



Planungs- und Mitwirkungsbericht

Arealplan La Mutta

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Falera und La Mutta AG, 7153 Falera
in Absprache mit: Gemeinde Falera, 7153 Falera

Kontaktperson

Norbert Good, Gemeindepräsident und Verwaltungsrat La Mutta AG
Maurus Candreja, Gemeindevorstand und Verwaltungsrat La Mutta AG
Daniel Kündig, Verwaltungsrat La Mutta AG
Léone-Sophie Kündig, Geschäftsleitung La Mutta AG

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Toni Broder
+41 81 555 32 87
t.broder@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2023 – September 2026

Bearbeitungsstand

Beschlussfassung

Inhalt

1	Anlass	3
1.1	Beherbergungsprojekt La Mutta - bisheriger Werdegang	3
1.2	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.3	Verhältnis zur Gesamtrevision der Ortsplanung	7
2	Organisation und Verfahren	7
2.1	Organisation des Planungsträgers	7
2.2	Arealplanung und Landumlegung	8
2.3	Ablauf / Termine	8
2.4	Einleitung der mit der Arealplan verbundenen Landumlegung	9
2.5	Kantonale Vorprüfung	9
2.6	Mitwirkungsaufgabe, öffentliche Einspracheaufgabe Landumlegung	10
2.7	Verlängerung der Frist zur Touristikzone mit Landumlegungspflicht	13
2.8	Erlass Arealplan durch den Gemeindevorstand	14
2.9	Erlass Landumlegung durch den Gemeindevorstand	15
2.10	Genehmigung Arealplan durch Regierung	15
3	Nutzungskonzept und Richtprojekt La Mutta	16
3.1	Rahmenbedingungen rechtskräftige Ortsplanung	16
3.2	Richtprojekt La Mutta	17
3.3	Erschliessung und Parkierung	20
3.4	Energiekonzept und Nutzung einheimischer Ressourcen	21
3.5	Baurechtsvergabe und Stockwerkeigentum	22
4	Übereinstimmung mit den übergeordneten Erlassen	23
4.1	Raumplanungsgesetzgebung, RPG	23
4.2	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S) von 2018	25
4.3	Gute ortsbauliche und landschaftliche Einbettung nach KRG	26
4.4	Anschluss an Kantonsstrasse – kantonale Strassengesetzgebung	27
4.5	Lärmschutz und Luftreinhaltung nach Umweltrecht	29
4.6	Fazit zur Übereinstimmung mit den übergeordneten Erlassen	31
4.7	Klärung weiterer umweltschutzrechtlicher Belange	31
5	Konzept Arealplan / Umsetzung in Planungsmitteln	32
5.1	Arealplanvorschriften	32
5.2	Gestaltungsplan 1:1000	33
5.3	Erschliessungsplan 1:1000	34
5.4	Änderungen der Grundordnung 1:1000	36
5.5	Bestandesplan Nutzungsplanung und Parzellierung 1:1000	37
6	Schlussfolgerungen	38

Beilagen

- 1) Bericht Konzept Beherbergungsprojekt La Mutta, Gion A. Caminada
- 2) Bestandesplan Nutzungsplanung und Parzellierung 1:1000
- 3) Grundlagenpläne La Mutta, dreimal 1:500 (Situation, Werkleitungen, Fixpunkte)
- 4) Protokoll Tagung Fachexpertengremium, 18.09.2025 (mit weiteren Beilagen)

Verfahrensakten separat dokumentiert

1 Anlass

1.1 Beherbergungsprojekt La Mutta - bisheriger Werdegang

2011 - Teilrevision Ortsplanung

Am 3. Juni 2011 beschloss die Gemeindeversammlung Falera die Ausscheidung einer «Touristikzone Hotel La Mutta» unter anderem mit einer Arealplan- und Landumlegungspflicht (Art. 43 Baugesetz). Vorgesehen war die Realisierung eines traditionellen Hotels sowie, in untergeordnetem Mass, von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen. Mit Beschluss vom 22. November 2011 genehmigte die Regierung die Teilrevision der Ortsplanung mit der Vorgabe, wonach die Zone entschädigungslos dahinfällt, falls nicht innert fünf Jahren die Realisierung erfolgt.

2012 - Zweitwohnungsinitiative

Am 11. März 2012 nahm das Schweizer Stimmvolk die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» an. In der Folge galt ein Baustopp für Zweitwohnungen wie auch für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen. Erst am 1. Januar 2016 trat das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) mit Zweitwohnungsverordnung (ZWVO) des Bundes in Kraft. Während der Zeit von 2012 bis 2016 kam es aufgrund der unklaren Situation zu einem Projektstillstand.

2015 - Gesamtrevision Ortsplanung

Am 25. Juni 2015 beschloss die Gemeindeversammlung Falera eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Sie bestätigte dabei die Touristikzone Hotel La Mutta mit Arealplan- und Landumlegungspflicht (Abb. 1). Dabei regelte die Gemeinde in Art. 22 Baugesetz die Rahmenbedingungen für die Arealplanung umfassender. U.a. befristete sie die Touristikzone Hotel La Mutta auf 10 Jahre (Art. 25 Abs. 5 BauG).

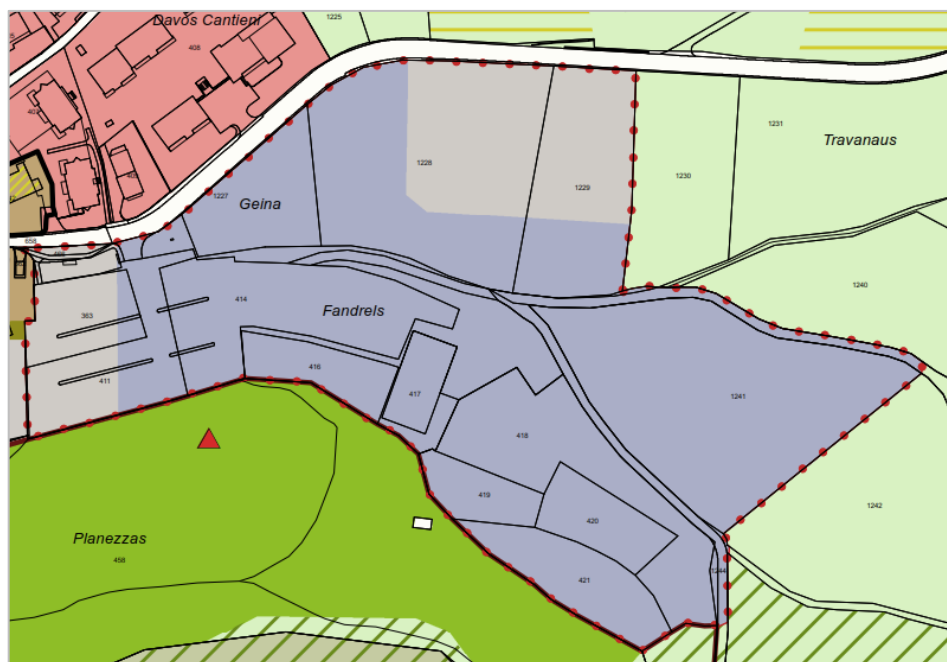


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan 2015 (violett = Touristikzone Hotel La Mutta, grau = Zone für öffentliche Anlagen, rot punktierte Linie = Landumlegungs- und Arealplanpflicht)

2016 – Genehmigung Gesamtrevision Ortsplanung mit Einschränkungen

Am 12. April 2016 genehmigte die Regierung die Gesamtrevision der Ortsplanung mit der Einschränkung, dass die 10-jährige Befristung der Touristikzone ab der regierungsrätlichen Genehmigung vom 22. November 2011 gilt. Demzufolge wird die Touristikzone nicht, wie von der Gemeindeversammlung beschlossen, am 12. April 2026 verfallen, sondern bereits am 22. November 2021, sofern bis dahin keine Arealplanung und kein bewilligtes Bauprojekt vorliegt.

2016 bis 2020 – Neuausrichtung

Im Jahr 2018 erwarb die Gemeinde Falera alle Rechte an den bisherigen Projektentwicklungen. Sie konnte zudem u.a. mit der Weisse Arena AG neue Partner für die gemeinsame Entwicklung des Beherbergungsprojekts La Mutta gewinnen. Architekt Gion Caminada wurde für die Architektur verpflichtet.

