



Gemeinde Obersaxen Mundaun

Teilrevision Ortsplanung
Zentrumsentwicklung Surcuolm

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Via Sorts 27 · 7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

Auftrag	1106-13
---------	----------------

Projekt	Ve/Ru
---------	-------

Datum	26.01.2026
-------	------------

Änderungen	
------------	--

Status	Mitwirkung
--------	------------

Doku-ID	E.7134.1106.0013.*50044839
---------	----------------------------

Impressum

Auftrag	Teilrevision Ortsplanung Zentrumsentwicklung Surcuolm
Auftraggeberin	Gemeinde Obersaxen Mundaun Vorstadt 26 7134 Obersaxen
Auftragnehmerin	Cavigelli Ingenieure AG Via Sorts 27 7130 Ilanz T 081 920 09 20 info@cavigelli.ch
Bearbeitung	Kurt Vieli, Flurin Capaul
Vorprojekt	PROCURA-Treuhand AG, Chur, Sosio + Partner AG, Domat/Ems, Arch-TEAM Baumanagement, Bonaduz

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziele	4
2	Stand Nutzungsplanung	4
3	Ablauf der Planung	5
3.1	Zusammenfassung	5
3.2	Entwurfsphase	5
3.3	Kantonale Vorprüfung	5
3.4	Mitwirkung der Bevölkerung (öffentliches Mitwirkungsverfahren).....	6
3.5	Gemeindeversammlung	6
3.6	Öffentliche Beschwerdeaufgabe.....	6
3.7	Genehmigungsentscheid durch die Regierung	6
4	Überbauung Schulhaus Surcuolm	6
4.1	Raumprogramm.....	7
4.2	Bewirtschaftungs- und Betriebskonzept.....	7
4.3	Erschliessungs- und Mobilitätskonzept	9
4.4	Lage und Grösse Baukörper.....	9
5	Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen.....	10
5.1	Bundesebene.....	10
5.1.1	Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung	10
5.1.2	Sachpläne und Konzepte des Bundes	12
5.1.3	Natur- und Heimatschutzgesetz und abgeleitete Inventare	12
5.1.4	Ortsbild.....	12
5.2	Kantonebene.....	13
5.2.1	Raumkonzept Graubünden	13
5.2.2	Kantonale Richtplanung	15
5.3	Regionesebene	16
5.3.1	Regionales Raumkonzept	16
5.3.2	Regionale Richtplanung.....	17
5.4	Kommunale Ebene	17
5.4.1	Kommunales räumliches Leitbild (KRL)	17
6	Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV)	18
7	Standortgebundenheit	19
8	Verkehrerschliessung	20
9	Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit.....	20
10	Beurteilung	21
11	Nutzungsplanung	21
11.1	Teilrevision Zonenplan	21
11.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan.....	23
11.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	24
11.4	Teilrevision Baugesetz	25
11.5	Weitere Planungsmittel	25
12	Mehrwertausgleich	26

Weitere Dokumentation im Rahmen der Teilrevision

Änderungen Baugesetz (Fraktion Surcuolm), Zentrumsentwicklung Surcuolm, Art. 18b: neu, Anhang 1, Zonenschema: Anpassung

Plan Nr. 1106.13_ZOP, Teilrevision Zonenplan, Zentrumsentwicklung Surcuolm, 1:1'000

Plan Nr. 1106.13_GGP, Teilrevision Genereller Gestaltungsplan, Zentrumsentwicklung Surcuolm, 1:1'000

Plan Nr. 1106.13_GEP, Teilrevision Genereller Erschliessungsplan, Zentrumsentwicklung Surcuolm, 1:1'000

Raumplanung mit Weitblick, Januar 2024, PROCURA-Treuhand AG

Überbauung Surcuolm, Projektmappe, 2. August 2023

Projekt Überbauung Surcuolm Obersaxen Mundaun, Bericht der Architekten, 16. November 2023

Überbauung Schulhaus Surcuolm, Überbauungskonzept, 21. November 2023

Attraktivität von touristisch bewirtschafteten Wohnungen in Surcuolm, 21. November 2023

Analyse betreffend Bedarf an Erstwohnungen in der Gemeinde Obersaxen Mundaun

Entwurf Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Hotel Surselva AG und jeweiligem Stockwerkeigentümer

Übersicht der Vorprüfungsergebnisse und deren Behandlung

1 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) (siehe auch kommunales räumliches Leitbild (KRL), Gebiete mit Umnutzungspotenzial).

Im Rahmen einer Projektstudie wurden verschiedene Varianten betreffend Umnutzung der Schulanlage Surcuolm geprüft. Das Hauptziel der Umnutzung ist, im Einklang mit dem KRL 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 drei 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 bzw. warmen Betten besteht und dass für die touristische Weiterentwicklung grössere kommerziell vermarktbarer Beherbergungsmöglichkeiten in der Tourismusdestination Obersaxen/Mundaun/Lumnezia fehlen. Entsprechend wurde das Ziel aufgenommen, entsprechende Projekte zu unterstützen.

Mit der Teilrevision werden in Abstimmung mit dem KRL die nachfolgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung von warmen Betten an attraktiver touristischer Lage
- Schaffung von zur Vermietung stehenden Wohnungen für Einheimische, die die Erstwohnungsknappheit (insbesondere mietbarer und bezahlbarer Wohnraum) in der Gemeinde Obersaxen Mundaun entschärft.
- Belebung des Dorfes Surcuolm mit einem Mix an Erst- und bewirtschafteten Zweitwohnungen und der daraus entstehenden Attraktivitätssteigerung einerseits für den Hotelgast und andererseits für einheimische Mieter.
- Umnutzung von nicht mehr genutzten öffentlichen Liegenschaften der Gemeinde Obersaxen Mundaun und deren Inwertsetzung.

2 Stand Nutzungsplanung

Die Totalrevision der Nutzungsplanung datiert vom 26. September 1994, Beschluss Nr. 2498. Anschliessend erfolgten noch einige Teilrevisionen. Anlässlich der Gemeindevorstandssitzung vom 20. September 2021 beschloss die Gemeinde Obersaxen Mundaun das kommunale räumliche Leitbild. Momentan erarbeitet die Gemeinde Obersaxen Mundaun die Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit den Schwerpunkten Siedlung, Zusammenführung der Nutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinden Flond, Surcuolm und Obersaxen sowie der Erstellung eines einheitlichen Baugesetzes über das ganze Gemeindegebiet Obersaxen Mundaun.

3 Ablauf der Planung

3.1 Zusammenfassung

2021 - 2023	Projektentwicklung durch die PROCURA-Treuhand AG in engem Austausch mit der Gemeinde Obersaxen Mundaun betreffend Machbarkeit und öffentliche Bedürfnisse
Winter 2024	Entwurfsphase Teilrevision Nutzungsplanung
15. April 2024	Verabschiedung zuhanden der kantonalen Vorprüfung (Gemeinderat)
3. Mai 2024	Einreichung der Unterlagen an das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung
20. Januar 2025	Vorprüfungsbericht des ARE
1. Halbjahr 2025	Überarbeitung anhand des Vorprüfungsberichtes
18. August 2025	Verabschiedung überarbeitete Planung durch den Gemeindevorstand
6. Januar 2026	Ergänzende Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht vom 20. Januar 2025 aufgrund überarbeiteter Unterlagen
26. Januar 2026	Verabschiedung der Teilrevision durch den Gemeindevorstand zuhanden der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe
9. Februar - 10. März 2026	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
<i>pendent</i>	Behandlung der Vorschläge und Einwendungen
<i>pendent</i>	Beschlussfassung der Gemeinde Obersaxen Mundaun anlässlich der Gemeindeversammlung
<i>pendent</i>	Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
<i>pendent</i>	Genehmigungsentscheid durch die Regierung des Kantons Graubünden

3.2 Entwurfsphase

Aufgrund der Projektidee der PROCURA-Treuhand AG in Zusammenarbeit mit Sosio + Partner AG sowie von Arch-TEAM Baumanagement wurden Überbauungskonzepte entwickelt und aufgrund aller einzubeziehenden Randbedingungen ein Vorprojekt erarbeitet, das als Grundlage für die notwendige Teilrevision der Nutzungsplanung dient.

