

Baugesetzesänderung
v. 16.11.84

BERICHT ZUR PLANUNG SURCUOLM

Inhalts-Uebersicht

1. Allgemeine Angaben	1 - 2
2. Uebersicht	3 - 5
3. Planung	6 - 10
4. Planungsmittel	11 - 14
5. Berechnung der Zonenflächen, Einwohner und Arbeitsplätze	15 - 16
6. Zukünftige Gemeindeaufgaben	17

BERICHT ZUR REVISION DER

ORTSPLANUNG SURCUOLM 1984

Die Revision wurde in den Jahren 1982-84 unter Mitwirkung folgender Personen ausgearbeitet:

Planungskommission der Gemeinde

Gemeindevorstand:	A. Cavegn, Präsident
	Conr. Vincenz, Vice-Präsident
	J. Halter
	Clem. Cahenzli
	Carli Caviezel

weitere Mitglieder:	Luzi Caviezel
	Alois Derungs

Amt für Raumplanung:	U. Schneider, Kreisplaner
----------------------	---------------------------

Kreisforstamt 8, Ilanz:	H. Calörtscher, Ilanz
-------------------------	-----------------------

Rechtsberater:	Dr. P.C. Conrad, Chur
----------------	-----------------------

Planer:	T.C. Straub, Chur
	E. Weisshaupt, Chur

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Notwendigkeit der Revision

Die Notwendigkeit der Revision ergibt sich aus der Nachfrage nach Baupland im Dorfgebiet und dem Problem Cuolm Sura, der vom Dorfgebiet losgelöst nicht erschlossenen Bauzone.

1.2 Geltende Ordnung

Ortsplanung aus dem Jahre 1971, seit Januar 1972 in Kraft.

Erste Teilrevision 1976, zweite Teilrevision 1980.

Akten: Zonenplan 1:2000

Zonenplan 1:10000

Genereller Versorgungsplan 1:2000

Strassenplan 1:2000

Richtplan 1:2000

Baugesetz

1.3 Einleitung der Ortsplanungsrevision, Auftragserteilung

Gemeindebeschluss die Revision durchzuführen, Kreditbeschluss, Auftragserteilung und Wahl des verantwortlichen Planers, Herrn T.C. Straub/
E. Weisshaupt, c/o Ing.-Büro Straub AG, 7000 Chur am 25. Februar 1983.

1.4 Organe

Die Planungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeindevorstand (5 Mitglieder) und zwei weitere von der Gemeindeversammlung gewählte Mitglieder.

1.5 Planunterlagen

Die vorhandenen Planunterlagen sind überholt und ungenügend. Ueber das gesamte Gemeindegebiet existieren verschiedene Pläne der Güterzusammenlegung Flond-Surcuolm, eine neue Planunterlage ist deshalb dringend notwendig. Für die Revision wird aus diesem Grunde eine neue Plangrundlage geschaffen, und zwar im Massstab 1:2000.

2. UEBERSICHT

2.1 Bevölkerung

2.1.1 Bevölkerungsbewegung

1960	79
1970	77
1980	98
1984	100

2.1.2 Altersaufbau

Altersstufe	0-19	=	25	=	25 %
	20-64	=	63	=	63 %
	65 u. mehr	=	12	=	12 %
			100	=	100 %
			=====		

2.2 Landwirtschaft

Zur Zeit existieren in Surcuolm noch 6 Landwirtschaftsbetriebe mit insgesamt 10 Beschäftigten. Die durchschnittlichen Betriebsgrößen sind unterschiedlich und liegen zur einen Hälfte unter 10 ha, zur anderen Hälfte über 20 ha. In Kreisen der Landwirtschaft wird erkannt, dass die Erhaltung der wertvollen Nutzflächen lebenswichtig ist.

2.3 Gewerbe, Handel, Dienstleistungen

Zur Zeit haben 24 Arbeitnehmer in Surcuolm Wohnsitz, die auswärts ihrer Arbeit nachgehen.

