



Kanton Graubünden
Gemeinde Surses

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

Zone für Kultur und Beherbergung | Mulegns

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Surses, 7453 Tinizong

Kontaktperson

Marco Guetg, Leiter Bauamt

+41 81 659 11 68

info@surses.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

April 2021

Bearbeitungsstand

Februar 2022

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	5
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	5
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termin	6
2.3	Vorprüfung	6
2.4	Mitwirkungsaufgabe	7
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	8
3	Nutzungskonzept	9
3.1	Bedarf	9
3.2	Konzeptbestandteile	9
3.3	«Zuckerbäckerturm»	11
4	Grundlagen und Nachweise	12
4.1	Abstimmung Kantonaler Richtplanung Siedlung (KRIP-S)	12
4.2	Grösse der Bauzone und haushälterische Bodennutzung	13
4.3	Kommunales räumliche Leitbild (KRL)	14
4.4	Verhältnis zum Ortsbildschutz	14
4.5	Zweitwohnungsgesetz	19
4.6	Sicherung der Verfügbarkeit	19
4.7	Mehrwertabschöpfung	19
4.8	Gefahrenzonen	20
5	Umsetzung in den Planungsmitteln	21
5.1	Teilrevision Art. 25 ^{bis} (Zone für Kultur und Beherbergungen)	21
5.2	Zonenschema	21
5.3	Teilrevision Zonenplan	21
5.4	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	21
5.5	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	22

Beilage

Beilage A: Konzept Zuckerbäckerturm

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Der Dorfkern von Mulegns wird einerseits durch die vielbefahrene Julierstrasse und andererseits durch die spätklassizistischen Villen sowie dem Posthotel «Löwe» geprägt. Wie viele andere Gemeinden ist auch Mulegns von einer starken Abwanderung betroffen (17 Einwohner / Stand 2020), Arbeitsplätze gibt es im Dorf wenige, hauptsächlich im Landwirtschaftssektor.

Die Stiftung Nova Fundaziun Origen beabsichtigt durch verschiedene Aktivitäten einen Beitrag zur Belebung des Dorfes beizutragen. Gleichzeitig soll ein kulturelles Angebot von überregionaler Bedeutung geschaffen werden, welches für die Gemeinde Surses und die Region ein zusätzliches Besuchersegment anspricht. Das Vorhaben ist somit nicht ausschliesslich für das Dorf Mulegns von Bedeutung, sondern stärkt auch das bereits etablierte Kulturangebot in der Gemeinde. Geplant sind unter anderem die Renovation des Posthotel Löwe (in Umsetzung) und weiterer Bauten, Theateraufführungen und die Einrichtung eines Reisemuseums.



Abb. 1 / Mulegns Luftbild mit Perimeter geplanter Kultur- und Beherbergungszone (Quelle: geogr.ch)

Dazu wurden mehrere Grundstücke mit dem Ziel erworben, diese für kulturelle Anlässe und Übernachtungen im Sinne der Stiftung Origen zu nutzen. Neben den bekannten kulturellen Schwerpunkten sollen auch temporäre Bauten und Installationen entstehen. Um die beabsichtigte Nutzung zu ermöglichen, sind in der Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Mulegns verschiedene Anpassungen vorzunehmen. Diese bilden Gegenstand der vorliegenden Teilrevision.

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Die heutige, rechtskräftige Ortsplanung inkl. Baugesetz von Mulegns stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1976 und wurde mit Beschluss Nr. 2644 am 29. November 1976 durch die Regierung genehmigt. Die Gesamtrevision der Ortsplanung der 2016 fusionierten Gemeinde Surses ist in Bearbeitung.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Die vollständige Überarbeitung der Ortsplanung Surses wird noch geraume Zeit in Anspruch nehmen. Damit das geplante Projekt weiterverfolgt und zeitnah umgesetzt werden kann, zieht die Gemeinde Surses die notwendigen Anpassungen und Ergänzungen der Gesamtrevision vor.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Mit einer neuen Zone für Kultur und Beherbergung sollen die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen und damit die Planungs- und Rechtssicherheit für die Umsetzung der geplanten kulturellen Nutzungen geschaffen werden. Die neue Zone sowie die baugesetzlichen Bestimmungen sind auf die kommende Gesamtrevision abgestimmt.
- Es werden die planerischen Voraussetzungen für temporäre, kulturelle Bauten und Anlagen sowie Installationen geschaffen. Diese werden hinsichtlich des Nutzungsmasses (insbesondere der Höhe) und Gestaltung gestützt auf den Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- Das Baugesetz wird in Bezug auf die Zone für Kultur und Beherbergung unter Berücksichtigung der laufenden Gesamtrevision des Baugesetzes ergänzt.
- Gewährleisten der Parkierung zugunsten der Kulturzone und des Anschlusses an den ÖV.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Surses beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung der Planungsmittel	März/April 2021
Vorprüfung Teilrevision	Mai - Juli 2021
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Oktober - November 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	Dezember 2021
Beschwerdeaufgabe	Dezember 2021/Januar 2022
Genehmigung Regierung	1. Quartal 2022

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 6. Juli 2021 äusserten sich die Amtsstellen zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Anmerkungen vorgebracht:

Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Das Siedlungsgebiet auf der Parzelle Nr. 9027 wird im Umfang von 3 m ² erweitert.	Ergänzende Angaben in Kap. 4.1 und 5.3 PMB
Das Vorhaben stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des schutzwürdigen Ortsbildes dar. Es ist im PMB eine entsprechende Interessensabwägung zu dokumentieren.	Vgl. PMB Kap. 4.4
Im «Nutzungsbereich II» liegt die ehemalige und kantonal geschützte Fuhrhaltere (Vers. - Nr. 7-8). Es ist ein statischer Nachweis zu erbringen, dass das Objekt nicht beeinträchtigt wird.	Vgl. PMB Kap. 4.4
Es ist zu prüfen, ob der Nutzungsbereich II im GGP zeitlich befristet werden kann.	Der Nutzungsbereich II wird auf fünf Jahre ab Genehmigung durch die Regierung befristet
Es ist zu prüfen, ob die Einzonung zweier Erschliessungsstrassen der Mehrwertabgabepflicht unterliege	Vgl. PMB Kap. 4.7
Die Entwicklung auf des Parkplatzbereiches muss ständig mit dem ASTRA koordiniert werden.	Die Koordination mit dem ASTRA findet im Rahmen der konkreten Folgeplanungen, d.h. den jeweiligen Baugesuchen statt.

