Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Telefon +41 (0)81 257 23 23, Internet: www.are.gr.ch, E-Mail: info@are.gr.ch

Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

Gemeindevorstand Vaz/Obervaz
Plam dil Roisch 2
7078 Lenzerheide

Chur, 18. Januar 2023
2022/0422 Kr

Gemeinde Vaz/Obervaz
Teilrevision der Ortsplanung; Parzelle Nr. 1578
Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 7. Februar 2022 hat das Planungsbüro Stauffer & Studach AG aus Chur uns in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugesandt:

- Zonenplan 1:1000, Parzelle Nr. 1578 vom 10. Oktober 2022
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB), Parzelle Nr. 1578 vom 17. Oktober 2022
- Schlussbericht Kommission Parzelle 1578 Valbella, undatiert

1. Auslöser und Inhalt der Ortsplanungsrevision

Die Nachfrage nach Erstwohnungen hat in der Gemeinde Vaz/Obervaz den vergangenen drei Jahren markant zugenommen. Die Gemeinde vermutet die tiefen Zinsen, die Pandemiesituation und die Angebotsbeschränkung von Zweitwohnungen durch das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702) als Auslöser der gestiegenen Nachfrage nach Erswohnungen. Dementsprechend sind auch die Immobilienpreise der Erstwohnungen stark gestiegen. Insbesondere fehlt es auch an einem Angebot für bezahlbare Mietwohnungen. Dies hat zur Folge, dass für Einheimische kaum noch ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum vorhanden ist.

Die Gemeinde Vaz/Obervaz hat diese unerwünschte Entwicklung bereits seit längerer Zeit festgestellt. Entsprechend wurden bereits Massnahmen umgesetzt oder sind im Planung:

1. Massnahmen zur Baulandmobilisierung (im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision)
2. Massnahmen bei altrechtlichen Wohnungen (im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision)
3. Bau zusätzlicher Erstwohnungen an zentralen Lagen (Gegenstand der vorliegenden Teilrevision)

4. Verbot neuer Zweitwohnungen bei Aufgaben von Hotelbetrieben zugunsten von Erstwohnungen (bereits umgesetzt)
5. Erswohnungspflicht bei Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben (bereits umgesetzt)

Die angelaufene Revision der Ortsplanung im Bereich Siedlung wird infolge des grossen Umfangs sowie der komplexen und herausfordernden Inhalte noch längere Zeit in Anspruch nehmen. Aufgrund der Dringlichkeit nach bezahlbarem Wohnraum wurde die vorliegende Teilrevision vorgezonen.

Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz hat eine Kommission eingesetzt, um konkrete Überbauungsvorschläge und den dazugehörenden planerischen Vorschlag für die Zonenplanänderung der Parzelle Nr. 1578 zu erarbeiten. Um das Angebot an Erstwohnungen auf der Parzelle effizienter und im Sinne der ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie umsetzen zu können, ist mit der vorliegenden Teilrevision eine Aufzonung in die Wohnzone 0.5 vorgesehen (bisher Wohnzone 0.3). Mit dieser Aufzonung erhöht sich die Ausnützungsziffer von 0.3 auf 0.5. Art. 61 Abs. 4 des kommunalen Baugesetzes (BauG) gewährt zudem eine um 30 % erhöhte Ausnützungsziffer für reine Wohnbauten, welche für die Dauer von 20 Jahren ausschliesslich Erstwohnungen enthalten. Unter Anwendung von Art. 61 Abs. 4 BauG kann eine Ausnützungsziffer von maximal 0.65 realisiert werden. Nebst der Aufzonung ist die Aufhebung der Wintersportzone vorgesehen. Mittels einer Dienstbarkeit soll der Wintersportkorridior weiterhin gewährleistet werden. Die genaue Lage des Korridors soll in der konkreten Projektierung festgelegt werden.

2. Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der Genehmigungsbehörde u. a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Schmitten mit dem Kantonalen Richtplan übereinstimmt. Im Vordergrund stehen die Vorgaben des Kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung (KRIP-S), welcher vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt wurde. Die nachfolgende Prüfung orientiert sich daher an der Kapitelstruktur des KRIP-S.

2.1 Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Gemäss KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten (vgl. KRIP-S S. 5.1-10). Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren.

Das KRL Vaz/Obervaz wurde durch eine Arbeitsgruppe mit Vertreter/innen der Gemeindeverwaltung und den Gemeindebehörden erarbeitet. Das ARE nahm zu einem Entwurf des KRL mit Vorprüfungsbericht vom 4. September 2019 Stellung. Die Bevölkerung wurde im Rahmen einer Mitwirkung und über eine Orientierungsveranstaltung einbezogen. Der Gemeindevorstand hat das KRL am 14. Mai 2020 beschlossen.