Gewerbe	Betriebe	Arbeitskräfte	Bemerkungen
Bauunternehmung	1	13	9 Saisonniers
Kanzlei/Post	1	2	
Laden	1	1	
Hotel+Restaurants	6	16	
Skilift	1	25	Sommer 2
Sägerei	1	1	
Schreinerei	1	4	
Schweinemästerei	1	1	
	13	63	
=====			

2.4 Tourismus

Für die Gemeinde Surcuolm spielt der Fremdenverkehr eine zentrale Rolle. Der anfänglich expansiven Entwicklung anfangs der 70-iger Jahren folgt zur Zeit eine Konsolidierung und in den letzten Jahren ein stark verminderter Wachstum.

2.5 Wasser

Die Wasserversorgung ist in den letzten 10 Jahren im Dorfgebiet komplett erneuert und erweitert worden. Die Wasserbeschaffung gibt einige Probleme auf. Die vorhandenen Wasservorkommen auf dem Gemeindegebiet Surcuolm werden kaum ausreichen, den zukünftigen Wasserbedarf vollumfänglich abzudecken. Für das Dorfgebiet besteht aber die Möglichkeit eine Lösung mit der Gemeinde Obersaxen zu finden, eine entsprechende Anfrage wurde bereits gestellt. Die Abgabe von Wasser scheint weniger eine Frage des Wasservorkommens zu sein, als vielmehr des Transportes und der dadurch notwendigen hohen Investitionen, Wasser ist genügend vorhanden.

2.6 Abwasser

Das ganze Baugebiet im Dorf mit Ausnahme des Baugebietes von Cuolm Sura ist kanalisiert. Die Gemeinschaftskläranlage in Valata/Obersaxen ist zur Zeit im Bau und dürfte 1986 betriebsbereit sein.

2.7 Kehricht

Die Gemeinde Surcuolm organisiert die Kehrichtbeseitigung mit dem Gemeindeverband Surselva.

2.8 Verkehr

Mitte der 70-iger Jahre wurde eine neue Verbindungsstrasse im Rahmen der Güterzusammenlegung erstellt. Gut ausgebaute Gemeindestrassen erschliessen die vorhandenen Baugebiete. Das Baugebiet Cuolm Sura, der zweiten Erschliessungsetappe zugeteilt, wird durch einen Meliorationsweg erschlossen, der Ausbaugrad ist ungenügend. Im Zuge der durchgeführten Melioration wurden auf dem ganzen Gemeindegebiet umfangreiche Wegebauten realisiert.

2.9 Siedlung

Die bestehende Siedlungsform im Dorf und in Canetg konnte durch einzelne Renovationen der Häuser und Zweckänderungen bestehender Ställe erhalten werden. Dominierend wirken die Neubauten in Sut Via dem Baugebiet zwischen Dorf und Canetg. Dieses Gebiet ist fast vollständig überbaut.

Die Bautätigkeit erfuhr in den 70-iger anfangs der 80-iger Jahren ihren Höhepunkt. Das Baugebiet im Dorf ist mit wenigen Ausnahmen überbaut und käuflicher Boden ist nicht mehr vorhanden.

3. PLANUNG

3.1 Meinungsbildung

Die Entwicklung des Tourismus sowie die damit zusammenhängende starke Nachfrage nach Bauland hat seit Mitte der 70-iger Jahre auch vor der Gemeinde Surcuolm nicht Halt gemacht. Die anfänglich formulierten Planungsideen und Planungsziele haben sich, was das Dorfgebiet anbetrifft, weitgehend bestätigt.

Anders das Gebiet in Cuolm Sura; eingezont in die 2. Erschliessungs-
etappe und Zentrum der Mittelstation des Ski- und Sesselliftes Piz Mundaun AG verblieb das Gebiet weitgehend in seinem ursprünglichen Zustand, sieht man vom Ausbau der Mittelstation ab.