2.4 Mitwirkungsauflage

Die Mitwirkungsauflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsauflage können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Die Mitwirkungsauflage erfolgte für die Dauer von 30 Tagen vom 15. Oktober 2021 – 15. November 2021. Während der Auflagefrist sind insgesamt drei Einwendungen eingegangen. Im Wesentlichen wurden folgende Anträge, Fragen und Stellungnahmen vorgebracht und durch die Gemeinde beurteilt:

- a) *Es wurde die Frage gestellt, ob der Turm nach 5 Jahren abgebaut wird und keine Ausnahmegewilligung für eine Verlängerung erteilt wird und wie der Rückbau des Turms sichergestellt werde.*

In den Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan ist geregelt, dass der Nutzungsbereich des Turms auf 5 Jahre befristet ist. Nach Ablauf der Frist sind die regulären Bestimmungen einzuhalten. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung sind aus Sicht des Vorstands nicht gegeben. Der Rückbau wird durch eine entsprechende Regelung in den Vorschriften sichergestellt.

- b) *Die Anzahl Parkplätze sei ungenügend und die Parkierungssituation sowie das Verkehrskonzept seien vor der Umzonung zu klären.*

Insgesamt werden 33 Parkplätze ausgewiesen. Für grössere Anlässe stehen ausserhalb des Siedlungsgebiets zusätzlich Parkierungsmöglichkeiten zur Verfügung, welche mittels Shuttlebus bedient werden können.

- c) *Die Regelung der Grenzabstände werde nicht akzeptiert.*

Zur betroffenen Liegenschaft wird der zonengemässe Grenzabstand von 2.50 m eingehalten.

- d) *Es sei befremdend, dass eine Teilrevision ausschliesslich für eine Organisation vorgenommen wird. Es wurde die Frage gestellt, wer die Kosten für die Planung übernimmt.*

Projektbezogene Planungen sind nicht aussergewöhnlich. Die Kosten dafür können die Gemeinden ganz oder teilweise jenen Personen übertragen, die Vorteile daraus ziehen.

- e) *Der Platz für den Turm sei nicht vorhanden und er würde das Dorf zerstören. Mulegns solle sich durch sanften Tourismus und Landwirtschaft auszeichnen.*

Der Gemeindevorstand stellt die Standbeine Tourismus und Landwirtschaft nicht in Frage. Er ist der Ansicht, dass dieses Angebot ergänzt werden soll. Durch die zeitliche Begrenzung von 5 Jahren wird die Beeinträchtigung des Ortsbilds nicht dauerhaft sein.

- f) *Handlungsbedarf sei andernorts gegeben. Vor allem die Situation für den Langsamverkehr sowie den öffentlichen Verkehr sei zu verbessern und es sei Wohnraum zu schaffen.*

Da diese Anliegen keinen Bezug zur vorliegenden Teilrevision aufweisen, können sie nicht abschliessend behandelt werden. Die Voraussetzungen zur Schaffung von mehr Wohnraum werden in der bereits laufenden Gesamtrevision bearbeitet. Betreffend die Klärung von verkehrstechnischen Fragestellungen wurde ein Verkehrsplanungsbüro beauftragt.

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe ergaben sich keine Anpassungen an den Planungsmitteln.

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben die vorliegende Teilrevision anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. Februar 2022 angenommen.

3 Nutzungskonzept

3.1 Bedarf

Das Dorf Mulegns kämpft gegen die stete Abwanderung (17 Einwohner / Stand 2020), Arbeitsplätze gibt es im Dorf nur wenige, Versorgungseinrichtungen bestehen nicht. Neben den nur noch wenigen Landwirtschaftsbetrieben, ist auch das Posthotel Löwe ein wichtiger Standortfaktor für Mulegns.

Die Stiftung Nova Fundaziun Origen beabsichtigt den Dorfkern Mulegns einer kulturellen Nutzung und Beherbergungsnutzung zuzuführen. Geplant sind unter anderem die Renovation des Posthotel Löwe und weiterer Bauten (Weisse Villa etc.), Theateraufführungen und die Einrichtung eines Reisemuseums.

