

## Regionaler Richtplan Mittelbünden

„Fremdenverkehr und Erholung“, Ergänzung 2008,  
Konzept „Resorts“ (5.320)

### Beschluss der Regionalversammlung:

Tiefencastel, den 2. Oktober 2008

Baltermia Peterelli  
Regionspräsident



Ludwig Caluori  
Geschäftsführer



Genehmigung der Regierung mit RB Nr. 122 vom 17.2.2009

Der Regierungspräsident

H. Trachsel



Der Kanzleidirektor

Dr. C. Riesen



REGION MITTELBÜNDEN

7450 Tiefencastel  
Telefon: 081 404 22 16  
Fax: 081 404 22 32  
[www.mittelbuenden.ch](http://www.mittelbuenden.ch)  
[admin@mittelbuenden.ch](mailto:admin@mittelbuenden.ch)

## Richtplantext

### A Ausgangslage

Die Übernachtungszahlen und die Skifahrereintritte bei den Bergbahnen sind in der Region Mittelbünden in den letzten Jahren ständig zurückgegangen (ca. 20 bis 30%; GR minus 10-15%). Dadurch haben auch die Zahl der Beschäftigten und das Volkseinkommen abgenommen und es hat eine Abwanderung eingesetzt. In der Subregion Surses ist der Rückgang der Übernachtungen besonders hoch und spürbar.

Die unvermindert hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen in den Tourismusorten, die Diskussion um die Aufhebung der Lex Koller und die hohen Wohnungspreise für die Einheimischen erfordern Massnahmen zur Lenkung der Zweitwohnungen, zur besseren Belegung der vorhandenen Betten und insbesondere zur Förderung bewirtschafteter Betten bzw. der „Kernindustrie“ des Tourismus (Hotelbetten, touristische Dienstleistungen und touristische Einrichtungen). Der Bau von Resorts oder Tourismusresidenzen ist die beste Möglichkeit „warme“ Betten zu schaffen.

Der Bund prüft zur Zeit flankierende raumplanerische Massnahmen zur Ablösung der Lex Koller und erstellt dazu eine Planungshilfe (Entwurf Sept. 2008), welche die Anforderungen an die Behandlung der Zweitwohnungen (inkl. Resorts) im Rahmen der kantonalen Richtplanung festlegt.

Auf kantonaler Ebene ist eine Ergänzung des kantonalen Richtplans „Zweitwohnungen“ in Bearbeitung. Darin werden u.a. auch Resorts behandelt. Der kantonale Richtplan wird in den Leitüberlegungen generell die Standortanforderungen und die baulichen Anforderungen an Resorts festlegen. Die konkrete Umsetzung sieht der kantonale Richtplan auf regionaler und kommunaler Stufe vor.

In der Region Mittelbünden sind Resorts im Raum Surses und auf der Lenzerheide in Diskussion. Im Rahmen einer Grundlagenstudie sind im Surses potenzielle Standorte für Resorts systematisch untersucht worden (siehe Anhang). Geeignete Standorte befinden sich im Raum Radons, im Raum Tignas und im Raum Savognin-Cunter.

Mit der Schaffung bewirtschafteter Betten (Lenzerheide/ Resortprojekte, Surses/Cube und Surses Alpin) soll dieser Entwicklung entgegengewirkt. Mit einer besseren Belegung der vorhandenen Betten und der Realisierung neuer, professionell vermarkteter Betten wird ein Angebot geschaffen, welches auch zur besseren Auslastung der touristischen Infrastrukturen beiträgt.

Aufgrund der Anforderungen des in Bearbeitung stehenden kant. Richtplans wird der Bereich „Fremdenverkehr und Erholung“ des regionalen Richtplans ergänzt. Das regionale Konzept „Resorts“ legt fest, welche Ziele und Grundsätze für „Resorts“ gelten und nach welchen Kriterien und auf welche Weise die Standortevaluation durchgeführt werden soll.

