

## Arealplan mit Landumlegung La Mutta

### Protokoll Tagung Fachexpertengremium

La Fermata, Falera | 18. September 2025, 09:00 – 11:45 Uhr

### Aktennotiz

---

#### Neu konstituiertes Fachexpertengremium:

##### Gemeindevertreter

|                                                                     |                              |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Maurus Candreja, Gemeindevorstand Gemeinde Falera                   | maurus.candreja@candreja.ch  |
| Norbert Good, Gemeindepräsident Gemeinde Falera (entschuldigt)      | ngood@falera.net             |
| Toni Broder, Stauffer & Studach AG (Planer, Aktuar ohne Stimmrecht) | t.broder@stauffer-studach.ch |

##### La Mutta AG

|                                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Almut Fauser, Geschäftsleiterin                                 | fauser@blauhut.ch  |
| Daniel Kündig (bisher unabhängiger Architekt, neu: La Mutta AG) | kuendig@blauhut.ch |

##### Architekturbüro

|                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| Gion A. Caminada, Caminada Architektur | caminada@arch.ethz.ch |
|----------------------------------------|-----------------------|

##### Bündner Heimatschutz

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Ludmilla Seifert | info@heimatschutz-gr.ch |
|------------------|-------------------------|

##### Kantonale Denkmalpflege

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Thomas Ingold | thomas.ingold@dpg.gr.ch |
|---------------|-------------------------|

##### Unabhängiger Architekt

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Daniel Kündig (neu: La Mutta AG) | kuendig@blauhut.ch |
|----------------------------------|--------------------|

##### Gast

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Livio Brazerol, Caminada Architektur | info@birocaminada.ch |
|--------------------------------------|----------------------|

#### Beilagen 1-5

- Präsentationen Einführung (Maurus Candreja, Daniel Kündig), Projektidee und Richtprojekt (Gion A. Caminada) und Arealplan mit Landumlegung inkl. Prüfungsergebnisse kant. Vorprüfung (Toni Broder) – Dokumente 1-3
- Protokoll Expertenkommission vom 3. März 2014, inkl. Vereinbarung vom 12. Juni 2009 – Dokumente 4-5

#### Ausgangslage

Begonnen hat das Projekt "La Mutta" auf Grundlage des Siedlungsentwicklungskonzepts der Gemeinde Falera aus dem Jahr 2004. Dieses sah die Evaluation eines neuen Hotelstandortes vor, um dem hohen Baulandverbrauch durch den Zweitwohnungsbau entgegenzuwirken und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Tourismus

zu verbessern. Das Hotelprojekt sollte die Auswirkungen einer einsetzenden reduzierten Bautätigkeit im Zweitwohnungssegment auffangen.

Zur Qualitätssicherung des Vorhabens wurde am 12. Juni 2009 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Falera und der damaligen Projektentwicklerin, der Karl Steiner AG, abgeschlossen. Das Amt für Raumentwicklung Graubünden nahm diese Vereinbarung zur Kenntnis. Die Vereinbarung, gestützt auf Art. 4 lit. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG), sieht die Einsetzung einer Fachexpertenkommission vor, welche die Projektentwicklung begleitet. Der ursprüngliche Projektvorschlag für einen Hotelstandort unterhalb der "Mutta" stammte vom Architekten Gion A. Caminada.

An einer Sitzung der eingesetzten Fachexpertenkommission vom 3. März 2014 wurde das Ziel bekräftigt, ein nachhaltiges Projekt für Beherbergungsformen mit Pilotcharakter als Alternative zum Zweitwohnungsbau zu fördern und umzusetzen. Der damalige Projektstand wurde unterstützt und bildet Grundlage für die nächsten Prozessschritte, namentlich die Vertiefung des Projekts zu einem Richtprojekt und die Erarbeitung eines Arealplans (Teilrevision der Nutzungsplanung). Als zentraler nächster Schritt wurde zudem festgehalten, dass die Einwohnerschaft von Falera die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen festsetzt sowie dem Standort, dem Hotelkonzept und insbesondere einer Beteiligung an der unterirdischen Parkieranlage zustimmt, bevor die Arealplanung für die Bauprojektierung und die konkrete Umsetzung geschaffen werden können. Zonierung, Landumlegungspflicht und die relevanten baugesetzlichen Bestimmungen, welche den planerischen und gesetzlichen Rahmen für die Projektierung und den Arealplan definieren, sind nach einer Projektstudie von Architekt Gion A. Caminada in abschliessender Form anlässlich der letzten Revision des Art. 22 des Baugesetzes am 21. März 2021 (Gemeindeversammlung) resp. am 10. August 2021 (Regierungsbeschluss Nr. 718/2021) rechtssicher geschaffen worden.

Im Gegensatz zum ursprünglichen Ansatz aus dem Jahr 2014, der die Finanzierung durch Zweitwohnungen vorsah, wird nun ein alternatives Modell verfolgt. Die Gemeinde Falera hat nach dem Ausstieg der früheren Investorin die Planungsrechte erworben, um die Qualität zu sichern und die Weiterentwicklung des Projekts selbst zu steuern. Die 2023 gegründete "La Mutta AG" treibt seither das Projekt unter der Federführung der Gemeinde voran.

Danach wurde das Projekt von der Gemeinde und den neuen Projektträgern «La Mutta AG» forciert, was, nach einer längeren Projektierungsphase zur Aufarbeitung des Richtprojekts durch Architekt Gion A. Caminada, der Erarbeitung eines Arealplans mit Landumlegungsvorlage durch die Gemeinde und der erfolgten kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden, nun zur erneuten Einberufung der vorliegenden Fachgremiumssitzung führte.

### **Idee und Projekt La Mutta 2025**

Das aktuelle Richtprojekt, das Grundlage für den Arealplan bildet, wurde von Architekt Gion A. Caminada vorgestellt. Das Konzept sieht als Vertiefung der Projektstudie weiterhin eine langgezogene, terrassierte Gebäudestruktur vor, die sich entlang des Hanges unterhalb der Mutta erstreckt. Anstatt einzelner Baukörper wird eine "gebaute Topographie" geschaffen, die einen neuen Erfahrungsraum für Menschen bildet und den Respekt vor dem Hügel als zentrales Element wahrt.

Das Projekt soll eine vielfältige Nutzung ermöglichen und die öffentliche Zugänglichkeit des Areals sicherstellen. Geplant sind unter anderem ein Hotelbetrieb mit bewirtschafteten Zweitwohnungen (Optional mit Hotelzimmern) und Personalunterkünften, Gastronomieangebote sowie im untergeordneten Rahmen Gewerbeflächen und Räume für die Öffentlichkeit. Das Projekt umfasst:

- Bauvolumen: ca. 60'000 m<sup>3</sup> (max. Höhe: ≤ 12.5m).
- 60 grössere Wohnungseinheiten à > 80 m<sup>2</sup> / 72 mittlere und kleinere Wohnungseinheiten à 34 - 47 m<sup>2</sup> (Option Hotelzimmer im Westflügel).
- öffentliche Flächen im untergeordneten Umfang, im EG: Halle, Läden, Café, Mehrzweckraum, Verwaltung, im 2. OG: Restaurant mit Terrasse (und Betriebsräume).
- Erschliessung ab Kantonsstrasse, 76 Parkplätze oberirdisch und 160/315\* unterirdische Parkplätze (\*je nach Entscheid, ob 1 oder 2 UG's realisiert werden).
- Energieanlagen: Erdsonden und Wärmepumpen, Solarpanelle auf Dach sowie ein Solarpark (zwecks Energieautarkie für die Wärmeproduktion).
- Naturnah und ortsangepasste gestaltete Umgebung für den Aufenthalt, übrige Flächen werden als landwirtschaftliche Nutzflächen (LWZ) ausgewiesen.

### **Einbindung in den Arealplan, Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung**

Toni Broder von der Stauffer & Studach AG wurde seitens der Gemeinde und der La Mutta AG beauftragt, die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts zu schaffen. Dies geschieht mittels eines Arealplans, der als Teilrevision der Ortsplanung die detaillierten Rahmenbedingungen für die Bebauung festlegt. Der Arealplan definiert die Baufelder, die Erschliessung, die Freiräume sowie die gestalterischen Vorgaben und sichert die im Projekt vorgesehenen öffentlichen Nutzungen und Wegverbindungen. Mittels umfangreichen Bau-, Gestaltungs- und Verfahrensvorschriften sichert der Arealplan eine Bauprojektierung und Realisierung von hoher Qualität.

Das Amt für Raumentwicklung bestätigte anlässlich der Vorprüfung das Projekt und den Arealplan, mit den Ergebnissen, dass das Richtprojekt und der Arealplan richtplankonform sind und die gestalterischen Anforderungen im Nahbereich La Mutta (gemäss Auflage Regierung und Vereinbarung: Hochwertige Gestaltung, Beizug Architektexperten) erfüllen. Bestätigt ist insbesondere die gute landschaftliche/ortsbauliche Einbettung und eine in Aussicht stehende gute Gesamtwirkung. Der Beizug der kant. Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) ist nicht erforderlich.

In der Gesamtwürdigung kommt der Kanton zu folgendem Fazit:

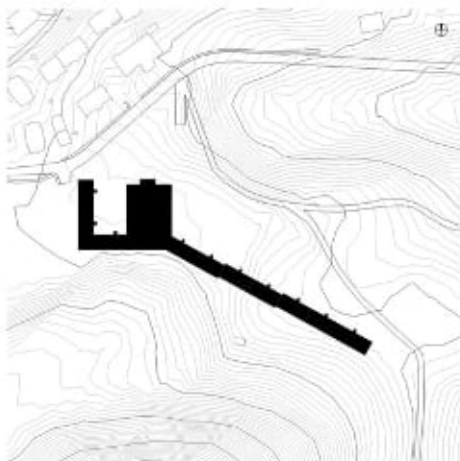
- Richtprojekt und Arealplan sind zweckmässig und qualitativ hochwertig.
- Sehr begrüssenswert ist die ganzjährige Ausrichtung auf die aktuellen Nachfragetrends (Aufenthalts Gäste und hohe Angebotsqualität).
- Es handelt sich um ein Projekt mit grossem Wertschöpfungspotenzial im lokalen und regionalen Kontext.

Die folgenden nächsten Prozess- und Projektierungsschritte sind gemäss Kanton angezeigt:

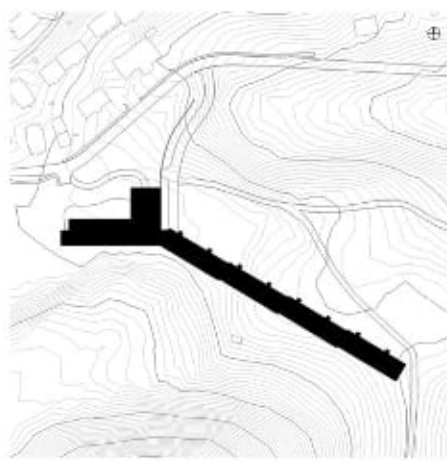
- Fortschritt des Beizugs der Expertenkommission dokumentieren und der Planung beilegen.
- Dokumentation der Auswirkungen auf das Ortsbild (Falera, St. Remigius, La Mutta) sowie die Dokumentation der damit verbundenen Interessenabwägung der Planung beilegen.
- Wenige Technische Aufbesserungen umsetzen, sowie den Beizug des Archäologischen Dienstes, des Tiefbauamts und des Grundbuchamts sicherstellen.

## Besprechungsthemen und Diskussion Fachexpertengremium

- **Weiterentwicklung des 2014 der Fachexpertenkommission präsentierten Entwurfs zum aktuellen Richtprojekt** (die architektonische Weiterentwicklung wurde zwischen 2015 und 2024 ausgesetzt, infolge notwendiger Schaffung der nutzungsplanerischen Grundlagen und Neuorganisation der Projektträgerschaft):



Projektstand 2014



Richtprojekt 2025 (Grundlage Arealplan)

Mit den folgenden präzisierenden und optimierenden Merkmalen:

- Keine «Hofbildung» im Westbereich, sondern Reduktion auf kurzen Flügel mit Öffnung zum Ort hin und Öffnung der Sichtachse zur St. Remigius Kirche (statt 150 bewirtschaftete Wohnungen, neu 132 bewirtschaftete Wohnungen, mit der Option von Hotelzimmern im Westflügel).
- Reduktion und Konzentration des öffentlich nutzbaren Portalbaus im Zentrum des Projektes.
- Optimierung der internen Erschliessung für den Ostflügel unter dem Gebäude als «interne Strasse» mit ausreichenden Parkplätzen.
- Solargarten aufgrund gesetzlicher Vorschriften resp. Autarkie-Ansatz.
- Optimierung externe Erschliessung durch Zufahrtsstrasse direkt von der Kantonsstrasse topographisch eingebettet, um den Verkehr am Dorfeingang und zum Plateau La Mutta hin zu reduzieren.
- Präzisierung Ausgestaltung Terrasse und Vorplatz mit Nutzung des vorhandenen topografischen Eigenschaften des Geländes.

- **Architektur und Dimension, Einbettung in die Umgebung des geschützten Hügels la Mutta:** Nach der Vorstellung des Projekts und der Arealplanung nahmen der Vertreter der kantonalen Denkmalpflege und die Vertreterin des Bündner Heimatschutzes das Projekt zur Kenntnis. Dabei wurde geäußert, dass die Expertenkommission, anders als durch die erwähnte Vereinbarung vorgesehen, bei der Projektentwicklung nicht beigezogen wurde und ihre Funktion als "Fachexperten" entsprechend nicht ausfüllen konnte.

Die Gemeinde, die Projektvertretung sowie Toni Broder wiesen darauf hin, dass wie erwähnt zwischen 2015 und 2024 infolge notwendiger Schaffung der nutzungsplanerischen Grundlagen und Neuorganisation der Projektträgerschaft keine entwerferischen Projektentwicklungsschritte stattfinden konnten. Die Wiederaufnahme der architektonischen Projektentwicklung fand erst im 2024 auf Basis der durch die Fachexpertenkommission im Jahr 2024 beurteilten, favorisierten Fassung (gemäss Protokoll der Fachexpertenkommission von 2014)



statt. Folglich gab es keinen sinnvollen Grund, die Fachexpertenkommission zwischen 2015 und 2024 einzuberufen und zu konsultieren. Die heutige Sitzung entspricht daher aus Sicht der Gemeinde dem korrekten Vorgehen der Anforderungen an den Sitzungszyklus der Fachexpertenkommission.

Gion A. Caminada betonte, dass die Grossform des Projekts in Form einer hochwertigen Reduktion eine bewusste Antwort auf den Ort darstellt und eine neue, begehbare Landschaft schafft. Die Vertreterin des Bündner Heimatschutzes und der Vertreter der Kantonalen Denkmalpflege äusserten zunächst Bedenken bezüglich der Dimension und der Massstäblichkeit des Eingriffs. Die Nähe zur archäologischen Fundstätte auf der Mutta (Objekt von nationaler Bedeutung) wurde als sehr sensibel eingestuft. Es wurde darauf hingewiesen, dass die mögliche visuelle Beeinträchtigung des Schutzobjekts beachtet und bestmöglich minimiert werden müsse. Die Addition von gleichen oder ähnlichen Häusern beim Ostflügel, der eine differenzierte Gestaltung erlaubt, sowie auch die Höhenstaffelung, müssen beibehalten werden. Trotz der Grösse des Baukörpers lässt sich so eine gute Einordnung erreichen, wobei die Materialisierung und die detaillierte Ausgestaltung der Fassaden und Dächer entscheidend sind, um die Integration der gebauten Areale in die Landschaft zu gewährleisten. Die Qualität kann durch eine bewusste Gestaltung noch gewinnen oder aber auch verlieren. Der weiteren architektonischen Ausformulierung und Gestaltung ist deshalb in Bezug auf Materialisierung, Charakter und Haptik, Kubatur, Staffelungen, Dachform, Schichtung hohe Aufmerksamkeit zu schenken.

Das Gremium ist der Ansicht, dass der Spielraum, der durch den Arealplan gegeben ist, ausreichend ist, um die Gestaltung sowie die nötigen Vorgaben im Rahmen der weiteren Konkretisierung zu präzisieren. Die Festlegungen in den Vorschriften zum Arealplan sind sinnvoll. Sie sollten aber bezüglich qualitativen Merkmalen ergänzt werden; einerseits bezüglich der tektonischen Differenzierung des langgezogenen Baukörpers Ostflügel (Höhenstaffelung, Addition), sowie andererseits bezüglich der Gewährleistung eines einheitlichen Charakters des gesamten Baukörpers samt Umgebung. Zur Qualitätssicherung bei der Umsetzung soll das Fachexpertengremium die Umsetzung eng begleiten. Eine blosser Begleitung durch den kommunalen Bauberater wird als ungenügend betrachtet. Der Beizug des Fachexpertengremiums ist in den Arealplanvorschriften festzusetzen.

