeitung: si

Amtliche Vermessung (AV), Kanton Graubünden, 16. August 2022