3.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde dem ARE im Mai 2024, gestützt auf Art. 12 KRVO, zur Vorprüfung eingereicht.

Im 1. Halbjahr 2025 wurde die Teilrevision aufgrund des Vorprüfungsberichtes überarbeitet, wobei offene Fragen anlässlich der Sitzung vom 6. Mai 2025 mit Richard Atzmüller und Linus Wild, ARE, besprochen wurden.

Aufgrund des Vorprüfungsberichtes vom 20. Januar 2025 und der Sitzung vom 6. Mai 2025 zwischen Vertretern der Gemeinde und des Amtes für Raumentwicklung wurde die Teilrevision überarbeitet und im Zuge dessen der Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie Art. 18b des Baugesetzes (BauG; Zentrumszone Surcuolm) angepasst. Am Zonenplan, am

Generellen Gestaltungsplan und am Generellen Erschliessungsplan wurden keine Änderungen vorgenommen. Weiter wurden weitere Unterlagen wie die Analyse betreffend Bedarf an Erstwohnungen in der Gemeinde Obersaxen Mundaun sowie der Entwurf des Bewirtschaftungsvertrags zwischen der Hotel Surselva AG und den jeweiligen Stockwerkeigentümern erarbeitet.

Die überarbeiteten Unterlagen der Teilrevision wurden Ende September 2025 dem ARE zur Stellungnahme eingereicht. Mit Schreiben vom 6. Januar 2026 nahm das ARE ergänzend dazu wie folgt Stellung:

- Der Bedarf an Erstwohnungen wurde ausgewiesen, so dass die Teilrevision losgelöst von der Gesamtrevision weiterbearbeitet werden kann.
- Der notwendige Bewirtschaftungsvertrag liegt im Entwurf vor. Dementsprechend wurde der Art. 18b des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Surcuolm überarbeitet. Somit können die Anforderungen aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung eingehalten werden.
- Betreffend Gestaltung und Ortsbild wurde die Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vorgenommen. Die Beurteilung der Gestaltung obliegt den Stimmbürgern der politischen Gemeinde Obersaxen Mundaun.

Der Umgang mit dem Vorprüfungsbericht und der ergänzenden Stellungnahme des ARE vom 6. Januar 2026 ist in einem separaten Dokument beschrieben.

3.4 Mitwirkung der Bevölkerung (öffentliches Mitwirkungsverfahren)

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe findet vom 9. Februar bis 10. März 2026 statt.

Am Wochenende vom 7./8. Februar 2026 und am Montag, 9. Februar 2026, kann sich die Bevölkerung von den Projektentwicklern über das Projekt informieren lassen. Dabei kann auch das Modell eingesehen werden.

3.5 Gemeindeversammlung

pendent

3.6 Öffentliche Beschwerdeaufgabe

pendent

3.7 Genehmigungsentscheid durch die Regierung

pendent

4 Überbauung Schulhaus Surcuolm

In Bezug auf das Überbauungs- und Betriebskonzept, der Siedlungsanalyse und Einbettung in die Umgebung verweisen wir auf folgende Dokumente der Projektträgerschaft:

- Raumplanung mit Weitblick, Januar 2024, PROCURA-Treuhand AG
- Projekt Überbauung Surcuolm Obersaxen Mundaun, Bericht der Architekten, 16. November 2023
- Überbauung Schulhaus Surcuolm, Überbauungskonzept, 21. November 2023
- Überbauung Surcuolm, Projektmappe, 2. August 2023
- Analyse betreffend Bedarf an Erstwohnungen in der Gemeinde Obersaxen Mundaun
- Entwurf Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Hotel Surselva AG und jeweiligem Stockwerkeigentümer

4.1 Raumprogramm

Das Raumprogramm hat direkte Auswirkungen auf die Gestaltung und auf die verbindlich zu revidierenden Planungsmittel und sieht wie folgt aus:

Grösstenteils öffentliche Nutzungen:

- Überdachter öffentlicher, behindertengerechter Postautowendeplatz mit einer öffentlichen WC-Anlage
- Neubau eines Schutzraumes für die Gemeinde Obersaxen Mundaun in Form einer Dienstbarkeit
- Spielplatz und Freizeitanlage mit Mitbenützungsrecht zugunsten der Gemeinde Obersaxen Mundaun in Form einer Dienstbarkeit

Grösstenteils private Nutzungen:

- Ca. 75 Einstellplätze für 60 Wohnungen
- Alle Einstellplätze werden mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet.
- 5 Parkieranlagen im Freien für Besucher resp. Kurzzeitparkierer
- Haus A: 20 Wohnungen zur Bewirtschaftung und zum Verkauf im Stockwerkeigentum (5 4½-Zimmerwohnungen, 5 3½-Zimmerwohnungen, 10 2½-Zimmerwohnungen)
- Haus B: 20 Wohnungen zur Bewirtschaftung und zum Verkauf im Stockwerkeigentum (5 4½-Zimmerwohnungen, 5 3½-Zimmerwohnungen, 10 2½-Zimmerwohnungen)
- Haus C: 20 Wohnungen zur Vermietung an Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde Obersaxen Mundaun (5 4½-Zimmerwohnungen, 5 3½-Zimmerwohnungen, 10 2½-Zimmerwohnungen); Haus C verbleibt im Eigentum der Bauherrschaft
- Haus D: Vereinslokal im OG und Vereinslager im UG im Stockwerkeigentum für die Gemeinde Obersaxen Mundaun, Reception mit Frühstücksraum im EG im Stockwerkeigentum für die Häuser A und B

4.2 Bewirtschaftungs- und Betriebskonzept

Häuser A und B

Mit dem Erwerb von Stockwerkeigentumsanteilen (Wohnungen) wird in ein attraktives, auf zeitgemässe Bedürfnisse ausgerichtetes Feriendomizil, das während der Eigenbelegung 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 und 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 zusätzlichen Verdienstmöglichkeiten (Nebenleistungen zur Beherbergung der Hotelgäste) entschädigt.

Detaillierte Informationen dazu können der separaten Dokumentation *Attraktivität von touristisch bewirtschafteten Wohnungen in Surcuolm*, Kapitel 4.5 - 4.16, entnommen werden.

Der Entwurf des Bewirtschaftungsvertrages mit der Hotel Surselva AG liegt bei. Die Hotel Surselva AG betreibt in unmittelbarer Nähe seit vielen Jahren einen Hotelbetrieb, so dass diesbezüglich Synergien genutzt werden können. Das ausgewiesene Knowhow und die räumliche Nähe bieten Gewähr für eine nachhaltige Bewirtschaftung der 40 neuen Wohnungen in den beiden Häusern A und B.



Standort Hotel Restaurant Surselva

Haus C

Wie in vielen Gemeinden im ländlichen Raum fehlt ein Angebot an Mietwohnungen für Einheimische oder für Personen, die entweder im Tourismusbereich oder in der Baubranche saisonweise arbeiten. Insbesondere fehlt auch ein Angebot an Mietwohnungen für junge Einheimische, die sich in der Heimatgemeinde niederlassen wollen, jedoch noch nicht ein Eigenheim erstellen wollen. Die Wohnlage für Erstwohnungen ist optimal. Die Wohnungen befinden sich nur 10 - 12 Autominuten und 18 ÖV-Minuten von Ilanz entfernt. Die zukünftige Postautohaltestelle befindet sich unmittelbar neben den Mietwohnungen. Im Weiteren ist der Bedarf an hindernisfreien Wohnungen aufgrund der Überalterung der Bevölkerung in der Gemeinde Obersaxen Mundaun gross, was die Vollvermietung aller kürzlich erbauten 34 Alterswohnungen der Stiftung Steinhauser Casanova in Meierhof bestätigt. Eine Mehrheit der älteren Generation in Obersaxen Mundaun wohnt in älteren Wohnhäusern (insbesondere Einfamilienhäuser), die aufgrund ihrer Ausgestaltung und der vorhandenen Erschliessung (nur Treppen, kleine sanitäre Anlagen etc.) nicht geeignet sind, um bis ins hohe Lebensalter darin bedarfsgerecht wohnen zu können. Das Fehlen an geeigneten Mietwohnungen in der Gemeinde Obersaxen Mundaun und die damit verbundene Wohnungsnot spitzen sich sowohl bei der jüngeren als auch bei der älteren Generation immer mehr zu. Mit der Schaffung von 20 Mietwohnungen im moderaten Preissegment im Zentrum von Surcuolm kann dieser Problematik entgegengetreten werden. Nur in Kombination mit den touristisch

bewirtschafteten Zweitwohnungen sowie der Gesamtzahl von 60 Wohnungen können die vorgesehenen Mietwohnungen auch zu einem bezahlbaren Mietzins angeboten werden. Die Mietpreisgestaltung ist zum jetzigen Zeitpunkt (Juli 2025) wie folgt vorgesehen:

- 4 1/2 Zimmerwohnung: Fr. 1'800 monatlich, exklusive Nebenkosten
- 3 1/2 Zimmerwohnung: Fr. 1'600 monatlich, exklusive Nebenkosten
- 2 1/2 Zimmerwohnung: Fr. 1'250 monatlich, exklusive Nebenkosten
- Parkplatz in der Tiefgarage: Fr. 125 monatlich, exklusive Nebenkosten

Mehrzweckgebäude

Die Bedürfnisse der Öffentlichkeit in der Fraktion Surcuolm werden momentan mit Räumen im alten Postgebäude und mit Räumen im nicht mehr genutzten Schulgebäude abgedeckt. Folgende Bedürfnisse der Öffentlichkeit sollen mit dem Mehrzweckgebäude abgedeckt werden:

- Vereinslokal mit einer minimalen Bruttogeschossfläche von 100 m²
- Lagerräume für in Surcuolm ansässige Vereine mit einer minimalen Bruttogeschossfläche von 100 m²

4.3 Erschliessungs- und Mobilitätskonzept

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

Die notwendigen Parkplätze werden in einer Tiefgarage realisiert. Für Besucher und Kurzzeitparkierer stehen 5 Parkplätze im Freien zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung wird ein den heutigen Bedürfnissen angepasster Postautowendeplatz inkl. attraktiver behindertengerechter Bushaltestelle 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 die 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.

4.4 Lage und Grösse Baukörper

Die Lage ist durch die Inwertsetzung des ehemaligen Schulareals von Surcuolm gegeben. Die Parzelle soll optimal und im Sinne verdichteter Bauweise überbaut werden, ohne dass das Dorfbild gestört wird.

Das auf den ersten Blick von aussen wuchtig wirkende Sockelgeschoss ist grösstenteils dem Umstand geschuldet, dass das grosse öffentliche Interesse/Bedürfnis eines öffentlichen, behindertengerechten Postautowendeplatzes mit einer öffentlichen WC-Anlage in die Überbauung integriert werden kann. 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.

Bereits früher wurden verschiedene Varianten betreffend Postautowendeplatz untersucht. Es konnte keine bessere Lösung gefunden werden.

Aufgrund des notwendigen Platzbedarfes des Postautowendeplatzes inkl. der Berücksichtigung des Lichtraumprofils ergeben sich die Randbedingungen für die darüberliegenden Baukörper wie folgt:

Es werden drei gleichartige Baukörper mit folgenden Eckwerten erstellt:

Gebäudelänge	27.7 m
Gebäudebreite	15.3 m
Höhe EG	1'349.00 m ü. M.
Gesamthöhe (ab Niveau EG gemessen)	14.5 m
Anzahl Vollgeschosse	5
Max. Höhe Gebäude	1'364.00 m ü. M.

Weiter wird ein zweistöckiges Gebäude mit folgenden Ausmassen erstellt:

Gebäudelänge	16.6 m
Gebäudebreite	8.2 m
Höhe EG	1'349.00 m ü. M.
Gesamthöhe (ab Niveau EG gemessen)	6.5 m
Anzahl Vollgeschosse	2
Max. Höhe Gebäude	1'355.50 m ü. M.

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 unwesentlich mehr eingeschränkt. Jedoch ist sie bereits heute durch das bestehende Schulhaus eingeschränkt.

5 Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen

Die Ortsplanung der Gemeinde Obersaxen Mundaun gliedert sich ein in das Raumplanungssystem der Schweiz mit seiner Vielzahl an rechtlichen Vorgaben und übergeordneten Planungsinstrumenten. Die revidierte Ortsplanung hat damit die nationalen und kantonalen Vorgaben zu berücksichtigen und ist auf die Planungen der Region Surselva abzustimmen. In diesem Kapitel werden die wichtigsten Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen sowie deren Kerninhalte zusammengefasst, die in Bezug zu dieser Teilrevision stehen.

5.1 Bundesebene

5.1.1 Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und die zugehörige Raumplanungsverordnung (RPV) definieren die Vorgaben für die weiteren Planungsschritte. Bezüglich dieser Teilrevision sind folgende Gesetzesvorgaben massgebend:

Art. 3 Abs. 2 RPG

Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:

- der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben (lit. a);

- Die für die Überbauung vorgesehene Liegenschaft wurde früher als Schulanlage genutzt, ist heute bereits überbaut und liegt rechtskräftig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (4'859 m²) und Dorfkernzone (854 m²).
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (lit. b).
 - Aufgrund des Projektierungsprozesses von der Projektidee über Überbauungskonzepte bis zum Vorprojekt und der in den separaten Dokumenten zu Kapitel 4 gemachten Ausführungen und der daraus erfolgten Optimierungen ordnen sich die Bauten gut in das umgebende Siedlungsgebiet ein.

Art. 3 Abs. 3 RPG

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
 - Mit der Erstellung von Mietwohnungen für Einheimische und touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Zentrum von Surcuolm ist die Zweckmässigkeit einer solchen Überbauung gegeben.
 - Die direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit der integrierten behindertengerechten Bushaltestelle trägt zur Attraktivitätssteigerung bei.
- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
 - Das Schulgebäude Surcuolm und die dazugehörigen Aussenanlagen liegen grösstenteils brach. Es finden vereinzelt Veranstaltungen statt.
 - Mit der Erstellung von 60 Wohneinheiten werden die brachliegenden Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes einer den aktuellen Bedürfnissen angepassten Nutzung zugeführt (bezahlbarer und mietbarer Wohnraum für Einheimische, touristisch bewirtschaftete Wohnungen zur Stärkung des Tourismus).
 - Durch die Erstellung der 60 Wohneinheiten wird die gewünschte Verdichtung im Ortskern von Surcuolm erreicht.
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.
 - Die parkähnlichen Zwischenräume zwischen den einzelnen Bauten führen zu den notwendigen Grünräumen und attraktiven Aufenthaltsorten. Weitere Grünflächen befinden sich am Hang und im östlichen Bereich.

Art. 3 Abs. 4 RPG

Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

- Im Rahmen der Immobilienstrategie der Gemeinde Obersaxen Mundaun wurde 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) (siehe auch KRL, Gebiete mit Umnutzungspotenzial). Eine Umnutzung der Flächen wurde sorgfältig im Rahmen der Immobilienstrategie abgewogen.

Die Inhalte der vorliegenden Teilrevision stimmen mit den Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung überein.

5.1.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Konzepte und Sachpläne sind wichtige Planungsinstrumente des Bundes. In den Sachplänen und Konzepten zeigt der Bund für spezifische Themen auf, wie er seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmt und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisiert.

- Die projektspezifische Teilrevision ist durch keinen Sachplan betroffen.

5.1.3 Natur- und Heimatschutzgesetz und abgeleitete Inventare

Eine weitere massgebende Grundlage bildet die Gesetzgebung zum Natur- und Heimatschutz des Bundes und des Kantons Graubünden (jeweilige Gesetze und Verordnungen). Demnach haben Bund, Kanton und die Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die Natur und Heimat geschont und erhalten wird. Dazu gehören namentlich schutzwürdige Landschaften sowie Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope). Hierzu führen der Bund und der Kanton Graubünden Inventare zu den schutzwürdigen Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.

