



Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Parzelle Nr. 1578**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Vaz/Obervaz

Kontaktperson

Büchi Walter, Leiter Bau Vaz/Obervaz

+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

Flavio Zurburg, Sachbearbeitung

+41 81 555 32 88

f.zurburg@stauffer-studach.ch

Erstellung

September 2022

Bearbeitungsstand

10. Juni 2024

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Anlass zur Planung | 3 |
| 1.1 | Ausgangslage Erstwohnungen | 3 |
| 1.2 | Gründe für die vorgezogene Teilrevision | 3 |
| 1.3 | Ausgangslage Parzelle Nr. 1578 | 5 |
| 1.4 | Ausgangslage Wintersportzone | 5 |
| 1.5 | Ziel und Inhalt der Revision | 6 |
| 2 | Organisation und Verfahren | 6 |
| 2.1 | Ablauf / Termine | 6 |
| 2.2 | Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO | 6 |
| 2.3 | Mitwirkung der Bevölkerung | 7 |
| 2.4 | Behandlung im Gemeinderat | 9 |
| 2.5 | Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG | 9 |
| 2.6 | Beschwerdeaufgabe | 9 |
| 3 | Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision | 10 |
| 3.1 | Raumplanungsgesetz (RPG) | 10 |
| 3.2 | Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S) | 10 |
| 3.3 | Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht | 11 |
| 3.4 | Kommunales räumliches Leitbild | 11 |
| 3.5 | Rechtskräftige Nutzungsplanung | 11 |
| 4 | Umsetzungsstrategie | 12 |
| 4.1 | Kommissionarbeit | 12 |
| 4.2 | Auslöser Aufzonung | 13 |
| 4.3 | Auslöser Aufhebung Wintersportzone | 14 |
| 5 | Schlussfolgerungen | 15 |

Beilage

Schlussbericht Kommission Parzelle 1578 Valbella

1 Anlass zur Planung

1.1 Ausgangslage Erstwohnungen

In den vergangenen rund drei Jahren hat die Nachfrage nach Erstwohnungen in der Gemeinde Vaz/Obervaz markant zugenommen. Entsprechend sind auch die Immobilienpreise, insbesondere auch jene der Erstwohnungen, stark gestiegen. Grund dafür dürften verschiedene Faktoren wie tiefe Zinsen, Pandemiesituation oder die Angebotsbeschränkung von Zweitwohnungen durch das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz (ZWG) sein.

Die Auswirkungen zeigen sich in der Gemeinde Vaz/Obervaz deutlich. Durch den Mangel an verfügbaren Erstwohnungen, namentlich Mietwohnungen, besteht für Einheimische kaum noch ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig handelt es sich bei Vaz/Obervaz um eine Gemeinde mit überdimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. In Kombination mit einer sehr hohen Zweitwohnungsnachfrage bei bestehenden Wohnungen führt diese Ausgangslage in der Summe zu einem markanten Mangel an Erstwohnraum.

1.2 Gründe für die vorgezogene Teilrevision

1.2.1 Eidgenössische Zweitwohnungsgesetzgebung

Gemäss Art. 12 ZWG ergreifen die Gemeinden bei Bedarf die Massnahmen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können.

Die Gemeinde Vaz/Obervaz stellt eine entsprechende unerwünschte Entwicklung fest. Mit der vorgezogenen Teilrevision des Baugesetzes, welche am 14. Februar 2022 von der Regierung genehmigt wurde, wird dieser Entwicklung teilweise entgegengewirkt. In der Teilrevision wurden unter anderem Massnahmen im Zusammenhang mit der Erstellung von Wohnungen im Rahmen von strukturierten Beherbergungsbetrieben ergriffen.

