

# Regionaler Richtplan Surselva

## Siedlungskonzept Konzept „Resorts“ (Nr. 2.320)

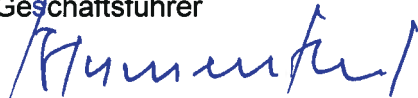
### Beschluss des Regionalverbandes:

Ilanz, den 5. Juni 2009

Roman Cantieni  
Präsident des Regionalparlaments



Duri Blumenthal  
Geschäftsführer



regiun surselva

### Genehmigung der Regierung mit RB Nr. 1139 vom 24.11.2009

Der Regierungspräsident



Der Kantonsdirektor



regiun surselva

7150 Ilanz  
Via Centrala 4  
Telefon: 081 920 02 40  
Fax: 081 920 02 41  
[info@regiun-surselva.ch](mailto:info@regiun-surselva.ch)  
[www.regiun-surselva.ch](http://www.regiun-surselva.ch)

## Richtplantext

### A Ausgangslage

Der kantonale Richtplan 2000 beauftragt die Regionen mit der Erarbeitung eines regionalen Siedlungskonzepts für Agglomerationsräume (Raum Ilanz) und für Tourismusräume (Flims-Laax-Falera, Breil/Brigels/Obersaxen/Vella, Disentis-Tujetsch und Vals). Ziel des regionalen Siedlungskonzepts ist die Abstimmung und Optimierung der weiteren Siedlungsentwicklung auf überkommunaler Ebene. Das regionale Siedlungskonzept bildet auch Voraussetzung für neue Einzonungen in diesen Gebieten. Das regionale Siedlungskonzept beinhaltet Themenbereiche, welche auf die spezifischen Probleme der verschiedenen Räume zugeschnitten sind. In der Regel geht es um die Weiterentwicklung der Bauzonen nach Nutzungsart an attraktiven und geeigneten Standorten (Siedlungsverdichtung oder Neueinzonungen), um die funktionale Aufgabenteilung zwischen der Zentrumsgemeinde und den umliegenden Gemeinden im Bereich öffentlicher Infrastrukturen, um die überörtliche Abstimmung der Verkehrserschliessung und Versorgung sowie um die Sicherstellung der Grundversorgung in peripheren Gebieten. In Tourismusräumen kommen Themenbereiche wie Konzept für die Destinationsentwicklung (Ziele, Strategien, Positionierung) und Zweitwohnungsentwicklung hinzu.

Der vorliegende Richtplanteil befasst sich mit „Resorts“ (grosse hotelähnliche Betriebe mit bewirtschafteten Betten). Er wird als Bestandteil des regionalen Siedlungskonzepts vorgezogen, weil die Förderung bewirtschafteter Betten und Wohnungen ein wichtiges Ziel für die weitere touristische Entwicklung der Surselva ist und verschiedene grosse Projekte in Diskussion oder Planung sind.

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 definiert.

Auf kantonaler Ebene liegt ein Entwurf „Zweitwohnungen und Ferienwohnungen“ als Ergänzung des kantonalen Richtplans 2000 vor. Darin werden u.a. auch Resorts (Definition siehe D) behandelt. Der kantonale Richtplan legt in den Leitüberlegungen generell die Standortanforderungen und die baulichen Anforderungen an Resorts fest (siehe D). Die konkrete Umsetzung sieht der kantonale Richtplan auf regionaler und kommunaler Stufe vor.

Die Regiun Surselva verfügt über sehr viele Zweitwohnungen. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand beträgt in den Tourismusräumen Flims-Laax-Falera 70-80%, im Raum Disentis-Tujetsch ca. 50%, im Raum Breil/Brigels ca. 40-50%, im Raum Obersaxen-Val Lumnezia ca. 60-80% und in Vals ca. 60%. Der Zweitwohnungsanteil liegt im Kanton Graubünden bei 37%. Gemäss Planungshilfe des Bundes zum Zweitwohnungsbau steigt mit zunehmender Anzahl

Zweitwohnungen und zunehmendem Zweitwohnungsanteil am Gesamtwohnungsbestand der Handlungsbedarf für Regelungen zum Zweitwohnungsbau (ab ca. 30 bis 40% Zweitwohnungsanteil).

Zweitwohnungen haben positive und negative Auswirkungen. Zu den positiven Aspekten gehören zum Beispiel die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Erhöhung der Wertschöpfung im Bau- und Dienstleistungssektor, mehr Steuereinnahmen für die öffentliche Hand, die Ausgaben der Zweitwohnungsgäste für touristischen Dienstleistungen sowie steigende Immobilienpreise für Eigentümer.