Am 1. April 2019 trat die Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) in Kraft. Das revidierte KRG regelt u.a. die Befristung von Bauzonen (Art. 19 h KRG).

Im Februar 2020 stellten die Gemeinde Falera und die Weisse Arena AG der Bevölkerung ein touristische Strategie vor mit folgenden Bestandteilen:

- Beherbergungsprojekt La Mutta mit ca. 150 touristisch bewirtschafteten Wohnungen und Gemeinschaftsräumen samt unterirdischem Parkhaus vor dem Dorfeingang in Verbindung mit dem Beherbergungsprojekt La Mutta; und
- Neubau einer Zubringerbahn ins Skigebiet mit Talstation im Bereich des Kulturzentrums «La Fermata» und mit unterirdischer Verbindung zwischen dem Beherbergungsprojekt La Mutta und dem zentralen Kulturzentrum «La Fermata».

Wegen Covid-19 erfuhr das Projekt ab Februar 2020 wiederum eine Verzögerung.

2021 – Teilrevision Art. 22 Baugesetz

Anfangs des Jahres 2021 wurde klar, dass die Realisierung der Arealplanung mit Landumlegung und die Erarbeitung eines baubewilligungsreifen Bauprojekts bis im November 2021 (Dahinfallen der Zone) nicht mehr möglich sein wird. Am 26. März 2021 wurde Art. 22 Baugesetz zur Touristikzone erneut teilrevidiert.

Identisch zur ursprünglichen Zonenbestimmung sind geblieben:

Zonenordnung:	Bauzonen: Touristikzone, Zone für öffentliche Anlagen
Folgeplanpflicht:	Arealplanpflicht und Landumlegungspflicht
Nutzungsart:	Traditionelles Hotel und/oder touristisch bewirtschaftete Wohnungen mit ergänzenden Nebennutzungen
Bauvolumen, Höhenkote:	Max. 63'000 m ³ , Max. 1212.5 m ü. M.
Parkieranlagen:	Ohne Einschränkungen zulässig (ober- und unterirdisch)
Nachhaltigkeit:	Gute Gestaltung zwecks Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild, hohe Energieeffizienz mit Nutzung einheimischer Ressourcen

Die wesentlichen Änderungen, die vorgenommen worden sind:

Zeitliche Befristung der Zone: Sofern das Projekt nicht realisiert wird, verfallen die Festlegungen 5 Jahre nach Genehmigung der Teilrevision (Detailregelung nach KRG: Fristen stehen still, wenn Verzögerungen nicht selbstverschuldet sind. Die Gemeinde kann die Frist um max. 50 % verlängern).

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen: Der Anteil dieser Wohnungen (bisher 13'000 m³) ist nicht mehr beschränkt. Zudem wurden Regelung für die Nutzung von Stockwerkeigentum (STWE) gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung erlassen: Die Eigennutzung darf max. 3 Wochen pro Hauptsaison betragen. Die Dauervermietung ist nicht zulässig. Es ist ein Renovationsfonds zu bilden. Mit dem Baugesuch ist ein Betriebskonzept gemäss Anforderungen der Zweitwohnungsgesetzgebung einzureichen. Und die Baufreigabe von Wohnungen erfordert einen Begründungsakt STWE sowie ein Reglement und Mietverträge.

Am 10. August 2021 genehmigte die Regierung die Teilrevision des Baugesetzes mit der Folge, dass die 5-jährige Befristung der Touristikzone ab Genehmigung neu bis zum 10 August 2026 gilt (Art. 22 Abs. 5 Baugesetz).

2021 – Entwicklungsgesellschaft La Mutta

Zunächst wurden mit Unterstützung der durch die Gemeinde beigezogene Blauhut AG (Zürich) die verschiedenen Optionen der Organisation und der Finanzierung für die Entwicklung und Realisierung des Beherbergungsprojekts geprüft. Dabei zeigte sich, dass sich eine Entwicklung des Projekts durch die Gemeinde Falera mit nahestehenden Dritten als optimal erweist. Daraufhin bildete die Gemeinde mit der Weisse Arena AG (Laax) und der Blauhut AG (Zürich) die Entwicklungsgesellschaft La Mutta AG mit Sitz in Falera für die gemeinsame Entwicklung des Projekts. Architekt Gion Caminada konnte erneut als Partner und für die Architektur gewonnen werden. Eine gemeinsame Absichtserklärung wurde am 3. November 2021 unterzeichnet.

2022 und 2023 – Projektierung und Start Arealplanung mit Landumlegung

Die Gemeinde und die neu geschaffene Entwicklungsgesellschaft konzentrierten sich nunmehr vornehmlich auf die Realisierung eines touristischen Gesamtprojekts am Standort La Mutta im Wesentlichen mit folgenden Bestandteilen:

- Beherbergungsprojekt La Mutta mit ca. 150 touristisch bewirtschafteten Wohnungen, Hotelzimmern und Gemeinschaftsräumen und betriebsdienlichen öffentlichen Nebennutzungen (Verkaufslokale, Gaststätte, Wellnessangebote etc.) samt unterirdischem Parkhaus; und
- Der Landbesitz im Hochbaubereich bleibt bei der Gemeinde, die das Land im Baurecht an die Entwicklung abgibt (Ausschluss Landspekulation).

Auf Grundlage der Projektstudien von Gion Caminada und der Rückmeldungen der Fachexpertenkommission vom 3. März 2014 erfolgte über ein interdisziplinäres Planungsteam und den Projektausschuss in den Jahren 2022 und 2023 die Erarbeitung eines Richtprojekts sowie im 2023 die Aufarbeitung einer Arealplan- und

Landumlegungsvorlage. Die Gemeinde veranlasste mit Verfügung vom 25. September 2023 die Absicht zur Einleitung des Landumlegungsverfahrens und gab diese öffentlich bekannt.

2024 – Start der Verfahren

Am 8. Januar 2024 erliess der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss zur Landumlegung und wies die eingegangene Einsprache mit gleichem Beschluss ab. Der Einleitungsbeschluss wurde am 6. Februar 2024 ans Verwaltungsgericht Graubünden weitergezogen. Nach dem Gerichtsverfahren trat die Einleitung der Landumlegung am 9. Juni 2025 in Kraft (Weiteres dazu siehe nachstehend oder im Planungsbericht zur Landumlegungsvorlage).

Seit März 2024 liegt das von der La Mutta AG entwickelte Richtprojekt von Architekt Gion Caminada sowie die erarbeitete Arealplanung mit Landumlegungsvorlage der Stauffer & Studach Raumentwicklung AG vor. Am 25. März 2024 wurde die Gesamtvorlage dem Gemeindevorstand vorgestellt und zur Vorprüfung freigegeben.

Darauffolgend wurde die gesamte Arealplan- und Landumlegungsvorlage für die Eingabe zur Vorprüfung vorbereitet, welche im Juli 2024 zur Vorprüfung dem Kanton und dem Grundbuchamt Ilanz zur Prüfung eingereicht worden ist.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

Mit der vorliegenden Arealplanung werden die Anforderungen von Art. 22 Baugesetz Falera umgesetzt und die Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Beherbergungsprojekt La Mutta geschaffen.

Der Arealplan La Mutta bezweckt die planerische Umsetzung der in der Grundordnung rechtskräftig festgesetzten Arealpflicht für die miteinbezogenen Grundstücke in der «Touristikzone Hotel La Mutta» und «Zone für öffentliche Anlagen» samt Zuordnung der Nutzung (inkl. Zonenanpassungen). Der Arealplan schafft die Voraussetzungen für eine gute Anordnung, Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen und deren Aussenräume unter grösster Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild und regelt die Erschliessung des Arealplangebietes. Er bestimmt weiter die Grundsätze für die Verteilung der Planungs- und Erschliessungskosten. Schliesslich regelt der Arealplan in Anwendung von Art. 46 Abs. 2 KRG die Abweichungen der Bauzone gegenüber dem geltenden Zonenplan bzw. die Anpassungen der Zonengrenzen als Folge des Resultats der Arealplanung.

Die mit der Arealplanung verbundene Landumlegung mit Grenzbereinigung dient dem Erwerb der für die Erschliessung und die Überbauung erforderlichen Flächen sowie zur Schaffung haushälterisch und zonenkonform überbaubarer Grundstücke (separate Landumlegungsvorlage).