Um dem Mangel an Erstwohnungen entgegenzuwirken, beabsichtigt die Gemeinde folgende Massnahmen umzusetzen:

1. Massnahmen zur Baulandmobilisierung (im Rahmen Gesamtrevision)
2. Massnahmen bei altrechtlichen Wohnungen (im Rahmen Gesamtrevision)
3. Bau zusätzlicher Erstwohnungen an zentralen Lagen (Gegenstand Teilrevision)
4. Verbot neuer Zeitwohnungen bei Aufgabe von Hotelbetrieben zugunsten von Erstwohnungen (bereits umgesetzt)
5. Erstwohnungsanteilspflicht bei Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben (bereits umgesetzt)

1.2.2 Gesamtrevision Nutzungsplanung nimmt längere Zeit in Anspruch

Die Nachfrage an Erstwohnungen ist hoch, wodurch die Thematik entsprechende Dringlichkeit hervorruft. Daher ist die vorliegende Teilrevision zur Schaffung der Rahmenbedingungen für bezahlbare Erstwohnungen vorzuziehen. Die in Bearbeitung befindliche Revision der Ortsplanung im Bereich Siedlung wird infolge des grossen Umfangs sowie der komplexen und herausfordernden Inhalte (z.B. Dimensionierung der Bauzone, Baulandmobilisierung, Innenentwicklungsstrategien) längere Zeit in Anspruch nehmen. Um der Nachfrage an Erstwohnungen Rechnung zu tragen und in wichtigen Belangen Planungssicherheit zu schaffen, ist die vorliegende vorgezogene Teilrevision erforderlich und angemessen. Sie präjudiziert die Gesamtrevision nicht und hat insbesondere keinen gewichtigen Einfluss auf die Frage der Bauzonendimensionierung für die Gesamtgemeinde.

1.2.3 Koordination der Teilrevision mit Gesamtrevision

Die Gemeinde erarbeitete parallel zur vorliegenden Teilrevision auch die Gesamtrevision im Bereich Siedlung. Das kantonale Vorprüfungsverfahren zur Gesamtrevision wurde anfangs 2024 abgeschlossen. Die Aufzonung ist daher mit den übrigen Massnahmen im Bereich Siedlung abgestimmt und koordiniert. Die Aufzonung ergibt sich insbesondere aufgrund des Umstandes, dass es sich bei Parzelle Nr. 1578 um eine zentrale und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend gut erschlossene Lage handelt. Die angelaufene Gesamtrevision sieht eine Erhöhung der Ausnützungsziffer an «zentralen Lagen» vor. Als «zentrale Lagen» gelten jene Bauzonenflächen, welche mindestens zwei der nachfolgenden Kriterien erfüllen:

- Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Nähe zu Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtung oder Schule
- Gebiet mit vorbestandener Erstwohnungsanteilsregelung

Weitere Aufzonungen von Grundstücken mit vergleichbaren Voraussetzungen sind im Rahmen der Gesamtrevision Siedlung vorgesehen. Private Grundeigentümer werden dadurch nicht negativ präjudiziert, da das Grundstück Nr. 1578 auch aus einer Gesamtsicht heraus nicht als «Auszonungspotenzial» beurteilt wird und eine Aufzonung ohnehin (im Rahmen der Gesamtrevision im Bereich Siedlung) vorgesehen ist. In diesem Sinne handelt es sich um eine vorgezogene Massnahme der Gesamtrevision, welche sich mit der Dringlichkeit zur Schaffung von geeignetem Erstwohnraum begründet.

1.3 Ausgangslage Parzelle Nr. 1578

Die Parzelle Nr. 1578 gehört nebst einer anderen Parzelle zu den letzten gemeinde-eigenen Baulandparzellen, die einer Wohnzone zugewiesen sind. Die Parzelle liegt heute in einer Wohnzone W 0.3 und wird von einer Wintersportzone (gelb gestrichelt) überlagert. Die Wohnzonenfläche der Parzelle 1578 beträgt 4'333 m² und ist ab der Voa davos Lai erschlossen.

