



Kanton Graubünden
Gemeinde Falera

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Baugesetz

Art. 22 - Touristikzone Hotel La Mutta

Mitwirkungsauflage

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Falera
CH-7153 Falera

Kontaktperson

Wendelin Casutt
Gemeindepräsident
+41 81 921 35 15
wcasutt@falera.net

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung
+41 81 258 34 44
o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung

Dezember 2020 – Januar 2021

Bearbeitungsstand

19. Januar 2021

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Beherbergungsprojekt La Mutta - bisheriger Werdegang	4
1.2	Stand heute	6
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	7
2	Organisation und Verfahren	7
2.1	Organisation des Planungsträgers	7
2.2	Kantonale Vorprüfung	7
3	Grundlagen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	8
3.2	Kantonaler Richtplan	10
4	Teilrevision Baugesetz	11
4.1	Festlegungen in den Nutzungsplänen bleiben unverändert	11
4.2	Teilrevision Art. 22 Baugesetz	11

1 Anlass

1.1 Beherbergungsprojekt La Mutta - bisheriger Werdegang

2011 - Teilrevision Ortsplanung

Am 3. Juni 2011 beschloss die Gemeindeversammlung Falera die Ausscheidung einer «Touristikzone Hotel La Mutta» mit spezifischen Baubereichen im Generellen Gestaltungsplan, einer Arealplanpflicht sowie entsprechenden baugesetzlichen Bestimmungen (Art. 43 BauG). Vorgesehen war die Realisierung eines traditionellen Hotels sowie, in untergeordnetem Mass, von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen. Als Projektentwicklerin engagierte die Gemeinde die Steiner AG und als Architekt Prof. Gion Caminada aus Vrin.

Mit Beschluss vom 22. November 2011 genehmigte die Regierung die Teilrevision der Ortsplanung unter anderem mit der Vorgabe zu Händen der Arealplanung, wonach die Touristikzone entschädigungslos in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) mit Hochbauverbot zurückfällt, falls mit der Realisierung des Hotelkomplexes nicht innert einer Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Arealplanung begonnen wird.

2012 - Einleitung Arealplan- und Landumlegungsverfahren

In der Folge gab die Gemeinde bereits am 16. Februar 2012 die Absicht zur Einleitung des Arealplanverfahrens mit Landumlegungsverfahren öffentlich bekannt. Dagegen wurden keine Einsprachen erhoben.

2012 - Zweitwohnungsinitiative

Am 11. März 2012 fand die Abstimmung über die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» statt, die vom Volk angenommen wurde. In der Folge galt ein Baustopp für Zweitwohnungen wie auch für touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen. Erst am 1. Januar 2016 trat das entsprechende Zweitwohnungsgesetz (ZWG) mit Zweitwohnungsverordnung (ZWVO) des Bundes in Kraft. Während der Zeit von 2012 bis 2016 war demzufolge nicht klar, ob touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig gewesen wären. Demzufolge kam es zu einem Projektstillstand und die Gemeinde konnte während dieser Zeit die Arealplanung nicht weiterbearbeiten.

2015 - Gesamtrevision Ortsplanung

Am 25. Juni 2015 beschloss die Gemeindeversammlung Falera eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Sie bestätigte dabei die bisherige Touristikzone Hotel La Mutta mit Arealplanpflicht und Landumlegungspflicht (Abb. 1). Auf die Festlegung von differenzierten Baubereichen im Generellen Gestaltungsplan verzichtete sie, weil in der Zwischenzeit die Konzeption des Hotelkomplexes Änderungen erfahren hatte. Im Gegenzug regelte die Gemeinde in Art. 22 Baugesetz die Rahmenbedingungen für die Arealplanung umfassender. Insbesondere befristete sie die Touristikzone Hotel La Mutta auf 10 Jahre (Art. 25 Abs. 5 BauG).