- Die projektspezifische Teilrevision tangiert keine schutzwürdigen Inventare.

5.1.4 Ortsbild

Neu führt das ISOS nur noch schützenswerte Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung.

Gemäss früherem ISOS hat Surcuolm lokale Bedeutung. Das Ortsbild wird im regionalen Vergleich wie folgt bewertet:

Das Dorf Surcuolm liegt auf einer schwach ausgeprägten Terrasse im oberen Teil des Siedlungsbereiches von Obersaxen. Die Umgebung des Ortes ist fast vollständig zersiedelt. Lagequalitäten sind kaum mehr vorhanden.

Die räumlichen Qualitäten sind bescheiden, da die vermutlich einmal vorhandene Geschlossenheit entlang der Hauptstrasse durch Häuserabbrüche und Neubauten schwer beeinträchtigt wurde.

Die bescheidenen architektur-historischen Qualitäten ergeben sich aus der Bedeutung der Kirche über dem Hauptteil des Ortes sowie aus der Dominanz der Bauten aus der Zeit der letzten Jahrhundertwende im Bereich der Strasse.

Unmittelbar angrenzend sind keine schutzwürdigen Gebäude inventarisiert. Die oberhalb der Überbauung liegende Kirche, die auf einem Hügel am oberen Ortsrand thront und von weither sichtbar ist, ist national wie auch kantonally geschützt. Weitere Bauten in der Umgebung des Projektes haben keinen Schutzstatus.

In Würdigung dieser Bewertung ergibt sich die folgende Beurteilung:

- Aufgrund der bescheidenen architektur-historischen Qualitäten, der direkt unterhalb liegenden neuzeitlichen Bauten und der westlich liegenden grösseren Baukuben ist die Überbauung ortsbildverträglich.
- Das öffentliche Interesse an der touristischen Weiterentwicklung von Surcuolm mit 40 bewirtschafteten Zweitwohnungen, die Schaffung von bedarfsgerechtem bezahlbarem Wohnraum für Einheimische mit 20 Erstwohnungen und die Integration eines behindertengerechten Postautowendeplatzes ist höher zu werten als der Erhalt von bescheidenen architektur-historischen Qualitäten von Surcuolm.
- 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 unwesentlich mehr eingeschränkt. Jedoch ist sie bereits heute durch das bestehende Schulhaus eingeschränkt:



Streetviewausschnitte

5.2 Kantonebene

5.2.1 Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden wurde im Jahr 2014 erarbeitet und von der Regierung am 16. Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Es gibt die übergeordnete kantonale Raumentwicklungsstrategie vor und dient als Orientierungsrahmen über alle Planungsebenen hinweg. Das Raumkonzept ist Bestandteil des kantonalen Richtplans.

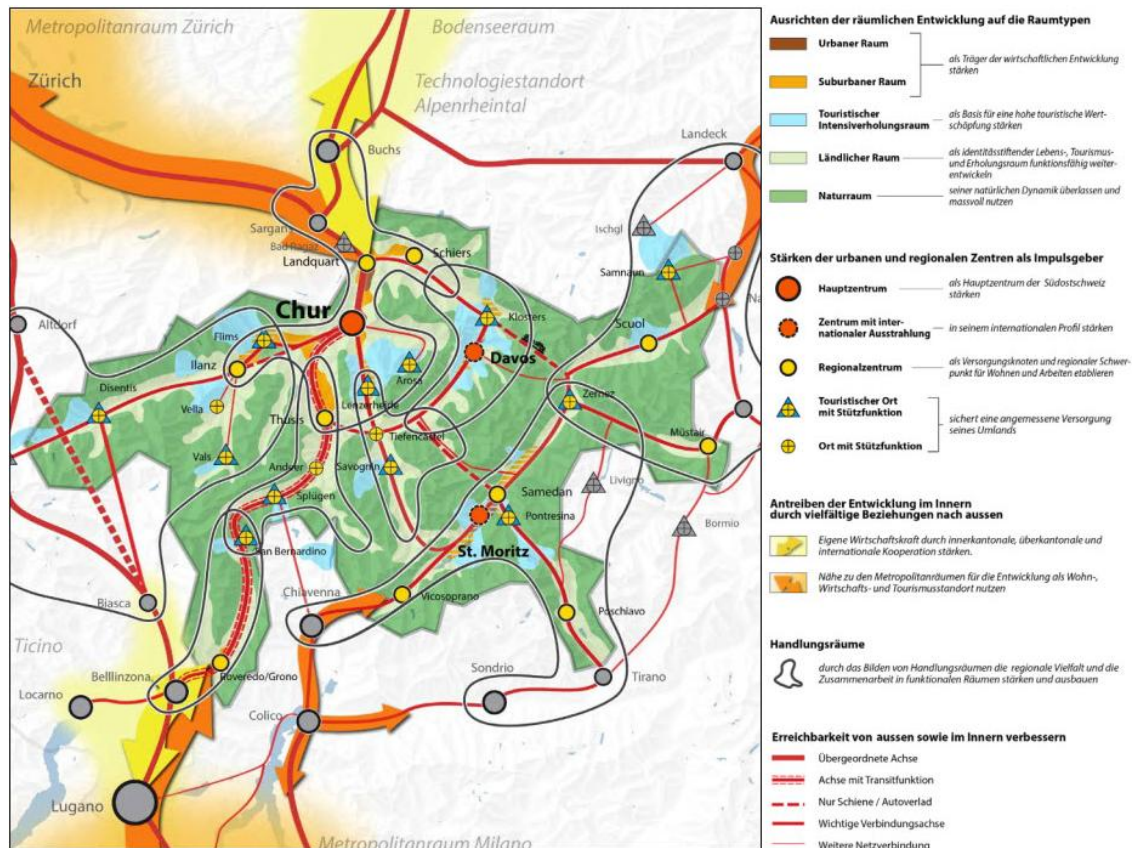


Abb. 1: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden (von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 16.12.2014)

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun gehört gemäss dem Raumkonzept Graubünden grösstenteils zum touristischen Intensiverholungsraum und zum Handlungsraum Surselva.

Gemäss Raumkonzept Graubünden sind die touristischen Intensiverholungsräume als Basis für eine hohe touristische Wertschöpfung zu stärken. Weiter sollen in den touristischen Intensiverholungsgebieten Anlagen für einen wertschöpfungsintensiven Tourismus marktgerecht weiterentwickelt werden können. Die Nutzungen für den Tourismus in den Intensiverholungsgebieten sollen Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen haben. Nur so bleiben die Tourismusdestinationen Graubündens national und international konkurrenzfähig.

Innerhalb des Handlungsraumes Surselva sind die touristischen Räume Flims-Laax-Falera, Obersaxen-Lumnezia-Piz Mundaun, Waltensburg-Brigels-Andiast und Sedrun-Disentis-Andermatt sowie Vals basierend auf ihren spezifischen Ausrichtungen weiterzuentwickeln.

- Die projektspezifische Teilrevision betreffend Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen unterstützt die formulierten Strategien des Raumkonzeptes Graubünden.

5.2.2 Kantonale Richtplanung

Tourismus

Im Kapitel 4 des kantonalen Richtplanes werden die für die Realisierung von 40 touristisch bewirtschafteten Wohnungen wichtigsten Randbedingungen festgelegt.

Ziel ist es, ein langfristiger wettbewerbsfähiger Tourismus, der massgeblich zur Existenz- und Wohlfahrtsgrundlage beiträgt und sich auf der Basis destinationsspezifischer Potenziale und Eigenheiten weiterentwickelt, zu fördern.

Die Tourismusräume bilden in Bezug auf die Wertschöpfung das Rückgrat des Tourismus in Graubünden.

Die touristischen Bauten und Anlagen werden basierend auf den bereits vorhandenen Stärken, durch Innovationen und durch Ansprache neuer Märkte erneuert oder ausgebaut. Deshalb werden primär Lücken im Angebot geschlossen (z. B. zur verbesserten Auslastung des Bettenangebotes) oder neue Ausstattungsbereiche geschaffen, die aktuelle oder in Zukunft an Bedeutung gewinnende Bedürfnisse abdecken. Innerhalb der Tourismusräume werden neue Anlagen an den bestgeeigneten Standorten realisiert.

