

ORTSPLANUNG DER GEMEINDE

SURCUOLM

BERICHT

I n h a l t

=====

1. Einleitung

- 1.1. Einleitung der Ortsplanung und Sofortmassnahmen
- 1.2. Chronologischer Ablauf der Ortsplanung

2. Inventarisatation

- 2.1. Plangrundlagen
- 2.2. Bevölkerung der Gemeinde Surcuolm
 - 2.2.1. Entwicklung
 - 2.2.2. nach Alter
 - 2.2.3. nach Geschlecht
 - 2.2.4. nach Zivilstand
 - 2.2.5. nach Geburtsort
 - 2.2.6. nach Heimat
 - 2.2.7. nach Konfession
 - 2.2.8. nach Muttersprache
 - 2.2.9. nach Beruf
- 2.3. Wirtschaft
 - 2.3.1. Landwirtschaft
 - 2.3.2. Forstwirtschaft
 - 2.3.3. Gewerbe, Handel, Dienstleistungen
 - 2.3.4. Tourismus
- 2.4. Gemeindehaushalt in Surcuolm
 - 2.4.1. Finanzhaushalt
 - 2.4.2. Nachholbedarf
- 2.5. Grundeigentum
- 2.6. Lage, Topographie, Exposition

2. I n v e n t a r i s a t i o n =====

2.1. Plangrundlagen

Landeskarte 1 : 25000

Uebersichtsplan 1 : 10000

Uebersichtsplan mit
Grenzen. Höhenkurven
und Situation braun 1 : 5000

Parzellenvermessung
(nicht nachgeführt) 1 : 2000

Parzellenvermessung
(als Grundlage für
Güterzusammenlegung) 1 : 1000 .

2.7. Landschaft

2.8. Bauten und Gebäudenutzung

2.8.1. Nutzung der Gebäude

2.8.2. Geschosszahl

2.8.3. Alter der Gebäude

2.8.4. Bauweise der Gebäude

2.9. Wasserhaushalt

2.9.1. Wasserversorgung

2.9.2. Quellen

2.9.3. Kanalisation

2.10 Elektrizität, Telephon

2.11 Verkehrsnetz

2.11.1 Kantons- und Gemeindestrassen

2.11.2 Wegnetz der Melioration

2.11.3 Weide- und Fusswege

2.12 Gefahrenggebiete

2.12.1 Allgemeines

2.12.2 Aus dem Bericht des Kreisforstamtes

3. Planung

3.1. Planungsziel

3.1.1. Planungsidee

3.1.2. Randbedingungen

3.1.3. Bedürfnisse und Wünsche

3.1.4. Bevölkerungsprognose

3.1.5. Planungsgrösse

3.2. Planungsmittel

3.2.1. Richtplan

3.2.1.1. Allgemeines

3.2.1.2. Wasser

3.2.1.3. Abwasser

3.2.1.4. Flächenermittlung

3.2.1.5. politische Ueberlegungen

- 3.2.2. Baugesetz
- 3.2.3. Zonenplan
- 3.2.4. Strassenplan

4. Finanzierung

4.1. Investitionsbedarf

Anhang: Protokoll der Sitzung vom 2.2.1971 betr.
Güterzusammenlegung und Ortsplanung

=====

1. E i n l e i t u n g

=====

1.1. Einleitung der Planung und Sofortmassnahmen

Die Entwicklung der Gemeinde Surcuolm verlief ruhig bis etwa Mitte der Sechzigerjahre. Nachdem 1965 die Gesamtmelioration beschlossen wurde und in der Nachbargemeinde Obersaxen sich eine stürmische Entwicklung auf dem Sektor Tourismus anbahnte, wurde Surcuolm völlig überrascht. Zwar beschloss die Gemeinde die Durchführung der Ortsplanung bereits 1965, jedoch weniger aus der Ueberzeugung der Notwendigkeit, als vielmehr aus dem Zwang heraus, der vom Kleinen Rat des Kantons Graubünden auferlegten Subventionsbedingung Genüge zu tun, die die gleichzeitige Durchführung der Ortsplanung in Surcuolm mit der Gesamtmelioration verlangte. Seit etwa 1967 wird in der Gemeinde Surcuolm in zunehmendem Masse Boden spekulativ aufgekauft, wobei auch die Maiensässgebiete nicht verschont blieben. Vorerst schien man in der Gemeinde erfreut über diese neue, ungeahnte Einnahmequelle der einheimischen Bevölkerung. Nach einiger Zeit präsentierten sich dann aber die Folgeerscheinungen: es entstehen Überall Bauten mit den bekannten Auswirkungen. Die Probleme werden zwar erkannt, durch das Nichtbestehen einer Gemeindeverwaltung nicht aber gelöst. In einem Rekurs gegen einen Gemeindeentscheid eines Privaten gegen die Gemeinde Surcuolm verlor letztere, d.h. die Gemeinde musste die Baubewilligung erteilen. Damit war sie sich der Ohnmacht der Steuerung ihrer Geschicke bewusst. Die Ortsplanung wurde aktiviert und in verhältnismässig kurzer Zeit zu einem Abschluss gebracht.

1.2. Chronologischer Ablauf der Ortsplanung

1. 12. 1969 Arbeitsprogramm und Zeitplan als Entwurf zu Händen der soeben gewählten Planungskommission.
- 15.12.1969 erste Sitzung mit der Planungskommission, bestehend aus
 Joh.Chr. Derungs (Präsident)
 Aluis Cavegn, Schreiner
 Vincenz Cavegn, Landwirt
 Josef Halter, Schreiner
 Christian Derungs, Wirt
 Joh.Batt. Caviezel, Wirt
 Josef Vincenz, Landwirt
10. 1.1970 Erlass einer Bausperre für 6 Monate .
- Febr. 1970 Einreichung des Subventionsgesuches .
- Dez.69 bis In 9 Sitzungen mit der Planungskommission Erarbeitung
März 1970 des Grundkonzeptes, Bereinigung und Modifizierung durch die Planungskommission.
10. 2.1970 Besprechung mit Planungsstelle (Herren Bundi, Flury, Straub).
- Febr. 1970 Auftrag an Kreisforstamt, die Gefahrenzonen zu ermitteln.
27. 2.1970 Kostenschätzung der Infrastrukturausgaben zu Händen der Planungskommission und Einreichung des durch die Planungskommission modifizierten Richt- und Zonenplanes an die Planungsstelle zwecks provisorischer Stellungnahme.
3. 4.1970 Sitzung betr. dringender Bauten, z.B. Wetzikoner Kinderheim.
14. 4.1970 Provisorische Stellungnahme der Planungsstelle.
16. 4.1970 Sitzung mit Planungskommission betr. Etappierung der Bauzonen.
- Frühjahr 70 Besichtigung neuer Baugebiete in Laax mit der Planungskommission.

23. 4.1970 Baugesetzsitzung mit Planungskommission
28. 4.1970 Departementsverfügung betr. Subventionierung der Ortsplanung Surcuolm.
1. 5. 1970 Baugesetzsitzung mit Planungskommission.
8. 5. 1970 Sitzung betr. Quellwasserschutz und Gefahrenzonen. Anschliessend diverse Bereinigungssitzungen.
- 10.7. 1970 Einreichung der Ortsplanungsunterlagen an die Planungsstelle zur Vorprüfung.
- 12.8. 1970 Sitzung mit Dr. Jossi und Planungskommission. Beschluss betr. Erweiterung des Baugebietes um Cuolm Sura.
- 2.2. 1971 Sitzung mit Vertretern der Anstössergemeinden, der Meliorationsgenossenschaft und kantonaler Amtsstellen betr. Vorgehen innerhalb der Güterzusammenlegung.
- 6.-19.2.71 Erläuterung des Vorprüfungsberichtes. Ueberprüfung der einzelnen Punkte . Drei Sitzungen mit der Planungskommission.
- 26.2. 1971 Sitzung Planungskommission betr. Bereinigung Baugesetz in Surcuolm des Vorprüfungsberichtes, sowie erste Entwürfe für Reglemente.
- 28.3. 1971 Verlängerung der Bausperre bis 1. August 1971.
1. 4. 1971 Sitzung mit der Planungskommission betr. Vorbereitung der öffentlichen Auflage und Abstimmung.
- 17.4.-8.5.71 Öffentliche Auflage des Zonen- und Strassenplanes.
- 18.5. 1971 Sitzung des Gemeindevorstandes und Behandlung der eingegangenen Einsprachen.
- 18.5. 1971 Gemeindeversammlung und Beschlussfassung über die Ortsplanung (Baugesetz, Zonen- und Strassenplan).
9. 8. 1971 Gefahrenzonenplan vom Kreisforstamt Ilanz an Planer zugestellt.

Weltwoche vom 2.7.1971

Der nachstehende Artikel der Weltwoche vom 2.7.1971, der ein Inserat der Inter Promotion Company glossiert, zeigt, wie die kleine Gemeinde überfahren wird. Denn es handelt sich um Surcuolm und nicht um die Nachbargemeinde Obersaxen.

Aufschwung ohne Spekulation

Obersaxen lässt sich nicht für dumm verkaufen / Von Norbert Jansen

In ungelenktem Deutsch, mit ampulierten Sätzen und grammatikalischen Fehlern verbreitete letzte Woche die Zürcher «Inter Promotion Company» ihre — so der Anzeigetext — «Mittelung an Finanz, Handel, Industrie sowie Private (...), die das Flair zur Individualität besitzen.»

Grund für die freudige Kunde ist die Liegenschaft «Waldegg Surcuolm», die laut Inserat «am Fusse des berühmten Bündner Rigi, genannt Piz Mundaun» liegt; in Tat und Wahrheit handelt es sich um ein fünfstöckiges, in eine nach Norden ausgerichtete Talnische gebettetes, renoviertes Gebäude, dessen Wohnraumfenster nach Norden, Westen und Osten gehen.

Wer von solcher Vorkenntnis unbelastet eine genaue Offerte verlangt, erhält einen freundlichen Brief mit unleserlicher Unterschrift und eine Einladung, die Liegenschaft unverbindlich zu besichtigen. Aus den Unterlagen erfährt er zudem, dass die billigste Wohnung nicht — wie in der «guten Nachricht» vermeldet — 75 000 Franken kostet, sondern, dass er für das einzige 1½-Zimmer-Studio 77 000 Franken auf den Tisch blättern muss. Die übrigen Wohnungen, 1-, 1½-, 2-, 2½-, 3-, und 3½-Zimmer-Appartements — im ganzen 14 an der Zahl — stehen mit 93 000 bis 136 000 Franken zu Buche.

Die «Inter Promotions» laut Handelsregister ein «Büro für Verkaufsförderung und Verkaufsschulung», scheint es auch im übrigen mit der Wahrheit nicht

allzu genau genommen zu haben. So wird dem Leser vorgegaukelt, die Liegenschaft «Waldegg Surcuolm» liege in Obersaxen, obwohl es sich beim Affix «Surcuolm» um die politische Gemeinde gleichen Namens handelt.

Die Bausperre aber wird in Surcuolm erst auf den 1. August dieses Jahres aufgehoben, nachdem Zonenplan und Gemeindebaugesetz vor kurzem fertiggestellt wurden. Der im Inserat angebotene «gewaltige Aufschwung» beschränkt sich auf genau umschriebene Bauzonen.

wildes und unkontrolliertes Bauen von Zeit erwartet wird — aufgehoben wird. Spekulant wird durch strenge Vorschriften zum vornehmer erheblich erschwert.

Verbleibt schliesslich die Schlagzeile «Gute Nachricht — Bausperre in Obersaxen aufgehoben» für eine genaue Prüfung: Thomas Mirer, Gemeindepräsident von Obersaxen, hat dafür nur ein amüsiertes Lächeln übrig. «Von einer aufgehobenen Bausperre kann nicht die Rede sein.»

Auch wenn sie — was in abschbarer kleinen Teil des 64 Quadratkilometer

grossen Gemeindegebiets beschränken. Dafür soll sie mit Ueberlegung geplant werden: zur Zeit befassen sich drei Experten mit drei verschiedenen Varianten

«Wir möchten kein zweites Vals werden», betont Gemeindepräsident Mirer. «Wir verkaufen uns nicht.» Interessenten, die zwar viel Geld investieren wollen, der Gemeinde aber zugleich einen Teil ihrer Selbständigkeit rauben, werden abgewimmelt. So etwa der in München wohnhafte russische Fürst Nikolai Kropotkin, der sich in Obersaxen nach 250 000 Quadratmeter umschaute und 250 Millionen in ein Feriendorf investieren wollte, für das er sogar «die Kirche samt dem Pfarrer» mitbringen wollte.

Für Spekulanten dürfte die Region Obersaxen ein harter Boden sein, solange die Gemeinden so vorsichtig agieren. Bestimmt aber wird es auch hier solche geben, die sich von den Versprechungen einer — *pars pro toto* — «Inter Promotion Company» bezirzen lassen. Bezüglich des «Shopping an reiner Luft» sei ihnen verraten, dass es in Surcuolm einen etwa 25 Quadratmeter grossen Laden gibt, in dem man sich mit dem Notwendigsten eindecken kann. Für grössere Einkäufe bequemt sich auch die einheimische Bevölkerung in die weniger reine Luft von Ilanz oder Chur.

CD084 • 2.24.28

CD084 • 2021 Zürich

Gute Nachricht — Bausperre in Obersaxen aufgehoben!

Nur schade, dass es viele noch nicht wissen.

Mittlung an Finanz, Handel, Industrie sowie Private. Kapitalanlage für zwei Millionen Schweizer Franken — und mehr. Finanzgruppen, Genossenschaften oder Personalschaftungen von Handel und Industrie, die das Flair zur Individualität besitzen, aber auch klar und gut denken können, finden hier eine Tatsache von Wert und Zielfache. Was man sich noch aussuchen kann, ist die bebaute 48 800-qm-Liegenschaft, «Waldegg Surcuolm», im Rahmen von 15 fertiggestellten 1½- und 3-Zimmer-Eigentumswohnungen und Garagen — verschiedene Ausführungen —, erstellt in der gesunden, reinen Höhe von 1400 m über Meer, am Fusse des berühmten Bündner Rigi, genannt Piz Mundaun. Auch Private, welche anders als andere geniessen wollen, haben die Gelegenheit, schon ab 1.8.1971 die Sommerferien im neuen Eigentum zu verbringen. Preis pro Wohnung ab Fr. 75 000.— mit Garage. Wie man daraus ersieht, verkaufen wir gesamt oder einzel. Je nach Interessent! Auf Wunsch können Hypotheken beschafft werden. Im Zuge der Grosserschliessung vom altbekannten Ferienparadies Obersaxen, welches über eine neue angelegte wintersichere Strasse von Ilanz aus erreichbar ist, ergibt sich für Sie die Gelegenheit, von Anfang an mit dabei zu sein. Durch die Aufhebung der langjährigen Bausperre ist auf grünes Licht geschaltet und somit der Weg frei für eine sichere All-round-Expansion. Obersaxen wird wach! Die Gegend von Surcuolm wird in den nächsten Jahren einen gewaltigen Aufschwung erleben. Durch Bestimmungen der Meliorationsgenossenschaft wurde bisher, leider, jeder Landverkauf unterbunden. Jetzt nicht mehr! Der ständigen Geldentwertung kann man traurig zusehen — oder etwas dagegen tun! Darum können wir uns erlauben, gute Nachrichten zu schreiben. Das sagen wir gerne: Automaten sind es nur deren 50 von Chur. Imposante Bergwelt mit Einkaufsmöglichkeiten, sozusagen Shopping in reiner Luft. Freude am Leben! Kurz, auch für Sommer und Wintersport ist alles bestens.

Obersaxen wird wach!