1.3 Verhältnis zur Gesamtrevision der Ortsplanung

Mit der zur Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss neuem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und kantonalem Richtplan Siedlung (KRIPS) erforderlichen Gesamtrevision der Ortsplanung wurde gleichzeitig zum Arealplanprozess im Jahr 2023 gestartet. Bereits am 10. Oktober 2022 hat der Gemeindevorstand das kommunal räumliche Leitbild (KRL) Falera erlassen. In Bezug auf das Gebiet La Mutta gilt die Realisierung des Tourismusprojekts La Mutta als zentraler Entwicklungsbaustein und soll prioritär behandelt werden.

Gemäss dem bisherigen Stand des Revisionsprojekts zur Gesamtrevision der Ortsplanung bleiben die wesentlichen Planfestlegungen sowie die baugesetzlichen Vorschriften zur Touristikzone Hotel La Mutta in Art. 22 Baugesetz unverändert. Die Festlegungen in den Plänen werden lediglich rudimentär an die Arealplanung angepasst (Nachvollzug nicht benötigter Flächen der Touristikzone).

Der vorliegende Arealplan ist auf die zu revidierende Nutzungsplanung abgestimmt. Die Behandlung des Arealplans und der Landumlegung La Mutta kann somit unabhängig der Gesamtrevision der Ortsplanung Falera erfolgen.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Planungsträgerin für den Arealplan und die Landumlegung ist die Gemeinde (Art. 22 KRG). Der Erlass der Instrumente fällt in die Kompetenz des Gemeindevorstands (Art. 48 Abs. 2 KRG, Art. 66 KRG). Er fällt die strategischen Entscheide in der Planung und im formellen Nutzungsplanungsverfahren. Die Entwicklungsgesellschaft La Mutta AG ist Projektentwicklerin und erarbeitet die Projekt- und Planungsgrundlagen für die Arealplanung. Die Gemeindebevölkerung kann sich im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung einbringen. Die Projektleitung obliegt dem Gemeindevorstand, vertreten durch den Gemeindepräsidenten sowie der Entwicklungsgesellschaft La Mutta AG (Co-Leitung).

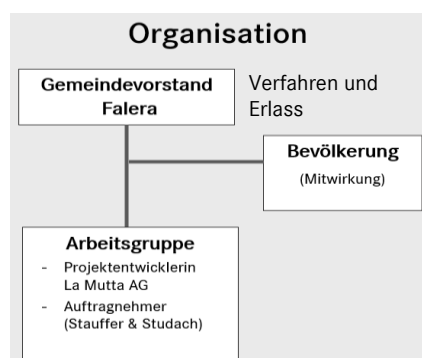


Abb. 2:
Projektorganisation
Arealplan mit Landumlegung

Die Gemeinde Falera und die La Mutta AG beauftragte das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als Planer wurde Toni Broder eingesetzt. Der Architekt Gion Caminada wurde von der La Mutta AG

mit der gestalterischen Begleitung (Richtprojekt) beauftragt, sowie Dr. Niccolo Hartmann von Hartmann und Monsch mit der Begleitung der Erschliessungsplanung und Dieter Breer von der Denkgebäude AG mit dem Energiekonzept.

2.2 Arealplanung und Landumlegung

Der Arealplan ist, wie etwa auch der Zonenplan, ein Instrument der Grundordnung (Art. 22 KRG). Die gesetzliche Grundlage für die Arealplanung ergibt sich aus Art. 46 KRG. Das Verfahren der Arealplanung (Einleitung, Mitwirkungsaufgabe, Erlass, Genehmigung) richtet sich nach Art. 48 KRG in Verbindung mit Art. 12 bis 15 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO). Im Unterschied zum Zonenplan wird der Arealplan nicht von der Gemeindeversammlung, sondern vom Gemeindevorstand beschlossen.

Die Landumlegung ist ebenfalls ein Instrument der kommunalen Nutzungsplanung (Art. 65 ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden; KRG). Landumlegungen finden Anwendung u.a. zur Sicherstellung der häuslicher Bodennutzung, der zonenkonformen Überbaubarkeit und der Erschliessung eines bestimmten Gebiets in der Bauzone und Teilen in der Nichtbauzone. Landumlegungen dienen zudem dem Erwerb der für die Erschliessung und die Überbauung erforderlichen Grundstücksflächen. Die Landumlegung wird vom Gemeindevorstand erlassen.

Die öffentlichen Auflagen zur Arealplanung und zur Landumlegung ab Rechtskraft der Einleitung der Landumlegung (1. Verfahrensschritt) sind jeweils gemeinsam öffentlich zu publizieren (Art. 28 Abs. 2 KRVO). Die Landumlegung ist weiter an der Arealplanung (Leitverfahren Nutzungsplanung) angehängt (Art. 65 und 66 Abs. 2 KRG). Die Mitwirkungsaufgabe zur Arealplanung erfolgt demnach zusammen mit der Auflage des Bestands und der Neuzuteilung der Landumlegung (2. Verfahrensschritt). Die Beschwerdeaufgabe zum Arealplanerlass erfolgt zusammen mit dem Erlass der Landumlegung (3. Verfahrensschritt). Die Durchführung beider Verfahren erfordert entsprechend eine sorgfältige Koordination der Prozesse, der Verfahren und der nötigen Entscheide.

2.3 Ablauf / Termine

Start Prozess Arealplanung und Landumlegung	Mai 2023
Beschluss Einleitung Landumlegung	8. Januar 2024
Fertigstellung Richtprojekt und Planungsvorlagen	bis Juni 2024
Vorprüfungsverfahren Kanton	Juli 2024 – März 2025
Überarbeitung gemäss Resultate Vorprüfung	bis Januar 2026
Mitwirkungsaufgabe Arealplan mit Auflage Landumlegung	Febr. – April 2026
Überarbeitung Vorlage gemäss Resultate Mitwirkung	Mai – September 2026
Beschluss/Erlass Planungsvorlagen Gemeindevorstand	14. September 2026
Beschwerdeaufgabe Arealplan Genehmigung	Sept – Okt. 2026 2027

2.4 Einleitung der mit der Arealplan verbundenen Landumlegung

Am 8. Januar 2024 beschloss der Gemeindevorstand die Einleitung der mit der Arealplanung verbundenen Landumlegung unter gleichzeitiger Behandlung und Abweisung einer dagegen eingegangenen Einsprache während der Auflagefrist vom 13. Oktober 2023 bis 13. November 2023 (Anhänge 1 bis 3). Gegen den Einleitungsbeschluss erhob die Einsprachepartei am 6. Februar 2024 Beschwerde bei Verwaltungsgericht Graubünden. Die Einleitung der Landumlegung ist vom Verwaltungsgericht Graubünden, mittlerweile Obergericht des Kantons Graubünden (Verfahren R 24 14), mit Urteil vom 9. Mai 2025 (VR3 24 14) bestätigt worden. Die Beschwerde wurde abgewiesen, soweit darauf eingetreten worden ist. Die Einleitung der Landumlegung trat nach ungenutztem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist vor das Bundesgericht am 9. Juni 2025 in Kraft.

Während des Gerichtsverfahrens hat die Gemeinde die Zeit genutzt, um für die Landumlegungsvorlage und die Arealplanvorlage die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung und das Grundbuchamt Ilanz durchzuführen.

2.5 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Arealplanung wurde gestützt auf Art. 12 KRVO dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 4. März 2025 äusserten sich die Amtsstellen positiv zur vorliegenden Arealplanung. Im Wesentlichen wurden, nebst formalen Korrekturen und Hinweisen, folgende Anmerkungen vorgebracht:

Bemerkungen Kanton	Vorgehen Gemeinde
Einbezug Expertenkommission Es ist die vereinbarte Expertenkommission in die weitere Projektierung einzubeziehen und der Nachweis den Akten beizulegen.	Die Fachexpertengremium wurde neu konstituiert. Anlässlich der Tagung am 18. September 2025 unter Einbezug der Denkmalpflege Graubünden und des Bündner Heimatschutzes wurde die Vorlage sowie das Richtprojekt La Mutta diskutiert. Die Ergebnisse sind im beiliegenden Protokoll dokumentiert. Änderungen sind in die Vorlage eingeflossen und berücksichtigt.
Teilrevision durchführen für Aus- und Umzonungen Auszonung von ca. 1.3 ha und Umzonungen von 920 m² wie in der Vorprüfungsvorlage enthalten sind für einen Arealplan zu umfangreich. Daher ist nebst dem Arealplan auch eine Teilrevision (durch die Gemeindeversammlung) durchführen.	Nach Rücksprache mit dem ARE können die Auszonungen von ca. 1.5 ha (Touristikzone in Landwirtschaftszone) im Arealplan festgesetzt werden, gestützt auf Art. 22 Baugesetz, gemäss diesem Flächen im Arealplan der landw. Nutzfläche (LN) zugewiesen werden können. Umzonungen sind nunmehr geringfügige 140.5 m² Arrondierungen zwischen der Touristikzone und der Zone für öffentliche Anlagen erforderlich. Die Aus- und Umzonungen können im Arealplan umgesetzt werden.