Obwohl von den interessierten Grundeigentümern verschiedentliche Anstrengungen unternommen wurden, das losgelöste Baugebiet in dem Sinne zu erschliessen, dass Baubewilligungen erteilt werden konnten, scheiterten die einzelnen Unterfangungen letztlich an den ausserordentlich hohen Erschliessungskosten. Zu diesen zählten neben der über 2 km langen Zufahrtsstrasse auch die Ungewissheit bezüglich des Wassers. Aufgrund umfangreicher geologischer und geotechnischer Untersuchungen klärte die Gemeinde Surcuolm in den Jahren 1980 - 84 ab, was für Wasserreserven im Gebiet Piz Mundaun vorhanden sein könnten. Nach anfänglich optimistischen Prognosen seitens des Geologen, hat sich in der Ausführung 1983 gezeigt, dass die prognostizierten Werte bei weitem nicht erreicht wurden.

In Kenntnis dieser Verhältnisse wurde die Revision der Ortsplanung in die Wege geleitet.

Der Gemeindevorstand hat in der Vorlage zur Revision der Ortsplanung die Gemeindeversammlung wie folgt orientiert (Auszug):

"Die Ortsplanung Surcuolm ist seit dem 31. Januar 1972 in Kraft. 1976 wurde das Baugesetz revidiert und 1980 genehmigte die Regierung eine Teilrevision. Seit Bestehen der Ortsplanung entwickelte sich die Bautätigkeit ungemein stark. So ist das Gebiet Sut Via heute weitgehend überbaut und zur Zeit ist es für einen Bauwilligen kaum möglich, Bauland zu erwerben.

Eine Ortsplanung muss periodisch an die neuen Verhältnisse angepasst werden. Die bisherigen Revisionen waren verhältnismässig kleine Anpassungen. Die heute nötige Revision ist weit gewichtiger und kommt schon fast an eine Generalrevision heran. Der wichtigste Punkt der Revision ist die Frage der Ein- oder Auszonung von Cuolm Sura und Purmanigia. Cuolm Sura ist heute Baugebiet 2. Etappe, Purmanigia ist Reservebaugebiet. Dieses Gebiet losgelöst vom bestehenden Siedlungsgebiet, bereitet der Gemeinde seit Jahren grosse Sorgen. Cuolm Sura musste 1972 aus politischen Gründen eingezont werden.

Parallel zur Frage von Cuolm Sura soll die bauliche Entwicklung im Dorfgebiet überprüft werden. Es sollen Voraussetzungen geschaffen werden, dass Bauwillige die Möglichkeit haben, Bauland zu erwerben. Gleichzeitig soll die weitere Entwicklung des Ferienortes Surcuolm im Sinne des Kurortangebotes und der Wohn- und Ferienqualität besprochen und gegebenenfalls Massnahmen vorgeschlagen werden."

Der Souverän folgte diesem Leitgedanken und stimmte der Revision zu.

Während der Planungsphase unterbreitete die Planungskommission der Gemeindeversammlung die wichtigsten Ueberlegungen bezüglich des Baugebietes Cuolm Sura. Dabei ging es vor allem darum, zu wissen, ob der eingeschlagene Weg der Planungskommission auch durch den Souverän mitgetragen werden konnte.

Auszug aus der Orientierung:

"Für die Fortsetzung der Planung scheint der Planungskommission eine genauere Umschreibung des Planungsauftrages sinnvoll und notwendig.

Die Planungskommission hat deshalb in seiner Sitzung vom 14. März 1984 einstimmig folgenden Beschluss gefasst.

1. Es soll die Ortsplanung von Surcuolm so revidiert werden, dass das Baugebiet von Cuolm Sura ausgezont wird.
2. Es soll geprüft werden, inwieweit Bauland im Bereich des Baugebietes im Dorf gebraucht wird, damit einer geordneten Entwicklung in den nächsten 10-15 Jahren Rechnung getragen werden kann.

