



Botschaft

zur Gemeindeversammlung Surses vom 9. März 2026

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zu den nachfolgenden Geschäften.

Traktandum 2

Gesamtrevision der Ortsplanung Surses

Basis der vorliegenden Ortsplanrevision der Gemeinde Surses bilden verschiedene gesetzliche und planerische Grundlagen, darunter insbesondere die neuen Vorschriften der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung (RPG), der neue kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) und das Kommunale räumliche Leitbild Surses (KRL) vom April 2020. Aufgebaut ist die neue Ortsplanung der Gemeinde Surses grösstenteils auf den bisher bewährten Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden Salouf, Riom-Parsonz, Cunter, Savognin, Tinizong-Rona, Mulegns, Sur, Marmorera und Bivio.

Am mehrjährigen Prozess der Ortsplanungsrevision waren der Gemeindevorstand, die Planungskommission, eine Arbeits- und Begleitgruppe sowie das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beteiligt. Über den Stand der Planung wurde regelmässig informiert und am 22. Mai 2025 wurde die Bevölkerung mittels Orientierungsveranstaltung unmittelbar über die geplanten Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hatten Bevölkerung und Interessierte die Möglichkeit, Vorschläge und Einwendungen einzubringen und somit Einfluss auf die Planung zu nehmen. Für Fragen und Anregungen zu konkreten Anliegen wurden an vier Tagen Sprechstunden mit Vertretern der Gemeinde und des Planungsbüros angeboten. Die Gemeinde hat, soweit möglich und aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, die Anliegen aus der Bevölkerung berücksichtigt und die Ergebnisse transparent allen Beteiligten kommuniziert. Detaillierte Ausführungen hierzu sind weiter unten aufgeführt.

Nun liegt ein Gesamtpaket zur Abstimmung vor, welches nach Ansicht des Gemeindevorstandes eine den Bedürfnissen und übergeordneten Gesetzen entsprechende moderate Entwicklung von Surses in den nächsten 15-20 Jahren ermöglicht. Die Vorlage bestimmt in ihren Grundlagen wie beispielsweise dem Zonenplan und Baugesetz, wo und wie gebaut werden kann und soll, welche Rechte und Pflichten mit der Planung und mit den Besitzverhältnissen einhergehen und wie die dafür nötigen Verfahren zu durchlaufen sind.

1. Veränderte übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Surses setzt sich aus den Planungsinstrumenten der neun ehemaligen Gemeinden Salouf, Riom-Parsonz, Cunter, Savognin, Tinizong-Rona, Mulegns, Sur, Marmorera und Bivio zusammen. Teilweise sind die rechtskräftigen Planungen veraltet (1976, Mulegns), teilweise jüngeren Datums (2017, Bivio und Sur). Fortlaufend sind diverse Teilrevisionen durchgeführt worden. Die Planungen haben sich allesamt bewährt, weshalb diese für die Gesamtrevision der auf den 1. Januar 2016 fusionierten neun Gemeinden als optimale Grundlage dienen können. Neben dem Zusammenführen und Vereinheitlichen der Ortsplanungen muss die neue Grundordnung Surses auf die in den letzten rund zehn Jahren massgeblich geänderten Anforderungen der Raumplanung abgestimmt werden.

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Es verlangt eine Abkehr von der bisherigen Siedlungsentwicklung "in die Fläche" hin zu einer verstärkten Siedlungsentwicklung "nach innen". Im Mittelpunkt steht dabei die Schaffung kompakter Siedlungen mit optimierter baulicher Dichte und Erschliessung, ohne dabei räumliche Qualitäten zu verlieren. Aufgrund der neuen Anforderungen des RPG wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen.

Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Dazu müssen die Gemeinden ein "kommunales räumliches Leitbild" (KRL) ausarbeiten, welches die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung sowie die zentralen Handlungsfelder festlegt. Für Surses von zentraler Bedeutung ist die Reduktion zu grosser und ungeeigneter Bauzonen. Die Gemeinde wurde vom Kanton als Rückzonungsgemeinde taxiert, was zur Folge hat, vor allem im Bereich der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erforderliche Rückzonungen vorzunehmen.

Die vorliegende revidierte Planung berücksichtigt die neuen Vorgaben, baut auf dem KRL Surses vom April 2020 auf und führt die bisher neun eigenständigen Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden zu einer einheitlichen Ortsplanung zusammen.

