



# Urnengemeinde Surses vom 21. Februar 2021

## Botschaft zu den Abstimmungsvorlagen

### Abstimmungsvorlagen

1. Entscheid zum Labelerneuerungsgesuch Parc Ela - Erneuerung Parkvertrag für die Jahre 2022 bis 2031
2. Entscheid zum Gesuch um Kauf einer Teilfläche ab Baulandparzelle der Gemeinde Surses (Grundstück Nr. 5201, Badogna, Cunter) für den Bau eines Wohnhauses (Erstwohnsitz)
3. Genehmigung der Teilrevision Baugesetz Savognin betr. Hotelzone B Viols
4. Genehmigung des Baurechtsvertrags mit der Kieswerk Bovas AG Lantsch/Lenz betr. Teilfläche der Parzelle Nr. 5048 in der Industriezone «Punt» in Cunter

#### **Hinweis:**

Die Abstimmungsbotschaft erscheint getrennt romanisch und deutsch. Die Stimmberechtigten erhalten die Unterlagen daher entweder in romanischer oder deutscher Sprache (analog der Praxis bei den eidgenössischen Abstimmungen). Beide Fassungen sind wie üblich auf unserer Webseite [www.surses.ch](http://www.surses.ch) (Rubrik: Politik - Urnengemeinde) aufgeschaltet.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand hat beschlossen, infolge der nach wie vor unsicheren Covid-19-Situation die Gemeindeversammlung vom 25. Januar 2021 abzusagen und als Ersatz am 21. Februar 2021 eine Urnenabstimmung durchzuführen.

Aufgrund der Covid-19-Situation kann es zu Gegebenheiten kommen, welche die Durchführung von Gemeindeversammlungen faktisch verunmöglichen. Ein Grund sind Anzeichen, dass eine beträchtliche Anzahl Stimmberechtigter nicht an der Gemeindeversammlung teilnehmen kann, insbesondere, wenn viele Leute in Quarantäne sind oder andere epidemiologische Gründe entgegenstehen. Von einer Verbesserung bzw. Normalisierung der Lage bis Ende Februar kann nach heutigen Erkenntnissen, trotz den von Bund und Kanton getroffenen Massnahmen, nicht ausgegangen werden. Sorge bereitet zudem die Ausbreitung des mutierten Coronavirus. Deshalb ist der Gemeindevorstand gewillt, dem Anliegen auch aus der Bevölkerung nachzukommen, und die anstehenden Geschäfte der Urnengemeinde zur Abstimmung zu unterbreiten. Grundlage, dass dieses Vorgehen möglich ist, bildet die von der Regierung beschlossene notrechtliche Ermächtigungsverordnung für die Gemeinden. Die Verordnung ist am 4. November 2020 in Kraft getreten und ist befristet bis zum 30. April 2021.

Begründet durch den Entscheid des Gemeindevorstands, auch nicht dringliche Geschäfte an die Urne zu bringen, hat im Vorfeld zur Urnenabstimmung eine geeignete Vernehmlassung durchgeführt zu werden, um die Stimmberechtigten in den Willensbildungsprozess einzubeziehen. Die Gemeinden sind hier frei zu entscheiden, in welchem Rahmen sie dies tun möchten. Der Gemeindevorstand hat sich für die Durchführung einer virtuellen Informationsveranstaltung am 25. Januar 2021 entschieden. An dieser wurden die Abstimmungsvorlagen vorgestellt.

Die vergangene Informationsveranstaltung kann via Computer, Tablet (iPad) oder Smartphone (Natel), nochmals angeschaut werden. Den Link zum Video finden Sie auf der Website der Gemeinde unter <https://surses.ch/DE/politik/urnenabstimmungen.html>.

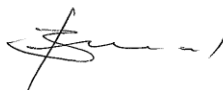
Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, Bericht und Anträge zu den einzelnen Abstimmungsvorlagen.

Tinizong, 2. Februar 2021

**Für den Gemeindevorstand Surses:**



Leo Thomann  
Gemeindepräsident



Beat Jenal  
Gemeindeschreiber

**Beilage**

- Parkvertrag Parc Ela 2022 bis 2031

# **Botschaft**

zur Urnenabstimmung der Gemeinde Surses vom 21.02.2021

**Entscheid zum Labelerneuerungsgesuch Parc Ela - Erneuerung Parkvertrag für die Jahre 2022 bis 2031**

---

## **Das Wichtigste in Kürze**

**Der Gemeindevorstand empfiehlt der Stimmbevölkerung ein JA zur Erneuerung des Parkvertrags Parc Ela für die Jahre 2022 bis 2031, weil**

- das Skigebiet Savognin und der Parc Ela vereinbar sind - die Entwicklung des Skigebietes ist weder gefährdet noch eingeschränkt;
- die Erneuerung und der Ausbau von Infrastrukturanlagen und Bauten auch im Naturpark gewährleistet sind;
- innerhalb wie ausserhalb eines Regionalen Naturparks die gleichen Gesetze gelten;
- weitere Sicherheiten bestehen:
  - ✓ Behördenverbindlicher Regionaler Richtplan
  - ✓ Austrittsklausel mit Ausstiegsmöglichkeit innert 6 Monaten auf das Ende eines Kalenderjahres
- weitere Verhandlungen mit dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) zur Ausklammerung des Skigebietes von Savognin aussichtslos sind:
  - ✓ Die Ablehnung des BAFU ist eindeutig und rechtlich fundiert;
  - ✓ Die Parkzugehörigkeit ist freiwillig
- Beispiele für Entwicklungen von Skigebieten in Naturparks vorhanden sind:
  - ✓ Schneeanlage in Bivio
  - ✓ Biathlon-Arena in Lantsch/Lenz
  - ✓ Leukerbad, Torrent-Bergbahnen (Neubau Beschneiungsanlage und Speichersee)
  - ✓ Sörenberg (Neubau Skigebietsverbindung);
- das Gesuch zur Label-Erneuerung spätestens am 1. April 2021 beim BAFU eingereicht werden muss;
- der Verein Parc Ela sich gut etabliert hat und Fördergelder sowie zusätzliche Wertschöpfung und Zukunftsperspektiven fürs gesamte Surses bringt.