Die Beurteilung der heutigen Situation führte zu diesem Beschluss, wobei sich die Planungskommission von folgenden Erwägungen leiten liess:

Das Baugebiet Cuolm Sura ist weder mit einer dem Verkehr genügenden Strasse, noch mit einer Wasserversorgung und Kanalisation erschlossen.

Für die im Jahre 1972 eingezonte Fläche von 3.3 ha muss mit Groberschliessungskosten von ca. 2.8 Mio. Fr. gerechnet werden oder auf den bebaubaren Boden umgerechnet, ca. 100.-- Fr./m². Für die Feinerschliessung innerhalb des Baugebietes sind weitere ca. 20.-- Fr./m² zu berücksichtigen, was total ca. 120.-- Fr./m² ergibt. Mit diesen enormen Erschliessungskosten ist eine Ueberbauung aus finanziellen Gründen kaum realisierbar. Für einzelne kleinere Bauvorhaben wird das Bauen unmöglich, da die Groberschliessungsanlagen praktisch in einer Etappe ausgeführt und zum grössten Teil vorfinanziert werden müssten.

Die Wasserbeschaffung in Surcuolm ist allgemein prekär. Die Beibehaltung des Baugebietes Cuolm Sura verlangt ein Mehrbedarf an Wasser von ca. 70-80 l/Min., welcher beim Ausbau der Wasserversorgung stets zu berücksichtigen ist. Im Falle der Auszonung können die spärlichen Wasser-

vorräte der Gemeinde sinnvoller im Dorf verwendet werden. Die Ausscheidung von neuem, vernünftig grossem Baugebiet im Bereiche des Dorfes, wo die Hauptkosten für Strassen, Wasserversorgung und Kanalisation sich im ordentlichen Rahmen bewegen, wäre demnach je nach Wassernachweis besser zu verwirklichen.

Demgegenüber sind die Vorteile nur geringfügig. Das Baugebiet Cuolm Sura bietet durch seine topographische Lage eine attraktive Wohngegend für Ferienwohnungen. Ein Belassen vom Baugebiet Cuolm Sura stellt die Frage wegen einer eventuellen Entschädigung aus materieller Enteignung nicht."

Die Gemeindeversammlung stimmte in der konsultativ durchgeführten Anfrage Punkt 1 und 2 zu. Durch die positive Aufnahme des Planungszieles der Planungskommission durch den Souverän erarbeitete diese die vorliegende Revision.

3.2 Ziele

Aus der Zielsetzung heraus, auf die Entwicklung ihres Dorfes massgebend Einfluss nehmen und soweit möglich die Kontrolle der Bodenpreise mitbestimmen zu können, resultierte der Gedanke, vorwiegend gemeindeeigenes Land in die Evaluation einzubeziehen. Die Gemeinde Surcuolm ist hier in der glücklichen Lage, in unmittelbarer Nähe des bestehenden Baugebietes Land zu besitzen.

Nachdem mit der Schaffung einer Gewerbezone in Waldeck bereits ein erster Eckpfeiler für die zukünftige Entwicklung im Jahre 1980 eingeleitet wurde, konnte jetzt daran anschliessend die seinerzeitige Idee weiterentwickelt werden.

Mit der vorgesehenen Einzonung zwischen den beiden Baugebieten oberhalb der Kirche bis Waldeck sowie zwischen Waldeck und Canetg wird ein in jeder Beziehung harmonisches zukünftiges Wachstum hin zum eigentlichen Dorf erreicht.

Der heutige Trend, die zukünftige Entwicklung der beiden Dorfteile Surcuolm und Canetg bis hinauf nach Waldeck einzuleiten, entspricht nicht mehr ganz dem Gedanken von 1972. Seinerzeit wurde die Erweiterung der Bauzone hauptsächlich Richtung Norden orientiert. Die Gemeinde ist aber heute der festen Ueberzeugung, dass dieses ursprünglich als zukünftiges Baugebiet vorgesehene Land der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben muss.