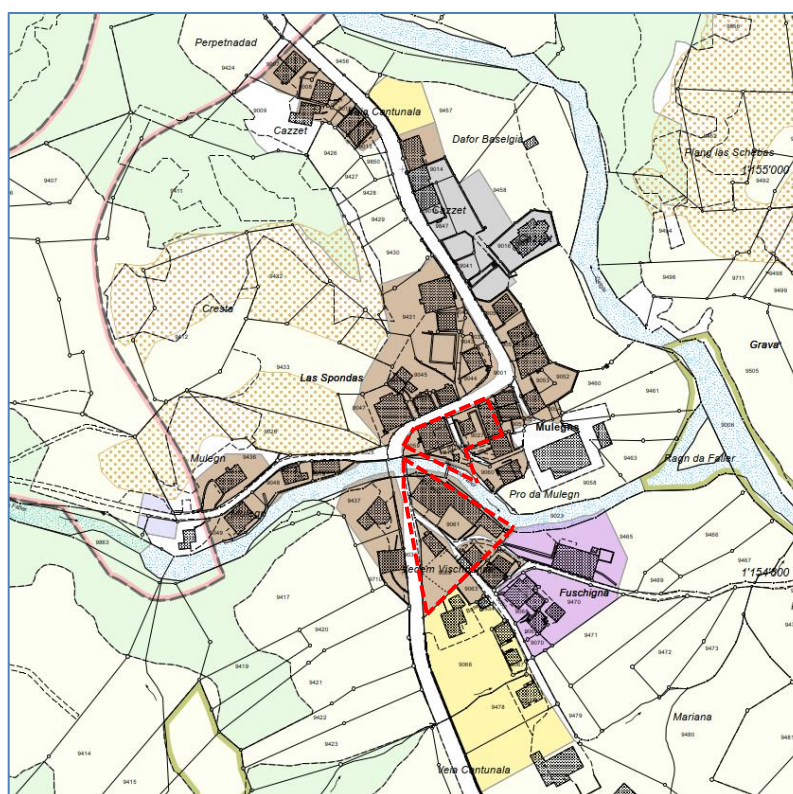


Abb. 2 / Auszug Zonenplan Mulegns

3.2 Konzeptbestandteile

Die Stiftung hat für ihre Vorhaben zur Belebung des Ortes ein Konzept (siehe Beilage A) erarbeitet, welches über erkenn- und erlebbare Attraktionen neue und zusätzliche Besuchersegmente ansprechen soll.

In den Bauten des Dorfes spiegelt sich die grosse Kulturgeschichte des Reisens. Das Posthotel Löwe erzählt von den Anfängen des Tourismus in Graubünden, vom Pioniergeist der ersten Hoteliers, vom Anspruch einer noblen Klientel am Ende der Belle Époque. Die Emigrantenhäuser von Mulegns belegen die Jahrhunderte alte

Auswanderungsgeschichte der Bündner (z.B. Zuckerbäcker), welche mit dem erwirtschafteten Vermögen sich stattliche Villen für den Lebensabend in ihrem Heimatdorf bauten.

In Mulegns stehen zwei Zuckerbäckervillen, die das Dorfbild prägen. Zusammen mit dem Post Hotel Löwe bilden sie einen einmaligen spätklassizistischen Baubestand. Es gilt dieses Potential mit verschiedenen Massnahmen wieder aufzubauen und langfristig zu reaktivieren.



Abb. 3 / Die Bildmitte mit den beiden Zuckerbäckervillen. Rechts das Post Hotel Löwe mit Anbau

Die Stiftung Nova Fundaziun Origen beabsichtigt zudem in der neuen Zone für Kultur und Beherbergungen einen Standort für Bauten und Anlagen zu definieren, welche auf die spezielle Nutzung aufmerksam machen. Diese Bauten dienen ausschliesslich und unmittelbar dem Kulturbetrieb und sind temporär ausgerichtet (bis zu fünf Jahre). Ziel des Konzeptes ist auch eine gegenseitige Ergänzung der verschiedenen Angebote. Besucher der kulturellen Anlässe und Ausstellungen können im Posthotel übernachten oder in der Weissen Villa und an weiteren Standorten sollen einheimische Produkte angeboten werden. Die Fundaziun Origen umschreibt ihre Konzeptbestandteile wie folgt.

Übernachten im Museum

Das Übernachtungsangebot wird im neuen Betriebskonzept beibehalten und intensiviert das Erlebnis eines Besuchs im historischen Haus. Die Hotelzimmer stehen auch für Familienfeiern, Retraiten, Passwanderwochen und Individualgäste zur Verfügung.

Zuckerbäckerkunst in der Weissen Villa

In der Weissen Villa wird eine Zuckerbäckerei installiert, die das Handwerk der Bündner Emigranten zelebriert. Die Erzeugnisse der Zuckerbäckerei werden vor Ort verkauft und in alle Welt versandt. Ziel ist eine vitale Hommage an jenes Handwerk, durch das die Bündner Patissiers im Ausland Berühmtheit erlangten.

Möbelwerkstätten und Tapetendesign

Die Restauration der historischen Ausstattung wird öffentlich präsentiert. Besucher erhalten die Möglichkeit mitzuerleben, wie eine Chaise Longue neu bezogen wird oder wie Tapetenmuster für neu zu gestaltende Räume entstehen. Ziel ist die Sensibilisierung für die historische Substanz und die Förderung eines modernen Kunsthandwerks, dessen Erzeugnisse vor Ort erstanden werden können.

3.3 «Zuckerbäckerturm»

Als erstes Projekt im Sinne des Konzeptes zur Steigerung der Attraktion, beabsichtigt die Nova Fundaziun Origen einen Turm, einen Zuckerbäckerturm zu erstellen. In Zusammenarbeit mit der ETH Zürich hat die Initiatorin ein Richtprojekt erarbeitet. Die Abteilung für digitale Bautechnologien an der Zürcher ETH gehört zu den weltweit führenden Institutionen in der Entwicklung neuer Bauweisen. Dieser Turm und dessen kulturelle Programmierung, sollen gemäss dem aufgezeigten Konzept den Pioniergeist der Emigranten und Rückkehrer die Bautradition der Zuckerbäckervillen widerspiegeln und weiterführen. Die Umsetzung erfolgt, erfolgt wie früher auch, in einer zeitgemässen Formensprache und mit den neuesten technischen Errungenschaften. Gleichzeitig setzt man sich mit verdichtetem, in die Höhe strebendem Bauen sowie mit nachhaltigen Ressourcen auseinander:

Mit dem Turm für Mulegns präsentiert die renommierte Hochschule ein Bauwerk, das in seiner einzigartigen Ästhetik, in der modularen Bauweise und in der Schonung der Ressourcen neue Standards setzt. Für Origen entstehen durch dieses Engagement der ETH komplett neue Räume, die in ihrer organischen Präsenz, in ihren starken Atmosphären und ihrer szenischen Kraft neue Spielräume eröffnen.