Das Konzept „Resorts“ ist vorgezogener Bestandteil des regionalen Siedlungskonzepts, welches später - ausgelöst durch die überkommunalen Regelungen für den Zweitwohnungsbau (Anforderung kantonalen Richtplan „Zweitwohnungsbau“, in Vorbereitung) - erstellt werden muss.

## B Leitüberlegungen

### Zielsetzung

Das regionale Konzept „Resorts“ sichert einen nachhaltigen und wettbewerbsfähigen Tourismus. Mit „Resorts“ werden professionell bewirtschaftete und vertraglich gesicherte Betten mit hoher Auslastung angestrebt.

### Grundsätze

- a. Es wird zwischen „Resorts“, welche mindestens 500 Betten mit einem kommerziellen Kern umfassen, oder Tourismusresidenzen (mindesten 300 Betten) unterschieden.
- b. „Resorts“ oder Tourismusresidenzen bieten professionell bewirtschaftete Betten an. Die Betten in „Resorts“ oder Tourismusresidenzen sind auf Dauer (20 Jahre) für die Vermietung gesichert.
- c. „Resorts“ oder Tourismusresidenzen liegen in Tourismusräumen bzw. -orten gemäss kantonalem Richtplan\*: Lenzerheide-Parpan, Savognin-Bivio, Bergün
- d. „Resorts“ oder Tourismusresidenzen setzen ein Gesamtkonzept voraus, welches eine hohe gestalterische Qualität aufweist und die Erschliessung und deren Finanzierung regelt.
- e. Die Standortevaluation innerhalb der Tourismusräume erfolgt schrittweise und in enger Zusammenarbeit zwischen Investor, Gemeinde und betroffene kantonale Stellen (siehe Vorgehen unter C). Für die Standortevaluation gelten die Kriterien gemäss kant. Richtplan (siehe D).
- f. „Resorts“ oder Tourismusresidenzen sind an bestehende Siedlungsgebiete und bestehende touristische Einrichtungen anzubinden. Die potentiellen Standorte sollen weitgehend erschlossen sein. Bei notwendigen Neueinzonungen sind Kompensationen mit bestehenden Bauzonen zu prüfen.
- g. Verfügt ein Tourismusraum bereits über einen Resort ist für weitere die ökonomische Tragfähigkeit (Rentabilität) mit Einbezug der Auswirkungen auf die übrige Beherbergung nachzuweisen.
- h. Ausschlusskriterien sind: BLN-Gebiete, Moorlandschaften, Natur- und Landschaftsschutz-zonen, Gewässerschutz-zonen S1, S2 und S3 sowie Gewässerschutzareale, Wildschutz-zonen, Wildeinstandsgebiete, Naturgefahrenzonen 1 und Wald (grössere Waldflächen).

\* Tourismusräume: konkrete Gemeindezuordnung

Tourismusraum bzw. -ort	Gemeinden
Lenzerheide-Parpan	Brienz/Brinzauls, Churwalden, Lantsch/Lenz, Parpan, Vaz/Obervaz
Savognin-Bivio	Bivio, Cunter, Mulegn, Marmorera, Salouf, Savognin, Sur, Riom-Parsonz, Tinizong-Rona
Bergün	Bergün/Bravuogn

