

Gemeinde Obersaxen Mundaun

Teilrevision Ortsplanung Chanzla

Planungs- und Mitwirkungsbericht



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

Auftrag **1106-7**

Projekt Ve/Ru

Datum 26.06.20

Änderungen

Status Genehmigung

Doku-ID E.7134.1106.0007.*50017086

Inhaltsverzeichnis

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1	Anlass und Ausgangslage	3
2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	4
3	Ablauf der Planung	4
3.1	Zusammenfassung	4
3.2	Entwurfsphase	4
3.3	Vorprüfung	4
3.4	Mitwirkung der Bevölkerung (öffentliches Mitwirkungsverfahren)	5
3.5	Gemeindeversammlung	5
3.6	Öffentliche Beschwerdeauflage	5
3.7	Genehmigungsentscheid durch die Regierung	5
4	Überbauungs- und Betriebskonzept (Gesamtkonzept)	5
4.1	Siedlungsanalyse/übergeordnete Betrachtung	5
4.2	Lage	9
4.3	Beherbergungs-, Gesundheits- und Kulturkonzept	9
4.4	Variantenstudie	9
4.4.1	Variante "Zauberberg"	10
4.4.2	Variante "Hochhaus"	11
4.4.3	Variante "Hochhaus mit Sockel"	11
4.4.4	Variante "Riegel"	12
4.4.5	Variante "Talsicherung"	12
4.4.6	Variante "Talsperre"	13
4.4.7	Variante "Talsperre und Dorf"	14
4.4.8	Variante "Schweif"	14
4.4.9	Variantenentscheid	15
4.5	Konzept	15
4.5.1	Städtebauliches Konzept	15
4.5.2	Architektonisches Konzept	15
4.5.3	Erweiterungsstrategie/Flexibilität	16
4.5.4	Raumprogramm	16
4.5.5	Erschliessung- und Mobilitätskonzept	17
4.5.6	Landschaft- und Freiraumgestaltung	17
4.6	Lage und Grösse Baukörper	18
4.7	Platzbedarf und Raumeinteilung	18
4.8	Gestaltung	19
4.9	Richtprojekt	19
5	Grundlagen	21
5.1	Gesetze und Verordnungen	21
5.2	Raumkonzept Graubünden	21
5.3	Kantonaler Richtplan	22
5.4	Regionaler Richtplan	22
5.5	Inventare	23
6	Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV)	23
7	Verkehrerschliessung	24

8	Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit.....	25
9	Nutzungsplanung	26
9.1	Ausgangslage	26
9.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	26
9.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Verkehr	26
9.4	Teilrevision Baugesetz	27
10	Weitere Planungsmittel	27

Beilage

Ablauf- und Zeitprogramm

Weitere Dokumentation im Rahmen der Teilrevision

Änderungen Baugesetz Chanzla, Art. 25 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und
Art. 46^{bis} Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur

Plan Nr. 1106.7_GGP, Teilrevision Genereller Gestaltungsplan, Chanzla, 1:1'000

Plan Nr. 1106.7_GEP, Teilrevision Genereller Erschliessungsplan, Chanzla, 1:1'000

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1 Anlass und Ausgangslage

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

Im Gebiet Chanzla wurde im Jahre 2009 eine Teilrevision betreffend die Festsetzung einer Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur durchgeführt. Innerhalb dieser Zone soll ein Hotel- und Gesundheitszentrum in der 5-Sterne-Kategorie mit SPA, Wellness und Beauty-Treatments, ergänzt mit Physio- und Rehabereich sowie Mehrzweckräumen und Kulturforum entstehen. Die Festsetzungen dieser Zone entsprechen weiterhin dem vorgenannten Ziel des nunmehr erarbeiteten kommunalen räumlichen Leitbildes.

Grundlagen für die Festsetzung der Zone waren eine Projektstudie und eine Standortevaluation für ein Hotelprojekt auf Gemeindegebiet Obersaxen Mundaun, wobei der Standort Chanzla als geeigneter Standort hervorging.

Die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte die Teilrevision anlässlich ihrer Sitzung vom 25. Januar 2011 (Protokoll Nr. 72) unter folgenden Auflagen:

- Es ist ein Architekturwettbewerb nach der SIA-Ordnung 142 oder ein Architekturstudienauftrag nach der SIA-Ordnung 143 durchzuführen.
- Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bis zur Baugesuchseingabe die Beeinträchtigung der schutzwürdigen Lebensräume gestützt auf Art. 14 Abs. 3 NHV unter Beizug einer Fachperson und in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zu ermitteln ist. Sofern schutzwürdige Lebensräume nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG beeinträchtigt werden, sind die erforderlichen Ersatzmassnahmen im Baugesuch auszuweisen.
- Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei Parkieranlagen mit mehr als 150 Parkplätzen von erheblichen Luftverunreinigungen auszugehen ist (Art. 4 Abs. 1 lit. a der kantonalen Umweltschutzverordnung [KUSV]). Diesbezüglich ist nach Art. 13 Abs. 1 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG) eine Zustimmungsverfügung des ANU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erforderlich. Gestützt auf eine Emissionserklärung sind für die Gebäude dieser Parkieranlage emissionsmindernde Massnahmen für den Betrieb vorzusehen (z. B. CO₂-neutrales Heizsystem, Wärmerückgewinnung, Minergie-Standard).
- Aufgrund der Grösse des Bauvorhabens sind die Vorgaben der Baurichtlinie Luft (Bau-RLL) sowie die Baulärmrichtlinie einzuhalten. Dementsprechend ist frühzeitig eine Umweltbaubegleitung beizuziehen.

Weiter wird im Art. 46^{bis}, Abs. 6 folgende zeitliche Einschränkung festgelegt:

Sofern die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur nicht innerhalb von 10 Jahren nach Genehmigung durch die Regierung dem Zonenzweck entsprechend überbaut oder eine rechts-gültige Baubewilligung erteilt wurde, fällt die der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur zu-gewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die Landwirt-schaftszone zurück und alle speziellen Festlegungen insbesondere im Generellen Gestal-tungsplan, die im Zusammenhang mit der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur stehen, werden aufgehoben.

Somit müsste am 25. Januar 2021 eine rechtskräftige Baubewilligung oder ein erneuter Gemeindeversammlungsbeschluss vorliegen.

In den Jahren 2018/2019 wurde das Thema der Erstellung eines Beherbergungsbetriebes im Gebiet Chanzla nach einer Neuorganisation der bisherigen Projektgruppe wieder aktiv in Angriff genommen. Unter der neuen Federführung der Fanzun AG, Architekten Ingenieure Berater, wurde ein Beherbergungskonzept entwickelt, das auf die zukünftigen Gästesegmente eingeht und dem Ort entsprechend angepasst wurde. Dementsprechend sind insbesondere der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan sowie das Baugesetz anzupassen.

2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Totalrevision der Nutzungsplanung datiert vom 26. September 1994, Beschluss Nr. 2498. Anschliessend erfolgten noch einige Teilrevisionen. Momentan bearbeitet die Gemeinde Obersaxen Mundaun das kommunale räumliche Leitbild.

3 Ablauf der Planung

3.1 Zusammenfassung

2018 - 2019	Überbauungs- und Betriebskonzept (Gesamtkonzept)
Herbst 2019	Entwurfsphase Teilrevision Nutzungsplanung
20. Februar 2020	Vorstellung Teilrevision beim Amt für Raumentwicklung (ARE), (Richard Atzmüller, Linus Wild)
24. Februar 2020	Einreichung der Unterlagen an das ARE zur Vorprüfung
9. Juni 2020	Vorprüfungsbericht des ARE
Juni 2020	Überarbeitung anhand des Vorprüfungsberichtes
1. Mai - 2. Juni 2020	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
keine	Behandlung der Vorschläge und Einwendungen
26. Juni 2020	Beschlussfassung der Gemeinde Obersaxen Mundaun anlässlich der Gemeindeversammlung
14. August – 14. September 2020	Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
<i>pendent</i>	<i>Genehmigungsentscheid durch die Regierung des Kantons Graubünden</i>

3.2 Entwurfsphase

Aufgrund des Überbauungs- und Betriebskonzeptes wurde die Teilrevision der Ortsplanung im Entwurf erarbeitet.

3.3 Vorprüfung

Die Teilrevision Ortsplanung Chanzla wurde am 20. Februar 2020 mit den Herren Richard Atzmüller und Linus Wild besprochen. Aufgrund der Besprechung wurden kleinere Präzisierungen vorgenommen.

Die Akten der Teilrevision Ortsplanung Chanzla wurden am 24. Februar 2020 an das Amt für Raumentwicklung zuhänden der Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 9. Juni 2020. Gemäss Vorprüfungsbericht fehle im Planungs- und Mitwirkungsbericht eine Interessenabwägung, vor allem mit dem Landschaftsschutz. Zudem sei nicht hinreichend aufgezeigt, wie ein Gestaltungsbeirat zur Qualitätssicherung beitragen kann und die Vorgaben des Wettbewerbs resp. Variantenstudiums aufzuheben vermag. Auch sei aufzuzeigen, über welche fachlichen Qualifikationen die Mitglieder des Gestaltungsbeirats verfügen müssen.

Die Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht sind in die der Gemeindeversammlung vorgelegte Vorlage eingeflossen und im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht ergänzt worden.

3.4 Mitwirkung der Bevölkerung (öffentliches Mitwirkungsverfahren)

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 1. Mai bis 2. Juni 2020 statt. Es gingen keine Vorschläge oder Einwendungen ein.