Die Herausforderungen, die sich im Zusammenhang mit den Zweitwohnungen stellen, sind vielschichtig. Aufgrund der öffentlichen Diskussion lassen sich folgende Themen identifizieren:

- Hohe Infrastrukturausgaben (Ausbau für Spitzenbelegung) belasten die öffentlichen Haushalte
- Landverbrauch und Bautätigkeit reduzieren die landschaftlichen Werte der Destination (Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes, hoher Bodenverbrauch)
- Die grosse Nachfrage nach Zweitwohnungen führt zu hohen Preisen für Wohneigentum für die einheimische Bevölkerung und verteuert für diese die Lebenskosten
- Die Umnutzung bestehender Hotels zu Zweitwohnungen und die schwache Auslastung der Zweitwohnungen lassen die Destinationen während den Neben- und Zwischensaisons zu „Geisterorten“ verkommen
- Die Vermietungsquote der Zweitwohnungen hat in den 90er Jahren stark abgenommen. Die Zweitwohnungsbetten fehlen in der Hauptsaison, wo die Nachfrage hoch ist.

Diese Entwicklung gefährdet die Attraktivität und Bedeutung der Destination und ihre Wettbewerbsfähigkeit und ist nicht nachhaltig. Verschiedene Gemeinden oder Regionen haben dies erkannt und Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung bewirtschafteter Betten eingeleitet.

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 des Zweitwohnungsbaus, 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 eine Möglichkeit, bewirtschaftete Betten zu schaffen.

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.

## 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. „Resorts“ oder Tourismusresidenzen bieten professionell bewirtschaftete Betten an. Die Betten in „Resorts“ oder Tourismusresidenzen sind auf Dauer für die Vermietung gesichert.
- b. „Resorts“ oder Tourismusresidenzen liegen in Tourismusräumen gemäss kantonalem Richtplan\*: Flims-Laax-Falera, Disentis-Tujetsch, Brigels-Waltensburg, Obersaxen-Vella und Vals
- c. „Resorts“ oder Tourismusresidenzen setzen ein Gesamtkonzept voraus, welches eine hohe gestalterische Qualität aufweist und die Erschliessung und deren Finanzierung regelt.
- d. Die Standortevaluation innerhalb der Tourismusräume erfolgt schrittweise und in enger Zusammenarbeit zwischen Investor, Gemeinde und betroffenen kantonalen Stellen (siehe Vorgehen unter C). Für die Standortevaluation gelten die Kriterien gemäss kant. Richtplan (siehe D).
- e. „Resorts“ oder Tourismusresidenzen sind möglichst an bestehende Siedlungsgebiete und bestehende touristische Einrichtungen anzubinden. Die potentiellen Standorte sollen weitgehend erschlossen sein.
- f. Ausschlusskriterien für mögliche Standorte sind: BLN-Gebiete, Moorlandschaften, Natur- und Landschaftsschutzgebiete der Richtplanung, Natur- und Landschaftsschutzzonen der Nutzungsplanung, Gewässerschutzzonen S1 und S2 sowie Gewässerschutzzonen, Wildschutzzonen, Naturgefahrenzonen 1 und grössere, ~~bestockte~~ Waldflächen.

gemäss RB 1139 vom 24.11.2009

\* Tourismusräume: den Tourismusräumen sind folgende Gemeinden zugeordnet

Tourismusraum	Gemeinden
Flims-Laax-Falera	Falera, Flims, Laax, Sagogn, Trin
Obersaxen-Vella	Degen, Luven, Morissen, Mundaun, Obersaxen, Vella
Breil/Brigels-Waltensburg/Vuorz	Breil/Brigels, Waltensburg/Vuorz, Andiast
Disentis-Tujetsch	Disentis/Muster, Tujetsch
Vals	Vals

## C Verantwortungsbereiche

Die Gemeinden bzw. die Unternehmungen (Interessierte) treffen die folgenden weiteren Massnahmen:

### Allgemeine Regelungen C1 – C3 (Verfahren und Grundlagen)

C1: Verfahren für die Standortevaluation gemäss regionalem Richtplan

<b>Grobbeurteilung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Tourismusraum gemäss B</li> <li>• Lage zum Siedlungsgebiet</li> <li>• Lage zu touristischen Einrichtungen</li> <li>• Keine Ausschlusskriterien</li> <li>• Notwendige Erschliessungsanlagen</li> <li>• Grobabschätzung der Auswirkungen auf Raum/Umwelt und Wirtschaft/Gesellschaft</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 Bodenverfügbarkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investor, Gemeinden, betroffene kant. Stellen</li> <li>• Investor oder Projektentwickler in Absprache mit den Gemeinden</li> <li>• Investor oder Projektentwickler in Absprache mit der Standortgemeinde</li> </ul>
<b>Feinevaluation Schritt 1</b>	<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 oder Projektentwickler in Abstimmung mit Standortgemeinde</li> <li>• Investor oder Projektentwickler</li> <li>• Investor oder Projektentwickler und Gemeinde</li> </ul>
<b>Schritt 2</b>	<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 Regiun 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>
<p>Schritt 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evtl. Bereinigung und Beschluss projektbezogene Nutzungsplanung</li> <li>• Beschwerdeaufgabe 30 Tage</li> <li>• Genehmigung durch die Regierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortgemeinde</li> </ul>
<p><b>C2: Standort nicht im Siedlungsgebiet</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Liegt ein Standort nicht im Siedlungsgebiet muss der Standort im Rahmen der kantonalen und regionalen Richtplanung festgesetzt werden.</li> <li>b. Der Investor oder die Gemeinde haben die Machbarkeit des Standortes raumplanerisch, umweltmässig und finanziell nachzuweisen. Das Land muss für die Überbauung verfügbar sein.</li> <li>c. Die Regiun passt den regionalen Richtplan an (Ergänzung Objektliste).</li> <li>d. Nach der Festsetzung im regionalen Richtplan Vorgehen gemäss C1, Schritt 2</li> </ol> <p><b>C3: Standort am Rand der bestehenden Bauzone oder im Siedlungsgebiet</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Liegt ein Standort am Rand der Bauzone oder im Siedlungsgebiet und entspricht er den regionalen Zielen und Grundsätzen kann die projektbezogene Nutzungsplanung gemäss C1 ohne Anpassung des kantonalen und regionalen Richtplans durchgeführt werden.</li> </ol>		

## D Erläuterungen und weitere Informationen

### **Resorts / Tourismusresidenzen**

Es kann zwischen „Resorts“, hotelähnliche Anlagen mit einem kommerziellen Kern, oder Tourismusresidenzen, Ferienwohnungen mit einem minimalen Dienstleistungsangebot (Reservierung, Reinigung, Bettwäsche), unterschieden werden.

**Resort:** eine hotelähnliche Anlage 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 nutzen. Typisch für Resorts sind mehrere Gebäude, Schwimmbekken (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 Betriebsführung eines Resorts.

**Tourismusresidenzen:** touristisch bewirtschaftete Wohnungen mit ca. 300 Betten und einem minimalen Service (Reservation, Reinigung, Bettwäsche, u.a.).

**Touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung:** Wohnungen, die abgesehen von einer im Voraus definierten minimalen Eigennutzung, ausschliesslich und auf Dauer einer anerkannten kommerziellen Vertriebsorganisation, einem Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder einer anderen geeigneten Einrichtung zur gewerbsmässigen touristischen Nutzung (Ferienwohnungen) zur Verfügung gestellt werden. Die Belegung hat nach den in der Hotellerie üblichen Zeitspannen zu erfolgen.

**Auf Dauer für die Vermietung gesichert:** Auf Dauer bedeutet nach ökonomischen Überlegungen nicht nur sporadisch, d.h. wenn es dem Eigentümer genehm ist, sondern ausserhalb der dem Wohnungseigentümer zugestandenen Nutzungszeiten permanent der Vermietung zugeführt. Die kommerzielle gewerbliche Nutzung und nicht die Eigennutzung steht im Vordergrund. Zugleich soll eine möglichst lange Vertragsdauer mit dem Betreiber angestrebt werden (z.B. 20 Jahre mit einer Option für eine Verlängerung um weitere 10 Jahre). Werden die touristisch bewirtschafteten Betten aufgrund einer Sondernutzungsplanung erstellt, sind die Zonenbestimmungen so auszugestalten, dass nur mit einer Umzonung eine Nutzungsänderung möglich ist und mit einer Wertabschöpfung verbunden ist.