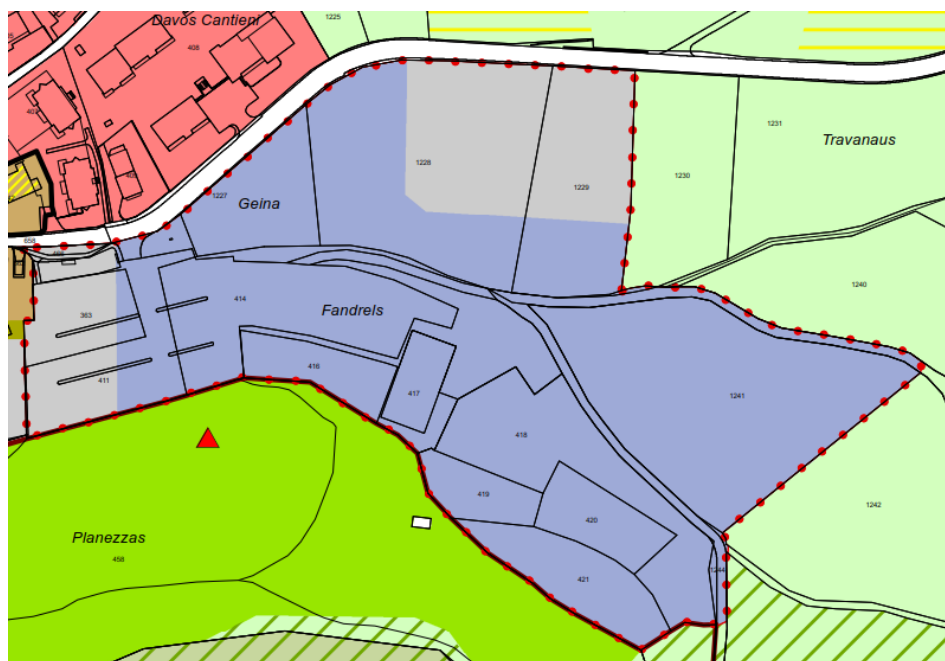


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan (violett = Touristikzone Hotel La Mutta, grau = Zone f. öff. Bauten und Anlagen, rot punktierte Linie = Landumlegungs- und Arealplanpflicht)

2016 – Genehmigung Gesamtrevision Ortsplanung mit Einschränkungen

Am 12. April 2016 genehmigte die Regierung die Gesamtrevision der Ortsplanung mit der Einschränkung, dass die 10-jährige Befristung der Touristikzone Hotel La Mutta ab der regierungsrätlichen Genehmigung vom 22. November 2011 gilt. Demzufolge wird die Touristikzone nicht, wie von der Gemeindeversammlung am 25. Juni 2015 beschlossen, am 12. April 2026 verfallen sondern fast fünf Jahre früher und zwar bereits am 22. November 2021, sofern bis dahin keine genehmigte Arealplanung und kein bewilligtes Bauprojekt vorliegt. Im Falle eines Rückfalls muss eine neue Nutzungsplanung erarbeitet werden.

2016 – 2020 - Werdegang bis heute

Aufgrund von personellen Wechsels zog sich die Projektentwicklerin Steiner AG im Jahr 2018 aus dem Projekt zurück. In der Folge erwarb die Gemeinde Falera alle Rechte an den bisherigen Projektentwicklungen. In der Zwischenzeit konnte sie mit der Weisse Arena AG und der Senn AG (St. Gallen) neue Partner für die gemeinsame Entwicklung des Beherbergungsprojekts La Mutta gewinnen. Architekt Gion Caminada konnte weiterhin für die Architektur verpflichtet werden.

Am 1. April 2019 trat die Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) in Kraft. Das revidierte KRG regelt unter anderem die Befristung von Bauzonen (Art. 19 h KRG).

Im Februar 2020 stellten die Gemeinde Falera und die Weisse Arena AG der Bevölkerung ein touristisches Gesamtprojekt vor mit folgenden Bestandteilen (Abb. 2):

- Beherbergungsprojekt La Mutta mit ca. 150 touristisch bewirtschafteten Wohnungen und Gemeinschaftsräumen;
- Unterirdisches Parkhaus vor dem Dorfeingang in Verbindung mit dem Beherbergungsprojekt La Mutta;
- Unterirdische Verbindung zwischen dem Beherbergungsprojekt La Mutta und dem zentralen Kulturzentrum «La Fermata»;
- Neubau einer Zubringerbahn ins Skigebiet mit Talstation im Bereich des Kulturzentrums «La Fermata».

Aufgrund von Covid-19 erfuhr das Projekt ab Februar 2020 wiederum eine Verzögerung.



Abb. 2: Situationsplan mit Beherbergungsprojekt La Mutta (gelb), unterirdische Verbindung zur «La Fermata» (grün) und neue Zubringerbahn ins Skigebiet (rot).

1.2 Stand heute

Heute ist die Gemeinde weiterhin bereit und gewillt, mit ihren Partnern die Weiterentwicklung des Beherbergungsprojekts La Mutta voranzutreiben und zu einem erfolgreichen Abschluss zu führen. Zwischen den zwei Projekten der neuen Zubringerbahn und des Beherbergungsprojekts La Mutta bestehen sehr grosse Synergiepotenziale, welcher die Gemeinde nutzen will. Die Nichtrealisierung eines der zwei Projekte könnte den jeweils anderen gefährden.

