



**Einladung und Botschaft zur Gemeindeversammlung
vom 27. August 2024, 20.00 Uhr, Turnhalle, Schulhaus Lantsch/Lenz**

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl zweier Stimmenzähler
2. Gesamtrevision Nutzungsplanung
3. ARA Tiefencastel, Neubau Blockheizkraftwerk; Kreditgesuch CHF 240'000
4. Neubau Güterstrasse Curzoin Grond; Kreditgesuch CHF 240'000
5. Anträge Näherbaurechte:
 - 5.1. Johannes Fräulin, Parz. 312, Pardi 6; Näherbaurecht Wärmepumpe
 - 5.2. Johannes Fräulin, Parz. 312, Pardi 6; Näherbaurecht Balkon
 - 5.3. Annerose Simeon, Parz. 512, Sumvoi 22; Näherbaurecht Wärmepumpe
6. Informationen Gemeindevorstand
7. Varia

Die Unterlagen zu den einzelnen Traktanden liegen in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf und sind auch auf unserer Webseite www.lantsch-lenz.ch → Aktuelles publiziert.

Lantsch/Lenz, 30. Juli 2024

Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz

**Invitaziun ed messadi alla radunanza communal, digls 27 d'avust 2024,
allas 20.00, sala da gimnastica, tgesa da scola Lantsch**

Tractandas

1. Bavagnaint ed elecziun da dus dombravouschs
2. Revisiun totala dalla planisaziun locala
3. Serenera Casti, centrala termoelectrica; credit CHF 240'000
4. Construcziun veia da fons Curzoin Grond; credit CHF 240'000
5. Dumondas da dretg da biagier pi manevael:
 - 5.1. Johannes Fräulin, Parz. 312, Pardi 6; pompa da scaldar
 - 5.2. Johannes Fräulin, Parz. 312, Pardi 6; lobjia
 - 5.3. Annerose e Reto Simeon, Parz. 512, Sumvoi 22; pompa da scaldar
6. Infurmaziuns dalla suprastanza
7. Varia

Igls documaints stattan a disposiziun tar l'administraziun communal ad èn er publitgias sen la nossa pagina d'internet www.lantsch-lenz.ch → Aktuelles.

Lantsch, igls 30 da fanadour 2024

La suprastanza communal Lantsch

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir freuen uns, Sie zur nächsten Gemeindeversammlung vom 27. August 2024 in der Turnhalle im Schulhaus Lantsch/Lenz einladen zu dürfen.

Nachstehend informieren wir Sie über die Traktanden.

Traktandum Nr. 2:

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die Unterlagen mit den revidierten Planungsinstrumenten und der detaillierten Berichterstattung in Form des Planungs- und Mitwirkungsberichts finden Sie unter «www.lantsch-lenz.ch – Gemeindeversammlung» sowie auf der Gemeindeverwaltung.

Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Lantsch/Lenz erfolgte im Jahr 1995. Im Jahr 2012 erfolgte eine umfassende Teilrevision über das ganze Gemeindegebiet. Seither gab es verschiedene Teilrevisionen für einzelne Gebiete oder Themen (z.B. Kiesgrube Bova Pintga, Tschividains, Camping Sozas, Biathlon Arena, Beschneigung Skilift). Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 – 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen. Somit ergibt sich bereits aufgrund der Zeitspanne seit der letzten Gesamtrevision ein Überprüfungs- und Aktualisierungsbedarf.

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Konkret veranlasst das revidierte RPG, dass die vorhandenen Siedlungsgebiete in der Schweiz besser genutzt und qualitativ aufgewertet werden sollen. Im Vordergrund steht die Optimierung der baulichen Dichte. Siedlungen sollen sich kompakt entwickeln und nicht wie bisher oft über die Ortszentren hinauswachsen. Gleichzeitig sollen räumliche Qualitäten beibehalten oder neu geschaffen werden.

Infolge der neuen Anforderungen des revidierten RPG wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) revidiert. Das kantonale Raumplanungsgesetz wurde insbesondere in Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt.

Im Zuge des revidierten kantonalen Richtplanes erarbeiteten die Regionen eigene Raumkonzepte, die als Kompass für die künftige räumliche Entwicklung sowie als Grundlage für den regionalen Richtplan und die Revision der kommunalen Nutzungsplanungen dienen sollen. Die Gemeinde Lantsch/Lenz wurde dabei der Subregion Vaz/Obervaz zugeteilt, welche stark durch den alpinen Tourismus geprägt ist. Im Gegensatz zum Rest der Region Albula weist diese eine stärkere Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung sowie eine höhere wirtschaftliche Dynamik auf. Die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung für die Region Albula ist noch in Ausarbeitung.