3.5 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2020 wurde die Teilrevision Ortsplanung Chanzla einstimmig beschlossen.

3.6 Öffentliche Beschwerdeaufgabe

Die öffentliche Beschwerdeaufgabe findet vom 14. August bis 14. September 2020 statt.

3.7 Genehmigungsentscheid durch die Regierung

pendent

4 Überbauungs- und Betriebskonzept (Gesamtkonzept)

4.1 Siedlungsanalyse/übergeordnete Betrachtung

Ausgangslage und Intensionen

Als Grundlage für die vorliegende Teilrevision haben sich die Initianten vor der Erarbeitung eines Richtprojekts intensiv mit der bestehenden und historisch gewachsenen Siedlungsstruktur der Gemeinde Obersaxen Mundaun befasst. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bieten eine wichtige Grundlage für eine umfassende Interessenabwägung und Sicherstellung dieser Interessen im folgenden Planungsprozess. Folgende zwei übergeordnete Ziele sollen erreicht werden:

- Es ist ein Projekt zu realisieren, dass wirtschaftlich tragbar und betrieblich an die Vorgaben des Raumkonzeptes und an die Vorgaben des zukünftigen Betreibers berücksichtigt,

um so den Bestand des touristischen Standorts Obersaxen mittel- und langfristig sicherzustellen.

- Anhand der Grundlagen der Siedlungsanalyse ist das Projekt optimal landschaftlich und ortsbaulich in die umgebende Landschaft und Siedlungsstruktur einzubinden.

Ortsbauliche Rahmenbedingungen

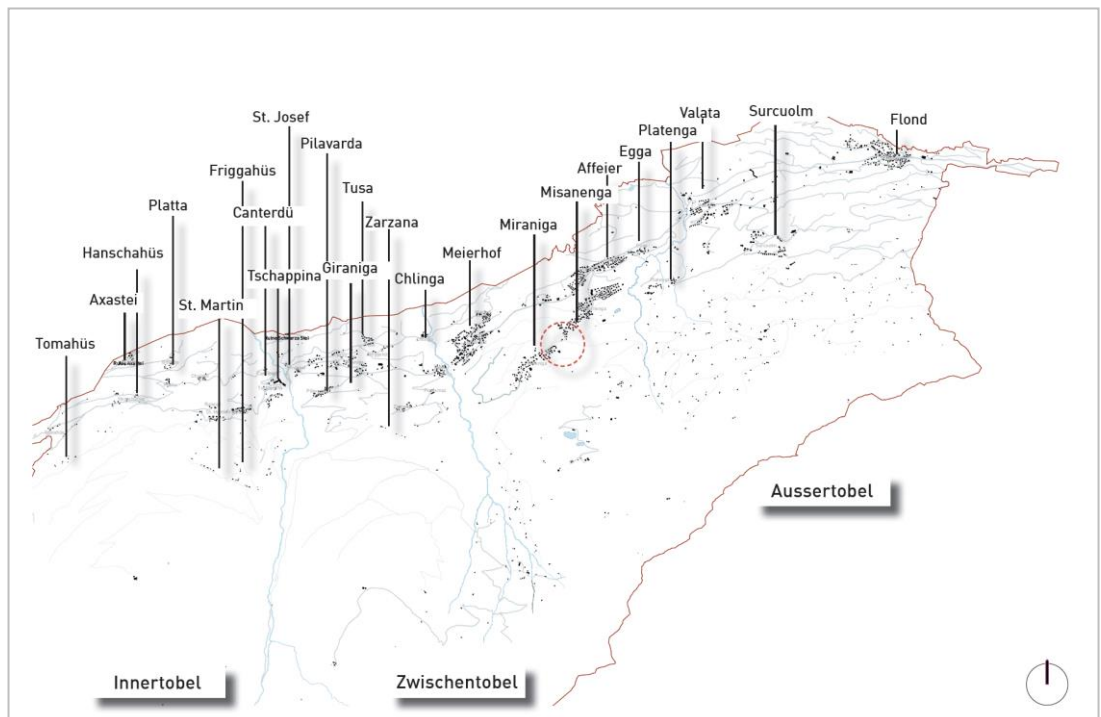
Obersaxen Mundaun liegt in der mittleren Surselva auf einem Hochplateau zwischen den tiefstgelegenen Fraktionen auf 1'080 m ü. M. (Flond am östlichen Dorfeingang) bzw. 1'000 m ü. M. (Axastei am westlichen Dorfeingang) und der höchstgelegenen Fraktion auf 1'430 m ü. M. (Miraniga) auf der rechten Rheinseite. Die Ausrichtung als Nordhang ist prägend für die landschaftliche Einbindung des Ortes.

Im 12./13. Jahrhundert erfolgte die Einwanderung der Walser. Hierbei spielte das Kloster Disentis eine wichtige Rolle, da dessen Grundbesitz vom Rhonegletscher bis nach Obersaxen reichte.

Typisch für die Ansiedelung der Walser sind weitverteilte Streusiedlungen. Da zum Einwanderungszeitpunkt gut bebaubare Flächen von den alteingesessenen Bewohnern bereits besetzt waren, blieben zur Besiedlung nur Gebirgsgegenden in grösseren Höhen.

Die Walser betrieben vor allem Viehwirtschaft. Somit benötigten sie auf dieser Höhenlage viel Umschwung, um ausreichend Futter sammeln zu können. Da aber nur wenig ebener Boden vorhanden war, der sich für die Anlage eines Dorfes eignete, führte dies zu weit verstreuten Siedlungen, wofür Obersaxen ein gutes Beispiel ist.

Obersaxen bestand ehemals aus fünf Pirten: obere, untere Pirt, Meierhofer, Zwischentobler und Innertobler Pirt. Meierhof bildet den Hauptort.



31 Fraktionen bzw. Weiler gruppieren sich um Meierhof mit der Kirche. Die Fraktionen bzw. Weiler liegen auf der rechten Talseite, auf einem von Ost nach West verlaufenden Hochpla-

teau, das sich über eine Länge von ca. 10.6 Kilometern erstreckt. Einige Weiler sind auch in leichten Mulden zu finden. Die einzelnen Weiler und deren Bauernhäuser sind vielfach um eine Kapelle gruppiert.

Fazit

Es ergibt sich ein weitgestrecktes Siedlungsgebiet mit gruppierten Streusiedlungen und kleineren Einzelweilern. Das Erholungsresort Chanzla soll diese ortstypische Setzung durch die Gliederung in überschaubare Einzelbauten aufgreifen und weiterführen.

Das von der vorliegenden Teilrevision betroffene Gebiet befindet sich zwischen den Siedlungsgebieten Misanenga und Miraniga. Die räumliche Trennung der beiden Siedlungen soll aus Sicht des Ortsbildschutzes auch künftig wahrnehmbar bleiben. Das Erholungsresort Chanzla soll sich an das westlich gelegene Siedlungsgebiet Miraniga nahtlos einfügen und es soll der notwendige Freiraum gegenüber der Siedlung Misanenga geschaffen werden, so dass die für Obersaxen typische Siedlungsstruktur erhalten bleibt.

Das Walserhaus, typologische Rahmenbedingung

Entgegen der allgemeinen Meinung gibt es nicht das «Walserhaus», sondern eine Vielzahl walserischer Haustypen, die sich nach örtlicher Gegebenheit typologisch unterscheiden. Die sehr verschiedenen Haustypen in den unterschiedlichen Walsersiedlungen - gilt auch für Ställe und Speicher - ist wahrscheinlich auf die unterschiedliche Herkunft der Walser zurückzuführen.



Doppelwohnhäuser – Egga, GVG: 115 (links) & 118 (rechts) - Aufnahme ca. 1910

Allen gemeinsam ist jedoch, dass Baumaterialien verwendet wurden, die in den Hochlagen über 1'000 m ü. M. in ausreichendem Masse vorhanden waren: Holz und Bruchstein.

Diese Materialien wurden zweckmässig eingesetzt:

- Holz in Form eines Strickbaus ermöglicht materialeffizient eine gut isolierende Gebäudehülle.
- Bruchsteinmauern bilden das sichere Fundament, gleichen die Niveauunterschiede in den starken Hanglagen aus und schützen die Holzkonstruktion vor Feuchtigkeit.

Während in den Walsersiedlungen südlich des Monte Rosa das Einhaus dominiert, herrscht in Graubünden der Typus Wohnhaus mit Stall und Scheune in getrennten Hofgebäuden vor. Für Obersaxen sind hierbei folgende bauliche Merkmale anzutreffen:

- Getrennte Wohn- und Wirtschaftsgebäude, i. d. R. Bruchsteinfundament, darauf aufgesetzt: Holzkant- und -strickbau
- Wohngebäude: Ausrichtung: First i. d. R. gegen Tal, teilweise auch Strasse
- Vorherrschende Haustypen: Doppelwohnhaus mit querlaufendem Korridor (*germanisches Doppelhaus*), wenige Einzelwohnhäuser
- Dekorative Elemente: Giebel mit Jahreszahlen und Inschriften; Pfetten Konsolen und/oder die Pfettenköpfe als Drachenköpfe oder in Form von stilisierten Pferdeköpfen; Drillingsfenster mit seitlichen Schlagläden und nach unten geöffneten Klappläden, Schnitzereien, Familienzeichen
- Separate Wirtschaftsbauten: 1. Stallscheunen, 2. Speicher, 3. Speicher-Schlafhäuser, 4. freistehende Backhäuser, 5. Mühlen, 6. Histen (zum Trocknen von Heu). 7. Kapellen je Weiler

Fazit

Für Obersaxen typische Aufgliederung der Funktionen in Einzelhäuser, die einen *Weiler* als ortbauliches Leitbild bilden.

