

Bau + Werke
Bauverwaltung
Plam dil Roisch 2
CH-7078 Lenzerheide
Tel. +41 (0)81 385 21 10
Fax +41 (0)81 385 21 01
Mail bauundwerke@vazobervaz.ch

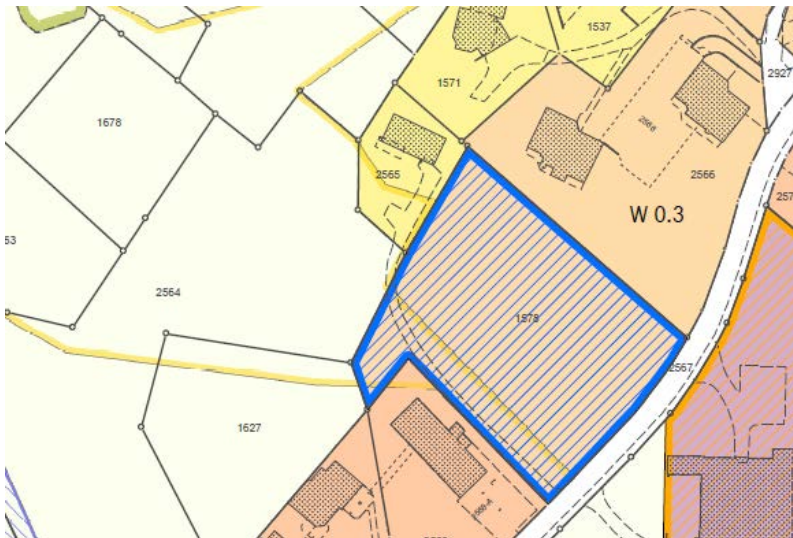
Entwurf 27. Jan. 2022

Pflichtenheft Kommission Parzelle 1578, Valbella

1. Ausgangslage

Die Politische Gemeinde verfügt über 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).

Die Gemeinde Vaz/Obervaz weist gemäss Richtplan zu grosse Bauzonen aus und wird angewiesen, die Wohn- und Wohnmischzonenreserven massiv zu verkleinern. Die Reduktion der Bauzonen wird in der laufenden Totalrevision der Ortsplanung umgesetzt. Der Gemeinderat hat dazu eine Planungskommission eingesetzt. Erste Zonenplanentwürfe liegen vor. Es ist vorgesehen, die Parzelle 3011 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen. Im aktuellen Zonenplanentwurf verbleibt Parzelle 1578 in der Wohnzone 0.3 und die überlagerte Wintersportzone wird auf einen ca. 10 m breiten Streifen an der Südwestgrenze 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. Da Wohnraum für Familien / Personen fehlt, die sich in der Gemeinde Vaz/Obervaz niederlassen möchten, beabsichtigt der Gemeindevorstand, diese gemeindeeigene Parzelle möglichst rasch für eine Überbauung freizugeben.

Da die Bürgergemeinde in Lenzerheide und Valbella kaum mehr über Baulandparzellen verfügt, wollte sie die Parzelle 1578 von der Politischen Gemeinde abkaufen mit der Absicht, ein Mehrfamilienhaus mit 6 Mietwohnungen zu erstellen und die restliche Fläche im Baurecht an Bauwillige für Einfamilienhäuser oder Doppelfamilienhäuser weiter zu veräussern. Am 21. Oktober 2021 hat der Gemeindevorstand

ein Kaufgesuch der Bürgergemeinde abgelehnt. Gleichzeitig hat der Gemeindevorstand entschieden, eine Teilrevision des Zonenplans für den Schlittelhang voranzutreiben und gleichzeitig eine Kommission einzusetzen, welche konkrete Überbauungsvorschläge ausarbeitet.

2. Ziele

Der Gemeindevorstand gibt 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
- Klärung der Frage, an wen Baurechte abgegeben werden sollen.