## C Verantwortungsbereiche

<p>Die Gemeinden bzw. die Unternehmungen (Interessierte) treffen die folgenden weiteren Massnahmen:</p> <p><b>Allgemeine Regelungen C1 – C3 (Verfahren und Grundlagen)</b></p> <p>C1: Verfahren für die Standortevaluation gemäss regionalem Richtplan</p>		
<p><b>Grobbeurteilung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Tourismusraum</li> <li>• Lage zum Siedlungsgebiet</li> <li>• Lage zu touristischen Einrichtungen</li> <li>• Keine Ausschlusskriterien</li> <li>• Grobabschätzung der Auswirkungen auf Raum und Umwelt</li> <li>• Vorteile/Chancen und Nachteile/Risiken verschiedener Standorte</li> <li>• Bei Festlegung mehrerer Standorte: Nachweis der Machbarkeit für die einzelnen Standorte</li> <li>• Standortvorentscheid mit Festlegung der Rahmenbedingungen und des Vorgehens (letter of intend); Grobnachweis der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investor, Gemeinden, betroffene kant. Stellen</li> <li>• Investor in Absprache mit den Gemeinden</li> <li>• Investor in Absprache mit der Standortgemeinde</li> </ul>
<p><b>Feinevaluation</b> Schritt 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definitive Festlegung Standort und definitiver Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes</li> <li>• Ausarbeitung Konzept mit Bebauung, Erschliessung und Finanzierung</li> <li>• Nachweise der Raumverträglichkeit und Nachhaltigkeit</li> <li>• Entwurf Verträge zu Verfügbarkeit Bauland, Finanzierung Erschliessung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investor in Abstimmung mit Standortgemeinde</li> <li>• Investor</li> <li>• Investor und Gemeinde</li> </ul>
<p>Schritt 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung Konzept in projektbezogener Nutzungsplanung mit Verträgen zu Verfügbarkeit des Baulandes, Erschliessung und deren Finanzierung</li> <li>• Vernehmlassung bei der Region und Vorprüfung beim Kanton</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortgemeinde in Abstimmung mit Investor</li> </ul>
<p>Schritt 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereinigung und Ergänzung projektbezogene Nutzungsplanung</li> <li>• Öffentliche Mitwirkungsaufgabe 30 Tage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortgemeinde</li> </ul>

Schritt 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evtl. Bereinigung und Beschluss projektbezogene Nutzungsplanung</li> <li>• Beschwerdeauflage 30 Tage</li> <li>• Genehmigung durch die Regierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortgemeinde</li> </ul>
<p>C2: Standort nicht im Dauersiedlungsgebiet</p> <p>a. Liegt ein Standort nicht im Dauersiedlungsgebiet muss der Standort im Rahmen der regionalen und kantonalen Richtplanung festgesetzt werden.</p> <p>b. Der Investor oder die Gemeinde haben die Machbarkeit des Standortes raumplanerisch, umweltmässig und finanziell nachzuweisen. Das Bauland muss verfügbar sein.</p> <p>c. Die Region passt den regionalen Richtplan an (Ergänzung Objektliste).</p> <p>d. Nach der Festsetzung im regionalen Richtplan Vorgehen gemäss C1, Schritt 2</p> <p>C3: Standort am Rand der bestehenden Bauzonen oder im Dauersiedlungsgebiet</p> <p>a. Liegt ein Standort am Rand der Bauzone oder im Dauersiedlungsgebiet und entspricht er den regionalen Zielen und Grundsätzen kann die projektbezogene Nutzungsplanung gemäss C1 ohne Anpassung des kantonalen und regionalen Richtplans durchgeführt werden.</p>		

## D Erläuterungen und weitere Informationen

„bewirtschaftete“ **Zweitwohnung**: Eine Zweitwohnung gilt dann als „bewirtschaftet“ wenn sie von einem professionellen Anbieter oder dem Eigentümer „professionell“ bewirtschaftet wird und aus den daraus resultierenden Einnahmen zumindest das Mobiliar laufend erneuert wird. Den Nachweis, dass die Wohnung „bewirtschaftet“ wird, wird dem Eigentümer überbunden (vgl. Zermatt).