Unverbindliche Information durch:

INTER PROMOTION COMPANY IPC Management

Abteilung für Public Relation und Verkauf

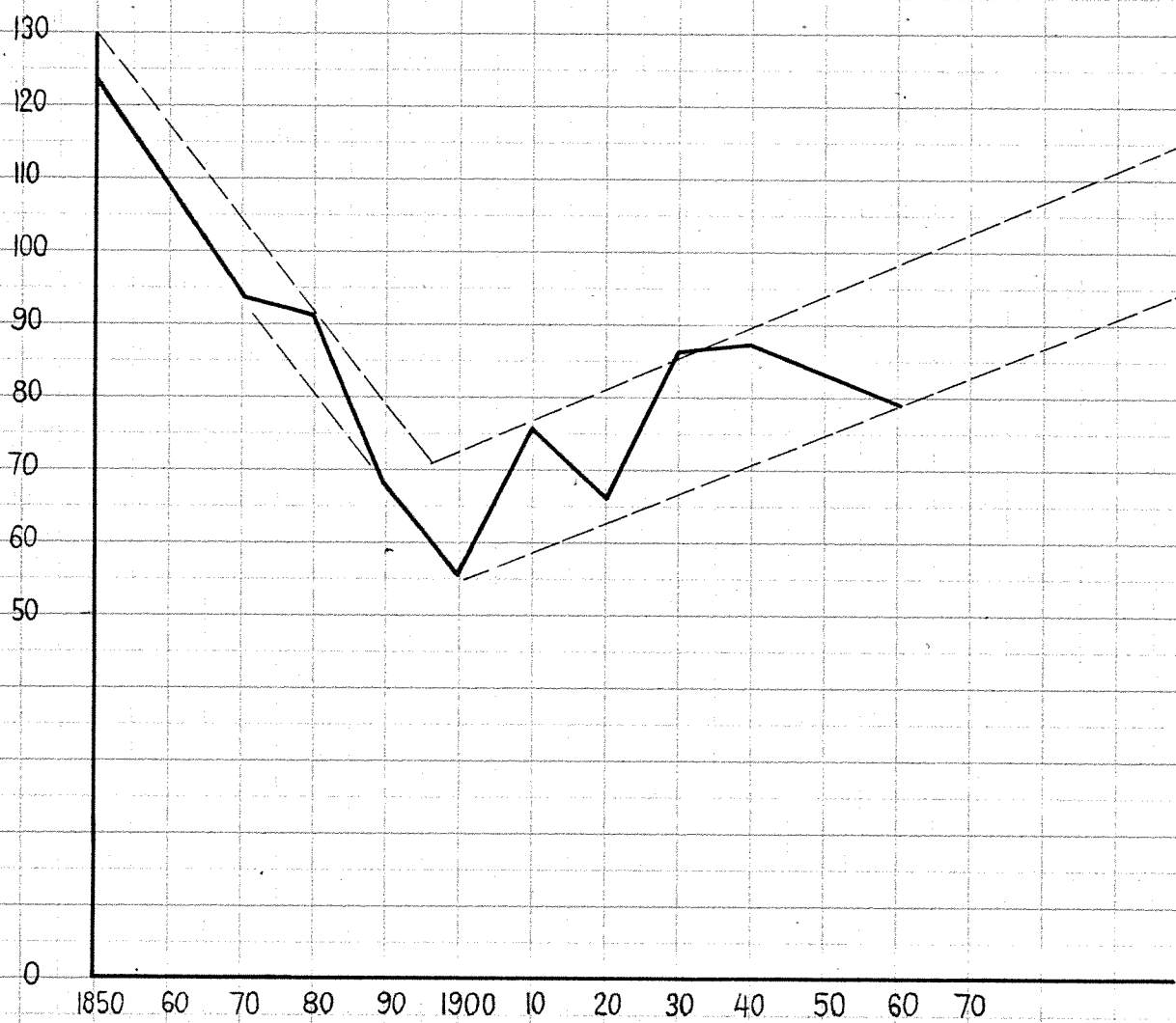
Bühlstrasse 10, Postfach, 8050 Zürich, Tel. (01) 46 34 59, 09.00-12.00 und 14.00-17.00 Uhr.

Das nebenstehende Inserat

lässt auf den ersten Blick — nur wenige Wochen nach den dramatischen Rettungsaktionen um Surlej im Oberengadin — Böses ahnen: Soll schon wieder eine ganze Region der Spekulation preisgegeben werden, haben schon wieder Gemeindebehörden vor hohen Grundstückspreisen, Hotels, hohen Steuerentnahmen und all den andern angenehmen Begleiterscheinungen kapituliert, ohne an die verheerenden Folgen zu denken, die der Raubbau am Kapital «Natur» mit sich bringt? — Doch die Wirklichkeit zeigt sich für einmal positiver. Aus Obersaxen kommt wirklich eine gute Nachricht: Obersaxen wird nicht wach, Obersaxen ist wach.

2.2.1 Entwicklung:

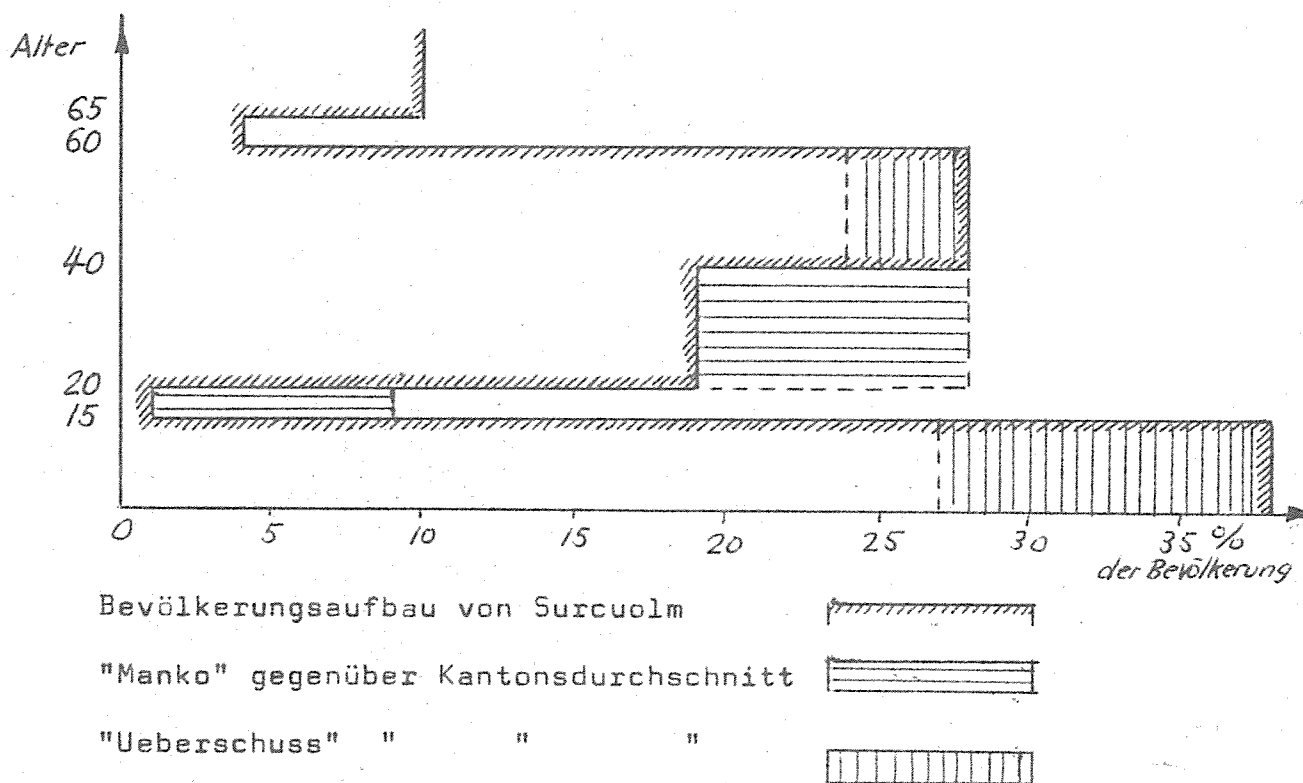
1850	123	1920	66
1870	94	1930	86
1880	91	1940	87
1890	68	1950	83
1900	55	1960	79
1910	76	1970	



2.2.2. Wohnbevölkerung nach Alter

Altersstufe	0 - 14	30 Personen	=	38 %
	15 - 19	1		1 %
	20 - 39	15		19 %
	40 - 59	22		28 %
	60 - 64	3		4 %
	65 u. mehr	8		10 %
total		79		100 %

Graphische Darstellung Aufbau der Bevölkerung



Es fehlt einerseits die produktiv arbeitende Bevölkerung zwischen 15 und 40 Jahren - andererseits Ueberschuss der 0 - 15 jährigen und 40-60jährigen. Der Kinderreichtum fällt auf.

2.2.3. Wohnbevölkerung nach Geschlecht

männlich	40	=	51 %
weiblich	39	=	49 %
total	79	=	100 %

2.2.4. Wohnbevölkerung nach Zivilstand

ledig	46	=	58 %
verheiratet	28	=	36 %
Verwitwet	5	=	6 %
geschieden	-	=	-
total	79	=	100 %

2.2.5. Wohnbevölkerung nach Geburtsort

Surcuolm	57	=	72 %
Graubünden	21	=	27 %
Schweiz	-	=	-
Ausland	1	=	1 %
total	79	=	100 %

2.2.6. Wohnbevölkerung nach Heimat

Surcuolm	13	=	16 %
Graubünden	66	=	84 %
Schweiz	-	=	-
Ausland	-	=	-
total	79	=	100 %

2.2.7. Wohnbevölkerung nach Konfession

reformiert	-	=	-
katholisch	79	=	100 %
total	79	=	100 %

2.2.8. Wohnbevölkerung nach Muttersprache

Deutsch	3	=	4 %
Romanisch	76	=	96 %
total	79	=	100 %

2.2.9. Wohnbevölkerung nach Beruf

Landwirt- schaft	16	=	64 %
Handwerk, Gewerbe	7	=	28 %
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	2	=	8 %
total	25	=	100 %

2.3. W i r t s c h a f t

2.3.1. Landwirtschaft

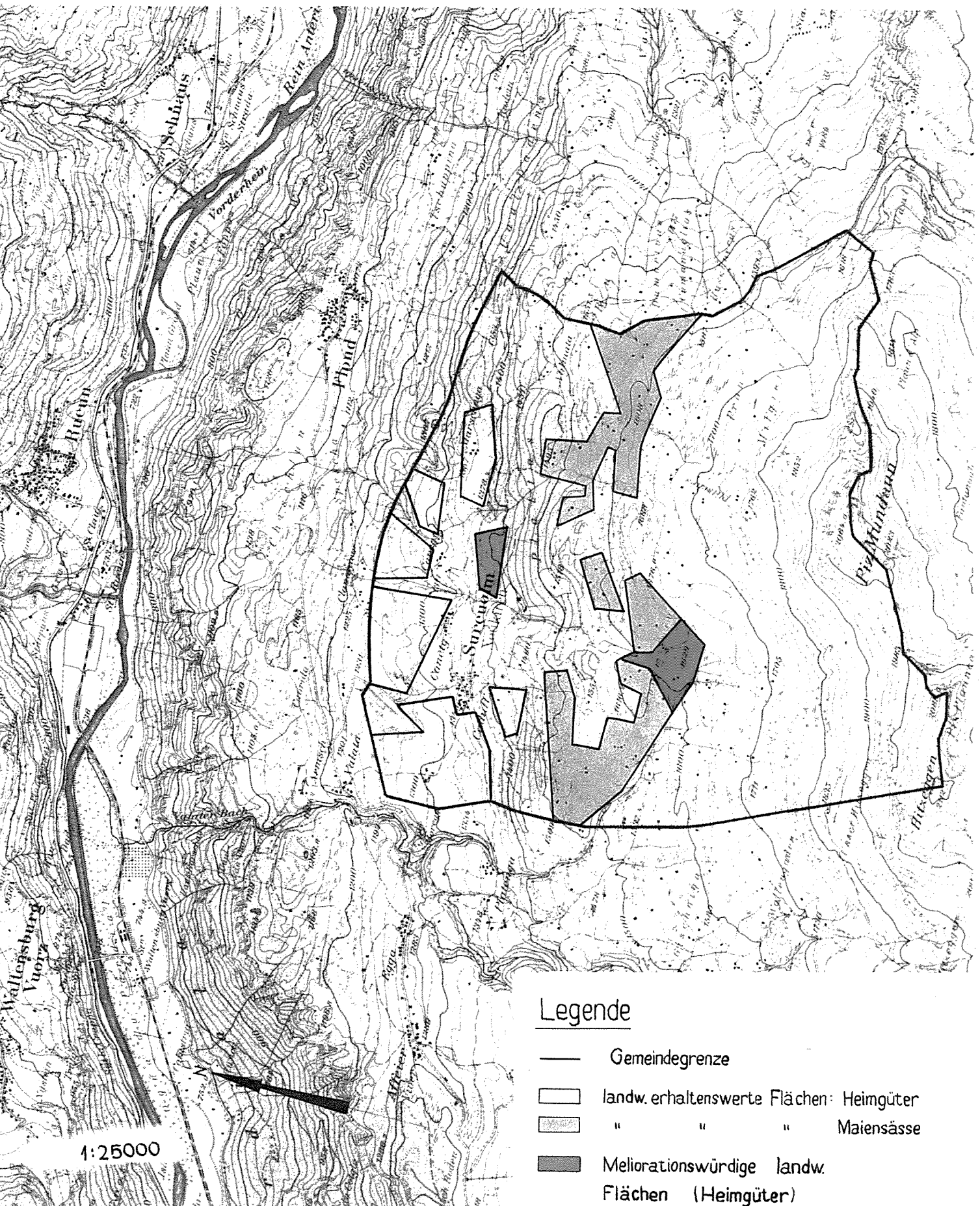
Zur Zeit ist eine Gesamtmelioration im Gange, die die äusserst starke Parzellierung reduzieren soll. Angaben über die Parzellierung erübrigen sich deshalb.

In der Nutzungskarte (vergl. nächste Seite) sind die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt. Insbesondere fällt auf, dass die intensiv bewirtschafteten Heimgüter fast ausnahmslos unterhalb der Siedlung liegen. Dieser Streifen zwischen Surcuolm und Valata ist das eigentliche Wirtschaftsgebiet und trägt wesentlich zur Erhaltung der Bevölkerung bei.

Bei der Ortsplanung ist darauf zu achten, dass eine künftige bauliche Entwicklung wenn immer möglich nicht abwärts gerichtet ist, sondern in die eher extensiv bewirtschafteten Maiensäss- oder Zwischengebiete.

2.3.1. LANDWIRTSCHAFT

NUTZUNGSKARTE



2.3.2. Forstwirtschaft

Die Forstwirtschaft ist in Surcuolm nicht von sonderlich grosser Bedeutung. Das Waldareal ist verhältnismässig bescheiden (im wesentlichen ein West-Ost Gürtel unmittelbar oberhalb des Dorfes).

Einzig der Umstand, dass ausgedehnte Gebiete verstaudet sind und für jegliche Nutzung ausser Betracht fallen, gibt zu denken. Diese hauptsächlich mit Erlen bestockten Staudenhänge machen eine Fläche aus, die - einmal richtig aufgeforstet - das Waldareal um die Hälfte vergrössern würde.

2.3.3. Gewerbe, Handel, Dienstleistungen

Stand 1969:

<u>Gewerbeart:</u>	<u>Betriebe:</u>	<u>Arbeitskräfte:</u>	<u>Bemerkungen:</u>
Sägerei	1	1	
Schreinerei	1	3	
Transportuntern.	1	1	
Laden	1	1	
Restaurants und Hotels)	5	8	(Sommer 6)
Skilift	1	10	(Sommer 0)
diverses	2	2	Wegmacher, Lehrer
	12	26	
	=====		

Arbeitnehmer auswärts arbeitend

in Flond	3
in Obersaxen	0
anderswo	7
	10
	=====

2.3.4. Tourismus, Gastgewerbe

Uebernachtungsfrequenzen

<u>Saison:</u>	<u>Betriebe</u>	<u>Gastbetten</u>	<u>Ankünfte</u>	<u>Logiernächte</u>
1. 11.64-30.4. 65	3	?	1313 *	1313 *
1. 5. 65-31.10.65	2	8	269	285
1. 5. 66-31.10.66	3	18	490	490
1. 1. 66-30.4. 67	-**	-	-	-
1. 5. 67-31.10.67	-**	-	-	-

*) wahrscheinlich Fehler in den Erhebungen
**) nicht aufgenommen

Skilifte

Skilift	Valata - Cuolm Sura	seit Herbst 1969
"	Cuolm Sura - Piz Mundaun	" " "
"	Raum Luven - Piz Mundaun	in Vorbereitung

Restaurants, Hotels, Herbergen

<u>Betriebe:</u> (Name)	<u>Sitzplätze des</u> <u>Restaurants:</u>	<u>Gast-</u> <u>betten:</u>	<u>Winter (W)</u> <u>Sommer (S)</u>	<u>eröffnet</u> <u>seit:</u>
Rest. Surcuolm	60	30	W + S	1935
Rest. Bellavista	30	10	W + S	1932
Hotel Bündn. Rigi	ca. 80	30	W + S	ca. 1900
Rest. Cuolm Sura	ca. 100	70 (Lager)	W + S	1969/1970
Rest. Cuolm Sura Veranda	100	-	W + S	1969/1970
Rest. Piz Mundaun	24	-	W	1969/1970
394		140	=====	

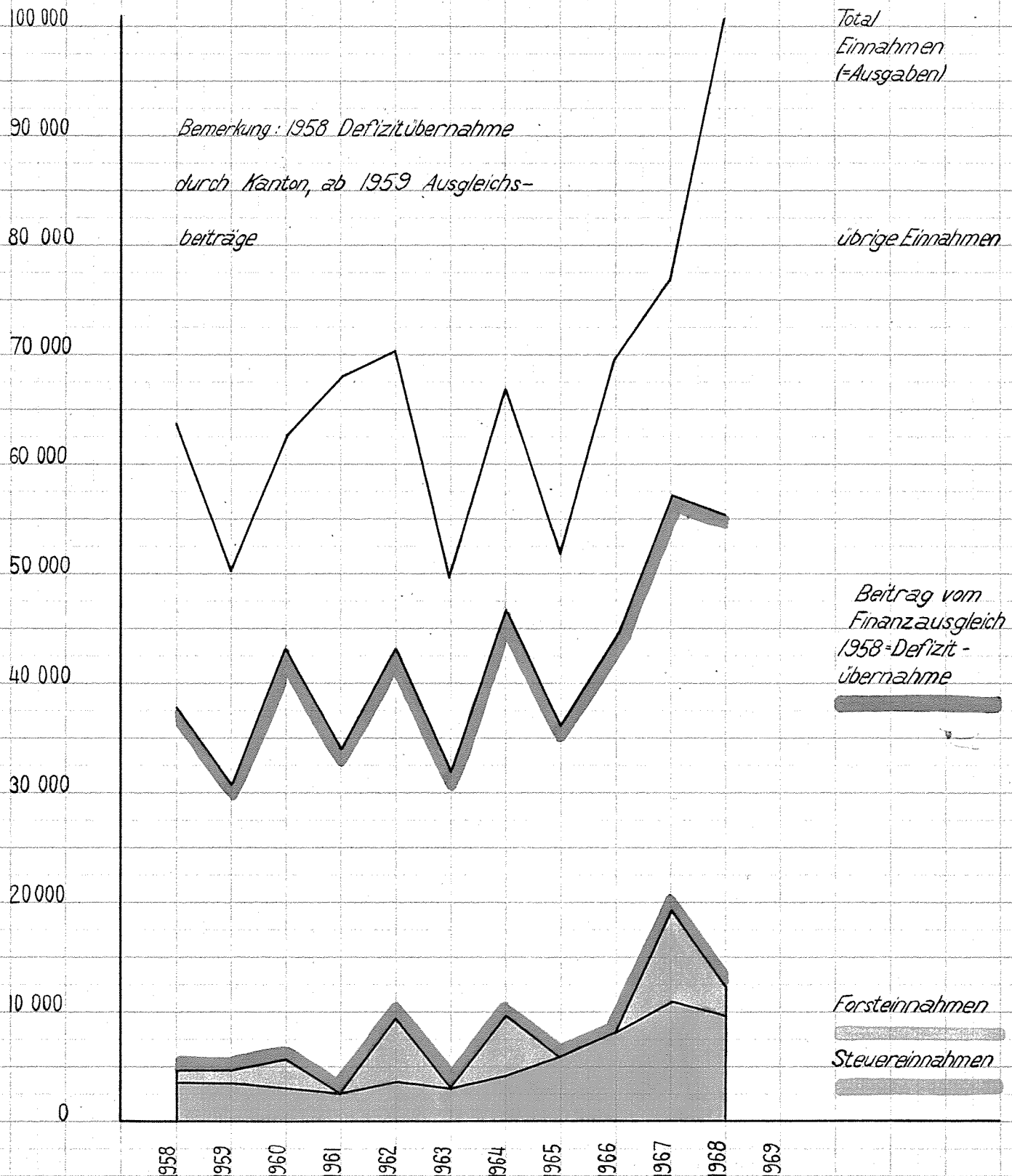
Eigentliche Hotels für Mittelklassstandard und höhere Ansprüche gibt es keine.

