



# Botschaft des Gemeinderates zur Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024

Vorlage:

**Teilrevision Ortsplanung,  
Parzelle 1578**



Sehr geehrte Stimmbürger\*innen

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen, gestützt auf Art. 29 lit. b der Verfassung der Gemeinde Vaz/Obervaz, die vom Gemeinderat beraten und verabschiedete Vorlage «Teilrevision Ortsplanung, Parzelle 1578» zur Abstimmung:

## **1. Ausgangslage**

### *1.1 Knapper Wohnraum*

In den vergangenen Jahren hat die Nachfrage nach Erstwohnraum in der Gemeinde Vaz/Obervaz markant zugenommen. Entsprechend sind auch die Immobilienpreise, insbesondere auch jene der Erstwohnungen, stark gestiegen.

Die Auswirkungen zeigen sich in der Gemeinde Vaz/Obervaz deutlich: Durch den Mangel an verfügbaren Erstwohnraum, besteht für Einheimische kaum noch ein Angebot an Erstwohnraum. Gleichzeitig handelt es sich bei Vaz/Obervaz um eine Gemeinde mit überdimensionierten 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.

Die Politische Gemeinde verfügt über zwei nicht überbaute Parzellen in der Wohnzone, etwa die Parzelle 1578 (Schlittelhang Valbella) und die Parzelle 3011 (oberhalb des Sportzentrums Lenzerheide).



### *1.2 Massnahmen gegen Wohnungsmangel*

Gemäss Art. 12 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) ergreifen die Gemeinden bei Bedarf die notwendigen Massnahmen, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können. Diesbezüglich stellt die Gemeinde Vaz/Observaz eine entsprechende unerwünschte Entwicklung fest. Mit der vorgezogenen Teilrevision des Baugesetzes, welche am 14. Februar 2022 von der Regierung genehmigt wurde, wird dieser Entwicklung entgegengewirkt. In einer bereits abgeschlossenen Teilrevision wurden unter anderem Massnahmen, im Zusammenhang mit der Erstellung von Wohnungen im Rahmen von strukturierten Beherbergungsbetrieben (Hotels), ergriffen.

Um dem Mangel an Erstwohnungen entgegenzuwirken, sind weitere Massnahmen geplant:

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

Aufgrund des grossen Mangels an Erstwohnungen ist die Erstellung von zusätzlichen Erstwohnungen vorrangig zu behandeln. Mit der vorliegenden Teilrevision werden Rahmenbedingungen geschaffen, die eine zweckmässige Überbauung der Parzelle 1578 ermöglichen.

Der akute Wohnungsmangel erfordert rasches Handeln. Deshalb wird die vorliegende Teilrevision vorgezogen und nicht in die angelaufene Gesamtrevision der Ortsplanung integriert. Die Teilrevision entspricht der geplanten Gesamtrevision und hat insbesondere keinen gewichtigen Einfluss auf die Frage der Bauzonendimensionierung.

### *1.3 Parzelle 1578*

Die Parzelle Nr. 1578 liegt heute in einer Wohnzone W 0.3 und wird von einer Wintersportzone (gelb gestrichelt) überlagert. Die Wohnzonenfläche der Parzelle 1578 beträgt 4'333 m<sup>2</sup> und ist ab der Voa davos Lai erschlossen.

Die Parzelle 1578 bietet eine geeignete Fläche für den Bau zusätzlicher Erstwohnungen an zentralen Lagen. Da die Parzelle im Eigentum der Gemeinde steht, kann Erstwohnraum rasch und in der gewünschten Form (Mietwohnungen, hohe Dichte) entwickelt werden.

## **2. Revisionsziel**

Die der Wohnzone überlagerte Wintersportzone auf der Parzelle 1578 dient der Freihaltung des Geländes für den Wintersport. Eine Wohnüberbauung ist deshalb Stand heute innerhalb der Wintersportzone nicht zulässig. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung (Reduzierung der Wintersportzone) werden Rahmenbedingungen geschaffen, die den Bau von Erstwohnungen ermöglichen.



### **3. Umsetzungsstrategie Kommission**

#### *3.1 Kommissionsarbeit*

Für die planerische Auseinandersetzung der Überbaubarkeit der Parzelle 1578 hat der Gemeindevorstand eine Kommission eingesetzt. Er formulierte Ziele, welche im Rahmen der Kommissionsarbeit zu erfüllen sind. Auf dieser Basis erarbeitete die Kommission konkrete Überbauungsvorschläge für die Parzelle 1578.

#### *3.2 Zielvorgaben für die Kommission*

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 aufzeigen.
- Möglichkeiten aufzeigen, wer als Bauherrschaft/Entwickler auftreten könnte.
- Möglichkeiten aufzeigen, in welcher Form die Politische Gemeinde die Parzelle zur Überbauung freigeben könnte (Verkauf, Baurecht, etc.).

#### *3.3 Ergebnisse der Kommission*

Als übergeordnetes Fazit resultierte, dass auf der Parzelle 1578 ausschliesslich Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entstehen sollen. Des Weiteren soll Erstwohnraum geschaffen werden. Die Kommission entwickelte einen Wohnungsmix mit überwiegend 4½ - und 5½ -Zimmer-Wohnungen. Sie sollen anteilmässig 80% der Gesamtwohnungsanzahl ausmachen. Zielgruppe dieser Wohnungen sind primär Familien mit Kindern. Die kleineren Wohnungen, 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 und Personen. Hauptzielgruppen sind einheimische Familien, die ihren Lebensmittelpunkt sowie Steuersitz in der Gemeinde haben und deren Kinder in Lenzerheide zur Schule gehen oder eingeschult werden. Geplant sind 20 bis 25 Wohnungen in zwei bis drei Gebäuden.