- **Öffentliche Zugänglichkeit, Nutzungen und Ansprüche an ein zukunftsfähiges Tourismusprojekt:** Die Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung und die Schaffung von öffentlichen Plätzen und Nutzungen wurde als entscheidend in Bezug auf den noch kommenden politischen Prozess sowie die weitere Projektierung und Umsetzung bewertet. Es wurde diskutiert, wie diese öffentlichen Ansprüche rechtlich und betrieblich optimal und dauerhaft gesichert werden und welche konzeptionellen Ansätze hinsichtlich Klimawandel, Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Ansprüche an touristische Zukunftsprojekte vorteilhaft sind. Der Arealplan sichert sowohl die öffentliche Zugänglichkeit, die Nutzungen und die Qualitätssicherung, als auch den nötigen Projektierungs- und Realisierungsspielraum. Bezüglich Nachhaltigkeitsaspekte und gesellschaftliche Ansprüche soll in Übereinstimmung des Gremiums die Vorlage in geeigneter Form noch geschärft werden, um letztlich eine stringente Begründung und Rechtfertigung für die Eingriffe vor dem Mutta Hügel gewährleisten zu können.
- **Erschliessung, Parkierung, Solargarten:** Die MIV-Erschliessung ist nachvollziehbar und gut in die Topographie eingebettet. Es ist zu überprüfen, ob die Oberflächenparkierung dorfseitig konzentriert werden könnte, um die Parkplätze entlang der Zufahrt zu reduzieren, bestenfalls wegzulassen.

Der Solargarten wurde konträr diskutiert. Dieser steht landschaftsräumlich der Idee des ungestalteten naturnahen Grünraumes, der bis an die süd-ost ausgerichtete Fassade des östlichen Flügels reichen soll, entgegen. Um das Projekt nicht zu schwächen, soll aus denkmalpflegerischer Sicht als Ersatz für den Solargarten vielmehr eine sinnvolle Bepflanzung o.ä. vorgesehen werden. Das Gremium empfiehlt, den Solargarten grundsätzlich zu überdenken und zu prüfen, ob dieser im Arealplan belassen und dabei ein Diskurs im Rahmen des energetischen und touristischen Gesamtkonzeptes in der Projektierung aufgenommen werden kann.

- **Fazit:**

Es ist essenziell, dass die Kraft des Ortes durch einen Neubau nicht geschwächt wird. Der Resort soll sich auf vielfältig verträgliche Art bestmöglich in den Kontext integrieren. Die Stärke der Architektur spielt dabei eine wesentliche Rolle. Projektideen (Stichworte: Erschliessung, oberirdische Parkierung, Gebäudestaffelung etc.) können an weiteren Besprechungen und Vertiefungen in der Projektierungsphase nach Abschluss der Arealplanung noch verfeinert werden. Dies soll über einen engen Einbezug des Fachexpertengremiums erfolgen (beim Start des Vorprojektes, vor dem Abschluss des Vorprojekts, vor Abschluss des Bauprojekts).

Entscheidend im weiteren Verlauf der Planung ist im Ergebnis die mögliche sorgfältige Optimierung der architektonischen Gestaltung des Baukörpers (in Bezug auf die Proportionen, Addition und Staffelung sowie Vertikalität der Fassaden), der konkreten Ausgestaltung der Nebenanlagen (bspw. Setzung, Materialisierung) und der naturnahen ruralen Umgebung (Minimierung der Parkierung, ortstypisch passende Bepflanzung und Bewirtschaftung). Vom gesamten Gremium zustimmend angenommen wird der Vorschlag des wiederholten und engen Bezugs des Fachexpertengremiums als Bestandteil des im Arealplan festgelegten Bauberatungsprozesses im Zuge der Bauprojektierung, sowie der Festlegung von weiteren, auf der Idee des Projekts basierenden detaillierten Gestaltungsbestimmungen. Es muss gewährleistet werden können, dass das Projekt gemäss Idee und Anspruchshaltung auch ohne den dafür verantwortlichen Architekten in geplanter Form umgesetzt und auf Dauer betrieben wird.

Mit den obgenannten Empfehlungen der Ergänzungen bezüglich qualitativen Merkmalen im Arealplan und den Verfahrenshinweisen zur Qualitätssicherung während der weiteren Projektierung kann aus Sicht des Fachexpertengremiums die Weiterverfolgung und die Zustimmung des Arealplans empfohlen werden.

## Weiteres Vorgehen

Die Sitzung wird geschlossen mit Dank und folgenden Hinweisen auf das weitere Vorgehen:

1. Toni Broder erstellt das Protokoll, welches in Umlauf gegeben wird. Danach erfolgt die Bestätigung durch die La Mutta AG samt definitivem Versand an das Fachexpertengremium.
2. Im darauffolgenden Überarbeitungsprozess werden die Empfehlungen des Gremiums in die Vorlage eingearbeitet, im öffentlichen Prozess wird die Vorlage entsprechend aufgelegt. Optional erfolgt eine weitere bilaterale Einbezugnahme des Bündner Heimatschutzes und der Denkmalpflege im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens.
3. Nach Ende des Planungsprozesses zum Arealplan wird zeitnah eine Startsitzenz für die Vorprojektierung mit dem Fachexpertengremium einberufen. Dazu wird das Gremium gemäss den Vorgaben der Regierung durch einen unabhängigen Architekten ergänzt (Daniel Kündig vertritt derzeit die Projektträgerin La Mutta AG) und neu konstituiert.

Chur, 18. September 2025 / 27. Oktober 2025 (behandelte Schlussfassung)

Versand am 30. Oktober 2025

Toni Broder, Protokollführer

Vernehmlassungsfassung vom 3. Oktober 2025 ging an:

- Gemeindevertreter und La Mutta AG; Rückmeldung erfolgt per E-Mail am 06. Oktober 2025
- Denkmalpflege Graubünden, Thomas Ingold; Rückmeldung erfolgt per E-Mail am 08. Oktober 2025
- Bündner Heimatschutz, Ludmila Seifert; Rückmeldung erfolgt per E-Mail am 14. Oktober 2025

Zur Kenntnis gebracht:

- Dem Amt für Raumentwicklung per Versand Schlussfassung am 30. Oktober 2025

Beilagendokumente zum Protokoll:

1. Präsentation Einführung (Maurus Candreja, Daniel Kündig)
2. Präsentation Projektidee und Richtprojekt (Gion A. Caminada)
3. Präsentation Arealplan La Mutta inkl. Prüfungsergebnisse kantonale Vorprüfung (Toni Broder)
4. Protokoll Expertenkommission vom 3. März 2014
5. Vereinbarung Qualitätssicherung Art. 4 KRG Expertenkommission vom 12. Juni 2009

# La Mutta

Fachexpertenkommission

18.09.2025, 9:10 Uhr – 11:45 Uhr

La Fermata, Falera

# Agenda

1. Begrüssung (Maurus Candreja) (9.10 Uhr)
2. Fachexpertenkommission (9.15 Uhr)
3. Idee und Projekt (Gion Caminada) (9.20 Uhr)
4. Einbindung in den Arealplan (Toni Broder) (10.00 Uhr)
5. Begehung Perimeter (Gion Caminada) (10.15 Uhr)
6. Diskussion/Zusammenfassung (Moderation: Toni Broder) (11.00 Uhr – 11:45 Uhr)

# Fachexpertenkommission

- Öffentlich Rechtliche Vereinbarung v. 4.6.2009 (gem. Art 4.1 lit.2 des kant. Raumplanungsgesetzes zur Regelung der Qualitätssicherung), Zusammensetzung und Bildung der Fachexpertenkommission geregelt, um die Qualitätssicherung der Planung zu gewährleisten

## 4.1 Fachexpertenkommission

*Für die Begleitung der weiteren Projektierung wird eine Fachexpertenkommission gebildet.*

*Diese setzt sich wie folgt zusammen:*

- *Zwei Gemeindevertreter*
- *Zwei Vertreter seitens Projektpromotoren (KSAG und SSG)*
- *Ein Vertreter des verantwortlichen Architekturbüros*
- *Ein Vertreter des Bündner Heimatschutzes*
- *Ein Vertreter der Kantonalen Denkmalpflege*
- *Ein unabhängiger, fachlich ausgewiesener Architekt*

## Beschlüsse & Vorgaben gem. Protokoll FEK 3.3.2014



Die anwesenden Vertreter der kantonalen Amsstellen und vom Bündner Heimatschutz bestätigen im Wesentlichen die verbesserten architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten der Projektweiterentwicklung und unterstützen die Fortsetzung der Planungsarbeiten ausgehend vom neuen Vorschlag.

### **Konsequenzen Planungsverfahren**

Teirevision Ortsplanung

Arealplan

# Entwicklungsgesellschaft

- Karl Steiner AG nicht mehr involviert; die Gemeinde hat den Vertrag mit Steiner aufgelöst und die Planungsrechte abgelöst
- Gemeinde hat die Führung des Projektes übernommen
- 2023 Gründung der Entwicklungsgesellschaft La Mutta AG mit folgendem Aktionariat:
  - Gemeinde Falera 34%
  - Blauhut AG 33%
  - WAG 33%



# Fachexpertenkommission

Gemeinde Falera

Bündner Heimatschutz

Kantonale Denkmalpflege:

Architekt:

Projektentwicklung:

Beratung:

Raumplanung:

Maurus Candreja, Vizepräsident  
Norbert Good, Präsident (entschuldigt)

Ludmilla Seifert, Geschäftsleiterin

Thomas Ingold, Bauberater der DPG

Gion A. Caminada

Almut Fauser, Geschäftsführerin La  
Mutta AG

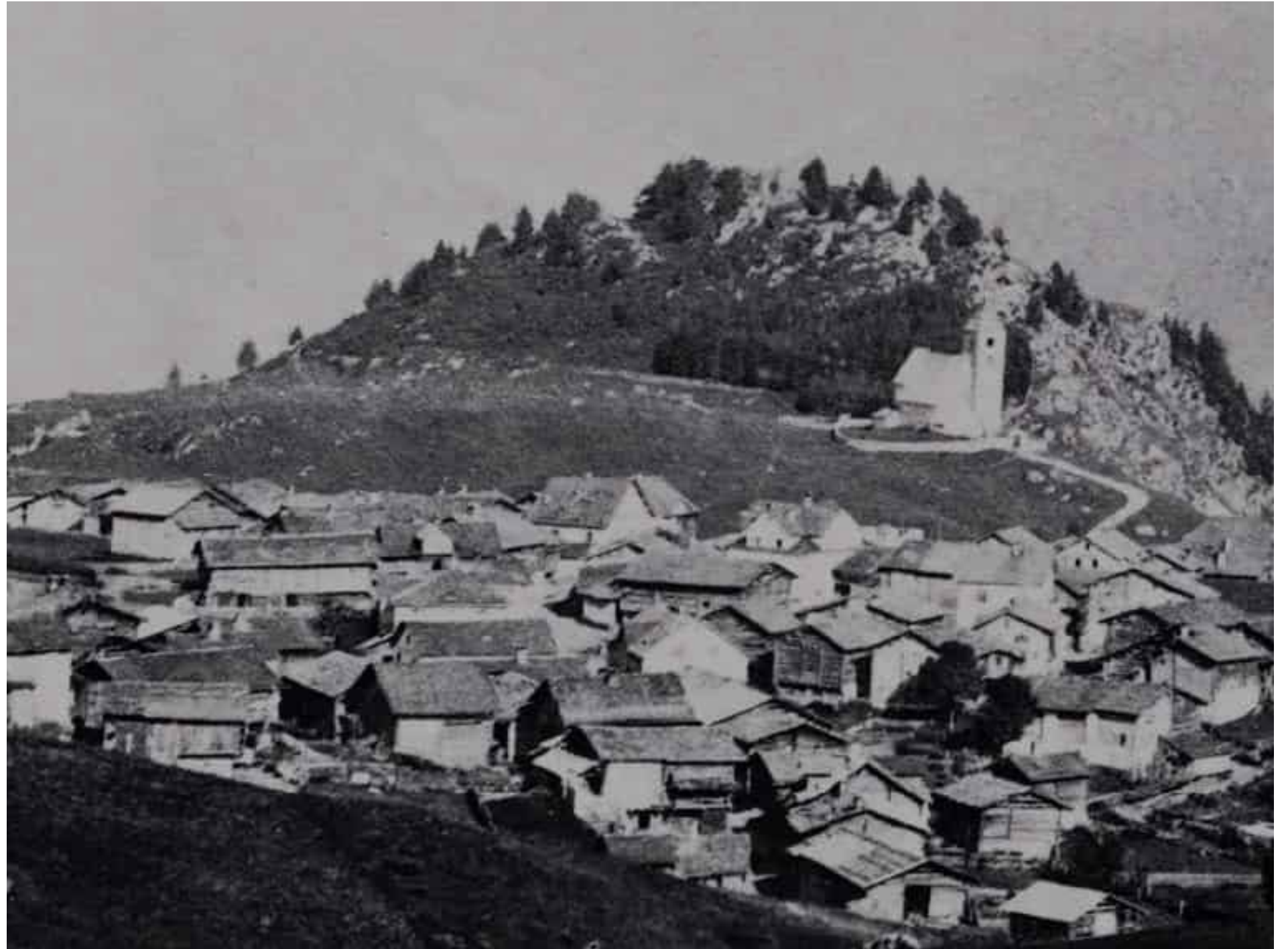
Daniel Kündig, Architekt, VRP La Mutta  
AG

Toni Broder, Planer, Stauffer und  
Studach Raumentwicklung (Moderator,  
Aktuar ohne Stimmrecht, Protokoll)