Das Grundmotiv Walserhaus wird baulich aufgegriffen und modern interpretiert: Sockel aus Naturstein und darauf errichtetes Holzgebäude mit angemessenen Abmessungen.

Umsetzung im Richtprojekt

Die Grundsetzung des Richtprojektes wird massgeblich von der vorgefundenen Topografie bestimmt. Das Grundstück besteht aus einer natürlichen Mulde. Im Vorfeld zur Situierung der Baukörper im Bereich dieser Mulde wurde eine Besonnungsstudie der Geländekammer durchgeführt.

Das Richtprojekt situiert die Baukörper in mittlerer Höhenlage auf der östlichen kuppenförmigen Begrenzung der Mulde. Dies ermöglicht einerseits eine optimierte Besonnung, andererseits wird so eine ortsbauliche Vernetzung mit dem westlich gelegenen Ortsteil Miraniga ermöglicht. Durch die klare Zuordnung zu einem bestehenden Siedlungsraum wird ein Verschmelzen mit dem benachbarten Ortsteil Misanenga vermieden, und der Charakter einer in Weiler gegliederten Streusiedlung bleibt erhalten.

Sechs als modern interpretierte Walserhäuser in Holz konzipiert, gruppieren sich um einen gemeinsamen Dorfplatz und vernetzen sich durch ihre Stellung mit dem benachbarten Weiler Miraniga.

Das Raumprogramm wird bewusst nicht in wenigen grossmassstäblichen und rational organisierten Volumen umgesetzt, sondern in mehreren, das Motiv des Walserhauses aufnehmenden Einzelbaukörper.

Die für den Betrieb eines Erholungsresort notwendigen grossflächigen Funktionen werden nach dem Leitbild «Bauen, ohne zu überbauen» in einem der Topografie folgenden mög-

lichst geschwungenen Sockelbauwerk aus Bruchstein platziert und treten so nur als Geländekante in Erscheinung.

4.2 Lage

Die im 2009 durchgeführte Standortevaluation wurde umfassend überprüft. So wurde vor der Erarbeitung von möglichen Bebauungsstrukturen eine erneute Standortanalyse erstellt. Es haben sich keine neuen Erkenntnisse gebildet, und das Fazit fällt gleich aus wie im Februar 2009. Der Einbezug von neuen Grundeigentümern und die Verfügbarkeit der entsprechenden Landflächen an anderen Standorten wurden weiterhin als erschwerend beurteilt. Deshalb kam man erneut zum Schluss, am Standort Chanzla festzuhalten. Ausschlaggebend waren dabei vor allem die sehr gute Anbindung an das Skigebiet, die ruhige Lage und die Tatsache, dass mit der aktuellen raumplanerischen Festsetzung die grundsätzliche Machbarkeit am Standort bereits nachgewiesen und damit gegeben ist.

Für den Standort zu optimieren ist die immer bedeutender werdende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Momentan ist die Gemeinde Obersaxen Mundaun im Zusammenhang mit der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes daran, mit einem externen Beratungsbüro im Bereich öffentlicher Verkehr zu prüfen, wie die Fraktionen Misanenga und Miraniga zukünftig an den öffentlichen Verkehr angeschlossen werden können.

4.3 Beherbergungs-, Gesundheits- und Kulturkonzept

Die vorgesehene Nutzung umfasst touristische Beherbergung und Aktivitäten im Bereich Gesundheit und Kultur. Die Parkierung soll unterirdisch angeordnet werden und den Eigenbedarf abdecken. Die Option für die Erweiterung als öffentliche Parkierung soll berücksichtigt werden.

Basierend auf einer Machbarkeitsstudie wurden Bebauungsstrukturen in verschiedenen Varianten entworfen. Allen gemeinsam ist der Nutzungsmix von touristischer Beherbergung mit Wellnessbereich und Aktivitäten im Bereich Gesundheit und Kultur. Auch die Etappierbarkeit des Überbauungskonzeptes wurde berücksichtigt.

4.4 Variantenstudie

Die bisherige Studie Vital-Resort Obersaxen vom Februar 2009, die die Grundlage für die aktuelle raumplanerische Festsetzung bildete, fügt sich aufgrund der gewaltigen Proportionen sowie für den Ort untypischen Formensprache nicht in das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Obersaxen Mundaun ein.

Die Umgebung ist stark von der Walser-Siedlungsstruktur geprägt. Durch die futuristische Typologie würde der Hotelkomplex wie ein Fremdkörper (siehe Bild unten) in der ländlichen Umgebung wirken.



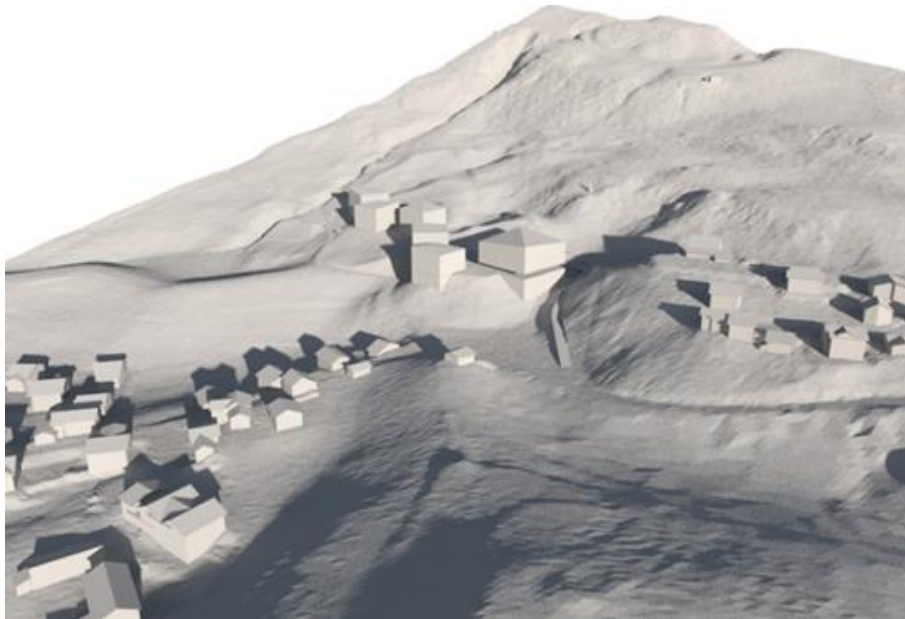
Um mögliche Bebauungsstrukturen auf ihre Einbettung in die Umgebung zu überprüfen, wurden zu Beginn der Machbarkeitsstudie die unterschiedlichsten Gebäudetypologien in einem Variantenstudium untersucht. Dieses Variantenstudium wird nachfolgend kurz erläutert.

4.4.1 Variante "Zauberberg"

Die Variante Zauberberg könnte in mehreren Abschnitten ausgeführt werden. In der ersten Etappe kann der grösste Kubus realisiert werden und dann, je nach Bedarf, sukzessiv mittels den "kleineren" Häusern erweitert werden. Jedoch wären hierfür ostwärts angrenzende Grundstücke, die heute nicht in der Zone sind, neu einzubeziehen. Der Zauberberg konzentriert sich nur auf die Hügelkuppe. Die Positionierung und Erschliessung der Baukörper ist auf dem oberen Platz angedacht, dafür müsste die oberste Kuppe des Hügels abgetragen werden, damit kein Konflikt mit der bestehenden Höhenbegrenzung von 1'425 m ü. M. entsteht.

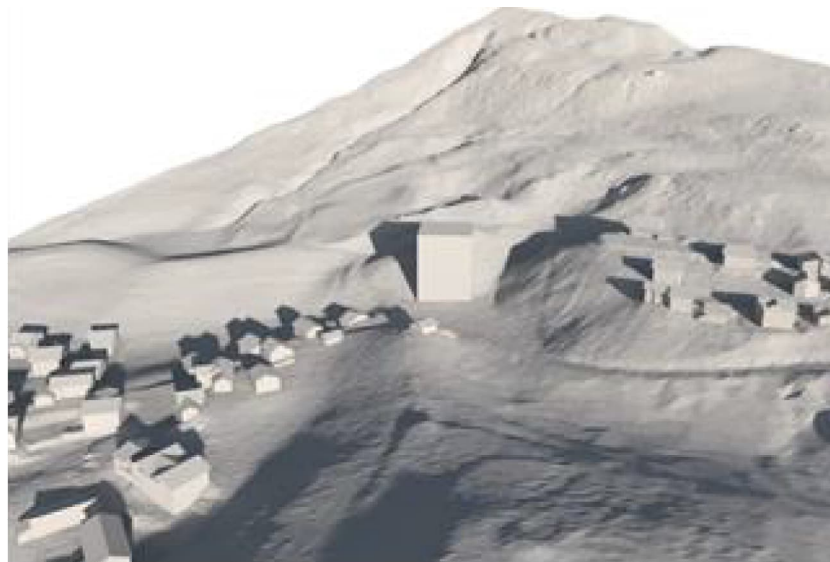
In den vier Obergeschossen können die Gästezimmer im Kreis angeordnet werden.

