

Gemeinde Obersaxen Mundaun
Teilrevision der Ortsplanung, Zentrumsentwicklung Surcuolm

Übersicht der Vorprüfungsergebnisse inkl. ergänzender Stellungnahme und deren Behandlung

Kapitel	Thema	Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht/ergänzende Stellungnahme	Behandlung	Anpassungen in den Planungsmitteln				
				ZOP	GGP	GEP	BauG	PMB
1	Wesentliches	Nur im Rahmen einer Gesamtrevision kann der abgestimmte Bedarf an Erstwohnungen ermittelt werden.	Die Herleitung für Wohnraum für Erstwohnungen geht aus dem Kap. 11.1 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes (PMB) hervor. Die 20 Erstwohnungen benötigen 1'828 m ² Bruttogeschossfläche, wobei bereits heute 808 m ² rechtskräftig zur Verfügung stehen. Demnach wird die Bruttogeschossfläche um 1'020 m ² und die WMZ um 1'700 m ² erhöht. Der Bedarf an Erstwohnungen wird vom Projektteam in einer separaten Analyse nochmals dargestellt. Gemäss ergänzender Stellungnahme des ARE kann die Teilrevision mit den vorgesehenen Erstwohnungen losgelöst von der Gesamtrevision bearbeitet werden.					X
		Interessenabwägung zwischen Ortsbildschutz und Überbauung fehlt (Schutzgut der Denkmalpflege)	Gemäss früherem ISOS-Inventar (nicht mehr rechtskräftig) hat Surcuolm lokale Bedeutung. Die touristische Weiterentwicklung in Surcuolm mit 40 bewirtschafteten Zweitwohnungen hat ein grösseres öffentliches Interesse als die bescheidenen architektur-historischen Qualitäten (siehe dazu weitergehende Ausführungen in den Kapiteln 4.4 und 5.1.4 des PMB).					X
2	Beurteilung Ausgangslage	Gebiet mit Umnutzungspotenzial wird grundsätzlich unterstützt. Die touristische Förderung und die Wohnattraktivitätssteigerung passen zum KRL.	Kenntnisnahme					
		Förderung Tourismus, Inwertsetzung Areal und Integration der Bedürfnisse der Öffentlichkeit werden positiv beurteilt.	Kenntnisnahme					
		Umnutzung und Revitalisierung sind mit Art. 3 konform, gehen jedoch auf Kosten des Ortsbildschutzes und der Wohnqualität.	Siehe Ausführungen zu Kapitel 1					
		Es kann als grosse Chance und grosses Potenzial betrachtet werden, ein solches Areal im Zentrum von Surcuolm zu entwickeln und durch eine bauliche Entwicklung zu revitalisieren und damit das touristische Angebot und die Wohnattraktivität der Gemeinde steigern zu können.	Kenntnisnahme					
3	Beurteilung Projekt hinsichtlich Ortsbild	Das vorliegende Projekt nimmt keinerlei Rücksicht auf die bestehende Topografie, die dörfliche Struktur und die Bautypologie. Die bestehende Topografie wird mit einer <i>angehobenen Scheibe</i> umgangen. Auf dieser Scheibe	Die angehobene Scheibe ist grösstenteils dem Umstand geschuldet, dass das grosse öffentliche Interesse/Bedürfnis eines öffentlichen, behindertengerechten Postwendeplatzes mit einer öffentlichen WC-Anlage in die Überbauung integriert werden kann. Bereits früher wurden					X

Kapitel	Thema	Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht/ergänzende Stellungnahme	Behandlung	Anpassungen in den Planungsmitteln				
				ZOP	GGP	GEP	BauG	PMB
		stehen drei Bauten, die in Körnung und Höhe im Vergleich mit der bestehenden umliegenden Bebauung massiv überdimensioniert sind. Die Proportionen, Formen und Materialien der Neubauten sind ortsfremd.	verschiedene Varianten betreffend Postautowendeplatz untersucht, jedoch keine befriedigende Lösung gefunden (siehe dazu weitergehende Ausführungen in den Kapiteln 4.4 und 5.1.4 des PMB).					