Uebernachtungsmöglichkeiten heute:

	<u>Sommer:</u>	<u>Winter:</u>
Rest. Surcuolm	30	30
Rest. Bellavista	10	10
Hotel Bündner Rigi	30	30
Rest. Cuolm Sura	70	70 (Lager)
Haus Alpina	11	11
Haus Waldeck	12	12
Haus Wullschlegel	6	6
Haus Fridolin Cahenzli	6	6
Haus Brunner	6	6
Pfarrhaus	6	6
187		187
=====		

2.4 Gemeindehaushalt Surcuolm

2.4.1. Finanzhaushalt der Gemeinde



Finanzhaushalt der Gemeinde Surcuolm

	<i>Steuer - einnahmen</i>	<i>Forst - einnahmen</i>	<i>Finanz - ausgleich</i>	<i>Total Einnahmen</i>	<i>Total Ausgaben</i>
1958	3500	1300		30900	63800
1959	3600	1200	25600	50400	50100
1960	3400	2300	37500	62600	62200
1961	2700		30500	57900	57800
1962	3700	5700	33800	70200	70000
1963	3100		28400	49300	49000
1964	4300	6400	36300	66900	64700
1965	6000	50	30000	51700	52100
1966	8200	100	35600	69700	69400
1967	11000	8400	37600	76600	76300
1968	9800	2500	42800	100600	100600

2.4.2. Nachholbedarf

Sehr dringend:

- Kirchenrenovation und Umgebungsarbeiten
- Parkplätze im Dorfe
- Schiessanlage
- Kanalisation
- Ergänzung der Wasserversorgung (Teil)

Dringend:

- Ergänzung der Wasserversorgung
- Milchannahmestelle
- Sanierung der Alpen
- Gesamtmelioration
- Ausbau der Strasse Valata - Surcuolm

Langfristig:

- Ausbau der dorfinternen Strassen
- Strassenbeleuchtung
- Umgebungsgestaltung Kirche/Schulhaus
- Ausbau der Strasse Surcuolm-Platenga (wintersicher)

2.5. Grundeigentum

Flond und Surcuolm:

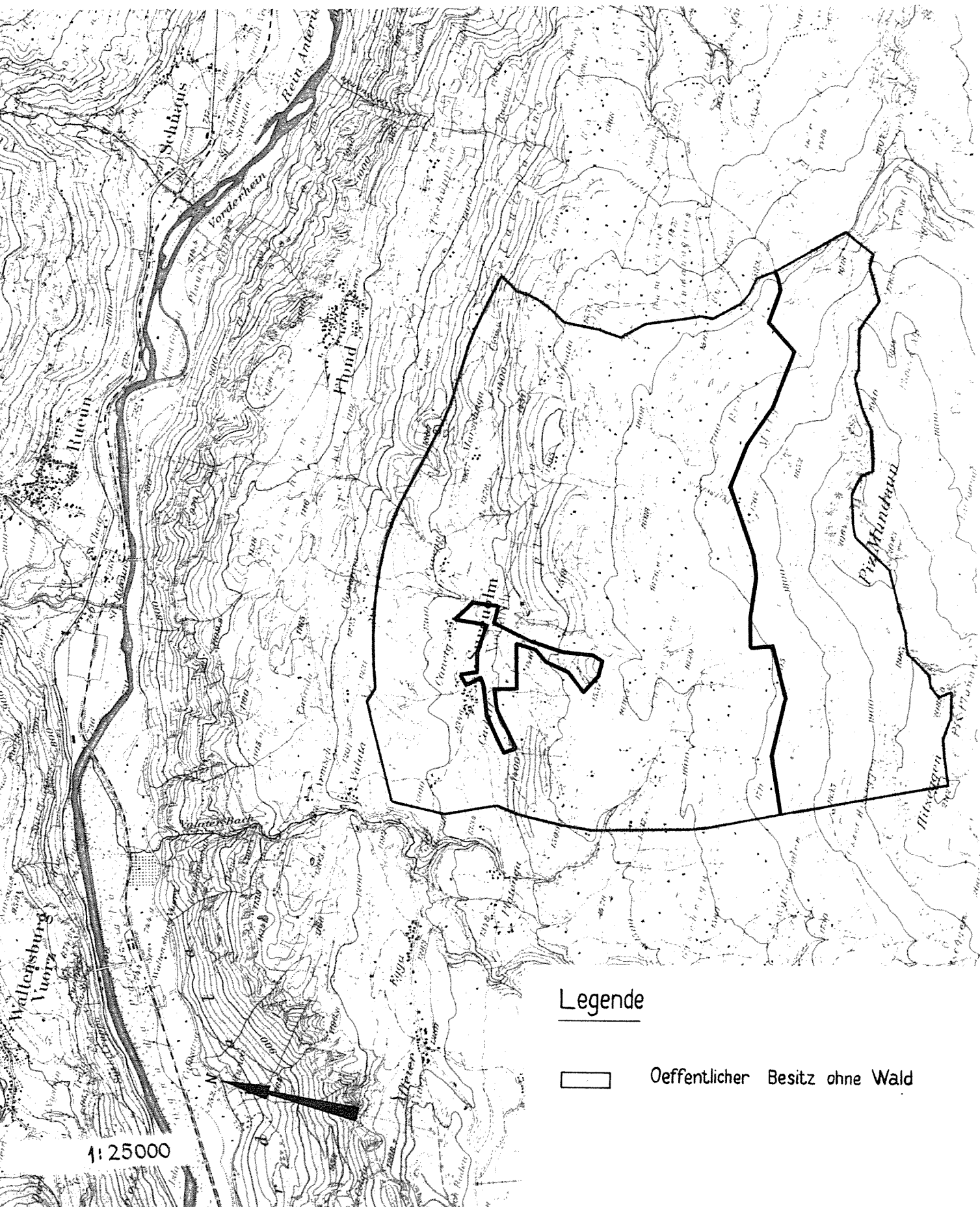
4176 Parzellen

330 Grundeigentümer

Die meisten Oekonomiegebäude sind ausserdem in Miteigentum.
Der kleinste Anteil beträgt 1/32 !

Der öffentliche Besitz der Gemeinde Surcuolm ist im Plan auf der nächsten Seite eingetragen.

2.5. GRUNDEIGENTUM



2.6. Lage, Topographie, Exposition

Lage: Surcuolm liegt auf der flachen Nordflanke des Piz Mundaun. Nur wenige kleinere Südlagen kommen vor, diese ausschliesslich in den Maiensässgebieten auf einer Höhe zwischen 1500 und 1700 m Ü.M. Dass diese einem besonderen Baudruck ausgesetzt sind, versteht sich von selber.

Höhe: Das Dorf liegt zwischen 1300 und 1360 m Ü.M. Der tiefste Punkt der Gemeinde Surcuolm ist immer noch 1230 m Ü.M. Die Südgrenze bilden der Piz Mundaun (2064 m) und Hitzeggen (2112 m).

-/- (Plan)

2.6. EXPOSITION

SÜDLAGEN



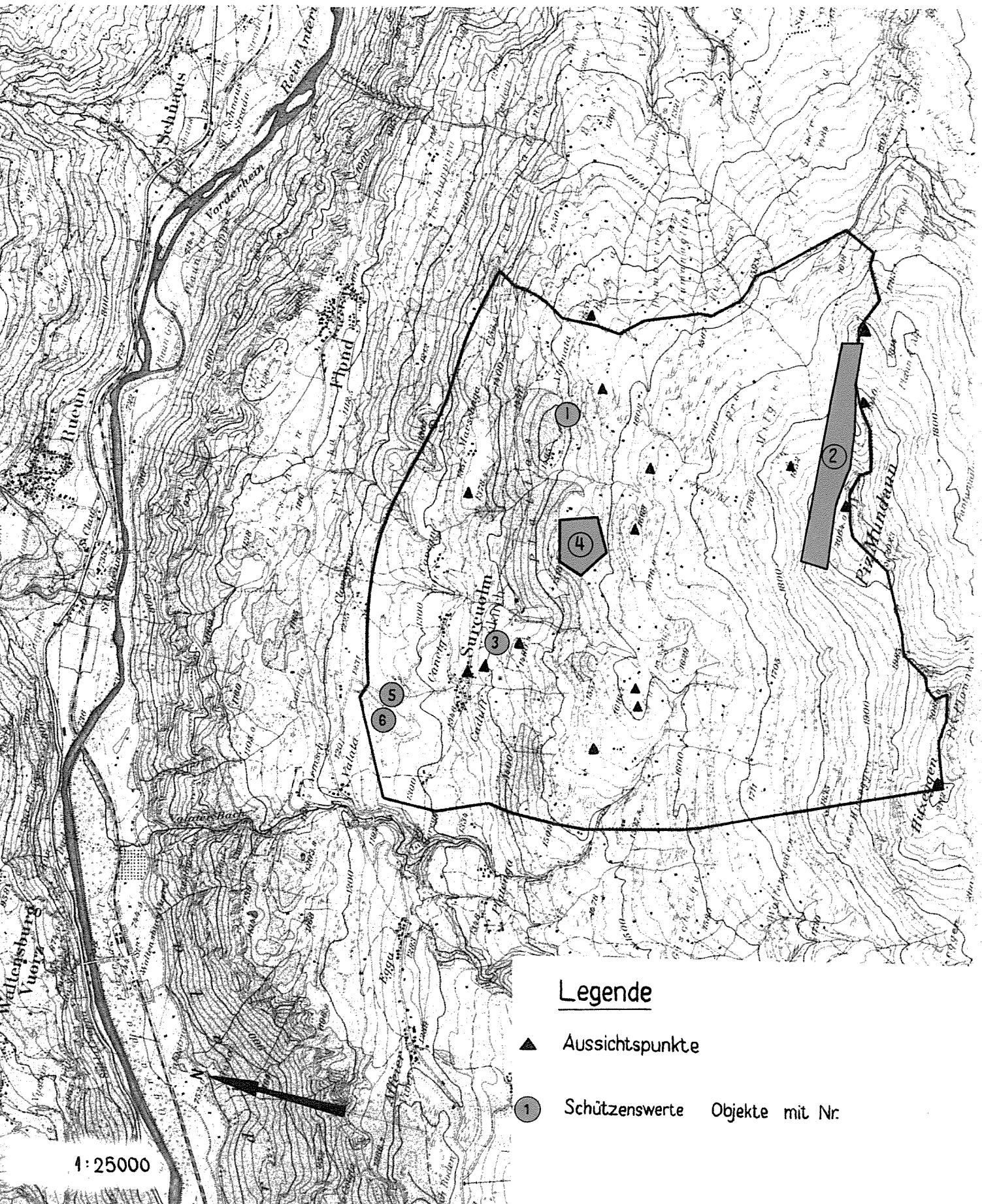
2.7. Landschaft

Schützenswerte Objekte der Landschaft

(gemäss Plan auf folgender Seite)

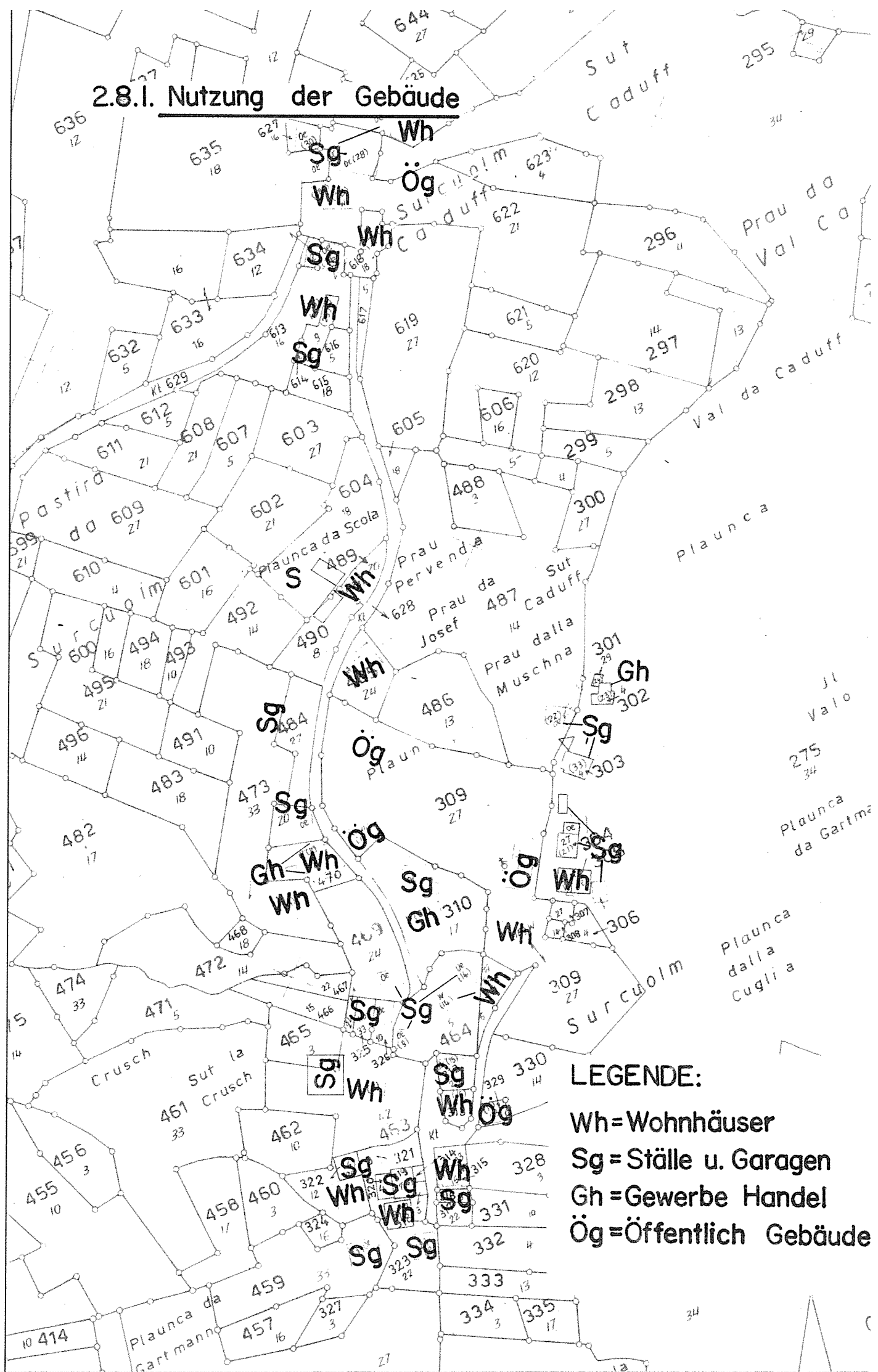
1. Kleiner Bergsee im Wald, hat nur im Frühjahr bis Spätsommer Wasser, ist meist im Herbst trocken. Landschaftliche Schönheit. Gefahr: Verunstaltung durch Bauten.
2. Felsband des Piz Mundaun. Verleiht diesem die markante und bekannte Silhouette. Gefahr: Skilifte.
3. Grosse Wettertannen im Weidegebiet.
4. Wald-Sumpf Landschaft. Interessante Naturlandschaft als Ganzes.
5. Hügel mit Baumbestand. Gefahr: Ueberbauung.
6. Hügel mit Baumbestand. Gefahr: Ueberbauung.