**Sagen wir Ja zum Parkvertrag und damit JA zu einem Ganzjahrestourismus und zu einer gemeinsamen Zukunft unserer Skigebiete und dem Parc Ela!**

### Abstimmungsvorlage Erneuerung Parkvertrag

Schweizer Naturpärke müssen alle 10 Jahre ihr Label erneuern und hierzu beim Bund ein Gesuch um dessen Anerkennung einreichen. Für den Naturpark Parc Ela steht die Label-Erneuerung für die Jahre 2022 bis 2031 an. Als Teil des Gesuches hat die Bevölkerung jeder Parkgemeinde über den Parkvertrag zwischen den Gemeinden und der Parkträgerschaft (Verein Parc Ela) abzustimmen. Die Stimmberechtigten im Surses können somit entscheiden, ob die Gemeinde Surses für weitere 10 Jahre Teil des Parc Ela bleiben soll.

Der Parkvertrag regelt die Aufgaben und Rollen zwischen den Parkgemeinden und der Parkträgerschaft (Verein Parc Ela). Er kommt grundsätzlich zustande, wenn vier der sechs Gemeinden ihm zustimmen. Die Gemeinde Surses ist die letzte Gemeinde im Parc Ela, die über den Parkvertrag abstimmt. Alle anderen Gemeinden (Albula/Alvra, Bergün Filisur, Davos [Fraktion Wiesen], Lantsch/Lenz, Schmitten) haben dem Vertrag bereits zugestimmt. Sollte die Urnengemeinde Surses den Parkvertrag ablehnen, gehört unsere Gemeinde ab dem Jahr 2022 nicht mehr zum Gebiet des Parc Ela.

**Der Gemeindevorstand empfiehlt ein JA zum Parkvertrag, denn er ist überzeugt, dass sich eine nachhaltige Entwicklung fürs Surses auszahlt und die Erneuerung und den Ausbau der Bergbahnen Savognin damit nicht eingeschränkt wird.**

### Regionaler Naturpark - worum geht es?

Ein Regionaler Naturpark ist ein Label, das vom Bund (Bundesamt für Umwelt) vergeben wird für Gebiete, die sich durch ihre natur- und kulturlandschaftlichen Eigenschaften besonders auszeichnen. Regionale Naturpärke sind ein Förder- und Finanzierungsinstrument von Bund und Kanton für den ländlichen Raum. Ein Naturpark verfolgt zwei Hauptaufgaben:

- Stärkung der nachhaltig betriebenen Wirtschaft und Förderung der Vermarktung ihrer Waren und Dienstleistungen
- Erhaltung und Aufwertung der Qualität von Natur und Landschaft

Im Naturpark gelten die gleichen Gesetze wie ausserhalb eines Naturparks.

### Ausgangslage und Perimeter-Diskussion zum Skigebiet Savognin

Die Ausgangslage im Surses hat sich im Vergleich zur Abstimmung vor 10 Jahren aufgrund der Gemeindefusion von 2016 verändert. Bisher waren die ehemaligen Gemeindegebiete von Tinizong-Rona (Grund: Kraftwerkbau Ragn d'Err) sowie von Riom-Parsonz (Grund: Skigebiet Savognin) nicht Teil des Parc Ela. Für Regionale Naturpärke wie den Parc Ela besteht der Grundsatz, dass die Fläche des Naturparks das gesamte Gemeindegebiet umfasst (Art. 19, Abs. 2 Pärkeverordnung). Dies bedeutet für das Surses, dass bei einer Annahme des Parkvertrages das gesamte Gemeindegebiet zum Parc Ela gehört, also auch das Skigebiet von Savognin.

Es bestehen zwei Ausnahmen von diesem Grundsatz: Der Einbezug eines grösseren naturräumlich abgegrenzten Gebietes (Beispiel Parc Ela: Welschtobel, Alvaneu) oder der Einbezug des ländlichen Teils einer Agglomerationsgemeinde (Beispiel Parc Ela: Wiesen, Fraktion von Davos).

Es gibt Befürchtungen, dass es durch den Einbezug des Skigebiets in den Parkperimeter zu allfälligen Einschränkungen beim Bau und der Erneuerung der Anlagen kommen könnte. Um zu verhindern, dass die Frage des Skigebiets zu einer ZerreiSSprobe in der Bevölkerung führt, hat der Gemeindevorstand versucht eine Ausnahmeregelung zu erwirken und das Skigebiet von Savognin weiterhin aus dem Park-Perimeter auszuklammern.

Der entsprechende Antrag wurde von Regierungsrat Jon Domenic Parolini, Vorsteher des Erziehungs-, Kultur- und Umweltsdepartement Graubünden in Zusammenarbeit mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) und dem Verein Parc Ela, und unterstützt von allen Parkgemeinden, beim Bundesamt für Umwelt (BAFU) eingereicht.