**Resorts**: Ein Resort ist eine touristische Hotelanlage mit Sport-, Garten- und Freizeiteinrichtungen, die den Gästen zur Unterkunft, Entspannung, Unterhaltung und zum Aufenthalt dient. Für die Beherbergung der Gäste kann ein Hotel oder kommerziell genutzte Betten in Zweitwohnungen oder eine Kombination davon zur Verfügung stehen. Vielfach handelt es sich um einen geschlossenen Anlagekomplex. So wird erreicht, dass die Gäste hoteleigene Angebote wie Gastronomie, Sport, Unterhaltung und Einkäufe zu nutzen. Typisch für Resorts sind mehrere Gebäude, Schwimmb Becken (zumindest innen), mehrere gastronomische Einrichtungen, Bars, Sportplätze. Der überwiegende Teil aller Resorts sind für den Massentourismus ausgelegt, der Rest bezieht sich meist auf Themen wie Unterhaltung (z.B. Walt Disney World Resort), Sport (z.B. Golf-Resort oder Ski-Resort) oder Gesundheit (Spa-Resort). Seit den 1990er Jahren ist die Form des "alles inklusive"-Angebots üblich, das sich wachsender Beliebtheit bei den Gästen erfreut. Vielfach weisen die Resorts eine eigenwillige Architektur auf (grosser Erkennungswert, Label). Resorts werden i.d.R. durch dafür spezialisierte Unternehmungen vermarktet. Die minimale Grösse für einen Resort liegt bei ca. 500 Betten. Diese Grösse wird bestimmt durch die minimal notwendigen Infrastrukturen/Ausstattung zur wirtschaftlichen Betreibung eines Resorts.

### Standortanforderungen für Resorts oder Tourismusresidenzen

Hinsichtlich der Standortanforderungen wird unterschieden zwischen natürlichen, infrastrukturellen und institutionellen Anforderungen. Je nach angestrebtem Angebot müssen die natürlichen und infrastrukturellen Standortanforderungen unterschiedlich gewichtet werden.

Natürliche Standortanforderungen:

- Hohe landschaftliche Qualitäten
- Vielfältige Möglichkeiten für Erholungsaktivitäten im Sommer und Winter, möglichst in einem Tourismusraum
- Eignung Baugelände in Bezug auf Höhenlage, Klima, Exposition (gute Besonnung Sommer und Winter), Geologie
- Schneesicherheit

Infrastrukturelle Standortanforderungen:

- Gute Erreichbarkeit im Sommer und Winter
- Lage in der Nähe eines touristischen Hauptzentrums oder Zentrums
- Bereits vorhandene Infrastrukturkapazitäten oder Möglichkeit, die nötige Infrastruktur mit einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erstellen

Institutionelle Standortanforderungen:

- Land in dem benötigten Umfang verfügbar
- Standort im bestehenden Siedlungsgebiet oder angrenzend daran
- keine Ausschlussgründe für die Schaffung einer neuen Bauzone

### Bauliche Anforderungen an Resorts

Resorts sind auf hohe landschaftliche Qualitäten angewiesen und nutzen das natürliche Kapital „schöne Landschaft“. Eine sorgfältige Eingliederung des Resorts in das Orts- und Landschaftsbild und hohe gestalterische Qualitäten werden deshalb vorausgesetzt. Nur unter diesen Voraussetzungen rechtfertigt sich die Nutzung des natürlichen Kapitals und es wird ein Beitrag zur Qualifizierung der Marke Graubünden geleistet. Bau und Betrieb der Erschliessung des Resorts  
Hartmann & Sauter, 2. Oktober 2008

werden in der Regel durch den Verursacher getragen. Beiträge an den Bau der Erschliessung durch die öffentliche Hand sind möglich.

### Weitere Grundlagen

- Resort „Savognin 1900“, Projektidee, Gemeinde Riom-Parsonz und Savognin Bergbahnen, 15. März 2005; Argumetarium
- Erschliessung Radons (Ergänzungen): Bericht zu Strassenerschliessung (Übersichtsplan 1:10'000 mit Rodungsstrecken und baulichen Massnahmen), Kanalisation, Elektrisch (Zusatzbericht IBG Graf AG mit Übersichtplan 1:25'000), Wasserversorgung (mit Situationsplan)
- Vorprüfungsberichte Amt für Raumentwicklung vom 21. April 2006 und Bundesamt für Raumentwicklung vom 14. Nov. 2006
- Auswertung der Einwände im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 7. Juli bis 7. August 2006
- Standortevaluation Radons, Bericht zur Grobuntersuchung, STW, Juni 2007
- Kantonaler Richtplan 2000; Ergänzung „Zweitwohnungsbau“, Sept. 2008 in Vorbereitung).