2.7. LANDSCHAFT

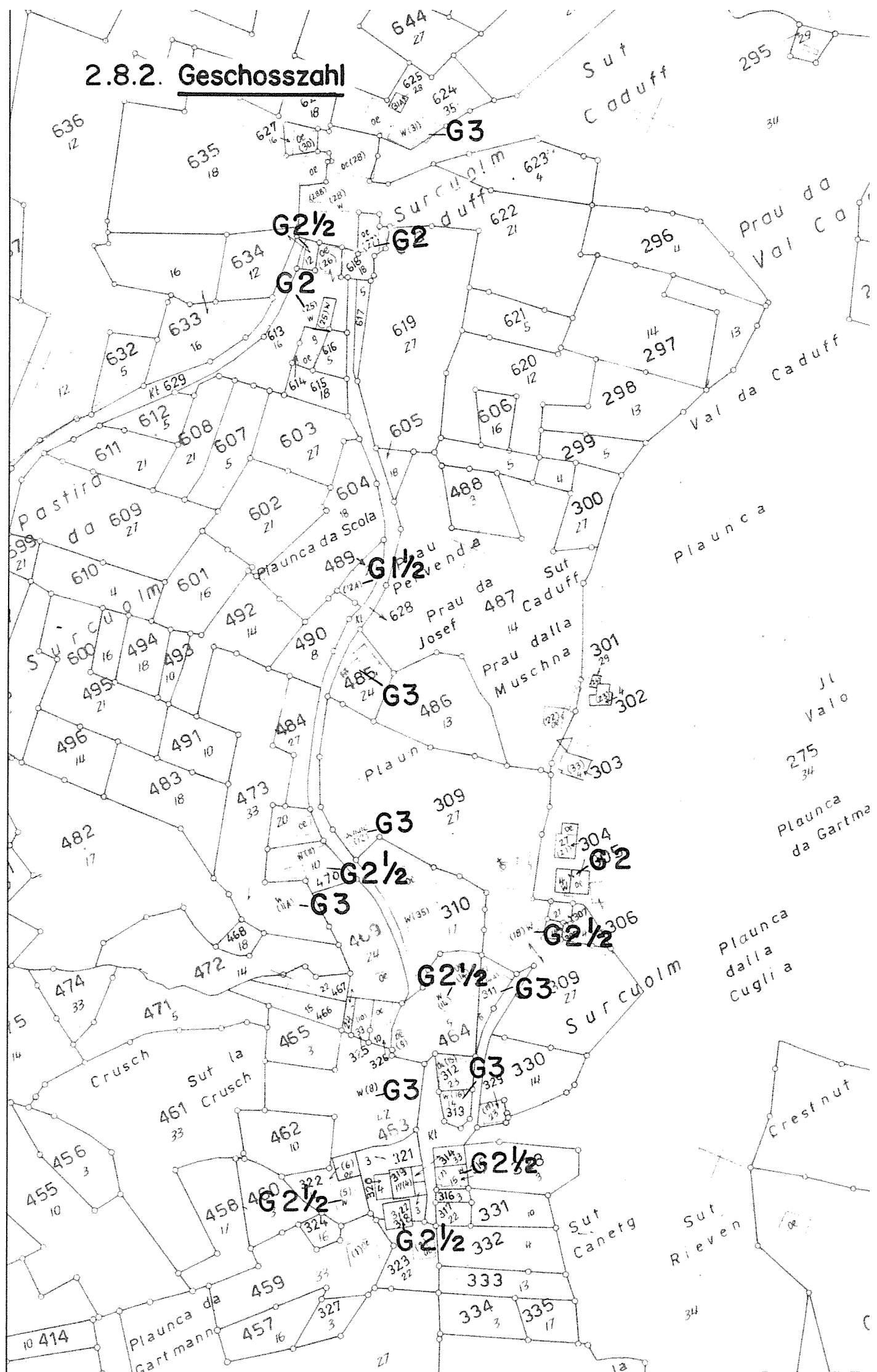


2.8. Bauten und Gebäudenutzung

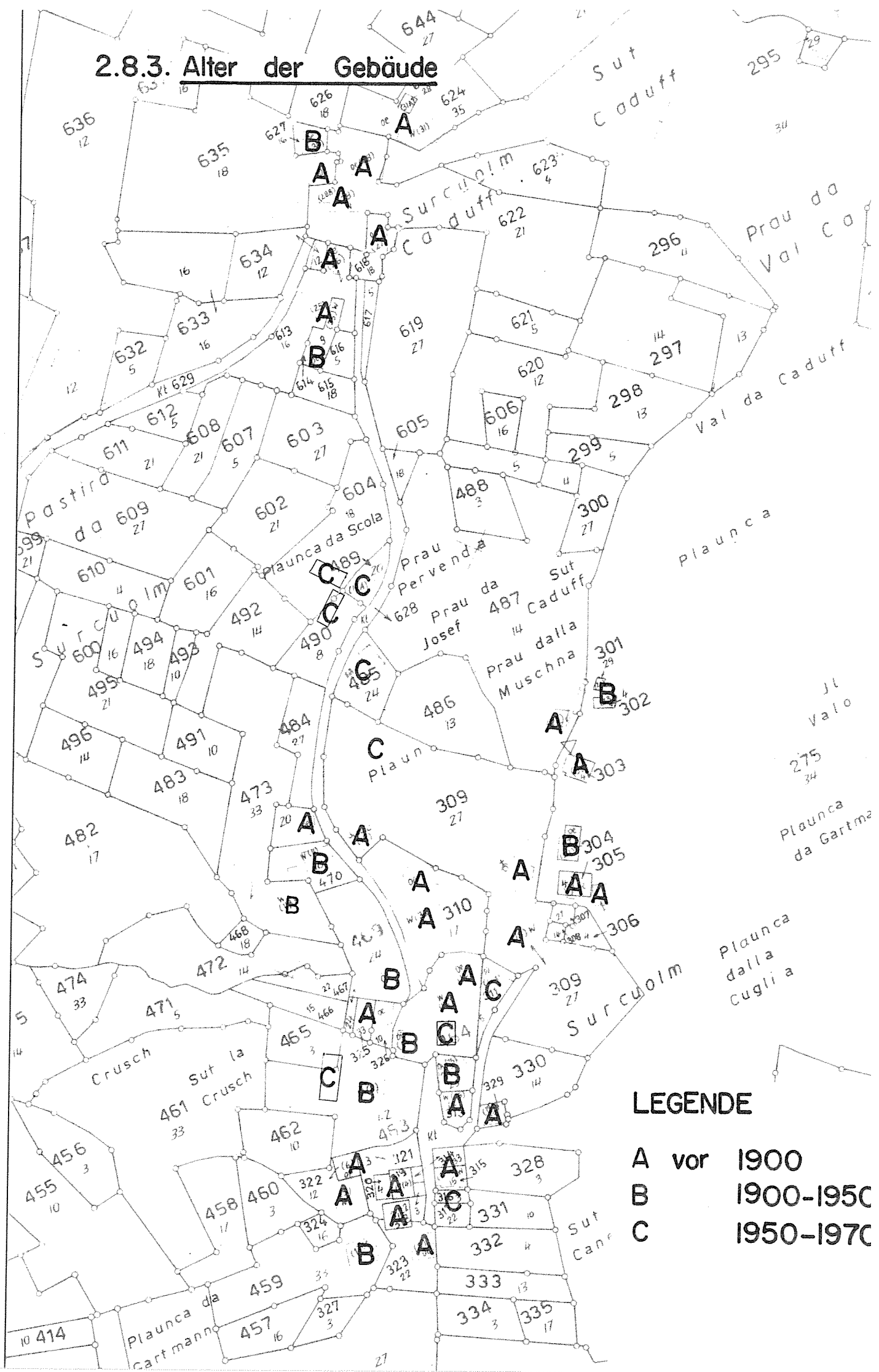
2.8.1. Nutzung der Gebäude



2.8.2. Geschosszahl



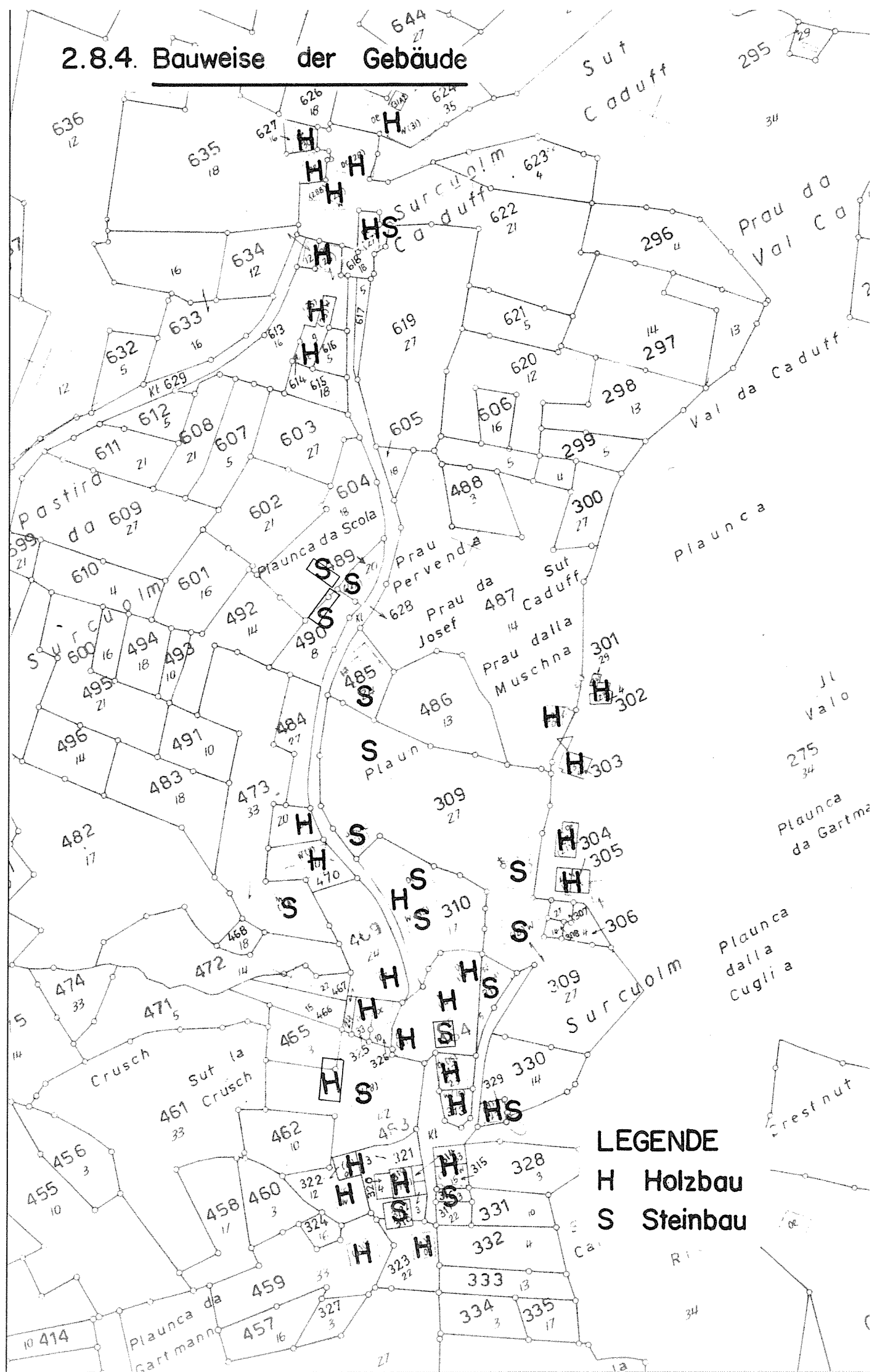
2.8.3. Alter der Gebäude



LEGENDE

A	vor	1900
B		1900-1950
C		1950-1970

2.8.4. Bauweise der Gebäude



2.9. Wasserhaushalt

2.9.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Surcuolm ist sehr einfach aufgebaut: Drei Quellen sind in einer Höhenlage von 1700 m ü.M. unterhalb des Piz Mundaun gefasst und ins Reservoir geleitet (Höhe des Reservoirs = 1415 m ü.M.) Das heutige Versorgungsnetz ist einstufig und liegt zwischen 1310 und 1370 m ü.M. Es ist ein einfaches Verästelungsnetz mit im Prinzip nur einem Ast längs der Kantonsstrasse. Kaliber: Ø 75 mm. Ueberflurhydranten sind für das heutige überbaute Gebiet genügend vorhanden.

(Vergleiche hiezu Plan auf der nächsten Seite)

2.9.2. Quellen

Die heute gefassten und weiteren nicht genutzten Quellen, die allenfalls für die Wasserversorgung in Frage kommen, liegen alle zwischen 1700 und 1800 m ü.M.

Gefasste Quellen:

A	Höhe	1705 m ü.M.	)	totale Ergiebigkeit im Reservoir gemessen: Minimum = 40 l/min.
B	Höhe	1710 m ü.M.	)	
C	Höhe	1740 m ü.M.	)	

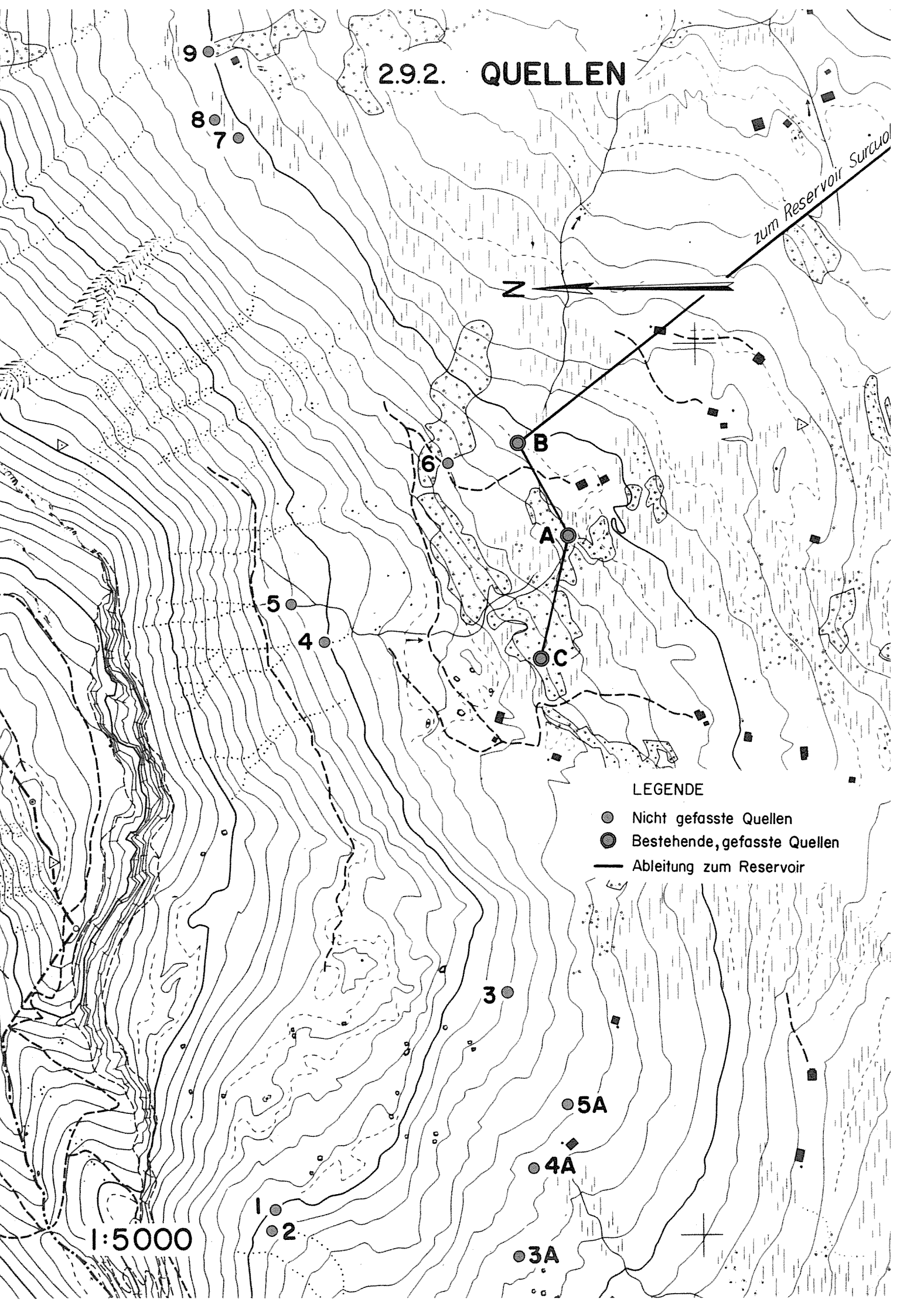
Nicht gefasste Quellen:

<u>Quelle Nr.</u>	<u>Höhe ü.M.</u>	<u>minimale Ergiebigkeit</u> <u>in l/min:</u>		
1	1800	40	)	
2	1800	2	)	
3	1780	12	)	
4	1800	5	)	
5	1810	3	)	72 l/min.
6	1730	1 *	)	
7	1705	2 *	)	
8	1705	5 *	)	
9	1700	2 *	)	
3A	1725	2		
4A	1735	1		
5A	1745	2		

*) bei besserer Fassung dürfte die Quantität um einiges höher sein.

Die erwähnten Quellen sind in vorstehendem Plan eingetragen.

2.9.2. QUELLEN



Sämtliche Quellen, ausgenommen Nr. 6, sind als Trinkwasser geeignet. Ein entsprechender Untersuchungsbericht des Kantonschemikers liegt vor. Die Quelle Nr. 6 ist wahrscheinlich durch Fremdeinflüsse verunreinigt. Wegen ihrer kleinen Ergiebigkeit lohnen sich weitere Massnahmen inbezug auf Quelle Nr. 6 nicht. Die 3 Quellen Nr. 3A, 4A und 5A wurden qualitativ nicht untersucht, da diese ohne grössere Kosten nicht ins Netz geleitet werden können. Infolge ihrer eher geringen Ergiebigkeit (5 l/min.) dürften sich grössere Investitionen nicht lohnen.