2. Bestandteile Ortsplanungsvorlage

Baugesetz: Enthält den rechtlichen Rahmen, in welchem die verschiedenen Bestandteile der Grundordnung und die kommunalen Bau- und Erschliessungsvorschriften ausformuliert sowie die Behördenorganisation und der Vollzug der Baugesetzgebung geregelt sind.

Zonenpläne: Weisen die verschiedenen Gebiete definierten Nutzungszonen wie beispielsweise der Dorfkernzone, Dorferweiterungszone, Wohnzone, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Garten- und Umschwungszone, Landwirtschaftszone etc. sowie überlagerten Nutzungs- und Schutzzonen wie beispielsweise der Gefahrenzone, Gewässerraumzone, Naturschutzzone etc. zu.

Generelle Gestaltungspläne: Ordnen in Grundzügen die Gestaltung der Siedlung und Landschaft.

Generelle Erschliessungspläne: Legen die Verkehrs- und Versorgungsanlagen zur hinreichenden Erschliessung des Bau- und übrigen Gemeindegebiets fest.

3. Entwicklungsstrategie und Ziele der Revision

Die Gemeinde möchte sich trotz umfangreicher Rückzonungen weiterhin und uneingeschränkt als attraktiver Wohn- und Lebensort, als attraktive Tourismusdestination und als Talschaft mit kultureller Verantwortung weiterentwickeln. Dazu werden in der Revision spezifische Massnahmen etwa zur Baulandmobilisierung und Erstwohnraumförderung – wie das Bereitstellen und Entwickeln von geeigneten Bauparzellen – ergriffen (vorwiegend im Raum Savognin und Cunter), zur Erweiterung der Hotellerie und von touristischen Infrastrukturen (bspw. Savognin und Bivio) und zum Ausbau des kulturellen Angebots (v. a. Mulegns und Riom) getroffen.

Die Landwirtschaft sowie die lokalen Gewerbebetriebe stellen weitere zentrale Pfeiler der Entwicklung der Gemeinde dar und sollen weiterhin zu einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot beitragen. Dazu werden mit geeigneten Massnahmen die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte

langfristig gesichert und für neue Gewerbebetriebe optimale Flächenangebote an gut erschlossenen Standorten geschaffen. Schliesslich sollen sukzessive und gezielte Massnahmen zugunsten des Ortsbild- und Naturschutzes (zwecks Erhalts des kultur- und naturräumlichen Erbes) sowie gegen die Naturgewalten umgesetzt werden, um Bevölkerung, Siedlungen und Infrastrukturen ausreichend vor Naturgefahren schützen zu können (bspw. Anpassungen beim Camping Julia, laufende Abklärungen betr. Schutzbauten in Tinizong).

Die Gemeinde Surses möchte sich in den nächsten 15 Jahren und mehr moderat und mit hoher Qualität weiterentwickeln, wobei folgende räumlichen Schwerpunkte und Zielsetzungen im Mittelpunkt stehen:

Räumliche Schwerpunkte

Für alle neun ehemaligen Gemeinden wurde jeweils eine eigene Strategie zur Siedlungsentwicklung erarbeitet und im KRL verankert. Im Vordergrund stehen eine gesetzeskonforme Dimensionierung der Bauzonengrösse (mit Fokus auf genügende Rückzonungen) sowie die gezielte Entwicklung einzelner Standortpotenziale und Qualitäten. Jede Ortschaft soll über eine genügende Anzahl an Baureserven und ortsangepasste Entwicklungsmöglichkeiten verfügen. Der Fokus für die Bereitstellung von ausreichend Wohnbaulandreserven liegt dabei nachfragebezogen auf Savognin und Cunter.

Savognin als Hauptort erfüllt zudem zusammen mit Tinizong und Cunter eine wichtige Versorgungsfunktion. Hier werden Angebote und Infrastrukturen in den Bereichen Einkauf, Verwaltung, Dienstleistungen und Schule bereitgestellt und vor allem das für die volkswirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde wichtige gewerbliche und touristische Angebot der Hotellerie, des Gastgewerbes, der Bergbahnen und des produzierenden Gewerbes erweitert.