Die Realisierung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen unterstützt die im kantonalen Richtplan formulierten Leitüberlegungen und trägt so zu einem langfristigen wettbewerbsfähigen Tourismus bei. Das Projekt ist ein wichtiger Bestandteil für die Ausrichtung der Tourismusdestination Richtung Ganzjahrestourismus. Dies führt zu einer allgemein besseren Auslastung der Tourismusinfrastrukturen innerhalb der Destination.

Surcuolm ist ideal ans Skigebiet Obersaxen Mundaun angeschlossen. Die touristisch bewirtschafteten Wohnungen sind direkt ans Pistennetz des Skigebiets Obersaxen Mundaun angebunden. Direkt von Surcuolm aus kann ein vielfältiges Wander- und Mountainbikewegnetz für alle Anspruchsgruppen genutzt werden.

- Das Projekt Zentrumsentwicklung Surcuolm unterstützt die Weiterentwicklung des Tourismusraumes Obersaxen-Mundaun-Lumnezia.
- Die projektspezifische Teilrevision unterstützt die Ziele des kantonalen Richtplanes.

Gebiete für touristische Beherbergung

Im Kapitel 5.2.5 des kantonalen Richtplanes werden Ziele, Leitsätze und Handlungsanweisungen betreffend Gebiete für touristische Beherbergungen formuliert.

Ein vielseitiges, attraktives und zeitgemässes Beherbergungsangebot ist von zentraler Bedeutung und eine unverzichtbare Basis für eine starke Tourismuswirtschaft. Die Weiterentwicklung und Erneuerung der touristischen Beherbergungsinfrastruktur ist aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung noch wichtiger geworden.

Für einen erfolgreichen Betrieb ist der Standort resp. die zentrale Lage sowie die unmittelbare Anbindung an den Bergbahnzubringer resp. die Skipiste Cuolm Sura - Valata mit der Talstation Valata (Ski-in/Ski-out) von grosser Wichtigkeit.

Die Nachfrage nach Zweitwohnungen in Obersaxen Mundaun ist immer noch sehr gross, und der Druck auf die Umnutzung bestehender altrechtlicher Erstwohnungen ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Dies hat zu einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische geführt.

- Durch die Erstellung von 40 bewirtschafteten Zweitwohnungen im Zentrum von Surcuolm mit direkter Anbindung an den Bergbahnzubringer resp. die Skipiste werden die Ziele und Leitsätze des kantonalen Richtplanes unterstützt.
- Durch den zusätzlichen Bau von 20 Erstwohnungen, die vermietet werden, wird ein Beitrag zur Erstwohnungsknappheit in Obersaxen Mundaun geschaffen.
- Das brachliegende Zentrum von Surcuolm wird einer zeitgerechten und zukunftsorientierten Nutzung zugeführt.

Zentrumsentwicklung

Gemäss kantonalem Richtplan sollen die vorhandenen Zentren gestärkt werden. das Zentrum von Surcuolm mit dem ehemaligen Schulhaus ist momentan unternutzt und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, die die Ziele der Stärkung des Zentrums unterstützt. Die Umsetzung des vorgesehenen Projektes ist ein wichtiger Impulsgeber, um Surcuolm als lebenswerte, attraktive Wohn- und Tourismusfraktion von Obersaxen Mundaun weiterzuentwickeln. Das Projekt trägt zur Sicherung einer nachhaltigen, langfristigen Entwicklung der Fraktion Surcuolm bei.

Die Attraktivitätssteigerung, insbesondere mit 20 Mietwohnungen, trägt auch dazu bei, die dezentrale/fraktionierte Besiedlung in der Gemeinde Obersaxen Mundaun langfristig zu sichern.

5.3 Regionsebene

5.3.1 Regionales Raumkonzept

Das regionale Raumkonzept wurde durch die Präsidentenkonferenz der Region Surselva am 21. Juni 2023 beschlossen.

Folgende Leitsätze und Umsetzungen der regionalen Entwicklungsstrategie 2030 sind für die Teilrevision relevant:

- Die Surselva wird in ihrer Gesamtheit als Wohn- und Lebensraum gesichert und gestärkt.
 - Die Teilrevision mit den geplanten 20 Mietwohnungen für Einheimische unterstützt diesen Leitsatz.
 - Die Bekämpfung von knappem Wohnraum für Einheimische, die als Mietwohnungen angeboten werden, kann so proaktiv unterstützt werden.
 - Durch die aktive Unterstützung des Projektes durch die Gemeinde Obersaxen Mundaun soll das Projekt erfolgreich und zeitnah umgesetzt werden.
- Die Surselva fördert das gesellschaftliche Miteinander und ihre kulturelle Vielfalt.
 - Durch die Zurverfügungstellung eines Vereinslokals für die einheimische Bevölkerung im Überbauungsareal und die öffentliche Zugänglichkeit der Aussenräume der Überbauung wird der Leitsatz unterstützt.
 - Durch die Erstellung von 20 Erstwohnungen und 40 bewirtschafteten Zweitwohnungen wird das Dorf Surcuolm belebt und kann zur Attraktivitätssteigerung des gesellschaftlichen Miteinanders beitragen.
- Die Surselva entwickelt sich zu einer Ganzjahrestourismusregion, die in den lokalen Lebens- und Wohnraum eingebettet ist.

- Mit einer konsequenten, auf den Ganzjahrestourismus ausgerichteten Bewirtschaftungsstrategie der touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen kann die geplante Überbauung einen Beitrag zur Stärkung des Ganzjahrestourismus beitragen.
- Die Surselva nutzt ihre natürlichen Ressourcen effizient und nachhaltig.
- Die geplante Überbauung soll nachhaltig realisiert werden. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung soll diesbezüglich Wert daraufgelegt werden.

5.3.2 Regionale Richtplanung

Gemäss dem Bereich Raumkonzept, 2.100, sind Schwerpunkte der Regionalentwicklung die Förderung der Hotellerie und die Stärkung der touristischen Zentren. Die Realisierung von 40 touristisch bewirtschafteten Wohnungen trägt dazu einen grossen Anteil im Tourismusraum Obersaxen-Mundaun-Lumnezia bei.

Der regionale Richtplan, Tourismus und Freizeit, Skigebiete/Intensiverholungsgebiete, 2.310, trägt zur Sicherung eines nachhaltigen und wettbewerbsfähigen Tourismus bei. Der Tourismus trägt massgeblich zur Existenz- und Wohlfahrtssicherung bei. Er berücksichtigt die regionsspezifischen natürlichen/ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse und Potenziale. Die Realisierung von 40 touristisch bewirtschafteten Wohnungen entspricht dieser Zielsetzung.

Durch die Realisierung von 40 touristisch bewirtschafteten Wohnungen werden die wesentlichen, im regionalen Richtplan Siedlungskonzept, Konzept "Resort", 2.320, definierten Standortvoraussetzungen an Resorts und Tourismusresidenzen erfüllt:

- Lage im Tourismusraum Obersaxen-Mundaun-Lumnezia
- Die Anlage basiert auf einem Gesamtkonzept.
- Die Standortgebundenheit ist gegeben.
- Das Vorhaben liegt im bereits vollständig erschlossenen Siedlungsgebiet und wird an die bestehenden touristischen Einrichtungen angebunden.
- Es sind keine Ausschlusskriterien (Ökologie, Gewässerschutz, raumplanerische Randbedingungen, Naturgefahren) gemäss Richtplan vorhanden.

5.4 Kommunale Ebene

5.4.1 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

Das kommunale räumliche Leitbild wurde durch den Gemeindevorstand am 20. September 2021 verabschiedet. Gemäss Kapitel 9 des KRL und dem Leitbildplan ist die Parzelle Nr. 5037 als Gebiet mit Umnutzungspotenzial ausgeschieden. Mit der Erstellung von 20 Mietwohnungen für Einheimische und 40 touristisch bewirtschafteten Wohnungen kann die Handlungsanweisung ideal umgesetzt werden.