### Planungsverfahren

- Gesuch Gemeinde Riom-Parsonz um Aufnahme Vitalresort/Castle Radons in den regionalen Richtplan vom 10. Oktober 2003
- Begründung der Aufnahme des Piz Mez in die Tourismuszone, Bergbahnen Savognin, 25.11.03
- Schreiben Regionalverband Mittelbünden vom 22. Dezember 2003 mit Einladung für eine Besprechung Kanton, Region, Gemeinde und Bergbahnen Savognin
- Aktennotiz „Radons“ Festlegung des weiteren Vorgehens und Aufbereitung der Entscheidungsunterlagen, 14. Januar 2004, AWT
- Erarbeitung der Unterlagen, Argumentarium, durch die Interessierten; Abschluss 15. März 2005
- Besprechung RVM mit Gemeinde am 17. Sept. 2004 betr. Einbezug des Piz Mez
- Ergänzung der notwendigen Unterlagen für die Erarbeitung des Richtplanentwurfs bis Oktober 2005
- Entwurf Richtplan ab Sommer 2005 bis Februar 2006
- Information der Bevölkerung der Gemeinde Riom-Parsonz, öffentliche Veranstaltung für Interessierte, Information des touristischen Gemeindezweckverbandes Surses sowie der Umweltorganisationen
- Besprechung des Entwurfs mit dem Vorstand RVM am 26. Jan. 2006 und Bereinigung und Ergänzung
- Vernehmlassung bei den Gemeinden und Interessierten sowie Vorprüfung des regionalen Richtplans beim Kanton Febr. bis April 06
- Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung vom 21. April 2006
- Information der Delegiertenversammlung am 26. April 2006 und Grundsatzentscheide betr. Vorgehen und Beschlussfassung in der Gemeinde Riom-Parsonz
- Ergänzende Untersuchungen zur Hydrologie und in bezug auf Pufferzonen zu den Flachmooren im geplanten Baugebiet sowie grobe Lärmprognose für die Dörfer Cunter, Riom und Parsonz
- Öffentliche Auflage Richtplanentwurf (Juni 2006) vom 7. Juli bis 7. August 2006 und Auswertung der Einwände, Dezember 2006 (siehe separate Beilage)
- Festlegung weiteres Vorgehen im Februar 2007; Grobuntersuchung möglicher Standorte für Resorts im Surses (Bericht STW, Juni 2007)
- Botschaft an die Stimmbürger der Gemeinde Riom-Parsonz zur Abstimmung über den regionalen Richtplan (Abtausch Piz Mez/ Val Schmorras, Resort Radons und Erschliessung); Ablehnung Resort Radons (November 2007)
- Festlegung des weiteren Vorgehens: Konzept „Resorts“ ohne Festlegung von konkreten Standorten, sondern Anforderungen und Verfahren; Abtausch Piz Mez/ Val Schmorras weiterverfolgen

- Zur Kenntnisnahme der ergänzten Richtplananpassungen durch den Vorstand am 22. Aug. 2008 und Vernehmlassung bei den Gemeinden Savognin und Riom-Parsonz
- Ergänzungen und Verabchiedung durch den Vorstand am 11. Sept. 2008 für die Regionalversammlung
- Information der Regionalversammlung und Beschlussfassung am 2. Oktober 2008.