Das Erdgeschoss kann die öffentlichen Funktionen beherbergen. Die zwei Untergeschosse können mit einem Wellness- und Fitnessbereich sowie – bei Umsetzung einer Gesundheitsklinik – mit zusätzlichen Untersuchungs- und Behandlungszimmern ausgestattet werden.



4.4.2 Variante "Hochhaus"

Diese Variante zeigt ein 38 Meter hohes Gebäude, das das unterste Level der Parzelle mit dem oberen Platz verbindet. Die Erschliessung kann von oben, aber auch von unten erfolgen. Jedoch wäre ein grosser Teil der Fassade im Erdreich vergraben.



4.4.3 Variante "Hochhaus mit Sockel"

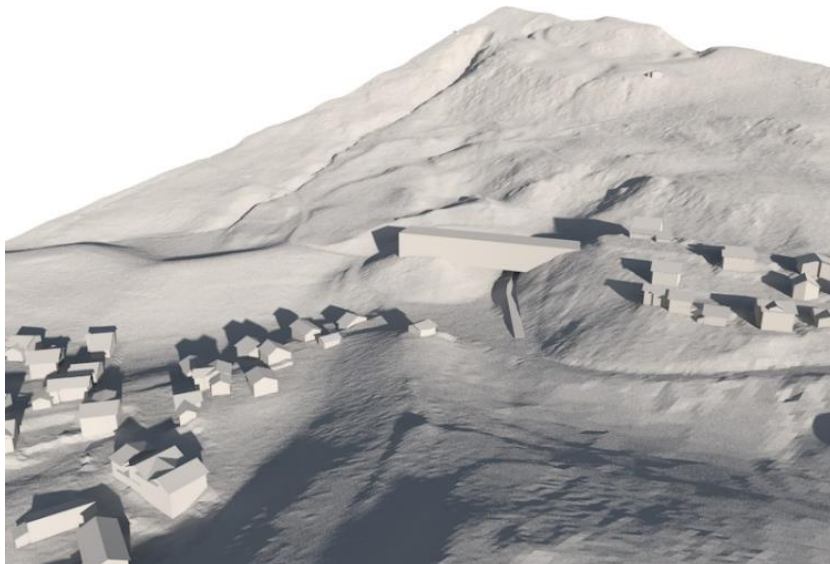
Diese Variante untersucht ein 60 Meter hohes Hochhaus. Dieses kann zusätzlich durch kleinere Häuser ostwärts erweitert werden. Die aufgrund der Teilrevision vom 2011 festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 1'425 m ü. M. würde bei dieser Variante überschritten.



4.4.4 Variante "Riegel"

Die Variante Riegel würde die zwei Hügelkuppen miteinander verbinden. Dadurch könnte allen Gästen des Komplexes eine hervorragende Aussicht aus dem Zimmer ermöglicht werden. Der Zugang zum Gebäude erfolgt vom neugeschaffenen oberen Platz aus.

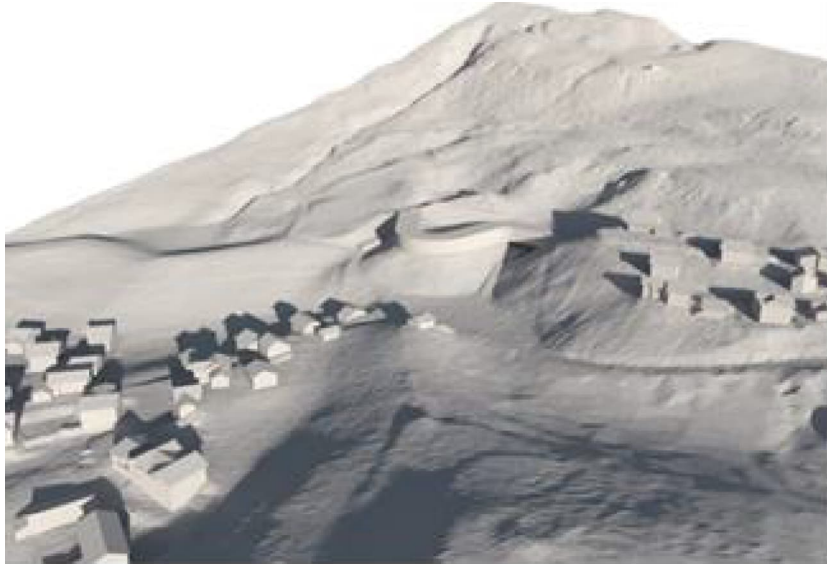
Ein Nachteil dieser Variante ist die interne Erschliessung, es entstehen lange Wege. Zudem ist es nur schwer möglich, das Gebäude in dieser Riegel-Form zu erweitern, resp. in Etappen zu realisieren.



4.4.5 Variante "Talsicherung"

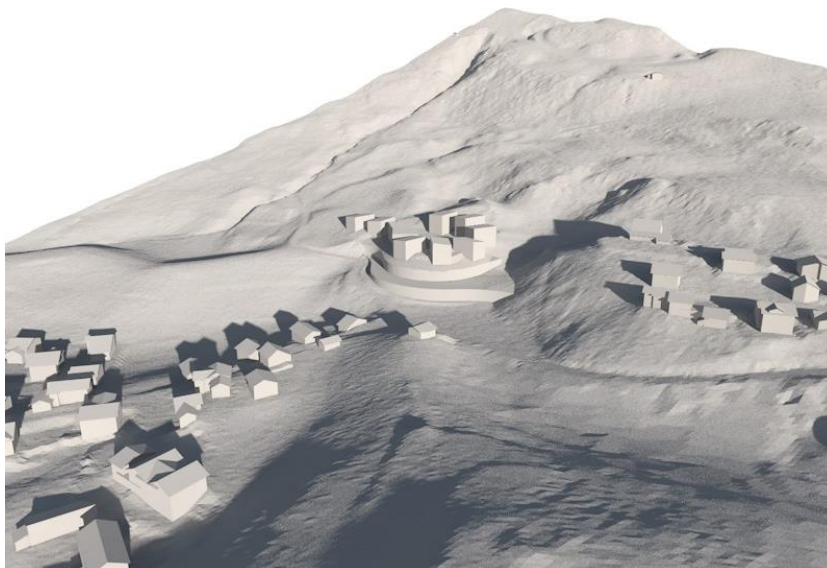
Die Variante Talsicherung ist ähnlich wie die vorherige Variante, jedoch spielt diese Variante mehr mit der gegebenen Topografie. Diese Form fügt sich in die landschaftlichen Gegeben-

heiten ein. Auch diese Variante ist nicht erweiterbar und kann nicht in Etappen realisiert werden. Im Kontext zum architektonischen Umfeld und zur Siedlungsanalyse wirkt diese Form jedoch sehr ortsfremd.



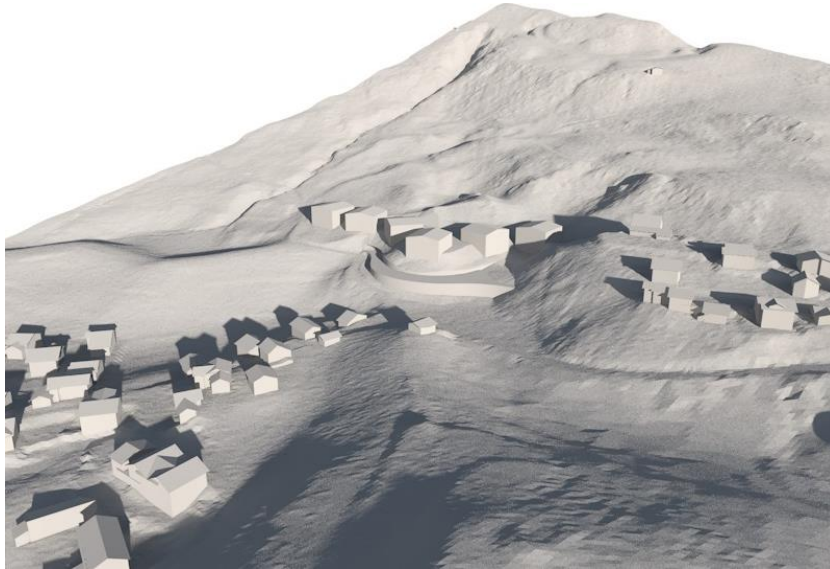
4.4.6 Variante "Talsperre"

Die Variante Talsperre verfügt über einen Sockelbereich im unteren Bereich der Parzelle und könnte somit vom untersten Niveau aus erschlossen werden. Auf dem Sockelgeschoss wäre angedacht, die Gebäude versetzt anzuordnen, so dass interessante Aussenbereiche geschaffen werden können. Die vertikale Erschliessung vom untersten Level bis zu den einzelnen Häusern wäre allerdings problematisch.