Das Gebäude kann verschiedentlich genutzt werden. Der Turm kann individuell begangen werden. Die Räume können für Vorträge, Erzählreihen und Ausstellungen genutzt werden. Im hohen Theatersaal unter der Turmkuppel können kleine Veranstaltungen stattfinden: Konzerte mit rätoromanischen Liedern, elektronische Kompositionen, Autorenlesungen und zeitgenössische Choreographien.



Abb. 4 / Visualisierung Turm (Quelle: Nova Fundaziun Origen).

Der Turm misst talseitig knapp 30 m und ist als temporäre Anlage auf maximal fünf Jahre befristet. Am Standort des Turmes können nach Ablauf der einmaligen Frist später andere kulturelle Installationen nach den Massgaben der Regelbauweise platziert werden. Der Turm ist als Kunstinstallation konzipiert, die abgebaut und andernorts aufgestellt werden kann.

4 Grundlagen und Nachweise

4.1 Abstimmung Kantonaler Richtplanung Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angepasst. Der Richtplan wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und wurde vom Bund am 10. April 2019 genehmigt. Gestützt auf den neuen Kantonalen Richtplan müssen die Gemeinden innert zwei Jahren die Kapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) überprüfen.

Vor allem im ländlichen Raum, im touristischen Raum und im suburbanen Raum sind im Weiteren Anstrengungen zu treffen, um den Nutzungsmix in den Ortskernen zu erhalten und im Rahmen der Innenentwicklung die bauliche Attraktivität zu sichern. Die Belebung der Ortskerne hat dabei einen hohen Stellenwert. Mit der Siedlungsentwicklung nach innen sollen belebte Ortskerne geschaffen werden.

Bei der Parzellen Nr. 9027 findet eine kleinflächige Erweiterung des Siedlungsgebietes von ca. 3 m², im Sinne einer Arrondierung auf die Parzellengrenze, statt.

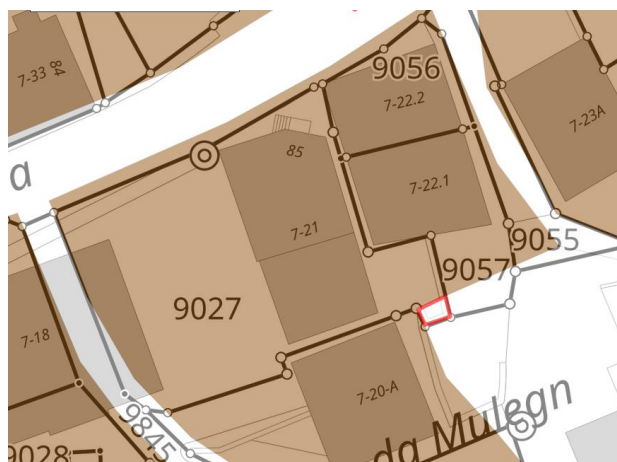


Abb. 5 / Erweiterung Siedlungsgebiet auf Parzelle Nr. 9027

Die Gemeinde stellt fest, dass die vorgesehene Anpassung die Limite für die Erfordernis einer Richtplananpassung nicht überschreitet und ansonsten die in der vorliegenden Teilrevision vorgesehene Umzonung keine Änderung des Siedlungsgebietes darstellt bzw. vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erfolgt. Die neue Zone für Kultur und Beherbergung berücksichtigt in besonderem Masse die richtplanerischen Themen zur Belebung der Ortskerne.

4.2 Grösse der Bauzone und haushälterische Bodennutzung

Im Kanton Graubünden sind 90% der Einwohner und ca. 60% der Beschäftigten innerhalb der Wohnzonen, Mischzonen und Zentrumszonen (WMZ) lokalisiert. Die WMZ ist daher für die Steuerung der Siedlungsentwicklung von grösster Bedeutung und für die Bauzonendimensionierung der Gemeinden massgebend. Die Gemeinde Surses weist heute eine zu grosse WMZ und Kapazität auf und ist aufgefordert die Bauzone entsprechend zu verkleinern (Art. 15 RPG / Kap. 5.2.2 Kantonaler Richtplan Graubünden). Die Frist für die Umsetzung läuft bis ins Jahr 2023.

Mit der in der vorliegenden Teilrevision vorgenommenen Umzonung von der Dorfkerndzone in die Zone für Kultur und Beherbergung wird die Kapazität der WMZ verringert. Weiter stellt die vorliegende Teilrevision kein Präjudiz bezüglich der Auszonungen dar, da die Umzonung in einem zentralen Teil des Siedlungsgebietes erfolgt. Durch die mit den planerischen Massnahmen gestärkten Nutzungen wird der Ortskern belebt und auch aus touristischer Sicht besser genutzt, was mit der Zielsetzung einer haushälterischen Bodennutzung gemäss RPG und des KRIP-S übereinstimmt.

4.3 Kommunales räumliche Leitbild (KRL)

In der Umsetzung der Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Gestützt auf eine Siedlungsanalyse haben die Gemeinden im räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung aufzuzeigen.

Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung von Surses bereits erarbeitet und vom Gemeindevorstand beschlossen. Für das Dorf Mulegns wurde im KRL ein spezielles Entwicklungsgebiet für Kultur- und Beherbergungsnutzung bezeichnet. Besondere Bedeutung kommt der Neunutzung des Areals Posthotel Löwe in Mulegns mit angrenzenden Flächen zu. Durch ein Angebot im Bereich Beherbergung und Kultur in der historischen Bausubstanz und in Neubauten kann ein Ort mit überregionaler Ausstrahlungskraft geschaffen werden. Vorliegend geht es um die nutzungsplanerische Umsetzung der strategischen Festlegung im KRL.

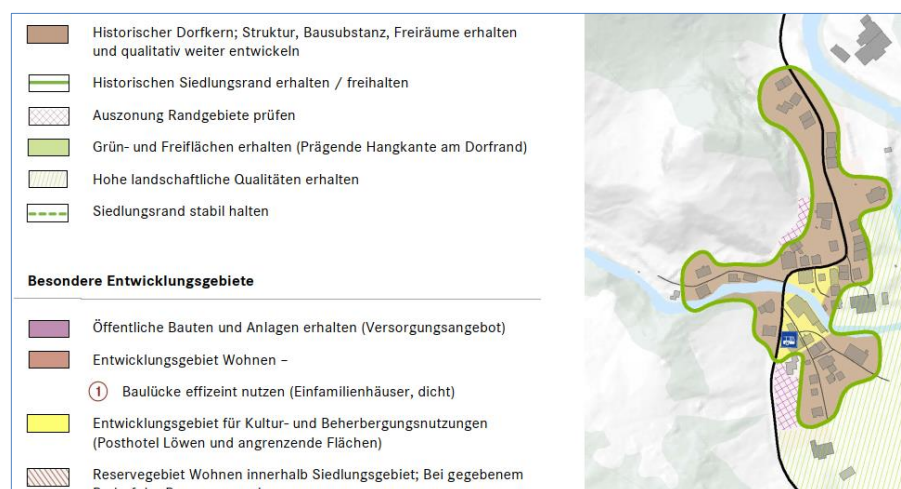


Abb. 6 / Ausschnitt KRL

4.4 Verhältnis zum Ortsbildschutz

Mulegns ist im ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Dabei sind die Zuckerbäckervillen und das Post Hotel Löwe thematisiert. Der KRIP-S stuft im Sinne des ISOS den historischen Ortskern von Mulegns als von regionaler Bedeutung ein (05.SO.13).

4.4.1 Geschützte Baute

Der Turm im «Nutzungsbereich II» soll über der ehemaligen Fuhrhaltereie des Hotel Löwe (Vers. -Nr. 7-8) erstellt werden. Die Baute ist mit dem Regierungsbeschluss Nr. 646 vom 27. August 2019 kantonal geschützt und ist deshalb vor Beschädigung oder Verlust sowie vor Zerstörung zu bewahren.

Gemäss dem Beschrieb der Nova Fundaziun Origen (NFO) zum Bau des Turmes (siehe Beilage B) soll die Garage mit dem Flachdach aus den 1950er Jahren abgebrochen werden, historische Substanz wird nicht zerstört. Dadurch wird auch die für das Dorfbild untypische Tunnelsituation über der alten Dorfstrasse beseitigt. Das Fuhrhaltergebäude selbst, das als Sockel für den Turm dient, kann dank dem Turmbau saniert werden. Auch die ehemaligen Pferdestallungen unter dem heutigen Parkplatz werden in das Sanierungskonzept einbezogen und erhalten. Mittels einer unabhängigen Lastabtragung ausserhalb der historischen Substanz wird das Gebäude geschont. Die statischen Untersuchungen und Überlegungen zur Lastabtragung des Turmaufbaus sind im September 2021 mit der Conzett Bronzini Partner AG, Chur, vorgeprüft worden und werden den Genehmigungsunterlagen beigelegt (Beilage C).

4.4.2 Einfluss auf das Ortsbild

Der erwähnte Beschrieb der NFO zum Bau des Turmes, sieht die Kulturgeschichte des Reisens als Basis für die angestrebte bauliche Entwicklung in Mulegns. Der geplante, in weissem Beton gehaltene Turm, soll an die Geschichte der Auswanderung in Graubünden erinnern.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erlebte Mulegns einen kulturellen und wirtschaftlichen Aufschwung. Die Fuhrhaltereie und der Betrieb des Post Hotel Löwe brachten dem Dorf neue Arbeitsplätze und einen markanten Anstieg der Bevölkerungszahlen. Die Nova Fundaziun Origen beabsichtigt, die Idee der historischen Raststätte im kulturellen Kontext neu zu interpretieren. Der Turmbau zitiert die Innovationskraft der Mulegnser Pioniere der Belle Époque, welche technische Innovation und wirtschaftliche Blüte ins Dorf brachten. Die neue, kulturelle Attraktion, soll als wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes, dazu beitragen das Augenmerk der Bevölkerung auf das wertvolle Ortsbild von Mulegns zu lenken und damit für die kulturell, sozial, touristisch und wirtschaftlich positiven Folgen einer sorgfältigen Sanierung des spätklassizistischen Quartiers sowie des gesamten Ortsbildes zu sensibilisieren.