Das BAFU hat das Gesuch für eine Ausnahmeregelung abgelehnt mit folgenden Begründungen und Kommentaren (*Originalauszug aus dem Schreiben des BAFU*):

*„Im Falle Surses entspricht weder der Anlass (Ausschluss des Skigebietes) für die Gewährung einer Ausnahmeregelung noch die Art der räumlichen Umsetzung den gesetzlichen Grundlagen.“*

*„Gerne weisen wir darauf hin, dass in verschiedenen Regionalen Naturpärken Skigebiete existieren, teilweise von ähnlicher Grössenordnung wie dasjenige in Savognin. Diese Skigebiete können weiter betrieben und Anlagen wenn nötig erneuert und auf den Stand der Technik gebracht werden.“*

*„Wir sind überzeugt, dass diejenigen Parkgemeinden, die sich integral für eine nachhaltige Entwicklung engagieren wollen und damit von dieser Förderung profitieren (5.245 Millionen Franken seitens Bund für Parc Ela in den Jahren 2020 - 2024), sich weiterhin an einem Park beteiligen werden. Die Beteiligung an einem Park von nationaler Bedeutung ist aber freiwillig.“*

Auch anschliessende Interventionen über politische Kanäle direkt bei den verantwortlichen Stellen in Bundesbern, haben keine Lösungsansätze gebracht.

Bereits im Jahr 2009 hatte Dr. jur. Giusep Nay in einem Rechtsgutachten die Rechtmässigkeit der Bestimmungen zum Parkperimeter in Frage gestellt. Bereits damals verwies das BAFU darauf, dass die Errichtung und der Betrieb von Naturpärken freiwillig sind. Und dass die Gesetze unverändert ihre Gültigkeit haben, sich an Zuständigkeiten und Verfahren nichts ändert, und die Erneuerung sowie das Erstellen neuer Infrastrukturanlagen und Bauten grundsätzlich möglich ist. Weiter wurde damals bereits festgehalten, dass der Einbezug des Skigebietes von Savognin mit den Anforderungen an einen Regionalen Naturpark vereinbar ist.

Die Parkzugehörigkeit ist für Gemeinden freiwillig, und der Bund entscheidet in Perimeter-Fragen aufgrund der Ausnahmeregelungen gemäss Pärkeverordnung Art. 19 Abs 2a und 2b oder übergeordneten nationalen Interessen (wie Sachpläne des Bundes). Im Parc Ela wie in den meisten anderen Schweizer Naturpärken auch, gibt es daher vom Bund bewilligte Ausnahmen. Das Skigebiet von Savognin fällt jedoch unter keine dieser bewilligungsfähigen Ausnahmen.

Die Bevölkerung der Gemeinde Surses hat somit die Wahl bei einem Ja weiterhin mit dem gesamten Gemeindegebiet Teil des Parc Ela zu bleiben oder bei einem Nein nicht mehr Teil des Naturparks zu sein. Über ein „JA ohne Skigebiet Savognin“ kann nicht abgestimmt werden.

#### Überlegungen des Gemeindevorstandes zur Thematik Skigebiet Savognin

Der Gemeindevorstand hat sich eingehend mit der Thematik des Skigebiets Savognin auseinandergesetzt. Er sieht keine Gefährdung für die Weiterentwicklung des Skigebietes Savognin aufgrund der Parkzugehörigkeit. Dies aus den folgenden Gründen:

- Es gelten die gleichen Gesetze innerhalb des Parkperimeters wie ausserhalb;
- Der behördenverbindliche regionale Richtplan enthält als zusätzliche Sicherheit die heiklen Themen wie den Ersatz und Neubau von Infrastrukturanlagen und Bauten im Parc Ela;
- Die Zugehörigkeit zum Naturpark ist limitiert auf 10 Jahre, danach muss die Bevölkerung erneut darüber abstimmen, ob sie weiterhin Park sein möchte;
- Verschärfte Austrittsklausel im Parkvertrag:  
Neu enthält der Parkvertrag auf Wunsch des Gemeindevorstandes Surses einen Artikel, der einer einzelnen Gemeinde den vorzeitigen Austritt innerhalb von 6 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres erlaubt, wenn ein Projektvorhaben nachweislich einzig aufgrund der Zugehörigkeit zum Naturpark Parc Ela verhindert würde. Die übrigen Parkgemeinden haben dieser Ausstiegsklausel zugestimmt und auch das BAFU hat sie gutgeheissen;
- Für den Gemeindevorstand sind die Befürchtungen, wonach die Umweltschutzorganisationen automatisch die Möglichkeit zu einem Mitbericht bei Infrastrukturprojekten erhalten, falls das Skigebiet im Parkperimeter liegt, nicht stichhaltig. Geht es um Natur- und Heimatschutz, umweltrechtliche Belange, planerische Eingriffe, Probleme mit Forst, Mooren und dergleichen, sind die Umweltschutzorganisationen bereits heute zu Rechtsmittelerhebungen legitimiert. Mit anderen Worten, ob sich das Skigebiet im Parkperimeter befindet oder nicht, ändert nichts an der Tatsache, dass die Umweltschutzorganisationen bei Infrastrukturprojekten legitimiert sind Einsprachen zu machen. Der Verein Parc Ela kann bei solchen Projekten ein starker Partner sein, um Vorabklärungen zu treffen und einvernehmliche Lösungen aufzuzeigen (wie z.B. bei der Sanierung des Hochmoors Camon im Skigebiet von Bivio);

- In den letzten 10 Jahren konnten verschiedene Bauprojekte im Parc Ela realisiert werden, u.a. Neubau Biathlon Arena in Lantsch/Lenz; Neubau Albulatunnel mit Grossbaustelle in Preda (Installationsplatz, Deponie, etc.); Realisierung Wasserkraftwerk Adont; Beschneiungsanlage Bivio Sportanlagen AG. Bei keinem dieser Projekte kam es zu Einsprachen aufgrund der Parkzugehörigkeit;
- Es gibt gute Beispiele, die zeigen, dass die Entwicklung von Skigebieten mit den Anforderungen an einen Naturpark vereinbar sind, so z.B.:
  - ✓ Torrenthorn-Bergbahnen Leukerbad im Naturpark Pfyn-Finges – Bau der gesamten technischen Beschneiungsanlage inklusive neuer Speichersee
  - ✓ Sörenberg in der UNESCO Biosphäre Entlebuch – Realisierung einer Skigebietsverbindung.