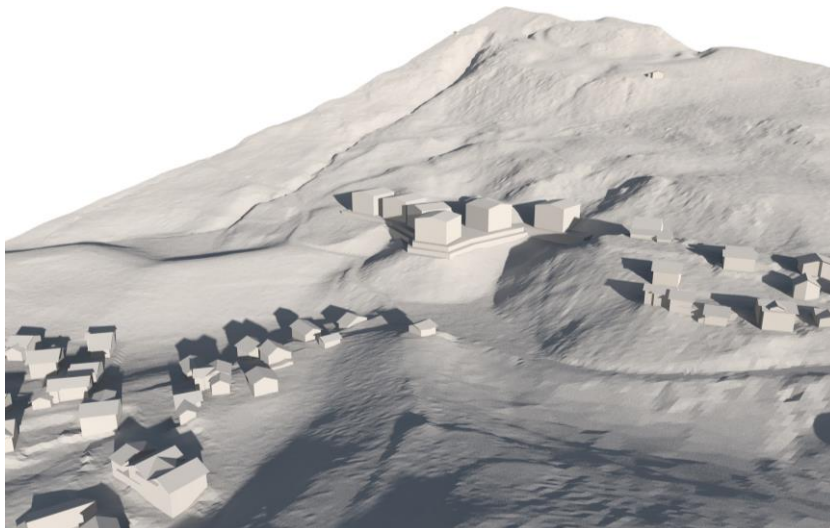
4.4.7 Variante "Talsperre und Dorf"

Diese Variante unterscheidet sich nur durch den zusätzlichen rückspringenden Sockel von der vorherigen Variante. Im untersten Sockel wären die öffentlichen Funktionen platziert, während im oberen Sockel geschütztere Bereiche sind, wie etwa der Wellness- und Fitnessbereich. Auch diese Variante hat die Möglichkeit, auf der Ost-West-Achse erweitert zu werden.



4.4.8 Variante "Schweif"

Die Variante Schweif ist eine Abwandlung der Talsperre. Die Sockelzone ist nicht mehr auf dem untersten Niveau platziert, sondern nach oben versetzt. Die Erschliessung dieses Konzepts ist nur noch von oben resp. von der Seite möglich. Es gibt keinen Bezug zum unteren Niveau. Auf dem Sockelgeschoss können maximal sechs versetzt angeordnete Baukörper platziert werden. Die sukzessive Erweiterung ist durch eine Erhöhung der Anzahl der Häuser möglich. Die aufgrund der Teilrevision vom 2011 festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 1'425 m ü. M. wird bei dieser Variante eingehalten.



4.4.9 Variantenentscheid

Das grösste Entwicklungspotential liegt nach umfassender Gegenüberstellung aller Varianten in der Variante Schweif. Dies sowohl aus Sicht der Einbettung in die bestehende Siedlungsstruktur, der qualitätssichernden Entwicklung eines Bauprojekts wie auch der betriebswirtschaftlichen Aspekte.

Dieses Konzept nimmt die Erkenntnisse aus der Siedlungsanalyse auf und fügt sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Obersaxen Mundaun ein. Ausserdem ist die Flexibilität dieses Konzepts gegeben, um auf die individuellen Wünsche der zukünftigen Investoren und Betreiber einzugehen. Es kann beliebig verkleinert werden, etwa indem Geschosse weggelassen werden oder die Sockelzone gekürzt wird. Zudem ist es möglich, bei Bedarf die Tiefgarage um ein weiteres Geschoss zu ergänzen. Auch die Anzahl der aufgesetzten Häuser kann individuell bestimmt werden. Bis zu einem gewissen Mass könnte sogar die Platzierung der Häuser beeinflusst werden, ohne dass Probleme mit der vertikalen Erschliessung entstehen.

Die Variante Schweif wird in den nachfolgenden Kapiteln weiterentwickelt.

4.5 Konzept

4.5.1 Städtebauliches Konzept

Die im Rahmen der Siedlungsanalyse bezüglich Besonnung des Standorts gewonnenen Erkenntnisse haben gezeigt, dass der sonnigste Platz auf dem gesamten Grundstück auf dem Hügel vorzufinden ist. Zusätzlich bietet dieser Platz ein wunderbares Bergpanorama auf die gegenüberliegende Talseite.

Die versetzten Gebäudevolumen fügen sich durch ihre städtebauliche Streuung passend an die Fraktion Miraniga an. Gleichzeitig verbleibt weiterhin die gewollte Trennung zwischen den Fraktionen Misanenga und Miraniga. Auch mit der möglichen Erweiterung auf sechs Häusern verbleibt weiterhin die gewollte Trennung der beiden Fraktionen Misanenga und Miraniga. Die Siedlungsstruktur bleibt damit erhalten, wie sich dies auch aus der Siedlungsanalyse ergeben hat.

4.5.2 Architektonisches Konzept

Das Konzept besteht aus zwei unterschiedlichen Bestandteilen, nämlich aus einem Sockel und aus den darauf versetzt angeordneten Häusern.

Die Sockelzone folgt dem Geländeverlauf des bestehenden Hügels. Diese Zone kann in einen unterirdischen und in einen zurückversetzten oberirdischen Sockel unterteilt werden. Die einzelnen Sockelbauten werden mit den notwendigen technischen Absturzsicherungen ausgeführt.

Der untere vergrabene Sockel beinhaltet eine zweigeschossige Tiefgarage mit max. 225 Parkplätzen. Die Anlieferung und Zufahrt der Tiefgarage erfolgt im untersten Sockel und kann direkt von der Gemeindestrasse Misanenga erschlossen werden. Eine Rampe führt in die obere Etage der Tiefgarage. Die Fassade ist gemäss Baugesetz nach Möglichkeit anzuschütten oder falls sichtbar, möglichst dem ursprünglichen Gelände folgend geschwungen zu gestalten (Hochbaubereich I/A).

Der oberirdische, leicht zurückversetzte Sockel beherbergt die öffentlichen Funktionen. Diese Ebene wird etwas weiter oben von derselben Gemeindestrasse erschlossen, die auch unten vorbeiführt. Die Fassade ist gemäss Baugesetz möglichst geschwungen zu gestalten (Hochbaubereich I/B).

Auf diesem Public-Geschoss sind der Vorplatz, der Eingangsbereich, der Speisesaal mit Aussterrasse, der interne Veranstaltungssaal und der Wellness- und Fitnessbereich platziert.

Je nach Betreiber soll eine zusätzliche Hotelnutzung immer separat hinzugefügt werden können, diese ist jedoch für das Konzept nicht zwingend notwendig. Dieses Hotelgeschoss mit 80 Betten könnte – je nach Bedarf – oberhalb des Public-Geschosses eingeschoben werden.

In der maximalen Ausbaustufe des Konzepts könnten auf dem Sockel sechs Baukörper in einem grünen Garten eingebettet werden. Die sechs Baukörper ermöglichen mit der Anbindung an Miraniga eine städtebaulich passende Einbettung zwischen den beiden Fraktionen Misanenga und Miraniga.

Die einzelnen Häuser sind alle durch das zentral gelegene Treppenhaus mit dem Public-Geschoss vertikal verbunden. Die aufgrund der Teilrevision vom 2011 in der aktuellen raumplanerischen Festsetzung gültige maximale Gebäudehöhe von 1'425 m ü. M. wird von den fünfgeschossigen Häusern nicht überschritten (ausgenommen sind allfällige technisch notwendige Absturzsicherungen).

Durch dieses flexible Konzept ist es auch möglich, einzelne Häuser durch rückversetzte Kuben miteinander zu verbinden. Diese Verbindungen würden eine wirtschaftliche Nutzung einer allfälligen Pflegestation einer Gesundheitsklinik ermöglichen. Die Häuser können zu einem Gespann von mehreren Häusern zusammengehängt werden. Im Maximalfall können so, bei einer Gesundheitsklinik mit fünf Häusern, 195 Pflegezimmer geschaffen werden.

Die im Generellen Gestaltungsplan Chanzla vom 11. Dezember 2009 definierten Hochbaubereiche I und II sowie der Bereich Verkehr werden auf der Parzelle aufgrund des neuen Konzepts verschoben und unterschreiten die bisherigen rechtskräftigen Flächen der Hochbaubereiche.

4.5.3 Erweiterungsstrategie/Flexibilität

Ein grosser Vorteil dieses Konzepts ist, dass je nach Betreiber die Anzahl der Häuser oder der Geschosse individuell gewählt werden kann. Auch die Tiefgarage kann je nach Bedarf verkleinert werden. Diese ist jedoch zwingend zweigeschossig auszuführen.

4.5.4 Raumprogramm

Die Nutzung der Volumen ist abhängig vom zukünftigen Betreiber der Anlage. Es werden Betreiber für eine Gesundheitsklinik mit maximal 245 Betten oder einen Beherbergungsbetrieb mit maximal 686 Betten gesucht. Im Public-Geschoss soll optional ein Hotel mit 80 Betten additiv hinzugefügt werden können. In beiden Fällen ist es angedacht, den gesetzlich zulässigen Anteil an Zweitwohnungen realisieren zu können.

In beiden Nutzungsvarianten sind ein Wellness- und Fitnessbereich mit einer Fläche von ca. 1'000 m², ein interner Veranstaltungssaal mit ca. 180 m², ein Gastrobereich mit ca. 450 m² und für die Administrationsräumlichkeiten eine Fläche von ca. 230 m² ein fester Bestandteil des Raumprogramms.

In der Gesundheitsklinik sind zusätzliche fachspezifische Räumlichkeiten für die Pflege, Untersuchungen und Behandlungen integriert.

Bei der Nutzung mit dem Hauptschwerpunkt Resort entfallen sämtliche medizinische Räumlichkeiten. Dafür wird die Fläche des Gastrobereichs wie auch des SPA- und Wellnessbereiches vergrössert.

Die Hotelzimmer variieren in ihrer Grösse. Doppelzimmer haben eine Fläche von 28 m², und die Suiten haben eine Fläche von 56 m². Alle Zimmer verfügen über einen eigenen Balkon.