Die Ziele und Planungsabsichten zusammengefasst

1. Priorität: Schaffen von Planungs- und Rechtssicherheit für die Grundeigentümer, Projektträger und Behörde, namentlich mittels Erfüllens der übergeordneten (neuen) Vorgaben des RPG, der Richtplanung (KRIP-S, RIP) und weiteren relevanten Grundlagen. Es geht primär um Optimieren und Anpassen an die aktuellen Verhältnisse mit Blick auf die nächsten 15-20 Jahre, namentlich die Bauzonen justieren und richtig dimensionieren (zurückzonen auf ein angemessenes Mass gemäss Art. 15 RPG), die Regelbauweise und Dichten an den wertvollen ortsbildprägenden Baubestand anpassen sowie die blockierten Bauzonflächen mobilisieren (Baufristen, Verlagerungen).
2. Priorität: Weichen stellen und Schaffen von nutzungsplanerischen Voraussetzungen in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Tourismus zunächst für eine Stabilisierung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl und im Weiteren für ein fortwährendes moderates Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums bis 2040.
3. Priorität: Zusammenführen und Vereinheitlichen der Ortsplanungen der Gemeinde zu einer vollständig abgestimmten Gesamtplanung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Betriebe.

Nachstehend sind zusammenfassend die Vorgaben und Inhalte der Planung näher erläutert.

4. Wesentliche Inhalte der Ortsplanrevision

a) Zusammenführung der bisher neun Ortsplanungen zu einer Ortsplanung für die gesamte Gemeinde

Die Planung schafft eine für das gesamte Gemeindegebiet einheitliche Ortsplanung. Dies begünstigt die effiziente Ausführung der baubehördlichen Aufgaben und stellt die Gleichbehandlung aller Eigentümer sicher. Neu umfasst die Planung 16 verschiedene Grundnutzungszonen (Bauzonen), was rund einer Halbierung der bisher 33 rechtskräftigen Grundnutzungszonen entspricht. Es gilt jedoch anzumerken, dass im Zuge der Zusammenführung der neun Planungen darauf

geachtet wurde, dass die Eigenheiten der ehemaligen Gemeinden auch in der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt werden.

b) Reduktion der Reserven innerhalb der Wohnbauzonen

Mit der Planung werden die Wohnbauzonen entsprechend der übergeordneten Vorgaben reduziert. Davon betroffen sind im Sinne der Gleichbehandlung alle neun ehemaligen Gemeinden. Gleichwohl wurden auch allen Dörfern mittels verbleibender Reserven bestmögliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten zugestanden. Über das gesamte Gemeindegebiet betrachtet verfügt die Gemeinde Surses auch nach der Gesamtrevision noch über folgende Reserven innerhalb der Wohnbauzonen sowie den weiteren Bauzonen (ungefähre Werte [~]):

<u>Zonen</u>	<u>heute</u>	<u>neu</u>	<u>Veränderung</u>
Zentrumszonen:	9.8 ha	3.0 ha	-6.8 ha (Rückzonungen)
Wohnzonen:	13.3 ha	5.3 ha	-8.0 ha (Rückzonungen)
Mischzonen:	0.3 ha	0.7 ha	+0.4 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:	5.4 ha	0.4 ha	-5.0 ha (Rückzonungen)
übrige Zonen:	5.4 ha	6.3 ha	+0.9 ha (ZEV, GU) *)

*) ZEV (Zone für Energieverteilanlagen; GU (Garten und Umschwungzone)

Die gesamte Bauzone verändert sich von bisher rund 178 ha **auf neu rund 160 ha**, womit im Sinne der Rückzonungsaufforderung eine beträchtliche **Reduktion von mindestens rund -18 ha** (180'000 m²) erreicht wird. Rückgezont wurden in allen ehemaligen Gemeinden gleichermaßen vorwiegend randständige oder unerschlossene Bauparzellen sowie solche, die für eine Überbauung aus topografischen oder wegen überwiegenden öffentlichen Interessen (Ortsbild, wichtige Freiflächen, Geruchseinwirkungen aufgrund benachbarter Landwirtschaftsbetriebe) gänzlich ungeeignet sind.

In der Bilanz umfasst die verbleibende unüberbaute Reserve an Wohn-, Misch- und Zentrumzone (WMZ) knapp ca. 4 ha. Zusammen mit den inneren Reserven (unternutzte oder brachliegende Gebiete) bestehen für die nächsten rund 15 Jahre realistische mobilisierbare Kapazitätsreserven für etwa 400 Einwohner. Dies entspricht in der Gesamtbetrachtung beinahe einer Halbierung der Zonen- und Kapazitätsreserven. Neu bestehen in Surses in der verbleibenden WMZ in etwa rund 90-100 Bauplätze (bisher rund 250 Bauplätze): Rund 75 Bauplätze im Raum Savognin und rund 25 Bauplätze verteilt auf die übrigen ehemaligen Gemeinden. Zusammenfassend erweist sich die Bauzonengrösse unter Berücksichtigung der Entwicklungsbestrebungen als angemessen, ortsverträglich und konform mit den Vorgaben.