4. PLANUNGSMITTEL

4.1 Rechtskräftige Plangrundlagen

1. Baugesetz vom 5. Mai 1980
2. Rev. Zonenplan 1:2000 vom 5. Mai 1980
3. Rev. Zonenplan 1:10000 vom 5. Mai 1980
4. Rev. genereller Versorgungsplan 1:2000 vom 5. Mai 1980
5. Strassenplan 1:2000 vom 31.1.1972
6. Richtplan 1:2000 vom 31.1.1972

4.1.1 Baugebiete

Als Grundlage für die Ausscheidung der Baugebiete diente eine neu erstellte Plangrundlage, ausgearbeitet aus den Vermarkungsplänen der Güterzusammenlegung Flond/Surcuolm und im Dorf und Dorfnähe aus Quartierplänen und Detailaufnahmen.

4.1.2 Landwirtschaftsgebiete

In die Landwirtschaftsgebiete wurde landwirtschaftlich gut nutzbarer Boden inkl. Maiensässgebiete einbezogen. Gut und weniger gut geeignete Flächen wurden dabei nicht differenziert.

4.1.3 Forstgebiete

Die Forstgebiete entsprechen den in der Landeskarte als Wald dargestellten Flächen. Bei der neuen Wohnzone W1 mit Quartierplanpflicht erfolgte eine Ausscheidung durch Kreisförster Calörtscher, Ilanz.

4.1.4 Freihaltegebiete

Als Freihaltegebiet wurde zu den zwei bestehenden Gebieten in Larisch und Crestaulta neu das markante Felsband südlich der Kirche miteinbezogen.

4.1.5 Skiabfahrtsgebiete

Die von den zuständigen Bahnunternehmungen ausgeschiedenen Skiabfahrtsgebiete wurden entsprechend angepasst. Eine Anpassung erfuhren auch die Gebiete Richtung Gemeinde Obersaxen und Flond.

4.1.6 Quellschutzgebiete

Die Quellschutzgebiete entsprechen neu den in der Gewässerschutzkarte dargestellten Flächen. Die neuen Flächen decken ein stark vergrössertes Gebiet ab, entsprechen dadurch aber den tatsächlichen Gegebenheiten.

4.1.7 Zone für den Sport

Die vorgesehene Erweiterung vorwiegend für den Sport resultierte aus der starken Nachfrage nach Sportmöglichkeiten im Sommer. Der hiezu vorgesehene Ort liegt zentral für das ganze Einzugsgebiet Valata- Surcuolm, ist gut erschlossen auch inbezug auf die Ver- und Entsorgung.

Der vorgesehene Boden ist kein Gemeindeland. Es sind deshalb entsprechende Vorkehrungen zu treffen, dass Einzelne die Entwicklung nicht verhindern können.

Die vorgesehene Erweiterung soll der Wohnzone 1, 2. Erschliessungsetappe zugeteilt werden mit einer Ausnützung von 0.3.

4.1.8 Erschliessung

Der generelle Erschliessungsplan ersetzt den revidierten Versorgungsplan 1:2000 sowie den Strassenplan 1:2000.

Der Richtplan vom 31.1.1972 ist nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Planung.

4.1.8.1 Verkehr

Die Strasse nach "Waldeck" behält den Charakter einer Sammelstrasse. Neu wurden für das erweiterte Baugebiet drei Stichstrassen als Quartierstrassen ausgeschieden. Diese Strassenlängen sollen, bedingt durch die topographische Lage der Baugebiete, auf das absolut Minimale beschränkt bleiben.

4.1.8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wurde neu erstellt, siehe auch Abschnitt 2.5. Die periodische Wasserknappheit konnte durch die Fassung zusätzlicher Quellen und der Schaffung zusätzlicher Speicherkapazitäten verbessert werden. Es besteht noch die Möglichkeit zusätzliches Quellwasser zu fassen. Für die weitere Zukunft wird ein Zusammenschluss mit der Gemeinde Obersaxen empfohlen.