### **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, Geologie

**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

### **Ausschlusskriterien nach Art. 18 NHG**

Schutzwürdige Lebensräume von nationaler (und regionaler) Bedeutung (inkl. Pufferzonen) sowie weitere schutzwürdige Objekte wie Geotope, historische Verkehrswege sowie Kulturlandschaften (Terrassen-, Hecken- und Flusslandschaften).

### **Auswirkungen Raum/Umwelt und Wirtschaft/Gesellschaft**

Es werden die Auswirkungen von Bau und Betrieb des Resorts oder der Tourismusresidenz und deren Erschliessung auf Raum (Siedlungsentwicklung, Einordnung in die Landschaft, Zerschneidung von Landschaftsräumen, Anschluss an Strassen und Leitungen, u.a.) und Umwelt (Beeinträchtigung von Natur- und Landschaftswerten, Immissionen und Störungen auf Mensch und Wild, Gewässerschutz, u.a.) und Wirtschaft (Wertschöpfung, Schaffung von Arbeitsplätzen, Einfügung ins Gästesegment, u.a.) untersucht.

### **Nachweis der Raumverträglichkeit und Nachhaltigkeit**

Ein Vorhaben ist nachhaltig, wenn:

- durch den Resort Wertschöpfung erzielt und Arbeitsplätze geschaffen oder erhalten werden können,
- neue für das Resort benötigte Infrastrukturanlagen wirtschaftlich und natur- und landschaftsverträglich realisiert werden können,
- durch den Resort keine Übernutzung natürlicher Ressourcen (v.a. Trinkwasser) erfolgt
- der Bodenverbrauch auf ein Minimum beschränkt wird,

### **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 werden durch den Verursacher getragen. Beiträge an den Bau der Erschliessung durch die öffentliche Hand sind möglich. Die Bauten haben den Minenergiestandard zu erfüllen.

**Siedlungsgebiet und Erschliessung:** Das Siedlungsgebiet umfasst mehr als nur die Bauzonen. In der Regel handelt es sich um das dauernd besiedelte Gebiet mit Infrastrukturbauten und Anlagen. Somit ist möglich, dass ein Resort oder eine Tourismusresidenz zwischen bestehenden Bauzonen und touristischen Transportanlagen liegen kann. Wichtig bei der Standortbeurteilung, dass die notwendigen Erschliessungsanlagen vorhanden oder weitgehend vorhanden sind. Bei den Erschliessungsanlagen handelt es sich um Strassen oder Bahnanlagen sowie um Leitungen der Ver- und Entsorgungsanlagen.

**Kantonale und regionale Richtplanung:** Bei Standorten ausserhalb des Siedlungsgebietes ist die Vereinbarkeit mit der Raumplanungsgesetzgebung und –rechtssprechung heikel. Es ist deshalb nötig, dass ausgewiesen wird, dass für die angestrebte Funktion, Ausprägung, Lage des Resorts genau dieser Standort auch bei überörtlicher Betrachtung der richtige ist. Ohne



diese Überlegungen wird es schwierig, den Standort ausserhalb des Siedlungsgebietes zu begründen.

**Projektbezogene Nutzungsplanung:** In der Regel werden für Resorts oder Tourismusresidenzen Spezialzonen festgelegt. Sie regeln für ein konkretes Projekt Nutzungsmass, Nutzungsarten, Erschliessung, Gestaltung und Finanzierung. Diese Spezialzonen gelten nur für diese Anlage. Damit wird gewährleistet, dass wenn der Betrieb nicht mehr funktioniert oder die Betriebsgesellschaft in Konkurs geht und andere Nutzungen nötig sind, eine Zonenplanänderung erforderlich wird. Wird Boden der Gemeinde zu günstigen Bedingungen zur Verfügung gestellt, müssen Vereinbarungen zu Verkauf bzw. Rückkauf und Gewinnbeteiligung vertraglich geregelt sein.