Durch die erwähnten Gegebenheiten besteht mit der Parzelle Nr. 1578 eine geeignete Fläche für den Bau zusätzlicher Erstwohnungen an zentralen Lagen (i.S. Massnahme 3, Kapitel 1.1). Da die Parzelle im Eigentum der Gemeinde steht, können bezahlbare Erstwohnungen rasch und in der gewünschten Form (Mietwohnungen, hohe Dichte) entwickelt werden.



Abbildung 1: Übersicht Parzelle Nr. 1578

1.4 Ausgangslage Wintersportzone

Die bestehende überlagernde Wintersportzone dient der Freihaltung des Geländes, welche für die Ausübung des Wintersportes erforderlich ist. Eine Wohnüberbauung ist innerhalb der heutigen Wintersportzone nicht zulässig.

1.5 Ziel und Inhalt der Revision

Die Gemeinde Vaz/Obervaz wird im kantonalen Richtplan angewiesen, die Wohnbauzonen zu verkleinern. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (kantonale Vorprüfung abgeschlossen im Januar 2024), werden entsprechende Massnahmen (vgl. Kapitel 1.1) vorgesehen. Demgegenüber besteht in der Gemeinde ein Mangel an Erstwohnungen. Die Gemeinde beabsichtigt innert nützlicher Frist eine Überbauung der Parzelle Nr. 1578 für die Schaffung von Wohnraum für Personen, insbesondere Familien, welche sich in der Gemeinde niederlassen möchten. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sollen die planerischen Rahmenbedingungen für die Parzelle Nr. 1578 zur Förderung von Erstwohnungen geschaffen werden. Des Weiteren sollen mit der Teilrevision die Erkenntnisse der Kommission zur Parzelle 1578 planerisch umgesetzt werden. Konkret sollen die Voraussetzungen für die Schaffung von Erstwohnungen geschaffen werden.

Diese Zielsetzung entspricht dem kommunalen Räumlichen Leitbild der Gemeinde Vaz/Obervaz vom 14. Mai 2020. Darin wird folgende übergeordnete Strategie zur Siedlungsentwicklung definiert:

«Die Attraktivität von Vaz/Obervaz als Wohnstandort wird erhalten und gestärkt. Für Neuzuzüger (u.a. Zupendler) und für Einheimische steht an gut erschlossenen Lagen geeigneter Wohnraum zur Verfügung (z.B. für Familien und altersgerechtes Wohnen). Die Gemeinde nutzt dazu eigene Parzellen, prüft die Umwidmung von unternutzten Arealen, ergreift Massnahmen zur Mobilisierung und zur optimalen Ausnützung von zentral gelegenen, gut mit dem ÖV erschlossenen Bauzonen.»

Die vorliegende Teilrevision setzt damit eine übergeordnete Strategie konkret in der Nutzungsplanung um.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Ablauf / Termine

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Vorprüfung | Okt. 2022 – Jan. 2023 |
| Mitwirkungsaufgabe (30 Tage) | März / April 2023 |
| Behandlung im Gemeinderat | 9. April 2024 |
| Beschluss Urnenabstimmung | 9. Juni 2024 |
| Beschwerdeaufgabe | Juni/Juli 2024 |
| Genehmigungsverfahren | ab Juni 2024 |

2.2 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Vorprüfungsbericht vom 18. Januar 2023 äusserte sich das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) grundsätzlich positiv. Die vorliegende Teilrevision wurde der Gesamtrevision aus Gründen von mangelndem Erstwohnungsraum in der Gemeinde Vaz/Obervaz vorgezogen. Die Vorprüfung zielte daher vor allem auf die Übereinstimmung der Teilrevision mit der Richtplanung ab. Das ARE hält in der Vorprüfung fest, dass sich die vorliegende Teilrevision der Gemeinde Vaz/Obervaz als richtplankonform erweist. Anpassungsbedarf ergibt sich aus der Vorprüfung nicht.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsauftrag dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Informationen der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten erfüllt. Während der Mitwirkungsauftrag können Interessierte schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten.