4.1.8.3 Kanalisation, Abwasserreinigung

(siehe auch Abschnitt 2.6)

Das ganze Dorfgebiet ist kanalisiert. Die neu ausgeschiedenen Baugebiete können problemlos an das bestehende Netz angeschlossen werden. Die ARA ist zur Zeit im Bau.

4.1.9 Gestaltungsplan

Die Gestaltungsrichtlinien wurden im Baugesetz umschrieben. Sie definieren die ortsübliche Bauweise.

4.1.10 Baugesetz

Das Baugesetz wurde parziell revidiert und von Herrn Dr. P.C. Conrad, juristischer Berater der Gemeinde Surcuolm, bearbeitet.

Die Aenderungen, Präzisierungen und neuen Artikel sind im Anhang beigelegt. Bei vereinzeltten Artikeln erfolgten Neuformulierungen und Präzisierungen, die aus der Praxis heraus resultierten.

4.1.11 Neue Pläne

Mit der definitiven Vorlage wurden neue Pläne erarbeitet. Sie bestehen aus folgenden Unterlagen:

1. Revidierter Zonen- und Gestaltungsplan 1:2000
2. Revidierter Zonenplan 1:10'000
3. Genereller Erschliessungsplan 1:2000, (anstelle des revidierten Versorgungsplanes 1:2000 und Strassenplanes 1:2000)

Der Richtplan vom Jahre 1972 ist nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Planung.

5. BERECHNUNG DER ZONENFLÄCHEN

Die vorliegende Revision stützt sich auf das Leitbild und die Zielvorstellungen der Gemeinde ab und schliesst Ueberlegungen politischer Realisierbarkeit mit ein.

5.1. Zonenplan

5.1.1 Gegenüberstellung der Bauzonenflächen alt-neu

Zonen	Ort	Nettobaufläche*	
		alt ha	neu ha
Kernzone	Dorf	1.95	1.95
Gemischte Zone	Dorf	1.02	1.02
Wohnzone 1	Cuolm Sura	3.32	
Wohnzone 1	Canetg, Waldeck		1.49
Wohnzone 2	Dorf, Sut Via	1.84	1.84
Wohnzone 3	Sut Via	0.96	0.96
Gewerbezone	Waldeck	0.89	0.89
Zone für öffentl. Bauten	Dorf	0.54	0.54
Sportzone	Sil Rieven		1.10
T o t a l		10.52	9.79

=====

* Nettobaufläche: Berechnung nach der neuen Plangrundlage

5.2 Berechnung der Einwohner und Arbeitsplätze
(berechnet nach den Unterlagen des ORL-Institutes)

Zone	Etappe	Fläche ha	a	AG %	BGF ha	$\frac{m^2}{E+A}$	E+A	E:A	E+ Betten	A
Kernzone	1	1.95	0.6	80	0.94	35	268	9:1	241	27
Gemischte Zone	1	1.02	0.6	80	0.49	35	140	9:1	126	14
Wohnzone 1	2	1.49	0.4	70	0.42	35	120	10:0	120	-
Wohnzone 2	1	1.84	0.45	80	0.66	35	188	10:0	188	-
Wohnzone 3	1	0.96	0.5	80	0.38	35	108	9:1	98	10
Gewerbezone	2	0.98	-	A/ha	-	35	30			30
Zone öff. B+A	1	0.54	0.6	60	0.19	35	54	9:1	49	5
Sportzone	2	1.10								
							908		822	86

6. ZUKUNFTIGE GEMEINDEAUFGABEN

Mit der vorliegenden Revision erhofft sich die Gemeinde einen grossen Einfluss auf die zukünftige Planung ihrer Gemeinde. Die Voraussetzungen sind durch das gemeindeeigene Land gegeben.

Der Gemeindeboden ist der Baureife zuzuführen. Nach Möglichkeit, Abgabe des Bodens in Baurecht.

Unterstützung von Bemühungen zur Schaffung von Infrastruktur vor allem für den Sommertourismus.

Sicherung öffentlicher Wegrechte, Viehtriebe, etc.

Chur, im Januar 1985