c) Entwicklungsgebiete von strategischer Bedeutung

Neben der Umsetzung verpflichtender Vorgaben - wie etwa der Reduktion der Wohnbaureserven - bietet die Gesamtrevision der Ortsplanung auch die Möglichkeit, die raumplanerischen Voraussetzungen für die Nutzung vorhandener Potenziale im Surses zu schaffen. Diese Chance wurde genutzt und wird nachfolgend anhand ausgewählter Beispiele aufgezeigt.

Wohnbauzonen

Es liegt im hohen öffentlichen Interesse der Gemeinde, eine gezielte Entwicklung ihrer eigenen Baulandreserven zu forcieren. Es werden daher Wohnüberbauungen in verdichteter Bauweise vordergründig mit möglichst bezahlbaren Erstwohnungen (Mietwohnen), hauptsächlich für Familien, angestrebt. Verschiedene Projekte sind in Entwicklung. Diese wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision weiter berücksichtigt, teilweise weiter vertieft (mittels Prüfkonzepten) und die raumplanerische Voraussetzung für deren Umsetzung geschaffen. Es handelt sich u.a. um folgende Entwicklungsgebiete:

- Davos Clavo (Salouf)
- Boter (Parsonz)
- Soras (Savognin)
- Sandeillas (Savognin)

- Purmaglera (Savognin)
- Tect (Savognin)
- Bursa und Sandeilas (Savognin)
- Son Mitgel (Savognin)
- Seglias (Cunter)

Gewerbe, Tourismus und weiteres

Verschiedene Massnahmen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision getroffen, damit sich die Gemeinde Surses touristisch, kulturell und wirtschaftlich weiterentwickeln kann. So beispielsweise folgende:

- Die Gewerbebezonen Gneida (Salouf), Gravas (Cunter) und Gravas (Tinizong) werden massvoll erweitert, um dem lokalen Gewerbe eine angemessene Weiterentwicklung ihrer Betriebe zu ermöglichen (die Erweiterung Gneida wurde bereits mittels Teilrevision vorgenommen).
- Es wird neu die Zone für Kultur und Beherbergung in der ganzen Talschaft eingeführt, die in Riom und Mulegns den Ausbau des kulturellen Angebots ermöglicht und somit den Tourismus stärken soll.
- Der Bereich rund um die Talstation in Savognin wird der Touristikzone zugewiesen, welche die Voraussetzung für eine zielgerichtete Entwicklung der touristischen Infrastrukturen schafft.
- Die bisherige Gewerbezone "Burs" (Tinizong) wird neu als Zone für Energieverteilanlagen ausgeschieden und gegen Süden erweitert, um eine vom EWZ beabsichtigte Spannungserhöhung am Standort UW Tinzen zu ermöglichen.
- Der Mobilchaletpark in Rona wird der Zone für Beherbergungsbetriebe zugewiesen und gegen Norden erweitert, wodurch die Realisierung eines vorliegenden Richtprojekts ermöglicht wird (bereits mittels Teilrevision erfolgt).
- Im Gebiet Plang Buel (Bivio) wird neu eine Campingzone ausgeschieden.

d) Siedlungsentwicklung nach innen – gesamtheitlich abgestimmte Planungsmassnahmen

Das angestrebte Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigten muss gemäss übergeordnetem Recht primär innerhalb der Bauzonen stattfinden. Für alle bisherigen und wenigen neu geschaffenen Bauzonen wird in der vorliegenden Revision eine konsequente, haushälterische Bodennutzung eingefordert (Bauverpflichtung, Mindestausnützungspflicht). Gleichzeitig wird die Bauzone durch eine höhere bauliche Dichte quartierweise und an geeigneter Lage (gute Erschliessung, zentrale Lage, Eignung aufgrund der Topografie) und unter Gewährleistung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität optimiert. Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan u.a. festgelegten Folgeplanpflichten, neu geschaffenen Garten- und Umschwungszone (Kleinbauten erlaubt), Freihaltezonen und Einstufungen wertvoller Bauten und Anlagen (geschützte, ortsbildprägende, zu erhaltende Bauten; Pflästerungen, Mauern udgl.) sorgen für die geforderten Qualitäten in den einzelnen Gebieten. Die Massnahmen erlauben die optimalen baulichen Nutzungen, effiziente Erschliessungen und eine zweckmässige Weiterentwicklung der wertvollen Ortsbilder in allen ehemaligen Gemeinden.