Die öffentliche Mitwirkungsauftrag erfolgte vom 24. März bis 24. April 2023. Während der Mitwirkungsauftrag sind sechs Stellungnahmen beim Gemeindevorstand eingegangen. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens aufgezeigt. Sämtliche Antragstellenden wurden schriftlich über den jeweiligen Entscheid des Gemeindevorstandes informiert.

Vorbemerkung des Gemeindevorstandes zur vorliegenden Teilrevision

Die Gemeinde Vaz/Obervaz sieht sich mit einem Mangel an bezahlbaren Erstwohnungen konfrontiert. Diese Lage hat sich im vergangenen Jahr verschärft. Potenzielle Zuzüger finden keinen erschwinglichen Wohnraum. Dies hat unmittelbare, negative Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung und auf die Tourismusdestination. Betriebe haben Mühe, geeignetes Personal zu finden, was zu einem wesentlichen Teil auch fehlendem Wohnraum geschuldet ist.

Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 1578 ist das einzige Potenzial in dieser Grösse, welches verfügbar ist und für die Realisierung von bezahlbarem Mietwohnraum kurzfristig aktiviert werden kann. Der Gemeinde ist bewusst, dass mit dieser Massnahme die Wohnungsknappheit noch nicht gelöst ist. Die Realisierung dieser Wohnungen schafft aber eine Entspannung und gibt die nötige Zeit für den Erlass von mittel- bis längerfristigen Massnahmen. Der Gemeindevorstand ist zuversichtlich, dass der Erstwohnungsproblematik so entgegengewirkt werden kann.

Thema vorgezogene Teilrevision und Koordination mit der Gesamtrevision

Antrag im Mitwirkungsverfahren: Die Teilrevision sei nicht der Gesamtrevision vorzuziehen, da sie diese negativ präjudizieren würde bzw. die Koordination und die Gesamtsicht nicht sichergestellt wäre.

Beurteilung durch den Gemeindevorstand: Die Gemeinde erarbeitete parallel zur vorliegenden Teilrevision auch die Gesamtrevision im Bereich Siedlung. Das kantonale Vorprüfungsverfahren zur Gesamtrevision wurde anfangs 2024 abgeschlossen. Die Aufzonung ist daher mit den übrigen Massnahmen im Bereich Siedlung abgestimmt und koordiniert. Die Aufzonung ergibt sich insbesondere aufgrund des Umstandes, dass es sich bei Parzelle Nr. 1578 um eine zentrale und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend gut erschlossene Lage handelt. Weitere Aufzonungen von Grundstücken mit vergleichbaren Voraussetzungen sind im Rahmen der Gesamtrevision Siedlung vorgesehen. Private Grundeigentümer werden dadurch nicht negativ präjudiziert, da das Grundstück Nr. 1578 auch aus einer Gesamtsicht heraus nicht als «Auszonungspotenzial» beurteilt wird und eine Aufzonung ohnehin (im Rahmen der Gesamtrevision im Bereich Siedlung) vorgesehen ist. In diesem Sinne handelt es sich um eine vorgezogene Massnahme der Gesamtrevision, welche sich mit der Dringlichkeit zur Schaffung von geeignetem Erstwohnraum begründet. Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer fehlenden «Gesamtsicht» über die Aus- und Aufzonungspartellen ist daher unbegründet.

Thema Förderung von Erstwohnungen

Antrag im Mitwirkungsverfahren: Die Gemeinde habe weitere Massnahmen zur Einschränkung der Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen zu erlassen.

Beurteilung durch den Gemeindevorstand: Die Gemeinde ist sich der Problematik der vermehrten Nutzung von altrechtlichen Wohnungen als Zweitwohnungen durchaus bewusst. Die eingesetzte Planungskommission hat sich intensiv mit dieser Thematik auseinandergesetzt und konkrete Massnahmenvorschläge erarbeitet. Diese bilden Bestandteil der laufenden Gesamtrevision.

Thema Nutzungsmass und Nutzungsreserve

Antrag im Mitwirkungsverfahren: Auf die Aufzonung sei zu verzichten bzw. eine geringere Ausnützungsziffer vorzusehen.

