



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Vaz / Obervaz**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

**Teilrevision Ortsplanung  
Talstation Rothornbahn**

Mitwirkungsauflage

# Impressum

## **Auftraggeber**

Gemeinde Vaz / Obervaz, CH-7078 Lenzerheide

## **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

Mark Egger, Sachbearbeitung  
+41 81 258 34 72  
m.egger@stauffer-studach.ch

## **Erstellung**

Mai - Juni 2023  
August 2023

## **Bearbeitungsstand**

November 2023

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalt der Teilrevision	5
1.3	Rechtskräftige bzw. massgebliche Ortsplanung	5
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung – öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe	6
2.6	Beschlussfassung (Urnenabstimmung) und Beschwerdeaufgabe	6
<b>3</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>6</b>
3.1	Projektstudie Anpassungen Talstation	6
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	6
3.3	Vorgezogene Teilrevision	6
<b>4</b>	<b>Konzept</b>	<b>7</b>
4.1	Personalwohnungen	7
4.2	Neubau Z-Bar	7
4.3	Velowaschanlage	8
4.4	Vergrösserung Anlieferung	8
4.5	Rodung und Waldabstand	9
<b>5</b>	<b>Umsetzung in den Planungsmitteln</b>	<b>10</b>
5.1	Teilrevision Baugesetz	10
5.2	Teilrevision Zonenplan	10
5.3	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	10

## Anhang

Anhang A: Projektstudie Anpassungen Talstation, Rothornbahn Canols, Ritter Schumacher AG



## 1 Anlass

### 1.1 Ausgangslage

Der Standort der Talstation Rothorn hat sich in den letzten Jahren im Winter- und Sommertourismus zu einem wichtigen touristischen Schwerpunktgebiet entwickelt. Aufgrund der damit verbundenen gestiegenen Bedürfnisse und Anforderungen an die Infrastrukturen und Mantelnutzungen, sollen die bestehenden Bauten der Talstation Rothorn erweitert werden. Geplant sind neben zusätzlichen Personalwohnungen auch die Realisierung einer Bar sowie die Vergrößerung der Anlieferung.



Abbildung 1: Situationsplan Anpassungen Talstation Rothorn. (Quelle: geogr.ch)

In der Gemeinde Vaz/Obervaz und in der Region besteht eine insgesamt hohe Nachfrage nach Personalwohnungen. Betriebe aus der Tourismusbranche und dem Gewerbe haben Mühe, geeigneten Wohnraum für das Personal zu finden. Die Gemeinde Vaz/Obervaz hat bereits im Rahmen der laufenden Gesamtrevision Massnahmen im Bereich des Erstwohnungsbaus vorgesehen (Stand Vorprüfung). Gleichzeitig ist die Gemeinde jedoch auch auf kurzfristige Lösungen angewiesen, um geeignete Personalwohnungen zu schaffen. Das vorliegende Vorhaben sieht die Schaffung von Personalwohnungen bei der Talstation vor. Geplant sind spezifisch auf die Bedürfnisse des Personals ausgestaltete Wohnungen. In der Regel handelt es sich um saisonweise genutzten Wohnraum. Der Standort ist aufgrund der Nähe zur Talstation Rothornbahn und somit zum Einstieg in das Winter- und Sommersportgebiet prädestiniert für die Realisierung von Personalwohnungen. Das bereits bestehende Angebot an den nahegelegenen Personalwohnungen kann mit vorliegenden Vorhaben ergänzt werden.

Die bestehenden Mantelnutzungen sollen ebenfalls ergänzt werden, um der gestiegenen Bedeutung und Funktion des Standortes gerecht zu werden. Nebst der Wintersaison sind, insbesondere durch Biker, auch die Frequenzen im Sommer immer höher. Die Ergänzung der Bauten bezweckt deshalb die Weiterentwicklung und Stärkung der touristischen Infrastrukturen. Zusätzlich zum bestehenden Wintertourismus soll vor allem auch der Sommertourismus gestärkt werden. Seit einigen Jahren macht der Bike World Cup Halt in der Gemeinde Vaz/Obervaz, womit der Standort Rothornbahn ebenfalls an Bedeutung gewonnen hat.

## 1.2 Ziele und Inhalt der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung von Erweiterungen der bestehenden Bauten der Talstation Rothorn mit den jeweiligen Nutzungen geschaffen.