4.5.5 Erschliessung- und Mobilitätskonzept

Die Erschliessung für die Gäste erfolgt über die Gemeindestrasse auf der ersten Sockelplattform mit einem Vorplatzbereich und einigen Kurzzeitparkplätzen. Eine zweistöckige Tiefgarage mit 225 Parkplätzen befindet sich direkt unterhalb des Ankunftsgeschosses. Auch dieses Geschoss wird von der Gemeindestrasse erschlossen und ist vertikal direkt mit der Reception und allen aufgesetzten Gebäuden verbunden. Die Anlieferung und Entsorgung können auf dem untersten Niveau separat abgewickelt werden.

Für die Realisierung eines Resorts sind Familien das Zielpublikum, die meist mit einem Auto anreisen. Bei der Umsetzung der Gesundheitsklinik ist eine kleinere Anzahl Betten vorgesehen. Weiter soll der öffentliche Verkehr gefördert werden. Mit der Realisierung des Projektes hat die Gemeinde Obersaxen Mundaun mehr Argumente, Misanenga und Miraniga ans öffentliche Verkehrsnetz anzubinden.

Jedoch ist dem Betreiber offen zu lassen, auf Wunsch ein weiteres Tiefgaragengeschoss realisieren zu lassen. Dieses könnte öffentlich zugänglich sein und gebührenpflichtige Parkplätze anbieten. Durch die direkte Zugänglichkeit ins Wintersportgebiet Obersaxen Mundaun wäre dies eine Attraktivitätssteigerung für den Wintertourismus. Auch während den Sommermonaten liegen die öffentlichen Parkplätze in unmittelbarer Nähe von Sommertourismusaktivitäten.

Die angedachte Erschliessung über die Gemeindestrasse zeigt eine Neigung von 10% auf. Dies ist für den angedachten Nutzen ein realistischer und komfortabler Neigungswert und sollte nicht überstiegen werden.

4.5.6 Landschaft- und Freiraumgestaltung

Durch die zurückversetzten Sockelgeschosse entstehen zwei Aussenbereiche auf unterschiedlichen Niveaus. Durch die Stellung der Häuser und die Gliederung der Siedlungen entstehen im Grünraum verschiedene Räume und Höfe. Dieses Gartengeschoss soll durch die Abtragung der Hügelkuppe begradigt werden. Die abfallende Böschung oberhalb der Siedlung soll einen fließenden Übergang zum neu gestalteten Grünraum schaffen.

Mit der bewussten Setzung von einheimischen Sträuchern soll der Grünraum in private und öffentliche Bereiche eingeteilt werden.

Das Umgebungskonzept sieht vor, mit organisch geschwungenen Wegen die einzelnen Häuser stufenlos mit dem bestehenden Quartier Üsser Miraniga zu verbinden. Der neu geschaffene Garten soll mit Sitzgelegenheiten, Spielflächen und Schatten spendenden Bäumen gestaltet werden.

Der Haupteingang der Anlage befindet sich auf dem Dach des untersten Sockels. Dieser Aussenraum soll einen städtischen Charakter aufweisen. Im vorderen Bereich befindet sich der Vorplatz mit zwei Haltemöglichkeiten (Kurzzeit) für Gäste. Im hinteren Bereich ist die Gastronomie angesiedelt mit Aussenterrasse und mit Sicht auf ein wunderbares Bergpanorama.

Der Sockel der zweigeschossigen eingegrabenen Tiefgarage zieht eine Geländeanpassung der Böschung mit sich. Die Geländemodellierung orientiert sich am gegebenen Gelände, das nach Nordwesten hinabfällt.

Da sich die Variante nur auf die Hügelkuppe der Parzelle konzentriert, ist angedacht, dass auf dem untersten Niveau bei Bedarf eine oberirdische Parkieranlage mit maximal 50 Parkplätzen entstehen kann.

4.6 Lage und Grösse Baukörper

Die Lage und Grösse der einzelnen Baukörper ist in der abgebildeten Mantellinie soweit offen zu halten, dass gegenüber dem Betreiber resp. Bauherrn ein gesundes Mass an Flexibilität bleibt.

Die wesentlichen Bereiche im Gestaltungsplan sind mit den verschiedenen Nutzungen definiert und im Maximum der Grössen wie folgt geplant:

- Bereich Verkehr: Es sind keine Hochbauten erlaubt.
- Bereich Hochbauten I/A: Zulässig ist ein zusammenhängender Baukörper ohne Längenbeschränkung. Die maximale Höhe der Baute beträgt 1'401 m ü. M.
- Bereich Hochbauten I/B: Zulässig ist ein zusammenhängender Baukörper (Bereich Public) ohne Längenbeschränkung. Die maximale Höhe der Baute beträgt 1'409 m ü. M.
- Bereich Hochbauten I/C:
 - Maximale Höhe der Baukörper: 1'425 m ü. M.
 - Maximale Anzahl Baukörper: 6 Stück
 - Maximale Gebäudelänge bzw. -breite: 24.00 m
 - Zwischenbauten zwischen den Gebäuden sind nur als ergänzende Funktionen zur Gesundheitsklinik zulässig. Der Rücksprung zur Hauptfassade beträgt min. 3.00 m. Die maximale Höhe der Zwischenbauten beträgt 1'423 m ü. M. (davon ausgenommen sind allfällige Absturzsicherungen).

4.7 Platzbedarf und Raumeinteilung

Der Platzbedarf im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung soll die maximale Ausbauvariante zulassen. Eine gewisse Flexibilität gibt dem gesuchten Betreiber die Möglichkeit, den Platzbedarf auf ein rentables Minimum zu reduzieren. Der ausgewiesene Platzbedarf bezieht sich auf den Nutzen als Gesundheitsklinik oder/und Beherbergungsbetrieb.

Der mögliche Platzbedarf bei maximaler Ausnutzung im Gestaltungsplan ist in Kapitel 4.5 *Konzept* unter den Unterkapiteln *Architektonisches Konzept*, *Raumprogramm* sowie *Erschliessungs- und Mobilitätskonzept* umschrieben.

Im Detail werden die wichtigsten Punkte zum maximalen Platzbedarf festgehalten:

- Tiefgarage mindestens 2-geschossig (225 Parkplätze). Bei 1 Parkplatz pro 3 Fremdenbetten können die baugesetzlichen Randbedingungen eingehalten werden.

- Option: Evtl. zusätzliches Geschoss Tiefgarage, Nutzen muss öffentliche gebührenpflichtige Parkierung beinhalten, externe Zugänglichkeit gewährleisten
- Gesundheitsklinik max. 245 Betten
- Beherbergungsbetrieb max. 686 Betten
- Wellness- und Fitnessbereich Fläche mindestens ca. 1'000 m² (bei Hauptschwerpunkt Resort wird die Fläche grösser)
- Interner Veranstaltungssaal Fläche ca. 180 m²
- Gastrobereich Fläche ca. 450 m² (bei Hauptschwerpunkt Resort wird die Fläche grösser)
- Administrationsräumlichkeiten Fläche ca. 230 m²
- Nutzen Gesundheitsklinik beinhaltet zusätzlich fachspezifische Räumlichkeiten (Pflege, Untersuchungen und Behandlungen), Fläche abhängig von Betten
- Hotelzimmergrößen variieren, Doppelzimmer Fläche 28 m², Suiten Fläche 56 m²
- Zimmer verfügen alle über eigenen Balkon

4.8 Gestaltung

Für die Gestaltung der Anlage, die sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen soll, ist in der Projektierungsphase ein obligatorischer Gestaltungsbeirat, der von der Baubehörde mit Fachpersonen bestellt wird, beizuziehen. Er soll beratend involviert werden, damit eine harmonische Eingliederung der Anlage stattfindet. Für die nach aussen in Erscheinung tretenden Flächen ist dem Gestaltungsbeirat vor der Baueingabe ein Farb- und Materialisierungskonzept vorzulegen und von diesem genehmigen zu lassen.

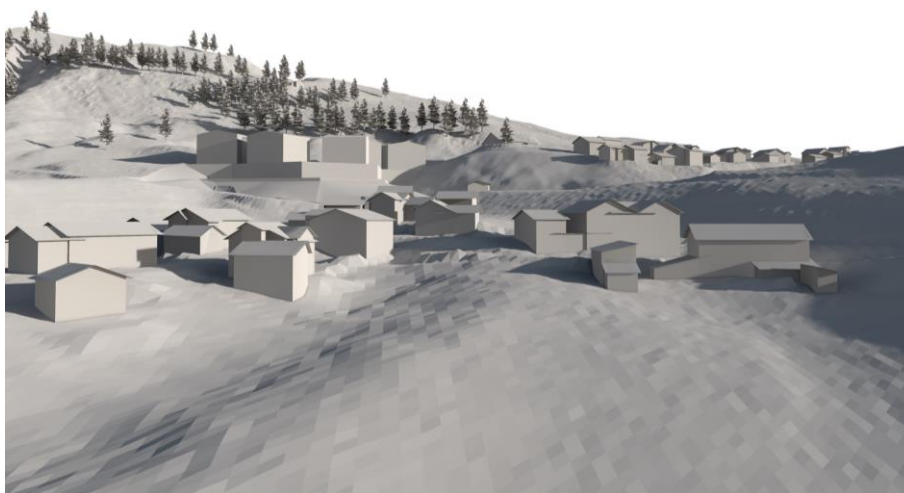
Aufgrund der vorgestellten Variantenstudien, der Definitionen und Einschränkungen der einzelnen Baufenster im Nutzungsplan ist eine harmonische Eingliederung der Anlage in das Ortsbild der Gemeinde Obersaxen Mundaun gegeben. Um im Zusammenhang mit dem Baugesuch eine sorgfältige Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine hochstehende architektonische Gestaltung als Gesamtanlage garantieren zu können, wird der Beizug eines Gestaltungsbeirates gewählt. Mit dem Beizug des Gestaltungsbeirates gibt es der Bauherrschaft die Möglichkeit, sein Architektenteam selber zusammenzustellen. Unter Einbezug des Gestaltungsbeirates kann auf die Auflage gemäss Teilrevision vom 2011 (Architekturwettbewerb/Architekturstudienauftrag) verzichtet werden, zumal dem Gestaltungsbeirat nebst der Beratungsfunktion (gegenüber der Baubehörde und der Bauherrschaft) zusätzlich die vorerwähnte Genehmigungsfunktion zukommt. Dem Gestaltungsbeirat kommt damit eine wichtige Rolle und Zuständigkeit im zukünftigen Planungsprozess zu.