Beurteilung durch den Gemeindevorstand: Die Erhöhung der Ausnützung ist zu relativieren bzw. differenziert zu betrachten. Gemäss kantonalem Richtplan Siedlung ist im touristischen Raum (zu welchem Vaz/Obervaz gehört) eine Mindestausnützung von 0.5 (AZ) vorzusehen (KRIP-S, Kap. 5.2.2). Tiefere Dichtewerte sind nur ausnahmsweise bei entsprechender Begründung zulässig. Im Rahmen der Gesamtrevision werden daher auch verschiedene weitere Gebiete aufgezonnt werden, auch um die kantonalen Mindestanforderungen zu erfüllen. Vor dem Hintergrund der besseren Nutzung der vorhandenen Bauzonen, also der Zielsetzung des RPG, ist die Festlegung einer AZ von 0.5 verhältnismässig bzw. richtplanerisch sogar verlangt.

Die konkrete Gestaltung und Anordnung der Bauten bilden nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision, sondern des nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens.

Weitere Themen im Mitwirkungsverfahren

Im Mitwirkungsverfahren sind weitere Einzelanliegen und Fragen, beispielsweise hinsichtlich Parkierungssituation, Architektur und Wintersportzone eingegangen. Diese Anliegen wurden den Antragstellenden individuell beantwortet.

2.4 Behandlung im Gemeinderat

Die vorliegende Teilrevision wurde vom Gemeinderat am 9. April 2024 zuhanden der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 verabschiedet.

2.5 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Die Stimmberechtigten haben der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 mit einem Ja-Anteil von 72.8% zugestimmt.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt im Juni/Juli 2024.

3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zudem definiert das Raumplanungsgesetz nachfolgend aufgeführte Ziele, welche für die vorliegende Teilrevision über die Schaffung von Erstwohnungsflächen relevant sind:

- Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 a. RPG).
- Insbesondere sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 a. RPG).

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. Für die vorliegende Teilrevision ist folgende Festlegung im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung (Kap. 5.2-12):

- Die Gemeinde trifft *Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve* in der rechtskräftigen WMZ.
- Die Gemeinde führt innert fünf Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung eine Revision ihrer Ortsplanung durch, überprüft anhand der Richtplankriterien und der kantonalen Grundlagen die Grösse ihrer WMZ und *nimmt WMZ-Reduktionen im erforderlichen Mass vor*.
- Gemeinden mit mutmasslich überdimensionierter WMZ *beschliessen nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung eine Planungszone* bezüglich potenzieller Auszonungsflächen gemäss der gesamtkantonalen Grundlage und weiterer selbst eruerter Auszonungsflächen.

3.3 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Aus Sicht der Gemeinde ist die vorgesehene Massnahme (Aufzoning und Aufhebung Wintersportzone) unter dem derzeitigen massiven Erstwohnungsmangel geeignet, erforderlich und verhältnismässig. Dies trotz der rechnerischen geringfügig höheren Kapazitätsreserve, welche sich daraus ergibt. Für eine vorgezogene Teilrevision hinsichtlich Übereinstimmigkeit mit dem übergeordneten Recht sprechen folgende Punkte:

- Ein haushälterischer Umgang mit dem Boden im Sinne einer Verdichtung entspricht den Zielsetzungen des übergeordneten Rechts.
- Mit der vorliegenden Teilrevision werden im Sinne des ZWG die Rahmenbedingung zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum geschaffen.
- Die Auszonungsflächen werden im Rahmen Gesamtrevision definiert sind derzeit mit einer Planungszone gesichert. Bei Parzelle Nr. 1578 handelt es sich aufgrund deren zentraler Lage nicht um ein Auszonungspotenzial. Die Parzelle ist durch die Voa davos Lai voll erschlossen.
- Die Parzelle 1578 tangiert keine Fruchtfolgefleichen (FFF) oder andere Inventarobjekte.