## 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. Die Teilrevision ist aktuell beim Amt für Raumentwicklung Graubünden in Vorprüfung.

## 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.

### 2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung der Planungsmittel	Mai / Juni 2023
Kantonale Vorprüfung	August - Oktober 2023
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Ab November 2023
Urnenabstimmung	
Beschwerdeaufgabe	

### 2.3 Kantonale 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 9. Oktober 2023 äussert sich die Amtsstelle grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Im Wesentlichen ergaben sich im Rahmen der Vorprüfung sinngemäss folgende Anträge und Hinweise:

- Durch eine Waldabstandslinie wird der einzuhaltende Waldabstand auf 5 m reduziert. Entlang der Nord-Westfassade des Anbaus soll die Abstandslinie ebenfalls festgelegt werden, da der Waldabstand von 10 m nicht eingehalten wird. Die Baulinie wird wie beantragt auf die Nord-Westfassade verlängert.

- Die Rodung und insbesondere das Rodungsgesuch betreffend sind noch Angaben zu ergänzen und die Ausführungen auszuformulieren. Sowohl der Planungsbericht als auch das Rodungsformular werden entsprechend angepasst.

## **2.4 Mitwirkung der Bevölkerung – öffentliche Mitwirkungsaufgabe**

Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt

## **2.5 Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe**

Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt

## **2.6 Beschlussfassung (Urnenabstimmung) und Beschwerdeaufgabe**

Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt

# **3 Grundlagen**

## **3.1 Projektstudie Anpassungen Talstation**

Gemäss Projektstudie der Ritter Schumacher AG sind an der bestehenden Talstation Rothorn Erweiterungen und Aufstockungen geplant. In zwei zusätzlichen Geschossen werden Personalwohnungen realisiert. Es handelt sich hierbei um Wohnungen mit maximal zwei Zimmern. Parallel zur Bahnanlage ist ein eingeschossiger Ergänzungsbau (Barbetrieb) mit Aussenbereich vorgesehen. Die Projektstudie bildet Grundlage für die projektbezogene Anpassung der Nutzungsplanung.

## **3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)**

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Die Gemeinde Vaz/Obervaz wird im kantonalen Richtplan angewiesen, Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven zu erlassen und die Wohnbauzonen im erforderlichen Mass zu reduzieren. Im Rahmen der Revision im Bereich Siedlung, welche sich aktuell in Vorprüfung befindet, werden entsprechende Massnahmen vorgesehen.

## **3.3 Vorgezogene Teilrevision**

Es besteht eine hohe Dringlichkeit zur Schaffung von Personalwohnungen. Die geplanten Erweiterungen werden in der bestehenden und bereits überbauten Bauzone vorgenommen. Es sind also keine Einzonungen von zusätzlichen Bauzonen vorgesehen. Die Schaffung der Personalwohnungen führt zu einer im Vergleich mit der Gesamtkapazität vernachlässigbaren Erhöhung der rechnerischen Kapazitätsreserve im Bereich Wohnen. Zudem wird die Zweckbestimmung der Wohnungen nutzungsplanerisch eingeschränkt, womit keine klassischen Erstwohnungen entstehen.

Da davon ausgegangen werden kann, dass die Teilrevision im Bereich Siedlung bis zur Genehmigung infolge des Umfangs und der Komplexität noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wird vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung der Teilrevision Siedlung vorgezogen. Die Schaffung von Personalwohnungen und wichtigen Ergänzungen der touristischen Infrastrukturen können zeitlich nicht von der Revision im Bereich Siedlung abhängig gemacht werden, da diese Vorhaben Dringlich sind. Vor allem der Mangel an Personalwohnungen ist in absehbarer Zeit zu beheben.

## 4 Konzept

### 4.1 Personalwohnungen

Durch die Aufstockung um zwei zusätzliche Geschosse über dem bestehenden Bürogebäude sollen 25 Personalwohnungen geschaffen werden. Diese dürfen gemäss neuen Bestimmungen im Baugesetz über höchstens zwei Zimmer verfügen und sind ausschliesslich als Wohnungen für Personal aus den Bereichen Tourismus, Handel und Gewerbe zu nutzen. Die Formulierung der Bestimmung entspricht grundsätzlich der rechtskräftigen Baugesetzfestlegung der Touristikzone A zum bestehenden Personalhaus auf der angrenzenden Liegenschaft Nr. 2789.