		Die Wirkung der kantonal und national geschützten Kirche durch das vorliegende Projekt wird geschwächt.	Die geschützte Kirche liegt auf einem Hügel auf ca. 1'363 m ü. M. und ragt bis auf eine Höhe von ca. 1'385.50 m ü. M. Die Sichtbarkeit der Kirche wird durch die Überbauung nicht eingeschränkt. Einzig von der Via Principala wird die Sicht gegenüber der heutigen Situation minimal stärker eingeschränkt. Jedoch ist sie bereits heute durch das bestehende Schulhaus eingeschränkt (siehe dazu weitergehende Ausführungen in den Kapiteln 4.4 und 5.1.4 des PMB).					X
		Die Bestimmung nach Art. 73 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG; BR 801.100) wonach eine gute Gesamtwirkung erreicht werden muss und das Ziel der Gemeinde, Neubauten ortstypisch zu gestalten, werden keineswegs erreicht.	Die touristische Weiterentwicklung in Surcuolm mit 40 bewirtschafteten Zweitwohnungen und die Integration eines behindertengerechten Postautowendeplatzes hat ein grösseres öffentliches Interesse als die bescheidenen architektur-historischen Qualitäten von Surcuolm (siehe dazu weitergehende Ausführungen in den Kapiteln 4.4 und 5.1.4 des PMB).					
3.1	Aktuelles Ortsbild	Surcuolm ist Ortsbild von lokaler Bedeutung: • Strickbauweise mit Sockel und Kuchenteil in Mauerwerk • Einige stattliche Steinhäuser • Zahlreiche Ferienhäuser und Herbergen • Charakteristisch ist die Kirche national wie auch kantonal geschützt. • Gebäude Nr. 2-12 (Postlokal, ehemaliges Gemeindehaus) hat wichtige Stellung und ist gemäss Denkmalpflege schutzwürdig.	Kenntnisnahme und Verweis auf Ausführungen zu Kapitel 3 Neu führt das ISOS nur noch schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung.					X
3.2	Neubauprojekt	Das vorliegende Projekt widerspricht fast in allen Punkten diesen Gestaltungsvorschriften und würde somit den ländlichen Charakter nicht bewahren.	Die Überbauung liegt nicht in der Dorf- oder Dorfkernzone. Das abzubrechende Schulhaus ist auch nicht ortstypisch. Kenntnisnahme					
		Zudem widersprechen die hohen Mauern des Sockels und die grossen Terrainverschiebungen Art. 45 BauG, der besagt, dass Mauern und Terrainveränderungen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen dürfen.	Die notwendigen grossen Terrainverschiebungen und die hohen Mauern sind der Integration des behindertengerechten Postautowendeplatzes geschuldet. Im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojektes sind die nach Aussen tretenden Mauern ortsgestalterisch zu überarbeiten. Mit einer Bepflanzung oder Begrünung können wesentliche Verbesserungen erzielt werden.					X
		Als Anregung empfehlen wir der Gemeinde, das Restaurant (Ustria) auf Parzelle Nr. 5074 ins Projekt zu integrieren, um vorhandene Synergien nutzen zu können.	Kenntnisnahme und Weitergabe an Projektentwickler					

Kapitel	Thema	Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht/ergänzende Stellungnahme	Behandlung	Anpassungen in den Planungsmitteln				
				ZOP	GGP	GEP	BauG	PMB
3.3	Abbruch ehemaliges Schulhaus GVG-Nr. 2-12	Nach Art. 43 BauG Surcuolm dürfen bestehende Bauten von künstlerischem oder historischem Wert nicht abgebrochen werden. Die Baute hat gemäss der Inventarliste der Denkmalpflege eine historische, architektonische und künstlerische Bedeutung und ist somit schutzwürdig. Zudem ist sie wichtig für das Ortsbild, identitätsstiftend und besitzt noch originale Substanz. In den Unterlagen ist keine Interessenabwägung zu finden, die den Abbruch rechtfertigt. Die Denkmalpflege wird im 1. Halbjahr 2025 die Inventarliste in Obersaxen Mundaun abschliessen. Eine Auseinandersetzung mit den schutzwürdigen Ortsbildern, Gebäudegruppen und Einzelbauten hat im Zuge der geplanten Zentrumsentwicklung zu erfolgen.	Die Interessenabwägung geht aus dem Kapitel 5.1.4 des PMB hervor. Der politischen Gemeinde Obersaxen Mundaun und der Projektträgerschaft ist nicht bekannt, dass das ehemalige Schulhaus GVG-Nr. 2-12 Schutzstatus aufweist. Dementsprechend ist eine separate Interessenabwägung bezüglich dieses Hauses nicht notwendig.					X
4.1	Baugesetz resp. Zweitwohnungsgesetz	Die neuen Bestimmungen zur Zentrumszone Surcuolm widersprechen den Zielen des Ortsbildschutzes (Art. 3 KNHG) und verhindern eine gute Gestaltung, insbesondere Absatz 7 ist umfassend zu überarbeiten. Zudem muss als Grundlage für die nutzungsplanerischen Festlegungen ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden.	Abs. 3 (neu) definiert die Baubereiche mit Höhen, Breiten und Geschosszahlen resp. gibt entscheidende Vorgaben für die Gestaltung. Wie bereits oben erwähnt, ist die markante in Erscheinung tretende Front insbesondere der Integration eines behindertengerechten Postautowendeplatzes geschuldet. Dementsprechend wird die öffentliche Interessen höher gewichtet.					
