
Teilrevision Zonenplan

Projekt Sentupada

**Umzonung Parzelle Nr. 1025 in eine
Zone für öffentliche Bauten und
Anlagen**

Gemeinde Laax

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Zonenplan 1:500

1. Ausgangslage und Vorhaben

Nachdem sich die Einwohnerzahl der Gemeinde Laax im Zeitraum von 1970 bis 1980 fast verdoppelt hatte, immer mehr Vereine gegründet wurden und die Nachfrage nach Lokalitäten für Veranstaltungen jeglicher Art stetig gestiegen war, ergriff die katholische Kirchgemeinde Laax die Initiative für die Errichtung eines zentralen Treffpunktes in Laax. Am Standort des ehemaligen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes, welches zum Pfarrhaus gehörte, wurde 1984 das Begegnungszentrum «Sentupada» eröffnet. Dieses leistet bis heute gute Dienste und ist für den Zusammenhalt und den Gemeinschaftssinn in der Gemeinde Laax von grosser Bedeutung ist.



Bestehendes Gebäude «Sentupada» der Kirchgemeinde Laax

Die hohe Bedeutung der «Sentupada», und der dort zur Verfügung gestellten Lokaltäten und Infrastruktur zeigt auch die durchschnittliche Belegung der letzten Jahre mit von über 250 Tage im Jahr auf.

In der Sentupada finden u.a. Anlässe der Kirchgemeinde statt, die Dorfvereine treffen sich zu ihren Proben oder Anlässe, die älteren Bewohner der Gemeinde nutzen die Lokaltäten zum gemütlichen Beisammensein während sich die Dorfjugend in ihrem Vereinslokal in der Sentupada trifft. Es finden zudem Kurse, Sitzungen und Familienfeste statt.

Heute stehen steht die Gemeinde – wie vor 40 Jahren – vor der Tatsache, dass die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren wiederum stark gewachsen ist, von 1500 auf über 2200 Einwohner. Dieser Entwicklung wurde bereits mit dem Ausbau und der Renovation von bestehenden Infrastrukturen Rechnung getragen (Pfarrhaus, Schule, Hallenbad, Aula, Kirche etc).

Die Kirchgemeinde und die Stiftung Pro Laax beschäftigen sich bereits seit einigen Jahren mit dem Gedanken, auch die «Sentupada» den neuen Anforderungen anzupassen. Für die Konkretisierung der Idee wurde auch die politische Gemeinde miteinbezogen. Zusammen mit den Nutzern fand eine Abklärung der Bedürfnisse statt, und nachdem auch eine Analyse der architektonischen Bausubstanz vorlag, entschied man sich, einen Neubau ins Auge zu fassen.

Das Hauptargument gegen eine Sanierung/Renovation des bestehenden Gebäudes, ist die Tatsache, dass die «Sentupada» in die Jahre gekommen ist und in den nächsten Jahren massive Umbau- und Instandhaltungskosten nötig sind.

Deshalb wurde beschlossen, eine Kommission, bestehend aus Vertretern der Kirchgemeinde als Bauherrin, der Stiftung Pro Laax, der politischen Gemeinde und der Dorfvereine einzusetzen. Diese erarbeitete – in enger Zusammenarbeit mit dem Bauamt Laax – die Unterlagen für einen Architekturwettbewerb. Als Experte nahm René Meierhofer, Architekt, mit beratender Stimme an den Sitzungen teil. Aus den eingereichten Arbeiten ging das Projekt «Taro» des Architekten Andreas Schneller, Schluein/Zürich, als Sieger hervor. Der Bau passt sich harmonisch an die Umgebung an und hat die Kommission überzeugt.



Modell der neuen Sentupada gemäss Projekt «Taro» des Wettbewerbsgewinners

Vorgesehen sind im Neubau multifunktionale Räume für Sitzungen, Seminare und Kurse sowie Chorproben, ein Lokal für die Jugend, eine Küche für offizielle und private Anlässe und neu auch eine Spielecke für die Kleinsten sowie Archivräume und eine Tiefgarage.