### Weiterentwicklung Verein Parc Ela

Unser Parc Ela hat sich in den letzten Jahren erfreulich gut entwickelt. Gäste und Einheimische, aber auch unsere Natur und Wirtschaft profitieren von den zahlreichen Projekten des Vereins Parc Ela. Anfängliche Befürchtungen, dass ein Regionaler Naturpark zu Einschränkungen und Behinderungen führt, sind weder im Parc Ela noch in einem der anderen Regionalen Naturparks der Schweiz eingetreten. Im Gegenteil: Auch bei uns konnte der Verein Parc Ela viel bewegen und auslösen, was ohne Naturpark nicht möglich gewesen wäre.

Der Verein Parc Ela selbst ist zu einem Kleinunternehmen herangewachsen, weist aktuell ein Jahresbudget von rund 2.2 Millionen Franken auf und bietet rund 10 Vollzeitstellen.

Ein wesentlicher Aspekt sind zudem die Fördergelder von Bund und Kanton, die dank des Parc Ela in unsere Region fliessen. Im Zeitraum zwischen den Jahren 2016 bis 2024 sind dies rund 15 Millionen Franken. Gelder, die vom Parc Ela u.a. für die Realisierung von Projekten, für den Erhalt und die Aufwertung von Natur und Landschaft, für Bildungsmassnahmen und touristische Angebote und Events eingesetzt werden. Im Gegenzug bezahlen die Gemeinden weiterhin einen Mitgliederbeitrag von Fr. 17.00 pro Einwohner und Jahr an den Parc Ela. Dieser Mitgliederbeitrag ist seit 2005 unverändert. Für die Gemeinde Surses bedeutet dies einen jährlichen Beitrag an den Parc Ela von rund Fr. 40'000. Umgerechnet heisst das, dass für jeden Franken, den die Gemeinde mit ihren Mitgliederbeiträgen für den Parc Ela einsetzt, mehr als 40 Franken von Bund und Kanton zusätzlich in unsere Region fliessen.

Trotz der positiven Entwicklung gibt es im Parc Ela noch viel zu tun. Der Verein Parc Ela stellt unter anderem weiteren Handlungsbedarf im Bereich Wirtschaft fest: Aktuell laufen hierzu zwei Projekte im Surses mit Potenzial für die Zukunft: einerseits die Erstellung des Parc-Ela-Trek mit neuen Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Septimerpass und im Val d'Err, andererseits das PRE-Projekt Regionale Produkte, bei dem u.a. die Vermarktung und der Vertrieb von Produkten aus dem Parc Ela professionalisiert werden sollen. Auch bei der Kulturförderung und beim Zusammenbringen von Menschen, Dörfern und Tälern, sowie im verstärkten touristischen Marktauftritt will der Parc Ela in den nächsten Jahren zusätzliche Akzente setzen.

Ein Aspekt, der nicht ausser Acht gelassen werden sollte, ist die Relevanz des Labels Naturpark für den Standort Surses: Die Zugehörigkeit zum Naturpark stellt für Investoren (wie z.B. die JUFA Hotels) nebst den Bergbahnen, Origen und dem Badensee ein wesentliches Vermarktungsargument dar. Auch die kürzlich präsentierte Destinationsstrategie von Gemeinde und Tourismus Savognin Bivio Albula AG unterstreicht die Wichtigkeit und das Potenzial des Natur- und Kulturraumes Surses als Teil des grössten Naturparks der Schweiz.

Mit dem Parc Ela ist es in den vergangenen Jahren gelungen, ein wichtiges Standbein für die Entwicklung des Tourismus- und Lebensraumes Surses zu etablieren.

### Was passiert bei einem Nein?

Bei einem Nein der Stimmbevölkerung wird die Gemeinde Surses ab dem Jahr 2022 nicht mehr zum Parc Ela gehören. Das Gesuch zur Label-Erneuerung muss spätestens am 1. April 2021 beim BAFU eingereicht werden.

Ein Gesuch auf einen erneuten Beitritt ist jederzeit möglich. Allerdings wird sich an der Ausgangslage und der Perimeter-Frage zum Skigebiet nichts ändern. Das Bundesamt für Umwelt ist nicht auf die Mitgliedschaft der Gemeinde Surses im Parc Ela angewiesen. Das BAFU verweist immer wieder darauf, dass eine Parkzugehörigkeit freiwillig ist.

Neben der Bewilligung des BAFU müssten zudem bei einem Wieder-Eintritts-Gesuch der Gemeinde Surses alle anderen Parkgemeinden des Parc Ela ihre Zustimmung geben.

Der Parc Ela wird auch ohne Surses weiterbestehen, da die anderen Parkgemeinden dem Parkvertrag bereits zugestimmt haben.

Bund und Kanton werden die für die Finanzierungsperiode 2020 bis 2024 gesprochenen Gelder in die Parc Ela Region schicken und auch danach die Regionalen Naturpärke mit Fördergeldern speisen. Die Gemeinde Surses hat die Wahl, ob sie davon und von all den weiteren Vorteilen und Chancen, die der Parc Ela bringt, profitieren will, indem sie weiterhin Teil des Naturparkes ist, oder nicht.

