Kanton Graubünden
Gemeinde Vaz/Obervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung
Parzelle Nr. 1578

Mitwirkungsauflage

Stauffer & Studach Raumentwicklung

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
8. März 2023

221017_TR_Parzelle Nr.1578_PMB_öA

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 Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO 7
2.5 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG 7
2.6 Beschwerdeauflage 7

3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision 8
3.1 Raumplanungsgesetz (RPG) 8
3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S) 8
3.3 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht 9
3.4 Kommunales räumliches Leitbild 9
3.5 Rechtskräftige Nutzungsplanung 9

4 Umsetzungsstrategie 10
4.1 Kommissionarbeit 10
4.2 Auslöser Aufzonung 11
4.3 Auslöser Aufhebung Wintersportzone 12

5 Schlussfolgerungen 13

Beilage

Schlussbericht Kommission Parzelle 1578 Valbella

1 Anlass zur Planung

1.1 Ausgangslage Erstwohnungen

In den vergangenen 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 angelaufene 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.

1.2.3 Koordination der Teilrevision mit Gesamtrevision

Die angelaufene Gesamtrevision sieht eine Erhöhung der Ausnützungsziffer an «zentralen Lagen» vor. Unter «zentralen Lagen» unterliegen jene Bauzonenfläche, welche mindestens zwei der nachfolgenden Kriterien erfüllen:

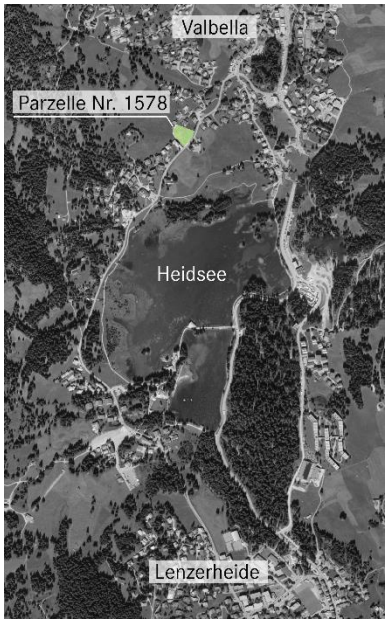
- Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Nähe zu Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtung oder Schule
- Gebiet mit vorbestandener Erstwohnungsanteilsregelung

Die Parzelle 1578 gehört zu jenen Flächen, auf welche mindestens zwei Kriterien zutreffen. Eine Aufzonung wäre im Rahmen der Gesamtrevision ohnehin vorgesehen und ist somit mit dieser koordiniert.

1.3 Ausgangslage Parzelle Nr. 1578

Die Parzelle Nr. 1578 gehört nebst einer anderen Parzelle zu den letzten gemeindeeigenen 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 m^2 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.



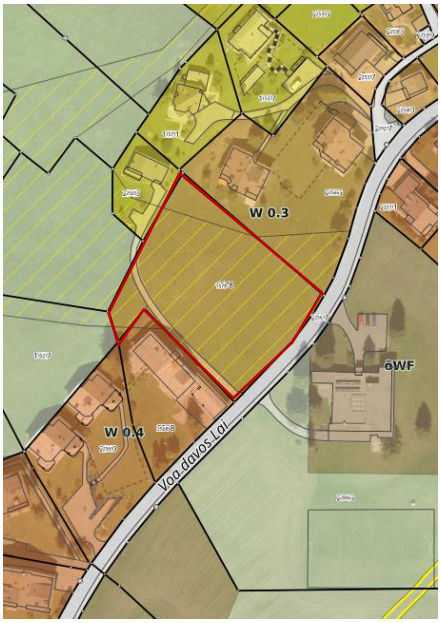


Abbildung 1: Übersicht Parzelle Nr. 1578

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, welche voraussichtlich Ende 2022 zur Vorprüfung eingereicht wird, 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 werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Erstwohnungen für Familien mit Kinder (1.Priorität).
- Aufzonung der heute rechtskräftigen Wohnzone W 0.3.
- Aufhebung der Wintersportzone im Bereich der Parzelle Nr. 1578.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Ablauf / Termine

Vorprüfung	Okt. 2022 – Jan. 2023
Mitwirkungsauflage (30 Tage)	März / April 2023
Behandlung im Gemeinderat	...
Beschluss Urnenabstimmung	...
Beschwerdeauflage	...
Genehmigung	...

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 Mitwirkungsauflag 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 Mitwirkungsauflage können Interessierte schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten.

2.4 Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO

2.5 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

2.6 Beschwerdeauflage

3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getretenen. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zudem definiert das Raumplanungsgesetzt 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 eruierter Auszonungsflächen.