Folgende Handlungsanweisungen gemäss Kapitel 9 sind für diese Teilrevision zusätzlich relevant:

Verdichtungspotenzial prüfen

Das bestehende Schulhaus liegt markant auf der Kuppe des zu überbauenden Bereiches. Der im Hintergrund liegende Platz eignet sich ideal für eine verdichtete Überbauung. Mit der Teilrevision kann die Handlungsanweisung umgesetzt werden.

Touristische Handlungsanweisungen

Ziel ist es, den Ganzjahrestourismus in der Gemeinde Obersaxen Mundaun zu stärken.

Im Bereich Tourismus unterstützt sie die touristischen Leistungsträger und deren vorgesehenen Massnahmen. Sie fördert und unterstützt Projekte, die den Zielen der Tourismusdestination entsprechen.

Insbesondere prüft sie die Umnutzung von gemeindeeigenen Infrastrukturen für die touristische Nutzung. Diese Teilrevision trägt zu sämtlichen Handlungsanweisungen betreffend Förderung des Tourismus einen Beitrag bei.

Handlungsanweisungen im Bereich Wohnen/Siedlung/Raum

Durch die Erstellung von 20 Mietwohnungen mit Erstwohnsitz unterstützt das Projekt Massnahmen, um die Bevölkerungsentwicklung aufrecht zu erhalten, indem in allen Fraktionen die Möglichkeit für attraktives Wohnen für Einheimische (Erstwohnsitz) erhalten bleibt. Weiter wird mit diesem Projekt bezahlbarer Wohnraum für Einheimische geschaffen. Zusätzlich kann die überall in den Bergregionen vorherrschende Erstwohnungsknappheit entschärft werden.

6 Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Bei raumwirksamen Aufgaben ist gemäss Art. 3 RPV eine Interessenabwägung durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere eine Interessenabwägung zwischen dem touristisch/wirtschaftlichen Interesse der Realisierung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen, den öffentlichen Interessen der Gemeinde Obersaxen Mundaun sowie den Interessen bezüglich Einbettung ins Ortsbild durchzuführen.

Tourismus

Gemäss den vorangehenden Kapiteln 5.2 und 5.3 sind die touristischen Interessen aus kantonalen und regionaler Sicht an einer Realisierung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen in Obersaxen Mundaun klar ausgewiesen. Auch das vorliegende regionale Raumkonzept und das kommunale räumliche Leitbild der Gemeinde zeigen klar auf, dass im Bereich "warme Betten" in der Destination Obersaxen - Mundaun - Lumnezia grosse Defizite vorhanden sind. Aufgrund der sehr guten Anbindung an das Skigebiet ist der Standort ideal. Die Realisierung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen hat für die Region Surselva und für die Gemeinde Obersaxen Mundaun eine grosse regionale Bedeutung.

Öffentliche Interessen der Gemeinde Obersaxen Mundaun

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun hat sich nach der Fusion intensiv mit der Nutzung der gemeindeeigenen Liegenschaften befasst. Die Schulanlagen in Surcuolm sind in Zukunft

nicht für öffentliche Nutzungen vorgesehen. Mit der Integration eines Vereinslokals in die Überbauung können die Bedürfnisse der Öffentlichkeit umgesetzt werden.

Einbettung ins Ortsbild

Trotz der grossen Bauvolumina treten die Baukörper nicht störend in Erscheinung. Durch die verdichtete Bauweise kann der Landbedarf minimiert werden.

Die Ausführungen dazu können den separaten Dokumentationen gemäss Kap. 4 entnommen werden.

7 Standortgebundenheit

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) (siehe auch KRL, Gebiete mit Umnutzungspotenzial). Die notwendigen Räume für öffentliche Zwecke können im alten Postgebäude untergebracht werden.

Anschliessend befasste sich die Gemeinde Obersaxen Mundaun intensiv mit der weiteren Nutzung der Liegenschaft der ehemaligen Schulanlage Surcuolm. Verschiedene Optionen wurden geprüft. Aufgrund des erarbeiteten KRL standen von Seiten der politischen Gemeinde Obersaxen Mundaun zwei Hauptforderungen im Vordergrund:

- Touristische Weiterentwicklung der Feriendestination Obersaxen - Mundaun - Lumnezia
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische

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

Weiter kann mit der Integration des Postautowendeplatzes und der behindertengerechten Bushaltestelle in die Überbauung ein grosses Defizit im Bereich des öffentlichen Verkehrs in Surcuolm behoben werden. Die Postautos können momentan in Surcuolm nicht ohne Rückwärtsfahren wenden. Auch fehlt eine behindertengerechte Bushaltestelle.

Das Projekt ist mit dem motorisierten Individualverkehr und 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) zur Talstation Valata. Die dortige Sesselbahn ist durch die Bergbahnen Piz Mundaun AG in den nächsten Jahren zur Erneuerung eingeplant. So gewinnt der Zugang ins Skigebiet zusätzlich an Attraktivität. Auch liegt Surcuolm für touristische Sommeraktivitäten sehr ideal. Insbesondere liegt ein ausgedehntes Wander- und Mountainbikewegnetz vor der Haustüre, dass 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.

8 Verkehrserschliessung

Das Projektgebiet grenzt unmittelbar an eine kantonale Verbindungsstrasse (747.201 Surcuolmstrasse). Für das Bauvorhaben gelten entsprechend die Vorgaben der kantonalen Strassengesetzgebung (Abstandsvorschriften, Erschliessung etc.). Im Rahmen der Baugesuchphase ist die Strassenbaupolizei des Tiefbauamtes Graubünden frühzeitig in die Projektentwicklung einzubinden, und das Vorhaben ist zur Vorprüfung einzureichen (Art. 52 Abs. 2 KRVO). Gemäss kantonaler Strassengesetzgebung sind Zusatzbewilligungen notwendig.

Bei der Planung der bewirtschafteten Zweitwohnungen sind aus strassenbaupolizeilicher Sicht folgende Projektbestandteile sorgfältig - unter zwingender Berücksichtigung der einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen) - zu entwickeln:

- Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Erschliessung für den Langsamverkehr

Die Anlagen sind baulich so zu gestalten, dass alle Fahrzeuge abseits der Kantonsstrasse wenden können. Es darf nur vorwärts aus der Kantonsstrasse und in die Kantonsstrasse gefahren werden. Wende- oder Rückwärtsfahrmanöver im Bereich der Kantonsstrasse sind ausdrücklich untersagt. Die normgerechten Sichtfelder sind wo nötig zu schaffen und von sämtlichen Hindernissen freizuhalten.

Im Rahmen der Realisierung des Projektes ist vorgesehen, in Zusammenarbeit mit den Projektanden eine normgerechte öffentliche Bushaltestelle inkl. Wendeplatz zu realisieren.

9 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 Konzept betreffend Verkauf von 40 touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen können die anfallenden Kosten für den Rückbau und die Investitionen in den Neubau finanziert werden.

Mit dem vorgesehenen Bewirtschaftungskonzept ist die Wirtschaftlichkeit langfristig gewährleistet (siehe separate Dokumentation). Der Bewirtschaftungsvertrag zwischen den touristisch bewirtschafteten Wohnungen und dem vorgesehenen Bewirtschafter (Hotel Surselva AG) liegt im Entwurf bei.

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 vermarktbare Beherbergungsmöglichkeiten. Mit der Realisierung von 40 touristisch bewirtschafteten Wohnungen kann hier eine für die Weiterentwicklung der Tourismusdestination wichtige Lücke geschlossen und ein massgeblicher Schritt in Richtung Ganzjahresdestination gemacht werden. Der Bedarf an "warmen Betten" ist gegeben, so dass einer Realisierbarkeit gute Chancen eingeräumt werden kann.

10 Beurteilung

Der Tourismusraum Obersaxen-Mundaun-Lumnezia benötigt dringend warme Betten.

Der Standort für warme Betten an zentraler Lage mit direkter Anbindung ans Skigebiet ist ideal.