## Weitere Grundlagen

### Planungsverfahren

Juni 2008	Auftragserteilung und Grundlagenbearbeitung
Aug. 2008	Entwurf Richtplan „Resort“
Sept. 2008	Besprechung Entwurf und Bereinigung
Okt. 2008	Verabschiedung Richtplanentwurf für die Vernehmlassung bei den Gemeinden und Vorprüfung beim Kanton
Febr. 2009	Auswertung der Einwände (siehe separate Liste); Bereinigung aufgrund der Vernehmlassung und Vorprüfung; Verabschiedung für die öffentliche Auflage durch den Vorstand des Regionalverbands am 25. Febr. 2009 für die öffentliche Auflage
März 2009	öffentliche Auflage
Mai 2009	Auswertung der Einwände (siehe separate Liste, 6. Mai 2009)
05.06.2009	Beschluss im Regionalparlament

## E Objekte

Vorläufig keine Objekte

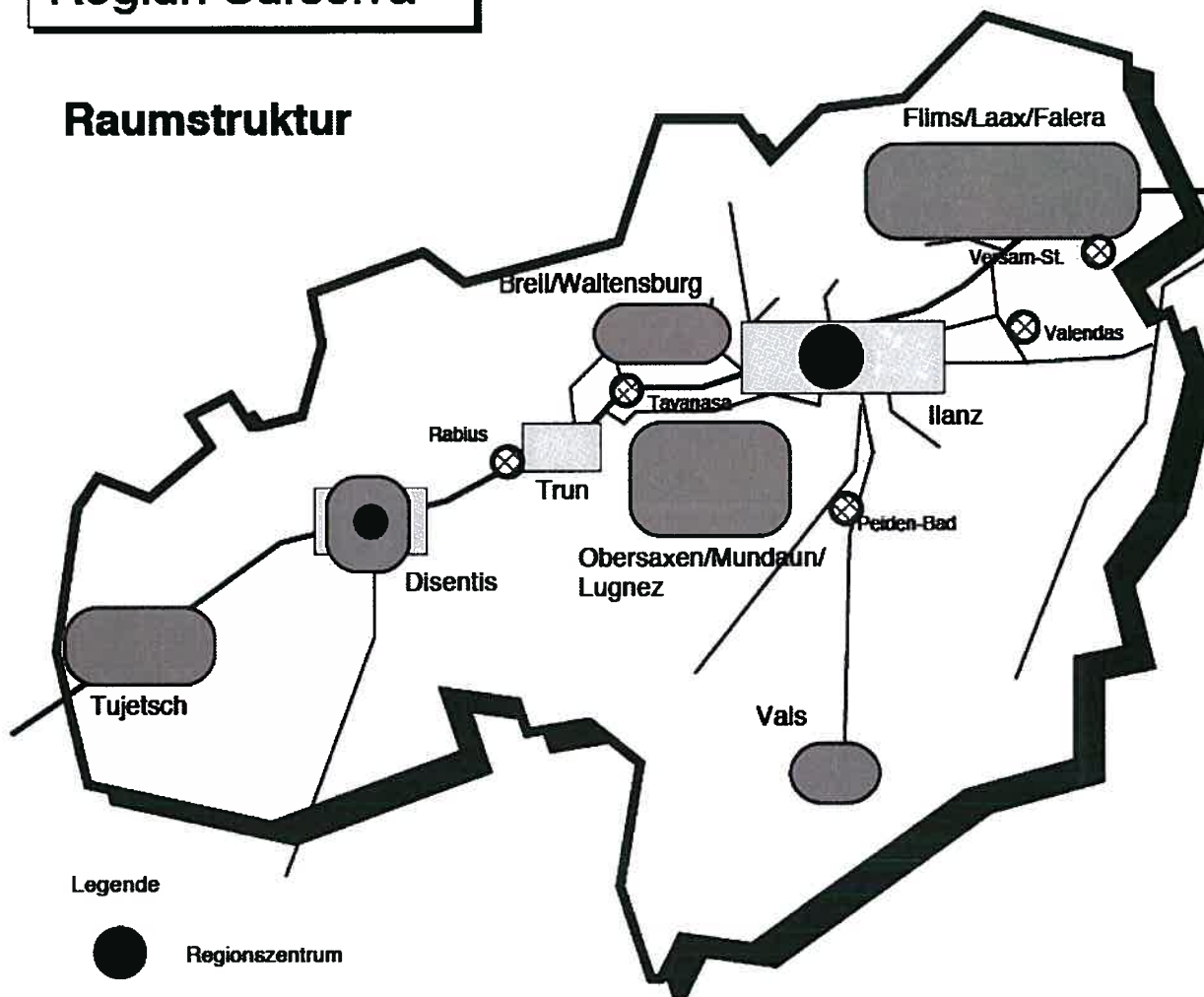
Nr. Kt.	Nr. Reg.	Gebiet / Standort	Hinweise/Massnahmen (siehe Teil C mit Anweisungen C1 bis C3)	Koordinations- stand alt	Koordinations- Stand neu