3.4 Kommunales räumliches Leitbild

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen. Die Gemeinde Vaz/Obervaz hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Für die vorliegende Revision sind insbesondere folgende Inhalte des KRL relevant:

- Die Entwicklungsschwerpunkte für Erstwohnungen liegen konsequent an gut erschlossenen Lagen entlang der Hauptachsen sowie in unmittelbarer Zentrumsnähe von Valbella / Lenzerheide.
- Damit für Neuzuzüger und Einheimische an gut erschlossenen Lagen geeigneter Wohnraum zu Verfügung steht, ergreift die Gemeinde Massnahmen zur Mobilisierung geeigneter gemeindeeigener Parzellen.

3.5 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Vaz/Obervaz stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2000 und wurde am 10. Juli 2001 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 1179). In der Folge wurden verschiedene Teilrevisionen vorgenommen.

4 Umsetzungsstrategie

4.1 Kommissionarbeit

Für Vorschlagsunterbreitungen zu Zonenplanänderungen sowie für die planerische Auseinandersetzung mit der Parzelle Nr. 1578 wurde durch den Gemeindevorstand eine Kommission eingesetzt. Der Gemeindevorstand formulierte Ziele, welche es im Rahmen der Bearbeitung der Kommission zu erfüllen galt. Des Weiteren erarbeitete die Kommission konkrete Überbauungsvorschläge für die Parzelle Nr. 1578 (Schlussbericht Kommission vgl. Beilage).

4.1.1 Zielvorgaben

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.

4.1.2 Ergebnisse der Kommission

Als übergeordnetes Fazit der Kommissionsarbeit resultierte, dass auf der Parzelle 1578 ausschliesslich Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entstehen sollen. Des Weiteren soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Die Kommission entwickelte ein Wohnungsmix mit überwiegenden 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen. Sie sollen anteilmässig 80 % der Gesamtwohnungsanzahl ausmachen. Zielgruppe dieser Wohnungsgrössen sind primär Familien mit Kindern. Die kleineren 3.5-Zimmerwohnungen, welche anteilmässig 20 % ausmachen, sollen auch kinderlosen Personen zur Verfügung stehen. Aufgrund der hohen Lagequalitäten und des allgemeinen Preisniveaus in der Gemeinde richtet sich das Mietpreisniveau an mittelständische Familien. Im Vergleich zum Marktpreis in Lenzerheide handelt es sich um günstige Preise. Hauptzielgruppen sind Familien, die ihren

Lebensmittelpunkt sowie Steuersitz in der Gemeinde haben und deren Kinder in Lenzerheide zur Schule gehen oder eingeschult werden.

| 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. |

Abbildung 2: Wohnungsmix und Preisgestaltung

Geplant sind 20-25 Wohnungen in zwei bis drei Gebäuden. Aus der architektonischen Anordnung der Wohneinheiten können kleinere Wohneinheiten resultieren.

Aufgrund der Rahmenbedingungen beabsichtigt die politische Gemeinde das Land voraussichtlich an einen institutionellen Anleger im Baurecht abzutreten. Im Baurechtsvertrag ist festzuhalten, dass sämtliche Wohnungen Mietwohnungen sind.

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.

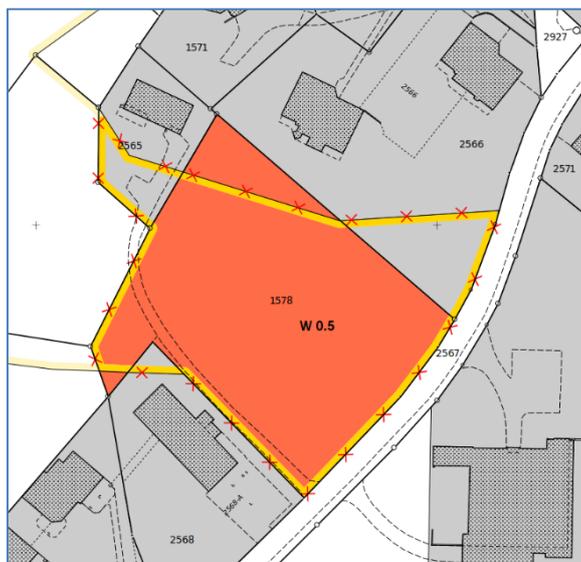
Die Ergebnisse der Kommission können im Detail im Abschlussbericht der Kommission Parzelle 1578 (vgl. Beilage) eingesehen werden.