Baulandmobilisierung, Bauverpflichtung (Baufrist von 5 Jahren)

Das übergeordnete Recht von Bund und Kanton verlangt die Mobilisierung der Baulandreserven. Während dies in Savognin bereits in der rechtskräftigen Ortsplanung durch die Einführung der Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit (Art. 36 rechtskräftiges Baugesetz) umgesetzt wurde, besteht in den anderen ehemaligen Gemeinden Handlungsbedarf. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde deshalb das Bauverpflichtungsmodell, welches sich in Savognin und diversen Bündner Gemeinden bewährt hat, auf alle Ortschaften ausgeweitet. Dabei werden unbebaute, für eine Überbauung geeignete Baulandreserven mobilisiert und dadurch ein angemessenes, rechtssicheres Angebot an verfügbarem Wohnbauland für bauwillige Ortsansässige in der Gemeinde sichergestellt. Mit dieser Planung stellt die Gemeinde die gesetzlich geforderte konsequente Mobilisierung des Baulands in optimaler Weise sicher.

Qualitätsvolle Verdichtung – Ausnützungsziffer und Mindestausnützung

Die übergeordnete Gesetzgebung verlangt im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen eine qualitätsvolle Innenverdichtung. Folglich ist eine massvolle Erhöhung der Ausnützungsziffern in den dafür geeigneten Gebieten angezeigt. Es wurde folglich die Ausnützungsziffer (AZ) aller Wohn- und weiteren Bauzonen geprüft und im Sinne der Mindestdichtevorgaben gemäss KRIP-S punktuell nach oben angepasst (AZ von mind. 0.5). In bestimmten, dafür geeigneten Gebieten wurden zudem die Voraussetzungen für eine verdichtete Bauweise durch eine Aufzonung sowie der damit verbundenen Erhöhung der AZ und angepassten Regelbauweise geschaffen.

Nebst der Definition der Dichte (Ausnützungsziffern) und der Regelbauweise muss im Baugesetz aufgrund übergeordneter Vorgaben zusätzlich eine Bestimmung (Art. 19 Baugesetz) aufgenommen werden, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der möglichen Ausnützung (AZ) auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung ausnahmsweise nicht erreicht werden (besondere Verhältnisse und Hemmnisse), muss die Bauherrschaft konkret aufzeigen, wie die restliche Ausnützung später optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Betreffen Überbauungshemmnisse triftige Ortsbildschutzgründe, die eine Minderausnützung auf Basis eines Befunds der Gestaltungsberatung rechtfertigen, kann auf das Aufzeigen der Restausnützung verzichtet werden (Art. 19 Abs. 3 BauG). Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG zu gewährleisten.

Abschöpfung planungsbedingter Vorteile, Mehrwertabgabe

Die Abschöpfung planungsbedingter Vorteile hat zum Ziel, erhebliche Mehrwerte infolge Planungen durch die öffentliche Hand, angemessen abzuschöpfen. Die Mehrwertabgabe kommt v.a. dann zum Tragen, wenn durch eine planungsbedingte Anpassung erhebliche Mehrwerte für den Privaten sowie auch hohe Kosten für die Allgemeinheit (Erschliessung, Ver- und Entsorgung etc.) entstehen.

Gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG unterliegen Einzonungen zwingend einer Mehrwertabgabe von 30%. Die Gemeinden können den Abgabesatz erhöhen und bei Nutzungen von besonderem öffentlichem Interesse auf bis zu 20% reduzieren sowie weitere Abgabebetragbestände gemäss Art. 5 RPG festlegen. Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe (wie bspw. für die Schule, Kirche, Abfallentsorgung und dergleichen) besteht. Ebenfalls sind Mehrwerte von weniger als CHF 20'000.00 pro Grundstück von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG).