## F Anhänge






### Konzept Raumentwicklung Surselva

# Regiun Surselva

## Raumstruktur



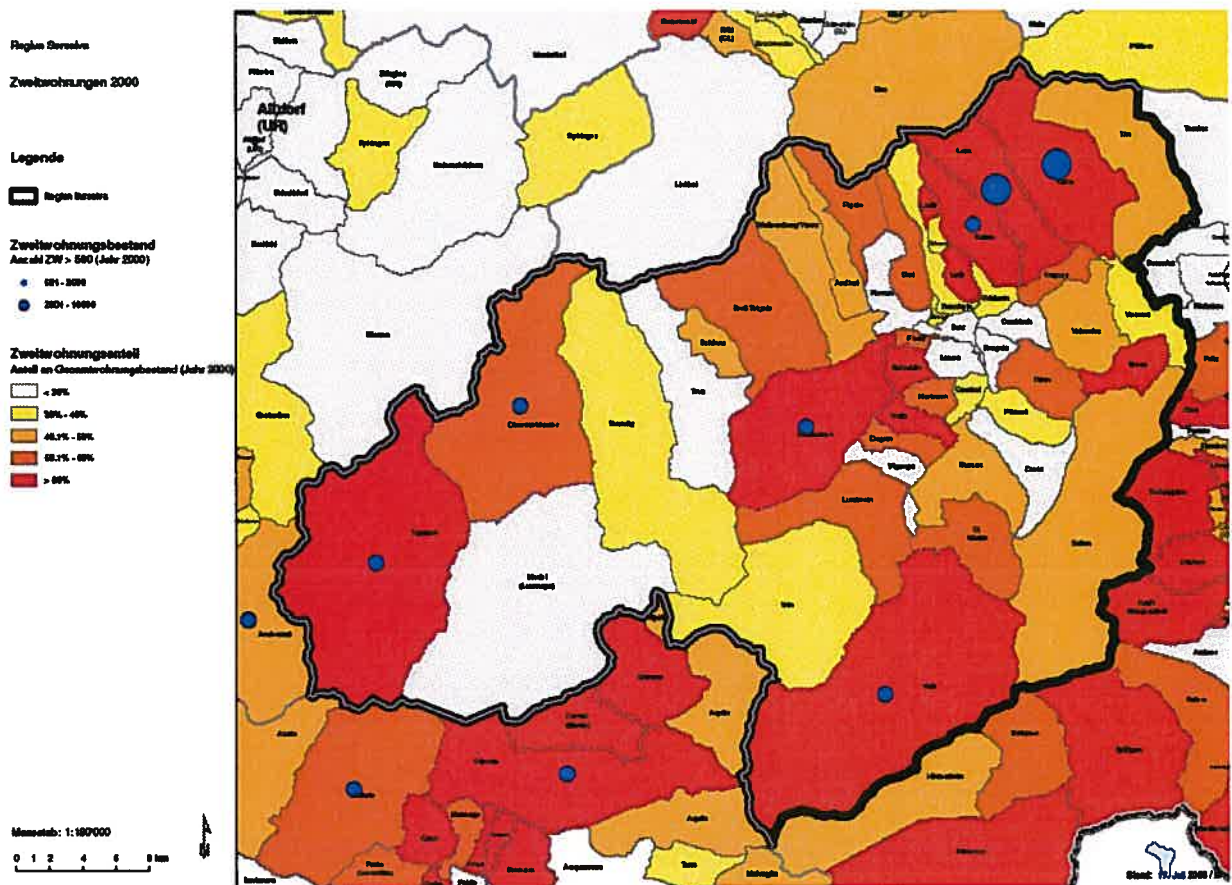
### Legende

-  Regionszentrum
-  Subregionszentrum
-  Touristisches Zentrum
-  Gewerbe-/Industrieschwerpunkt
-  Umsteigeorte