4.2 Auslöser Aufzoning

Der aktuelle Zonenplan lässt heute eine Ausnützung AZ von 0.3 auf dem Perimeter zu. Um das Angebot an Erstwohnungen auf der Parzelle effizienter und im Sinne einer Machbarkeitsstudie umsetzen zu können, ist eine Aufzoning in eine Zone W 0.5 erforderlich. In der Studie werden verschiedene Varianten aufgezeigt mit einer Ausnützungsziffer (BauG) zwischen 0.5 - 0.65. Eine Ausnützung von bis zu 0.65 überschreitet zwar das vorgegebene Mass von 0.5, kann jedoch in Kombination mit Art. 61 Abs. 4 BauG Vaz/Obervaz erreicht werden. Dieser sieht vor, dass für reine Wohnbauten, welche für die Dauer von 20 Jahren ausschliesslich Erstwohnungen enthalten, eine um 30 % erhöhte Ausnützungsziffer gewährt werden kann.

4.3 Auslöser Aufhebung Wintersportzone

Da sich die geplante Überbauung nicht mit Art. 76 des Baugesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz vereinbaren lässt, wird die Wintersportzone im Bereich des Perimeter Nr. 1578 aufgehoben (vgl. Abb. 3). Dies mit der Absicht, einen Wintersportkorridor mittels Dienstbarkeit weiterhin zu gewährleisten, damit eine Wintersportabfahrt bestehen bleibt. Die genaue Lage des Korridors ist bei der konkreten Projektierung festzulegen.



Festlegungen

Bauzone

| | | | |
|-------|--------------|-------|--------------|
| W 0.5 | Wohnzone 0.5 | ES II | Art. 64 BauG |
|-------|--------------|-------|--------------|

Weitere Zone

| | | |
|-------|--------------------------|--------------|
| X X X | Wintersportzone aufheben | Art. 76 BauG |
|-------|--------------------------|--------------|

Informative Inhalte

Orientierend

| | |
|--|-------------------------------|
| | Wintersportzone rechtskräftig |
| | Bauzone |
| | Gebäude projektiert |

ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung
 BauG Baugesetz der Gemeinde

Abbildung 3: Umzonung und Aufhebung der Wintersportzone

5 Schlussfolgerungen

In vorliegender Teilrevision werden die Rahmenbedingungen für die Realisierung von bezahlbarem Erstwohnraum innert nützlicher Frist geschaffen. Dabei ist die Teilrevision wie vorstehende aufgezeigt kein negatives Präjudiz für die Gesamtrevision. Gleichzeitig wird eine verbesserte Nutzung der ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen erreicht (Art. 3 Abs. 3a RPG).

Chur, Juni 2024, Stauffer & Studach AG

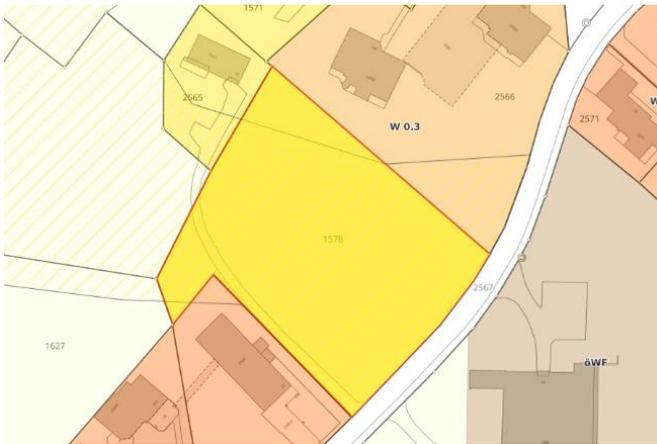


Schlussbericht Kommission Parzelle 1578 Valbella

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 wurde bei einer Ausnutzung von 0.6 auf CHF 653.00 pro m² festgelegt. Dieser Preis entspricht dem Tarif der Bürgergemeinde. 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 |
| • Urnenabstimmung Zonenplanrevision | September 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