Vorstellung Projekt La Mutta - Stand 09.2025  
Gion Caminada



## La Motta aus historischer Sicht

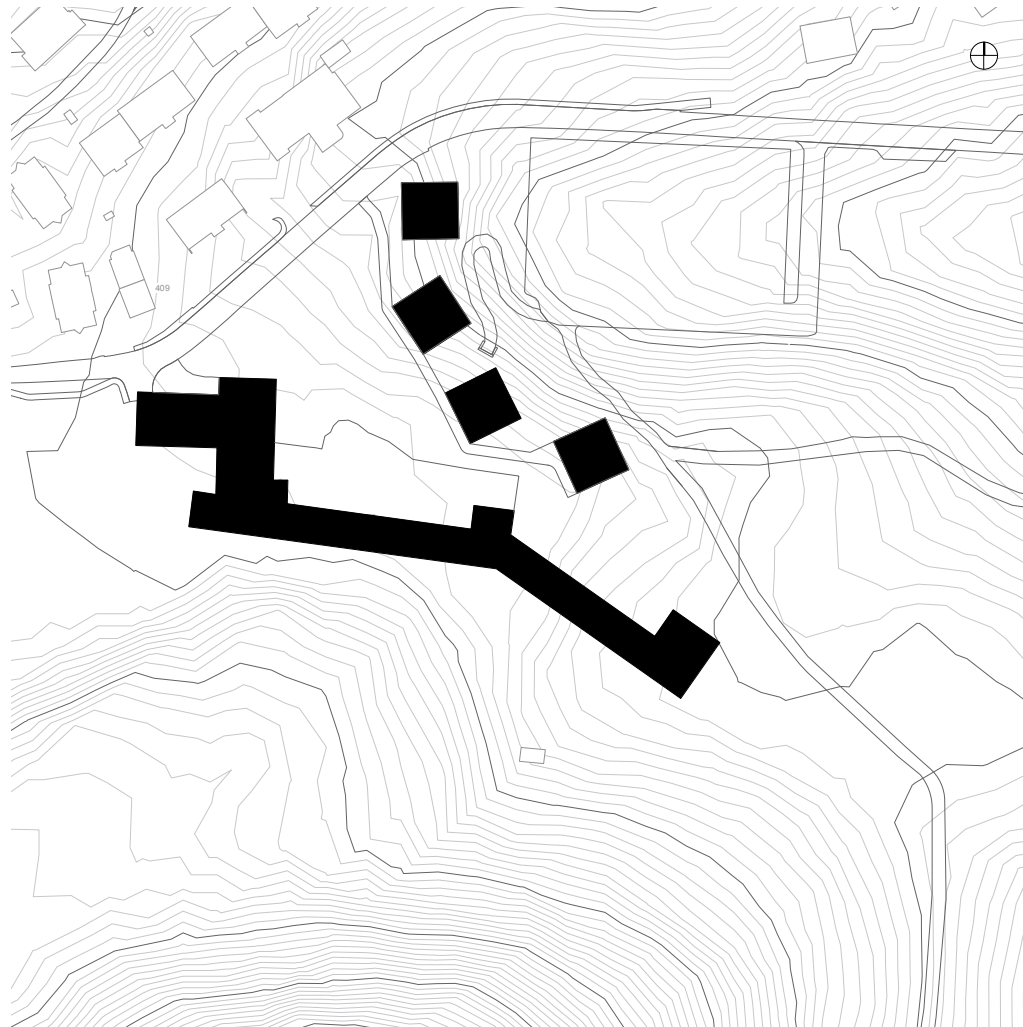


Das Dorf Falera/Fellers mit der Motta und Planezzas, vor 1900



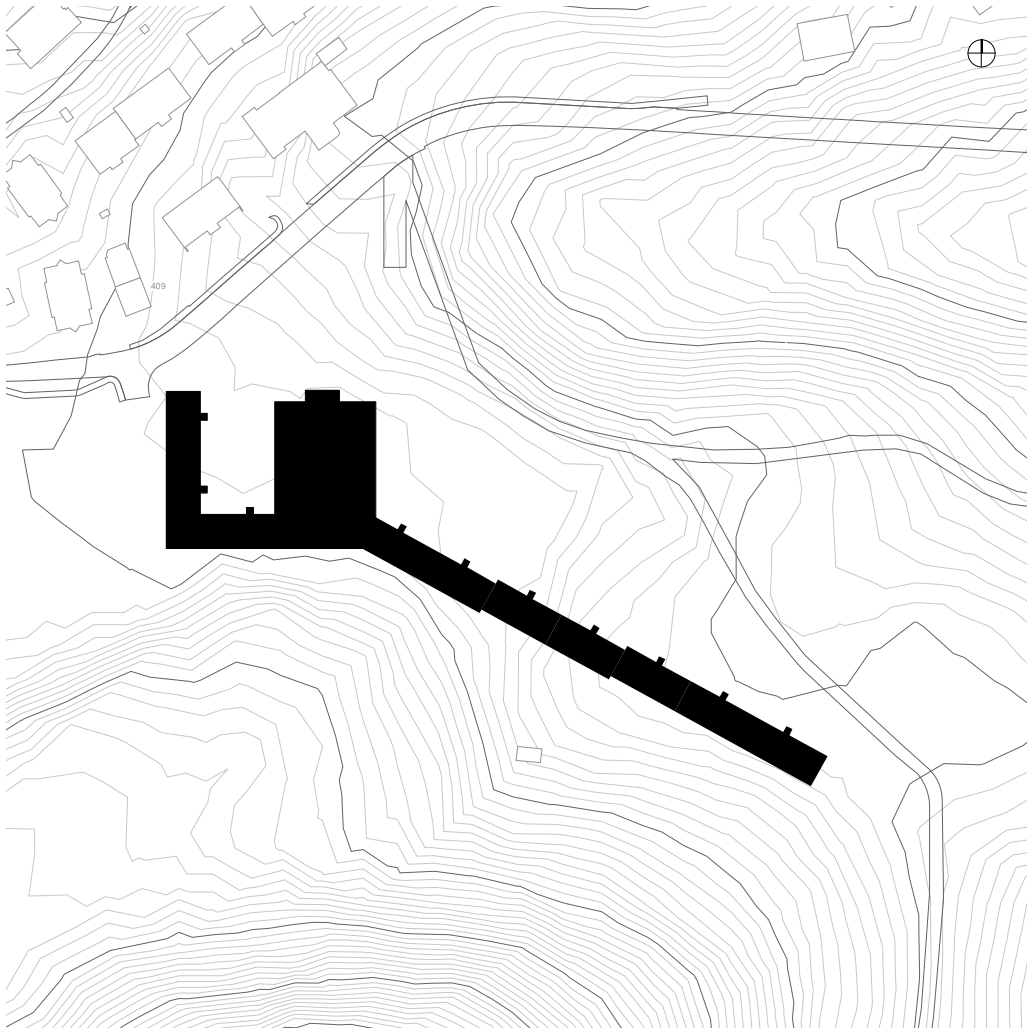
## Bisherige Entwicklungskonzepte zu La Mutta

2008

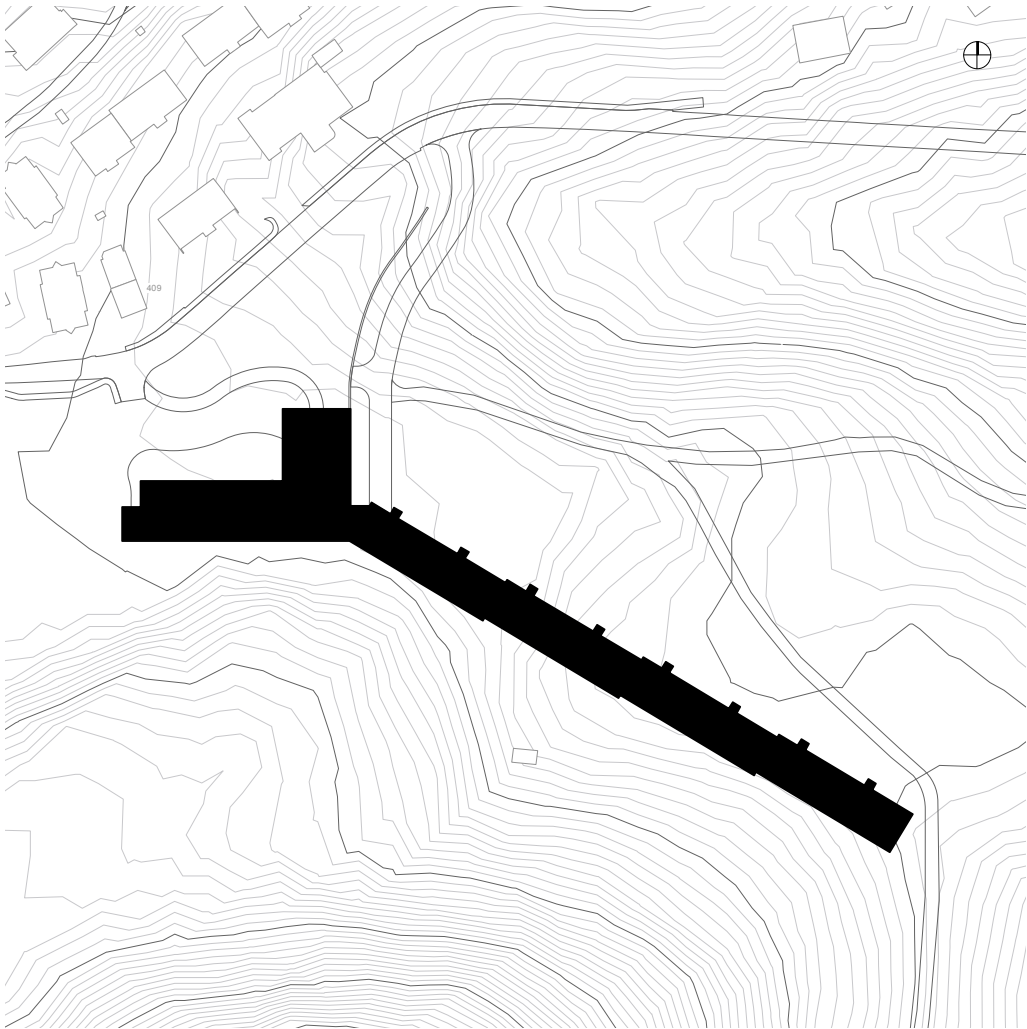


Fotomontage Projekt 2008

2018



2024  
Aktuelles Richtprojekt



## Die Idee für La Mutte



Die Topografie von La Mutta - NaturKultur





Modellaufnahme



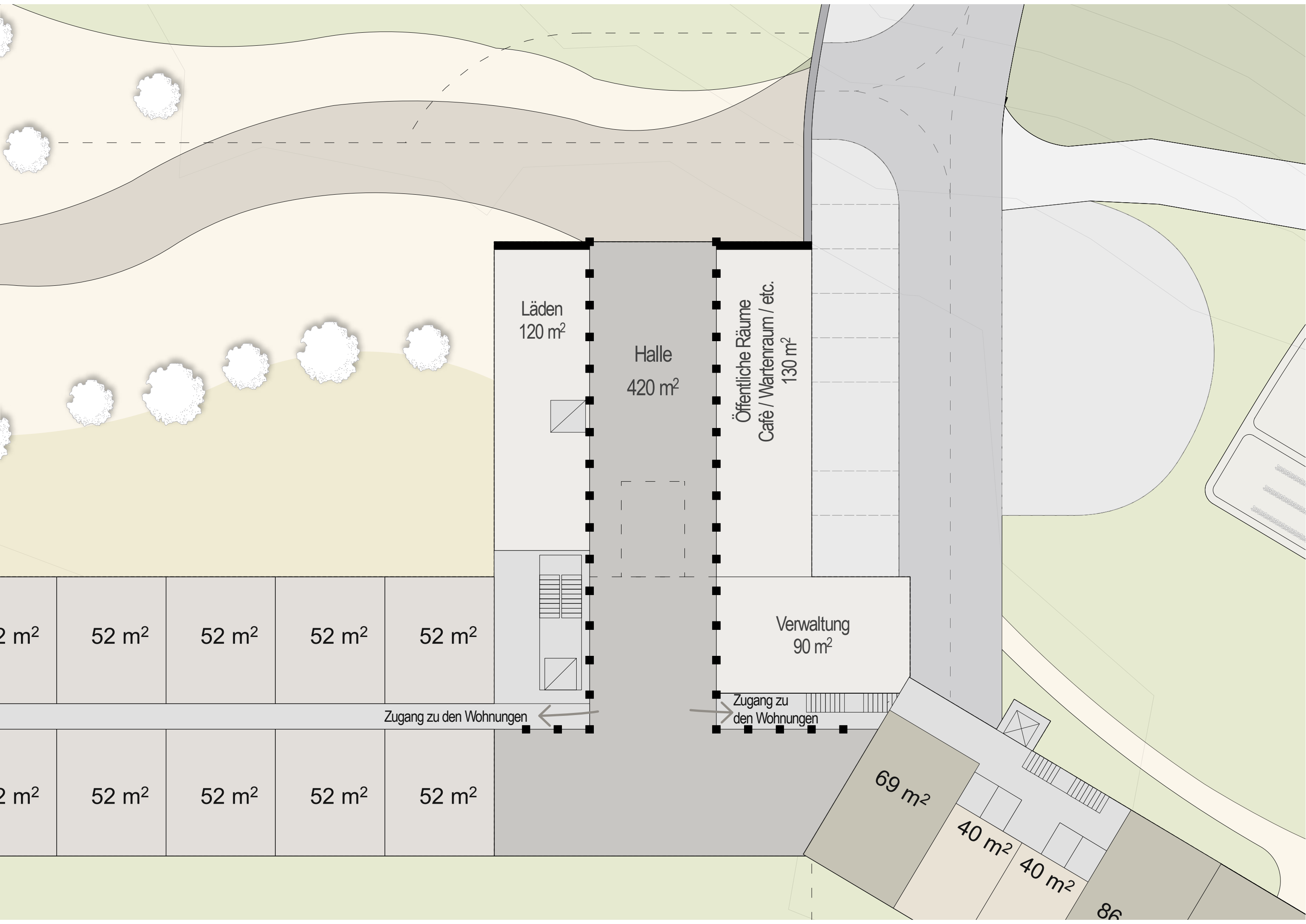




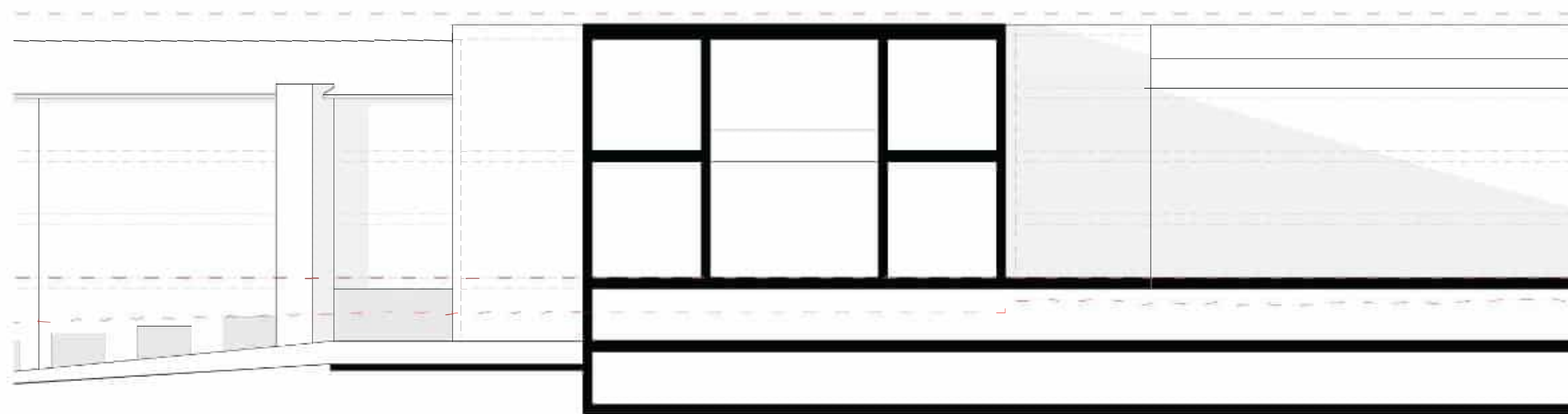
## Die Architektur der Bebauung La Mutta



Säulenhalle mit Durchgang zu La Mutta und zum Restaurant



|                  |                   |                   |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 2 m <sup>2</sup> | 52 m <sup>2</sup> | 52 m <sup>2</sup> | 52 m <sup>2</sup> | 52 m <sup>2</sup> |
| 2 m <sup>2</sup> | 52 m <sup>2</sup> | 52 m <sup>2</sup> | 52 m <sup>2</sup> | 52 m <sup>2</sup> |