**Tabelle mit Zweitwohnungsanteilen am Gesamtwohnbestand und Zweitwohnungsbestand im Jahr 2000**

Gemeinde	Zweitwohnungsanteil 2000 Anteil an Gesamtwohnungsbestand (Jahr 2000)	Zweitwohnungsbestand 2000 Anzahl Zweitwohnungen
Andiast	50	89
Breil/Brigels	52	500
Castrisch	20	40
Cumbel	39	59
Degen	51	99
Disentis/Mustér	54	919
Duvin	27	9
Falera	82	903
Flims	69	2329
Flond	58	104
Ilanz	14	152
Laax	83	2355
Ladir	72	104
Lumbrein	55	187
Luven	30	30
Medel (Lucmagn)	28	63
Morissen	57	116
Obersaxen	78	1060
Pigniu	54	15
Pitasch	38	24
Riein	56	29
Rueun	25	56
Ruschein	38	93
Safien	44	83
Sagogn	56	305
Schlans	44	28
Schluein	39	148
Schnaus	32	17
Sevgein	25	22
Siat	51	75
St. Martin	59	17
Sumvitg	32	227
Suraua	45	22
Surcuolm	84	245
Tenna	64	51
Trin	45	351
Trun	27	185
Tujetsch	63	905
Valendas	46	102
Vals	65	669
Vella	61	272
Versam	37	56
Vignogn	29	27
Vrin	32	48
Waltensburg/Vuorz	46	128

Karte mit Zweitwohnungsanteilen im Jahr 2000



Richtplanung Graubünden/ Regionaler Richtplan Surselva,  
Richtplanergänzung 2009, Siedlungskonzept, „Resorts“, Nr. 2.320

**Auswertung der öffentlichen Auflage zum Richtplanentwurf „Resorts“**

Absender	Bemerkungen / Antrag	Behandlung
<p>Pro Natura GR 19. April 2009</p>	<p>Ausgangslage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Richtplan soll Resorts und Zweitwohnungen gleichwertig behandeln und regeln. Es sollen gleichzeitig auch Massnahmen zur besseren Auslastung der Zweitwohnungen ergriffen werden, weil der Anteil von Zweitwohnungen in der Region Surselva hoch ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Richtplan Resorts wird Bestandteil des Siedlungskonzepts sein, welches gemäss Mehrjahresprogramm beschlossen ist. Eine Gleichzeitigkeit bei der Erarbeitung ist nicht möglich, weil aktuell verschiedene Resortprojekte in Diskussion und Planung sind und nicht mangels regionalem richtplan verzögert werden sollen. Es soll deshalb rechtzeitig festgelegt werden, wo solche und unter welchen Voraussetzungen aus regionaler Sicht möglich sind. Zudem ist der kantonale Richtplan Zweitwohnungen und touristische Beherbergung, welcher den Regionen den Rahmen für ihre eigenen Lenkung- und Förderungsmassnahmen bildet, erst in der öffentlichen Auflage. Es wurde aber sichergestellt, dass die Gebiete mit Handlungsbedarf und zu prüfendem Handlungsbedarf im regionalen und kantonalen Richtplan übereinstimmen. Somit können die Massnahmen im Sinn des Antrags im gleichen Raum im Rahmen des Siedlungskonzepts abgestimmt werden</li> </ul>

Richtplanung Graubünden/ Regionaler Richtplan Surselva,  
 Richtplanergänzung 2009, Siedlungskonzept, „Resorts“, Nr. 2.320  
**Auswertung der Vorprüfung und Vernehmlassung zum Richtplanentwurf Okt. 2008**

Absender	Bemerkungen / Antrag	Behandlung
	<p>Leitüberlegungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Punkt e. der Leitüberlegungen, wonach Resorts möglichst an bestehende Siedlungsgebiete anzubinden sind, widerspricht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen und der klaren Trennung von Bau- und Nicht-Baugebieten (RPG und E-REG).</li> <li>• Zu den Ausschlusskriterien müssen auch Moore von regionaler und nationaler Bedeutung sowie weitere Inventarflächen von regionaler und nationaler Bedeutung aufgeführt werden.</li> <li>• Grundsätze ergänzen mit „Obergrenze der Anzahl Resorts“ (z.B. 1 Resort pro Tourismusregion)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In der Regel weisen die Bauzonen keine grossen, nicht überbaute Flächen auf, dass ein Resort innerhalb rechtskräftiger Bauzonen realisiert werden kann. Der Grundsatz lit. e zielt auf eine möglichst gute Anbindung an das bestehende Baugebiet und an touristische Infrastrukturen sowie bestehende Erschliessungsanlagen. Dies widerspricht nicht den Grundsätzen der Raumplanung und stimmt mit den Anforderungen des kant. Richtplans „Zweitwohnungen und touristische Berherberung“ überein.</li> <li>• Lit. f ist keine abschliessende Aufzählung. Die erwähnten Moore und weiteren Inventarflächen sind im Begriff Naturschutzgebiete und -zonen enthalten. Dies geht auch aus den Erläuterungen zu Ausschlusskriterien gemäss Art. 18 NHG hervor.</li> <li>• Wiewiele Resorts erstellt werden, hängt von der Nachfrage, der Attraktivität eines Gebiete und der ökonomischen Tragfähigkeit ab. Es wird deshalb keine zahlenmässige Begrenzung pro Tourismusraum festgelegt werden.</li> </ul>