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangte der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbildes» (KRL). 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 Lantsch/Lenz hat in einem separaten Prozess ein solches Leitbild erarbeitet.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen anzupassen.

Organisation / Verfahren

Die Organisation und das Verfahren zur Gesamtrevision der Ortsplanung waren umfassend. Die Gemeinde Lantsch/Lenz, vertreten durch den Gemeindevorstand, beauftragte das Planungsbüro Esther Casanova Raumplanung GmbH, Chur, mit der fachlichen Begleitung des Projektes. Nach dem Einstieg von Esther Casanova bei der Firma Stauffer & Studach AG, Chur, per 1. Januar 2023, wird das Projekt von dieser bearbeitet. Zudem wurde eine Kern- und eine Begleitgruppe eingesetzt, welche aus Vertreterinnen und Vertretern der Bevölkerung, der Baukommission und des Gemeindevorstandes bestand.

Seit Projektstart im Frühling 2020 umfasste der Revisionsprozess mehrere Etappen. Nach der Erarbeitung durch die Arbeitsgruppe und den Gemeindevorstand (bis Herbst 2021) wurde der Entwurf der Gesamtrevision durch den Kanton vorgeprüft (Vorprüfungsbericht vom April 2023). Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht ersichtlich.

Im Rahmen der Erarbeitung dieser Gesamtrevision zeigte sich, dass bei verschiedenen Themen eine Ausgliederung in eine separate Teilrevision zielführender ist. Es handelt sich dabei um die Teilrevision Biathlonzentrum (genehmigt am 28.02.2023), Teilrevision Surveglias (genehmigt am 15.01.2024), Teilrevision Camping St. Cassian (läuft) und Teilrevision Kiesgrube Bova Pintga (pendent).

Im Rahmen von zwei Mitwirkungsaufgaben wurden Bevölkerung und Betroffene informiert und diese konnten ihre Anliegen zur Ortsplanung einbringen (November/Dezember 2023 und April/Mai 2024). Während der Mitwirkung sind etliche Stellungnahmen und Anträge eingegangen. Der Gemeindevorstand hat diese behandelt und teilweise in die Planung übernommen. Die Änderungen gegenüber den Mitwirkungsaufgaben sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht aufgelistet.

Der Gemeindevorstand hat die Gesamtrevision der Ortsplanung am 19. Juni 2024 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

An der Gemeindeversammlung vom 27. August 2024 entscheidet die Bevölkerung über den Erlass der Gesamtrevision der Ortsplanung. Nach erfolgter Beschlussfassung tritt die revidierte Ortsplanung mit Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

Ziele und Inhalte der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne des Kommunalen Räumlichen Leitbildes (KRL) anzupassen.
- Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren, mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen und in der Systematik dem neuen Musterbaugesetz 2020 anzupassen.

Wesentliche Änderungen

Bauzonenbedarf

Die Zonenpläne wurden zugunsten der vom Bund angestrebten Siedlungsentwicklung nach Innen überprüft und überarbeitet. Im Vordergrund stand dabei die Überprüfung der Bauzonen in Bezug auf Grösse, Lage und Eignung sowie die Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Anforderungen.

Hinsichtlich der Bauzonendimensionierung wurden folgende Ziele verfolgt:

- Ziel 1: Keine Erweiterungen oder Reduktion des Siedlungsgebietes
- Ziel 2: Massnahmen zur Verdichtung treffen: Erhöhung der Ausnützungsziffern in Wohnzonen
- Ziel 3: Massnahmen zur Mobilisierung der Bauzonenreserven treffen: Baulandmobilisierung

Mit der Bauzonendimensionierung im Rahmen der vorliegenden Revision vollbringt die Gemeinde einen Balanceakt zwischen den verschiedenen Interessen. Durch den Verzicht auf Einzonungen und die Implementierung der Baulandmobilisierung wird eine weitere Zersiedelung verhindert und die künftige Siedlungsentwicklung konsequent nach innen gelenkt. Gleichzeitig bleibt dank dem Verzicht auf Rückzonungen das bereits bestehende Entwicklungspotential intakt und wird durch die massvolle Erhöhung der Ausnützungsziffern in den Wohnzonen an geeigneten Stellen noch etwas vergrössert. In diesem Sinne ist der Gemeindevorstand überzeugt, mit der vorliegenden Revision eine ausgewogene Lösung gefunden zu haben.