4.9 Richtprojekt

Aufgrund des Überbauungs- und Betriebskonzeptes, der Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln sowie der daraus resultierenden gesetzlichen Randbedingungen (insbesondere Art. 46^{bis}) und den Randbedingungen aus der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde ein Richtprojekt für die Maximalvariante entlang der festgelegten Mantellinien erstellt. Folgend ist die Visualisierung ersichtlich:



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten



Vogelperspektive

Das vorliegende, der Teilrevision zugrunde liegende Richtprojekt stellt hierbei das mögliche bauliche Maximum entlang der festgelegten Mantellinien dar. Es soll in einem intensiven Austausch zwischen Investor/Betreiber, Planern, Ämtern und Gestaltungsbeirat hinsichtlich Grösse sowie landschaftlicher und ortsbaulicher Einbindung verfeinert werden.

Die Erlangung eines qualitativ hochstehenden Projektes kann dabei durch die Berufung fachlich kompetenter Mitglieder in den Gestaltungsbeirat sichergestellt werden.

5 Grundlagen

5.1 Gesetze und Verordnungen

Die übergeordnete Gesetzgebung wurde im Rahmen dieser Teilrevision berücksichtigt.

5.2 Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden wurde im Jahr 2014 erarbeitet und von der Regierung am 16. Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen.

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 Realisierung des Erholungsresorts Chanzla im Gebiet Chanzla unterstützt die im Raumkonzept Graubünden formulierten Ziele und Strategien.

5.3 Kantonaler Richtplan

Im Kapitel 4 des kantonalen Richtplanes werden die für die Realisierung des Erholungsresorts Chanzla 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 des Erholungsresorts Chanzla im Gebiet Chanzla unterstützt die im kantonalen Richtplan formulierten Leitüberlegungen. Das Erholungsresort Chanzla schliesst bezüglich Bettenangebot eine Lücke in der Destination Obersaxen-Mundaun-Lumnezia und trägt so zu einem langfristigen wettbewerbsfähigen Tourismus bei. Das Erholungsresort Chanzla spricht neue Märkte an und ist insbesondere ein wichtiger Bestandteil für die Ausrichtung der Tourismusdestination Richtung Ganzjahrestourismus. Dies führt zu einer allgemein besseren Auslastung der Tourismusinfrastrukturen innerhalb der Destination.

Der Standort Chanzla ist ideal an die bereits vorhandenen touristischen Infrastrukturanlagen angeschlossen. Das Erholungsresort Chanzla ist mittels präparierter Piste direkt ans Skigebiet Obersaxen Mundaun angeschlossen. In unmittelbarer Nähe liegen die Freizeitanlagen des Rufaliparkes. Er ist mit einem grossen Spielparadies (Indoor und Outdoor), mit Sportanlagen (Fitnessraum, Jorky-Ballanlage, Tennisplatz, Eisfeld, Eisstockbahn, Sommerstockbahn, Sportplatz, Beachvolleyballfeld) und Freizeitanlagen wie Badensee ausgestattet. Der Rufalipark liegt auf gleicher Höhe wie das Erholungsresort Chanzla und ist auch bequem zu Fuss zu erreichen. Direkt vom Erholungsresort Chanzla kann ein vielfältiges Wander- und Bikewegnetz für alle Anspruchsgruppen genutzt werden.

5.4 Regionaler Richtplan

Gemäss dem Bereich Raumkonzept, 2.100, sind Schwerpunkte der Regionalentwicklung die Förderung der Hotellerie und die Stärkung der touristischen Zentren. Die Realisierung des Erholungsresorts Chanzla trägt dazu einen grossen Anteil im Tourismusraum Obersaxen – 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 des Erholungsresorts Chanzla entspricht dieser Zielsetzung.

Durch die Realisierung des Erholungsresorts Chanzla werden die wesentlichen, im regionalen Richtplan Siedlungskonzept, Konzept "Resort", 2.320, definierten Standortvoraussetzungen an Resorts und Tourismusresidenzen erfüllt:

- Lage im Tourismusraum Obersaxen-Lumnezia
- Die Anlage basiert auf einem Gesamtkonzept.
- Durch die Initianten/Investoren erfolgte eine Standortevaluation unter Mitwirkung der Gemeinde.
- Das Vorhaben wird an das bestehende bereits vollständig erschlossene Siedlungsgebiet und die bestehenden touristischen Einrichtungen angebunden.
- Es sind keine Ausschlusskriterien (Ökologie, Gewässerschutz, raumplanerische Randbedingungen, Naturgefahren) gemäss Richtplan vorhanden.

5.5 Inventare

Folgende kantonalen Inventare wurden berücksichtigt:

- Natur- und Landschaftsschutzinventar
- Gewässerschutzkarte
- Wald

Mit der Teilrevision werden keine schützenswerten Inventare tangiert.

6 Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Bei raumwirksamen Aufgaben ist gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) eine Interessenabwägung durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere eine Interessenabwägung zwischen dem touristisch/wirtschaftlichen Interesse der Realisierung eines Erholungsresorts Chanzla und der landschaftlichen Einpassung resp. dem Konflikt Landschaftsschutz durchzuführen.

Tourismus

Gemäss den vorangehenden Kapiteln 5.2 – 5.4 sind die touristischen Interessen aus kantonalen und regionaler Sicht an einer Realisierung eines hotelähnlichen Betriebes in Obersaxen klar ausgewiesen. Auch das momentan im Entwurf vorliegende regionale Raumkonzept und der Entwurf des kommunalen räumlichen Leitbilds der Gemeinde zeigen klar auf, dass im Bereich Hotelbetriebe in der Destination Obersaxen - Mundaun - Lumnezia grosse Defizite vorhanden sind. Aufgrund der sehr guten Anbindung an das Skigebiet und der ruhigen Lage ist der Standort für die Realisierung eines Erholungsresorts ideal. Die Realisierung dieses Resorts hat für die Region Surselva und für die Gemeinde Obersaxen Mundaun eine grosse regionale Bedeutung.

Landschafts- und Ortsbildschutz

Für die Gemeinde Obersaxen Mundaun und die Projektinitianten hat die Einbettung des Projektes in die Landschaft eine grosse Bedeutung. Aus diesem Grund wurde ein intensiver Prozess betreffend Siedlungsanalyse sowie Überbauungs- und Betriebskonzept durchge-

führt. Die Details sind aus Kapitel 4 ersichtlich. Daraus wurde das Richtprojekt entwickelt, das als Grundlage für den Generellen Gestaltungsplan der Teilrevision der Nutzungsplanung gilt. Das Richtprojekt ist landschaftsverträglich und zeigt bewusst weiterhin die räumliche Trennung von Misanenga und Miraniga auf.

Aufgrund des in Kapitel 4 durchgeführten Variantenstudiums und dem städtebaulichen und architektonischen Konzept wurde ein Richtprojekt erarbeitet, das bereits einen hohen Detaillierungsgrad aufweist. Aufgrund des Detaillierungsgrades ist die Landschaftsverträglichkeit beurteilbar. Das Richtprojekt gliedert sich sorgfältig in die Landschaft ein. Mit den gestalterischen und baugesetzlichen Randbedingungen können hohe gestalterische Qualitätsanforderungen vorausgesetzt werden. Aus Sicht der Gemeinde als beschlussfassende Behörde ist demnach die Landschaftsverträglichkeit auf Stufe Nutzungsplanung umfassend aufgezeigt und gewährleistet. Auf Stufe Detailprojektierung/Baugesuch ist gemäss Baugesetz, Art. 46^{bis}, Abs. 6 der Beizug eines Gestaltungsbeirates von drei bis fünf Personen obligatorisch. Mindestens ein Mitglied des Gestaltungsbeirates deckt den Fachbereich *Einbettung in Landschaft/Ortsbild* ab. Eine Einsitznahme eines Vertreters der Denkmalpflege oder der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission wäre damit möglich und zu begrüssen.

Mit den Festsetzungen der Gestaltungsrichtlinien (Genereller Gestaltungsplan, Baugesetz) auf Stufe Nutzungsplanung anhand des vorliegenden Richtprojektes sind die gestalterischen Randbedingungen gesetzlich klar definiert und umweltverträglich. Mit dem Beizug des Gestaltungsbeirates auf Stufe Detailprojektierung/Baugesuch können allfällige Interessenkonflikte zwischen Bauherrschaft/Betreiber und Gestaltung/Einbettung in die Landschaft bereits früh und zielführender bereinigt werden als mit der Durchführung eines Architekturwettbewerbs nach der SIA Ordnung 142 oder eines Architekturstudienauftrags nach der SIA Ordnung 143. Dem Gestaltungsbeirat kommt nämlich in Bezug auf die Farb- und Materialwahl der nach aussen in Erscheinung tretenden Flächen bereits vor Baueingabe eine Genehmigungsfunktion zu. Damit ist nicht nur der frühe Einbezug des Gestaltungsbeirates sichergestellt, sondern auch die Sicherstellung einer verträglichen Einbettung in die Landschaft und das Ortsbild gewährleistet.