Der architektonisch sorgfältige Turmbau klärt die Beziehungen der Gebäude rund um den kleinen Hotelgarten, fügt sich markant in das Ensemble ein und steigert durch den eigenen qualitativen Anspruch die Wertschätzung für die umliegenden historischen Gebäude des Bergdorfes. Die Materialisierung in weissem Beton betont die filigrane Konstruktion des Turmbaus. Im Weiteren kann festgehalten werden, dass der geplante Turm zwar über die bestehenden Bauten hinausragt, ist aber bereits von mächtigen historischen Gebäudevolumen umgeben. Das Post Hotel Löwe z.B. umfasst von den Kellerräumen bis zum Dachfirst auch bereits eine Gesamthöhe von rund 20 Metern. Auch Neubauten dürfen nach geltenden Baugesetz mit einer Firsthöhe von bis zu 16 Metern erstellt werden. Der Turm versteht sich als temporäre Kunstinstallation (Befristung auf fünf Jahre), welche, aus den vorgängig dargelegten Gründen sogar beabsichtigt, die baulichen Bezüge zum historischen

Bestand, temporär zu verändern. Der Turm wird das Dorfbild somit lediglich über einen festgelegten Zeitraum mitprägen, voraussichtlich, aber wesentlich zum Erhalt der wertvollen historischen Substanz beitragen (Weisse Villa, Post Hotel Löwe, Aufwertung des dörflichen Aussenraumes, Erhalt von Stallbauten und Wohnhäusern).

Zusammenfassend hat der Turmbau weder einen dauerhaften Einfluss auf das schutzwürdige Ortsbild und noch verursacht er eine erhebliche Beeinträchtigung desselben. Der Turmbau unterstützt aus Sicht der Initianten somit vielmehr die Anliegen des Bundesinventars und trägt wesentlich und substantiell zum Erhalt des gesamten Dorfbildes bei.

4.4.3 Intressenabwägung

a) Erwägungen

Der Turmbau von Mulegns ist aus Sicht der Gemeinde ein Projekt, welches in seiner Gesamtheit, und im Besonderen hinsichtlich des Einflusses auf das Ortsbild, betrachtet und beurteilt werden muss.

Unbestritten ist der zumindest temporäre Einfluss und Wirkung des Teilvorhabens, nämlich des Turmbaus, auf das Dorfbild. Das ISOS stuft den historischen Ortskern von Mulegns als von regionaler Bedeutung ein. Ortsbilder von regionaler Bedeutung sind grundsätzlich einer Interessenabwägung zugänglich.

Im Rahmen der Interessenabwägung sind der voraussichtlichen Beeinflussung des Ortsbildes durch den geplanten Turmbau, neben den Argumenten gem. Kap. 4.4.1 und 4.4.2 hiervor zu Ortsbildschutz und dem baulichen Schutz, weitere Betrachtungen von kommunaler (d.h. Surses) und regionaler Relevanz sowie überwiegender öffentlichen Interessenz gegenüberzustellen. Das Gesamtprojekt „Zone für Kultur und Beherbergungen“ der NFO erwirkt aus Sicht der Gemeinde folgende wichtige Nebeneffekte, welche in die Betrachtung miteinbezogen werden müssen:

- Der Turmbau und die damit verbundene Wiederbelebung der historischen Gebäude tragen voraussichtlich wesentlich dazu bei, das Dorf Mulegns zu beleben. Der Kulturbetrieb, der Bau des Turmes sowie die nachfolgend wiederkehrenden Installationen, schaffen nachhaltig neue Arbeitsplätze im Dorf und ermöglichen den Zuzug neuer Bewohner. Das Dorf als Bestandteil der Kulturlandschaft Surses bleibt vital erhalten
- Das Gesamtprojekt mit den Nutzungen innerhalb der Zone für Kultur und Beherbergungen sowie der Bau des Turmes wird dazu beitragen, die historischen Liegenschaften zu renovieren und zu beleben.
- Der Hotelbetrieb, die Gastwirtschaft, der Museumsbetrieb, die Werkstätten und das kulturelle Programm schaffen neue und einmalige Standortqualitäten von überregionaler Bedeutung.

- Der Ausbau von Mulegns fördert einen qualitätsvollen Tourismus, der sich mit der Region und ihren kulturellen Schätzen auseinandersetzt. Das allgegenwärtige Reisetema fördert eine substantielle Auseinandersetzung mit der Kultur des Reisens und bezieht des Tourismus der ganzen Region Surses mit ein.
- Der Turm enthält Ausstellungsräume und einen kleinen Theatersaal und ermöglicht Museumsbesuche und Bühnenproduktionen, die, zusammen mit den renovierten Räumlichkeiten der historischen Gebäude, für die kulturelle Programmierung in der Region von substantieller Bedeutung sind.
- Die architektonische Kraft des Turmbaus und die dafür eingesetzten digitalen Technologien werden für eine weitreichende mediale Präsenz sorgen und der ganzen Region zugutekommen.
- Der Bau des Turmes, mit den Möglichkeiten der digitalen Bautechnologien und Fertigungsverfahren und der Umgang sowie neuen Materialien, bringt einen einzigartigen Knowhow-Transfer nach Graubünden, der einheimischen Firmen einen signifikanten Wettbewerbsvorteil verschaffen kann.
- Der Bau des Turmes und die Renovation der historischen Gebäude bedeuten Einerseits für die einheimische Bauwirtschaft wiederkehrende Aufträge und ermöglichen andererseits eine Erweiterung der eigenen Kompetenz durch hochwertige Aufgaben.
- Die Realisierung des Turmes bedeutet einen Quantensprung für die digitale Bauforschung an der ETH und stärkt den Innovationsstandort Schweiz.

b) Fazit und Abwägung

Die Gemeinde stellt in diesem Zusammenhang folgendes fest:

- Der betroffene Ortskern ist gemäss kommunalem räumlichen Leitbild ein Entwicklungsgebiet für Kultur- und Beherbergungsnutzungen.
- Die Fläche befindet sich grundsätzlich innerhalb einer rechtskräftigen Bauzone und innerhalb des Siedlungsgebietes.
- Die kantonal geschützte Fuhrhaltereie des Hotel Löwe (Vers. -Nr. 7-8) kann gemäss Angaben der Initianten einerseits dank dem Projekt saniert werden, und andererseits der Nachweis erbracht werden, dass der Turmbau keine Beeinträchtigung bedeutet.
- Der Turmbau wird während fünf Jahren das Ortsbild von Mulegns stark mitprägen. Durch die auf fünf Jahre begrenzte Standzeit, wird das Ortsbild jedoch nur temporär beeinflusst, was auch bei normalen, grösseren Bauprojekten der Fall sein kann. Nach Ablauf der Frist gilt die Regelbauweise gem. dem Nutzungsbereich I. Auch der Rückbau wird in den Vorschriften

zum GGP vorgeschrieben und ist zwingend. Das Ortsbild von regionaler Bedeutung wird deshalb auch nicht dauerhaft von der Kunstinstallation geprägt und wird aus Sicht der Gemeinde somit auch nicht beeinträchtigt.