2. Ortsbildschutz und Archäologie

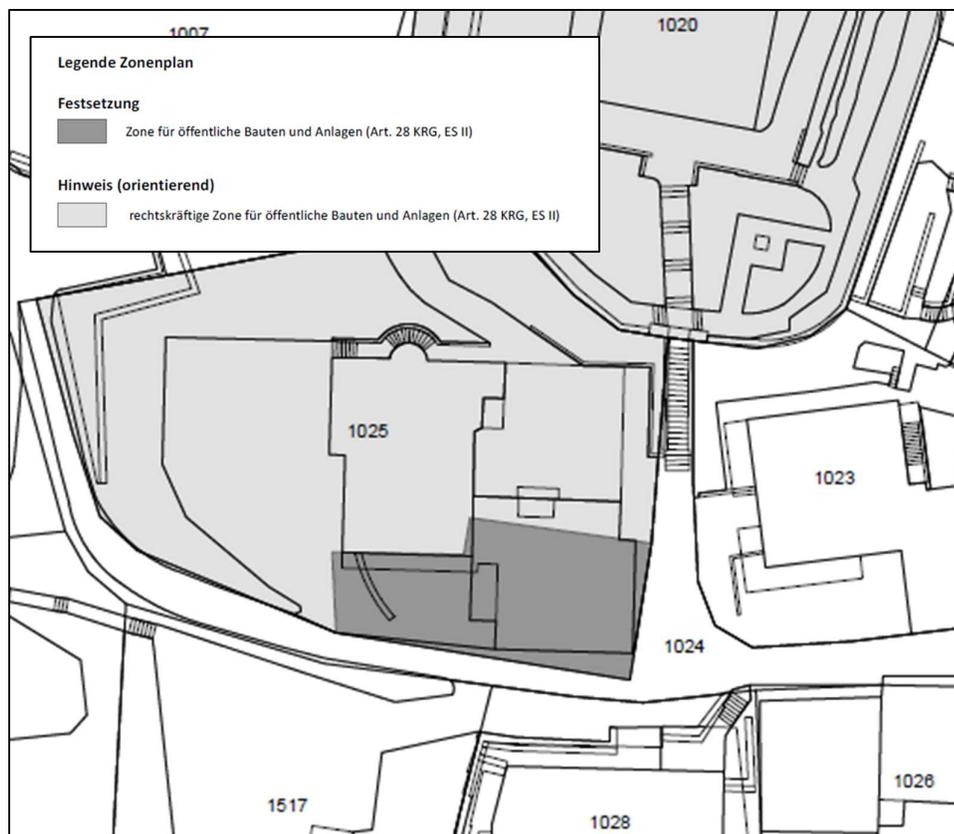
Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird Laax als Ortsbild von lokaler Bedeutung eingestuft. Im ISOS ist die Kirche Sogn Otmar e Sogn Gagl samt Umfassungsmauer als A-Objekt verzeichnet. Sie steht unter nationalem, kantonalen sowie kommunalem Schutz. Mit dem vorliegenden Projekt wird ihre erhöhte Lage auf dem Kirchenhügel durch die Schaffung eines hofartigen Platzes akzentuiert und der Raum zwischen Kirche, Pfarrhaus und dem neuen Gebäude gestalterisch massgeblich aufgewertet.

Die Kirche gilt nach Art. 33 des kantonalen Natur- und Heimatschutzes als archäologische Fundstelle. Das bedeutet, dass im Bereich rund um die Sakralbaute sich im Boden möglicherweise weitere archäologisch bedeutende Spuren befinden können. Insbesondere bei den Bauarbeiten für die Tiefgarage kann deshalb erwartet werden, dass archäologische Funde zu Tage gefördert werden. Dies wird im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sein.

3. Projektbezogene Anpassung der Nutzungsplanung

Die Dorfzone auf der Parzelle Nr. 1025 im Umfang von 200 m² wird – wie der Rest der Parzelle Nr. 1025 – der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Damit kommt neu auch das Pfarrhaus komplett in die ZöBA zu liegen und wird nicht von der Dorfzone durchschnitten. Das Pfarrhaus wurde im Jahr 2011 neu über die Zonengrenzen hinweg erstellt und in den nachfolgenden Teilrevisionen der Ortsplanung wurde versäumt, diesen formellen Mangel zu korrigieren. Mit der vorliegenden Umzonung der genannten Teilfläche soll nun die Situation bereinigt werden. So wird vermieden, dass das neue Gebäude der Sentupada mit einigen Quadratmetern in eine Dorfzone zu liegen kommt.



Ausschnitt Teilrevision Zonenplan 1:500, Parzelle Nr. 1025

Diese Zonenplanänderung wird im Zonenplan 1:500 Teilrevision Parzelle Nr. 1025 dargestellt.

4. Organisation und Ablauf der Planungsvorlage

Auftraggeberin der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision ist die Gemeinde Laax. Durchgeführt wird die Revision in Zusammenarbeit mit der Planerin der Gemeinde.

Gestützt auf Art. 48 Abs. 3 KRG können Planänderungen von untergeordneter Bedeutung vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind. Als geringfügige Anpassungen gelten gemäss Merkblatt des Amtes für Raumentwicklung z.B. Zonenplanänderungen, sofern die Fläche nicht grösser als 200 m² ist und keine wesentlichen Konsequenzen auf die Erschliessung zu erwarten sind und die Umzonung nicht von konzeptioneller Bedeutung ist. Dies ist vorliegend der Fall, weshalb für die Zonenplanänderung das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden soll.

Die Akten sind auf jeden Fall vor dem Beschluss durch den Gemeindevorstand während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen (Mitwirkungsaufgabe). Gehen während der Auflagefrist Anträge oder Einwände ein, so muss das ordentliche Verfahren nach Art. 47 KRG ff durchgeführt werden.

5. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden

Die Vorprüfungsunterlagen wurden am 27. Februar 2025 beim Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) eingereicht. Mit Schreiben vom 18. Juni 2025 hat das ARE GR zu der vorgesehenen Umzonung Stellung genommen. Es wurde darauf hingewiesen, dass in den Unterlagen die Auswirkungen des geplanten Neubaus aufgezeigt werden sollen. Dazu wird dem vorliegenden Bericht die Botschaft und der Jurybericht beigelegt. Die Hinweise betreffend den Umgang mit der archäologischen Fundstelle werden im Baubewilligungsverfahren aufgenommen.

6. Mitwirkungsaufgabe, Beschluss durch den Gemeindevorstand

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden fand vom 17. April bis 16. Mai 2025 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

7/7

Der Zonenplan 1:500 Teilrevision Parzelle Nr. 1025 wurde am 24. Juni 2025 vom Gemeindevorstand beschlossen.

BEILAGEN:

- Botschaft zum Projekt Neubau Begegnungszentrum vom März 2025
- Jurybericht zur Nova Sentupada vom Januar 2024

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10
Postfach 112
7031 Laax
T 081 921 51 17
M 079 753 52 40
t.bischofberger@plan-idee.ch
www.plan-idee.ch