Die Gemeinde sieht im Baugesetz folgende Mehrwertabgaberegelerung bzw. folgende Abgabesätze für die einzelnen Abgabebetragbestände vor (Art. 12 Baugesetz):

- Bei Einzonungen: Abgabesatz 30% des Mehrwerts.
- Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht: Abgabesatz 20% des Mehrwertes.
- Bei Um- und Aufzonungen, sofern eine Nutzungserhöhung um mehr als 70% einhergeht: Abgabesatz 30% des Mehrwerts (Freigrenze CHF 20'000.00).
- Bei Ausscheidungen von neuen Spezialnutzungszonen im Rahmen einer Folgerevision (z.B. neue Campingzone): 30 % des Mehrwerts (keine Freigrenze).
- Für neue Zweitwohnungsflächen, die gestützt auf Art. 8 Abs. 4 ZWG und Art. 9 Abs. 1 ZWG bewilligt werden: CHF 500.00/m² HNF (keine Freigrenze).

e) Naturgefahren, Gefahrenzonen 1 (erhebliche Gefährdung) im Siedlungsgebiet

Im Rahmen der Gesamtrevision ist die Gemeinde Surses gesetzlich verpflichtet, die aktuellen behördenverbindlichen Gefahrenzonenpläne der Gefahrenkommission (Amt für Wald- und Naturgefahren AWN) in der Nutzungsplanung umzusetzen. Auf die Erstellung dieser Gefahrenzonenpläne und insbesondere das Ausmass der entsprechenden Gefahrenzonen hat die Gemeinde keinen Einfluss. Die Gefahrenzonenpläne werden von Ingenieurbüros im Auftrag des Kantons erstellt und sind für die Gemeinden verbindlich. Die im Februar 2025 veröffentlichten aktualisierten Gefahrenzonen ziehen massgebliche Auswirkungen auf das nordöstliche Siedlungsgebiet von Tinizong sowie auf die Campinganlage Julia nach sich.

Die Neubeurteilung der Gefahrenzonen hat im Bereich der nordöstlichen Siedlungsgrenze von Tinizong ein erhöhtes Risiko durch gravitative Massenbewegungen (u.a. Steinschlag und Felssturz) ergeben. Dies hat zur Vergrösserung der Gefahrenzone 1 bis ins Siedlungsgebiet geführt. Betroffen sind gut 30 Parzellen, die betroffenen Grundeigentümer wurden informiert. Ob sich die Realisierung von Schutzbauten aus technischen und ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoll umsetzen lässt, gilt es in einem separaten Verfahren vertieft abzuklären und ist nicht Teil der Ortsplanungsrevision. Der Gemeindevorstand hat diesbezüglich jedoch bereits Kontakt mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) aufgenommen und eine Vorprüfung eingeleitet. Zudem wurde im Generellen Gestaltungsplan eine Zone für Bauten zum Schutz vor Massenbewegungsgefahren im Sinne des Waldgesetzes festgelegt.

Im Bereich des Campingplatzes Julia in Savognin hat die Neubeurteilung der Gefahrenzonen entlang der Gelgia ein erhöhtes Risiko durch Hochwasser und Murgänge ergeben. Dies führte zu einer Ausweitung der bestehenden Gefahrenzone 1 bis rund 5 m in die heute rechtskräftige Campingzone hinein. Eine weitere Nutzung zu Campingzwecken ist innerhalb der Gefahrenzone 1 gesetzlich unzulässig. Der betroffene Teil der Campingzone wurde deshalb in die Zone "übriges Gemeindegebiet" umgezont. Gleichzeitig wird die Campingzone in ähnlichem Umfang in westlicher Richtung ausgedehnt und östlich der Campingzone entlang der Gelgia ein Bereich für Bauten zum Schutz vor Hochwasser und Murgang festgelegt.

f) Mobilfunkantennen, Regelungen im Baugesetz

Die Rechtsprechung (Gerichtspraxis) hat in den letzten Monaten zum Thema Mobilfunk und Regelungen in Baugesetzen zahlreiche Entscheide hervorgebracht. Im Grundsatz ist bei Infrastrukturanlagen, zu welchen auch die Mobilfunkanlagen zählen, eine Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugesetz gefordert. Dies bedeutet, dass Anlagen für die Versorgung des bebauten Gebietes im Grundsatz *innerhalb dieses Gebietes erstellt werden* und einen funktionalen Bezug dazu aufweisen müssen. Die Gemeinde kann lediglich Vorschriften erlassen, in welchen Gebieten (z.B. Grünzonen, Natur- und Landschaftsschutzzonen) und an welchen Bauten und Anlagen (z.B. geschützte sowie Bauten von kulturhistorischer Bedeutung) visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht erstellt werden dürfen. Der Immissionsschutz dagegen ist ausschliesslich bundesrechtlich geregelt. Diesbezüglich wurden die baugesetzlichen Regelungen an die aktuellen Vorgaben angepasst.