Gemäss KRL liegen die Entwicklungsschwerpunkte für Erstwohnungen konsequent an gut erschlossenen Lagen entlang der Hauptachse sowie in unmittelbarer Zentrumsnhäe von Valbella / Lenzerheide (S. 22). Für Neuzuzüger und für Einheimische soll an diesen gut erschlossenen Lagen geeigneter Wohnraum zur Verfügung stehen. Die Parzelle Nr. 1578 ist gut erschlossen und grenzt südöstlich an eine kommunale Verbindungsstrasse.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision die übergeordneten Strategien zur Siedlungsentwicklung gemäss KRL vom 14. Mai 2020 berücksichtigt.

2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde Vaz/Obervaz ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 18) eine Gemeinde mit mutmasslich überdimensionierten WMZ; sie gilt als sogenannte "C-Gemeinde", welche gemäss KRIP-S verpflichtet sind, ihre WMZ in Bezug auf deren Grösse zu überprüfen und im erforderlichen Mass mittels Auszonungen zu reduzieren. Zudem sind innerhalb der rechtskräftigen WMZ Massnahmen zur Mobilisierung und Verdichtung der Nutzungsreserven zu treffen (vgl. zum Ganzen im KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 12). Sofern Planungen zu einer Zunahme der WMZ führen, besteht die grundsätzliche Pflicht zur gleichzeitigen WMZ-Kompensation durch flächengleiche Auszonugen andernorts oder anderweitige planungsrechtliche Absicherungen (siehe Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 8 und die entsprechende Auflage im bundesrätlichen Genehmigungsbeschluss zum KRIP-S).

Die vorliegende Teilrevision wurde unter Berücksichtigung der anstehenden Totalrevision erarbeitet. In der anstehenden Totalrevision sollen die Ausnützungsziffern an zentralen Lagen erhöht werden (siehe PMB, Kap. 1.2.3). Die Gemeinde Vaz/Obervaz befindet sich gemäss dem Raumkonzept Graubünden (KRIP-S, Kap. 2.2.3) im suburban-touristischen Raum. Nach KRIP-S, Kap. 5.2-11 werden im touristischen Raum bzw. in touristischen geprägten Fraktionen eine Ausnützungsziffer von mindestens 0.5 vorgeschrieben. Mit der vorliegenden Teilrevision wird der flächenanpsruch der WMZ nicht vergrössert. Im Interesse der baulichen Verdichtung wird lediglich eine Aufzonung einer bereits bestehenden WMZ-Fläche vorgenommen.

Im KRIP-S (Kap. 5.2-10) werden Eigenschaften von Bauzonen aufgezählt, welche sich für eine auszonung eignen. Die von der Teilrevision betroffene Parzelle Nr. 1578 entspricht aufgrund ihrer zentralen Lage und der Einbettung zwischen zwei bebauten Parzellen nicht diesen Eigenschaften und wird daher seitens der Gemeinde nicht als potenzielle Auszonungsfläche angesehen. Eine abschliessende Beurteilung zur möglichen Auszonungsfläche bleibt vorbehalten, bis die Vorprüfung der Totalrevision erarbeitet und zur Prüfung eingereicht wurde. Gemäss Aussagen der Gemeinde erfolgt dieser Schritt noch im Verlaufe des Januars 2023.

2.3 Schaffen von Wohnraum für Einheimische (KRIP-S, Kap. 5.2.5)

In der Gemeinde Vaz/Obervaz ist die Nachfrage nach Zweitwohnungen weiterhin gross. Das Verbot zum Bau neuer Zweitwohnungen (Art. 6 ZWG; SR 702) erhöht den Druck auf die Umnutzung bestehender altrechtlicher Erstwohnungen. Dies hat gemäss PMB (Kap. 1.2.1) zu einer unerwünschten Entwicklung und einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische geführt.

Gemäss KRIP-S sollen in solchen Gemeinden der Verdrängung der Einheimischen vom Wohnungsmarkt entgegengewikrt werden. Das Angebot an günstigem Wohnraum für Einheimische soll mittels Förderungsmassnahmen der Gemeinde erhöht werden. Mit der vorliegenden Teilrevision sollen bezahlbare Erstwohnungen gefördert werden.

2.4 Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist.

2.5 Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die vorliegende Teilrevision der Gemeinde Vaz/Obervaz im Sinne der vorstehenden Ausführungen als richtplankonform erweist.

3. Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht nützliche Hinweise übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Vaz/Obervaz, das weitere Planungsverfahren gemäss Art. 47 Abs. 3 und Art. 48 KRG in Verbindung mit Art. 13 und Art. 14 KRVO durchzuführen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht oder eine Besprechung sowie für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Freundlich grüsst Sie

Amt für Raumentwicklung Graubünden

Raphael Kalberer, Kreisplaner

- 3 Exemplare Vorprüfungsunterlagen

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):
- Gemeinde Vaz/Obervaz
- Stauffer & Studach AG