		Art. 18b, Abs. 1 bis 6 kürzen	Kenntnisnahme, wird umgesetzt				X	
		Erstwohnungen dürfen nur erstellt werden, wenn ein entsprechender Bedarf besteht. (Es ist von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, die die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des konkreten Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen.)	Der Bedarf an Erstwohnungen wurde ausgewiesen und durch das ARE mittels ergänzender Stellungnahme auch bestätigt. Aufgrund der Ausführungen im PMB, Kapitel 11.1, ist die Erstellung von 808 m ² Bruttogeschossflächen bereits mit der heute rechtskräftigen Nutzungsplanung möglich. Der weitere Bedarf und die vorgesehenen Mietpreise gehen aus dem Kapitel 4.2, Haus C, des PMB hervor.					X
	Lex Koller	Weitere Voraussetzungen, die strenger als ZWG sind, müssen berücksichtigt werden.	Im Begleitbericht <i>Attraktivität von touristisch bewirtschafteten Wohnungen in Surcuolm</i> werden die rechtlichen Aspekte diesbezüglich beleuchtet und abgehandelt.					X
	Plattformwohnungen	Interpretation: Plattformwohnungen sind Wohnungen, die über spezielle Online-Plattformen zur Miete angeboten werden. Diese Plattformen bieten oft möblierte Wohnungen für eine befristete Zeit an und richten sich an Menschen, die vorübergehend eine Unterkunft benötigen.	Der Entwurf des Bewirtschaftungsvertrages liegt neu den Unterlagen bei. Als Bewirtschafter tritt die Hotel Surselva AG auf, die in unmittelbarer Nähe (Parzelle Nr. 5031) ein Hotel führt und dementsprechend Synergien für die Bewirtschaftung nutzen kann.					X

Kapitel	Thema	Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht/ergänzende Stellungnahme	Behandlung	Anpassungen in den Planungsmitteln				
				ZOP	GGP	GEP	BauG	PMB
		Sie benötigen keine hotelähnlichen Dienstleistungen • Hotelmässige Infrastrukturen sind lediglich eine Reception und ein Frühstücksraum in einem <i>kleinen</i> Gebäude und das für 40 Wohnungen. • Betreiber und Betriebskonzept sind unbekannt. • Bei anderen Resorts mit <i>minimaler hotelähnlicher Einrichtung</i> liegen die Wohnungen im Eigentum des Betriebes, resp. Betriebskonzept und Betreiber sind klar. ⇒ Aus Gesamtsicht sind dies unzulässige Plattformwohnungen.	 Die ergänzende Stellungnahme des ARE bestätigt, dass die notwendigen Unterlagen diesbezüglich aktuell vollständig vorliegen. Dementsprechend kann auch aus Sicht des ARE nicht mehr von Plattformwohnungen gesprochen werden.					
	Verhältnis zwischen ZW und EW	Verhältnis zwischen ZW und EW ist zu starr und lässt keinen Spielraum offen. • ZW können mit Baumeldung in EW umgewandelt werden. • EW können nur mit Baubewilligung in ZW umgewandelt werden. • Gemäss Art. 18b, Abs. 1 ist das Verhältnis absolut starr und lässt keinen Spielraum zu.	Kenntnisnahme Wurde durch die Projektentwickler zur Kenntnis genommen. Die Projektentwickler wollen bewusst eine Durchmischung mit Erst- und bewirtschafteten Zweitwohnungen. Aus organisatorischen Gründen ist eine klare Aufteilung aus Sicht Projektentwickler zielführend.					