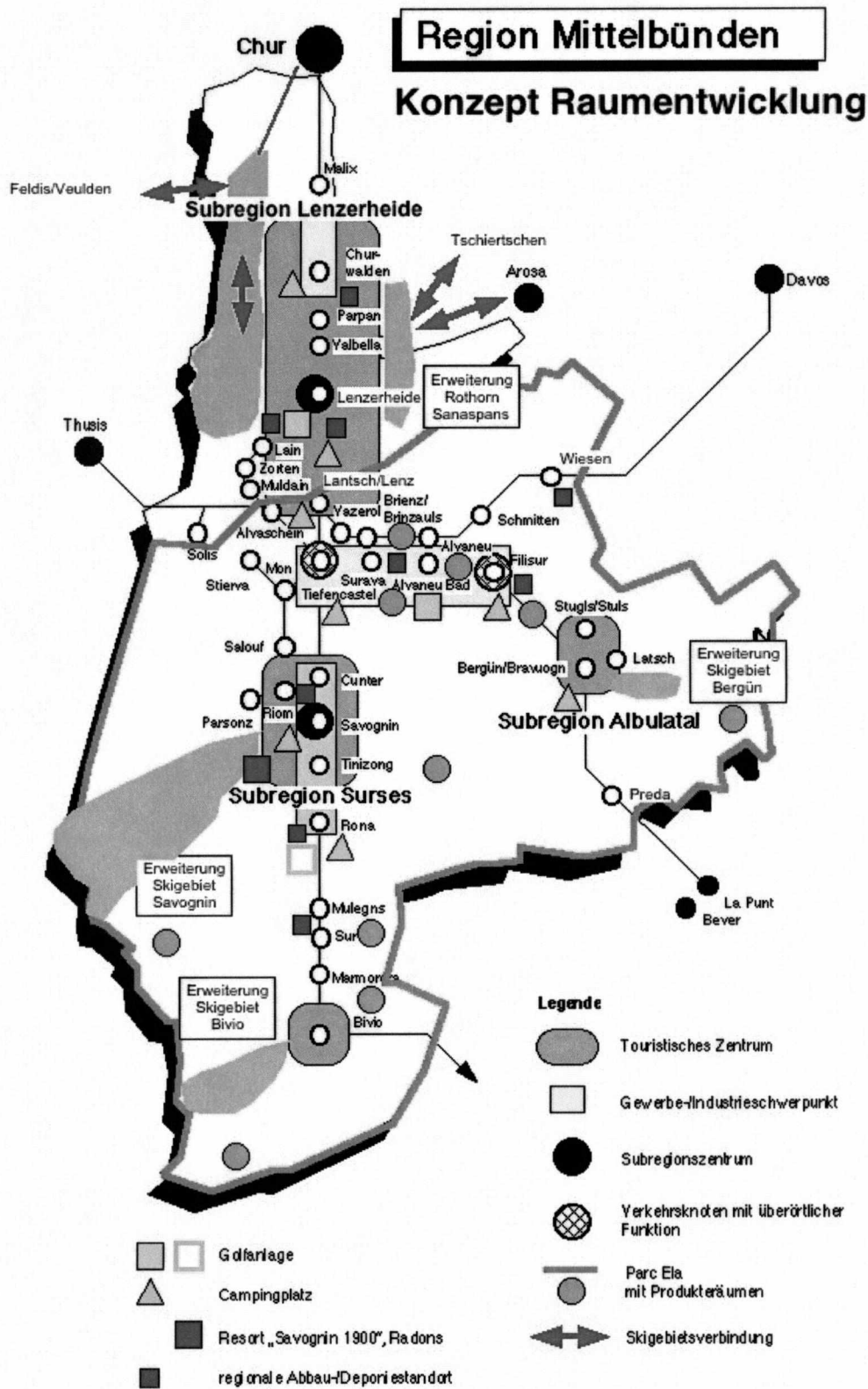


## E Objekte

Vorläufig keine

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Gebiet / Standort	Hinweise/Massnahmen (siehe Teil C mit Anweisungen C1 bis C3)	Koordinations- stand alt	Koordinations- Stand neu
	5.320.	xxxx	xxxx	x	x

Konzept Raumentwicklung Mittellbunden





## Anhang


### Grobevaluierte Standorte für „Resorts“ im Surses


#### Untersuchungsperimeter und Übersichtskarte Standorte

STW AG FÜR  
RAUMPLANUNG  
GÄUGELSTR. 7  
CH-7000 CHUR  
Telefon 081 254 39 39  
Telefax 081 254 39 21  
E-Mail stw\_ag@swin.ch

 Resortstandort

 keine weitere Untersuchung

 Intensiverholungsgebiet

 Erweiterung geplant

