

Überbauung Schulhaus Surcuolm



Ausgangslage und Ziele

Im Nachgang zur Fusion der ehemaligen Gemeinden Mundaun und Obersaxen zur Gemeinde Obersaxen Mundaun wurde im Rahmen einer Immobilienstrategie festgelegt, welche gemeindeeigenen Liegenschaften für öffentliche Zwecke langfristig genutzt werden und welche Liegenschaften die Gemeinde Obersaxen Mundaun nicht mehr braucht. Eine Liegenschaft, die keinem öffentlichen Zweck dient, ist die ehemalige Schulanlage Surcuolm inkl. des Nebengebäudes (Ökonomiegebäude und die alte Post) (siehe auch KRL, Gebiete mit Umnutzungspotential). Die notwendigen Räume für öffentliche Zwecke der Fraktion Surcuolm werden im Neubau untergebracht. Für die Überbauung steht die Parz. Nr. 5037 mit einer Fläche von 5714m², die sich im Eigentum der politischen Gemeinde Obersaxen Mundaun befindet, zur Verfügung.

Im Rahmen einer Projektstudie wurden verschiedene Varianten betreffend Umnutzung der Schulanlage Surcuolm geprüft. Das Hauptziel der Umnutzung ist, einen Beitrag zur touristischen Förderung (siehe KRL, Entwicklungsschwerpunkt Tourismus) und einen Beitrag zur Wohnattraktivität (siehe KRL, Entwicklungsschwerpunkt Wohnen) zu leisten. Mit der vorgesehenen Überbauung von 3 Wohnbauten à 20 Wohnungen, die zu 2/3 als bewirtschaftete Zweitwohnungen und zu 1/3 als Wohnungen für Einheimische genutzt werden, kann das vorgegebene Ziel erreicht werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes, Teil Tourismus, wurde erneut festgestellt, dass nur ein geringes Angebot an Hotels besteht und dass für die touristische Weiterentwicklung grössere kommerziell vermarktbarere Beherbergungsmöglichkeiten in der Tourismusdestination Obersaxen/Mundaun/Lumnezia fehlen. Entsprechend wurde das Ziel aufgenommen, entsprechende Projekte zu unterstützen.



Aufgrund der Projektidee der PROCURA-Treuhand AG in Zusammenarbeit mit der Sosio + Partner AG wurden die notwendigen raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen, um das Projekt umsetzen zu können.

Wir verweisen auf das Raumprogramm Seite 10 und 11.

Die geplante Überbauung lehnt sich an den bestehenden grossvolumigen Baukörpern an. Die drei gleichen Volumen verdichten markant das Dorfzentrum von Surcuolm. In ihrer Grösse sind sie dominant, jedoch konkurrenzieren sie die in der Umgebung liegenden verstreuten Wohnhäuser und Scheunen nicht. Aufgrund des seitig stark ansteigenden Hanges treten die Baukörper nicht markant in Erscheinung.



Anhand des Modells wird ersichtlich, dass sich die Baukörper sehr gut ins Dorfbild integrieren. Im Bereich der jetzigen Schulhausanlage wird der Fussabdruck bzw. die Grundfläche des geplanten Neubaus sogar kleiner sein. Der westlich angeordnete Baukörper weist in etwa dieselbe Gebäudehöhe auf wie das danebenliegende Restaurant Caluori auf der Parzelle 5074. Die Strasse Via Principala/Via Pastira, die das Bebauungsgebiet und die bergseitige Kirche Song Gieri umfasst, befindet sich ungefähr auf demselben Niveau wie die Dächer der Baukörper. Die Hanglage begünstigt die Volumen der Baukörper und sie treten weniger markant in Erscheinung.



Überbauungskonzept und Gestaltung

Die drei Wohnbauten sind im Charakter, Volumen und Konstruktion mit geringfügigen Abweichungen identisch. Sie stehen mit ihren Seitenfassaden ungleichabständig zueinander und bilden am Fusse des Kirchenhügels einen gefassten Aussenraum. Geschlossene Lochfassaden umgreifen lineare Rasterfassaden, die sich mit grossen Balkonen öffnen. Ein Verputz auf Aussendämmung bedingt einen Hellbezugswert der Farbe Y-Wert über 30 um Risse durch zu starke Erwärmung durch dunklere Farben zu verhindern.