Unglückliche und nicht selbst verschuldete Umstände haben das Beherbergungsprojekt La Mutta immer wieder verzögert. Aus heutiger Sicht ist klar, dass die

Realisierung der Arealplanung mit Landumlegung und die Erarbeitung eines baubewilligungsreifen Bauprojekts bis im November 2021 nicht mehr möglich sein wird.

Somit bleibt der Gemeinde nichts anderes übrig als den geltenden Artikel 22 des Baugesetzes zu revidieren und insbesondere bezüglich der zeitlichen Befristung der Bauzone der neuen Situation anzupassen.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Die Erhaltung und erfolgreiche Weiterentwicklung von Falera als attraktiver touristischer Ort hängt massgeblich von der Realisierung des Beherbergungsprojekts mit warmen Betten La Mutta sowie vom Neubau einer modernen touristischen Transportbahn mit neuer Talstation beim Kulturzentrum «La Fermata» ab.

Die Gemeinde will zusammen mit ihren Partnern in den nächsten Jahren diese strategisch sehr wichtigen Projekte vorantreiben und zur Vollendung führen. Zu diesem Zweck muss einerseits die baugesetzliche Befristung der Touristikzone Hotel La Mutta verlängert werden, damit genügend Zeit für die Entwicklung der touristischen Projekte zur Verfügung steht. Andererseits muss der Baugesetzesartikel aktualisiert werden.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Falera beauftragte das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini und als juristischer Berater Dr. G. Caviezel eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Gestützt auf Art. 12 KRVO wurde die Teilrevision des Baugesetzes dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 6. Januar 2021 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Teilrevision des Baugesetzes positiv beurteilt.

3 Grundlagen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) hat die Planungsbehörde gegenüber der Genehmigungsbehörde darzulegen, ob die Planung u.
a. im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetz RPG) steht. Für die Touristikzone Hotel La Mutta sind insbesondere die nachfolgenden Ziele und Grundsätze von Belang:

- a. Landschaft schützen / naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten;
- b. Siedlungen in ihrer Ausdehnung begrenzen / Siedlungsentwicklung nach innen lenken / kompakte Siedlungen schaffen / Massnahmen zur Verdichtung treffen;
- c. Kulturland für die Landwirtschaft, insbesondere Fruchtfolgeflächen erhalten;
- d. Wohn- und Arbeitsgebiete zweckmässig einander zuordnen und mit dem öffentlichen Verkehr erschliessen.

Die Touristikzone Hotel La Mutta mit Arealplanpflicht wurde von der Stimmbevölkerung Falera am 25. Juni 2015 im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Die Regierung hat die revidierte Ortsplanung am 12. April 2016 genehmigt und dabei die von der Gemeinde auf 10 Jahre festgelegte zeitliche Befristung der Touristikzone Hotel La Mutta auf 5 Jahre gekürzt. Es handelt sich somit um eine erst seit gut vier Jahren rechtskräftige Bauzone, welche unter dem revidierten RPG erlassen und genehmigt worden ist (Inkrafttreten Revision RPG am 1. Mai 2014).

Mit der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes werden an Lage und Ausdehnung der Touristikzone Hotel La Mutta keine und an deren Ausrichtung keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Die Zone ist ausschliesslich für gastgewerbliche Nutzungen bestimmt, Zweitwohnungen sind nicht gestattet. Mit der vorliegenden Teilrevision wird vor allem die zeitliche Befristung der Bauzone um ca. 5 Jahre verlängert und die Rahmenbedingungen werden aktualisiert und präzisiert (vgl. Kap. 4.2). Insbesondere unterliegt die ganze Spezialzone zusammen mit den angrenzenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen der Arealplanpflicht mit besonderen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen sowie Landumlegungspflicht. Der Arealplan ist ein Plan der Grundordnung. Demzufolge sind Nutzung, Gestaltung und Erschliessung des Areals im Rahmen einer ergänzenden Nutzungsplanung der Grundordnung zu konkretisieren. Die gemäss der Vereinbarung vom 9. April 2014 zwischen der Gemeinde, den Projektanten und dem ARE eingesetzte Expertenkommission bleibt weiterhin gültig. Die Expertenkommission wurde letztes Jahr erneut bestellt bzw. ergänzt.