- Der Turmbau fördert die den Tourismus und die Sanierung der Gebäude in Mulegns. Am Fortbestand und der zukunftsorientierten Weiterentwicklung des bestehenden Beherbergungsbetriebes besteht selbstverständlich ein hohes öffentliches Interesse. Dies kann wiederum zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Ort und der Region beitragen, was entscheidend zur Sicherung des Ortes Mulegns als Wohnort beitragen kann.
- Die Entwicklung des Standortes im Sinne des Konzeptes trägt wesentlich zum Angebot, Erhalt und zur Qualität des Kultur- und Beherbergungsangebotes in der Gemeinde und der Region bei.
- Die Sanierung der historischen Bauten und des Turmes selbst verlangen hochwertiges und zum Teil spezialisiertes Bauhandwerk. Neben den wiederkehrenden Aufträgen spielt auch die notwendige Qualität des Handwerkes eine wichtige Rolle, was bezüglich der Erweiterung der Kompetenzen und des Knowhow-Transfers eine regionale/überregionale Bedeutung hat.
- Das Konzept der Nova Fundaziun Origen mit einerseits umfangreichen und qualitativ hochstehenden Sanierungen der spätklassizistischen Gebäude und andererseits kulturellen Programmen tragen stark zur Renovation und Erhaltung des Ortsbildes, Stärkung des Kulturtourismus und somit zur Belebung der Gastronomiebetriebe bei. Der spezielle Nutzungsbereich für temporäre Hochbauten wie den geplanten «Zuckerbäckerturm», verstärken als erkennbare Installationen mit überregionaler oder sogar nationaler Wirkung die konzeptionellen Überlegungen.

Wie vorgängig unter den Kap. 4.4.1 – 4.4.3 detailliert und differenziert dargelegt wird deutlich, dass der Beeinflussung des Ortsbildes von regionaler Bedeutung durch den Bau eines Turmes durchaus gewichtige öffentliche Interessen von kommunaler und regionaler Bedeutung gegenüberstehen. Ins Gewicht fällt in der Abwägung der Interessen der Umstand, dass es sich beim Turm um eine temporäre Baute handelt. Für weitere Kunstinstallationen gilt die Regelbauweise im Sinne von Art. 25bis BauG resp. dem Nutzungsbereich I gem. den Vorschriften zum GGP.

Die Gemeinde Surses anerkennt, dass der Turmbau einen starken Einfluss auf das Ortsbild von Mulegns hat. Die zu erwartenden, dauerhaften und nachhaltigen Auswirkungen des Turmbaus auf die Erhaltung der historischen Gebäude sowie den Gebäuden und Aussenräumen allgemein, die positiven Wirkung auf Gastronomie und Tourismus sind jedoch ebenfalls von grossem öffentlichem und regionalem Interesse. Zusammenfassend kommt die Gemeinde bei der gesamtheitlichen Betrachtung des Vorhabens und der Abwägung der Interessen zum Schluss, diese Interessen von selbiger, d.h. regionaler Auswirkung sind und das Schutzinteresse

überwiegen, da es sich mit dem Turmbau, lediglich um eine temporäre Beeinflussung des Ortsbildes auf fünf Jahre, handelt.

Aufgrund dieser Interessensabwägung ist die vorgesehene Nutzung des Ortskernes von Mulegns aus Sicht der Gemeinde wichtig und für den vorgesehenen Zweck gerechtfertigt. Der aus Sicht des Ortsbildschutzes wertvolle Ortskern von Mulegns wird durch das vorliegende Projekt nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr wiederbelebt und langfristig gesichert.

4.5 Zweitwohnungsgesetz

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) sieht gemäss Art. 7 vor, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % nur neue Wohnungen bewilligt werden dürfen, wenn sie als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung genutzt werden. Eine Wohnung gilt dann als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- oder ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs (z.B. Hotel) bewirtschaftet wird.

Die vorliegende Umzonung umfasst fast ausschliesslich bereits vollständig überbaute Flächen mit bestehenden Nutzungen. Die neue Bestimmung des Baugesetzes lässt einerseits nur klassische Hotels, bei denen Zimmer oder Suiten tage- bzw. wochenweise gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden und gleichzeitig einen hotelmässigen Service und Dienstleistungen bieten, und andererseits kulturelle Nutzungen, Wohnnutzung, zu. Wohnnutzungen sind nur zulässig, soweit diese einen Bezug zum Kulturbetriebe aufweisen, beispielsweise Wohnungen für Kulturschaffende oder Personalwohnungen. Es ist vorgesehen, Zimmer und Wohnungen tage- oder wochenweise sowie allenfalls auch ganzjährig an Künstler oder Teilnehmer von Kursen und Veranstaltungen zu vermieten.

4.6 Sicherung der Verfügbarkeit

Da die benötigten Flächen für das Vorhaben im Eigentum der Projektierenden (Nova Fundaziun Origen) liegen, bedarf es keiner zusätzlichen Regelungen zur Verfügbarkeit.