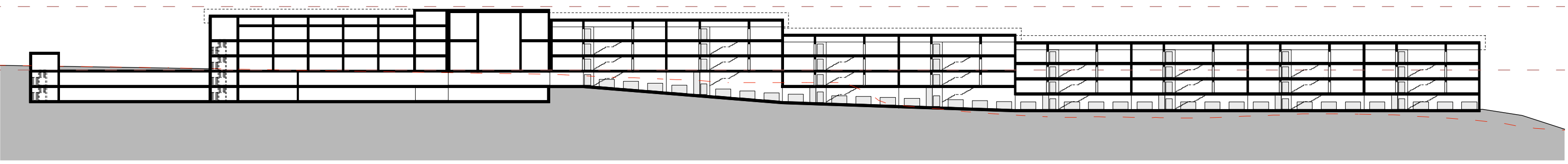


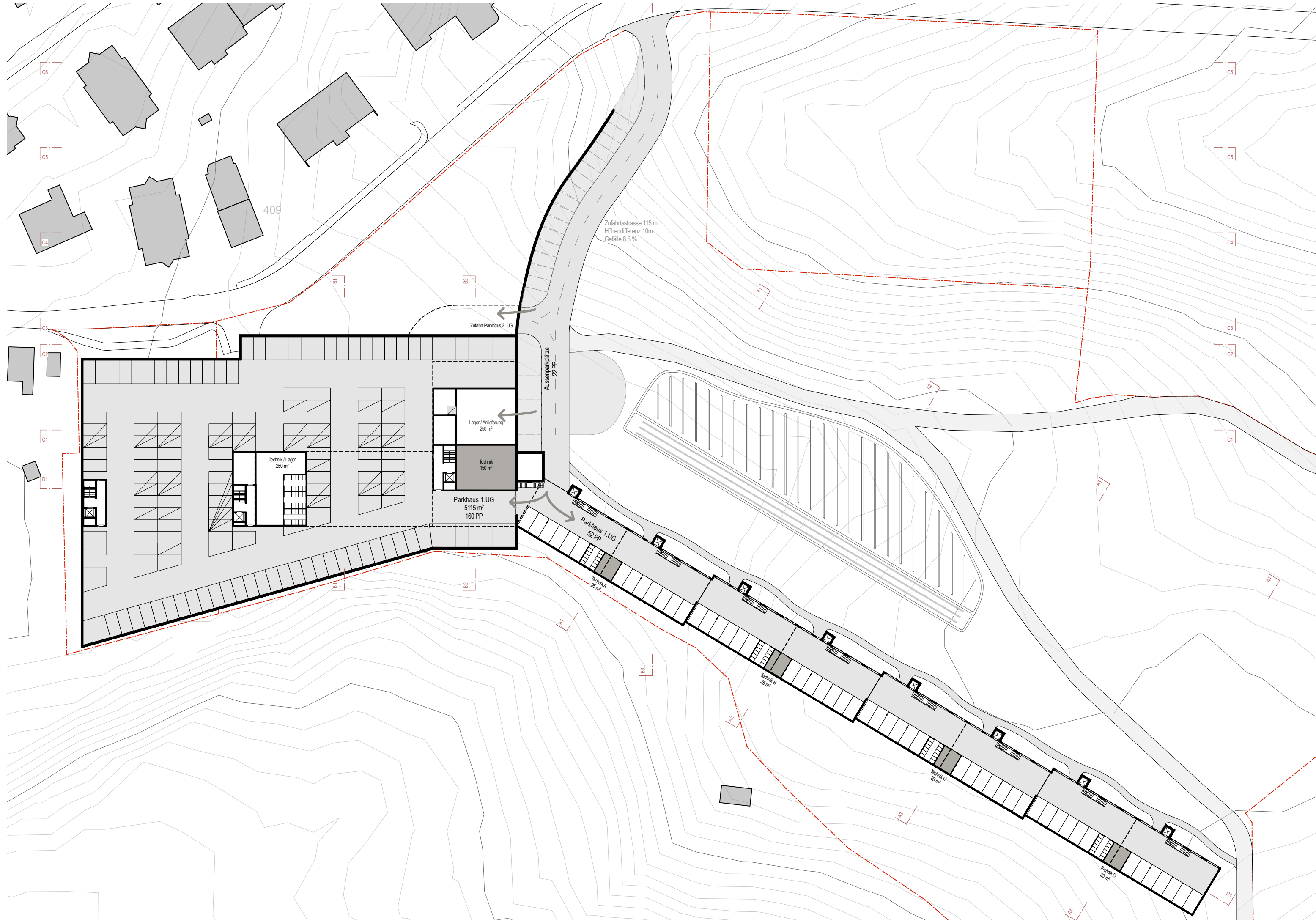




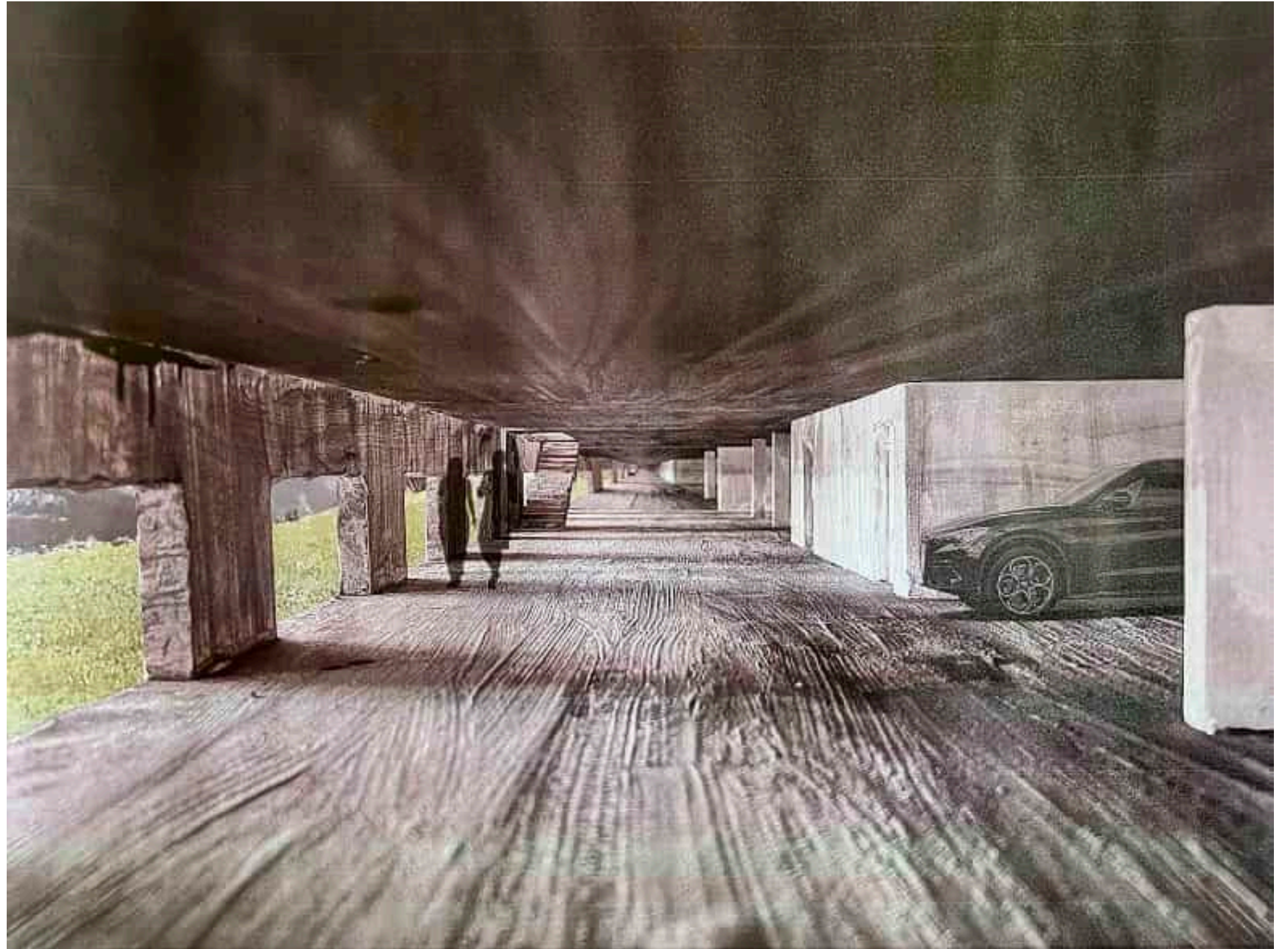
Planezzas



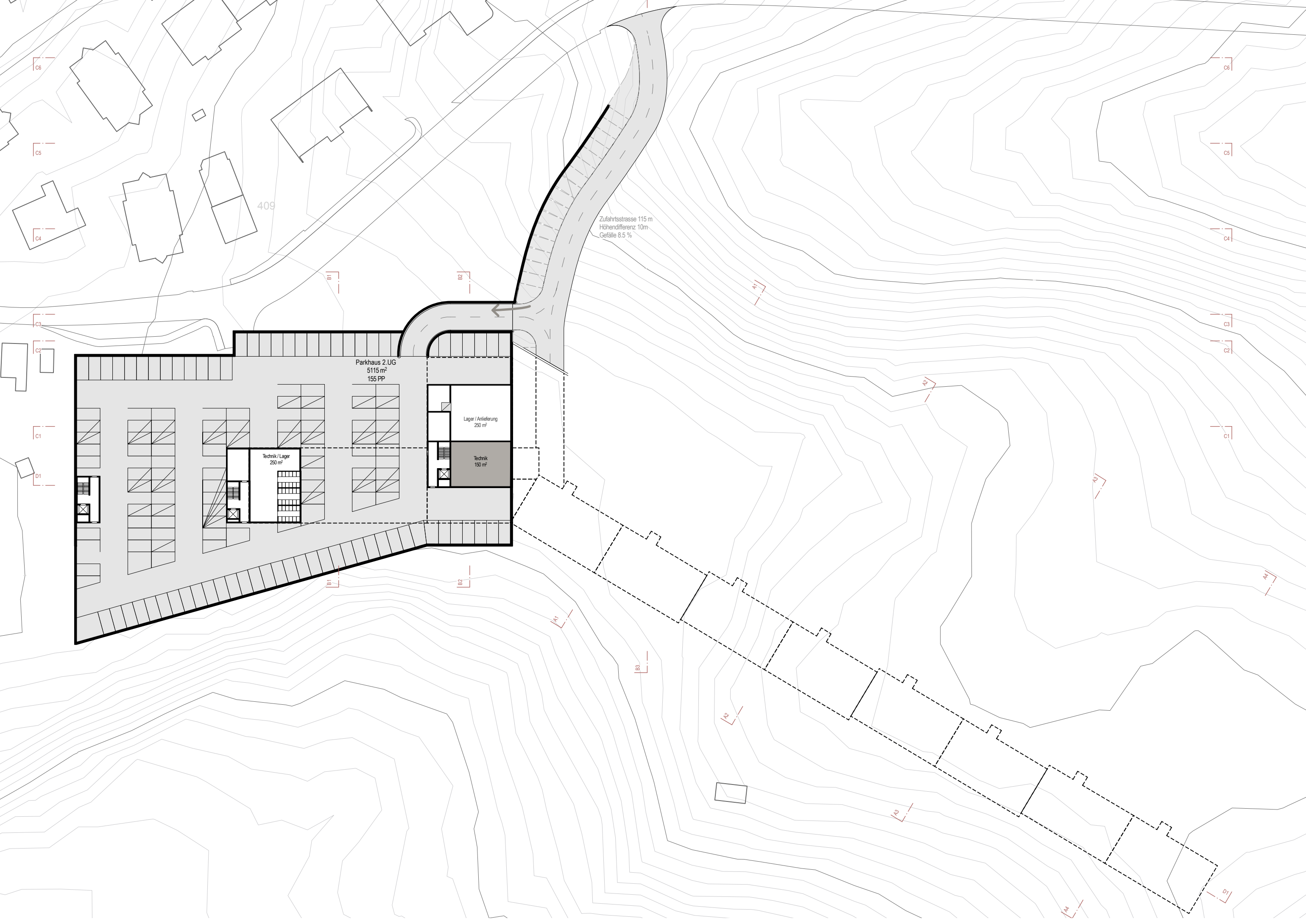








Erschliessung der Wohnungen - zu Fuss oder mit dem Auto



Zufahrtsstrasse 115 m  
Höhendifferenz 10m  
Gefälle 8.5 %

Parkhaus 2.UG  
5115 m²  
155 PP

Lager / Anlieferung  
250 m²

Technik  
150 m²

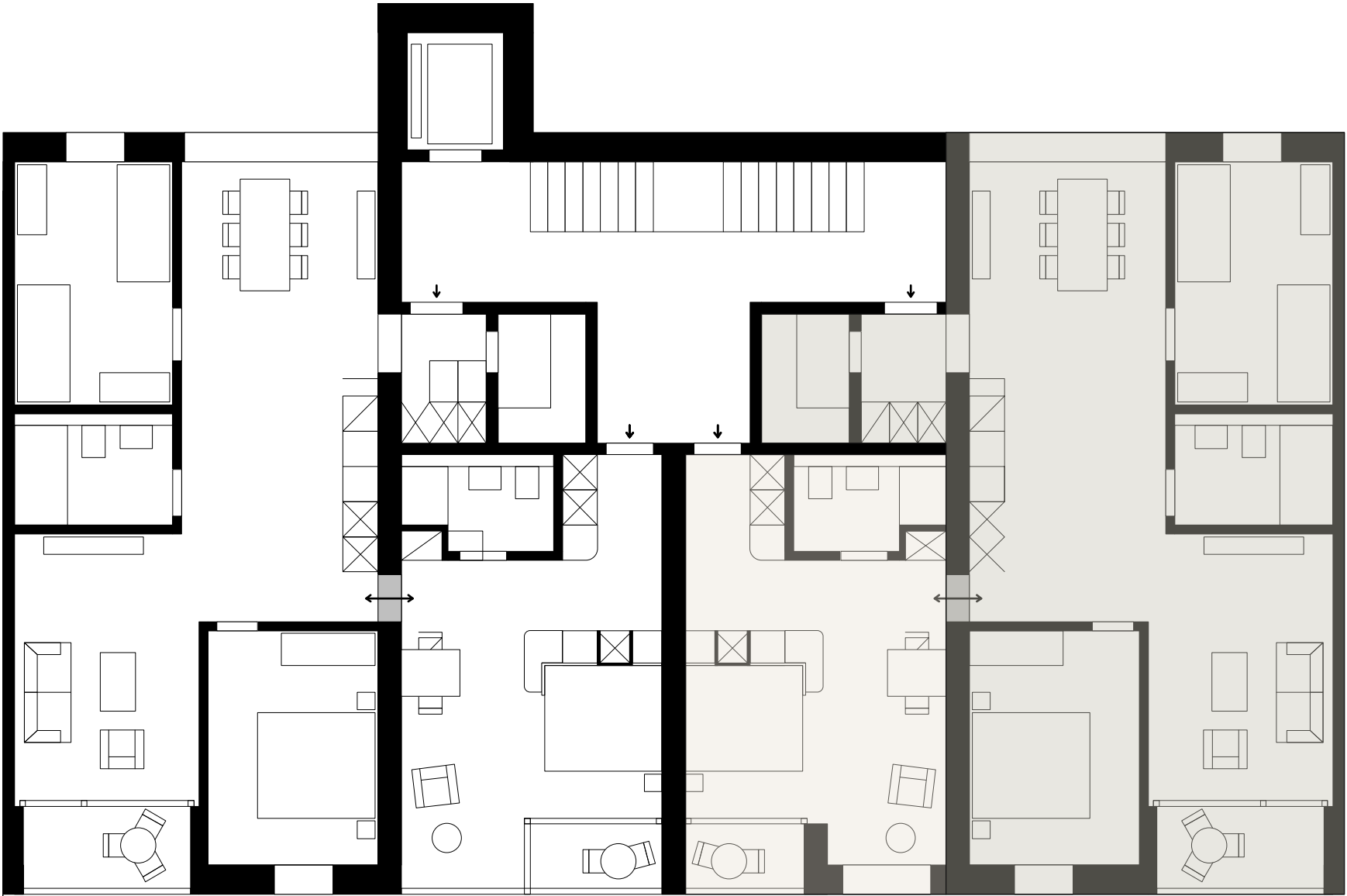
Technik / Lager  
250 m²



Über 3 Geschosse

 **Standardwohnung**  
48 Einheiten  
89 m2

 **Erweiterungstrakt**  
48 Einheiten  
33 m2





Standardwohnung beidseitig ausgerichtet, mit Blick Richtung La Mutta

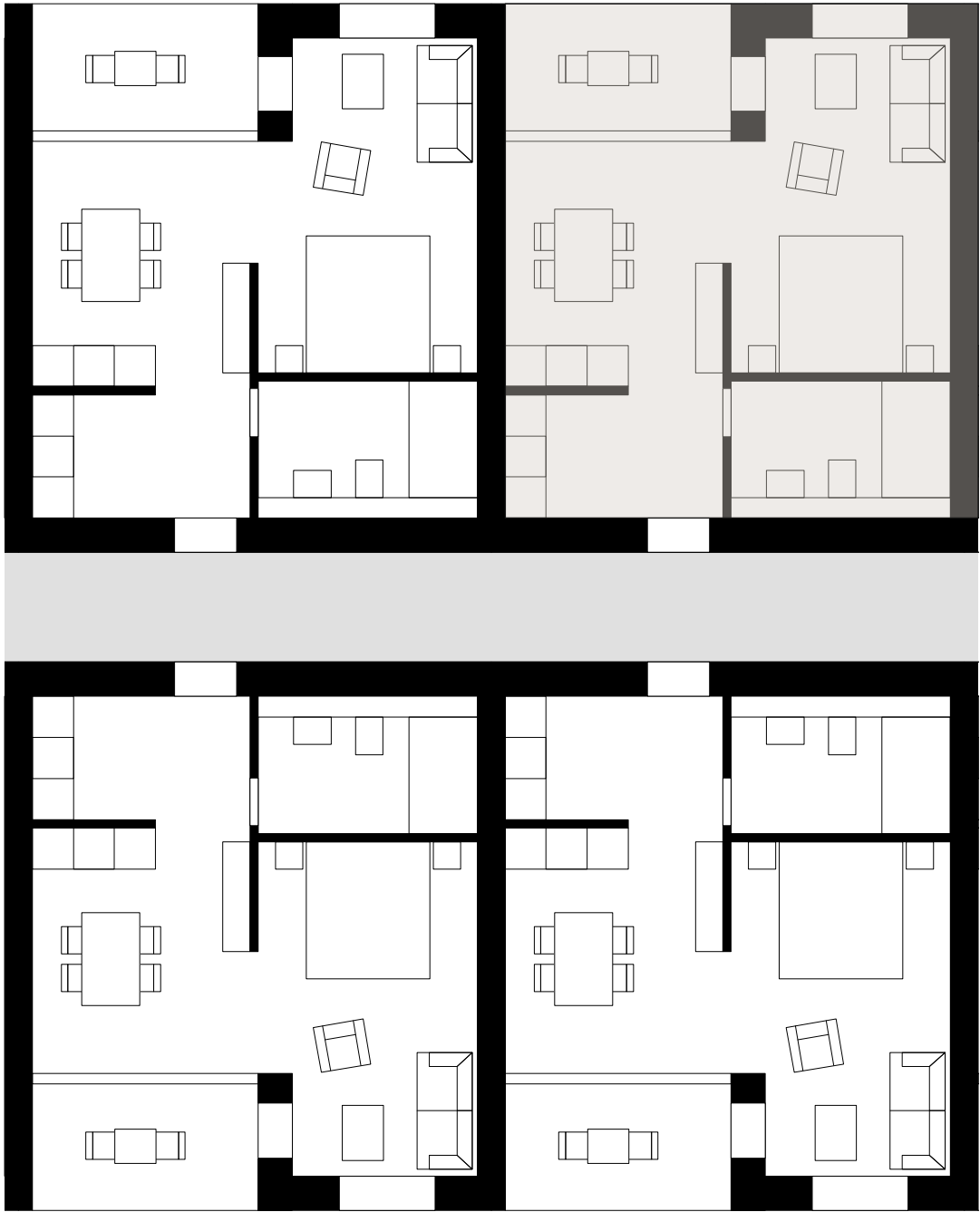




Standardwohnung beidseitig ausgerichtet, mit Blick Richtung Dorf

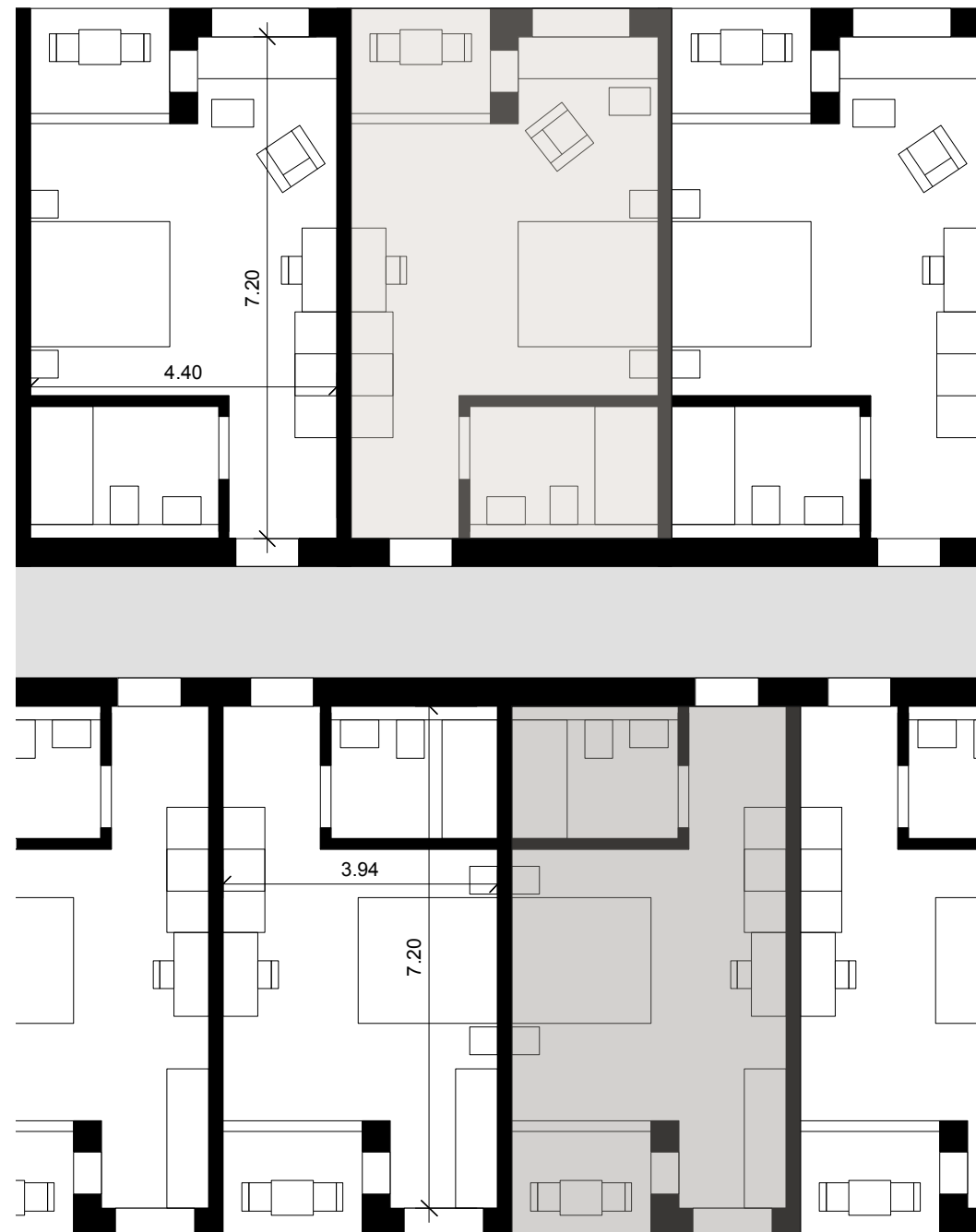
Über 2 Geschosse

 **Standardwohnung**  
24 Einheiten  
47 m2



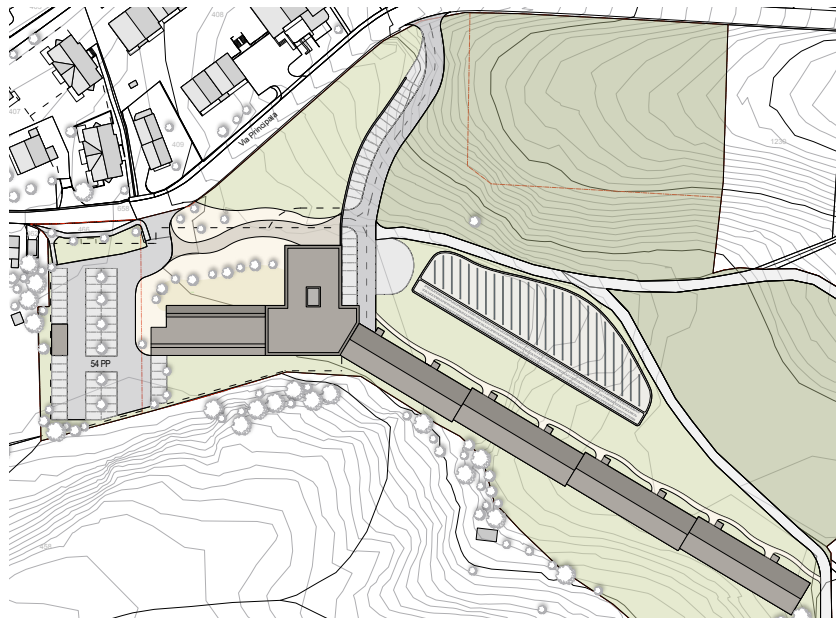


Über 3 Geschosse



Standardhotelzimmer  
54 Einheiten  
35 m<sup>2</sup>

Standardhotelzimmer  
60 Einheiten  
31.5 m<sup>2</sup>



PV-Garten



# Vischnaunca da Falera

## Arealplan mit Landumlegung La Mutta - Stand September 2025

Fachgremium | 18. September 2025



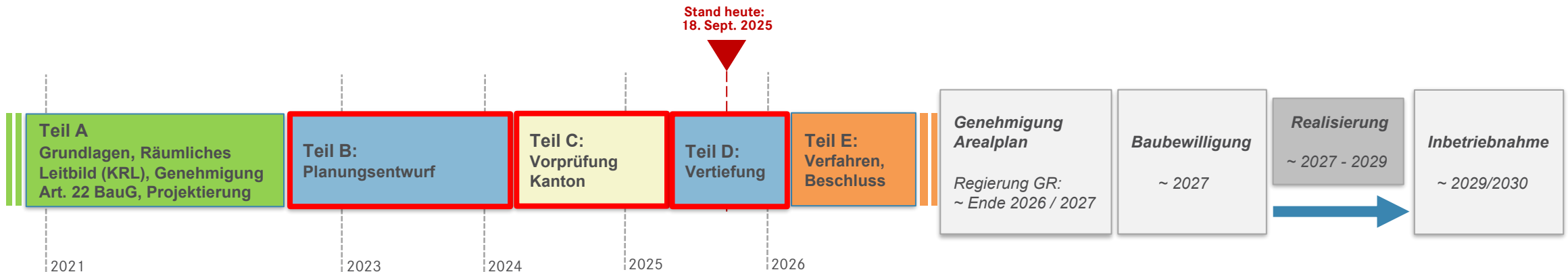