	Analyse und Bedarf EW	Entsprechend ist es schwierig zu sagen, ob die EW bezüglich Anzahl, Grösse und Örtlichkeit vom Markt gefragt sind.	Der Bedarf an den zusätzlichen Erstwohnungen geht aus dem Kapitel 4.2, Haus C, und aus der separaten Analyse betreffend Bedarf an Erstwohnungen in der Gemeinde Obersaxen Mundaun hervor.					X
	Art. 18b	ARE macht Vorschlag für Anpassung Art. 18b	Kenntnisnahme und z. T. Übernahme				X	
	Eigennutzung	Eigennutzung von 3 Wochen ist im oberen Rahmen, 2 Wochen sind Praxis, falls mehr gewünscht, ist auch eine ordentliche Buchung über Buchungssystem möglich	Kenntnisnahme					
	Art. 18b, Abs. 4	Preislich marktgerecht (attraktiv und zu lokalen Preisverhältnissen) anbieten. Dieser Abs. ist nichtssagend und durch die Gemeinde schwierig zu überprüfen. Zu wenig bestimmter Absatz. Für ZW ist dies bereits im ZWG geregelt und es braucht dort keine Regelung.	Absatz wird gestrichen.				X	

Kapitel	Thema	Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht/ergänzende Stellungnahme	Behandlung	Anpassungen in den Planungsmitteln				
				ZOP	GGP	GEP	BauG	PMB
4.2	Genereller Gestaltungsplan	Wie oben erläutert, benötigt das Projekt die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (z. B. städtebaulicher Wettbewerb, Architekturwettbewerb), um die städtebauliche Qualität sicherzustellen und darauf basierend die Festlegungen im GGP oder in einem Arealplan zu definieren.	Kenntnisnahme: Aus Erfahrung zeigt sich, dass ein qualitätssicherndes Verfahren zwar zu einer hohen städtebaulichen Qualität führen kann, jedoch scheitert die Umsetzung vielfach an den fehlenden Investoren, die nicht bereit sind, die so engen Vorgaben zu übernehmen. Im Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass dann die gewünschten moderaten Mietzinse für Erstwohnungen und das Preisschild für den Erwerb von bewirtschafteten Zweitwohnungen nicht eingehalten werden können, was nicht zielführend ist.					
5.1	Strassenbaupolizei	Die Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden ist frühzeitig in die Projektentwicklung einzubeziehen.	Kenntnisnahme Das Projekt der behindertengerechten Bushaltestelle inkl. Wendeplatz Postauto wurde per Ende Dezember 2025 dem Tiefbauamt Graubünden zur Stellungnahme eingereicht.					
5.2	Bodenschutz	Der Projektperimeter liegt zum Teil im Prüfperimeter für chemische Bodenbelastungen der Belastungsgruppe <i>Siedlungsgebiet (Siedlung, Industrie, Gewerbe)</i> . Das Vorgehen zum Umgang mit Bodenabtrag richtet sich nach dem Merkblatt NM006 <i>Prüfperimeter für chemische Bodenbelastungen</i> des Amtes für Natur und Umwelt vom 12. Oktober 2017.	Kenntnisnahme Mitteilung an Bauherrschaft und im Rahmen Baugesuch einfordern					
5.3	Bauabfälle	Demnach ist ab einer anfallenden Menge von 200 m ³ oder bei Bauabfällen mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen die Einreichung einer Entsorgungserklärung für Bauabfälle (https://eba.gr.ch/) an die für die Baubewilligung zuständige Behörde erforderlich.	Kenntnisnahme Mitteilung an Bauherrschaft und im Rahmen Baugesuch einfordern					
5.4	Luftreinhaltung							
5.4.1	Mindesthöhe von Kaminen und Abluftkanälen	Die unterirdische Parkierung dürfte eine mechanische Belüftung erfordern. Die notwendigen Kaminhöhen und der massgebende Beurteilungsradius sind in der Vollzugshilfe <i>Kamin-Empfehlungen</i> (UV-1318-D, BAFU) geregelt.	Kenntnisnahme Mitteilung an Bauherrschaft und im Rahmen Baugesuch einfordern					
5.5.1	Neue ortsfeste Anlage	Es ist möglich, dass für die Lärmimmissionen infolge Parkierung (Ein-/Ausfahrt) die Planungswerte, allenfalls mit Massnahmen, eingehalten werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dafür zu sorgen hat, dass die Vorschriften über die Begrenzung von Lärmemissionen bei den neuen ortsfesten Anlagen, wie Parkierung, Lüftungsanlagen sowie Betrieb des geplanten Mehrzweckgebäudes eingehalten werden (Art. 20 KUSG).	Kenntnisnahme Lärmgutachten im Rahmen Baubewilligung einfordern					

Kapitel	Thema	Inhalt kantonalen Vorprüfungsbericht/ergänzende Stellungnahme	Behandlung	Anpassungen in den Planungsmitteln				
				ZOP	GGP	GEP	BauG	PMB
5.5.2	Empfindlichkeitsstufen	Neben der reinen Wohnnutzung sind in der Zentrumszone Surcuolm in geringem Mass auch andere bzw. öffentliche Nutzungen zulässig. Gestützt auf Art. 43 LSV wird beantragt, dass von der Gemeinde die Zuordnung der ES für die Zentrumszone Surcuolm für das Genehmigungsverfahren zu überprüfen ist.	Aufgrund der vorgesehenen Aktivitäten wird die Zentrumszone der ES III zugeteilt.					