Richtplanung Graubünden/ Regionaler Richtplan Surselva,  
 Richtplangängzung 2009, Siedlungskonzept, „Resorts“, Nr. 2.320  
**Auswertung der Vorprüfung und Vernehmlassung zum Richtplanentwurf Okt. 2008**

Absender	Bemerkungen / Antrag	Behandlung
	<p><b>Verantwortungsbereiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Standortevaluation scheint uns dem Investor eine allzu grosse Rolle zuzukommen. Primär müssen die Gemeinden resp. die Region über einen Standort entscheiden.</li> </ul> <p><b>Erläuterungen und weitere Informationen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die erwähnten Grössen für Resort (500 Betten) und Tourismusresidenzen (300 Betten) sind eine sehr allg. Angabe und an die regionalen Verhältnisse anzupassen. Auch die Gestaltung muss sich an die lokalen und regionalen Verhältnisse orientieren. Es muss deshalb im Richtplan konkret festgehalten werden, wie weit die Grösse eines Resorts angepasst ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Standortevaluation ist ein iterativer Prozess, an dem Investor und Gemeinde ihre Rolle und Verantwortung haben. Dies wurde im Vorgehen gemäss Richtplan Resort in diesem Sinn festgelegt (siehe auch Grundsatz lit. d).</li> <li>In den Erläuterungen werden diese Grössenordnungen aufgeführt, damit klar ist, was unter diesen Begriffen zu verstehen ist. Eine richtplanmässige Vorgabe der verträglichen Grössenordnung ist nicht möglich und auch nicht zweckmässig, weil je nach Standort (z.B. Flims-Laax oder Vella) andere Verträglichkeiten gelten. Mit der Vorgaben gemäss Richtplan (Grundsatz lit. c) und mit der projektorientierten Nutzungsplanung (inkl. Gestaltungsplan) wird das Ziel einer regional und lokal verträglichen Anlage erreicht.</li> <li>Der regionale Richtplan unterscheidet zwischen Standortanforderungen und baulichen Anforderungen. Dies sind inhaltlich zwei unterschiedliche Anforderungen und werden deshalb klar getrennt behandelt.</li> <li>Der Standort für Resorts soll hohe landschaftliche Qualität aufweisen. Dies ist eine Standortanforderung. Gute Gestaltung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Entwurf des kant. Richtplans sind auch bauliche Anforderungen aufgeführt, was hier ergänzt werden muss, auch wenn sie weiter unten aufgeführt sind.</li> <li>Bei den natürlichen Standortanforderungen werden im regionalen Richtplan „hohe landschaftliche Qualität“ aufgeführt. Im kant. Richtplan wird aber unter demselben Punkt „hohe Qualität in Be-</li> </ul>		



G

Richtplanung Graubünden/ Regionaler Richtplan Surselva,  
 Richtplanergänzung 2009, Siedlungskonzept, „Resorts“, Nr. 2.320  
**Auswertung der Vorprüfung und Vernehmlassung zum Richtplanentwurf Okt. 2008**

Absender	Bemerkungen / Antrag	Behandlung
	<p>zug auf Gestaltung und landschaftliche Einordnung“ gefordert. Dieser Punkt muss entsprechend dem übergeordneten kant. Richtplan angepasst werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitere Vorgaben für Resorts werden gefordert: Mini-P-Zone, keine Übernutzung der natürlichen Ressourcen wie Wasser, Energie, Luft und Boden, Nutzung einheimischer Ressourcen, gute Erschliessung im Winter und Sommer mit öffentlichen Verkehrsmitteln</li> </ul>	<p>und landschaftliche Einordnung sind bauliche Anforderungen und entsprechen der Zielsetzung des kant. Richtplans (siehe Begründung oben).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überlegungen dazu sind je nach Projekt zu machen. Solche Anforderungen sind deshalb im Rahmen der projektbezogenen Nutzungsplanung von Fall zu Fall festzulegen und können nicht Gegenstand des regionalen Richtplans sein.</li> </ul>