Bei der Ueberprüfung des heutigen Wasserhaushaltes im Zusammenhang mit den Vorarbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt für die Gemeinde Surcuolm sind wir auf schwerwiegende Mängel der jetzigen Versorgungslage gestossen. Durch die Gemeindebehörden ist zu erfahren, dass in den vergangenen 20 Jahren schon verschiedentlich im Hochwinter, bezw. zwischen Januar und Ende März, mehr oder weniger spürbar Wassermangel herrschte. Man hat wohl jeweilen den Wasserzufluss im Reservoir gemessen, aber diese Daten nicht gesammelt und versucht, durch Drosselung der vier Laufbrunnen die Situation zu meistern. Durch den Einbezug des Weilers Cavegn in die Versorgung mit Wasser hat sich diese Zahl vor einigen Jahren auf fünf Brunnen erhöht.

Für alle ländlichen Versorgungen mit einem Quellgebiet auf über 1500 m ü.M. bedeutet das Winterminimum den Engpass. Von der Verbraucherseite her stellt sich - auch ohne Berücksichtigung der sich zu diesem Zeitpunkt in einem Bergdorf gerade aufhaltenden Gäste - eine Spitze ein. Der gesamte Viehbestand aller Bauern ist im Nachwinter in den Heimställen. Die Tiere werden noch fast ausnahmslos am laufenden Brunnen getränkt. Ausserdem ist die Temperatur des Wassers derart niedrig, dass eine Drosselung unter ca. 5 l/min. je Brunnen fast unmöglich ist. Weil in vielen Anlagen auch die Privatzuleitungen nicht frostsicher sind, und vor allem, weil Wasseruhren fehlen, wird mit einem kleinen "Immerlauf" das Einfrieren der Haus- und der Hauszuleitungen verhindert.

Gefasste Quellen	Minimalertrag	40 l/min.
nicht gefasste Quellen 1 - 9		70 l/min.
Total Wasservorrat in Surcuolm		110 l/min.

Unter der Annahme von

1 l/min. Wasser für 3 Personen

reicht der vorhandene Wasservorrat für 330 Personen. Der restliche Bedarf an Wasser muss langfristig von anderswoher bezogen werden. Es kommen dabei folgende zwei Varianten in Frage:

1. Verbundnetz mit Obersaxen durch eine Verbindung zwischen dem Hof Platenga (heutiges Ende der projektierten Wasserversorgung Obersaxen) und dem Dorf Surcuolm. Diese Variante hätte weitere unbestreitbare Vorzüge: Spitzenausgleich bei Brandfall, Reduktion von Wasserspeicherraum, Reparaturen an Wasserleitungen sind ohne Unterbrechung der Versorgung möglich, usw.
2. Auf Gebiet der Gemeinde Obersaxen, ziemlich genau unterhalb des Dorfes Surcuolm, liegt eine sehr ergiebige Quelle, welche in Privatbesitz ist und vornehmlich Bürgern und Einwohnern von Surcuolm gehört. Diese Quelle wurde qualitativ gemessen und als stark verunreinigt befunden. Nachdem die bis heute frei in den Bach auslaufenden Abwässer provisorisch gefasst und abgeleitet wurden (im Zusammenhang mit einer umfangreichen Drainage - die eigentliche Dorfkanalisation besteht ja noch nicht) zeigte sich anlässlich eines neuen Tests, dass das Wasser qualitativ wieder in Ordnung ist. Das Wasser müsste allerdings um eine grössere Höhendifferenz ins Versorgungsnetz gepumpt werden.

2.9.3. Kanalisation

Eine Kanalisation ist keine vorhanden. Ein generelles Projekt wurde 1970/1971 ausgearbeitet und liegt zur Zeit vor.

Die ARA ist unterhalb Valata (Gebiet von Darmi) vorgesehen. An diese können Surcuolm und Valata angeschlossen werden. Möglicherweise noch weitere Gebiete der Gemeinde Obersaxen, was aber noch abzuklären ist.

heutige Situation

heutige Situation

Schmutzwasser
versickert

Wasser versickert
tritt in Valata als
"Quellwasser"
wieder hervor

1385-215 1.W

BP
1362.63

1:2 000

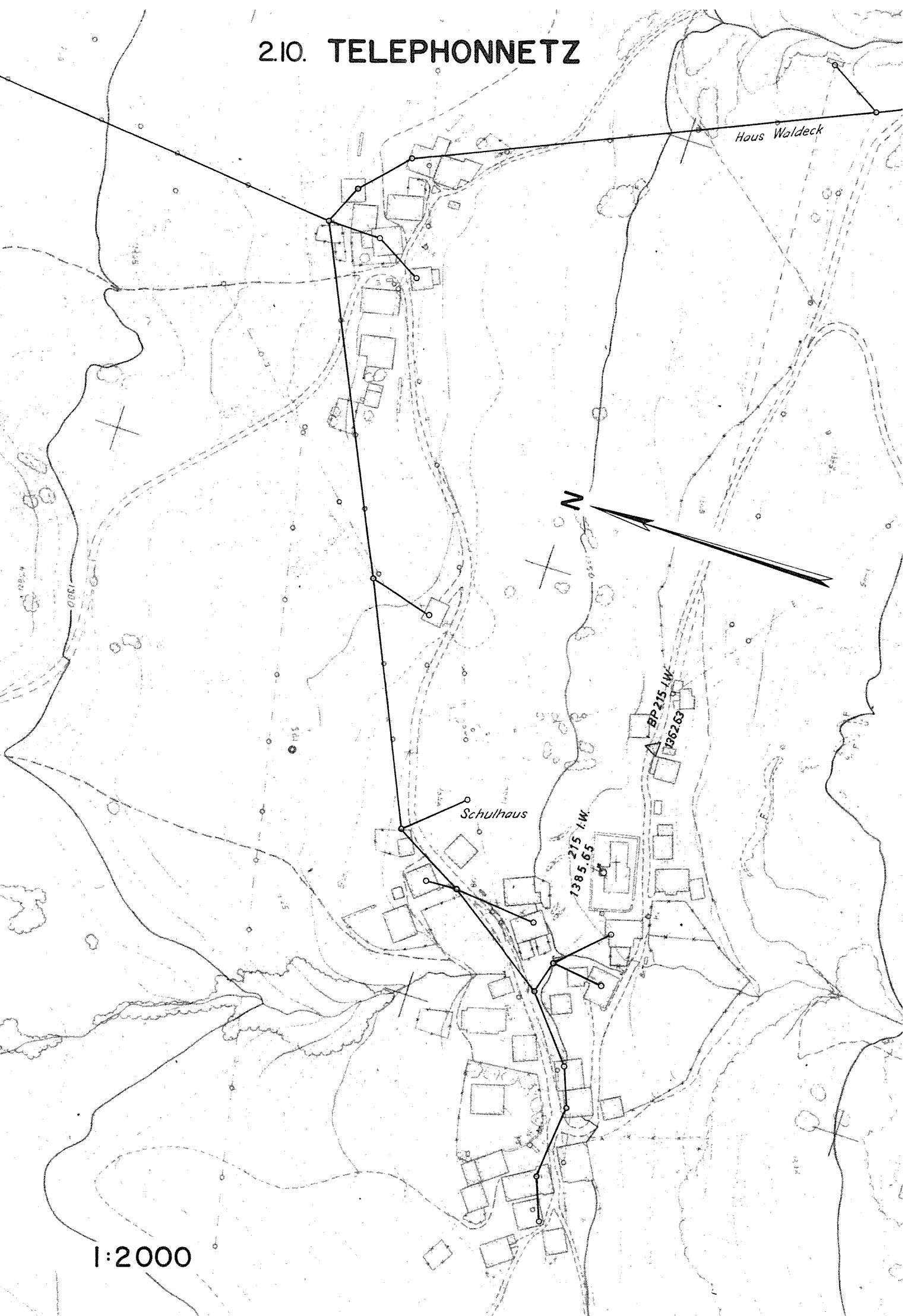
2.10. Elektrizität, Telephon

Elektrizität Versorgung durch EWBO, Sitz in Ilanz.

Telephonnetz siehe folgenden Plan.

-/- (Plan)

2.10. TELEPHONNETZ



2.11. Verkehrsnetz

2.11.1. Kantons- und Gemeindestrassen

Die Zufahrtsstrasse in Valata nach dem Dorf Surcuolm ist als kantonale Verbindungsstrasse eingereiht. Sie ist etwa 3 m breit, bis 16 % steil und ohne Belag. Der Unterhalt - besonders im Winter - ist beträchtlich.

Das kantonale Tiefbauamt hat ein Projekt für eine neue Strasse in Auftrag gegeben. Von den beiden vorliegenden Varianten ist diejenige weiterzuverfolgen, in der die Ortsplanung berücksichtigt wird. Das Detailprojekt dieser Strasse liegt 1971 vor.

Abgesehen von dieser kantonalen Strasse bis auf die Höhe der Kirche Surcuolm gibt es keine Kantons- oder gemeindeeigenen ausgebauten Strassen.

2.11.2. Wegnetz der Meliorationsgenossenschaft

Das Wegnetz der Melioration ist sehr weit ausgebaut (vergl. Plan auf nächster Seite). Die Ausbaubreite beträgt 2,5 bis 3,0 m. Der Koffer ist verhältnismässig schwach vorgesehen, da die Wege ja nur während der Vegetationszeit befahren werden. Das Räumen von Schnee hätte schwerwiegende Folgen in bezug auf Unterhalt. Die Meliorationswege - auch wenn sich diese schön und leicht befahrbar präsentieren - dürfen im Winter von Schnee nicht geräumt werden. Zweckmässigerweise erlässt die Gemeinde ein Winterfahrverbot.

2.11.3. Weide- und Fusswege

Eigentliche Weidewege sind keine vorhanden, da die Allmende (Heimweidegebiet) unmittelbar oberhalb des Dorfes beginnt.

Die eher spärlichen Fusswege, die vor der Güterzusammenlegung bestanden, sind zum Teil reduziert worden, da mit der Anlage des neuen Güterwegnetzes diese Fahrwege als viel bequemere Fusswegverbindungen gewählt werden. Hauptsächlich die Sommertouristen bevorzugen die Güterwege als Wanderwege gegenüber den alten, oft recht steil angelegten Fusswegen. Die wesentlichsten Wanderwege sind die beiden Zugänge zum Piz Mundaun, nämlich von Westen her (über die äussere Hitzeggen) und von Osten her (über das Hotel Piz Mundaun).

2.12. Gefahrengebiete

2.12.1. Allgemeines

Naturgemäss spielen in einem touristisch zukunftsreichen Gebiet die Gefahrengebiete eine ganz wesentliche Rolle, sind doch daraus vernünftige Abgrenzungen für die zukünftigen Gefahrenzonen zu ermitteln. Ein Auftrag zur Feststellung der Lawinengebiete wurde der hierfür zuständigen Behörde, dem Kreisforstamt Ilanz, Anfang 1970 erteilt. Ein Plan mit dazugehörendem Bericht wurde im August 1971 dem Planer und der Gemeinde zugestellt. Der Gemeindebeschluss zur Annahme der Ortsplanung erfolgte vorher, und zwar ohne Lawinenzonen, da diese anfangs 1971 noch nicht feststanden. Im Baugesetz sind diese zwar vorgesehen und umschrieben, jedoch im Zonenplan vorderhand noch nicht eingetragen. Dies ist selbstverständlich nachzuholen.

Die Gefahrengebiete in Surcuolm unterteilen sich in drei Arten:

1. Lawinengefährdete Gebiete und Gebiete mit Schneerutschungen: Zu diesen zählt ein mehr oder weniger breites Band nördlich des Piz Mundaun, womit nun der Skilift zum Piz Mundaun in diesem Gebiete liegt.
2. Geländerutschungen: zwei kleinere Gebiete, die zum Wald gehören, neigen zu Geländerutschungen. Da im Wald ohnehin stark einschränkende Gesetzesbestimmungen gelten, die für Gefahrengebiete sowieso auch zu fordern sind, ist eine Ausscheidung zwischen Wald- und Geländerutschungszonen im Zonenplan nicht notwendig, zumal diese nur die Uebersichtlichkeit des Zonenplanes stört.
3. Felsstürze, Steinschläge: Die markante Felspartie des Piz Mundaun ist als einziges Gebiet durch Felsstürze und Stein-

schlag gefährdet. Dieses Gebiet liegt im lawinengefährdeten Gebiet. (Im Zonenplan gehört dieses Gebiet der Ruhezone an).

2.12.2. Aus dem Bericht des Kreisforstamtes
vom 1. August 1971

Auszugsweise sei aus dem Bericht des Kreisforstamtes folgendes wiedergegeben:

Gefahrenarten, Gefahrenstufen

Die in Frage kommenden Gefahren können nach ihrer Art wie folgt eingeteilt werden:

1. Lawinen und Scheerutschungen
2. Hochwasser, Rufe, Geländerutschungen
3. Felsstürze und Steinschläge

Die Zonen überlagern sich teilweise.

Auf die Unterteilung in verschiedene Gefahrenstufen wurde bewusst verzichtet. Die Zonen umfassen alle Gebiete von möglicher leichter bis zu stärkster Gefährdung.

Was die Lawinenzonen anbetrifft bin ich der Ansicht, dass eine Unterteilung von zwei Gefahrenstufen, wie sie in Siedlungsgebieten üblich ist, in Touren- und Wintersportgebieten nicht am Platze ist. Die Probleme sind hier anders, indem die Skifahrer auch schon durch relativ kleine Schneesrutsche lebensgefährlich bedroht werden. Hier gilt es vielmehr, die äussersten Grenzen möglicher Gefahren abzustecken und sodann die Lawinensituation auf Grund sorgfältiger Beobachtungen und Aufzeichnungen laufend so objektiv als möglich zu beurteilen und gegebenenfalls die nötigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen (Einstellung des Liftbetriebes, Absperrungen, eventuell künstliche Lawinenauslösung usw.).

Gefahrenzonen

1. Lawinen- und Schneeerutschzonen

Wie der Plan zeigt, muss, mit Ausnahme eines kleinen Teiles westlich des Gipfels, der ganze Nord- und Nordosthang des Piz Mundaun, soweit er sich über das Alpgebiet und die obersten Bergwiesen erstreckt, als mehr oder weniger gefährdet bezeichnet werden. Die Umgrenzung der Gefahrenzone wurde, wie oben erwähnt, weitgehend auf Grund bereits beobachteter Lawenniedergänge und, wo Lücken bestanden, gutachtlich festgelegt.

2. Hochwasser-, Rufen- und Rutschzonen

Eigentliche Wildbäche, die zu gefährlichen Hochwassern und Rufen führen könnten, sind im Gebiet von Surcuolm meines Erachtens nicht vorhanden, sodass eine diesbezügliche Zonenausscheidung sich erübrigt. Immerhin scheint es angezeigt, in der Bauordnung einen genügend grossen Bauabstand (ca. 15 m) von öffentlichen Gewässern festzulegen, da bei ausserordentlichem Wasserstand gelegentlich auch längs kleiner Bächlein die Uferpartien unterspült und angerissen werden können.

Im Waldgebiet südwestlich oberhalb "Marschaga" ist eine rund fünf Hektaren grosse Fläche als Rutschzone ausgeschieden. Eine kleinere solche Zone befindet sich westlich des Dorfteils Cavegn, am rechten Einhang zum "Val Cavegn".

3. Felssturz- und Steinschlagzonen

Unterhalb der sich am Nordhang des Piz Mundaun und der Hitzeggen hinziehenden Felsbänder besteht Felssturz- und Steinschlaggefahr. Ich habe auf die Umgrenzung einer eigentlichen Gefahrenzone indes- sen verzichtet. Es ist kaum möglich, diese nach unten einiger- massen verbindlich festzulegen, da die Steine, je nach Grösse, sehr verschieden weit vordringen können. Sie liegt aber durchwegs inner- halb der Lawinenzone, die ausdrücklich bezeichnet ist.