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sind wie folgt berücksichtigt:

- a. Der landschaftlich prägende Hügel «Mutta» ist rechtskräftig einer Landschaftsschutzzone und einer Freihaltezone zugewiesen. Die Touristikzone liegt auf der

nördlichen, siedlungszugewandten und weniger sensiblen Seite des Hügels. Gemäss Projektstudie von Architekt Caminada wird der geplante Beherbergungsbetrieb als kompakter Baukörper am nördlichen Fuss des Hügels gesetzt (Abb. 3). Der Baukörper verbindet Siedlung und Hügellandschaft räumlich miteinander.

- b. Gemäss Projektstudie von (Abb. 3) ist ein sehr kompakter Baukörper mit Anschluss an die Siedlung geplant. Ein Grossteil der Touristikzone Hotel La Mutta bleibt frei von Bauten und Anlagen und kann i. R. der Arealplanung der Landwirtschaftszone oder der Freihaltezone zugewiesen werden.

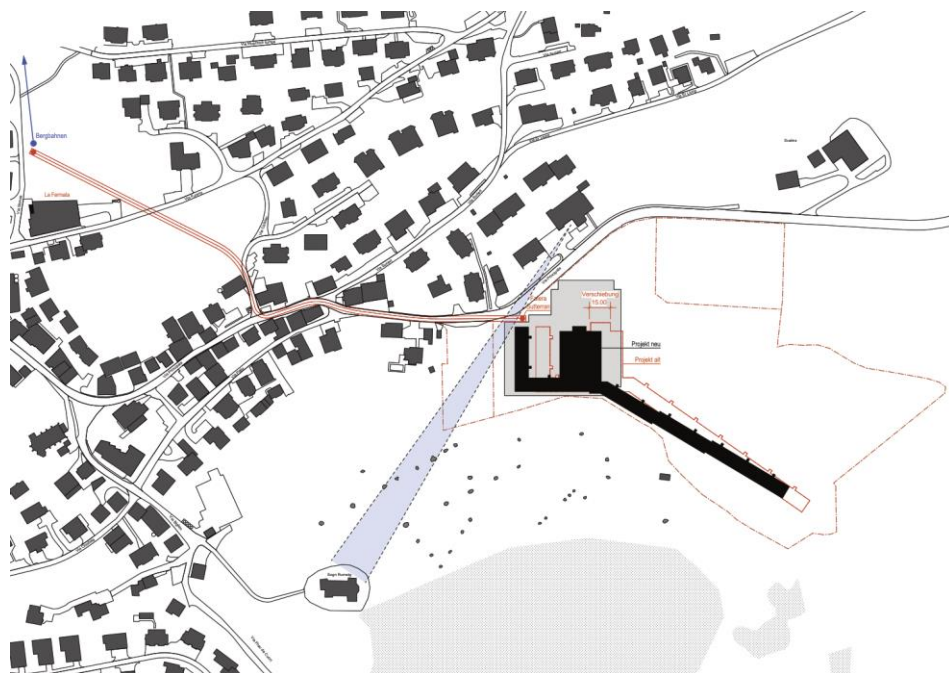


Abb. 3: Projektstudie Arch. G. Caminada

- c. Die Touristikzone Hotel La Mutta grenzt an Fruchtfolgefläche (FFF) «Bestand», d. h. an solche, die im Kantonalen Richtplan (KRIP) als FFF festgelegt ist (Abb. 4, braun schraffierte Fläche). Die rechtskräftige Touristikzone Hotel La Mutta überlagert zudem FFF «Inventar», d. h. Flächen, welche Fruchtfolgeflächequalität haben aber nicht als solche festgelegt sind (Abb. 4, braune Fläche über Bauzone).

Im Rahmen der Arealplanung mit Landumlegungspflicht wird es anzustreben sein, die FFF «Inventar» soweit als möglich der Landwirtschaftszone zuzuweisen und somit als Kulturland zu erhalten.

