



Lenzerheide, 25. Juli 2024



BOTSCHAFT DES GEMEINDEVORSTANDES ZU HANDEN DES GEMEINDERATES

**Vorlage:
Teilrevision Ortsplanung, Talstation
Rothornbahn**

Sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin

Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen nachstehend die Botschaft
Teilrevision Ortsplanung, Talstation Rothornbahn.

1. In Kürze

Ausgangslage	Die Talstation Rothorn mit den umliegenden Bauten 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 Bauten der Talstation Rothorn erweitert werden können.
Vorlage	Teilrevision Ortsplanung Talstation Rothornbahn
Ziel	Nutzungsplanerische Voraussetzungen für die Realisierung von Personalwohnungen, ein zukünftiger Neubau der Z-Bar und die Vergrößerung der Anlieferung.
Abstimmungsfrage	Wollen Sie der Teilrevision Ortsplanung, Talstation Rothorn zustimmen?
Empfehlung des Vorstandes	Ja
Empfehlung des Gemeinderates	xx

2. Ausgangslage

Die Talstation Rothorn mit den umliegenden Bauten 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 Bauten der Talstation Rothorn erweitert werden. Geplant sind nebst zusätzlichen Personalwohnungen auch eine Erweiterung/Verschiebung der Z-Bar und eine Vergrösserung der Anlieferung.

In der Gemeinde Vaz/Obervaz und in der Region besteht eine 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. 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 Rothorn 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 Angebot an den nahegelegenen Personalwohnungen kann mit vorliegenden Vorhaben ergänzt werden.

Die 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 angestiegen. Die Ergänzung der Bauten bezweckt deshalb die Weiterentwicklung und Stärkung der touristischen Lieferketten. Einzelne Teile der baulichen Vorhaben können ohne Anpassung der Ortsplanung erstellt werden. Dies gilt insbesondere für die Erweiterung der Z-Bar.

3. Revisionsziel

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

4. Projekt Lenzerheide Bergbahnen AG

4.1 Personalwohnungen

Durch die Aufstockung um zwei zusätzliche Geschosse über dem Bürogebäude sollen 25 Personalwohnungen geschaffen werden. Diese dürfen gemäss den 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.

4.2 Vergrösserung Anlieferung

Der bestehende Bereich der Anlieferung soll um ca. 160 m² erweitert werden, da die vorhandenen Flächen für den Betrieb nicht ausreichend sind. Die Erweiterung dient zusätzlich der Erschliessung der darüber liegenden Personalwohnungen. Von Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe auf dem Areal ist nicht auszugehen.

Im Weiteren werden bei einer Annahme der Vorlage auch die Voraussetzung für einen Neubau der Z-Bar geschaffen. Aktuell besteht dazu kein baureifes Projekt.

5. Umsetzung in der Ortsplanung

5.1 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. Für jeden im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Bereich wird eine Bestimmung ins Baugesetz aufgenommen. Bestimmt werden jeweils der Zweck und die zulässigen Nutzungen. Für den Bereich Personalwohnungen wird zusätzlich die maximal zulässige Hauptnutzfläche (HNF) auf 840 m² beschränkt.

5.2 Zonenplan

Die Touristikzone auf der Parzelle Nr. 2789 wird neu in die Touristikzone B (rund 6700 m²) umgezont. Aufgrund der zusätzlichen Bauten wird die Bikezone in diesem Bereich aufgehoben.

5.3 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 Baute vor, welche bis an die rechtskräftige Waldgrenze reicht. Nach Art. 30 KWaG können Gemeinden in Ausnahmefällen, gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien, kleinere Waldabstände festlegen. Auf dieser Grundlage wird eine Fläche von ca. 83 m² 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».

5.4 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Der Generelle Gestaltungsplan legt die Baustandorte der Personalwohnungen, der Mantelnutzungen (Barbetrieb, Sportgeschäft) und der Anlieferung fest. Zusätzlich werden die Aussenbereiche wie

Erschliessungsflächen und 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 am bestehenden, angrenzenden GGP. Da es sich um Erweiterungen von 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.

6. Vorprüfung und öffentliche Mitwirkungsaufrage

6.1 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 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 Gemeinde passt die Baulinie wie beantragt an.
- Die Rodung und insbesondere das Rodungsgesuch betreffend sind noch Angaben zu ergänzen und die Ausführungen auszuformulieren.

Die Gemeinde passt sowohl den Planungsbericht als auch das Rodungsformular entsprechend an.

6.2 Mitwirkung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit erfüllt.

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 17. November 2023 bis 18. Dezember 2023 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe gingen keine Vorschläge und Einwendungen ein.

7. Häufig gestellte Fragen

Tangiert die Teilrevision Ortsplanung auch den Parkplatz der Rothornbahn?

Nein, der Parkplatz Rothornbahn wird in der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung Talstation Rothorn nicht behandelt.

Wie viele Personalwohnungen sind angedacht?

25 Stück mit maximal zwei Zimmern.

Wie dürfen die Wohnungen genutzt werden?

Die Wohnungen dürfen ausschliesslich als Wohnungen für Personal genutzt werden.

Wo sollen die Personalwohnungen erstellt werden?

Die Personalwohnungen sollen auf das bestehende Betriebsgebäude (rotes Gebäude) gebaut werden.

Wo werden die Parkplätze für die Personalwohnungen geschaffen?

Es werden keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen. Nach heutigem Baugesetz sind für 25 2-Zimmer-Wohnungen 25 Parkplätze Pflicht. Die Baubehörde wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Höhe der Ersatzabgabe bestimmen.

8. Vorprüfung und öffentliche Mitwirkungsaufrage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erstellung von Erstwohnungen (Personalwohnungen) und von ergänzenden Mantelnutzungen im Gebäudebereich der Talstation Rothorn geschaffen. Die Ideen der Lenzerheide Bergbahnen AG sind zu begrüßen, denn sie wirken dem Personalwohnungsmangel in der Ferienregion Lenzerheide entgegen und ermöglichen den Einstieg Rothorn touristisch attraktiver zu gestalten und effizienter zu nutzen.

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, der Teilrevision der Ortsplanung, Talstation Rothornbahn zuzustimmen und die Botschaft zuhanden der Urnengemeinde zu verabschieden.

Cordials saloids

Gemeinde Vaz/Obervaz

Gemeindevorstand

Maurin Maler

Gemeindepräsident

Thomas Parpan

Gemeindevorstand

- Zonenplan 1:1000 vom 18. Jan. 2024
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000, 18. Jan. 2024
- Teilrevision Baugesetz, Art. 66, Touristikzonen
- Illustrationen Personalwohnungen
- Pläne Anlieferung



Gemeinde Vaz/Oberuzwil

Gemeindevorstand

Plam dil Roisch 2

CH-7078 Lenzerheide

Tel. +41 (0)81 385 21 00

gemeinde@vazoberuzwil.ch

vazoberuzwil.ch

 **Lenzerheide**