#### Abstimmungskampagne gegen die Verlängerung des Parkvertrags

Im Hinblick auf die Abstimmung hat sich ein Nein-Komitee gebildet, mit dem Ziel die Verlängerung des Parkvertrags mit dem Einbezug des Skigebiets Savognin im Parkperimeter zu verhindern. Das Komitee verlangt, dass der Gemeindevorstand mit dem BAFU neu über den Parkperimeter verhandelt, um die Ausklammerung des Skigebiets Savognin zu erreichen.

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass eine zusätzliche Verhandlungsrunde sinnlos ist, da die Rechtsgrundlage klar ist. Wenn man erreichen möchte, dass der Parkperimeter nicht ein ganzes Gemeindegebiet umfassen soll, müsste versucht werden, die Pärkeverordnung entsprechend zu revidieren. Das wäre grundsätzlich möglich, dazu müsste aber das Bundesparlament aktiv werden und mittels einer Motion die entsprechende Revision der Pärkeverordnung beantragen, welche dann vom Bundesrat genehmigt werden müsste. Die Revision der Pärkeverordnung ist nicht innert nützlicher Frist umsetzbar. Ob eine Teilrevision nur für den Parc Ela vorgenommen würde, ist überdies fraglich.

Im Nein-Komitee gegen die Verlängerung des Parkvertrags sind u.a. auch Mitglieder des Verwaltungsrats der Tourismus Savognin Bivio Albula AG (TSBA AG) vertreten. Sie treten im Komitee als Privatpersonen auf, ohne ihre Funktion mit der TSBA AG in Verbindung zu bringen. Der Gemeindevorstand ist erstaunt und enttäuscht über dieses Vorgehen, zumal die TSBA AG über die Verhandlungen zur Perimeter-Frage mit Bund und Kanton sowohl informiert als auch involviert waren.

#### Vertragsverlängerung als Chance

Der Gemeindevorstand Surses ist überzeugt, dass die Mitgliedschaft zum Parc Ela, unter Einbezug des gesamten Gemeindegebiets inklusiv des Skigebiets der Savognin Bergbahnen, für alle Chancen bringt. Für die Gemeinde, für den Tourismus, für das lokale Gewerbe und für die Bevölkerung im Surses.

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Bevölkerung ein JA zum Parkvertrag 2022 bis 2031.

- Ein JA für eine gemeinsame Zukunft von Naturpark und Bergbahnen.
- Ein JA für die Stärkung eines zusätzlichen Standbeines für die nachhaltige Entwicklung des Lebensraumes Surses mit Wirtschaft und Tourismus.
- Ein JA für zusätzliche Finanzmittel des Bundes für Projekte zugunsten der Region.
- Ein JA in weiser Voraussicht für unsere Enkelkinder und in Erinnerung an den Pioniergeist früherer Zeiten.

#### **Antrag des Gemeindevorstands:**

Der Gemeindevorstand beantragt der Urnengemeinde die Annahme des Parkvertrags Parc Ela 2022 bis 2031.

---

## **Gesuch um Kauf einer Teilfläche ab Baulandparzelle der Gemeinde Surses (Grundstück Nr. 5201, Badogna, Cunter) für den Bau eines Wohnhauses (Erstwohnsitz)**

---

Das Ehepaar Emerita und Niclo Thomann stellen der Gemeinde das Gesuch, eine Teilfläche von 779 m<sup>2</sup> ab Baulandparzelle Nr. 5201, Badogna, in Cunter, zu erwerben. Diese befindet sich in der Wohnzone 2. Die Bedingungen für den Verkauf der Teilfläche in Badogna sind im Gesetz für die Abgabe von Bauland im Baurecht und für den Verkauf von Bauland der ehemaligen Gemeinde Cunter geregelt. Gemäss der in diesem Gesetz aufgeführten Formel zur Berechnung des Kaufpreises, wurde dieser auf Fr. 120.00/m<sup>2</sup> festgelegt. Die Erschliessung des Baugrundstücks erfolgt ab der Strasse Veia Badogna über das ausparzellierte Strassen-Baufenster.

Gemäss dem oben erwähnten Gesetz darf das Bauland nur an mündige, natürliche Personen verkauft werden, die in Cunter wohnhaft sind, d.h. in unserer Gemeinde ihren steuer- und zivilrechtlichen Wohnsitz haben oder spätestens auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft des auf dem Vertragsgrundstück erstellten Gebäudes in Cunter Domizil nehmen. Zudem müssen sich die Käufer verpflichten, ihr Domizil mindestens während 25 Jahren in Cunter zu nehmen und das Bauobjekt selber zu bewohnen. Personen die bereits über ein Grundstück im Sinne von Art. 655 ZGB - mit Ausnahme von nicht übertragbaren Grundstücken - oder über ein Wohn- und Nutzungsrecht in Cunter verfügen, können keine Baulandparzellen im Sinne dieses Gesetzes erwerben.

Die Gesuchsteller besitzen zurzeit einen Landwirtschaftsbetrieb inkl. Wohnhaus in Parsonz. Um das gewünschte Grundstück ab Baulandparzelle Nr. 5201 in Cunter erwerben zu können, müssen sie ihr Wohnhaus in Parsonz spätestens nach Fertigstellung und Bezugsbereitschaft ihres neuen Wohnhauses in Cunter verkaufen.