Siedlungsentwicklung

Ein Hauptmerkmal der Ortsplanungsrevision ist die oben erwähnte, vom Bund angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere die Mobilisierung von Bauland. Damit soll erreicht werden, dass vorhandenes Bauland auch tatsächlich für die Bebauung zur Verfügung steht

Voraussetzung für eine Baulandmobilisierung ist, dass eine Überbauungsfrist definiert wird. Diese sind im Baugesetz wie folgt festgelegt:

- Bei Neueinzonungen: 10 Jahre ab Rechtskraft der Planung;
- Bei bestehenden Bauzonen: 8 Jahre ab Rechtskraft der Planung.

Dabei ist es wichtig zu wissen, dass die Gemeinde nach Ablauf der entsprechenden Frist Bauland von privaten Eigentümern erwerben kann, aber nicht muss. Ausserdem ist es kaum vorstellbar, dass nach Ablauf der erwähnten Frist gleich mehrere oder gar alle Bauparzellen zur Verfügung stehen müssten. Viel wahrscheinlicher ist, falls dieses Werkzeug überhaupt eingesetzt werden muss, eine gestaffelte Vorgehensweise. Gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz KRG Art. 19 ff ist die Mobilisierung von Bauland im Übrigen gesetzlich vorgeschrieben.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen ist der Markt für Erstwohnungen ausgetrocknet. Es mangelt an Mietwohnungen. Aufgrund der Reserven in den bestehenden Bauzonen sind Einzonungen aktuell nicht möglich. Die Gemeinde Lantsch/Lenz konzentriert sich daher im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung auf eine gezielte Verdichtung in geeigneten Gebieten. Dies geschieht durch leichte Erhöhungen der Ausnützungsziffern in den Wohnzonen 2 und 3 sowie in der Wohn- und Gewerbezone. Das begünstigt eine Nachverdichtung in Form von Aufstockungen, Anbauten oder Ersatzneubauten. Diese Massnahme soll mit einer Reduktion der Grenzabstände unterstützt werden. Damit soll eine flexiblere Bebauung der Grundstücke zugelassen werden. Durch die Erhöhung der Nutzungsziffer sowie die Verringerung der Grenzabstände wird die häushälterische Bodennutzung gefördert. Die maximal möglichen Gebäudeabmessungen (Gebäudehöhen, Länge, Breite) bleiben jedoch gleich, was sehr wichtig fürs Ortsbild ist.

Ausgleich planungsbedingte Mehrwerte

Nach Vorgaben des kantonalen Raumplanungsgesetzes haben Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Die Gemeinde verzichtet auf eine Erhöhung der Abgabesätze. Da im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision – abgesehen von einigen Bereinigungen – keine relevanten Einzonungen vorgesehen sind, werden voraussichtlich nur geringfügige Mehrwertabgaben fällig.

Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Lantsch/Lenz wurde zuletzt im Jahr 2009 grundlegend überarbeitet. Seither wurden im Rahmen von Teilrevisionen diverse Änderungen vorgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wurde auch das Baugesetz gesamthaft revidiert. Die wesentlichsten Änderungen sind:

- Die Systematik entspricht dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden. Da die Ergänzungen und Änderungen der vorliegenden Revision verhältnismässig gering sind, wird die bestehende Struktur des Baugesetzes nicht grundlegend geändert.

- Die Baubegriffe wurden an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.
- Mit der vorliegenden Revision sind die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton umgesetzt worden. Insbesondere sind folgende Themen in das Baugesetz aufgenommen worden:
 - Mobilisierung innerer Nutzungsreserven (Baulandmobilisierung)
 - Ausgleich planungsbedingte Mehrwerte (Mehrwertabgabe)
 - Haushälterische Bodennutzung (Mindestdichte)
- Neben den inhaltlichen Änderungen, die aufgrund von Neuerungen in der übergeordneten Gesetzgebung vorgenommen werden mussten, sind einige weitere Änderungen oder Neuerungen notwendig geworden.

Details zu diesen Inhalten sind, wie oben erwähnt, im Planungs- und Mitwirkungsbericht zu finden (auf der Gemeindewebseite aufgeschaltet).