3.3 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Aus Sicht der Gemeinde ist die vorgesehene Massnahme (Aufzonung 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 Fruchtfolgeflächen (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 erschossenen 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 m²	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 m²	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.

<u>Weitere Rahmenbedingungen</u>

- 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.

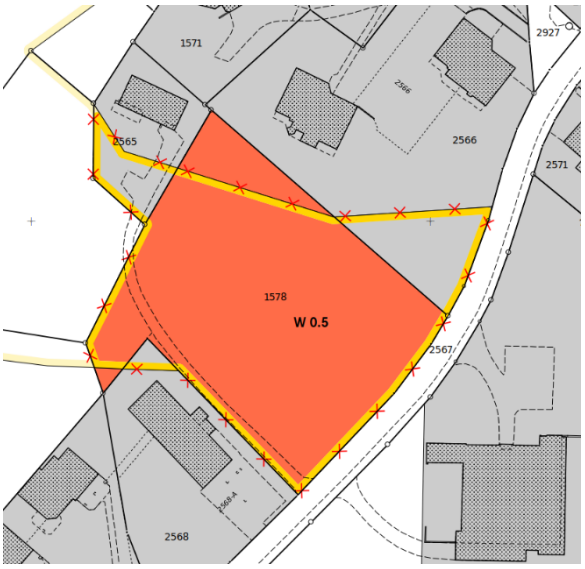
Die Ergebnisse der Kommission können im Detail im Abschlussbericht der Kommission Parzelle 1578 (vgl. Beilage) eingesehen werden.

4.2 Auslöser Aufzonung

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 Aufzonung 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. 3.1 Abs. 4 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

	Wintersportzone aufheben	Art. 76 BauG

Informative Inhalte

Orientierend

	Wintersportzone rechtskräftig
	Bauzone
	Gebäude projektiert

ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung
BauG Baugesetz der Gemeinde

Abbildung 3: Aufhebung der Wintersportzone

5 Schlussfolgerungen

Die vorliegende Teilrevision zielt auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaft, aber auch auf eine verbesserte Nutzung der ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen ab (Art. 3 Abs. 3a RPG).

In der Teilrevision werden die Rahmenbedingungen für die Realisierung von bezahlbarem Erstwohnraum innert nützlicher Frist geschaffen. Dabei ist die Teilrevision kein Präjudiz für die Gesamtrevision.

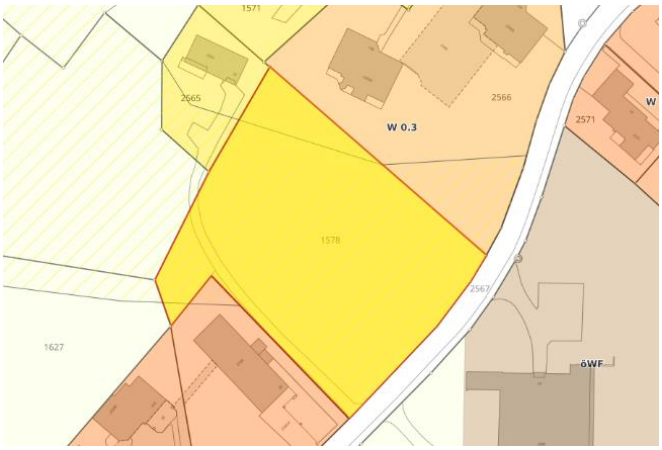
Chur, 8.3.2023, Stauffer & Studach AG

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 Doppeleinfamilienhäuser 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 Gesamtwohnungszahl**	**Mietpreise (Mietband ohne NK)**
4.5 – 5.5-Zimmerwohnungen	4.5-Zi: Min: 110 m²	80 %	4.5-Zi: Fr. 2'200 – 2'400.-/Mt. 5.5-Zi: Fr. 2'500 – 2'800.-/Mt.
3.5- Zimmerwohnungen	3.5 Zi: Min: 80 m²	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 rechtfertigten 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. – 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 ist bei einer Ausnutzung von 0.6 1.25% auf Basis eines Landpreises von CHF 635.00 pro m^2 festgelegt worden. Die effektiven Werte werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. 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
• Mitwirkungsauflage	April 2023
• Frühestmögliche Urnenabstimmung Zonenplanrevision	Juni 2023

Um die Mitwirkungsauflage 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

<u>Vorläufiges Überbauungs-/Erschliessungskonzept</u>

Zwei Wohngebäude mit Autounterstand und Garage

Zwei Wohngebäude mit Garage

Drei Wohngebäude mit Autounterstand und Garage

Drei Wohngebäude mit Garage