Bezüglich Verkauf von Bauland der gemeindeeigenen Parzellen in Badogna, Cunter, entscheidet die Gemeindeversammlung, bzw. die Urnengemeinde in dieser ausserordentlichen Covid-19-Lage, aufgrund des oben erwähnten Gesetzes nach freiem Ermessen. Es besteht kein Anspruch auf den Erwerb einer oben erwähnten Parzelle.

Aus Sicht des Gemeindevorstandes bestehen keine Einwände gegen den Verkauf des gewünschten Teilstücks von 779 m<sup>2</sup> an das Ehepaar Thomann. Sie müssen jedoch sämtliche Bestimmungen des Gesetzes über die Abgabe von Bauland im Baurecht und für den Verkauf von Bauland der ehemaligen Gemeinde Cunter einhalten.



### Praxis der Gemeinde Surses bezüglich Verkauf von Bauland an ortsansässige Personen

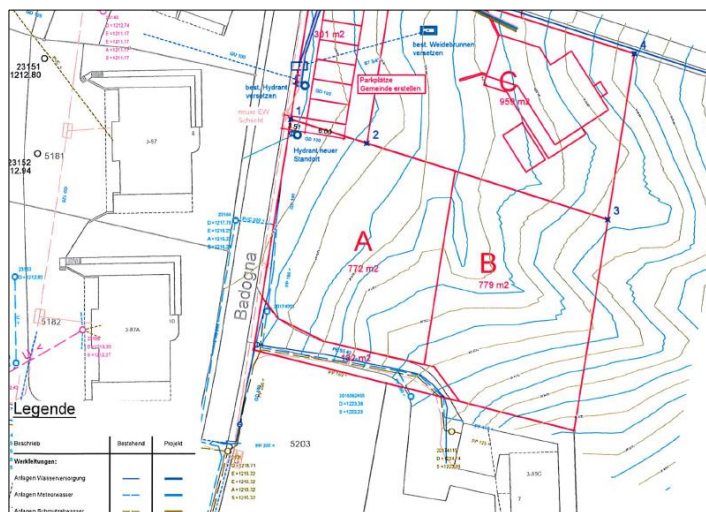
Anlässlich der virtuellen Informationsveranstaltung vom 25. Januar 2021 wurde die Frage aufgeworfen, welche Kriterien die Gemeinde beim Verkauf von Bauland anwendet. Bemängelt wurde ebenfalls, dass die Gemeinde die zum Verkauf stehenden Baulandparzellen nicht öffentlich ausschreibe und wie man dann die Möglichkeit habe, solch ein Grundstück zu erwerben.

Verschiedene ehemalige Gemeinden im Surses hatten Wohnzonen geschaffen mit Bauland für Personen, welche sich verpflichteten, Wohnsitz in der jeweiligen Gemeinde zu nehmen. Ziel war es, einheimischen Personen den Bau eines Eigenheims zu ermöglichen. Für die Abgabe dieses Baulands im Baurecht oder für den Verkauf wurden entsprechende Reglemente erarbeitet. Diese Reglemente sind nach wie vor in Kraft und der Verkauf von Bauland, wie im vorliegenden Fall in Badogna, erfolgt nach den darin festgelegten Bestimmungen. Zurzeit verfügt die Gemeinde über solche Baulandparzellen in Salouf (Quartier Davos-Clavo), in Cunter (Quartier Badogna) und in Savognin (Quartier Sulom). Überdies verfügt die Gemeinde noch über andere Baulandparzellen in verschiedenen Dörfern, für welche jedoch keine Reglemente vorliegen, die die Verkaufsbedingungen regeln. Interessierte Personen können sich jederzeit beim Bauamt der Gemeinde Surses über noch verfügbare Baulandparzellen der Gemeinde erkundigen und, sofern eine den Vorstellungen entspricht, dem Gemeindevorstand ein schriftliches Kaufgesuch einreichen. Falls das gewünschte Grundstück noch



frei ist und die Kaufinteressenten die gesetzlichen Bestimmungen erfüllen, kann das Kaufverfahren gestützt auf das jeweilige Reglement abgewickelt werden. Bewerben sich mehrere Personen schriftlich mit einem Kaufangebot für dasselbe Grundstück, wird das ersteingegangene Gesuch berücksichtigt.

Aufgrund der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung ist die Gemeinde Surses verpflichtet, einen beträchtlichen Teil der derzeit vorhandenen Baulandreserven auszuzonen. Im kommunalen



räumlichen Leitbild der Gemeinde Surses, welches Grundlage für die Ortsplanung der Gemeinde Surses bildet, hat der Gemeindevorstand Grundstücke am Rande des Siedlungsgebiets definiert, welche aus der Bauzone entlassen werden sollen. Davon könnten möglicherweise auch Baulandparzellen der Gemeinde Surses betroffen sein, namentlich auch in Badogna, Cunter. Befindet sich ein gewünschtes Baugrundstück tatsächlich in einer für die Auszonung vorgesehenen Lage, kann einem Verkauf seitens Gemeinde nicht zugestimmt werden, solange die Ortsplanung nicht abgeschlossen ist.

**Antrag des Gemeindevorstands:**

Der Gemeindevorstand beantragt der Urnengemeinde, dem Gesuch des Ehepaars Emerita und Niclo Thomann um Kauf einer Teilfläche von 779 m<sup>2</sup> ab Baulandparzelle Nr. 5201, Badogna, in Cunter, zum Preis von Fr. 120.00/m<sup>2</sup> und gemäss den Bedingungen des Gesetzes für die Abgabe von Bauland im Baurecht und für den Verkauf von Bauland der ehemaligen Gemeinde Cunter, stattzugeben.