6	Raumplanerische Beurteilung	Der Bedarf und die Notwendigkeit nach Erstwohnungen über das gesamte Gemeindegebiet sind zu analysieren und die Bauzonen dementsprechend festzulegen. Überprüfen, ob Anzahl, Grösse und Örtlichkeit der EW vom Markt gefragt sind. Somit ist es unumgänglich das vorliegende Projekt im Rahmen einer Gesamtrevision oder auf deren Grundlage umzusetzen, um eine genehmigungsfähige Vorlage zu erhalten.	Der Gemeindevorstand Obersaxen Mundaun hat anlässlich der Sitzung vom 18. August 2025 diese Beurteilung bewusst zur Kenntnis genommen. Dem Gemeindevorstand ist bewusst, dass bei einer Genehmigung dieser Teilrevision der Fraktion Surcuolm im Rahmen der Gesamtrevision die jetzt geschaffene WMZ-Fläche (zwei Bauplätze, siehe Kapitel 10.1 PMB) anzurechnen ist. Durch die Projektträgerschaft wurde eine Analyse betreffend Bedarf an Erstwohnungen in der Gemeinde Obersaxen Mundaun erarbeitet. Das Potenzial diesbezüglich ist vorhanden. Aufgrund der überarbeiteten Fassung, des klärenden Gespräches mit Richard Atzmüller und Linus Wild vom 6. Mai 2025 sowie der ergänzenden Stellungnahme des ARE vom 6. Januar 2026 kann aus raumplanerischer Sicht mit den vorgenommenen Präzisierungen im PMB und im Baugesetz die Teilrevision weiterbearbeitet werden und ist der Bedarf an Erstwohnungen in der Fraktion Surcuolm genügend ausgewiesen.				X	X
		Die vorliegende Projektierung widerspricht dem Ortsbildschutz (Art. 3 KNHG) und der derzeitige ländliche Charakter von Surcuolm würde nicht erhalten bleiben, was Art. 43 Baugesetz (BauG) Surcuolm fordert. Die Projektierung widerspricht fast allen Punkten der Gestaltungsvorschriften, formuliert in Art. 41 und 43 BauG Surcuolm.	Die ergänzenden Beurteilungen der Projektträgerschaft diesbezüglich gehen aus den Kap. 4.4 und 5.1.4 des PMB sowie aus den Begleitdokumenten der Projektträgerschaft hervor. Aus Sicht der Gemeinde Obersaxen Mundaun hat die Realisierung des Projektes grösseres öffentliches Interesse als der Erhalt der bescheidenen architektur-historischen Qualitäten.					
		Anhand des blossen Bauprojekts ohne Betriebskonzept kann noch nicht gesagt werden, ob es die Anforderungen an das ZWG erfüllt. Das Projekt sieht in einer Gesamtsicht nach unzulässigen Plattformwohnungen aus.	Der beigelegte Entwurf des Bewirtschaftungsvertrags zwischen der Hotel Surselva AG und jeweiligem Stockwerkeigentümer regelt die noch offenen Punkte. Die Vollständigkeit diesbezüglich wird durch die ergänzende Stellungnahme des ARE vom 6. Januar 2026 bestätigt.					