Das Farbkonzept verstärkt den Unterschied der geschlossenen Lochfassaden zu den geöffneten Balkonfassaden. Die Seitenfassaden sind individuell mit drei warmbunten Nuancen gestaltet. Sie verbinden sich mit den Bauten im Kontext durch Grösse und den warmfarbenen Bunttönen von Gelb bis Rot analog dem Farbbereich der Holzbauten und Dächer. Die drei Farben unterscheiden die gleiche Konstruktion und Materialisierung, lassen die drei identischen Volumen unterschiedlich in Erscheinung treten. Das Farbkonzept liegt bei.



Diese Massnahme führt zur Gliederung und Integration in das Ortsbild. Die drei warmbunten Farben sind nuancengleich, das bedeutet sie sind verwandt über den selben Bunt-Weiss- und Schwarzempfindungsanteil. Sie unterscheiden sich lediglich im Buntton zwischen Gelb, Orange und Rot. Durch die Farbgebung der Seitenfassaden nur bis zur Flucht der Logias wird die wahrgenommene Breite vorteilhaft gebrochen. Die Volumen wirken so auf den Betrachter weniger mächtig. Die Fassaden in ihren unterschiedlichen Farben und die von der Kirche gut sichtbaren Flachdächer mit Solar (5. Fassade) bilden je eine Einheit. Zusammen mit dem bestehenden Dorf seinen individuellen Farben entsteht eine heterogene Mischung.









Raumprogramm

Das Raumprogramm ist wie folgt geplant:

- Ca. 70 Einstellplätze für 60 Wohnungen, davon 40 Parkplätze für 40 touristisch bewirtschaftete Wohnungen und 30 Parkplätze für 20 Erstwohnungen
- 3 Parkplätze im Freien für Besucher resp. Kurzzeitparkierer
- Haus A: 20 Wohnungen zur Bewirtschaftung und zum Verkauf im Stockwerkeigentum (fünf 4-1/2-Zimmerwohnungen, fünf 3-1/2-Zimmerwohnungen, zehn 2-1/2-Zimmerwohnungen)
- Haus B: 20 Wohnungen zur Bewirtschaftung und zum Verkauf im Stockwerkeigentum (fünf 4-1/2-Zimmerwohnungen, fünf 3-1/2-Zimmerwohnungen, zehn 2-1/2-Zimmerwohnungen)
- Haus C: 20 Wohnungen zur Vermietung an Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde Obersaxen Mundaun (Haus C verbleibt im Eigentum der Bauherrschaft) (5 4-1/2-Zimmerwohnungen, 5 3-1/2-Zimmerwohnungen, 10 2-1/2-Zimmerwohnungen)
- Überdachter Postwendeplatz mit einer öffentlichen WC-Anlage
- Haus D Mehrzweckgebäude, Vereinslokal im Stockwerkeigentum mit ca. 120 m² BGF für die Gemeinde Obersaxen Mundaun
- Haus D Mehrzweckgebäude, Reception mit Frühstücksraum im Stockwerkeigentum mit ca. 120 m² BGF für Haus A und B
- Vereinslager UG im Stockwerkeigentum für die Gemeinde Obersaxen Mundaun
- Neubau eines Schutzraumes für die Gemeinde Obersaxen Mundaun in Form einer Dienstbarkeit
- Spielplatz mit Mitbenützungsrecht zugunsten der Gemeinde Obersaxen Mundaun in Form einer Dienstbarkeit

Das Projekt im Anhang zeigt mit Grundriss- und Schnittschemas, die vorgesehene Baumasse und die dazugehörigen Erschliessungssysteme.

Situation	1 : 500
Niveau 0	1 : 500
Niveau -1	1 : 500
Niveau -2	1 : 500
Schnitt	1 : 200

Wir verweisen auf den Anhang.

Betriebskonzept

Häuser A und B:

Mit dem Erwerb von Stockwerkeigentumsanteilen (Wohnungen) wird in ein attraktives, auf zeitgemässe Bedürfnisse ausgerichtetes Feriendomizil, das während der Eigenebelegung die Annehmlichkeiten und den Service eines Hotels bietet, investiert. In der übrigen Zeit soll es der Erzielung von Erträgen aus touristischer Nutzung dienen. Eine professionelle touristische Organisation (im Folgenden «Hotelbetreiberin» genannt) erbringt mit der ihr zur Verfügung stehenden Infrastruktur (während der Hotelöffnungszeit) Hotel-Services für den zahlenden Gast sowie für die Eigentümer der Appartements während der Eigenbelegung.