Weitere Rahmenbedingungen:

- Es muss ein Wintersportkorridor durch die Parzelle geführt werden (Skiabfahrt). Die Lage ist variabel. Der Korridor muss mindestens acht Meter betragen, damit ein Pistenfahrzeug passieren kann.
- Die bestehenden Fuss- und Fahrwegrechte zum Grundstück Nr. 2565 bleiben bestehen.



## **4. Umsetzung in der Ortsplanung**

### *4.1 Aufzoning*

Der aktuelle Zonenplan lässt heute eine Ausnützung AZ von 0.3 auf der Parzelle 1578 zu. Für eine zielführende Überbaumungsmöglichkeit ist eine Aufzoning in eine Zone W 0.5 erforderlich. In der Machbarkeitsstudie 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 Baugesetz erreicht werden. Dieser Artikel ermöglicht für reine Wohnbauten, welche für die Dauer von 20 Jahren ausschliesslich Erstwohnungen enthalten, eine um 30% erhöhte Ausnützungsziffer. Die Gemeinde wird diese Wohnungen dauerhaft als Erstwohnungen erstellen.

### *4.2 Reduzierung Wintersportzone*

Da die geplante Überbauung in einer von einer Wintersportzone überlagerten Bauzone nicht bewilligungsfähig ist, wird die Wintersportzone im Bereich der Parzelle 1578 reduziert. Gleichzeitig wird ein Korridor für den Wintersport mittels Dienstbarkeit gewährleistet. Die genaue Lage des Korridors ist bei der konkreten Projektierung der Wohnüberbauung festzulegen.

## **5. Vorprüfung / öffentliche Mitwirkungsaufgabe**

### *5.1 Vorprüfung*

Die vorliegende Teilrevision wurde, gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 18. Januar 2023 äusserte sich das ARE grundsätzlich positiv. Die vorliegende Teilrevision wurde der Gesamtrevision aufgrund mangelnder Erstwohnungen (dringendes Anliegen) 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 als richtplankonform erweist. Anpassungsbedarf ergibt sich aus der Vorprüfung nicht.

### *5.2 Mitwirkung der Bevölkerung*

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der betroffenen und interessierten Personen über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil, der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit, erfüllt. Während der Dauer der Mitwirkungsaufgabe können Interessierte schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten.

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 24. März bis 24. April 2023 statt. Während dieser Zeit gingen sechs Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens aufgezeigt. Sämtliche Antragstellende wurden schriftlich über den jeweiligen Entscheid des Gemeindevorstandes informiert.



#### Vorbemerkung des Gemeindevorstandes zur vorliegenden Teilrevision

Die Gemeinde Vaz/Oberbaz sieht sich mit einem Mangel an Erstwohnraum konfrontiert. Diese Lage hat sich im vergangenen Jahr verschärft. Potenzielle Zuzüger\*innen finden keinen erschwinglichen Wohnraum. Dies hat unmittelbare und negative Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung und auf die Tourismusdestination. Betriebe haben Mühe, geeignete Mitarbeitende zu finden, was zu einem wesentlichen Teil auch fehlendem Wohnraum geschuldet ist.

Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 1578 hat Potenzial für die Realisierung von Mietwohnraum, welcher kurzfristig aktiviert werden kann. Es ist ein erster Schritt dem Problem von fehlendem Erstwohnraum entgegenzutreten. Die Realisierung dieser Wohnungen schafft eine erste Entspannung in der aktuellen Situation und trägt zur benötigten Zeit für den Erlass von mittel- bis längerfristigen Massnahmen bei. Der Gemeindevorstand ist der Ansicht, dass die Erstellung von neuen Erstwohnungen ein wichtiger Bestandteil zur Linderung der Erstwohnungsnot darstellt.

#### 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 Aufzoning ist daher mit den übrigen Massnahmen im Bereich Siedlung abgestimmt und koordiniert. Die Aufzoning 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 Aufzoning 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 Aufzoningparzellen ist daher unbegründet.

Das Abwarten des Vorprüfungsberichts der Gesamtrevision vom Kanton war auch der Grund, wieso die Vorlage erst jetzt vors Volk kommt. Der Gemeindevorstand wollte zuerst Gewissheit darüber haben, dass die Teilrevision der Parzelle 1578 der Gesamtrevision Ortsplanung entspricht.

#### 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 Aufzoning 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/Observaz 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 effizienteren 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.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Der Gemeindevorstand hat sich zum Ziel gesetzt, den Erstwohnraum aktiv zu fördern, und plant, eigene Parzellen in der Bauzone für die Erstellung von Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Konkret geht es um die Parzelle 1578 in Valbella und die Parzelle 3011 beim Sportzentrum Lenzerheide.

Um die Förderung von Erstwohnraum zu realisieren, beabsichtigt der Gemeindevorstand die Gründung einer Stiftung, die unter Kontrolle der öffentlichen Hand steht. Die Teilrevision der Ortsplanung für die Parzelle 1578 bildet dabei den ersten Schritt. Wird diese angenommen, erfolgt voraussichtlich noch in diesem Jahr die nächste Abstimmung zur Gründung der Stiftung zur Förderung von Erstwohnraum und die damit verbundene Landabgabe.



## 7. Würdigung und Antrag

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erstellung von Erstwohnungen auf der gemeindeeigenen Parzelle 1578 geschaffen.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürger\*innen, mit 14 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme, der Teilrevision der Ortsplanung «Parzelle 1578» zuzustimmen. Die Abstimmungsfrage sei mit «Ja» zu beantworten.

Freundliche Grüsse

**Gemeinderat Vaz/Oberbaz**

Nicole Sigron  
Gemeinderatspräsidentin

Jeanne Richenberger  
Gemeindeschreiberin

Beilagen

- Zonenplan 1:1000