Naturschutz

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Baugesuches werden allfällige kleinere Biotopflächen (landwirtschaftliche Vertragsflächen) kartiert und falls vorhanden, die notwendigen Ersatzmassnahmen definiert. Hecken oder Feldgehölze werden aus heutiger Sicht nicht tangiert.

Interesse Gestaltung

Mit dem gewählten Vorgehen (klare gestalterische Randbedingungen auf Stufe Nutzungsplanung, Einsetzung eines Gestaltungsbeirates bei der Weiterbearbeitung auf Stufe Baugesuch) können die verschiedenen Interessen (qualitativ hochstehende Architektur mit einer guten Integration in die Landschaft, touristischen Interessen und betriebswirtschaftliche Interessen) am besten berücksichtigt werden. Weiter ist dieser Prozess das zielführende Instrument für dieses Projekt.

7 Verkehrserschliessung

Das Projektgebiet grenzt unmittelbar an eine Kantonsstrasse (V747.203 Miranigastrasse). Für das Bauvorhaben gelten entsprechend den Vorgaben der kantonalen Strassengesetzgebung (Abstandsvorschriften, Erschliessung etc.). Aufgrund der Komplexität ist im Rahmen der Baugesuchphase 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 des Resorts 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
- Verkehrserschliessung für Reisecars
- Verkehrserschliessung für die Anlieferung mittels Lieferwagen und LKW (Ver- und Entsorgung)
- 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.

8 Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit

In der Tourismusdestination Obersaxen/Mundaun/Lumnezia fehlen grössere kommerziell vermarktbar Beherbergungsmöglichkeiten. Mit der Realisierung des Erholungsresorts Chanzla kann hier eine für die Weiterentwicklung der Tourismusdestination wichtige Lücke geschlossen werden, und ein massgeblicher Schritt in Richtung Ganzjahresdestination gemacht werden.

Für touristische Projekte im Alpenraum wie das Erholungsresort Chanzla mit Wertschöpfung in Kombination mit bewirtschafteten Betten, die wegen der Saisonalitäten (Sommer/Winter) wirtschaftlich knapp kalkuliert werden müssen, ist ein Architekturwettbewerb nicht zielführend.

Die Tourismusdestination Obersaxen/Mundaun/Lumnezia hat keine nationale resp. internationale Ausstrahlung, die für Investoren von grossem Interesse sein kann. Potenzielle Investoren/Betreiber sind in solchen Fällen nicht bereit Investition bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung zu tätigen. Auch scheuen sie Architekturwettbewerbe, weil diese primär auf die Gestaltung und weniger auf die Wirtschaftlichkeit/Realisierbarkeit ausgerichtet sind.

Die erfolglosen Bestrebungen der letzten Jahre der ursprünglichen Initianten des Projekts untermauern die obigen Aussagen. Um in solchen Destinationen Impulse zu setzen, müssen Dritte die notwendigen finanziellen Vorleistungen erbringen. Diese Vorleistungen vermögen weder die Gemeinde noch die Bergbahnen oder andere lokale Player zu erbringen, sei es aus politischen oder wirtschaftlichen Gründen. Die neuen Projektinitianten erbringen erhebliche Vorleistungen, um das Projekt auf dem Grundstück bis zur Baureife voranzutreiben. Sie tragen dementsprechend auch einen massgeblichen Anteil des Risikos. Diese Bereitschaft zur Risikoübernahme ist selbstredend an Voraussetzungen geknüpft, unter anderem ein Projekt auf den eigenen Grundlagen und ohne Architekturwettbewerb weiterzuführen und umsetzen zu können.

Mit der Vorgabe des Beizugs eines Gestaltungsbeirates von drei bis fünf Personen gemäss Art. 46bis, Abs. 6 BauG für die Realisierung des Erholungsresorts Chanzla und dem Verzicht

zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs oder Studienauftrags gemäss SIA kann das wirtschaftliche Risiko reduziert und die Chancen für eine Realisierung erhöht werden. Ebenfalls kann das Risiko von nicht optimalen Raumbezügen und Betriebsabläufen minimiert werden. Im Weiteren schafft es Vertrauen und Sicherheit für alle Beteiligten, sei es für die Einwohner der Gemeinde Obersaxen Mundaun, für Vertreter von umweltrelevanten Anliegen sowie für die touristischen Partner in der Tourismusdestination Obersaxen/Mundaun/-Lumnezia. Schliesslich ist es aber auch ein einladendes Signal an potenzielle Betreiber und Investoren, sich auf ein Projekt mit fachkundiger Begleitung aber auch offene Diskussionskultur und Meinungs austausch zu *Musts* und *Nice-to-have* einzulassen, um allen Aspekten gleichermassen gerecht zu werden und dadurch schlussendlich ein sehr gutes Produkt zu kreieren.

Aufgrund der in Kapitel 4 ausführlich beschriebenen *Siedlungsanalyse, des Überbauungs- und Betriebskonzepts (Gesamtkonzept)*, der Umsetzung im Generellen Gestaltungsplan und in Art. 46bis BauG, der Einsetzung des Gestaltungsbeirates sowie den obigen Ausführungen betreffend Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit, ist auf die Durchführung eines Architekturwettbewerbs oder Studienauftrags gemäss SIA zu verzichten. Mit dem gewählten Vorgehen kann eine hochwertige Qualität bezüglich des Landschafts- und Ortsbilds sowie Architektur sichergestellt werden und auch die Umsetzung des Projektes mit einem nachhaltigen, langfristigen Betrieb gewährleistet werden.

9 Nutzungsplanung

9.1 Ausgangslage

In den Jahren 2009 bis 2011 wurde eine projektbezogene Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Chanzla (genehmigt durch die Regierung des Kantons Graubünden am 25. Januar 2011, Protokoll Nr. 72) im Zusammenhang mit der Erstellung eines Hotel- und Gesundheitszentrums in der 5-Sterne-Kategorie mit SPA, Wellness und Beauty-Treatments, ergänzt mit Physio- und Rehabereich sowie Mehrzweckräumen und Kulturforum durchgeführt.

Aufgrund des in den Jahren 2018/2019 überarbeiteten Beherbergungskonzeptes, der detaillierten Analyse des zukünftigen Gästesegments und des dem Ort entsprechend angepassten Überbauungskonzeptes ist eine Anpassung der Nutzungsplanung notwendig.

Der Generelle Gestaltungsplan wird vollständig überarbeitet. Dies führt zu kleineren Anpassungen des Generellen Erschliessungsplanes.

Im Weiteren sind der ganze Art. 46^{bis} BauG an die neuen gestalterischen Randbedingungen und der Art. 25 BauG bezüglich Parkplätze aufgrund des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden anzupassen.

9.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan Chanzla wird vollständig überarbeitet.

9.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan Verkehr

Das Erschliessungskonzept sieht vor, die Hotelanlage von Norden über die bereits bestehende Güterstrasse zu erschliessen. Die bestehende Güterstrasse liegt in der Zone übriges Gemeindegebiet. Gemäss Art. 27 Abs. 2 kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) gelten Er-

schliessungsflächen innerhalb oder am Rand von Bauzonen als Bauzonen. Die bestehende Strasse innerhalb der Zone übriges Gemeindegebiet kann somit als Erschliessung der Hotelanlage genutzt werden.

Der für die Erschliessung notwendige Teil der Wirtschaftsstrasse wird in die Erschliessungsstrasse umgezont. Aufgrund des angepassten Verkehrsbereiches wird ein Anschlusspunkt an der kantonalen Verbindungsstrasse aufgehoben.

Entlang der Gemeindestrasse sind keine Anschlusspunkte notwendig, da für Einfahrten ab Gemeindestrassen keine Bewilligungen notwendig sind.

Aufgrund des neuen Überbauungskonzeptes werden die geplanten Fusswege an die neuen Gegebenheiten angepasst.

9.4 Teilrevision Baugesetz

Aufgrund der Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes wird der ganze Art. 46^{bis} *Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur* an die neuen Rahmenbedingungen angepasst und neu beschlossen.

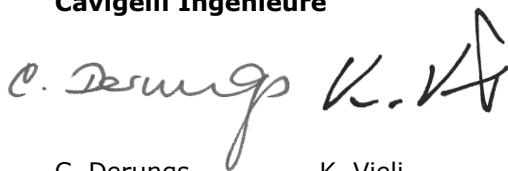
Gleichzeitig wird der Art. 25 *Abstellplätze für Motorfahrzeuge*, Abs. 2 *Pensionen, Hotels* an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 14) angepasst. Anstatt 1 Platz pro 2.5 Fremdenbetten bei Pensionen und Hotels wird zukünftig 1 Platz pro 3 Fremdenbetten gefordert. Diese Anpassung entspricht auch dem Bewirtschaftungskonzept, dem heutigen Gästeverhalten und den Bestrebungen, den öffentlichen Verkehr zu fördern.

10 Weitere Planungsmittel

An weiteren Planungsmitteln sind keine Anpassungen notwendig.

Ilanz, 26. Juni 2020

Cavigelli Ingenieure



C. Derungs

K. Vieli