**Genehmigung der Teilrevision Baugesetz Savognin betreffend Hotelzone B Viols**

Savognin verfügt im Gebiet Viols über eine grössere, bisher nicht überbaute Hotelzone (Hotelzone B). Beim Standort Viols handelt es sich um einen Entwicklungsschwerpunkt für Beherbergungsbetriebe. Dies ist auch im Leitbild der ehemaligen Gemeinde Savognin aus dem Jahre 2008 vermerkt. Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes für die fusionierte Gemeinde Surses wurde der Standort Viols erneut betrachtet. Auch aus heutiger Sicht eignet sich der Standort aufgrund seiner Nähe zu den Bergbahnen, dem Badensee „Barnagn“ sowie dem Zentrum Savognin für Beherbergungsnutzungen. Im kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde Surses ist der Standort Viols in Savognin als Entwicklungsgebiet für Tourismus und Beherbergung festgelegt. Am Standort Viols wurden bereits verschiedene Beherbergungsprojekte initiiert. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Zonenbestimmungen der Hotelzone B insbesondere hinsichtlich der zulässigen Gebäudeabmessungen und der Ausnutzung nicht mehr den Anforderungen heutiger Beherbergungsprojekte entsprechen.

Um den Standort Viols entsprechend den Absichten des neuen räumlichen Leitbildes der Gemeinde Surses entwickeln zu können, ist daher eine Anpassung der baugesetzlichen Bestimmungen zur Hotelzone B vorgesehen. Im Weiteren hat sich in der Anwendung des Baugesetzes Savognin gezeigt, dass die baugesetzliche Bestimmung zur Bemessung der Fassadenhöhe bei Flachdachbauten (mit und ohne



Attikageschosse) im Vergleich zur Bemessung von Giebeldachbauten zu Ungleichbehandlungen führt.

Die Teilrevision umfasst folgende Änderungen:

#### Anpassung der zulässigen Ausnutzungsziffer

- Derzeit gilt für die Hotelzone B eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.85.
- Die Gemeinde stellt fest, dass Hotelprojekte aufgrund der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einen grösseren Geschossflächenbedarf aufweisen.
- Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung (Raumplanungsgesetz und kantonaler Richtplan) eine möglichst optimale Nutzung der bestehenden Bauzone zu gewährleisten ist (verdichtetes Bauen).
- Aufgrund dieser Ausgangslage beabsichtigt die Gemeinde mit der vorliegenden Teilrevision die Ausnutzungsziffer von bisher 0.85 auf neu 1.00 moderat zu erhöhen. Dies entspricht der zulässigen Ausnutzungsziffer der Dorfzone Savognin.

#### Anpassung der Gebäudelänge

- In der Hotelzone B Viols gilt heute eine maximale Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite von 30 m. Bereits im Zusammenhang mit anderen Beherbergungsprojekten in der Gemeinde (z.B. Hotel Grava in Savognin, welches zurzeit im Bau ist) zeigt sich, dass solche Betriebe oft auf grössere Dimensionen angewiesen sind. Die Gebäudelänge soll daher auf neu 55 m erhöht werden.

#### Anpassung Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

- Die Formulierung im Baugesetz, wonach sich die Gesamthöhe bei Flachdachbauten um 2.50 m reduziert, erwies sich in der Anwendung als nicht zweckmässig. Die Bestimmung führt nämlich dazu, dass die Gesamthöhe von Flachdachbauten in einzelnen Zonen tiefer ausfällt als die Fassadenhöhe (Hotelzone B).
- Neu soll auf die Reduktion der bisherigen Gesamthöhe um 2.50 m bei Flachdachbauten verzichtet werden.
- Bei Flachdachbauten ist ein Attikageschoss zulässig. Dieses fällt bei der Bemessung der Fassadenhöhe nicht in Betracht, hat jedoch in jedem Fall die Gesamthöhe einzuhalten.

#### Öffentliche Mitwirkung und Verfahrensablauf

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 11. Dezember 2020 bis zum 11. Januar 2021 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten interessierte Personen schriftlich beim Gemeindevorstand Wünsche und Anträge einbringen. Es ging eine Stellungnahme bei der Gemeinde ein, die keine konkreten Änderungsvorschläge beinhaltete. Die Stellungnahme wurde vom Gemeindevorstand bereits beantwortet. Wie bereits erwähnt, liegt die Notwendigkeit aber darin begründet, dass mit den heutigen tatsächlichen und rechtlichen Bedingungen ein rentables Hotel im drei oder vier Sterne Bereich nicht realisiert werden kann.

Sofern die Teilrevision des Baugesetzes Savognin betreffend Hotelzone B in Viols von der Urnengemeinde angenommen wird, erfolgt die 30-tägige, öffentliche Beschwerdeaufgabe sowie anschliessend, nach Bereinigung allfälliger Beschwerden, die Genehmigung durch die Bündner Regierung.

#### Fazit

Die Teilrevision betrifft ausschliesslich baugesetzliche Anpassungen, welche auch eine Erhöhung des Nutzungsmasses in der Hotelzone B umfasst. Eine möglichst optimale Nutzung der Bauzonenreserven entspricht der Zielsetzung der Raumplanungsgesetzgebung und wird mit vorliegender Teilrevision erreicht.

#### **Antrag des Gemeindevorstands:**

Der Gemeindevorstand beantragt der Urnengemeinde, die Teilrevision des Baugesetzes Savognin betreffend Hotelzone B in Viols, Savognin, anzunehmen.