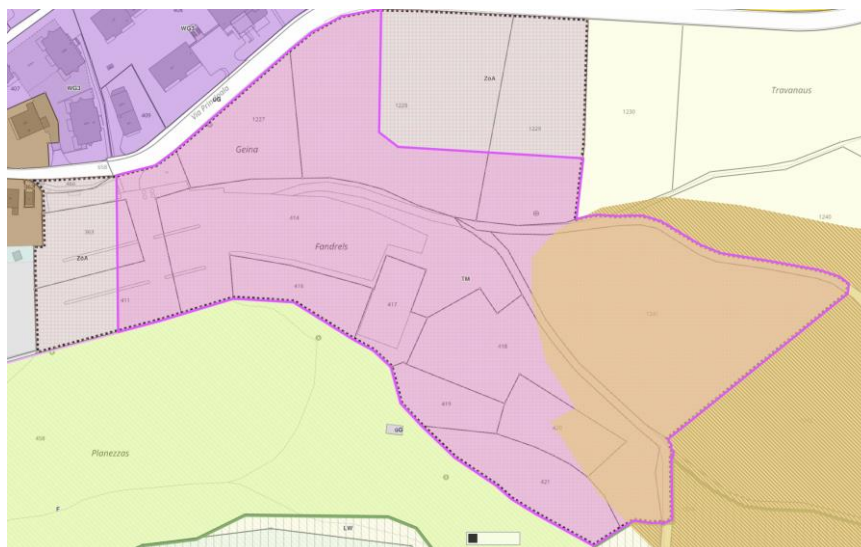


Abb. 4: Fruchtfolgefläche (braun schraffiert = Bestand; braun = Inventar)

- d. Das geplante Beherbergungsprojekt La Mutta liegt direkt am östlichen Dorfeingang, verfügt über eine Bushaltestelle und ist über die Kantonsstrasse direkt erschlossen. Das Beherbergungsprojekt belastet somit das Dorf nicht mit zusätzlichem Verkehr. Als künftiger Ferien- und Arbeitsstandort ist das Areal optimal erschlossen und der Siedlung gut zugeordnet.

Gemäss Beurteilung der Gemeinde erfüllt die Touristikzone Hotel La Mutta die Ziele und Grundsätze der Raumplanung weitgehend.

3.2 Kantonaler Richtplan

Siedlungsgebiet (Kap. 5.2.1)

Im geltendem KRIP ist die Touristikzone Hotel La Mutta als Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis) festgelegt (Abb. 5).

Gebiete für touristische Beherbergung (Kap. 5.2.5)

Gemäss geltendem KRIP wird das touristische Beherbergungsangebot mit dem Ziel der Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus weiterentwickelt. Standorte in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen sind potenzielle Standorte für Beherbergungsbetriebe und sind in der Ortsplanung zu sichern. In Gemeinden im touristischen Raum wird die Hotellerie mit raumplanerischen Massnahmen gefördert.

Gemäss KRIP gehört Falera zum suburban-touristischen Intensiverholungsraum und verfügt über einen direkten Bahnanschluss wie auch Pistenanschluss ins Skigebiet der «Weissen Arena». Das Beherbergungsprojekt La Mutta ist integrierender Bestandteil eines grösseren Ausbauprojekts des Skigebiets Flims-Laax-Falera. Als solches ist es Systemrelevant und für die Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus von hoher kommunaler und überörtlicher Bedeutung.



Abb. 5: KRIP, Richtplankarte (rot umrandet = Siedlungsgebiet, braun schraffiert = Fruchtfolgefläche Ausgangslage)

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Touristikzone Hotel La Mutta richtplankonform ist.

4 Teilrevision Baugesetz

4.1 Festlegungen in den Nutzungsplänen bleiben unverändert

Die geltenden Festlegungen im Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision.

4.2 Teilrevision Art. 22 Baugesetz

Der geltende Art. 22 Baugesetz bleibt in den Grundzügen unverändert, wird aber neu gefasst und inhaltlich in folgenden wesentlichen Punkten geändert:

- Redaktionelle Überarbeitung, insbesondere mit Rücksicht auf das nach dem Erlass des Baugesetzes in Kraft getretene ZWG und das revidierte KRG.
- Aufhebung der quantitativen Beschränkung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen (das neue Nutzungskonzept sieht kein traditionelles Hotel mehr vor, sondern ein Komplex mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nach dem Modell «Rockresort» in Laax).

- Verzicht auf den minimalen Grenzabstand von 2.5 m, weil dieser ohnehin gemäss KRG gilt.
- Verzicht auf Teile des bisherigen Abs. 5. Die Rahmenbedingungen für die Sicherung des strukturierten Beherbergungsbetriebs mit bewirtschafteten Wohnungen sind im Zweitwohnungsgesetz in den Grundzügen geregelt. Weitergehende Details können in den Arealplanvorschriften geregelt werden.
- Die Bestimmungen des bisherigen Abs. 6 sind in Anlehnung an das ZWG und die geltende Praxis im neuen Abs. 4 geregelt, insbesondere die Beschränkung der Eigennutzung der Wohnungen und die Einrichtung und Verwendung eines Renovationsfonds.
- Die Zeitliche Befristung der Touristikzone wird neu auf 5 Jahre seit Genehmigung des neu gefassten Art. 22 BauG festgelegt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 19h KRG sowie von Art. 91 KRG.

Chur, 19. Januar 2021, Stauffer & Studach Raumentwicklung, om