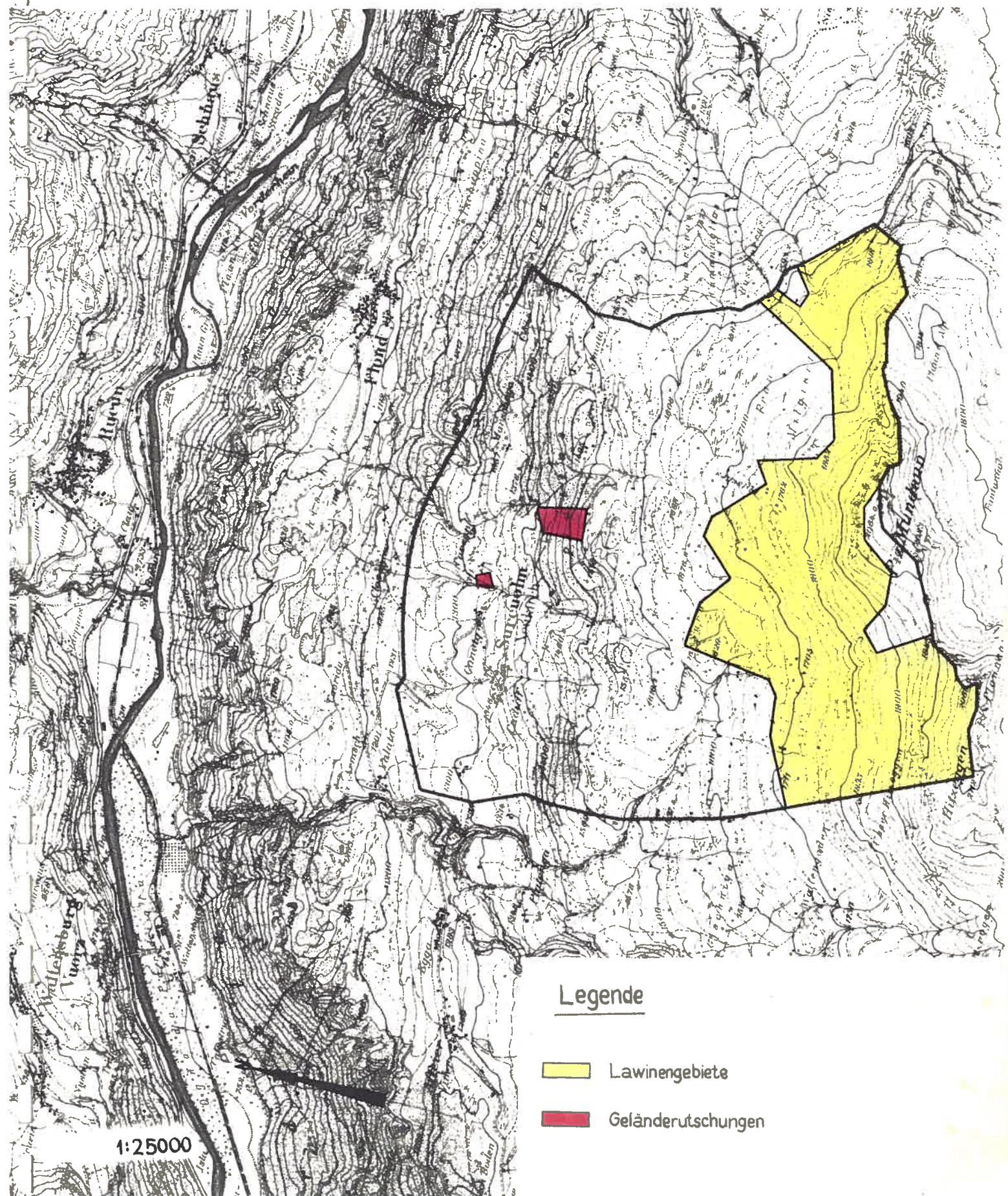
Die Ausscheidung von Gefahrenzonen ist, besonders wenn Dokumenta- tionen über frühere Naturereignisse praktisch fehlen, oder wenn

es sich um Touristengebiet handelt, wie im vorliegenden Fall, weitgehend eine Ermessensfrage. Dabei würde sicher im Einzelfall nicht jeder Beauftragte gleich entscheiden. Ich habe mich bemüht, die gestellte Aufgabe so objektiv als möglich zu lösen.

Für genauere Abklärungen, welche sich im Zusammenhang mit speziellen Bauvorhaben aufdrängen können, sich aber m.E. auch erst dann rechtfertigen lassen, ist der Beizug weiterer Fachleute zu empfehlen (z.B. Geologen, Lawinensachverständige). Soweit dies vorwiegend im Interesse der touristischen Erschliessung liegt, ist es wohl in erster Linie Sache der Skiliftgesellschaft oder anderer privater Organisationen, solche Gutachten zu beschaffen und eventuell notwendige Abwehrmassnahmen zu treffen. Dazu gehört auch eine fortwährende gewissenhafte Lawinenbeobachtung, die mit der Zeit die Aufstellung eines eigentlichen Lawinenkatasters und damit eine Vervollständigung der Unterlagen ermöglicht.

LAWINEN – UND RUTSCHGEBIETE

GEMÄSS KREISFORSTAMT JLANZ



3. P l a n u n g

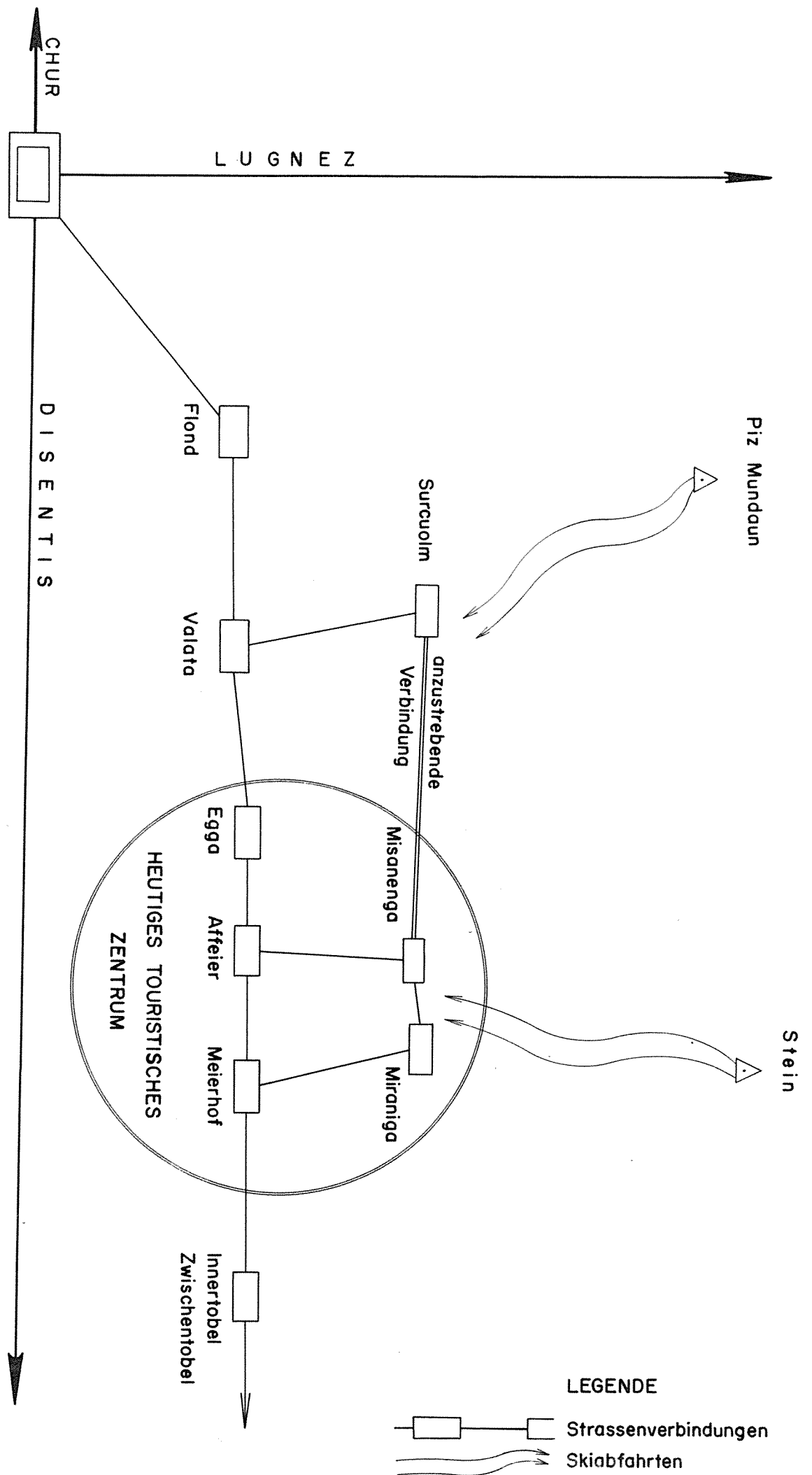
=====

3.1. Planungsziel

3.1.1. Planungsidee

Die Gemeinde Surcuolm sieht ihre Ueberlebenschance, kurz zusammengefasst, wie folgt:

1. Förderung des Tourismus, insbesondere des Wintertourismus, unter Erhaltung der Landschaftswerte, insbesondere um den Piz Mundaun.
2. Diese Entwicklung darf nicht auf Kosten der Landwirtschaft erfolgen. Die landwirtschaftliche Entwicklung ist im Verein mit dem Tourismus zu fördern.
3. Verkehrstechnischer Zusammenschluss mit Obersaxen (als Hauptzentrum des Tourismus der Gegend).



3.1.2. Randbedingungen

Folgende Randbedingungen sind bei der Ortsplanung zwingend zu berücksichtigen:

Verkehr:

- Die Kantonsstrasse ist ungenügend; doch ist ein Neubau in den nächsten Jahren noch nicht vorgesehen. Die Linienführung ist jedoch gegeben. Das kantonale Tiefbauamt hat zwei Varianten ausarbeiten lassen, von denen eine weiterzuverfolgen ist.
- Das Güterwegnetz der Melioration ist teilweise erstellt, teilweise erst projektiert. Insbesondere sind folgende Hauptaxen gegeben:
 - Surcuolm - Platenga;
 - Surcuolm - Maiensässgebiete - Hotel Piz Mundaun - Morissen.

Wasserversorgung:

- Baugebiete oberhalb des Dorfes Surcuolm dürfen nicht grösser dimensioniert werden, als der Mindestwasservorrat reicht. (Nur für das Dorf und unterhalb des Dorfes liegende Baugebiete besteht die Möglichkeit eines Zusammenschlusses mit der Wasserversorgung Obersaxen).

Kanalisation:

- Infolge Rutschgefahr (siehe Abschnitt 2.12) an den Seiten des Cavagner Tobels ist dieses nicht mit einer Kanalisationsleitung zu überqueren.

3.1.3. Bedürfnisse und Wünsche

Landwirtschaft:

- Erhaltung der zusammenhängenden und intensiv genutzten Flächen.
- Freie Entfaltungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebszentren in Surcuolm und in Canetg. Trennung der für Ferienwohnungen, Hotels usw. bestimmten Gebiete von den landwirtschaftlichen Betrieben.

Forstwirtschaft:

- Allfällige Aufforstungen sollen sich auf die gänzlich verstaudeten Gebiete beschränken.

Tourismus:

- Saubere Trennung der Landwirtschaftsbetriebe und Erholungszentren.
- Landschaftscharakter darf nicht zerstört werden.
- Die mit dem Tourismus sich anbahnende Entwicklung darf nur unter der Kontrolle und Leitung der Gemeinde erfolgen. Ein wildes, unkontrollierbares Wachstum ist zu vermeiden.

Infrastruktur:

- Gesamthaft ist die Infrastruktur so preisgünstig wie möglich zu planen.
- Eventuell auf überkommunaler Ebene: Insbesondere Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
- Der Gemeinde dürfen, auf lange Sicht gesehen, keine finanziellen Belastungen aus den infrastrukturellen Aufgaben erwachsen.

Verkehr:

- Das Problem der Parkplätze ist ausschlaggebend.
- Ausbau der Kantonsstrasse, bzw. Neubau.

- Verbindung Surcuolm - Obersaxen, heute Güterstrasse, ist als kantonale Verbindungsstrasse anzustreben.
- Postautoverkehr soll sich nicht auf e i n e Route beschränken, (heute über Flond - Valata - Affeier - Meierhof), sondern die politische Gemeinde Surcuolm direkt bedienen, z.B. Flond - Surcuolm - Platenga - Misanenga - Miraniga - Meierhof.
- Dem Wanderwegnetz ist die nötige Beachtung zu schenken.

Landschaft:

- Die umfangreiche Verstaudung von Surcuolm ist zu reduzieren, auf keinen Fall zu vergrössern durch extensive Landwirtschaft.
- Dies bedingt ein Herrichten des Bodens, entweder für Aufforstung oder intensive Landwirtschaft, oder allenfalls für Weidegebiet. Notwendig werden in jedem Fall die Entwässerungsarbeiten.
- Verhinderung der Streubauweise.

3.1.4. Bevölkerungsprognose

(vergl. Abschnitt 2.2.1.)

Die Bevölkerung Surcuolms zählte 1850, zu Beginn der eidg. Volkszählung, 123 Einwohner, ein Wert, der seither nie mehr erreicht wurde. Seit 1850 sank die Bevölkerung von 123 auf 55 um die Jahrhundertwende. Sie betrug also um 1900 nur mehr 40 % derjenigen von 1850. Seit 1900 ist eine allmähliche Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. Unter Nichtberücksichtigung des Auf und Ab während Kriegs-, Krisen- und Zwischenkriegszeiten ergibt sich eine Zunahme von 20 Personen innert 50 Jahren. Damit dürfte es im Bereiche des Möglichen liegen, dass die Bevölkerungszahl vom Jahre 1850 nach der Jahrtausendwende wieder erreicht wird, falls keine unerwarteten oder neue Momente der Bevölkerungsentwicklungskurve eine andere Wende geben.

Die grosse Unsicherheit einer Prognose liegt in der touristischen Entwicklung der Gemeinde. Gemäss Abschnitt 2.3.4. bestehen heute bereits fast 400 Sitzplätze in Restaurants, Kantinen usw., sowie etwa 140 "Gastbetten". Freilich ist dazu zu bemerken, dass die Restaurants eher Provisorien darstellen, und man kaum gehobene Ansprüche stellen darf. Die Hälfte der "Gastbetten" entfällt auf Massenlager, die andere Hälfte genügt auch nicht immer den Durchschnittsanforderungen, die heute an eine Unterkunft gestellt werden.

Gerade diese Situation zeigt den Uebergangscharakter. Das ehemalige Landwirtschaftsdorf ist heute kaum in der Lage, der Nachfrage für Unterkunft und Verpflegung zu begegnen. In den nächsten Jahren wird eine starke Zunahme der Gastbetten eintreten, ja eintreten müssen.

3.1.5. Planungsgrösse

Einwohner, Arbeitsplätze

EW = Einwohner

BW = Bewohner

EGW = Einwohnergleichwerte

EW = BW + EGW

EGW_F = Betten in Ferienhäusern, Ferienwohnungen

EGW_H = Betten in Hotels, Herbergen

<u>Einwohner</u>	<u>Z₀</u>	<u>Z₁</u>	<u>Z₂</u>
BW	80	100	120
EGW _F	40	100	180
EGW _H	40	100	200
EW	160	300	500
=====			

*) exkl. Hotel Piz Mundaun und Massenlager in Cuolm Sura.

<u>Arbeitsplätze</u>	<u>Z₀</u>	<u>Z₁</u>	<u>Z₂</u>
Landwirtschaft	16	13	10
Forstwirtschaft	1	2	2
Gewerbe	13	15	18
Handel	1	3	5
Transport	5	7	9
Gastgewerbe,) Vermietungen)	6	16	20
Erziehung) Sozialwesen)	1	2	2
Verwaltung) Kirche)	1	2	4
	44	60	70

		<u>Z₀</u>	<u>Z₁</u>	<u>Z₂</u>
$\frac{A}{EW}$	=	0,28	0,20	0,14

Mehr aussagekräftig ist das Verhältnis:

		<u>Z₀</u>	<u>Z₁</u>	<u>Z₂</u>
$\frac{A}{BW}$	=	0,55	0,60	0,58

Annahmen und grobe Dimensionierungen

	$\frac{A}{E}$	Ausnützungsziffer a	Ausnützungsgrad ag
Kernzone	0,4	0,60	0,80
W1	0,0	0,25	0,70
W2	0,4	0,35	0,80
Gewerbezone	0,5	0,50	0,40
Durchschnitt	0,4	0,40	0,70

$$BGF/E = 30 \text{ m}^2$$

$$BGF/A = 60 \text{ m}^2 \text{ (Landwirtschaft!)}$$

$$\frac{BGF/E + \frac{A}{E} \times BGF/A}{a \times ag} = \frac{NBF}{E}$$

$$\frac{NBF}{E} = \frac{0,3 + 0,4 \times 0,6}{0,4 \times 0,7} = \frac{0,55}{0,28} = 2 \text{ aren}$$

====

Dies ergibt folgendes Baugebiet:

Z ₀	(160 E)	3,2 ha
====		=====
Z ₁	(300 E)	6,0 ha
====		=====
Z ₂	(500 E)	10,0 ha
====		=====

Flächenbedarf

Nettobaufläche (NBF) und Nettosiedlungsfläche (NSF)

		Z ₀ (ha)	Z ₁ (ha)	Z ₂ (ha)
Landwirtschaftsbetriebe:				
16 Betriebe	à 10 aren	1,6		
13 "	à 15 aren		2,0	
10 "	à 20 aren			2,0
pro Arbeitsplatz 2 aren (exkl. Landwirtschaft)		0,6	0,9	1,2
Wohnfläche 1,5 aren		2,4	4,5	7,5
ergibt total NBF		4,6 ha	7,4 ha	10,7 ha
=====				
"ÖB.A.		0,5	0,6	0,7
Verkehrsflächen		0,8	1,2	1,5
NSF		5,9 ha	9,2 ha	12,9 ha
=====				

3.2. Planungsmittel

3.2.1. Richtplan

3.2.1.1. Allgemeines

Das Baugebiet ist in 3 Stufen zur Einzonung vorgesehen, nämlich:

Zustand Z_0 = eingezontes Baugebiet = Bauzone

Zustand Z_1 = Bauzone + Bauzone 2. Etappe

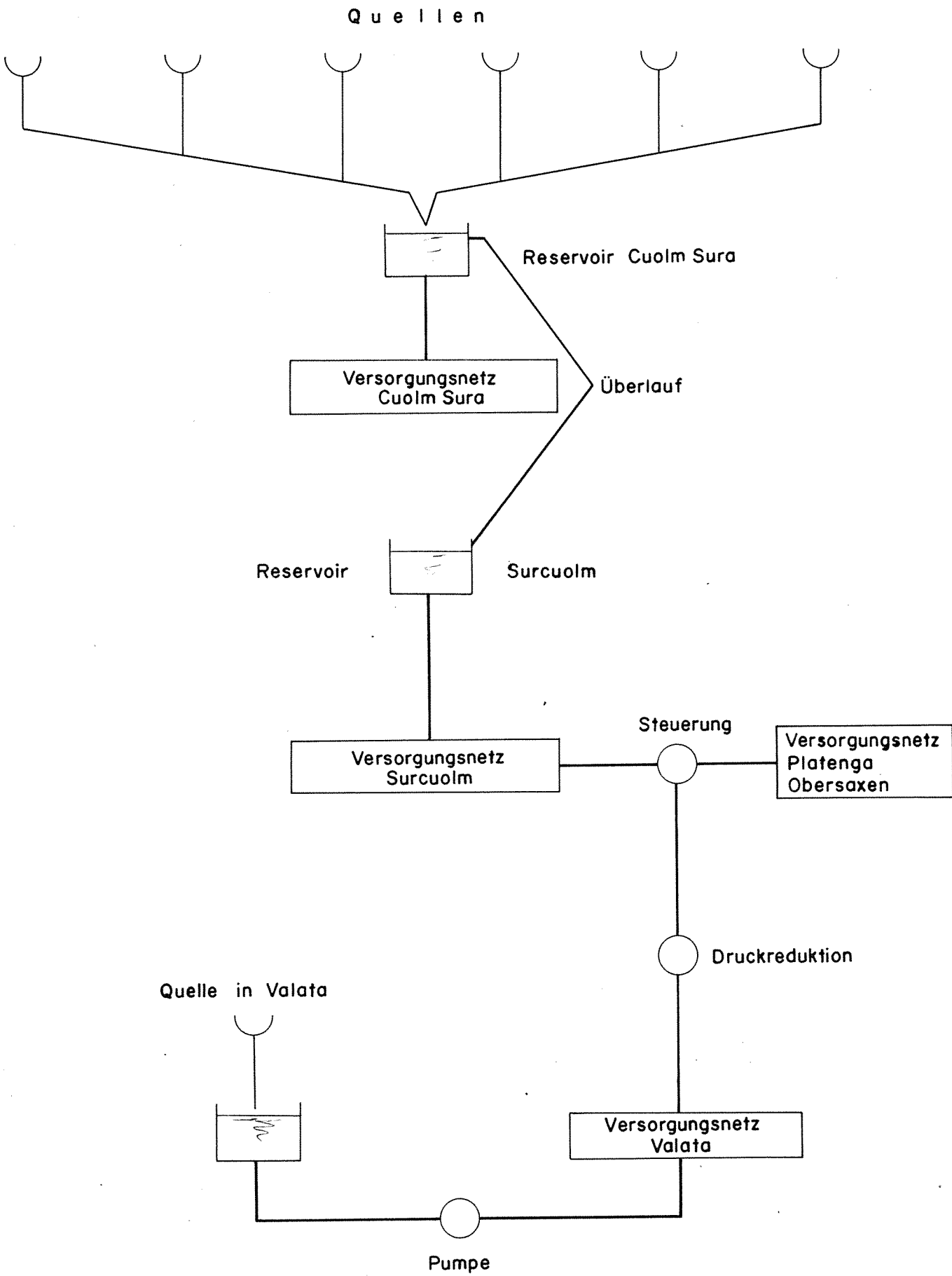
Zustand Z_2 = Bauzone + Bauzone 2. Etappe + Reservegebiet

Der Zustand Z_2 ist aus dem Richtplan ersichtlich, während der Zustand Z_0 und Z_1 nur aus dem Zonenplan entnommen werden können. Der Versorgungsrichtplan ist im Richtplan integriert.

3.2.1.2. Wasser

Im Zusammenhang mit der projektierten Fassung zusätzlicher Quellen südlich von Surcuolm zeigte sich, dass der Wasservorrat der Gemeinde limitiert ist. (vergl. hiezu auch Abschnitt 2.9.). Der Wasservorrat (nicht gefasste Quellen) ist in Obersaxen wesentlich grösser und dürfte noch in absehbarer Zeit ausreichen, um die Bedürfnisse zu befriedigen. Es ist naheliegend, die Versorgungsnetze von Obersaxen und Surcuolm, eventuell auch noch von Flond, zusammenzuschliessen.

SCHEMA EINER MÖGLICHEN VARIANTE EINES VERBUNDNETZES OBERSAXEN—SURCUOLM—VALATA



3.2.1.3. Abwasser

(Vergl. generelles Kanalisationsprojekt).

Es sollte unbedingt noch geprüft werden, ob die beiden projektieren Kläranlagen in Egga (Eggerboden) und Valata (Darmi) nicht zusammengefasst und auf eine einzige Neuanlage reduziert werden könnten.

3.2.1.4. Flächenermittlung

Gemäss Planungsziel bewegen sich die anzustrebenden Bauzonenflächen in folgenden Grenzen:

Zustand	Z ₀	3,2 - 5,9 ha
Zustand	Z ₁	6,0 - 9,2 ha
Zustand	Z ₂	10,0 - 12,9 ha

Das ergibt im Mittel:

Zustand	Z ₀	4,5 ha
Zustand	Z ₁	7,5 ha
Zustand	Z ₂	11,5 ha

Durch ausschliesslich politisch motivierte Entscheidungen der Planungskommission wurden, wie bereits erwähnt, weitere Baugebiete eingezont oder zu einem früheren Zustand zugeschlagen, als vorgeschlagen war.

Die endgültigen Flächen betragen:

Zustand	Z ₀	4,0 ha
Zustand	Z ₁	12,7 ha
Zustand	Z ₂	19,6 ha

Während die Fläche im Zustand Z₀ dem Vorschlag entspricht, wurde diejenige im Zustand Z₁ um das ganze Gebiet von Cuolm Sura (5,4 ha) vergrössert. Wegen der Skilift-Zwischenstation und einiger Neubauten glaubte die Planungskommission die angebahnte Entwicklung nicht hemmen zu dürfen. Die Fläche im Zustand Z₂ wurde um verschiedene Gebiete gegenüber dem Vorschlag erweitert, insbesondere unterhalb der Kantonsstrasse und um das Gebiet von Purmaniga. Durch die sehr grosse Baugebietsfläche im Richtplan wird die Gemeinde wenig flexibel sein können in der jeweiligen Einzonung neuer Gebiete, da vorerst die Gebiete im Richtplan einzuzonen sind, bevor weitere Gebiete entwickelt werden dürfen.

Das Richtplangebiet von insgesamt 19,6 ha setzt sich wie folgt zusammen (Nettosiedlungsfläche):

Kernzone	2,83 ha
Gewerbezone	1,12 ha
W1	7,10 ha
W2	7,52 ha
W3	1,06 ha
	19,63 ha
	=====

Soll dieses Gebiet für 500 Einwohner dimensioniert sein (vergl. Annahme, Abschnitt 3.1.4.), so ergibt sich eine ausserordentlich lockere Ueberbauung:

Verkehrsflächen (VF):

<u>Zonentyp, Zone</u>	<u>Länge, m</u>	<u>Ausbau- breite, m</u>	<u>Zuschl.f. Knoten, m</u>	<u>Fläche</u>
<u>Zone A:</u> (gemäss GKP)				
Sammelstrasse	100	3,50	50	400
Quartierstrasse	520	3,50	180	2,000
<u>Zone B:</u> (gemäss GKP)				
Sammelstrasse	170	3,50	5	600
Quartierstrasse	540	3,50	110	2,000
<u>Zone C:</u> (gemäss GKP)				
Kantonsstrasse	1060	6,00	640	7,000
Sammelstrasse	140	3,50	10	500
Quartierstrasse	940	3,50	710	4,000
Wege	240	3,00	80	800
				17'300
				=====

Flächen für öffentliche Bauten: (FÜB)

Einrichtung:

Schul- und Kirchenareal	5'000
	=====

Nettobaufläche

Kernzone : 2,83 - 0,50 (FÜB) - 0,33 (VF) = 2,00 ha
=====

Gewerbezone : 1,12 - 0,22 (VF) = 0,90 ha
=====

Wohnzone 1 : 7,10 - 0,50 = 6,60 ha
=====

Wohnzone 2 : 7,52 - 1,12 = 6,40 ha
=====

Wohnzone 3 : 1,06 - 0,06 = 1,00 ha
=====

<u>Bauzonen</u>	<u>NBF</u> <u>Total</u>	<u>NBF</u> <u>ohne FÜB</u>	<u>a</u>	<u>ag %</u>	<u>BGF/Kopf</u> <u>E/A</u>	<u>E</u>	<u>A</u>
Kernzone	2,00		0,60	80	150	80	53
Gewerbezone	0,90		0,50	40	425	10	11
Wohnzone 1	6,60		0,25	70	280	142	94
Wohnzone 2	6,40		0,35	80	175	220	146
Wohnzone 3	1,00		0,50	80	123	48	33
						500	337
						=====	

Berechnung der Einwohner:

		$\frac{A}{E}$
BGF/E	= 35 m2	0,4
BGF/A	= 100 m2 Kernzone	0,5
BGF/A	= 35 m2 Wohnzone 1, Wohnzone 2	0,4
	Wohnzone 3	0,4

Kernzone:

$$\frac{35 + 0,4 \times 100}{0,60} \times \frac{100}{80} = 150 \text{ m2/E, A}$$

<u>A+E</u>	<u>E</u>	<u>A</u>
133	80	53

Gewerbezone:

$$\frac{35 + 0,5 \times 100}{0,5} \times \frac{100}{40} = 425 \text{ m2/E, A}$$

21	10	11
----	----	----

Wohnzone 1:

$$\frac{35 + 0,4 \times 35}{0,25} \times \frac{100}{70} = 280 \text{ m2/E, A}$$

236	142	94
-----	-----	----

Wohnzone 2:

$$\frac{35 + 0,4 \times 35}{0,35} \times \frac{100}{80} = 175 \text{ m2/E, A}$$

366	220	146
-----	-----	-----

Wohnzone 3:

$$\frac{35 + 0,4 \times 35}{0,50} \times \frac{100}{80} = 123 \text{ m2/E, A,}$$

81	48	33
837	500	337
=====		

3.2.1.5. Politische Ueberlegungen

Im Hinblick, dass das durch die Meliorationsgenossenschaft Flond-Surcuolm erstellte Weg- und Strassennetz nicht frostsicher gebaut wurde, sah der erste Entwurf ein Baugebiet vor, das sich, nebst den beiden heutigen, bestehenden Ueberbauungen von Surcuolm und Canetg, auf das dazwischenliegende Gebiet beschränkte. Insbesondere war ursprünglich nicht beabsichtigt, unterhalb der Kantonsstrasse ein Baugebiet zu schaffen.

An verschiedenen Sitzungen wurde das Baugebiet in dem Sinne erweitert, dass unterhalb der Kantonsstrasse sowie in Purmaniga und Cuolm Sura Gebiete einzuzonen, bzw. als Reservebaugebiete vorzusehen sind.

3.2.2. Baugesetz

Als Grundlage diente das Musterbaugesetz der Regionalplanungsgruppe Graubünden. Teilweise erfolgte eine etwas andere Formulierung durch den beigezogenen Juristen (Dr. jur. Jossi), oder es wurden Artikelfassungen etwas vereinfacht und angepasst. Einige spezielle Punkte seien herausgegriffen.

Art. 23 Lawinenzonen

Da im Zeitpunkt des Beschlusses der Ortsplanung die Lawinenzonen noch nicht vorlagen, ein Ausscheiden und Umschreiben derselben aber notwendig ist, wurde der Artikel 23 aufgenommen. Die genaue Umgrenzung bleibt einem weiteren Gemeindebeschluss vorbehalten. Zur Zeit der Abfassung des Schlussberichtes liegt ein Vorschlag der Forstbehörde vor (November 1971). Ein Zuwarten mit der ganzen Ortsplanung auf die Lawinenzonenausscheidung durch die Forstbehörde rechtfertigte sich nicht, lagen doch einige Baugesuche vor, die es zu behandeln galt. Ein weiteres Aufschieben wäre weder von der Gemeindebehörde noch von den Gesuchstellern verstanden worden.

Art. 24 Quellwasserzonen

Dieser Artikel verlangt besondere Bedeutung, ist doch die Gemeinde bei einem derartig umfangreichen Baugebiet auf sämtliches Wasser angewiesen.

Art. 25 Skiabfahrtszonen

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung wurden Skiabfahrten im Zonenplan aufgenommen, die heute kaum oder gar nicht befahren werden.

Art. 26 Uebrigtes Gemeindegebiet

In Absatz 3 lautet die Fassung:

"Für Bauten im übrigen Gemeindegebiet besteht kein Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungs- und Kanalisationsnetz."

Leider verschloss sich die Gemeinde einer klaren Regelung des Anschlussverbotes. Die Auffassung der Planungskommission ging vielmehr dahin, die Anschlusspflicht im übrigen Gemeindegebiet einzuführen.

3.2.3. Zonenplan

Der Zonenplan wurde in zwei Pläne aufgeteilt:

- a) für das Gebiet Surcuolm, Cuolm Sura, Purmaniga im Massstab 1:2000,
- b) für das gesamte Gemeindegebiet im Massstab 1:10'000.

Im Plan 1:10'000 fehlen noch die Lawinenzonen (vergleiche Abschnitt 3.2.2.).

Einmessbarkeit der Zonengrenzen

Die Zonengrenzen, vorab die Abgrenzung zwischen Baugebiet und übrigem Gemeindegebiet, wurden weitestmöglich entlang Eigentums-
grenzen gelegt, oder, wo dies nicht möglich war, von einem alten
Grenzpunkt zum anderen geradlinig verbunden. Diese Grenzen wurden
photogrammetrisch aufgenommen und dienen als Grundlage für die
Güterzusammenlegung. Die absolute Genauigkeit ist zwar nicht sehr
gross. Immerhin ist aber zu betonen, dass die Neuzuteilung auf
dieser alten Grenze beruht und damit von einer relativen hohen
Genauigkeit in Bezug auf die neu abzusteckenden und zu vermarken-
den Grenzen gesprochen werden kann.

Die Zonengrenzen werden dank dem gewählten Verfahren für die Neu-
zuteilung grösstenteils Eigentums-
grenzen im neuen Bestand werden. Da die Eigentums-
grenzen anschliessend vermarktet und grundbuchver-
messen werden, dürfte die Zonengrenzen genügend versichert sein.

3.2.4. Strassenplan

Der Strassenplan 1:2000 enthält die Strassenklassifikation wie folgt:

- a) Kantonsstrassen
- b) Sammelstrassen
- c) Erschliessungsstrassen
- d) Fahrwege
- e) Fusswege
- f) Viehtriebwege

Die Kantonsstrasse, die durch die Bauzone bzw. durch Baugebiet gemäss Richtplan führt, kann ebenfalls zur Erschliessung beigezogen werden. Für die Einmündung von Zufahrten in die Kantonsstrasse ist aber auf jeden Fall die Bewilligung des Bau- und Forstdepartementes nötig.

Für solche Teilstücke innerhalb des Baugebietes, die nicht zur privaten Erschliessung beigezogen werden dürfen, ist eine besondere Signatur im Strassenplan verwendet worden.

Ausserdem sind enthalten: das Baugebiet der 1. Etappe sowie generell die Baulinien mit eingetragenen Abständen zwischen den Baulinien.

4. F I N A N Z I E R U N G

=====

4.1. Investitionsbedarf

Eine nachfolgende Kostenschätzung soll nur die Grössenordnung aufzeichnen. In dieser Kostenschätzung sind alle Aufwendungen aufgeführt, die über die Gemeinde finanziert werden. Dabei ist es belanglos, ob die Gemeinde diese Kosten weiter verrechnen kann, oder ob diese aus gemeindeeigenen Mitteln bestritten werden müssen. Nicht aufgeführt sind Aufwendungen, die die Privaten selbst erstellen und finanzieren, insbesondere Anschlüsse u.a.m.; ausserdem Infrastrukturaufgaben, die nach Gesetz oder Vereinbarung anderen als der Gemeinde zufallen (z.B. Kantonsstrassen).