Die Wichtigkeit der Erstellung von warmen Betten ist wesentlich höher zu gewichten als die Einbettung ins Ortsbild mit bescheidenen architektur-historischen Qualitäten.

Durch die Erstellung von 20 Mietwohnungen, die vermietet werden, wird ein Beitrag zur Erstwohnungsknappheit in Obersaxen Mundaun geschaffen.

Das Zentrum von Surcuolm resp. die Fraktion Surcuolm kann langfristig gestärkt und zu einem lebenswerten, attraktiven Wohn- und Tourismusort weiterentwickelt werden.

Die gesamtheitliche Betrachtung (Förderung des Tourismus mit der zur Verfügungstellung von warmen Betten, Stärkung der Fraktion Surcuolm mit der Erstellung von Mietwohnungen für Einheimische, attraktive öffentliche Bushaltestelle, unwesentliche Einschränkung des Ortsbildes, Förderung der dezentralen Besiedlung, Innenentwicklung der Fraktion Surcuolm) spricht für die Umsetzung des vorgesehenen Projektes am ausgewählten Standort.

11 Nutzungsplanung

11.1 Teilrevision Zonenplan

Die zu überbauende Parzelle Nr. 5037 liegt in der Dorfkernzone (854 m²) und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (4'860 m²). Die Zonenkonformität, insbesondere für die vorgesehenen 40 touristisch bewirtschafteten Wohnungen, ist nicht gegeben.

Gemäss Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Surcuolm beträgt die Ausnützungsziffer in der Dorfkernzone 0.6, d. h., dass für die Erstellung von 20 Mietwohnungen für Personen mit Erstwohnsitz bereits 512 m² Bruttogeschossfläche für Wohnen in der rechtskräftigen Nutzungsplanung zur Verfügung stehen. Im Weiteren weist das ehemalige Schulhaus eine Abwärtswohnung mit 120 m² Bruttogeschossfläche auf, und im ehemalige Postlokal befanden sich 2 Wohnungen mit gesamthaft 176 m² Bruttogeschossfläche. Die 20 Mietwohnungen beanspruchen ca. 1'828 m² Bruttogeschossfläche, davon sind 512 m² bereits in der WMZ vorhanden und 296 m² werden heute innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Wohnzwecken verwendet. Demnach werden zusätzlich zur vorhandenen Wohnnutzung für Einheimische nur 1'020 m² Bruttogeschossfläche benötigt, was einer Erhöhung der WMZ von 1'700 m² resp. 2 Bauplätzen entspricht.

Angesichts der Tatsache, dass mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung der dringende Bedarf an zahlbaren Erstwohnungen an zentraler Lage mit optimalem Anschluss an den ÖV in naher Zukunft substanziell gedeckt werden kann, erweist sich diese im öffentlichen Interesse liegende Erhöhung der WMZ als angemessen und vertretbar.

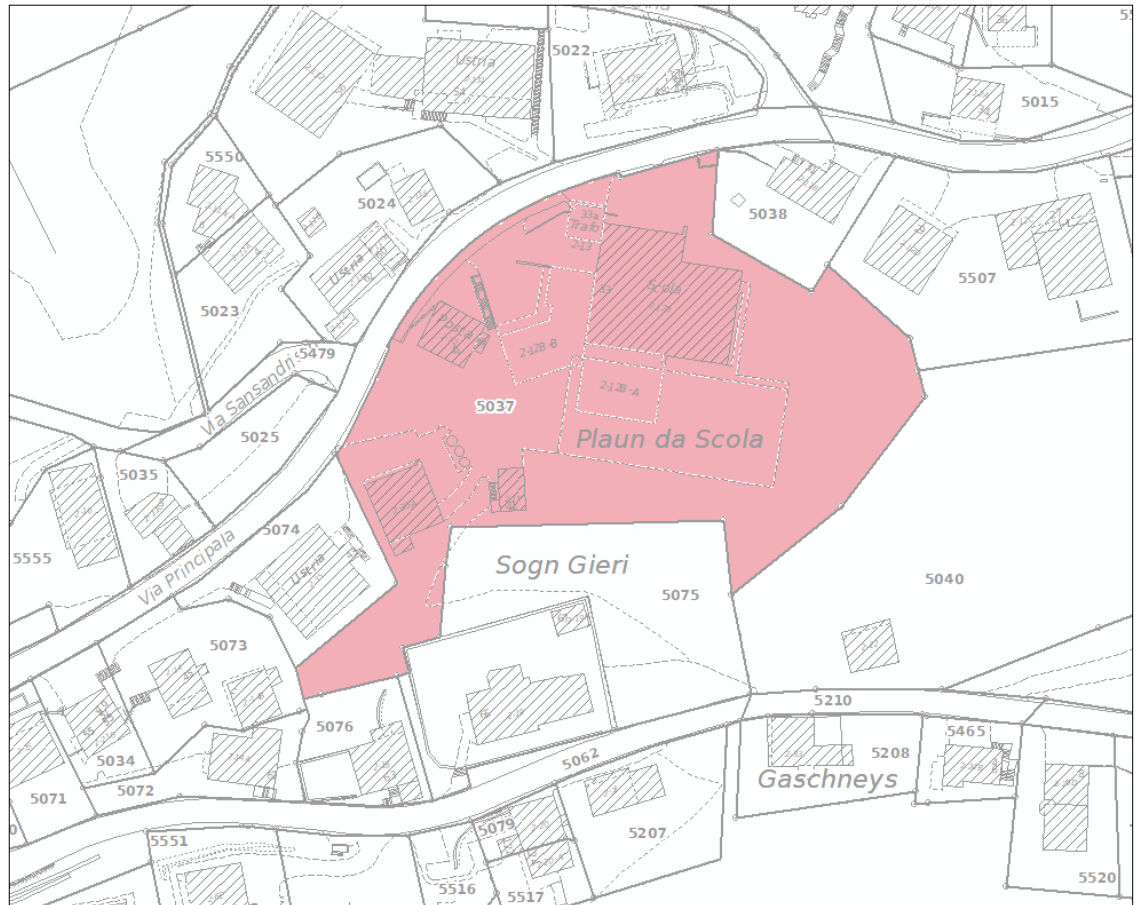


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan Zentrumsentwicklung Surcuolm (Stand 26.03.2024)

11.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan werden folgende Baubereiche festgelegt:

- Baubereich Hochbauten für Erstwohnungen
- Baubereich Hochbauten für touristisch bewirtschaftete Wohnungen
- Baubereich Hochbauten für öffentliche und hotelähnliche Dienstleistungen
- Bereich Öffentlichkeit
- Bereich Umgebungsgestaltung
- Verkehrsbereich
- Freihaltebereich

Die dazu notwendigen baugesetzlichen Bestimmungen gehen aus dem Art. 18b des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Surcuolm hervor.