# 1. Gegenstand der Planungsvorlage

## Arealplanvorlage Hotel La Mutta

- 1) **Arealplanvorschriften** mit Richtprojekt
- 2) **Gestaltungsplan 1:1000**
- 3) **Erschliessungsplan 1:1000**
- 4) **Plan Abweichungen von der Grundordnung 1:100**

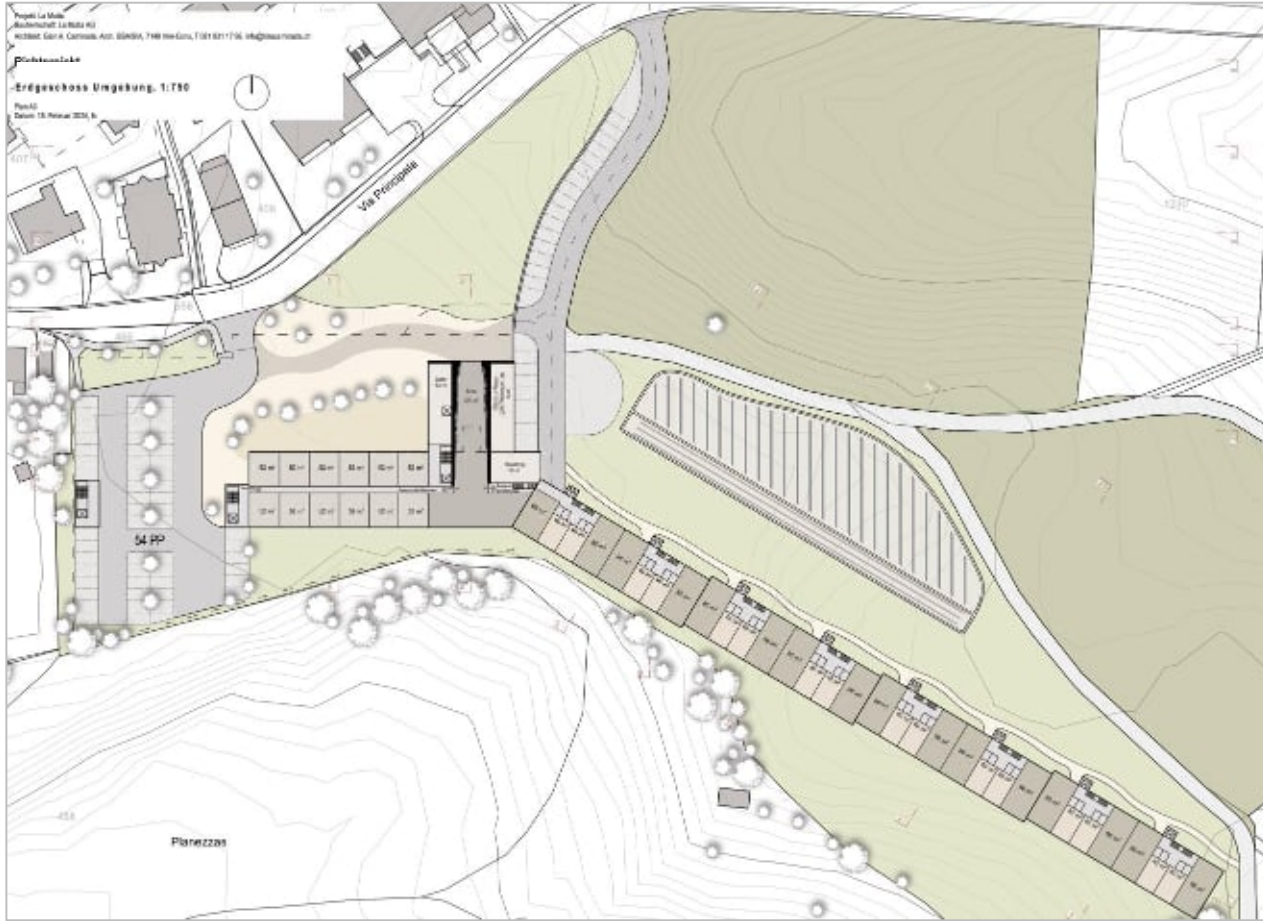
## Landumlegungsvorlage La Mutta

- 1) **Landumlegungsvorschriften** mit Bestandes- und Neuzuteilungstabellen
- 2) **Bestandesplan 1:1000**
- 3) **Neuzuteilungsplan 1:1000**





### 3. Richtprojekt (Grundlage für die Arealplanung)



- **Bauvolumen: ca. 60'000 m<sup>3</sup> (Höhe: ≤ 12.5m)**
- **Hotelbetrieb, touristisch bewirtschaftete Wohnungen** (tw. Personalwohnungen)  
60 grössere Wohnungseinheiten à > 80 m<sup>2</sup>  
72 mittlere und kleinere Wohnungseinheiten à 34 - 47 m<sup>2</sup>
- **öffentliche Flächen im untergeordneten Umfang**  
im EG: Halle, Läden, Café, Mehrzweckraum, Verwaltung  
im 2. OG: Restaurant mit Terrasse (und Betriebsräume)
- **Erschliessung ab Kantonsstrasse**  
**76 PP oberirdisch + 160/315\* PP unterirdisch**  
(\*je nach Entscheid, ob 1 oder 2 UG's)
- **Erdsonden und Wärmepumpen, Solarpanelle auf Dach, Solarpark** (Energieautarkie für Wärmeproduktion)
- **gestaltete Umgebung für den Aufenthalt**  
weitere Flächen = landwirtschaftl. Nutzflächen (LWZ)