Planungsmittel

Folgende Planungsmittel liegen der Revision der Nutzungsplanung zugrunde:

- Baugesetz
- Baugesetz, Anhang
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Verkehr

Fazit

Insgesamt war die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein umfassender und partizipativer Prozess, der darauf abzielte, die Ortsplanung der Gemeinde Lantsch/Lenz den aktuellen Anforderungen anzupassen und gleichzeitig die Bedürfnisse der Gemeinde und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner zu berücksichtigen.

Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Lantsch/Lenz über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Ortsplanung.

Der Gemeindevorstand beantragt, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit den erwähnten Planungsmitteln zu genehmigen.

Traktandum Nr. 3:

ARA Tiefencastel; Neubau Blockheizkraftwerk; Kreditgesuch CHF 240'000

Die Schlammbehandlung der ARA Tiefencastel erfolgt mit thermischer Faulung. Dabei wird der Frischschlamm im Faulturm bei einer Temperatur von 34 – 38 Grad während ca. 25 Tagen gegärt bis er stabilisiert ist. Das mit dem Faulungsprozess entstandene Methangas wird gegenwärtig mit einem Gasbrenner verwertet. Die aus der Verbrennung entstehende Abwärme wird für die Faulraumheizung und für die Gebäudeheizung genutzt.

In den letzten vier Jahren betrug die jährliche Gasproduktion rund 34'000 m³, wovon nur gerade 26'000 m³ mit dem Gasbrenner verwertet werden konnten. Der Rest wurde ohne Energiegewinnung über die Gasfackel vernichtet. Der Gasbrenner stammt aus den Anfängen der ARA Tiefencastel und sollte zeitnah ersetzt werden.

Mit dem Bau eines Blockheizkraftwerks (BHKW) soll die wertvolle erneuerbare Energie sinnvoll genutzt werden. Das BHKW soll anstelle des Heizkessels die Wärme für den Faulraum und die Gebäudeheizung produzieren. Allfälliger Wärmemangel während der Zwischensaison wird mit dem bestehenden Elektroerwärmerspeicher nachgeheizt. Die neben der Wärmeproduktion hergestellte elektrische Energie (ca. 50'000 kWh pro Jahr) kann direkt für den ARA-Betrieb genutzt werden. Allfällige Stromüberschüsse sollten ins Netz zurück gespiesen werden.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf rund CHF 227'000 inkl. MwSt. (Kostengenauigkeit +/- 20 %). Eine Finanzhilfe kann beim Bundesamt für Energie beantragt werden. Falls dem Gesuch entsprochen wird, kann mit einem Beitrag von CHF 15'000 bis CHF 20'000 gerechnet werden.

Die Betriebskommission der ARA Tiefencastel beantragt für das Blockheizkraftwerk einen Bruttokredit im Betrag von CHF 240'000 inkl. MwSt. (Kostenschätzung CHF 227'000 zuzüglich CHF 13'000 Reserve) zuhanden der Gemeindevorstände bzw. der Gemeindeversammlungen. Die Berechnung des definitiven Kostenteilers (analog Betriebsabrechnung) erfolgt in dem Jahr, in welchem das Projekt abgeschlossen wird. Aus den Erfahrungszahlen kann davon ausgegangen werden, dass die Investitionskosten in etwa hälftig auf die Gemeinde Albula/Alvra und auf die Gemeinde Lantsch/Lenz aufgeteilt werden.

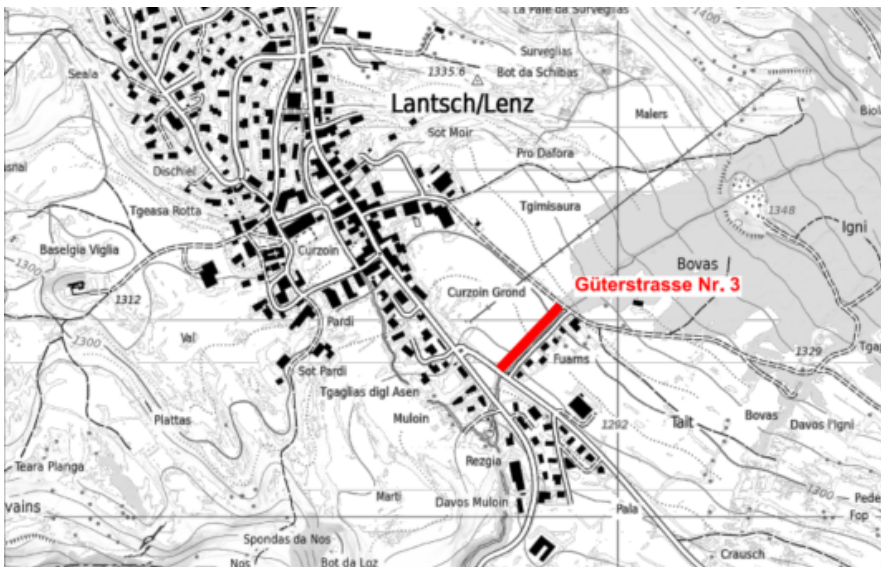
Der Gemeindevorstand beantragt, das Kreditgesuch über CHF 240'000 für den Neubau eines Blockheizkraftwerkes für die ARA Albula zu genehmigen.