4. Zusammensetzung der Kommission

Die Kommission besteht aus den folgenden Mitgliedern:

- Thomas Parpan, Departementsvorsteher Bau und Altersheim Parc (Vorsitz)
- Maurin Malär, Gemeindepräsident
- Vertreter Gemeinderat [Person wird durch Gemeinderat im Februar 2022 bestimmt]
- Vertreter der Bürgergemeinde [Person wird durch den Bürgerrat bestimmt]
- Manfred Fiegl, Fachmann Immobilien
- Walter Büchi, Leiter Bau (beratende Stimme)
- Architekt [Name noch offen, Vorschlag folgt] (beratende Stimme)
- Dominik Rüegg, Planer Stauffer&Studach AG (beratende Stimme)

5. Pflichten / Kompetenzen

5.1 Kommission Parzelle 1578, Valbella

Bei der Kommission Parzelle 1578, Valbella handelt es sich um eine Fachkommission im Sinne von Art. 42, Abs. 1, lit. m der Gemeindeverfassung, welche der Gemeindevorstand einsetzt.

Die Kommission macht Vorschläge, wie die vom Gemeindevorstand vorgegebenen Ziele am besten erreicht werden können. Sie stellt dem Gemeindevorstand schriftlich Anträge zu den einzelnen Themenbereichen bis Ende Mai 2022.

Sämtliche Kommissionsmitglieder verpflichten sich, alle Informationen vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Einzelne Themen dürfen nur mit Zustimmung der Kommission in Organisationen und Vereinen diskutiert werden. Zuständig für die Öffentlichkeitsarbeit ist der Kommissionspräsident.

5.2 Gemeindevorstand

Die Kompetenzen des Gemeindevorstands sind in der Gemeindeverfassung und der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung geregelt.

5.3 Entschädigung Kommission

Der Vertreter Fachmann Immobilien und der Vertreter des Gemeinderats werden gemäss Entschädigungsreglement der Gemeinde Vaz/Oberbaz, «Übrige Behörden und Kommissionen» mit Fr. 35.- / Sitzungsstunde entschädigt. Das Mitglied des Gemeindevorstands wird gemäss Entschädigungsreglement «Gemeindevorstand» mit Fr. 55.- entschädigt.

Der Gemeindepräsident und der Leiter Bau nehmen im Rahmen ihres Arbeitspensums an den Sitzungen teil und erhalten keine zusätzliche Entschädigung. Der Vertreter der Bürgergemeinde wird durch die Bürgergemeinde entschädigt.

Die externen Fachberater offerieren ihren Stundenansatz und werden durch die Bauverwaltung beauftragt.

6. Zeitlicher Ablauf der Teilrevision (provisorisch)

Beratungen und Antragstellung an Gemeindevorstand: Februar – April 2022

Beratungen und Entscheid Gemeindevorstand: Mai 2022

Es muss davon ausgegangen werden, dass die Änderung des Zonenplans erst im Rahmen der Totalrevision erfolgen kann.

7. Informationsfluss

Alle Kommissionssitzungen werden innerhalb von 5 Arbeitstagen durch Dominik Rüegg protokolliert (einfaches Beschlussprotokoll).

Alle Dokumente müssen eine Identifikation erhalten: Art des Dokuments (Protokoll, Konzept, etc.), das Datum, den Namen des Erstellers.

Schriftstücke sind grundsätzlich elektronisch zu versenden.

Die Bauverwaltung führt eine zentrale Ablage (Papier und elektronisch) aller relevanten Dokumente.

8. Schlussbemerkungen, Verteiler

8.1 Grundsatz

Das Pflichtenheft bildet eine verbindliche administrative und organisatorische Grundlage für den Gemeindevorstand und die Kommission.

8.2 Aktualisierungen

Der Gemeindevorstand kann das Pflichtenheft auf Antrag der Kommission aktualisieren.

8.3 Genehmigung

Die vorliegende Fassung des Pflichtenhefts wurde am 13. Januar 2022 durch den Gemeindevorstand genehmigt.

8.4 Verteiler

Das Projekthandbuch geht an:

- Gemeindevorstand Vaz/Obervaz
- Kommissionsmitglieder Parzelle 1578, Valbella

Lenzerheide, 13. Januar 2022

Gemeindevorstand Vaz / Obervaz

Maurin Malär, Präsident

Johann Gruber, Gemeindevorstand