### 3. Richtprojekt (Grundlage für die Arealplanung)

#### Impressionen



Säulenhalle



Erschliessung Wohnungen



### 3. Richtprojekt (Grundlage für die Arealplanung)

#### Impressionen



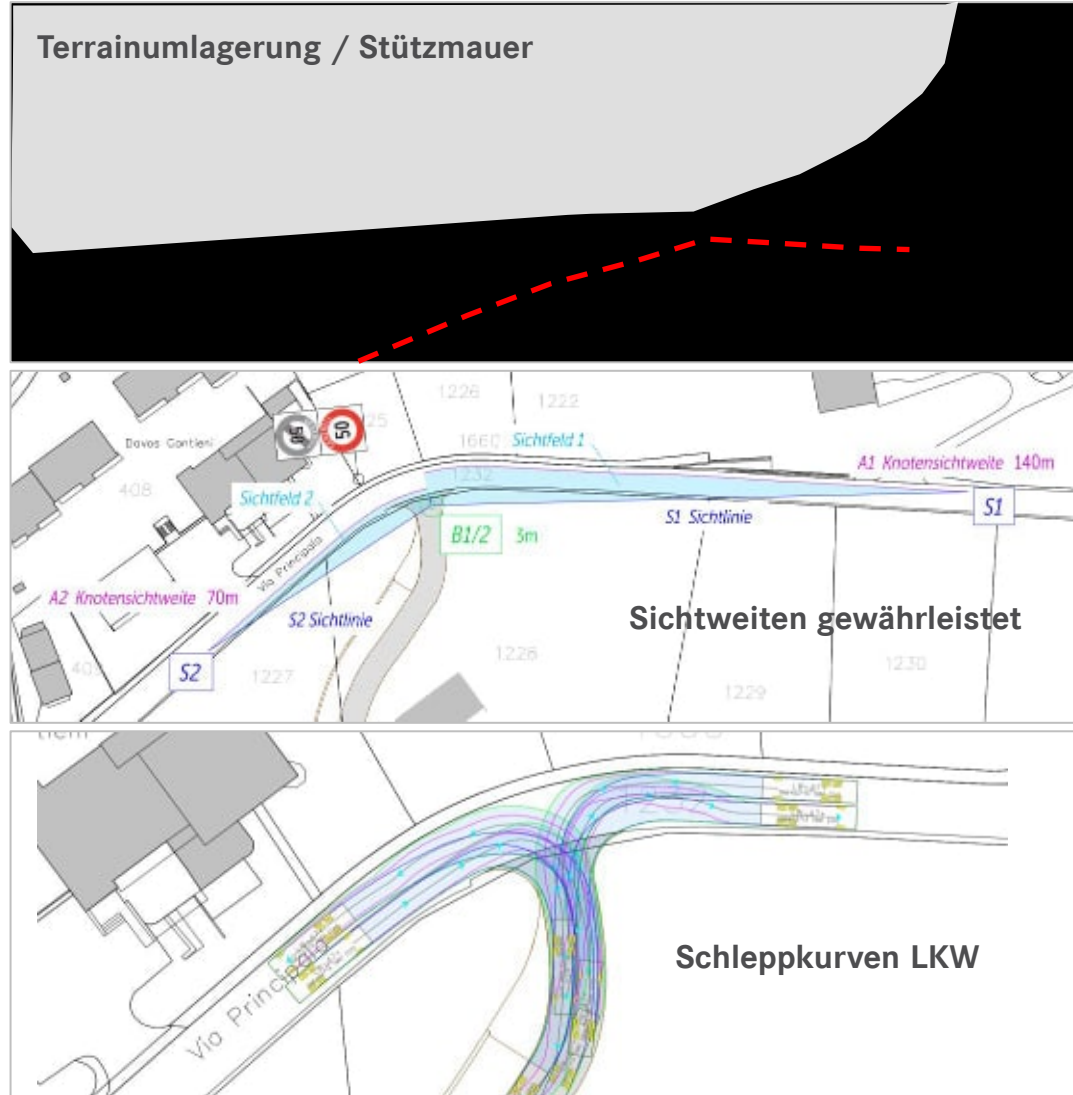
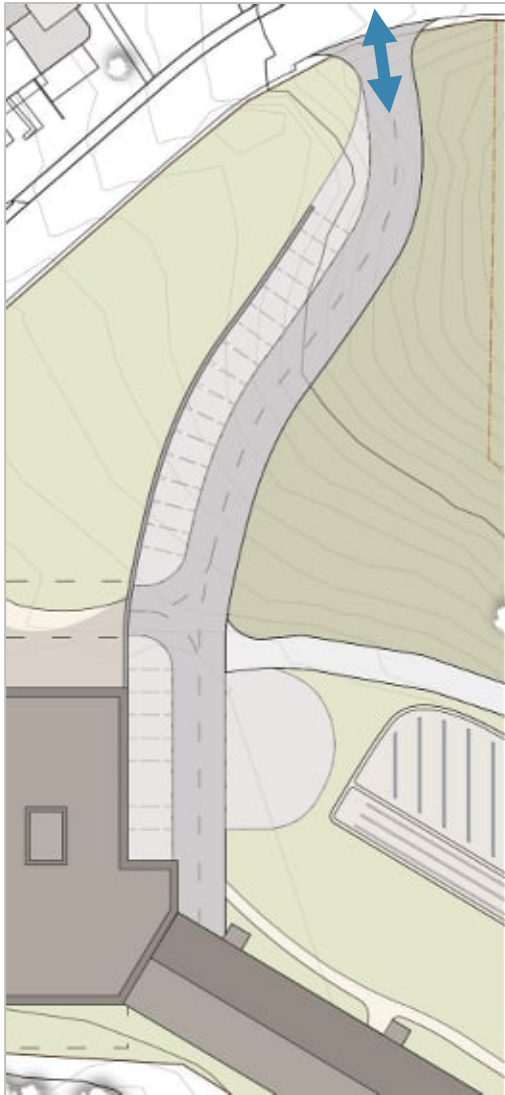
Standardwohnung beidseitig ausgerichtet



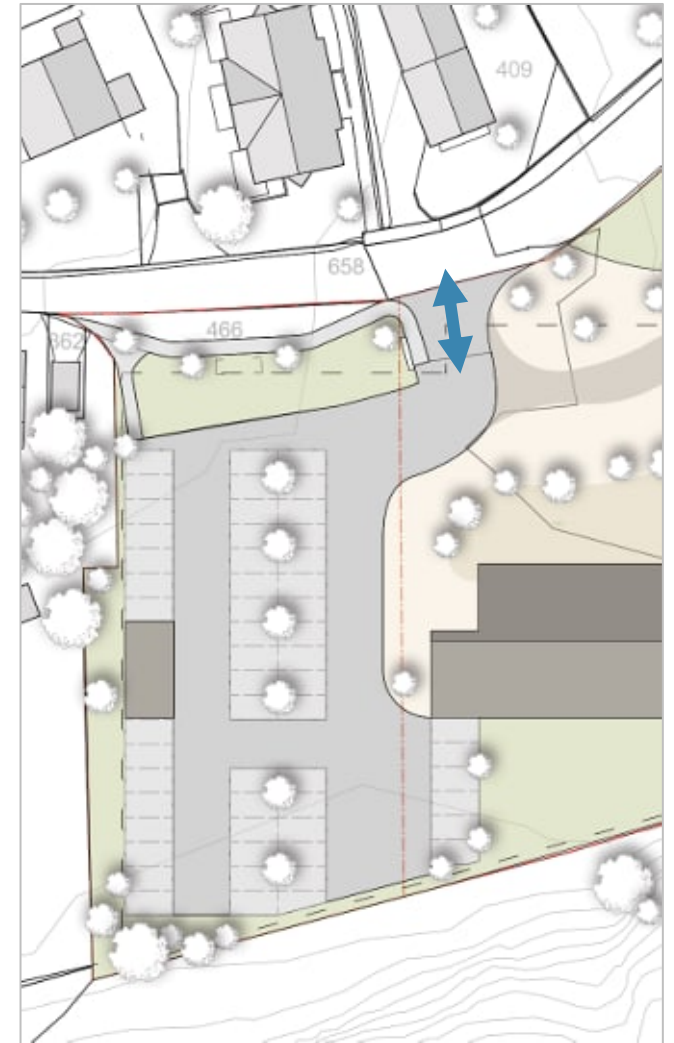


### 3. Richtprojekt (Grundlage für die Arealplanung)

#### Erschliessung ab Kantonsstrasse



Bestehender Anschluss bleibt !



### 3. Richtprojekt (Grundlage für die Arealplanung)

**Erdsonden und Wärmepumpen, Solarpanelle auf Dach, Solarpark** (Energieautarkie für Wärmeproduktion)

#### Heizleistungs- und Warmwasserleistungsbedarf

ca. 250 – 300 kW für Heizung

ca. 150 kW für Brauchwarmwasser

Speicherbedarf: ca. 4 Speicher à 10 m<sup>3</sup>  
(ca. 40 m<sup>2</sup> Flächenbedarf)

#### Zwei mögliche Varianten

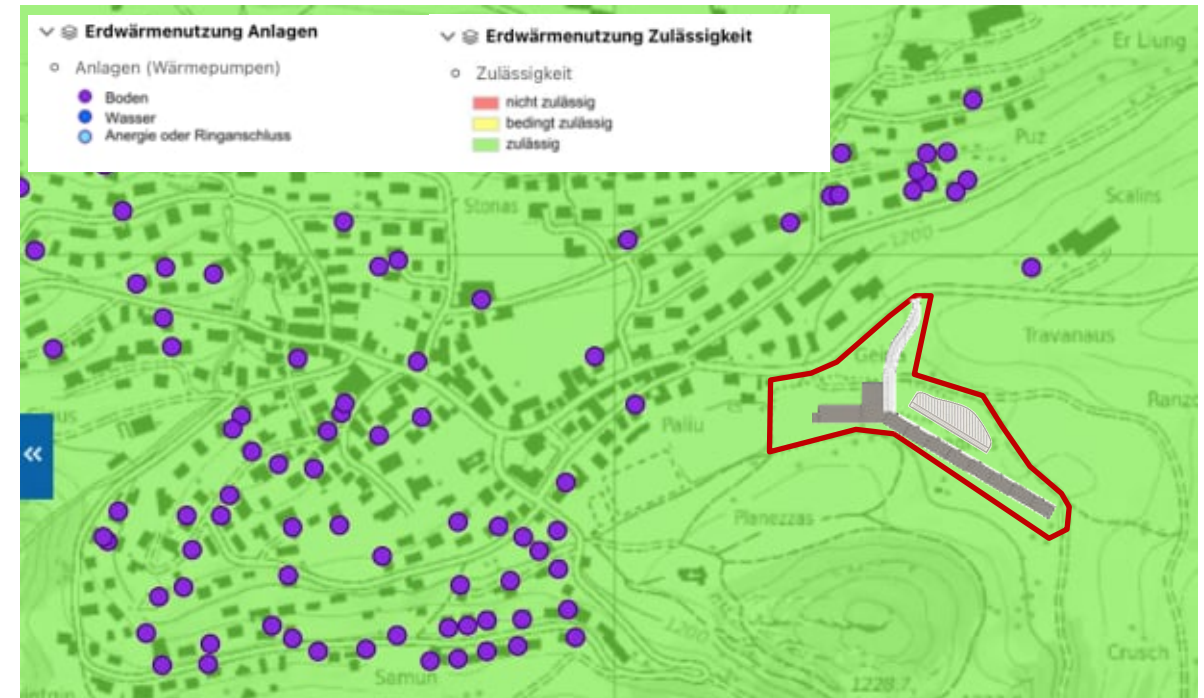
für ökologische / CO<sub>2</sub>-freie Wärmeerzeugung

##### 1. Priorität: Erdsonden und vier Wärmepumpen

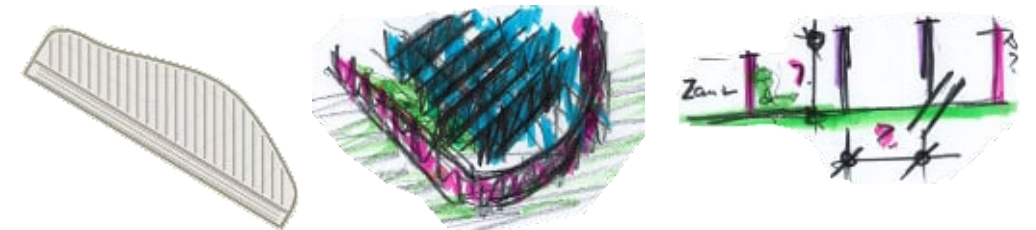
Energieerzeugung mittels Solarpanelle auf Dach (deckt ± Strombedarf von ~335 MWh/Jahr), und Solarpark freistehend (~300 MWh/Jahr, Überschuss)

##### 2. Priorität (Rückfallebene): Schnitzelheizung

(wenn Solaranlagen problematisch)