---

## Genehmigung des Baurechtsvertrags mit der Kieswerk Bovas AG Lantsch/Lenz betr. Teilfläche der Parzelle Nr. 5048 in der Gewerbezone „Punt“ in Cunter

Die Gemeindeversammlung Surses vom 3. Juli 2020 hat mit überaus deutlicher Mehrheit beschlossen, die Gemeindegereie in Tinizong zu privatisieren und in diesem Zusammenhang der Uffer AG das Baurecht für das gesamte Areal der Gemeindegereie für den Aufbau eines modernen Holzverarbeitungszentrums zu gewähren. Das Baurecht für das Grundstück Nr. 345, Plaz la Rezgia, in Tinizong, mit einer Fläche von rund 16'000 m<sup>2</sup> wird auf 50 Jahre begründet.

Das Projekt wird unter dem Namen „resurses2025“ geführt. Die Ausarbeitung des Projekts findet in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde statt.

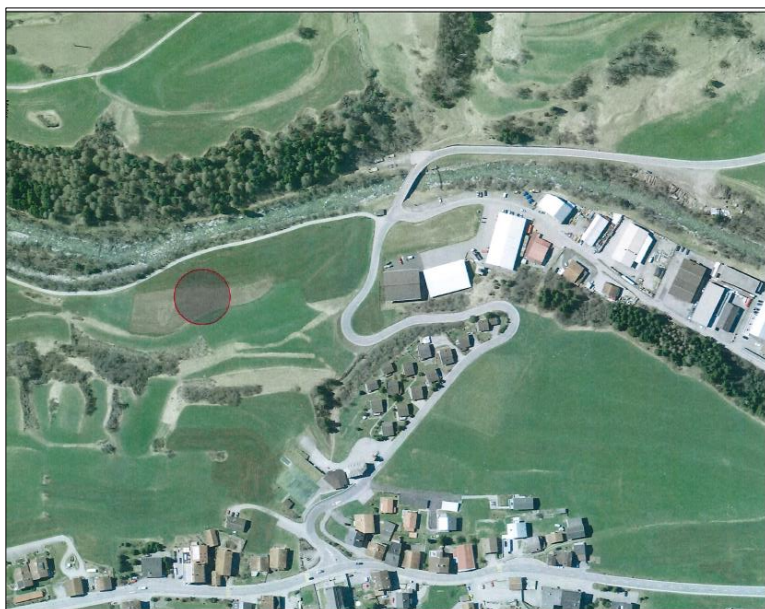


Ein wichtiger Zwischenschritt auf dem Weg zur Projektrealisierung ist die Auflösung des bestehenden Baurechts mit der Kieswerk Bovas AG Lantsch/Lenz, mit Sitz in der Gemeinde Vaz/Oberbaz. Die fragliche Baurechtsparzelle Nr. 897, mit einer Fläche von 1'041 m<sup>2</sup>, ist im südlichen Teil des Sägereiareals eingebettet und verhindert eine Nutzung des gesamten Areals, auf welches „resurses2025“ angewiesen ist.

Informationen zum Projekt finden Sie unter [www.resurses.ch](http://www.resurses.ch) und QR CODE



Die Verantwortlichen der Kieswerk Bovas AG Lantsch/Lenz unterstützen das Projekt „resurses2025“ und haben sich bereit erklärt, das im Jahre 1998 von der ehemaligen Gemeinde Tinizong gewährte Baurecht einvernehmlich aufzulösen, sofern die Gemeinde ihnen ein anderes, geeignetes Grundstück zur Verfügung stellen kann. Nach verschiedenen Abklärungen und in Absprache mit den Verantwortlichen der erwähnten Aktiengesellschaft, konnte man sich auf eine Teilfläche von rund 1'040 m<sup>2</sup> ab der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 5048 in der Gewerbezone „Punt“ in Cunter einigen, direkt anschliessend an die überbaute Parzelle der Firma Electro Luzio Michael. Da es sich um eine Ablösung des bestehenden Baurechts handelt, wird das neue Baurecht für das Grundstück in Cunter für eine Dauer von 30 Jahren gewährt.



Der jährliche Baurechtszins wird im Rahmen des bestehenden Baurechtsvertrags festgelegt, in Anlehnung an die heute geltende Praxis der Gemeinde Surses bei der Begründung von Baurechten und gemäss den lokalen Marktpreisen.

Für die Realisierung des Projekts „resurses2025“ ist die Auflösung des Baurechtsvertrags mit der Kieswerk Bovas AG Lantsch/Lenz betr. Baurechtsparzelle in Tinizong eine zwingende Voraussetzung. Für die Gemeinde Surses ergeben sich mit diesem Wechsel des Baurechts keine Nachteile. Im Gegenzug kann jedoch die Realisierung eines modernen Holzverarbeitungszentrums ermöglicht werden, welches wichtige wirtschaftliche Impulse für das lokale Gewerbe und für die Gemeinde auslöst.

**Antrag des Gemeindevorstands:**

Der Gemeindevorstand beantragt der Urnengemeinde,

- den bestehenden Baurechtsvertrag betr. Baurechtsgrundstück Nr. 897, Plaz la Rezia, Tinizong, mit der Kieswerk Bovas AG Lantsch/Lenz aufzulösen; und gleichzeitig
  - das Baurecht für die Teilfläche von 1'040 m<sup>2</sup> ab gemeindeeigener Parzelle Nr. 5048 in der Gewerbezone «Punt» in Cunter an die Kieswerk Bovas AG Lantsch/Lenz zu gewähren. Gleichzeitig wird dem Gemeindevorstand die Kompetenz erteilt, den Baurechtsvertrag im Rahmen der vorerwähnten Parameter zu erarbeiten und abzuschliessen.
-