Diverses Formelles in Vorschriften, Plänen und im weiteren Verfahren: - Gestaltungsplan: Farbliche eindeutige Unterscheidung Höhenkoten und Mantellinien vornehmen sowie die Schnittbezeichnungen überprüfen. - Den Begriff «Gestaltungskonzept» in den Arealplanvorschriften konkretisieren. - Plantitel des Abweichungsplans zur Grundordnung eindeutiger formulieren. - Einbezug der Strassenbaupolizei sowie der Fachstelle Langsamverkehr des Tiefbauamts im Zuge der Mitwirkung sicherstellen. - Die beigelegten Zweckentfremdungsgesuche bezüglich der Güterzusammenlegungsgrundstücke im Zuge des Arealplan beim Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) einreichen. - Einbezug Archäologischer Dienst im BBV sicherstellen. - Es ist eine Zusatzbewilligung Luftreinhaltung im BBV erforderlich.	Folgende Anpassungen wurden vorgenommen und Schritte bestimmt: - Gestaltungsplan: Farbliche Änderungen in den Inhalten sind angepasst, die Schnittbezeichnungen sind in der Vorlage nach Ansicht der Gemeinde korrekt. - Der Begriff «Gestaltungskonzept» wurde in den Arealplanvorschriften konkretisiert. - Plantitel des Änderungsplans wurde sinngemäss angepasst. - Der Einbezug der Fachstellen des Tiefbauamts wurde im Zuge des Mitwirkungsverfahrens vorgenommen (Stellungnahme vom 14. Juli 2026). - Die beigelegten Zweckentfremdungsgesuche bezüglich der Güterzusammenlegungsgrundstücke werden im Zuge des Erlasses des Arealplans beim ALG eingereicht. - Der Archäologische Dienst wird im BBV einbezogen werden. - Kenntnisnahme.
Gesamtfazit Die Gesamtvorlage ist richtplankonform. Die Arealplan- und Landumlegungsvorlage erfüllt in vorgelegter Form die planerischen und gestalterischen Anforderungen in Bezug auf eine gesicherte hochwertige bauliche Gestaltung sowie hinsichtlich des qualitätssichernden Erarbeitungsprozesses. Eine gute landschaftliche und Ortsbauliche Einbettung zugunsten einer guten Gesamtwirkung steht in Aussicht. Die ganzjährige Ausrichtung hinsichtlich Aufenthaltsgäste und Angebotsqualität wird sehr begrüsst; es handelt sich um ein auf die aktuellen Nachfragetrends ausgerichtetes Beherbergungsangebot mit grossem Wertschöpfungspotenzial im lokalen und regionalen Kontext.	Kenntnisnahme.

2.6 Mitwirkungsaufgabe, öffentliche Einspracheaufgabe Landumlegung

Die Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können

Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 26. Februar bis 13. April 2026 (45 Tage) sind acht thematisch verschiedene **Mitwirkungseingaben von 28 Mitwirkenden** beim Gemeindevorstand eingegangen. Diese wurden vom Gemeindevorstand behandelt und mittels Übersichtstabelle dokumentiert (Verfahrensakten). Bezüglich möglicher Parkplätze für die Eigentümer der benachbarten Überbauung La Siala werden im Rahmen der weiteren Planung und Möglichkeiten allfällige geeignete Lösungen angestrebt. Zwecks Eruiieren von geeigneten öffentlichen Nutzungen im Innen- und Aussenbereich der Arealüberbauung wird zudem zu gegebener Zeit nach Vorliegen entsprechender Konzepte ein partizipativer Evaluationsprozess durchgeführt werden. In Bezug auf die geäusserten Belange Wohnraum für Einheimische, Verkehr im Dorf, Werkhof, Multisammelstelle, Gewerbezonentwicklung, Ausstattungen wie Eiskunsthof wurde schliesslich auf die ebenfalls laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung verwiesen, in dieser diese Themen, soweit Massnahmen nötig sind, gezielt angegangen werden.

Auch hat das **Grundbuchamt Ilanz** eine Stellungnahme vom 10. April 2026 abgegeben, und dabei bestätigt, dass die Grundbucheintragungen wie in den Vorschriften zur Landumlegung vorgesehen im Grundbuch eingetragen werden können. Es werde nach Rechtskraft der Planung die Grundbuchanmeldung für die Landumlegung vorbereiten und die Mutation beim Geometer bestellen.

Nach der Mitwirkung äusserte sich zudem das **Tiefbauamt Graubünden (TBA)** mit Stellungnahme vom 14. Juli 2026 ebenfalls positiv zur Planung mit geplantem Kantonsstrassenanschluss. Es verwies vorwiegend auf technische Belange und die Anforderungen bezüglich der im Baubewilligungsverfahren erforderlichen Gesuche ans Tiefbauamt. Ergänzend erwähnte das TBA, dass sich im Arealplan kein Hinweis auf die Bushaltestelle Falera, Parcadi, finden lasse, obschon sich die bestehende Bushaltestelle mit dem Arealplanperimeter überschneidet. Der ausstehende behindertengerechte Ausbau der Bushaltestelle und die Bauvorhaben im Arealplangebiet seien zeitlich und räumlich abzustimmen.

Das Bauprojekt zur Kantonsstrassenerschliessung wird wie gefordert der Strassenbaupolizei des TBA vor der Einreichung des Baugesuchs zur Vorprüfung vorgelegt werden. Die zeitliche und räumliche Abstimmung zum Ausbau der Bushaltestelle Parcadi wird gewährleistet, darüber hinaus ist sowohl im Erschliessungsplan 1:1'000 (AP03) als auch im Änderungsplan 1:1'000 (AP04) die betreffende Haltestelle berücksichtigt. Anpassungen im Arealplan sind keine erforderlich.

Schliesslich ging eine **Einsprache gegen die Landumlegung** ein. Die Einsprache verlangte primär die Gewährung eines Realersatzes für ein aufgehobenes Grundstück sowie die Aufhebung des Arealplans. Nach sorgfältiger Überprüfung ist der Gemeindevorstand zum Schluss gekommen, dass der geforderte Realersatz mangels zur Verfügung stehender Ersatzfläche aus konzeptionellen und topografischen Gründen nicht möglich ist. Die Landumlegungsvorlage unterliegt dem Zweck der

Arealplanung „La Mutta“ zur Umsetzung der Touristikzone Hotel La Mutta gemäss Art. 22 Baugesetz. Im Sinne von Art. 22 Abs. 3 Baugesetz wird die Landabtretung gesetzeskonform finanziell entschädigt. Diesbezüglich wird auf Art. 2, 6 und 7 der Landumlegungsvorschriften sowie auf die Ausführungen im Planungsbericht zur Landumlegung Kap. 3 verwiesen. Die Gemeinde Falera sieht im Fazit keine Gründe, den Arealplan nicht zu erlassen oder die Gesamtvorlage (Arealplan, Landumlegung) abzuändern. Der ausführlich begründete Einspracheentscheid des Gemeindevorstands erfolgt zusammen mit dem Erlass des Arealplans mittels separater Entscheidungsverfügung.

Zusammenfassend konnte gemäss den Ergebnissen der Mitwirkungsaufgabe die Planung vollständig bestätigt werden, wesentliche Änderungen sind in der Planungsvorlage keine erforderlich (vgl. die Übersichtstabelle in den Verfahrensakten).

Nach einer nochmaligen Überprüfung der Planungsvorlage wurden sodann lediglich **geringfügige redaktionelle Anpassungen** in den Planungsmitteln vorgenommen. Es handelt sich um die folgenden Anpassungen:

Arealplanvorschriften APV

- Art. 3 Abs. 2: Streichen unnötiges Wort «der» im ersten Satz.
- Art. 19 Abs. 1: Streichen von zwei unnötigen Worten «Soweit architektonisch» im zweiten Satz.
- Art. 21 Abs. 2: Streichen des unnötigen Wortes «ausschliesslich» im zweiten Satz.
- Art. 27 Abs. 3: Ergänzen des Satzes «Vorbehalten bleibt die Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit.» am Ende des Absatzes.