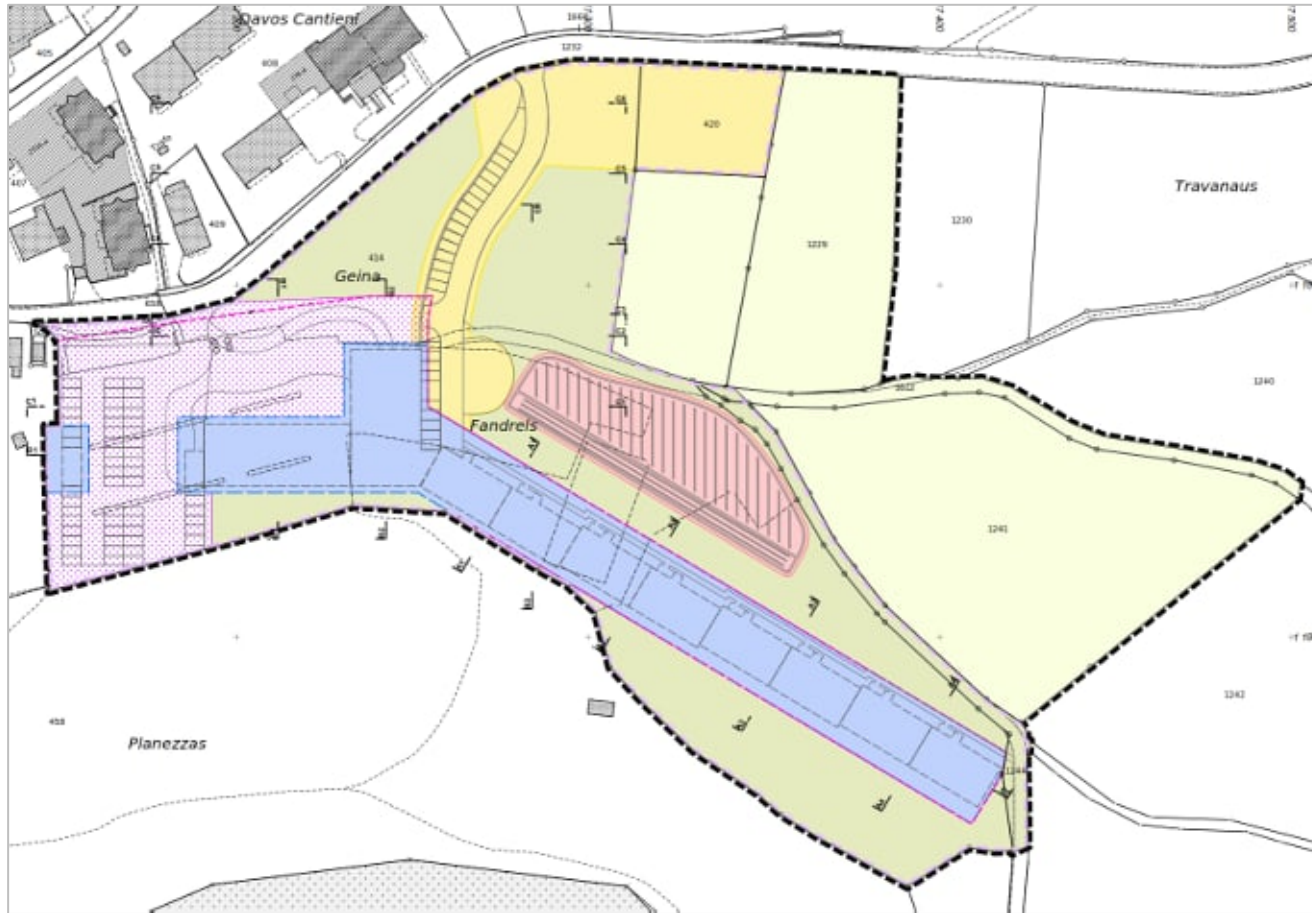


Solarpark – Entwurf



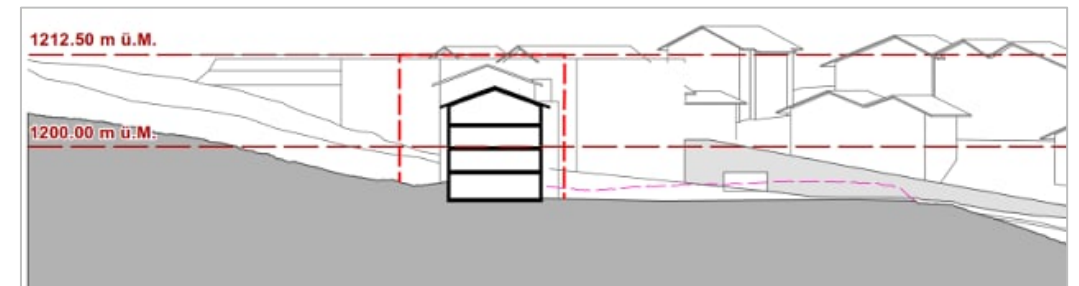


## 5. Arealplan: Gestaltungsplan (AP 02)



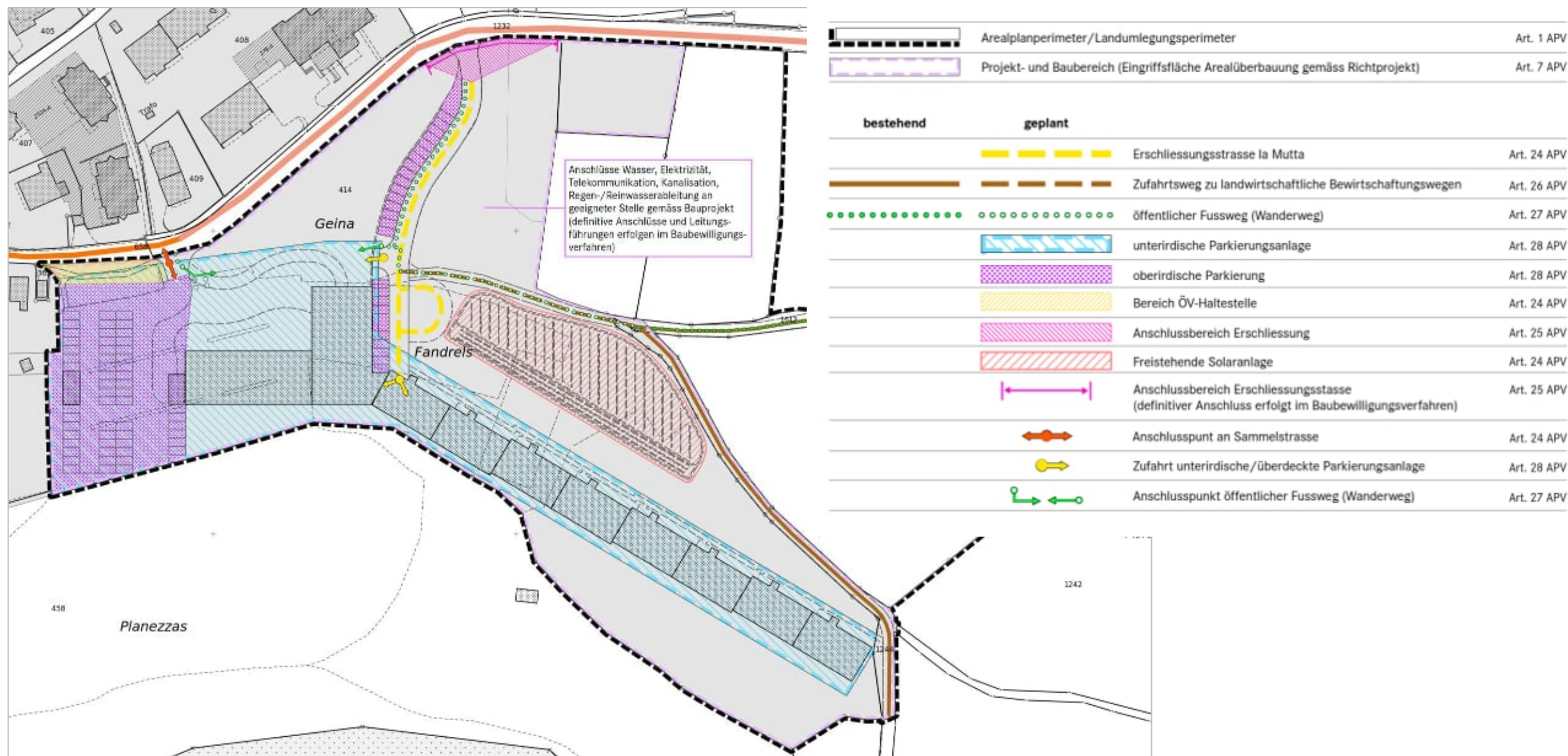
|  |                                             |             |
|--|---------------------------------------------|-------------|
|  | Arealplanperimeter/Landumlegungsperimeter   | Art. 1 APV  |
|  | Projekt- und Baubereich                     | Art. 7 APV  |
|  | Baubereich Hochbauten                       | Art. 9 APV  |
|  | Vorplatz- und Parkierungsbereich            | Art. 10 APV |
|  | Bereich Zufahrt/Erschliessung               | Art. 11 APV |
|  | Bereich freistehende Solaranlage            | Art. 12 APV |
|  | Bereich Parkierung unterirdisch             | Art. 13 APV |
|  | Naturnahgehaltener Umgebungsbereich         | Art. 14 APV |
|  | Landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen | Art. 15 APV |

### 14 Schnitte mit Mantellinien, Geländeanpassungen

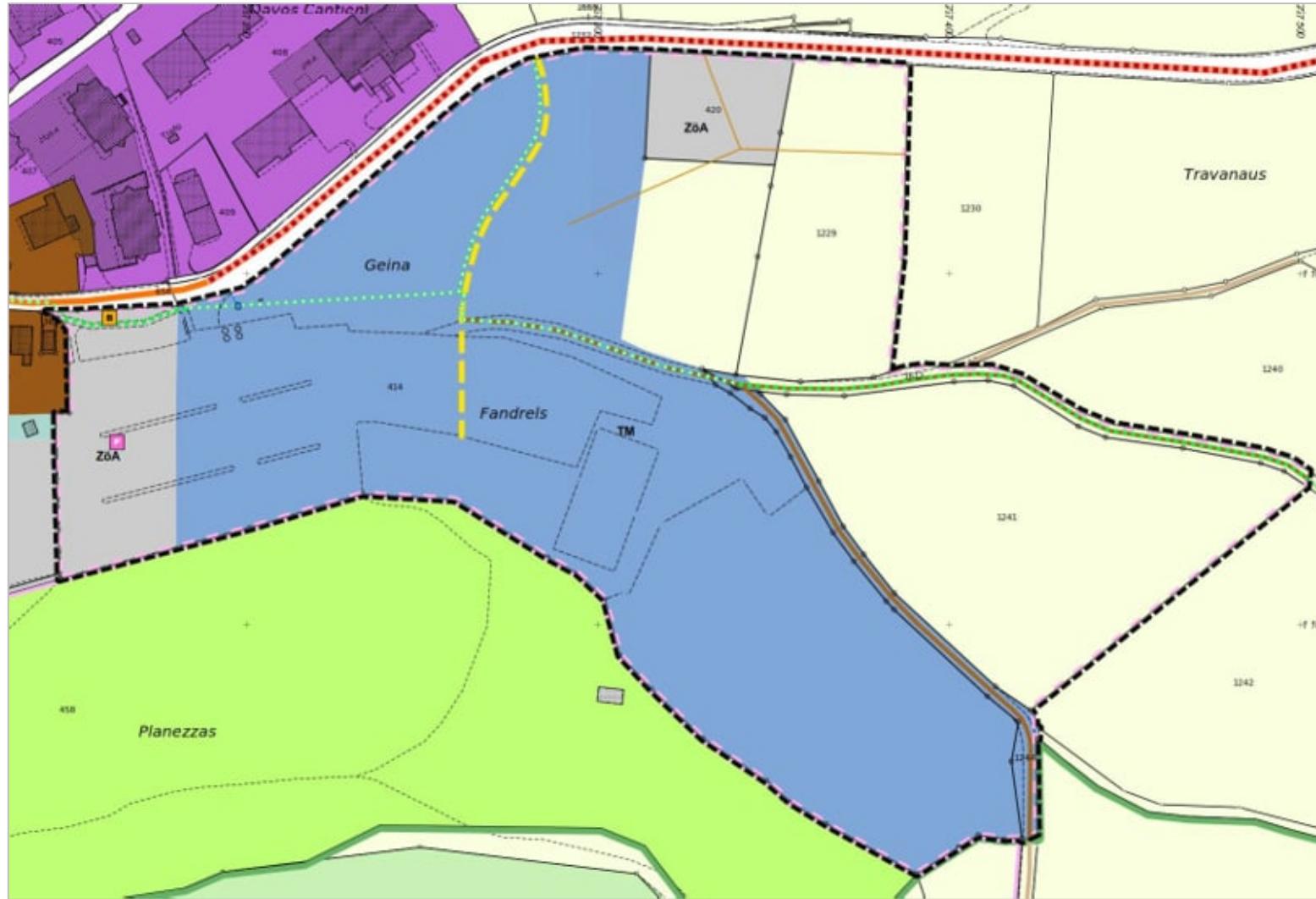


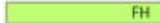


# 6. Arealplan: Erschliessungsplan (AP 03)



# 7. Arealplan: Plan Abweichungen von der Grundordnung (AP 04)



|                                                                                                                               |                                                                                       |                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  Arealplanperimeter/Landumlegungsperimeter |                                                                                       | Art. 1 APV                                                                        |
| <b>Zonenplan</b>                                                                                                              |                                                                                       |                                                                                   |
| <b>Bauzonen</b>                                                                                                               |                                                                                       |                                                                                   |
|                                            | D Dorfzone                                                                            | ES III Art. 18 BauG                                                               |
|                                            | WG3 Wohnmischzone 3                                                                   | ES II Art. 19 BauG                                                                |
|                                            | TM Touristikzone Hotel La Mutta                                                       | ES III Art. 22 BauG                                                               |
|                                            | Z&A Zone für öffentliche Anlagen                                                      | ES II Art. 28 KRG                                                                 |
|                                            | KBA Zone für Kleinbauten und Anbauten                                                 | ES II Art. 23 BauG                                                                |
| <b>Landwirtschaftszone</b>                                                                                                    |                                                                                       |                                                                                   |
|                                            | Landwirtschaftszone                                                                   | ES III Art. 32 KRG                                                                |
| <b>Schutzonen</b>                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                   |
|                                            | Archäologiezone                                                                       | Art. 36 KRG                                                                       |
|                                            | Landschaftsschutzzone                                                                 | Art. 34 KRG                                                                       |
| <b>Weitere Zonen</b>                                                                                                          |                                                                                       |                                                                                   |
|                                            | FH Freihaltezone                                                                      | Art. 35 KRG                                                                       |
|                                            | Zone übriges Gemeindegebiet                                                           | ES III Art. 41 KRG                                                                |
| <b>Genereller Erschliessungsplan</b>                                                                                          |                                                                                       |                                                                                   |
| <b>bestehend</b>                                                                                                              | <b>geplant</b>                                                                        |                                                                                   |
|                                           |                                                                                       | Projektbezogene Erschliessungsplanung Verkehr, Wasser und Entsorgung Art. 41 BauG |
|                                          |                                                                                       | Sammelstrasse Art. 35 BauG                                                        |
|                                                                                                                               |  | Erschliessungsstrasse Art. 35 BauG                                                |
|                                          |  | Wirtschaftsweg Art. 36 BauG                                                       |
|                                          |                                                                                       | Velo-/Bikeweg Art. 37, 40 BauG                                                    |
|                                          |  | Wanderweg Art. 37 BauG                                                            |
|                                          |                                                                                       | Parkplatz Art. 38 BauG                                                            |
|                                          |                                                                                       | Bushaltestelle Art. 34 BauG                                                       |
|                                                                                                                               |  | Hydrantenleitung Art. 39 BauG                                                     |
|                                                                                                                               |  | Hydrant Art. 39 BauG                                                              |
|                                          |                                                                                       | Regen-/Reinwasserableitung Art. 39 BauG                                           |

## 8. Resultate Vorprüfung Kanton

- Arealplan ist richtplankonform
- Arealplan und Richtprojekt erfüllen die gestalterischen Anforderungen im Nahbereich La Mutta (gemäss Auflage Regierung und Vereinbarung: Hochwertige Gestaltung, Beizug Architekturexperten)
- **Bestätigt: Gute landschaftliche/ortsbauliche Einbettung und Gesamtwirkung stehen in Aussicht**  
Beizug kant. Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) nicht erforderlich
- **Gesamtwürdigung / Fazit**
  - Projekt und Arealplan sind zweckmässig und qualitativ hochwertig
  - sehr begrüßenswerte ganzjährige Ausrichtung (Aufenthaltsgäste und hohe Angebotsqualität)
  - ein auf die aktuellen Nachfragetrends ausgerichtetes Beherbergungsangebot
  - Projekt mit grossem Wertschöpfungspotenzial im lokalen und regionalen Kontext



## 9. Resultate Vorprüfung Kanton - Ergänzungen

### To-Do's

- Fortschritt Beizug Expertenkommission dokumentieren und der Planung beilegen
- Wenig Technisches / Beizug Archäologischer Dienst, Tiefbauamt, Grundbuchamt

# 10. Nächste Schritte

- |                                                                |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| ▪ Beizug Expertenkommission, Dokumentation                     | Herbst 2025   |
| ▪ Vertiefung Richtprojekt / Arealplanvorlage gemäss Vorprüfung | bis Ende 2025 |
| ▪ Fertigstellung Mitwirkungsvorlagen                           | 2025/2026     |

Danach:

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| ▪ Mitwirkungsverfahren    | 2026      |
| ▪ Beschluss / Genehmigung | 2026/2027 |

**Besten Dank für die Aufmerksamkeit**

- Fragen
- Begehung





**Gemeinde Falera-Projekt Neues Hotel La Mutta**  
**Besprechung von Freitag, 21.02.2014, 10.00 Uhr (Gemeindekanzlei)**  
**Aktennotiz**

**Teilnehmer:**

Herr Dominik Alig, Amt für Natur und Landschaft  
Herr Linus Wild, Amt für Raumentwicklung  
Herr Kobler iV. Frau Inge Beckel, Bündner Heimatschutz  
Herr Michele Vassella, Denkmalpflege Graubünden  
Herr Matthias Rapp, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz  
Herr Gion. A. Caminada, Architekt  
Herr Daniel Kündig, Dipl. Architekt ETH SIA BSA  
Herr Matthias Hauswirth, Steiner AG  
Herr Armin Casutt, La Siala AG und Begleitkommission Gemeinde Falera betr. Hotel La Mutta  
Herr Reto Gurtner, Begleitkommission Gemeinde Falera betr. Hotel La Mutta  
Herr Wendelin Casutt, Gemeindepräsident  
Herr Adrian Vincenz, Gemeindeschreiber  
Frau Madeleine Grob, Planerin Gemeinde Falera

**Traktanden**

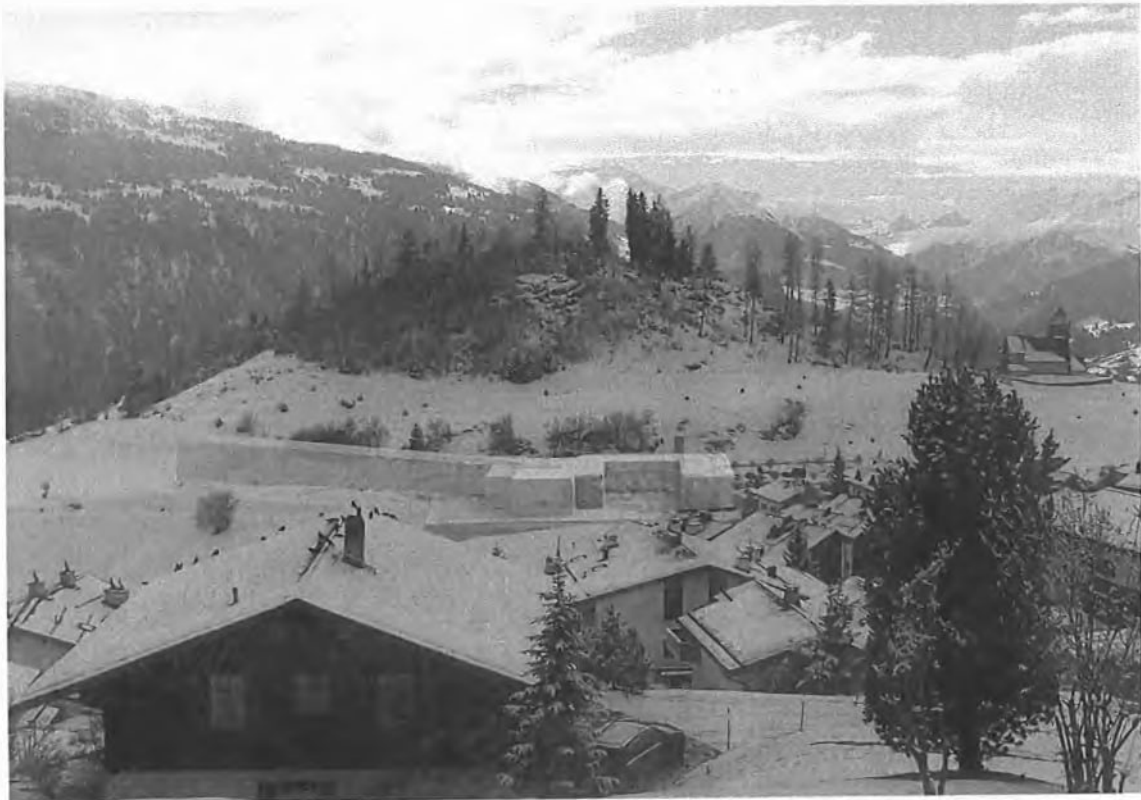
1. Begrüssung (W. Casutt)
2. Stand der Planung und Anlass (M. Grob)
3. Vorstellung Weiterentwicklung Hotelprojekt (G. Caminada und Steiner AG)
4. Diskussion Machbarkeit
5. Konsequenzen Planungsverfahren
6. Bestellung Fachexpertenkommission (siehe Anhang)
7. Weiteres Vorgehen

**Zusammenfassung 1 bis 3**

Nachdem die Ortsplanungsrevision für die Schaffung des Hotels abgeschlossen und in der Folge auch das Arealplanverfahren rechtskräftig eingeleitet waren, wurde die zugrundeliegende Projektstudie von G. Caminada weiter entwickelt. Aufgrund des Eigentumswechsels am Hotel La Siala müssen einige einschränkende Forderungen nicht mehr berücksichtigt werden (Ersatz Tennisplatz, Realersatz Landeigentum La Siala AG). Das Projekt kann neu gemeinsam mit den Verantwortlichen der La Siala AG auf Synergien ausgerichtet werden. Folgende wesentlichen Änderungen resultierten:

Anstelle einer grossen, offenen, öffentlichen Parkierungsanlage am Dorfeingang (im Wesentlichen Gemeindebedarf) soll eine gemeinschaftliche, unterirdische Parkierungsanlage realisiert werden; das anfallende Aushubmaterial kann für eine angepasste Geländegestaltung verwertet werden.