g) Natur- und Umweltschutz; Gefahrenzonen

Die aktuellen natur- und umweltrechtlichen Grundlagen von Bund und Kanton (Biotopinventare) wurden in die Gesamtrevisionsvorlage integriert. Dazu gehören auch die Gewässerräume. Es handelt sich um folgende Schutzfestlegungen, welche in den Zonen- und Generellen Gestaltungsplänen aufgenommen worden sind:

- Gewässerraumzone – Gewässerraumausscheidung gemäss Vorgaben der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG) und Verordnung (GSchV);
- Trockenstandortzone (Trockenwiesen und -weiden)
- Naturschutzzone und -objekte (weitere Biotope)
- Landschaftsschutzzone

5. Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung – Anpassungen Gemeindeversammlungsvorlage

Anlässlich der Mitwirkungsaufgabe wurden sämtliche Unterlagen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung im Entwurf öffentlich aufgelegt. Die Auflage fand vom 6. Juni bis zum 21. Juli 2025 statt (45 Tage). Während dieser Zeit konnten sich Interessierte zur Revision der Ortsplanung äussern. Die eingegangenen Mitwirkungen wurden einzeln geprüft und vom Vorstand behandelt.

Zwecks grösstmöglicher Transparenz wurde eine anonymisierte Auswertungstabelle erstellt, welche sämtlichen Mitwirkenden zugestellt worden ist. Aufgrund der Ergebnisse zur Mitwirkungsaufgabe und ergänzenden Überprüfungen wurde die Vorlage, nebst umfangreichen Kleinstanpassungen, in diversen Punkten angepasst. Der Bericht zur Behandlung der Mitwirkungseingaben kann auf der Gemeindewebsite eingesehen werden.

6. Fazit

Der Gemeindevorstand Surses ist erfreut, Ihnen geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung eine ausgewogene Vorlage präsentieren zu dürfen. Diese ist das Resultat einer langjährigen Planung, an der auch die Bevölkerung mitgestalten konnte. Die Vorlage enthält Bestandteile, welche aufgrund der Bundes- und Kantonsgesetzgebung zwingend sind. An diese Vorgaben ist die Stimmbevölkerung der Gemeinde Surses gebunden und es besteht kein Spielraum. Die Vorlage geht jedoch auch auf gemeinde- und ortschaftsspezifische Eigenheiten ein und schafft die raumplanerischen Voraussetzungen, für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Gemeinde. Die gesamten Planungsunterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung Surses können auf der Gemeindewebsite und beim Bauamt in Tinizong eingesehen werden.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, die Gesamtrevision der Ortsplanung mit folgenden Hauptbestandteilen als Gesamtvorlage zu genehmigen:

- Baugesetz
 - Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2'000 (Siedlungsgebiete, 9 Pläne)
 - Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:10'000 (übrige Gebiete, 2 Pläne)
 - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (Erhaltungszonen)
 - Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (Abbauzone Gneida)
 - Generelle Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 (Siedlungsgebiete, 9 Pläne)
 - Generelle Erschliessungspläne Verkehr 1:10'000 (übrige Gebiete, 2 Pläne)
 - Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 (Erhaltungszonen)
 - Generelle Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung 1:2'000 (Siedlungsgebiete, 9 Pläne)
 - Generelle Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung 1:10'000 (übrige Gebiete, 2 Pläne)
 - Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 (Erhaltungszonen)
 - Anpassungen des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL) Surses
-

Traktandum 3

Leistungsvereinbarung zwischen Gemeinde Surses und Center da Sanadad Savognin SA betreffend Spital, Betagtenheim, Arztpraxis und Wohnen mit Service

Am 26. November 2025 wurde die Strategie der Center da Sanadad Savognin SA (CeSa) anlässlich der öffentlichen Informationsveranstaltung präsentiert. Die Informationsveranstaltung diente als Vororientierung im Hinblick auf die Gemeindeversammlung vom 9. März 2026.