1. Etappe (Gebiet des Zonenplanes 1. Etappe)

a) Verkehr:	Anschluss an neue Kantonsstrasse in Canetg	
	50 m à 500.-	25'000.-
	Skipisten	5'000.-
	Strassenbeleuchtung	5'000.-
	Fusswege, Markierungen	5'000.-
b) Wasser:	Quellfassungen	100'000.-
c) Abwasser:		
	1300 m' Kanalisationsleitung (Mischsystem) à 200.- / m'	260'000.-
	700 m' bis Anschluss Vorfluter durch Gebiet der Gemeinde Obersaxen (Valata) à 200.- / m' (davon 50 %)	70'000.-
d) Uebriges:		
	Verlegung Schiessstand zusammen mit Gemeinde Flond	50'000.-
	Quartierplanungen	10'000.-
		530'000.-
		=====

2. Etappe (Dorf)

a) Verkehr: Quartierstrasse	
300 m' à 330.-	100'000.-
Fusswege, Markierungen	5'000.-
Skipistenverbesserung	5'000.-
Parkplatz	5'000.-
Dorfplatz	5'000.-
 b) Wasser: 600 m' Leitungsnetz (neue Ring- leitung und oberer Ring geschlossen)	70'000.-
Hydranten	5'000.-
Verbindungsstrang mit Obersaxen	40'000.-
 c) Abwasser, Kehrrecht:	
ARA und Regenauslass	
700 EGW à ca. 430.- / EGW	300'000.-
Kehrrechtdeponie, bezw. Beteiligung	5'000.-
	540'000.-
	=====

3. Etappe (Gebiet der 2. Etappe Zonenplan bzw.
Richtplan, Cuolm Sura und Purmaniga)

a) Verkehr:	Ausbau Sammelstrassen	
	2500 m' à 100.-	250'000.-
	Quartierstrassen	
	1000 m' à 250.-	250'000.-
	Parkplatz	5'000.-
	Fusswegverbindungen	5'000.-
	Skipistenverbesserung	5'000.-
b) Wasser:	Reservoir 200 m3	50'000.-
	2000 m' Leitungen	150'000.-
	Hydranten	15'000.-
c) Abwasser:		
	1500 m' Kanalisationsleitung	300'000.-
d) Verschiedenes:		
	Elektrizität; Zuleitung, Anpassungs- arbeiten	5'000.-
	Sportplatz	10'000.-
	Verschiedene Einrichtungen	15'000.-
		1'060'000.-
		=====

4. Etappe (Richtplangebiet Dorf)

a) Verkehr: Quartierstrassen 400 m' à 300.-	120'000.-
Ausbau Dorfplatz beim Schulhaus, Gestaltung	10'000.-
Ausbau Parkplätze	5'000.-
Fusswege, Markierungen	5'000.-
Skipistenverbesserung	5'000.-
b) Wasser: 500 m' Zuleitungen à 100.-	50'000.-
Hydranten	10'000.-
Ergänzung Wasserversorgung, Reparatur bestehendes Reservoir und Hauptzuleitung	20'000.-
Brunnen	5'000.-
c) Kanalisation:	
600 m' Leitungen à 200.-	120'000.-
d) Verschiedenes:	
Campingplatz	
Wasserzuleitung 600 m' mit Druckerhöhungspumpe	60'000.-
Parkplätze, Rasenplätze	60'000.-
Entwässerungen	10'000.-
Hochbauten	60'000.-
Sportplatz, Einrichtungen	10'000.-

550'000.-

=====

(P.S. Die Etappen stimmen nicht ganz mit den
Zuständen Z₀, Z₁ und Z₂ überein)

Gesamter Investitionsbedarf:

1. Etappe	530'000.-
2. Etappe	540'000.-
3. Etappe	1'060'000.-
4. Etappe	550'000.-
Total	<u>2'680'000.-</u> =====

Davon entfallen auf Nachholbedarf etwa:

1. Etappe	530'000.-
ARA	<u>300'000.-</u>
Total Nachholbedarf	<u>830'000.-</u> =====

4.2. Vorgehen und Finanzierung

Grundsätzlich wird dieser Geldbedarf durch die politische Gemeinde Surcuolm aufzubringen sein. Es ist aber von Bedeutung festzuhalten, dass es nicht richtig wäre, diese Gelder aus Steuermitteln aufzubringen. Mindestens der grösste Teil hievon muss von den direkt Interessierten aufgebracht werden, nämlich:

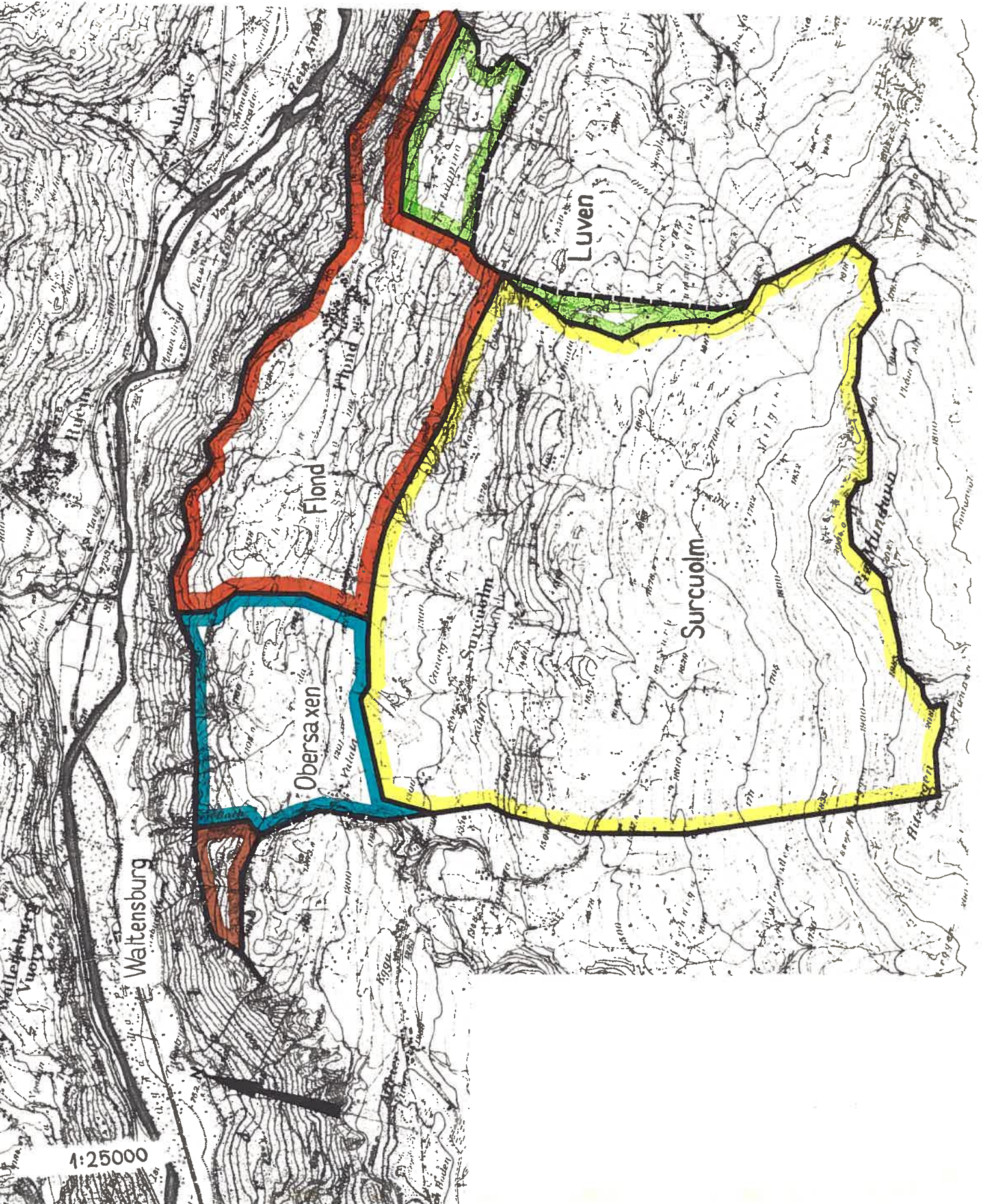
<u>Art der Kosten:</u>	<u>Finanzierung durch:</u>	<u>Regelung durch:</u>
Sammelstrassen	Perimeterverfahren	Perimeterverordnung des Kt. Graubünden
Quartierstrassen	Quartierplanverfahren	Perimeterverordnung des Kt. Graubünden oder eigens zu schaffende Strassenfinanzierungsregelung im Quartierplanverfahren.
Wasserversorgungsanlagen	Gebühren	neu zu schaffendes Gebührenreglement
Abwasserentsorgungsanlagen	Gebühren	neu zu schaffendes Gebührenreglement

Es ist dringend zu empfehlen, die letzten beiden Gebührenreglemente durch die Gemeinde in Kraft setzen zu lassen.

GÜTERZUSAMMENLEGUNGSGEBIET

FLOND / SURCUOLM

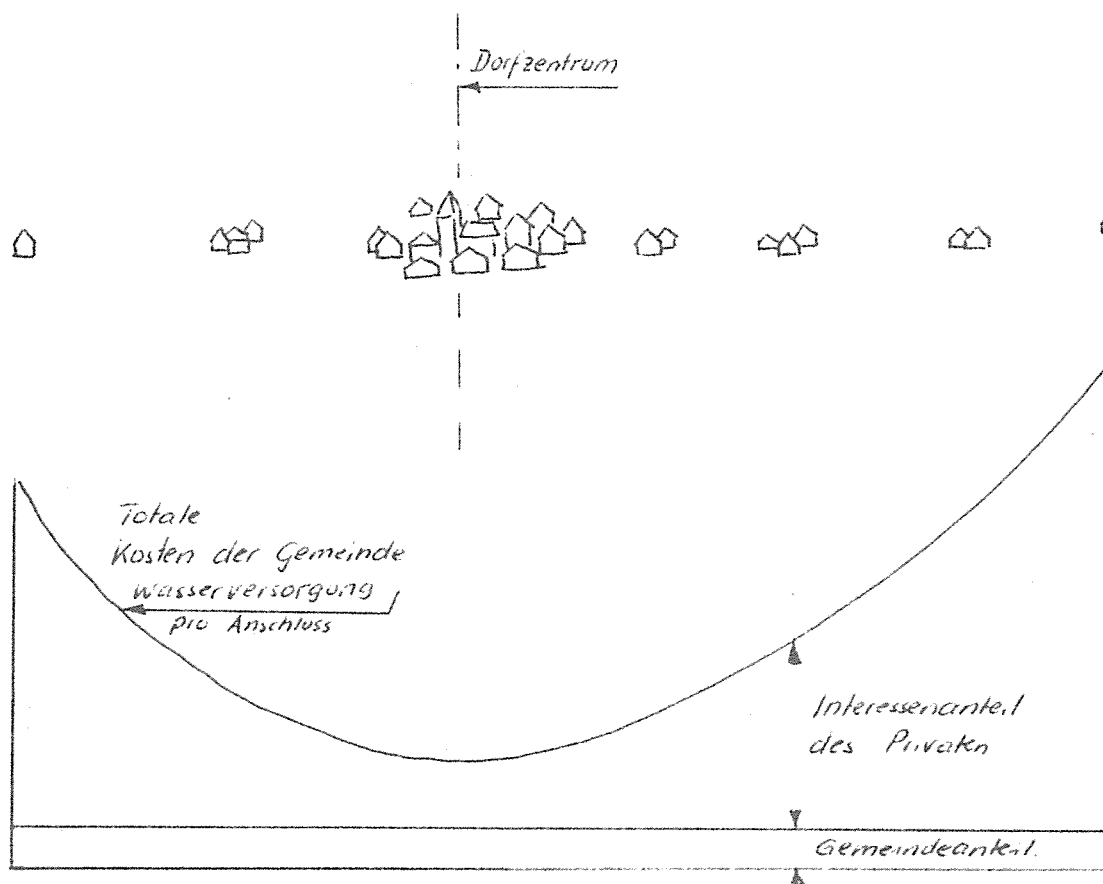
VEREINFACHTE DARSTELLUNG



Nachstehende Darstellung zeigt, dass die Gebühren unter Umständen aufgeteilt werden müssen in

- a) einen ordentlichen Beitrag
- b) einen ausserordentlichen Beitrag

Die Kosten - insbesondere bei der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung - steigen mit zunehmender Entfernung vom Dorfzentrum.



Die kantonale Planungsstelle erwähnt im Vorprüfungsbericht unter anderem:

- a) Der grösstmögliche Anteil der Kosten (der Grund- und der Quartiererschliessung) muss auf den Lastenverursacher abgewälzt werden.
- b) In der zweiten (und den späteren) Etappen kann sich das Gemeinwesen in keiner Art und Weise an den Erschliessungskosten beteiligen; die Erschliessung (im Rahmen von Ortsplanung, generellem Kanalisationsprojekt und weiteren Projekten) verbleibt Sache der Bauinteressenten.
- d) Wie bisher erhellt und aus der Kostenschätzung der Infrastrukturkosten ersichtlich, sind die Konsequenzen (vorab finanzieller Art) infolge Einzonung von Baugebieten (in die erste und in spätere Etappen) durch die Gemeinde realistisch zu überprüfen. Es geht nicht an, Baugebiete weiterer Etappen für die spätere Ueberbauung vorzusehen, wenn die zugehörigen Lasten nicht gesamthaft auf die Verursacher abgewälzt werden können.

A n h a n g :

Protokoll der Sitzung vom 2. Februar in Chur betr. Neuzuteilung Flond/Surcuolm.

<u>Anwesend:</u> Gemeinde Obersaxen	Präs. Th.Mirer
Meliorationsgenossen- schaft Flond/Surcuolm	Präs. J.P.Liesch
Meliorationsgenossen- schaft Flond/Surcuolm (Flond)	Herr R.Caduff
Meliorationsgenossenschaft Flond/Surcuolm (Surcuolm)	Herr J.Halter
Meliorations- und Ver- messungsamt	Herr Trautmann
Planungsstelle	Herr E.Bundi
Ingenieurbüro	Herr T.C.Straub

1. Problemstellung:

Die Güterzusammenlegung des Gebietes Valata geschieht durch die Meliorationsgenossenschaft Flond/Surcuolm. (Alle anderen Aufgaben fallen natürlich in den Kompetenzbereich der zuständigen Gemeinde). Abklärung des geeignetsten Vorgehens, sodass gleichzeitig die Ortsplanung Obersaxen nicht negativ präjudiziert wird und die Neuzuteilung Flond/Surcuolm keine Verzögerung erfährt.

2. Ausgangslage

Vorgehen der Neuzuteilung Flond/Surcuolm gemäss Sitzung vom 13. Januar 1971 in Chur mit den Herren Galli, Trautmann, Flury, Caduff, Halter und Straub:

- 2.1. Abschluss der Ortsplanung Flond und Surcuolm bis rechtsgültiger Beschluss seitens der beiden Gemeinden.
- 2.2. Der Perimeter der Güterzusammenlegung Flond/Surcuolm erfährt keine Aenderung. Es ist aber vorgesehen, das rechts-

gültige Bauland (1., 2. und Reserveetappen) für sich zusammenzulagen, ohne Austausch von Bauland gegen übriges Gemeindegebiet oder umgekehrt. Die Zusammenlegung des Baugebietes und übriges Gemeindegebiet erfolgt aber gleichzeitig.

2.3. Mit den Neuzuteilungsarbeiten wird sofort nach Gemeindebeschluss betreffend Ortsplanung Flond und Surcuolm begonnen. (Bewertung des ausgeschiedenen Baugebietes, Berechnung des Anspruchswertes getrennt nach Baugebiet und übrigen Gemeindegebiet, Wunschentgegnahme usw.).

2.4. Die Verfahrenslösung für das Gebiet von Valata steht noch aus.

3. Ergebnisse der Besprechung

3.1. Die Situation hat sich in den letzten Jahren geändert. Dass Valata heute Baugebiete aufweist, ist unbestritten. Die Meliorationsgenossenschaft benötigt aber folgende verbindliche Angaben der Gemeinde Obersaxen:

- Gebietsabgrenzung Baugebiet
- Gebietsabgrenzung Freihaltegebiet
- Gebietsabgrenzung übriges Gemeindegebiet.

3.2. Die Gemeinde Obersaxen wird diesen Monat den Auftrag erteilen, die Ortsplanung Valata inkl. Wasserversorgung und Abwässer zu studieren. Das generelle Kanalisationsprojekt und generelle Wasserversorgungsprojekt sind in engster Koordination mit demjenigen von Surcuolm zu bearbeiten.

Die Gemeinde Obersaxen wird die bestehende Planungskommission beauftragen, zusammen mit dem Planer einen Vorschlag für die Ortsplanung Valata auszuarbeiten (vorgängig der weiteren Bearbeitung der Ortsplanung Obersaxen).

3.3. Die Planungsstelle ist unter diesen Umständen mit der Bearbeitung der Teil-Ortsplanung Valata einverstanden. Die

Vorprüfung soll im abgekürzten Verfahren erfolgen, sodass ungefähr folgender Zeitplan eingehalten werden kann:

Beschluss für Bearbeitung der Ortsplanung Valata Februar 1971. Bereinigung des Vorschlages durch die Planungskommission März 1971, Ausarbeitung der Pläne zu Handen Vorprüfung April 1971. Vorprüfung (Planungsstelle) und Schätzung des Baugebietes (Meliorationsgenossenschaft) Mai 1971. Beschluss betreffend Ortsplanung Valata Sommer 1971.

- 3.4. Für die in der Ortsplanung begriffenen Gebiete, vor allem Surcuolm und auch Valata, empfiehlt es sich, eine umfänglich beschränkte Bausperre während der nächsten Monate der Planungsarbeiten in Kraft zu setzen, bzw. verlängern zu lassen.
- 3.5. Der Behandlung der Baugesuche muss vermehrt Beachtung geschenkt werden. Bewilligungspflichtig sind diese von Gemeinde, Meliorationsgenossenschaft und Meliorations- und Vermessungsamt (gesetzlich verankert). Wenn gewünscht, wird auch die Planungsstelle hiezu Stellung nehmen. Man darf sich nicht durch die Ratlosigkeit, die aus dem Rekursentscheid Montalta entstanden ist, entmutigen lassen.
- 3.6. Anfrage an den Kleinen Rat, ob mit dem vorgesehenen Verfahren (vergl. 2) die Subventionsbedingungen gewahrt bleiben: "Die Güterzusammenlegung ist über das ganze Gemeindegebiet gemeinsam durchzuführen", durch die Meliorationsgenossenschaft (gemäss Besprechung vom 13.1.1971).
- 3.7. Die Gemeinden Flond und Surcuolm werden das Bereinigungsverfahren ihrer Ortsplanung durchführen.

- - - - -

Chur, 15. Februar 1972

Ingenieurbüro Straub AG
Kurfirstenstrasse 12
7000 C h u r