Anstelle der vier Einzelbauten für bewirtschaftete Zweitwohnungen auf der Geländekante soll eine kompaktere Gebäudeanlage mit dem Hotelkomplex entstehen, der sowohl Hotelzimmer, bewirtschaftete Wohnungen, Wellnessanlage usw. beinhaltet. Die interne Aufteilung kann flexibel auf die dannzumaligen touristischen Beherbergungsbedürfnisse ausgerichtet werden. Das Gesamtvolumen entspricht den Vorgaben des bisherigen Projektvorschlages und hält sich auch betreffend Höhe und Landbeanspruchung an die Vorgaben der Ortsplanung. Eine grobe Visualisierung vom Architekturbüro Caminada:



#### **4. Diskussion Machbarkeit**

Die anwesenden Vertreter der kantonalen Amsstellen und vom Bündner Heimatschutz bestätigen im Wesentlichen die verbesserten architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten der Projektweiterentwicklung und unterstützen die Fortsetzung der Planungsarbeiten ausgehend vom neuen Vorschlag.

Der Vertreter von der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SLS) anerkennt die sorgfältige, von besten Fachleuten betreute Projektentwicklung an diesem eindrücklichen Ort. Aus grundsätzlichen Überlegungen sind jedoch seitens der SLS Vorbehalte gegen eine Überbauung dieser un bebauten Geländekammer notwendig.

#### **5. Konsequenzen Planungsverfahren**

Der neue Projektansatz bedingt eine Teilrevision der Ortsplanung. Die Festsetzungen im Generellen Gestaltungsplan (Baubereiche) sind aufzuheben. Neu sollen diese Elemente im Arealplan verbindlich umgesetzt werden.

Bevor die Ortsplanung angepasst wird, muss die Einwohnerschaft von Falera dem neuen Hotelkonzept und insbesondere auch der Beteiligung an der unterirdischen Parkieranlage grundsätzlich zustimmen. In einem nächsten Schritt soll deshalb eine öffentliche Orientierungsveranstaltung zum Projekt Hotel La Mutta durchgeführt werden.

Bezüglich Verwertung von Aushub sind die einschlägigen Verfahrens- und Bewilligungsvorgaben zu beachten.



## 6. Bestellung Fachexpertenkommission

Im Zusammenhang mit der Genehmigung der Ortsplanung für die Schaffung der Touristikzone Hotel La Mutta wurde eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung nach Art. 4, lit 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes zur Regelung der Qualitätssicherung zwischen der Gemeinde Falera und der Karl Steiner AG getroffen und vom Amt für Raumentwicklung mit unterzeichnet. Die Vereinbarung sieht die Begleitung des Projektes durch eine Fachexpertenkommission gemäss nachfolgendem Auszug vor:

### 4.1 Fachexpertenkommission

Für die Begleitung der weiteren Projektierung wird eine Fachexpertenkommission gebildet.

Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- Zwei Gemeindevertreter
- Zwei Vertreter seitens Projektpromotoren KSAG und SSG
- Ein Vertreter des verantwortlichen Architekturbüros
- Ein Vertreter des Bündler Heimatschutzes
- Ein Vertreter der Kantonalen Denkmalpflege
- Ein unabhängiger, fachlich ausgewiesener Architekt

Der Vorsitz sowie die Protokollführung werden an der konstituierenden Sitzung bestimmt.

Die Fachexpertenkommission wird gemäss Projektierungsfortschritt periodisch tagen und den entsprechenden Projektstand hinsichtlich der architektonischen und ortsbaulichen Qualitätssicherung sowie der Landschaftsintegration beurteilen. Die Sitzungen werden mittels Aktennotizen und Sitzungsbeilagen (Pläne, Modelle, etc.) dokumentiert. In Phasenschlussberichten im Rahmen der Arealplanung und danach im Baueingabeverfahren werden der Prozess und die entsprechenden Inhalte festgehalten.

### 4.2 Kostenfolge Fachexpertenkommission

Die Kosten für die Fachexpertenkommission werden von der Gemeinde und der KSAG je hälftig getragen. Dort wo die Fachexperten von Amtes wegen Einsitz nehmen, verbleiben die Kosten bei der entsprechenden Organisation. Für den unabhängigen, fachlich ausgewiesenen Architekten wird ein noch zu bestimmendes Sitzungsgeld gemäss der KBOB-Empfehlung zur Honorierung 2009<sup>5</sup> und die anfallenden Reisespesen entrichtet.

Die Anwesenden sind mit folgender Besetzung einverstanden:

|                          |                                                                                                                              |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeindevertreter:       | Wendelin Casutt, Gemeindepräsident<br>Reto Gurtner, Begleitkommission<br>Madeleine Grob, Planerin (Aktuarin ohne Stimmrecht) |
| Steiner AG:              | Matthias Hauswirth<br>Frank Roethenmund                                                                                      |
| Architekturbüro:         | Gion A. Caminada                                                                                                             |
| Bündner Heimatschutz:    | Dr. Inge Beckel                                                                                                              |
| Kantonale Denkmalpflege: | Michele Vassella                                                                                                             |
| Unabhängiger Architekt:  | Daniel Kündig                                                                                                                |

zusätzlich gemäss Einsprachenerledigung zur Ortsplanung:

La Siala AG: Armin Casutt

Optional: Vertretung Stiftung Landschaftsschutz Schweiz





Herr Rapp wird abklären, ob die SLS Einsitz nehmen will. Herr Wild wird im ARE abklären, ob die leicht modifizierte Zusammensetzung aufgrund der Vereinbarung zulässig ist.

Ziel der Fachexpertenkommission soll sein, einem nachhaltigen Projekt für touristische Beherbergungsformen mit Pilotcharakter und als Alternative zum früheren Zweitwohnungsbau zum Durchbruch zu verhelfen, indem ausgewiesene Fachleute von Beginn an zusammenarbeiten. Der Dokumentation gemäss Vereinbarung Ziffer 4.1 ist deshalb Beachtung zu schenken.

### **7. Weiteres Vorgehen**

Die Fachexpertenkommission nimmt ihre Tätigkeit auf, sobald die Gemeinde Falera den neuen Vorgaben zugestimmt hat und die projektseitige Weiterentwicklung aufgrund des Arbeitsstandes im Arealplanverfahren (Landumlegung, Landerwerb, Baubereiche, Erschliessungsvorgaben usw.) konkretisiert werden kann. Die Gemeinde ist für die organisatorischen Belange zuständig.

Im Anschluss an die Traktanden diskutieren die anwesenden Fachleute die Projektstudie und geben dem Architekten Hinweise und Anregungen.

Laax, 3. März 2014

Für die Aktennotiz

Madeleine Grob

**Geht an alle Teilnehmer**

# **Öffentlich-rechtliche Vereinbarung «Neues Hotel Falera» zwischen der Gemeinde Falera und der Karl Steiner AG, Zürich**

## **I. Vertragsschliessende**

### **Politische Gemeinde Falera, CH-7153 Falera**

Körperschaft des öffentlichen Rechts, handelnd durch den Gemeindevorstand, dieser wird vertreten durch die Gemeindepräsidentin Frau Silvia Casutt und den Gemeindeschreiber Herrn Adrian Vincenz

- nachstehend «**Gemeinde**» genannt -

und

### **Karl Steiner AG**

Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, handelnd durch die Gruppenleitung, diese wird vertreten durch den Leiter Immobilienentwicklung Herrn Peter Jäggi und den Bereichsleiter Herrn Rolf Wieland

- nachstehend «**KSAG**» genannt -

und

### **SSG SwissSpaGroup AG, Heinrichstrasse 267 CH-8005 Zürich**

Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, handelt durch den einzelzeichnungsberechtigten Verwaltungsratspräsidenten Herrn Daniel F. Kündig und den Geschäftsführer Herrn Andreas Campi

- nachstehend «**SSG**» genannt -

betreffend

***Regelung der Qualitätssicherung im Sinne des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) Art. 4 Lit. 2***

## II. Vertragsinhalt

### **1 Ausgangslage «Neues Hotel Falera»**

Das Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Falera aus dem Jahr 2004 sieht die Evaluation eines Hotelstandortes vor. Dies vor dem Hintergrund des ausserordentlich hohen Bau-landverbrauchs der letzten Jahre und Jahrzehnte, welcher zu einer Verknappung der Baulandreserven in den Bauzonen und zu einem Umdenken im Hinblick auf die künftige Siedlungsentwicklung geführt hat. Da eine gleich bleibende Weiterentwicklung in neu zu schaffende Bauzonen aufgrund der Bedürfnisse der Landwirtschaft (Gesamtmelioration soeben abgeschlossen), der Wohn- und Lebensqualität der Einheimischen und auch aus übergeordneten Raumentwicklungszielen ausgeschlossen wird, soll versucht werden, mit einem neuen Hotelangebot die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Tourismus in Falera zu verbessern und damit die Auswirkungen einer reduzierten Bautätigkeit im Zweitwohnungssegment aufzufangen. Die Gemeinde suchte den Kontakt mit professionellen Projektentwicklern im Hotelbereich. Dies führte zur heutigen Zusammenarbeit mit der KSAG, welche ihrerseits die planerische bzw. operative Projektleitung an die SSG delegiert hat. Die Fachpersonen sind vom Potenzial eines Hotels im gehobenen Segment in Falera überzeugt, wenn ein besonderes Angebot geschaffen und die notwendige Grösse für eine marktfähige Hotelanlage realisiert werden kann. Aus dieser Vorgabe entstand vom Architekten Gion A. Caminada aus Vrin die Idee für einen Hotelstandort unterhalb der «Mutta».

Die Sensibilität des gewählten Standortes unterhalb der «Mutta» stellt hohe Anforderungen an die Gestaltung der Hotelanlage (vgl. Abbildung 1). Deshalb wird im Folgenden der Aspekt der gestalterischen Qualitätssicherung für die weitere Projektierung geregelt<sup>1</sup>.



Abbildung 1: Planungsgebiet (umrandet) am Fusse der markanten Kuppe mit der Kirche – «la Mutta»

<sup>1</sup> vgl. Bericht zur Vorprüfung (Kapitel 2.3), Amt für Raumentwicklung Graubünden, datiert vom 29. April 2009



## 2 Zielsetzung

Ziel ist es mit dieser Vereinbarung im Kontext der eingereichten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Falera, welche eine *Änderung des Zonenplans 1:2'000, Arealplanpflicht Hotelanlage Fandrels* sowie den zugehörigen *Planungs- und Mitwirkungsbericht* umfasst, die Qualitätssicherung für das geplante Vorhaben zu regeln.

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Diese Vereinbarung ist gestützt auf das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004. Der Bericht zur Vorprüfung hält fest, dass die Gemeinde Falera mit den Investoren<sup>2</sup> auf dem Vereinbarungsweg (Art. 4 Lit. 2 KRG) eine entsprechende Regelung bezüglich der Qualitätssicherung zu treffen hat.

## 3 Projektpartner

Das Projekt «Neues Hotel Falera» wird von der KSAG in Zusammenarbeit mit SSG entwickelt und verantwortet. Projektpartner sind neben der KSAG und SSG, die Gemeinde Falera, Flims Laax Falera Tourismus AG sowie Gion A. Caminada, Vrin. Letzterer verantwortet die architektonische Planung des Projektes. Für die Entwicklung und Verfeinerung des Projektes werden weitere Planer beigezogen. Hierfür werden, wenn möglich, Fachplaner aus der Region beigezogen, sofern diese die Voraussetzung der Konkurrenzfähigkeit<sup>3</sup> erfüllen.

## 4 Qualitätssicherung

Für die Projektierung des Bauvorhabens ist Gion A. Caminada verantwortlich, welcher die architektonische Qualität des Bauvorhabens garantiert<sup>4</sup>. Zur Qualitätssicherung des Bauvorhabens wird eine Fachexpertenkommission gebildet. Dieser Aspekt ist integraler Bestandteil anlässlich der Beschlussfassung vom 12. Juni 2009 der Gemeindeversammlung Falera.

Sollte Gion A. Caminada wider erwarten das Projekt aus irgendwelchen heute nicht bekannten Gründen nicht weiter planen, so verpflichtet sich KSAG gemeinsam mit der Gemeinde, eine anderes Architekturbüro zu verpflichten, welches über entsprechende Projektreferenzen die architektonische Kompetenz nachweisen kann, so dass die Qualität für das Bauvorhaben weiterhin gewährleistet bleibt.

---

<sup>2</sup> Als Projektentwickler vertreten bis zum Eintritt des Endinvestors KSAG und SSG die entsprechenden Interessen

<sup>3</sup> Dafür gelten Bedingungen wie: Fachkompetenz, Preis, Leistungsfähigkeit, Qualität der Dienstleistung und Termingarantie.

<sup>4</sup> vgl. Bericht zur Vorprüfung (Kapitel 2.3), Amt für Raumentwicklung Graubünden, datiert vom 29. April 2009

#### **4.1 Fachexpertenkommission**

Für die Begleitung der weiteren Projektierung wird eine Fachexpertenkommission gebildet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- Zwei Gemeindevertreter
- Zwei Vertreter seitens Projektpromotoren KSAG und SSG
- Ein Vertreter des verantwortlichen Architekturbüros
- Ein Vertreter des Bündler Heimatschutzes
- Ein Vertreter der Kantonalen Denkmalpflege
- Ein unabhängiger, fachlich ausgewiesener Architekt

Der Vorsitz sowie die Protokollführung werden an der konstituierenden Sitzung bestimmt.

Die Fachexpertenkommission wird gemäss Projektierungsfortschritt periodisch tagen und den entsprechenden Projektstand hinsichtlich der architektonischen und ortsbaulichen Qualitätssicherung sowie der Landschaftsintegration beurteilen. Die Sitzungen werden mittels Aktennotizen und Sitzungsbeilagen (Pläne, Modelle, etc.) dokumentiert. In Phasenschlussberichten im Rahmen der Arealplanung und danach im Baueingabeverfahren werden der Prozess und die entsprechenden Inhalte festgehalten.

#### **4.2 Kostenfolge Fachexpertenkommission**

Die Kosten für die Fachexpertenkommission werden von der Gemeinde und der KSAG je hälftig getragen. Dort wo die Fachexperten von Amtes wegen Einsitz nehmen, verbleiben die Kosten bei der entsprechenden Organisation. Für den unabhängigen, fachlich ausgewiesenen Architekten wird ein noch zu bestimmendes Sitzungsgeld gemäss der KBOB-Empfehlung zur Honorierung 2009<sup>5</sup> und die anfallenden Reisespesen entrichtet.

#### **4.3 Auflösung der Expertenkommission**

Die Expertenkommission gilt als aufgelöst, wenn die Baufreigabe für das geplante Bauvorhaben «Neues Hotel Falera» vorliegt. Sollte wider erwarten die Projektierung vor diesem Zeitpunkt abgebrochen werden, so wird die Expertenkommission ebenfalls aufgelöst.

### **5 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam oder unvollständig sein, wird damit nicht die gesamte Vereinbarung hinfällig. Vertragslücken sind von allen Parteien gemäss Sinn und Zweck der vorliegenden Vereinbarung zu erfüllen.

Jede Anpassung der Vereinbarung ist nur schriftlich möglich.

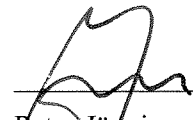
---

<sup>5</sup> Verträge mit Architekten und Ingenieuren, Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes, Empfehlung 2009

Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt.

Zürich, *04.06.2009*  
**Karl Steiner AG**

Falera,  
**Politische Gemeinde Falera**

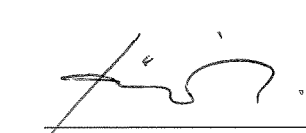
  
Peter Jäggi  
Leiter IE

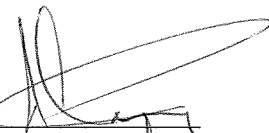
  
Rolf Wielenad  
Bereichsleiter IE

Silvia Casutt  
Gemeindepräsidentin

Adrian Vincenz  
Gemeindeschreiber

Zürich,  
**SSG SwissSpaGroup AG**

  
Daniel Kündig  
Verwaltungsratspräsident

  
Andreas Campi  
Geschäftsführer

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 12. Juni 2009.

Zur Kenntnis genommen:

Chur,  
**Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden**

\_\_\_\_\_  
Cla Semadeni  
Amtsleiter