Die Eigentümerschaft stellt ihr Appartement sowie Ihren Autoeinstellplatz der Hotelbetreiberin zur touristischen Bewirtschaftung zur Verfügung. Im Gegenzug wird die Eigentümerschaft am Bewirtschaftungsertrag beteiligt. Die Beherbergung der Hotelgäste erfolgt durch die Hotelbetreiberin, die dazu ihre Infrastruktur, ihre Hotel-Services sowie ihr Knowhow nutzt bzw. zur Verfügung stellt. Die Hotelbetreiberin erhält mit dem Nutzungsrecht am Appartement der Eigentümerschaft Zusatzkapazitäten. Für ihre Leistungen wird die Hotelbetreiberin durch den ihr zustehenden Anteil am Bewirtschaftungsertrag sowie die sich ergebenden zusätzliche Verdienstmöglichkeiten (Nebenleistungen zur Beherbergung der Hotelgäste) entschädigt.

Haus C:

Wie in vielen Gemeinden im ländlichen Raum fehlt ein Angebot an Mietwohnungen für Einheimische. Insbesondere fehlt auch ein Angebot an Mietwohnungen für junge Einheimische, die sich in der Heimatgemeinde niederlassen wollen, jedoch noch nicht ein Eigenheim erstellen wollen. Mit der Schaffung von 20 Mietwohnungen im moderaten Preissegment im Zentrum von Surcuolm kann dieses Bedürfnis gedeckt werden.

Erschliessungs- und Mobilitätskonzept

Die Überbauung ist direkt an die kantonale Verbindungsstrasse (747.201 Surcuolmstrasse) angeschlossen und ist ideal mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbar.

Die notwendigen Parkplätze werden in einer Tiefgarage realisiert. Für Besucher und Kurzzeitparkierer stehen ebenfalls Parkplätze im Freien zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung wird ein attraktiver Postwendeplatz inkl. behindertengerechter Bushaltestelle mit einer öffentlichen WC-Anlage realisiert. Dieses Bedürfnis ist in der Fraktion Surcuolm schon lange vorhanden, da die bestehende Bushaltestelle betreffend Sicherheit, Komfort, und Behindertenfreundlichkeit bei weitem nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht. Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung kann der überdachte Postwendeplatz inklusive Bushaltestelle ideal integriert werden und die Wohnungen sind auch für Personen, die kein Auto besitzen sehr attraktiv. Es ist ein direkter Zugang von der Bushaltestelle aus geplant.

Lage und Grösse Baukörper

Die Lage ist durch die Inwertsetzung des ehemaligen Schulareals von Surcuolm gegeben. Die Parzelle soll optimal und im Sinne verdichteten Bauweise überbaut werden, ohne dass das Dorfbild gestört wird. Der Postwendeplatz wird nach den gesetzlichen Normen, Radius und Höhe erstellt.

Es werden drei gleichartige Baukörper mit folgenden Eckwerten erstellt:

- Gebäudelänge: 27.70 m
- Gebäudebreite: 15.30 m
- Höhe EG: 1'349.50 m.ü.M
- Gesamthöhe: (ab Niveau EG gemessen) 14.50 m
- Anzahl Wohngeschosse: 5
- Max. Höhe Gebäude: 1'364.00 m.ü.M

Die Seitenfassaden stehen ungleichständig zueinander und bilden am Fusse des Kirchenhügels einen gefassten Aussenraum. Durch die Hanglage sowie die Anordnung der erforderlichen Autoeinstellhalle entsteht ein Plateau zwischen den 3 Baukörpern, dass für die Öffentlichkeit eine Begegnungszone mit Spielplatz bietet.

Standortgebundenheit

Mit der Erstellung von 40 touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen und 20 Mietwohnungen für Einheimische konnten beide Ziele erreicht werden.

Das Projekt ist mit dem motorisierten Individualverkehr sowie mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Es führt zu keinem störenden Mehrverkehr in sensiblen Wohnquartieren.

Aufgrund der sehr guten Anbindung an das Skigebiet ist der Standort ideal. Im Winter besteht ein direkter Pistenzugang (Ski in & Ski out). Auch liegt Surcuolm für touristische Sommeraktivitäten sehr ideal. Insbesondere liegt ein ausgedehntes Wander- und Mountainbikewegnetz vor der Haustüre, das für alle Leistungsklassen etwas zu bieten hat. Weiter liegt der Rufalipark mit seinem vielfältigen Familienangebot nur 30 Gehminuten auf gleicher Höhenlage entfernt. Der Besuch des Rufaliparks kann somit bequem mit einem Fussmarsch verbunden werden.

Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit

Die bestehende Schulanlage kann aufgrund der Bausubstanz und auch aufgrund der Raumeinteilung nicht für eine zukünftige Nutzung umgenutzt werden und ist abzubauen und entsprechend zu entsorgen. Diese Investitionen müssen langfristig gedeckt werden.

Mit dem vorgesehenen Bewirtschaftungskonzept ist die Wirtschaftlichkeit langfristig gewährleistet. Der Bewirtschaftungsvertrag zwischen den touristisch bewirtschafteten Wohnungen und einem professionellen touristischen Bewirtschafter liegt im Entwurf vor. Nach positiver Vorprüfungsentscheidung werden die Verhandlungen aufgenommen und die notwendigen vertraglichen Regelungen getroffen.

Durch die verdichtete Bauweise können auch die Mieten bei den Erstwohnungen in einem für die Gemeinde Obersaxen Mundaun moderaten Rahmen gehalten werden.

In der Tourismusdestination Obersaxen-Mundaun-Lumnezia fehlen grössere kommerziell vermarktete Beherbergungsmöglichkeiten. Mit der Realisierung von 40 touristisch bewirtschafteten Wohnungen kann hier eine für die Weiterentwicklung der Tourismusdestination wichtige Lücke geschlossen werden, und ein massgeblicher Schritt in Richtung Ganzjahresdestination gemacht werden. Der Bedarf an «warmen Betten» ist gegeben, sodass einer Realisierbarkeit gute Chancen eingeräumt werden kann.

Fazit

Aufgrund der restriktiven Bodenpolitik und der Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes kann in Zukunft für die 40 bewirtschaftete Wohnungen mit einer positiven Nachfrage gerechnet werden können.

Unser geplantes Angebot befindet sich an einer sehr guten Lage im Dorf Surcuolm in wenigen Gehminuten zum Skigebiet Obersaxen Mundaun Lumnezia. Die Region bietet auch im Sommer attraktive Freizeitmöglichkeiten an.

Die geplanten Mietpreise bewegen sich in einem guten Durchschnitt zu vergleichbaren Mietobjekten in dieser Region.

Für das Erreichen der Budgetumsätze (13 Wochen im Winter, Dezember bis März, 13 Wochen im Sommer, Mai bis Oktober) benötigen wir eine Markteinführung von ca. fünf Jahren. Mit einer professionellen Bewirtschafterin, z.B. Hotel Surselva AG, sollten diese Ziele realistisch resp. zu erreichen sein.

Chur, 21.11.2023

PROCURA-Treuhand AG

Mario Casanova



Anhang

- Situation 1:500
- Niveau -2; Situation 1:500
- Niveau -1; Situation 1:500
- Niveau 0; Situation 1:500
- Schnitt 1:200
- Modellfotos
- Budget Erlöse der Häuser A und B
- Budget Nebenkosten der Häuser A und B