Die Folien der Präsentation vom 26. November 2025 sind auf der Homepage der CeSa SA publiziert, unter Downloads

<https://www.cds-savognin.ch/DE/downloads.html>

<https://www.cds-savognin.ch/uploads/files/presentation-infoabend.pdf>

Rückblick - 2024 bis heute

Anfangs 2024	die grossen finanziellen Schwierigkeiten der CeSa wurden an den Hauptaktionär zugetragen
Mai 2024	Vorbesprechung zwischen dem Verwaltungsrat (VR) und dem Gemeindepräsidenten
Mai 2024	Entscheid Gemeindevorstand für Neuausrichtung des Gesundheitszentrums Savognin - die medizinische Grundversorgung für die Region Surses in guter Qualität beibehalten und mittelfristig sichern - (möglichst) gesunde Finanzen präsentieren - attraktive und verlässliche Arbeitgeberin bleiben
Juni 2024	Generalversammlung der CeSa und Entscheid Neuausrichtung
September 2024	1. Informationsveranstaltung
September 2024	IG Center da Sanadad Savognin ins Leben gerufen
Oktober 2024	Initiative "Reorganisation Center da Sanadad Savognin" eingereicht
Dezember 2024	2. Informationsveranstaltung
7. April 2025	Gemeindeversammlung, Beschluss zu Betriebsbeitrag an die CeSa von CHF 2 Mio. / Liquiditätssicherung
Juni 2025	Generalversammlung CeSa und Wahl neuer VR, inkl. Delegierter der Gemeinde
Juni 2025	Information an Gemeindeversammlung über Strategie und weitere Schritte
Oktober 2025	Einigung betr. Leistungsvereinbarung und Finanzierung der Folgejahre
November 2025	3. Informationsveranstaltung
November 2025	Zahlung Betriebsbeitrag von CHF 1.5 Mio. für Liquiditätssicherung, gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2025
Im Laufe des 2026	Zahlung Betriebsbeitrag der restlichen CHF 0.5 Mio. für Liquiditätssicherung, gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2025.

Leistungsvereinbarung und Finanzielles

Die Leistungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Surses und der Center da Sanadad Savognin SA definiert die Ziele und Aufgaben der Auftragnehmerin (CeSa) und legt die gegenseitigen Rechte und Pflichten fest.

Die Leistungsvereinbarung bildet die rechtliche Basis für eine erfolgreiche, qualitativ hochwertige, wirtschaftliche und langfristige sowie am Menschen orientierte Versorgung von Bevölkerung und Gästen im Surses.

Die Leistungsvereinbarung beschreibt:

- die Leistung, welche die CeSa erbringt: Spital/ Arztpraxis / Altersheim / Pflegeheim / Wohnungen mit Service u.a.m.
- Leistungsziele und Qualität

Die Gemeinde Surses leistet zur Mitfinanzierung der in dieser Vereinbarung geregelten Leistungen jährlich einen festen Beitrag von CHF 500'000.00. Dieser feste Beitrag hat insbesondere zum Ziel, Fehlbeträge bei den Betriebskosten zu decken, die Liquidität der Auftragnehmerin sicherzustellen und die ordentlichen Investitionen zu ermöglichen.

Dieser Beitrag wird unabhängig vom tatsächlichen Jahresergebnis der CeSa ausbezahlt, jedoch nur sofern die liquiden Mittel der CeSa aufgrund der Jahresrechnung per 31. Dezember weniger als CHF 2.5 Mio. betragen. Ist die Auszahlung des Beitrages fällig, ist der Beitrag in seinem vollen Umfang in Kompetenz der operativen Gremien und unter Berücksichtigung der gegenseitigen Bedürfnisse der Vertragspartner bis spätestens Ende September des laufenden Jahres an die CeSa zu überweisen.

Die Auszahlung im Jahr 2026 erfolgt ohne weitere Auflagen und/oder Bedingungen zulasten des noch offenen Verpflichtungskredites gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. April 2025.

Sofern die liquiden Mittel aufgrund der Jahresrechnung per 31. Dezember mehr als CHF 2.5 Mio. betragen, entfällt der Beitrag von CHF 500'000.00 für das Folgejahr vollumfänglich.

Die vorliegende Leistungsvereinbarung wird für die minimale Dauer von sieben Jahren, beginnend ab dem 1. Januar 2026 unbefristet abgeschlossen und ist mit einer Kündigungsfrist von 24 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres, erstmals per 31. Dezember 2032 kündbar.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung untersteht dem Finanzreferendum gemäss Art. 30a Gemeindeverfassung Surses.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, die Leistungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Surses und der Center da Sanadad Savognin SA; betreffend Spital, Betagtenheim, Arztpraxis und Wohnungen mit Service zuzustimmen und in diesem Sinne die Auszahlung des festen Gemeindebeitrags gemäss Leistungsvereinbarung bis am 31. Dezember 2032 zu genehmigen.

Tinizong, 18. Februar 2026

Für den Gemeindevorstand Surses:



Daniel Wasescha
Gemeindepräsident



Giani Spinatsch
Gemeindeschreiber