4.7 Mehrwertabschöpfung

Das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sieht für Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% vor. In der vorliegenden Teilrevision finden lediglich kleinere Anpassungen und Einzonungen statt, insbesondere im Zusammenhang mit Arrondierungen. Im Weiteren ergeben sich Anpassungen, d.h. Einzonungen im Zusammenhang mit der Verschiebung des Gebäudes von der Parz. Nr. 9059 (Veia Pro da Mulegn) sowie der vorliegend geplanten Nutzung der Zone für Kultur und Beherbergung (Veia Vedem Vischnanca).

Im Konkreten werden folgende Teilbereiche vom Übrigen Gemeindegebiet neu alle der Zone für Kultur und Beherbergung umgezont:

Parzelle Nr.	Eingezonte Fläche	sFr./m²	Mehrwert in sFr.
9027	12 m ²	100.-	1'200.-
9033	23 m ²	100.-	2'300.-
9061	8 m ²	100.-	800.-
9062	1 m ²	100.-	100.-
9845	49 m ²	100.-	4'900.-
Total	93 m²		9'300.-

Mehrwerte von weniger als 20'000 SFr. pro Grundstück sind nach Art. 19i Abs. 6 KRG. von der Abgabepflicht ausgenommen.

Für die Grundstücke liegen keine Bewertungsgutachten des zuständigen AIB vor, da die Werte offensichtlich weit unter den gesetzlichen Vorgaben liegen. Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die Mehrwerte sämtlicher betroffenen Grundstücke, gemäss den ermittelten Werten, unter Fr. 20'000.- pro Grundstück liegen und von der Abgabepflicht befreit sind.

4.8 Gefahrenzonen

Für das Gebiet entlang der Julia durch den Ortskern konnte die Gefahrensituation seitens des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) noch nicht neu geprüft und beurteilt werden. Dies erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Allerdings ist festzuhalten, dass es sich grundsätzlich um bestehende Bauten und Anlagen bzw. bereits bebaute Grundstücke handelt, welche insbesondere in ihrem Bestand erhalten werden. Aufgrund der Lage ist zum heutigen Zeitpunkt auch nicht davon auszugehen, dass die ausstehende Überprüfung der Gefahrensituation für die vorgesehene Nutzung künftig entscheidende Einschränkungen mit sich bringen wird.

5 Umsetzung in den Planungsmitteln

5.1 Teilrevision Art. 25^{bis} (Zone für Kultur und Beherbergungen)

Das gültige Baugesetz von Mulegns stammt aus dem Jahre 1976 (RB Nr. 2644 vom 29. November 1976) ist somit nicht mehr bundesrechtskonform. Die deshalb notwendige gesamthafte Überarbeitung erfolgt im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung Surses, welche aber noch geraume Zeit in Anspruch nehmen wird. Um den spezifischen Bedürfnissen der Zone für Kultur und Beherbergungen gerecht zu werden, ist eine entsprechende Bestimmung unumgänglich. Damit auch das geplante Projekt weiterverfolgt und umgesetzt werden kann, müssen die erforderlichen Anpassungen vorgezogen und das noch gültige Baugesetz mit dem neuen Artikel 25^{bis} (Zone für Kultur und Beherbergungen) ergänzt werden.

Die Einführung der Zone für Kultur und Beherbergungen ist darauf ausgerichtet, dass sie auch in anderen Fällen in der Gemeinde Surses angewendet werden kann, beispielsweise bei Riom. Die Formulierung ist daher allgemein gehalten und mit einer Pflicht zum Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes verbunden. Die projektspezifischen Festlegungen erfolgen damit jeweils im Rahmen des GGP. Die Ausgestaltung erfolgt unter Berücksichtigung der laufenden Gesamtrevision des Baugesetzes. Sie wird in das künftige Baugesetz übertragen.

5.2 Zonenschema

Das Zonenschema wird im Sinne der Ausführungen zu Art. 25 bis mit der Zone für Kultur und Beherbergungen ergänzt. Der Eintrag wird in das künftige Baugesetz übertragen.

5.3 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan werden rund 3'000 m² der Dorfkernzone in die Zone für Kultur und Beherbergungen umgezont. Im Rahmen von Arrondierung wird einerseits die Abgrenzung der Bauzone den tatsächlichen Verhältnissen angepasst und Bereiche der Dorfkernzone, dem Strassen-ÜG resp. dem Gewässer zugeschlagen. Andererseits wurde es durch die Verschiebung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 9059 notwendig, das dafür beanspruchte Strassen-ÜG der Parz. Nr. 9845 in die Bauzone aufzunehmen. Im Weiteren wurden Teilbereiche von untergeordneter Bedeutung bei der Parzelle Nr. 9027 sowie 9033 neu der Zone für Kultur und Beherbergungen zugeordnet.

5.4 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan legt Nutzungs- und Parkierungsbereiche fest. In den Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan werden in Ergänzung zum Baugesetz der Zweck, das Mass der Nutzung, die Bauweise und Gestaltung sowie einzuhaltende Fristen geregelt. Die Höhe des Turmes wird auf 30 m begrenzt, wobei sich dieses Mass auf die Talseite bzw. die höchste Höhendifferenz bezieht. Ab Niveau Parkplatz beträgt die Höhe rund 27 m.

5.5 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt den Standort der ober- und unterirdischen Parkierung festgelegt.

Chur, Februar 2022, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr, um, me

Beilage A: Konzept Zuckerbäckerturm

Die Nova Fundaziun Origen hat in einem ausführlichen Konzept die Absicht zur Be-
lebung des Ortes, den Anlass und die Hintergründe sowie die angestrebte Nutzung
dargestellt. Das Richtprojekt des Zuckerbäckerturmes als erste bauliche Massnah-
men im Nutzungsbereich II wird in Plan und Visualisierung aufgezeigt.