Landumlegungsvorschriften LUV

- Art. 3 Abs. 2: Ersetzen des Wortes «dieser» mit «welcher» im ersten Satz.
- Art. 6 Abs. 4: Ergänzen des fehlenden Pronomens «(...) Grundeigentümer der Parzelle (...)» im letzten Satz.
- Art. 7 Abs. 3: Streichen der Entschädigungsanordnung betreffend Parz. 416 (Gemeindegrundstück, der während der Auflage als pendent bezeichnete Vollzug des Grundstückverkaufs ist mittlerweile erfolgt) inkl. Satz Anpassungen.
- Art. 8 Abs. 4: Streichen des unnötigen Verweises «Art. 8» im ersten Satz.
- Art. 17 Abs. 3: Konkretisierung des Absatzes bezüglich In Rechtskraft treten und grundbuchlichem Vollzug.

Landumlegungsvorschriften LUV, Anhang 1 und 2

- Anhang 1, Plan und Tabelle Bestand: Neuordnung gemeindeeigener Parzellen, ohne inhaltliche Änderung (Verschiebung Parz. 416 unter die Grundstücke der Gemeinde).
- Anhang 2, Plan und Tabelle Neuzuteilung: Neuordnung gemeindeeigener Parzellen, ohne inhaltliche Änderung (Verschiebung Parz. 416 unter die Grundstücke der Gemeinde).

2.7 Verlängerung der Frist zur Touristikzone mit Landumlegungspflicht

Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Falera sind die Grundstücke Parzellen Nrn. 363, 411, 414, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 466, 1227, 1228, 1229, 1241, 1244 (teilweise) und 1612 (teilweise) des Grundbuches Falera der Touristikzone Hotel La Mutta zugewiesen sowie mit einer Arealplan- und Landumlegungspflicht belegt. Der zur Touristikzone Hotel La Mutta gehörige Art. 22 Baugesetz Falera (BauG) wurde mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 718 vom 10. August 2021 genehmigt. Nach Art. 22 Abs. 5 BauG gilt die Touristikzone Hotel La Mutta als befristet im Sinne von Art. 19h des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Die Frist bis zum Baubeginn dauert fünf Jahre bis zum 10. August 2026.

Die Auswertung der Mitwirkung und öffentlichen Auflage vom 26. Februar bis 13. April 2026 erforderte eine sorgfältige Überprüfung aller planerischen Belange und dauerte über den 10. August 2026 hinaus an. Im Weiteren stehen die Investment- und Betriebsplanung, die Bauprojektierung, das Baubewilligungsverfahren, die Ausführungsplanung sowie der Baustart noch aus. Diese Prozessschritte dauern erfahrungsgemäss bis zu drei und mehr Jahre. Mit einem Baubeginn kann realistischerweise gestützt auf die Erfahrungswerte etwa im Jahr 2030 gerechnet werden. Die in Art. 22 Abs. 5 Baugesetz gesetzte fünfjährige Frist bis zum 10. August 2026 (Baubeginn) ist somit offensichtlich zu kurz bemessen.

Nach Art. 19h Abs. 2 KRG kann der Gemeindevorstand die Fristen im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Fristen verlängern. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat (Art. 19h Abs. 2 zweiter Satz KRG).

Nach erfolgter Richtprojektierung und der erforderlichen Planungsvorbereitungen erliess der Gemeindevorstand am 8. Januar 2024 gestützt auf Art. 22 BauG, Art. 65 ff. KRG und Art. 29 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für Landumlegungen und Grenzbereinigungen und zum Arealplanverfahren für das Gebiet La Mutta. Am 13. Februar 2024 informierte das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (neu Obergericht des Kantons Graubünden) den Gemeindevorstand über den Eingang einer Beschwerde vom 6. Februar 2024 gegen den Einleitungsbeschluss vom 8. Januar 2024. Mit Urteil VR3 24 14 vom 9. Mai 2025, mitgeteilt am 13. Mai 2025, wies das Obergericht des Kantons Graubünden die Beschwerde ab. Nach Ausbleiben eines Weiterzugs des Urteils ans Bundesgericht innert 30 Tagen erwuchs der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens am 13. Juni 2025 in Rechtskraft. Da die Beschwerde nicht in der Verantwortung des Gemeindevorstands oder der La Mutta AG gelegen hat, stand während dieser Zeit die in Art. 22 Abs. 5 BauG gesetzte fünfjährige Frist im Sinne von Art. 19h Abs. 2 KRG um 486 Tage resp. um 16 Monate still (vom 13. Februar 2024 bis 13. Juni 2025). Von der fünfjährigen Frist bis zum 10. August 2026 (60 Monate oder 1'826 Tage) sind somit knapp 44 Monate (exakt 1'340 Tage) verstrichen resp. es verbleibt nach dem 10. August 2026 eine Fristzeit

von 486 Tagen. Der errechnete massgebende Stichtag für den Ablauf der Frist ist somit neu der 9. Dezember 2027 (10. August 2026 plus 486 Tage).

Vor dem Hintergrund einer absehbaren weiteren Planungsdauer von mindestens drei Jahren und zur Gewährleistung einer bestmöglichen Planungssicherheit für die Gemeinde und für die La Mutta AG hat der Gemeindevorstand entschieden, von der Möglichkeit zur Fristverlängerung nach Art. 19h Abs. 2 KRG noch vor Ablauf des gesetzlichen Stichtags zum Fristablauf vom 10. August 2026 gemäss Art. 22 Abs. 5 BauG Gebrauch zu machen. Der Vorstand der Gemeinde Falera ist sowohl in Anwendung von Art. 22 Abs. 5 BauG in Verbindung mit Art. 19h Abs. 2 KRG als auch aufgrund der vorstehend begründeten und tatsächlichen Umstände ermächtigt, die Frist angemessen bis maximale die Hälfte der ursprünglichen Frist von fünf Jahren um maximal 2.5 Jahre zu verlängern.

Die mit der Touristikzone Hotel La Mutta verbundene Frist gemäss Art. 22 Abs. 5 Baugesetz Falera wurde sodann vom Gemeindevorstand ab dem unter Berücksichtigung des 16-monatigen Friststillstands neu errechneten Fristablaufdatums vom 9. Dezember 2027 um zweieinhalb Jahre (913 Tage) bis zum 21. Juni 2030 verlängert. Dies erfolgte mittels Verfügung an die betroffenen Grundeigentümer sowie mittels Publikation im kantonalen Amtsblatt vom 7. August 2026.

Dabei hat sich der Vorstand in jedem Fall vorbehalten, bei allfällig weiteren Friststillständen infolge Genehmigungs- oder Gerichtsverfahren im Zuge des Arealplans oder der Landumlegung sowie im Falle von Gerichtsverfahren aufgrund einer erteilten Baubewilligung wiederum eine begründete Verfügung mit Angabe eines neuen massgebenden Stichtags für den Ablauf der Frist zu erlassen.

Zusammenfassend gilt somit für die Touristikzone Hotel La Mutta mit Arealplanungs- und Landumlegungspflicht eine neue Frist bis zum 21. Juni 2030.

2.8 Erlass Arealplan durch den Gemeindevorstand

Am 14. September 2026 hat der Gemeindevorstand gestützt auf Art. 48 Abs. 2 KRG den Arealplan erlassen. Der Erlass umfasst folgende Dokumente:

- Arealplanvorschriften (APV) (Dokumente AP 01) mit Richtprojekt und Modell
- Gestaltungsplan 1:1000 (Dokument AP 02)
- Erschliessungsplan 1:1000 (Dokument AP 03)
- Plan Änderungen der Grundordnung 1:1000 (Dokument AP 04)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (Dokument AP 05)

Der Beschluss des Gemeindevorstands über den Erlass des Arealplans wird gestützt auf Art. 48 Abs. 4 KRVO im Kantonsamtsblatt publiziert (Auflagefrist 30 Tage). Anschliessend erfolgt die Betroffene können gegen den Arealplan Planungsbeschwerde an die Regierung einreichen.