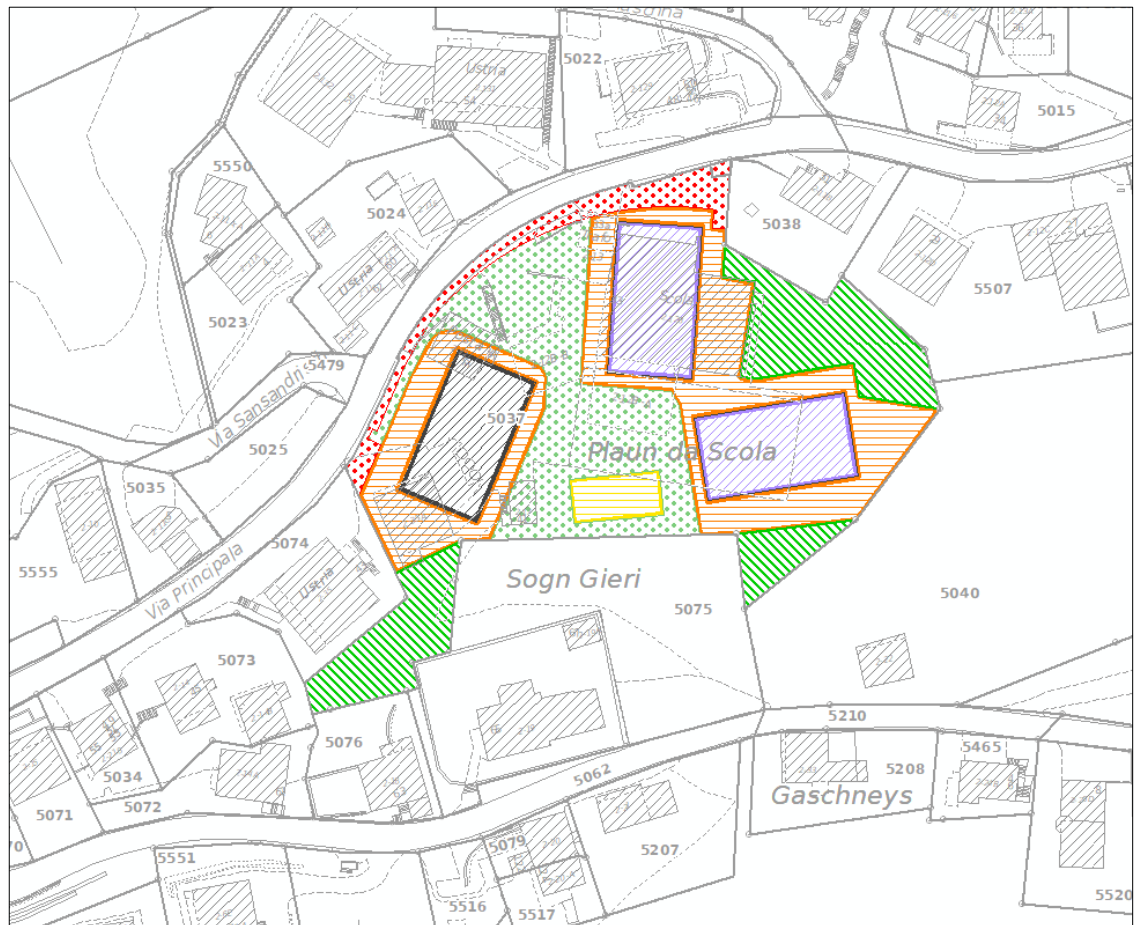


Abb. 4: Revision Genereller Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung Surcuolm (Stand 26.03.2024)

11.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Quer durch die zukünftige Überbauung verläuft im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan ein Fussweg, der bereits heute nicht der Realität entspricht. Er wird im Bereich der Kirche an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst und im Bereich der Überbauung an die zukünftigen Verhältnisse.

In Zusammenhang mit der Überbauung Surcuolm kann der dringend notwendige Kehrplatz sowie eine behindertengerechte Bushaltestelle für den öffentlichen Verkehr realisiert werden. Dies führt zu einer grossen Attraktivitätssteigerung von Surcuolm aber auch für die vorgesehene Überbauung.

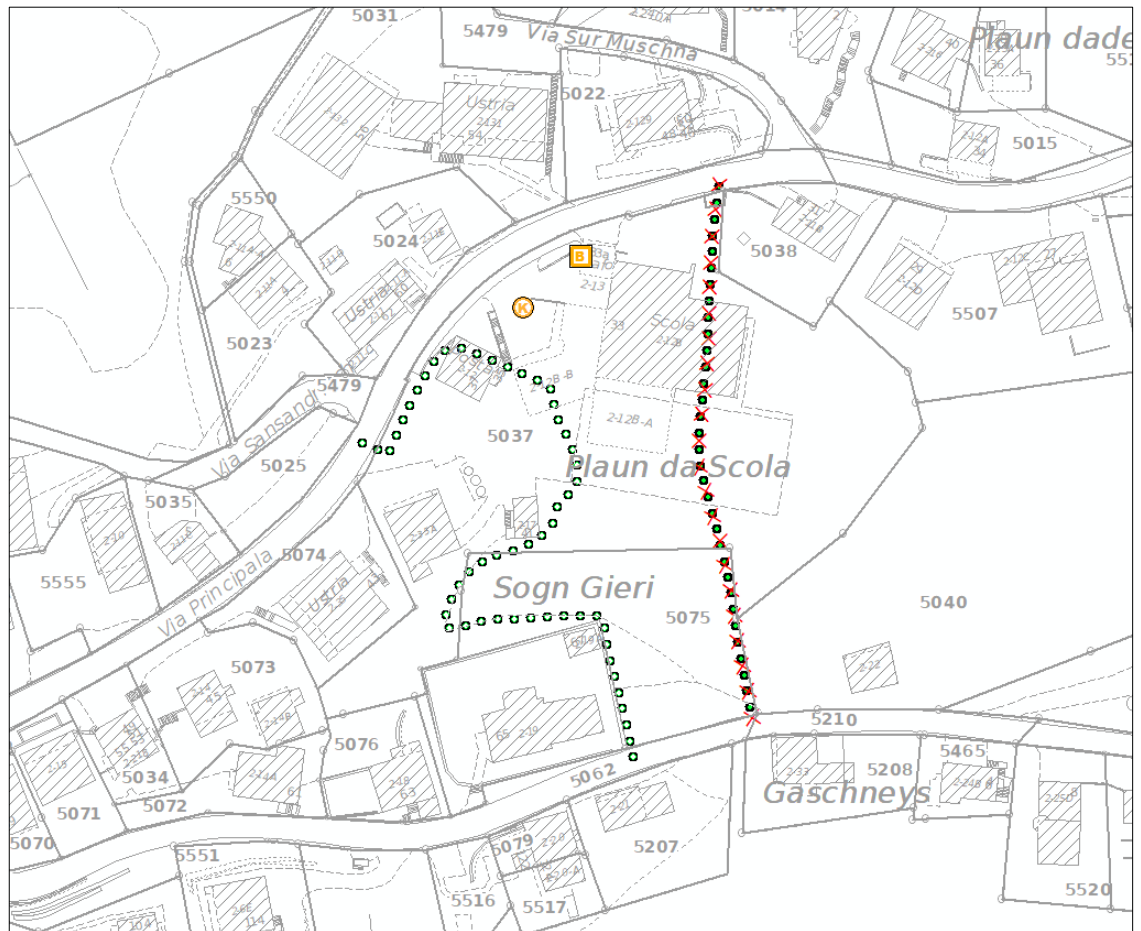


Abb. 5: Revision Genereller Erschliessungsplan Zentrumsentwicklung Surcuolm (Stand 26.03.2024)

11.4 Teilrevision Baugesetz

Im rechtsgültigen Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Surcuolm ist derzeit keine Bestimmung für die Zentrumszone Surcuolm vorhanden.

Art. 18b enthält die Bestimmungen dazu. Weiter werden in Art. 18b auch die notwendigen gestalterischen Vorgaben festgelegt.

Anhang 1, Zonenschema, wird mit den Bestimmungen der Zentrumszone Surcuolm ergänzt.

11.5 Weitere Planungsmittel

An weiteren Planungsmitteln sind keine Anpassungen notwendig.

12 Mehrwertausgleich

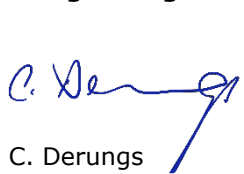
Mit den neuen bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben werden Grundsätze zum Mehrwertausgleich und zur Baulandmobilisierung definiert.

Gemäss Art. 19j, Abs. 1 des KRG sind Einzonungen mehrwertabgabepflichtig. Im Rahmen dieser Teilrevision erfolgt keine Einzonung, sondern nur eine Umzonung innerhalb der bereits bestehenden Bauzone.

Die Gemeinden können gemäss Art. 19j, Abs. 2 zusätzliche Abgabetatbestände (wie z.B. bei Auf- oder Umzonungen) vorsehen. Die Gemeinde Obersaxen Mundaun ist momentan an der Bearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und prüft zusätzliche Abgabetatbestände. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Umzonung nicht mehrwertabgabepflichtig.

Ilanz, 26. Januar 2026

Cavigelli Ingenieure



C. Derungs

K. Vieli