2203 03

Überbauung Surcuolm Obersaxen Mundaun

Bauherrschaft

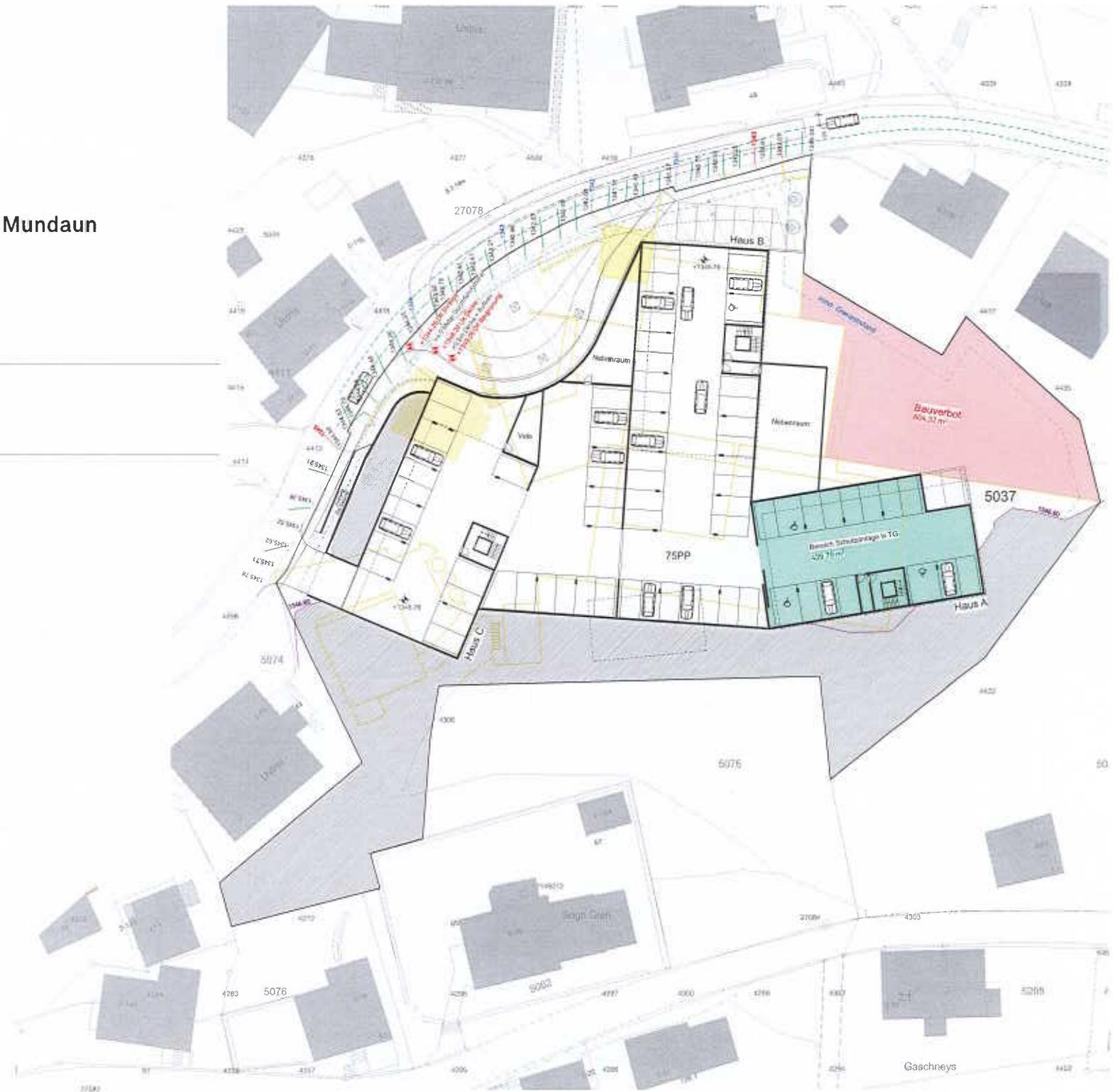
Procura Treuhand AG, Quaderstrasse 7, 7001 Chur

Architekt

Sosio + Partner AG, Gassa sutò 43a, 7013 Domat-Èms

Domat-Èms, den 05. April 2022
rev. 11. Mai 2022
rev. 03. Juni 2022
rev. 18. August 2022
rev. 24. August 2022
rev. 10. Oktober 2022
rev. 01. November 2022
rev. 04. Januar 2023
rev. 08. März 2023
rev. 17. März 2023
rev. 21. März 2023

Niveau -1 | 1:500



2203 02

Überbauung Surcuolm Obersaxen Mundaun

Bauherreschaft

Procura Treuhand AG, Quaderstrasse 7, 7001 Chur

Architekt

Sosio + Partner AG, Gassa sutò 43a, 7013 Domat-Ems

Domat-Ems, den 10. März 2022

- rev. 22. März 2022
- rev. 05. April 2022
- rev. 29. April 2022
- rev. 11. Mai 2022
- rev. 03. Juni 2022
- rev. 18. August 2022
- rev. 24. August 2022
- rev. 10. Oktober 2022
- rev. 04. Januar 2023
- rev. 22. Februar 2023
- rev. 08. März 2023
- rev. 21. März 2023

Niveau 0 | 1:500





rev. 10. Oktober 2022
rev. 20. März 2022

Winter Haus B

13 Wochen 4 ½-Zi.-Whg.	1800.- inkl. NK =	23'400.-
		23'400.-
		23'400.-
		23'400.-
		23'400.-

13 Wochen 3 ½-Zi.-Whg.	1600.- inkl. NK =	20'800.-
		20'800.-
		20'800.-
		20'800.-
		20'800.-

13 Wochen 2 ½-Zi.-Whg.	1300.- inkl. NK =	16'900.-
		16'900.-
		16'900.-
		16'900.-
		16'900.-
		16'900.-
		16'900.-
		16'900.-
		16'900.-
		16'900.-