2.9 Erlass Landumlegung durch den Gemeindevorstand

Am ... hat der Gemeindevorstand gestützt auf Art. 33 Abs. 3 KRVO die Landumlegung erlassen. Der Erlass umfasst folgende Dokumente:

- Landumlegungsvorschriften (LUV) mit Anhang 1-3 (Bestandes- und Neuzuteilungstabellen und Grundbuchauszüge) (Dokumente LU 01)
- Landumlegung Bestandesplan 1:1000 (Dokument LU 02)
- Landumlegung Neuzuteilungsplan 1:1000 (Dokument LU 03)
- Bericht zur Landumlegung, Planungs- und Mitwirkungsbericht (Dok. LU 04)

Der Erlass der Landumlegung wird allen Beteiligten vorbehältlich der Genehmigung des Arealplans mit Rechtsmittelbelehrung an das Verwaltungsgericht mitgeteilt.

2.10 Genehmigung Arealplan durch Regierung

Der Arealplan erfordert die Genehmigung durch die Regierung (Art. 49 KRG). Davon betroffen ist lediglich die separate Arealplanvorlage, die Landumlegungsvorlage unterliegt dieser Genehmigung nicht. Die Regierung behandelt allfällige Beschwerden gegen die Arealplanung und genehmigt zum Abschluss der Verfahren den Arealplan gestützt auf Art. 49 Abs. 1 KRG.

3 Nutzungskonzept und Richtprojekt La Mutta

3.1 Rahmenbedingungen rechtskräftige Ortsplanung

Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung umfasst die ausgeschiedene Touristikzone Hotel La Mutta rund 3.30 ha und die ausgeschiedene Zone für öffentliche Anlagen ZöA rund 0.80 ha. Das Gebiet mit öffentlicher Parkierungsanlage, Wegen und diversen Anlagen ist über die Via Principala mit Bushaltestelle (Parz. 466) erschlossen.

In der Touristikzone, befristet bis zum 10. August 2026, sind Hotelbauten und -anlagen und/oder touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG erlaubt. Verkaufslöke, öffentliche Gaststätten, Personalwohnungen, Einrichtungen für Wellness, Gewerbe, Dienstleistungen und Kultur sind zulässig, soweit sie direkt zusammenhängen mit der Hotelanlage und von untergeordneter Natur sind. Parkierungsanlagen sind ohne Einschränkungen zulässig (ober- und unterirdisch). Das max. Bauvolumen ist auf 63'000 m³ beschränkt, wobei keine Baute die Höhenkote 1212.5 m ü. M. überschreiten darf. Die Bebauung hat nach den Regeln der Nachhaltigkeit zu erfolgen und soll die Kriterien einer qualitativ hochstehenden Architektur und Gestaltung, der Energieeffizienz (Minergie) sowie der Nutzung einheimischer Ressourcen erfüllen (Nutzungsvorgaben gemäss Art. 22 Baugesetz Falera).

Die Arealplanpflicht bezweckt die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung Überbauung, wobei die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen sind. Nebst der Lösung komplexer Fragestellungen für eine sorgfältige bauliche Entwicklung des Areals ist zur Herstellung überbaubarer Grundstücke mit der Arealplanung zusätzlich eine Landumlegung verknüpft.

Der Planungsperimeter umfasst das Teilgebiet La Mutta (Abb. 3).

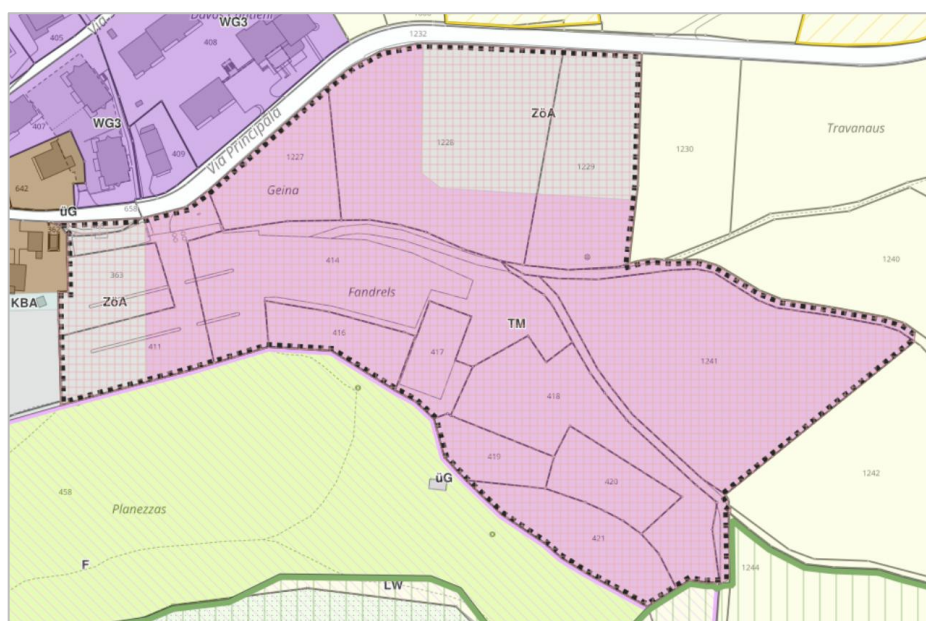


Abb. 3: Planungsperimeter schwarz-gepunktet (Pflicht für Arealplanung mit Landumlegung)
Ausschnitt Zonenplan aktuell (rosa: Touristikzone / grau: Zone für öffentliche Anlagen)

Der Fokus bei der Weiterentwicklung des Projekts lag dabei vor allem auf der Stärkung der Interaktion des gesamten Baukörpers zum Dorf hin und der Präzisierung der topografischen Lage des Ensembles, um den Kultur- und Naturraum aufzuwerten. Die in der Projektstudie verfolgte Grundidee des kompakten und länglichen Baukörpers konnte im daraus erarbeiteten **Richtprojekt** beibehalten werden. Die terrassenförmige Topografie des Megalithenhügels bestimmt weiterhin die Form der Bebauung (siehe Abb. 11). Indes wurde auf die mit der Projektstudie noch verfolgte Hofsituation beim zentralen Baukörper (siehe Abb. 4) verzichtet.

Mit dem Verzicht auf die Hofsituation konnte die Erscheinung des Baukörpers reduziert und dessen dorfbauliche Stellung präzisiert werden. Der zentrale Baukörper wird zum Mittelrisalit und bildet zusammen mit den gegenüberliegenden Baukörpern entlang der Via Principala den Dorfeingang Falera. Durch die öffentliche Säulenhalle und die Situierung des Westflügels öffnet sich das Gebäude zum Dorf hin und wird als Teil von diesem wahrgenommen. Durch die integrierte Erschliessung konnte schliesslich die Versiegelungsfläche ebenfalls weiter minimiert werden.

Nutzungen

Im zentralen Baukörper sind **mehrere öffentliche Nutzungen** (Läden, Café, Mehrzweckraum, Restaurant mit Terrasse) eingebracht, die nicht nur für die Gäste, sondern auch für Einheimische und weitere Personen zugänglich sind. Dadurch kann die Erlebbarkeit und der Nutzen der Anlage für alle gesteigert werden kann.

Beidseits des zentralen Baukörpers befinden sich **zwei längliche Anbauten** (Ost- und Westflügel) mit insgesamt **132 bewirtschafteten Wohneinheiten**. Alternativ können im Westflügel 54 Standardhotelzimmer realisiert werden. Die Räume haben unterschiedliche Grössen: 60 grössere Wohneinheiten à 82 bis 89 m² Bruttogeschossfläche, 72 kleinere Wohneinheiten à 34 bis 47 m² Bruttogeschossfläche resp. 54 Hotelzimmereinheiten à 35 m² Bruttogeschossfläche. Die Wohneinheiten werden im Rahmen des strukturierten Beherbergungsbetriebs nach Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZVV) gemäss den gesetzlichen Vorgaben von Art. 7 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) touristisch bewirtschaftet.