Abbildung 2: Grundriss Personalwohnungen 2. Und 3. Obergeschoss, Ritter Schumacher AG

### 4.2 Neubau Z-Bar

Parallel zur Bahnanlage soll ein Ergänzungsbau erstellt werden, welcher als Bar genutzt wird. Es handelt sich dabei um eine rund 250 m<sup>2</sup> grosse Fläche, welche dem Barbetrieb dient und die dafür notwendigen Einrichtungen wie Küche, Lagermöglichkeiten, Garderobe etc. umfasst. Als Aussenbereich der Bar dient einerseits die direkt anschliessende Terrasse und andererseits die über der Bar liegende Dachterrasse.

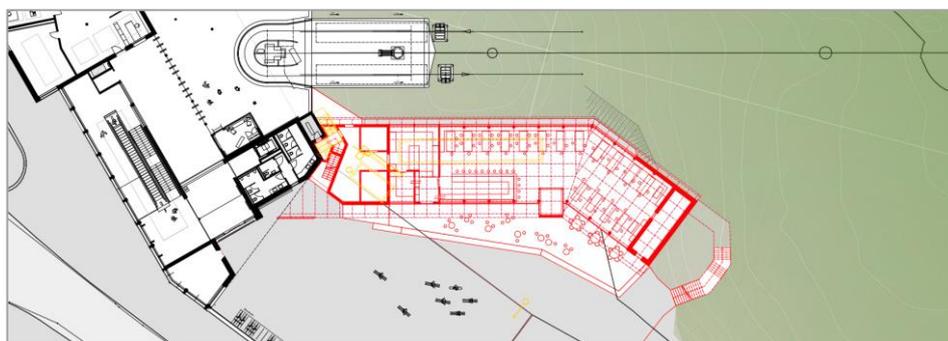


Abbildung 3: Grundriss Neubau Z-Bar, Ritter Schumacher AG

### 4.3 Velowaschanlage

Angrenzend an den Platz über dem Sportgeschäft ist die Realisierung einer neuen Velowaschanlage vorgesehen.



Abbildung 4: Velowaschanlage, Ritter Schumacher AG

### 4.4 Vergrößerung Anlieferung

Der bestehende Bereich der Anlieferung soll um ca. 160 m<sup>2</sup> erweitert werden, da die vorhandenen Flächen für den Betrieb nicht ausreichend sind. Die Erweiterung dient ebenfalls der Erschliessung der darüberliegenden Personalwohnungen. Von Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe auf dem Areal ist nicht auszugehen.

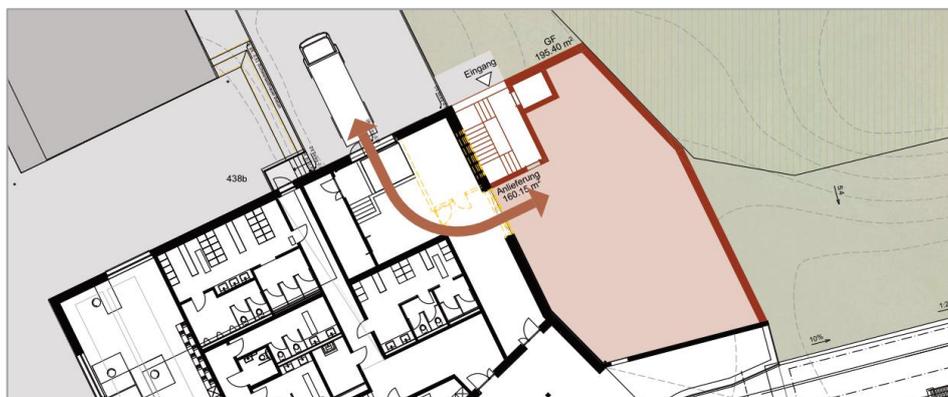


Abbildung 5: Grundriss Vergrößerung Anlieferung, Ritter Schumacher AG

#### 4.5 Rodung und Waldabstand

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. Das geplante Projekt sieht im Bereich der Anlieferung eine Erweiterung der bestehenden Baute vor, welche bis an die rechtskräftige Waldgrenze reicht. Nach Art. 30 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG) können Gemeinden in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien kleinere Waldabstände festlegen. Auf dieser Grundlage wird eine Fläche von ca. 83 m<sup>2</sup> in einem Abstand von 5 m ab der Gebäudefassade gerodet. Zur Sicherstellung des Abstands wird eine Waldabstandslinie festgelegt. Der einzuhaltende Waldabstand beträgt somit 5 m. Ersatzmassnahmen nach Art. 7 ff KWaG wurden geprüft. Die entsprechende Ersatzmassnahme erfolgt innerhalb des vorgesehenen Sonderwaldreservates «Reunc».



Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan (geogr.ch) mit Perimeter Erweiterung Anlieferung und Rodung

#### Standortgebundenheit

Für das Projekt und den künftig optimalen Betriebsablauf ist die Erweiterung der bestehenden Anlieferungsfläche wichtig. Ohne die Erweiterung kann den steigenden Anforderungen nicht entsprochen werden. Diese ergeben sich aus der zu erwartenden Steigerung der Anlieferungsfrequenz und der Transportkapazitäten infolge der zusätzlichen Nutzungen an diesem Standort. Der Ausbau des Angebots für den Sommertourismus bedingt, dass sämtliche Nutzungen ganzjährig erhöhten Anforderungen genügen. Da die bestehende Anlieferung mit Zufahrt sich bereits an dem Ort der Erweiterung befindet, ist eine andere Anordnung nicht zweckmässig und wäre mit hohem Aufwand und massgeblichen Änderungen der Betriebsabläufe verbunden, was als unverhältnismässig zu beurteilen ist. Aufgrund des Umstandes, dass es sich um die Ergänzung eines bestehenden Gebäudes handelt und in Berücksichtigung der Betriebsabläufe, ist die Standortgebundenheit gegeben.

#### Öffentliches Interesse

Der Standort der Talstation Rothornbahn ist aus Sicht der Entwicklung des Sommer- und Wintertourismus ein Schwerpunktgebiet. An der Weiterentwicklung des Standortes mit den erforderlichen Infrastrukturen und Nutzungen besteht ein ent-

sprechendes öffentliches Interesse. Die mit dem Projekt vorgesehene Schaffung von dringend benötigten Personalwohnungen leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Wohnraum für das Personal und damit zur Funktionsfähigkeit der lokalen Wirtschaft.

## **5 Umsetzung in den Planungsmitteln**

### **5.1 Teilrevision Baugesetz**

Das Baugesetz wird hinsichtlich Artikel 66, Touristikzone, angepasst und ergänzt. Die Zonenbestimmung zur neuen Touristikzone B beinhaltet Regelungen betreffend Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltung.

Zu jedem der im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Bereiche (vgl. Kapitel 5.2) wird eine entsprechende Festlegung im Baugesetz ergänzt. Bestimmt werden jeweils der Zweck und die zulässigen Nutzungen bzw. Bauten und Anlagen. Für den Bereich Personalwohnungen wird zusätzlich die maximal zulässige Hauptnutzfläche HNF für Personalwohnungen festgelegt.

### **5.2 Teilrevision Zonenplan**

Die bestehende Touristikzone auf der Parzelle Nr. 2789 wird neu in die Touristikzone B (rund 6700 m<sup>2</sup>) umgezont. Aufgrund der zusätzlichen Bauten wird die bestehende Bikezone in diesem Bereich aufgehoben.

### **5.3 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan**

Der Generelle Gestaltungsplan legt mittels einzelner Bereiche die Baustandorte der Personalwohnungen, der Mantelnutzungen (Barbetrieb, Sportgeschäft) und der Anlieferung fest. Zusätzlich werden die Aussenbereiche wie die Erschliessungsflächen und die Freihaltebereiche sichergestellt. Da die Touristikzone über keine Regelbaumasse (Zonenschema) verfügt, werden Art und Mass der Nutzung durch den Generellen Gestaltungsplan definiert.

Grundsätzlich orientiert sich der Generelle Gestaltungsplan in der Systematik an dem bestehenden, angrenzenden GGP. Da es sich um Erweiterungen von bestehenden Bauten handelt, welche sich teilweise überlagern, ist die Festlegung von max. zulässigen Gesamthöhen in den Bestimmungen gemäss BauG nicht zweckmässig (vgl. Bestimmungen best. GGP). Stattdessen werden Höhen für einzelne Bereiche im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

Chur, November 2023, dr, me

## Anhang

Anhang A: Projektstudie Anpassungen Talstation, Rothornbahn Canols, Ritter Schuma-  
cher AG