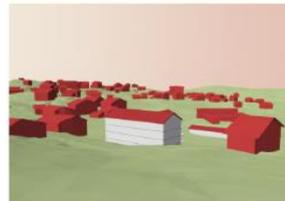
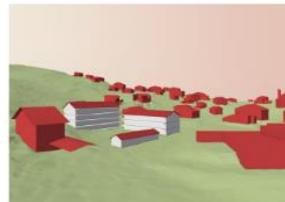
Wohnungsbau
Bauperschrift: Gemeinde Vaz/Oberbaz
Machbarkeitsstudie
Var_2_Situation

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

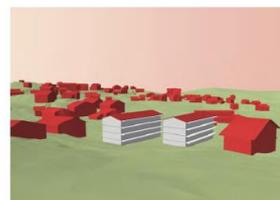
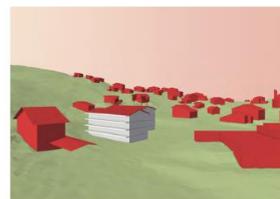
Wohnungsbau
Bauperschrift: Gemeinde Vaz/Oberbaz
Machbarkeitsstudie
Var_4_Situation

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

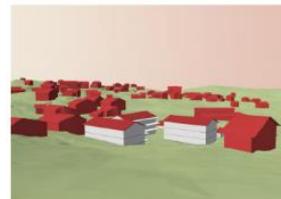
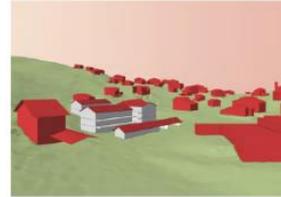
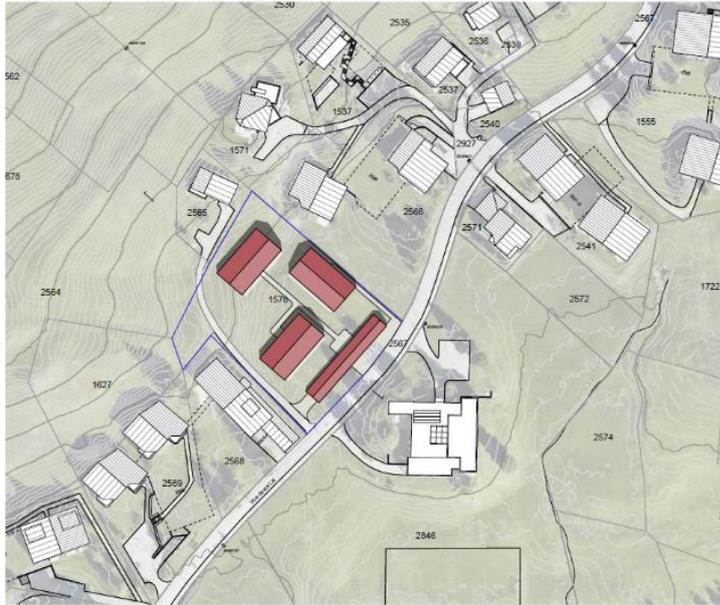
Wohnungsbau
Bauforschung, Gemeinde Vaz/Oberbaz
Machbarkeitsstudie
Var.1_Situation

Parzelle Nr. 1578 (Valbella)

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

MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

Seite 2



Drei Wohngebäude mit Garage

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

Parzelle Nr. 1578 (Valbella)

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

MARCEL LIESCH
ARCHITEKTEN

Seite 7