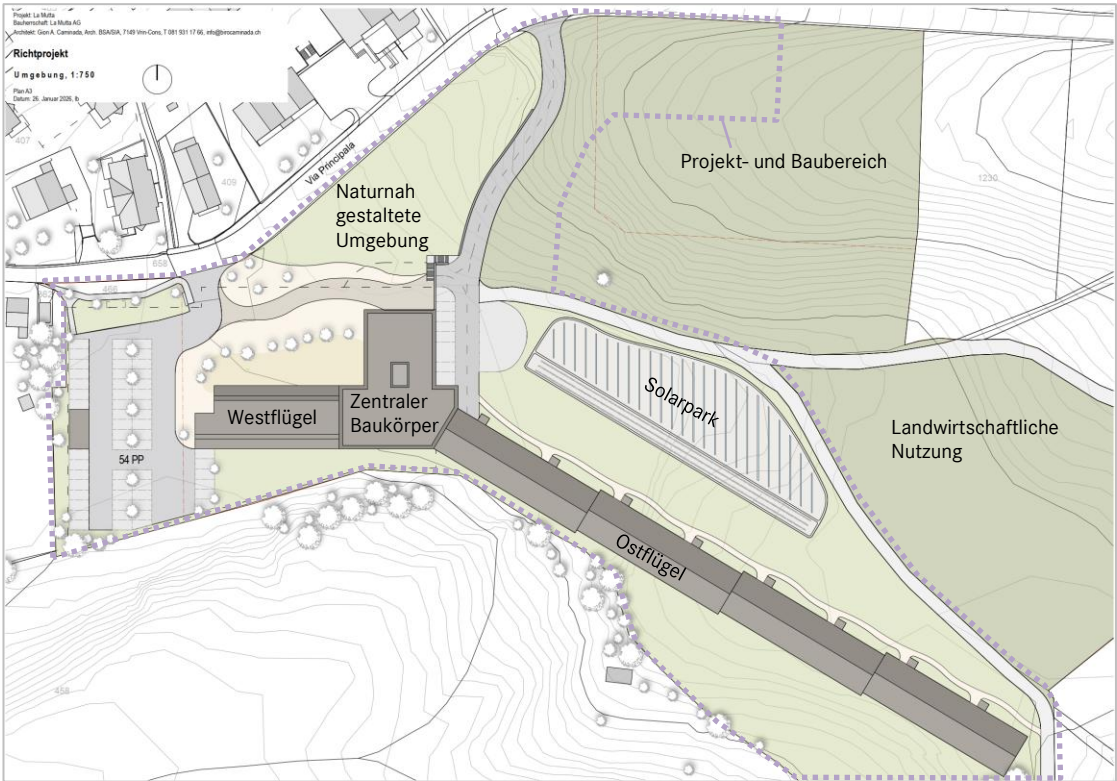
Bauvolumen / Dichte

Das im Richtprojekt enthaltene **Bauvolumen** umfasst über dem Terrain und bei einer Gebäudehöhe von rund 12.50 m (drei- vier Geschosse) rund **53'000 m³** (= 84 % des Maximalvolumens) resp. zusammen mit potenziell geplanten Klein- und Anbauten bis zu 60'000 m³ (= 95 % des Maximalvolumens).

Bei einer Geschossfläche von rund 25'000 m² ergibt sich auf der im Arealplan angepassten Touristikzone Hotel La Mutta von 2.34 ha eine **Dichte von rund 1.1** (Ausnützungsziffer). Im Falle der ursprünglichen Touristikzone von 3.30 ha würde sich die Dichte auf immerhin noch 0.8 (Ausnützungsziffer) belaufen.

Richtprojekt La Mutta – Hauptbestandteile (vollständig: in Beilage AP 01)

Aufsicht, Umgebung



Standardwohnungen

Alternativ Westflügel 1.-3.OG

Standardhotelzimmer
54 Einheiten
35 m²

Westflügel

EG – 1.OG

Über 2 Geschosse

Standardwohnung
24 Einheiten
47 m²

2.OG – 3.OG

2. Obergeschoss 3. Obergeschoss

Standardwohnung
12 Einheiten
82 m²

Ostflügel

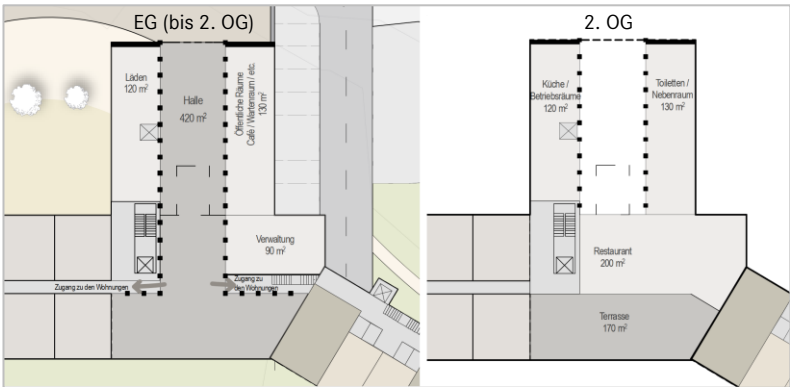
EG – 2.OG

Über 3 Geschosse

Standardwohnung
48 Einheiten
89 m²

Erweiterungstrakt
48 Einheiten
34 m²

Zentraler Bau mit öffentlichen Nutzungen



Blick in die öffentliche Halle (Visualisierung)

Abb. 5: Hauptbestandteile Richtprojekt Arch. Gion Caminada (siehe AP01)

3.3 Erschliessung und Parkierung

Das Projekt erfordert einen neuen Kantonsstrassenanschluss ungefähr auf der Höhe des ersten Gebäudes am Dorfeingang unterhalb des Hotels La Siala. Der Anschluss bei der heutigen Parkierungsanlage bleibt unverändert bestehen. Insgesamt werden aufgrund der Projektgrösse und des öffentlichen Bedarfs gemäss Baugesetz oberirdisch ca. 60 Parkplätze und unterirdisch 212 Parkplätze (1. Untergeschoss) resp. 367 Parkplätze (bei zwei Untergeschossen) benötigt und eingeplant (Abb. 6). Die Realisierung des zweiten UG ist abhängig von den Kosten, der Entscheid erfolgt im Baubewilligungsverfahren auf Grundlage der Reduktionsmöglichkeiten gemäss Arealplanvorschriften. Die Bushaltestelle wird beibehalten und in die Umgebungsgestaltung eingebunden. Die Fusswegverbindungen sowie die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend erstellt und unterhalten.

Parkierung oberirdisch,
Anschlüsse Kantonstrasse



Parkierung unterirdisch

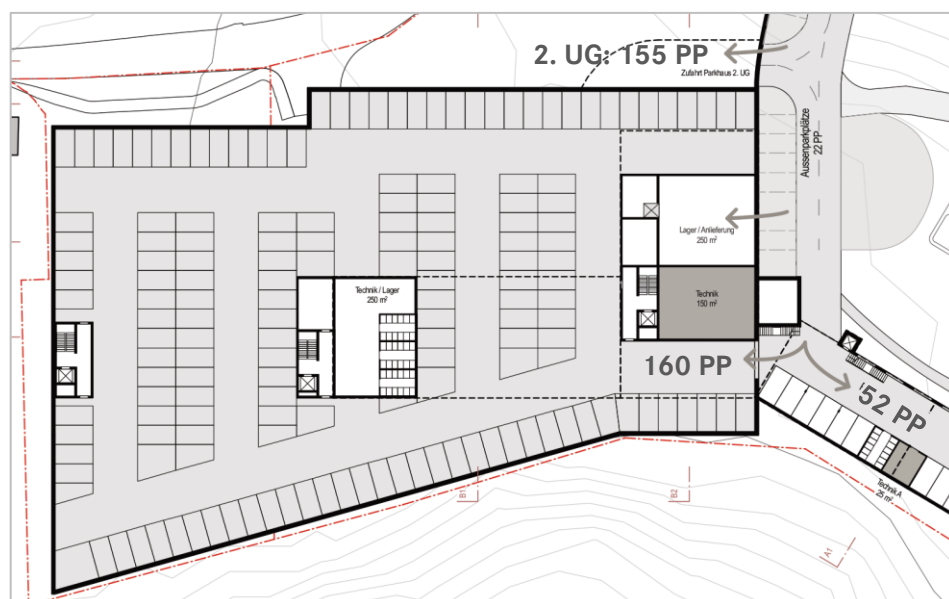


Abb. 6: Erschliessung des Areals mit Anschlüssen an Kantonstrasse und Parkierungsanlagen

3.4 Energiekonzept und Nutzung einheimischer Ressourcen

Zur Erreichung einer hohen Energieeffizienz wird der Minergie Standard angestrebt. Zwecks Sicherstellung einer ökologischen, CO₂-armen Wärmeherzeugung sind Erdsonden und Wärmepumpen, Photovoltaik Module auf den Dachflächen sowie zusätzlich ein freistehender Solarpark eingeplant (siehe Abb. 5, Aufsicht, Umgebung). Ziel ist es, weitestgehend energieautark Wärme produzieren zu können.