		390'000.-
TG PP 20 Plätze Fr. 10.- pro Tag		18'000.-

408'000.-

Sommer Haus A

13 Wochen 4 ½-Zi.-Whg.	1550.- inkl. NK =	20'150.-
		20'150.-
		20'150.-
		20'150.-
		20'150.-

13 Wochen 3 ½-Zi.-Whg.	1350.- inkl. NK =	17'550.-
		17'550.-
		17'550.-
		17'550.-
		17'550.-

13 Wochen 2 ½-Zi.-Whg.	1050.- inkl. NK =	13'650.-
		13'650.-
		13'650.-
		13'650.-
		13'650.-
		13'650.-
		13'650.-
		13'650.-
		13'650.-
		13'650.-

TG PP 20 Plätze

325'000.-

18'000.-

408'000.-

Sommer Haus B

13 Wochen 4 ½-Zi.-Whg. 1550.- inkl. NK = 20'150.-
20'150.-
20'150.-
20'150.-
20'150.-

13 Wochen 3 ½-Zi.-Whg. 1350.- inkl. NK = 17'550.-
17'550.-
17'550.-
17'550.-
17'550.-

13 Wochen 2 ½-Zi.-Whg. 1050.- inkl. NK = 13'650.-
13'650.-
13'650.-
13'650.-
13'650.-
13'650.-
13'650.-
13'650.-
13'650.-
13'650.-

325'000.-

TG PP 20 Plätze

18'000.-

408'000.-

Winter Haus A (Dez. – April)		408'000.-
Winter Haus B (Dez. – April)		408'000.-
Sommer Haus A (Mai – Okt.)		343'000.-
Sommer Haus B (Mai – Okt.)		343'000.-
		<hr/>
		1'502'000.-
Kosten STWEG Haus A gemäss Budget	-	81'900.-
Kosten STWEG Haus B gemäss Budget	-	81'900.-
Erneuerungsfonds für die Bewirtschaftung der Wohnungen, Ersatz Mobiliar etc.	-	60'000.-
Haushalt- Stromverbrauch	-	20'000.-
Glasfaser Internet	-	38'000.-
		<hr/>
		1'220'200.-
		<hr/> <hr/>
40 % Provision gemäss Bewirtschaftungsvertrag		489'680.-
		<hr/> <hr/>

Approximativer Überschuss		734'520.-
---------------------------	--	-----------

durchschnittlich pro Wohnung	$\frac{734'520.-}{40}$	=	<u><u>18'363.-</u></u>
------------------------------	------------------------	---	------------------------

2 ½-Zi.-Whg.	14'000.-
3 ½-Zi.-Whg.	20'000.-
4 ½-Zi.-Whg.	25'000.-

STWEG Haus A Surcuolm

B U D G E T (12 Monate)

A u f w a n d

Hauswartung	9'000.00
Hauswartmaterial	500.00
Heiz- und Warmwasserkosten	22'000.00
Strom allgemein	2'800.00
Unterhalt Umgebung und Schneeräumung	7'000.00
Sachversicherungen	4'500.00
Ersatz und Unterhalt Werkzeuge + Geräte	500.00
Wartung Lift / Liftelefon	3'900.00
Reparaturen und Erneuerungen	5'000.00
Allgemeine Unkosten	400.00
Verwaltungskosten	11'000.00
Unkosten der Verwaltung	800.00
Einlage Erneuerungsfonds	10'000.00
	<hr/>
	77'400.00
Tiefgarage (20 PP)	4'500.00
	<hr/>
T o t a l	81'900.00
	<hr/> <hr/>

Chur, 21. November 2023

STWEG Haus B Surcuolm

B U D G E T (12 Monate)

A u f w a n d

Hauswartung	9'000.00
Hauswartmaterial	500.00
Heiz- und Warmwasserkosten	22'000.00
Strom allgemein	2'800.00
Unterhalt Umgebung und Schneeräumung	7'000.00
Sachversicherungen	4'500.00
Ersatz und Unterhalt Werkzeuge + Geräte	500.00
Wartung Lift / Liftelefon	3'900.00
Reparaturen und Erneuerungen	5'000.00
Allgemeine Unkosten	400.00
Verwaltungskosten	11'000.00
Unkosten der Verwaltung	800.00
Einlage Erneuerungsfonds	10'000.00
	<hr/>
	77'400.00
Tiefgarage (20 PP)	4'500.00
	<hr/>
T o t a l	81'900.00
	<hr/> <hr/>

Chur, 21. November 2023