Traktandum Nr. 4: Neubau Güterstrasse Curzoin Grond; Kreditgesuch CHF 240'000

Gemäss Planung zum Ausbau der Feldstrassen ist als einziger Neubau eine Verbindungstrasse zwischen der Voia da Brinzauls und der Voia las Bovas vorgesehen.

Ziel des Projekts ist es, dass die Voia las Bovas mit dem Engpass beim Hotel Cualmet entlastet wird. Neben der Erschliessung eines relativ grossen Einzugsgebiets für die Landwirtschaft dient die Strasse auch für die Leerung des Geschiebesammlers im Val Meltger und für die Forstwirtschaft. Ein weiterer Vorteil der neuen Strasse ist, dass in einem Notfall alternative Zufahrten für die Blaulichtorganisationen bestehen.

Die neue Strasse ist auf der Nordseite des Baches der Val Meltger geplant.



Der Gemeindevorstand beantragt, das Kreditgesuch über CHF 240'000 für den Neubau der Güterstrasse Curzoin Grond zu genehmigen.

Traktandum Nr. 5: Anträge Näherbaurechte

Es sind drei Gesuche eingegangen. Der Gemeindevorstand legt diese in einem Traktandum zur Genehmigung vor. Es wird einzeln abgestimmt.

5.1. Johannes Fräulin, Parz. 312, Pardi 6: Näherbaurecht Wärmepumpe

Johannes Fräulin beabsichtigt, sein Wohnhaus Pardi 6, Parzelle 312, zu renovieren. Dabei ist der Einbau einer Fussbodenheizung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe geplant. Da es nicht möglich ist, die Wärmepumpe im Gebäude unterzubringen, soll das Aggregat im Garten platziert werden. Gemäss Gesuch wurde ein Standort gewählt, welcher möglichst weit von benachbarten Liegenschaften liegt. Damit wird allerdings der Grenzabstand zur Strassenparzelle 401, Pardi, nicht eingehalten.

Der Gemeindevorstand beantragt, dem Antrag von Johannes Fräulin für die Einräumung eines Näherbaurechts im Zusammenhang mit dem geplanten Einbau einer Wärmepumpe zuzustimmen.

5.2. Johannes Fräulin, Parz. 312, Pardi 6: Näherbaurecht Balkon

Johannes Fräulin beabsichtigt, sein Wohnhaus Pardi 6, Parzelle 312, zu renovieren. Dabei soll der bestehende Balkon im 2. Obergeschoss erneuert werden und darunter ein neuer Balkon für das 1. Obergeschoss angebaut werden. Damit wird allerdings der Grenzabstand zur Strassenparzelle 401, Pardi, nicht eingehalten. Aus architektonischer und praktischer Sicht, wäre es sinnvoll, den Grenzabstand des bestehenden Balkons übernehmen zu können.

Der Gemeindevorstand beantragt, dem Antrag von Johannes Fräulin für die Einräumung eines Näherbaurechts im Zusammenhang mit dem geplanten Anbau eines Balkons zuzustimmen.

5.3. Annerose und Reto Simeon, Parz. 512, Sumvoi 22: Näherbaurecht Wärmepumpe

Annerose und Reto Simeon beabsichtigen, ihre Liegenschaft Sumvoi 22, Parzelle 512, zu sanieren. Dabei ist eine neue Wärmezeugung mit einer Wärmepumpe geplant. Das Aussenaggregat soll an der westlichen Fassade direkt an der Strassenparzelle 296 platziert werden.

Der Gemeindevorstand beantragt, dem Antrag von Annerose und Reto Simeon für die Einräumung eines Näherbaurechts im Zusammenhang mit dem geplanten Einbau einer Wärmepumpe zuzustimmen.

Lantsch/Lenz, 30. Juli 2024

Der Gemeindevorstand