Der Heizleistungs- und Warmwasserleistungsbedarf umfasst auf Basis des Richtprojekts folgende Kennzahlen: Ca. 250 – 300 kW für Heizung und ca. 150 kW für Brauchwasser. Der Speicherbedarf beträgt ca. 4 Speicher à 10 m³ (auf ca. 40 m² Fläche). Es sind zwei prioritäre Realisierungsvarianten vorgesehen:

1. **Priorität:** Erdsonden und vier Wärmepumpen – die Energieerzeugung erfolgt mittels der Photovoltaik Modulen auf den Dachflächen (deckt ungefähr den Strombedarf von 335 MWh pro Jahr) und mittels freistehendem Solarpark (führt zu rund 300 MWh pro Jahr, angemessene Reserve).
2. **Priorität (Rückfallvariante):** Holzschnitzelheizung – insb. stellt diese Variante dann eine Option dar, wenn die Solaranlagen sich aus gestalterischen und rechtlichen Gründen als problematisch erweisen.

Das Gebiet rund um La Mutta eignet sich gut für die Erdwärmenutzung (Abb. 7).

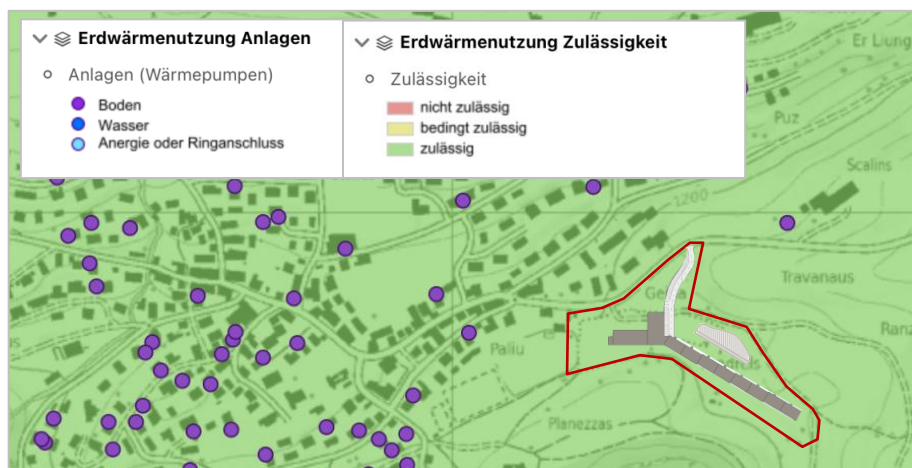


Abb. 7: Eignungskarte Erdwärmenutzung (Geoportal Kanton GR)



Solarpark in gartenähnlicher Ausgestaltung: Stehende Solarmodule und standortgerechte Bepflanzung mit Umzäunung.

Abb. 8: Fassadenansicht mit vorgelagertem Solarpark; stehende Solarmodule (Visualisierung)

3.5 Baurechtsvergabe und Stockwerkeigentum

Für die Realisierung des Richtprojekts und des Arealplans La Mutta begründet der Gemeindevorstand Falera im Bereich des nach der Landumlegung in ihrem alleinigen Grundeigentum stehenden Projekt- und Baubereichs (Grundstück im Eigentum der Gemeinde) ein entsprechendes **Baurechtsgrundstück**. Die mit der Landumlegung geschaffene Baurechtsfläche wird anschliessend zu einem Landwirt von rund 70.– Franken pro m² an die Entwicklungsgesellschaft abgegeben (voraussichtliche Laufzeit: 99 Jahre). Der Gemeindevorstand behält sich vor, die Vergabe des Baurechts von baulichen und betrieblichen Bedingungen abhängig zu machen, insb. im Zusammenhang mit angemessenen Realisierungsfristen (Baufristen, Etappierungen), der Begründung von Stockwerkeigentum bezüglich touristisch bewirtschafteter Wohnungen samt Nutzungsaufgaben sowie besonderen Betriebs- und Kostenregelungen. Der Baurechtsvertrag wird im weiteren Verlauf der Planung aufgesetzt und im Rahmen des Erlasses des Arealplans und der Landumlegung abgeschlossen.

Gemäss Vorschriften zur Touristikzone Hotel La Mutta kann an den touristisch bewirtschafteten Wohnungen grundsätzlich **Stockwerkeigentum** begründet werden. Es gilt gemäss Art. 22 Abs. 4 Baugesetz:

- a) Die Eigennutzung von bewirtschafteten Wohnungen darf max. 3 Wochen pro Hauptsaison betragen;
- b) Eine Dauervermietung von bewirtschafteten Wohnungen ist unzulässig;
- c) es muss ein Renovationsfonds eingerichtet werden, welcher dem Betreiber sowie den Eigentümern den erforderlichen Handlungsspielraum für die Durchführung von Renovationsarbeiten einräumt;
- d) mit dem Baugesuch ist der Gemeinde ein Betriebskonzept einzureichen; dieses hat verbindlich aufzuzeigen, dass das Bauvorhaben die Anforderungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs i.S. der Zweitwohnungsgesetzgebung erfüllt; und
- e) die Gemeinde macht die Baufreigabe vom Vorliegen des Begründungsaktes, allfälligen Reglement sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge abhängig; die Nutzungsaufgaben sind im Grundbuch anzumerken.

Konzept und Richtprojekt berücksichtigen die vorliegenden Vorschriften. Die geplante Erschliessung und Ausgestaltung der einzelnen Wohneinheiten lässt die Umsetzung von Stockwerkeigentum ohne weiteres zu. Die effektive Bildung und Umsetzung von Stockwerkeigentum – in welchem Umfang und unter welchen weiteren Bedingungen – hängt vom noch zu erarbeitenden Projekt- und Baufinanzierungs- resp. dem zu Grunde liegenden Betriebskonzept auf Stufe Bauprojekt ab.

Im Weiteren wird in Bezug auf die übrigen Projekthinhalte auf die selbsterklärenden Regelungen in den Arealplanvorschriften samt Beilage (vollständiges Richtprojekt) und auf den Bericht zum Richtprojekt in der Beilage 1 verwiesen.

4 Übereinstimmung mit den übergeordneten Erlassen

4.1 Raumplanungsgesetzgebung, RPG

Gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) hat die Planungsbehörde gegenüber der Genehmigungsbehörde darzulegen, ob die Planung mit der Raumplanungsgesetzgebung, insb. mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetz RPG), im Einklang steht.

Rechtskonformität der Touristikzone Hotel La Mutta (Bauzone)

Die Touristikzone Hotel La Mutta sowie auch Zone für öffentliche Anlagen mit Arealplan- und Landumlegungspflicht wurden von der Stimmbevölkerung Falera erstmals am 3. Juni 2011 ausgeschieden und am 25. Juni 2015 im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung bestätigt. Die Regierung hat die revidierte Ortsplanung am 12. April 2016 genehmigt und dabei die von der Gemeinde auf 10 Jahre festgelegte zeitliche Befristung der Touristikzone Hotel La Mutta auf 5 Jahre gekürzt. Am 26. März 2021 wurde Art. 22 Baugesetz zur Touristikzone Hotel La Mutta aufgrund zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen (Entwicklungsabsichten, Zeitwohnungsgesetzgebung) teilrevidiert und dabei die zeitliche Befristung um weitere fünf Jahre ausgedehnt. Die Regierung hat die Teilrevision ohne Beanstandungen am 10. August 2021 genehmigt, mit der Folge, dass die 5-jährige Befristung der Touristikzone neu bis zum 10. August 2026 gilt. Es handelt sich somit um rechtskonforme Bauzonen (Touristikzone, Zone für öffentliche Anlagen), welche unter dem revidierten RPG, dem neuen KRIP-S sowie dem neuen KRG bestätigt worden sind (Inkrafttreten Revision RPG am 1. Mai 2014, Inkrafttreten des KRIP-S am März 2018 und Inkrafttreten des KRG am 1. April 2019).

Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)

Für die Arealplanung im Bereich der Touristikzone Hotel La Mutta und Zone für öffentliche Anlagen sind weiter die nachfolgenden Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) von Belang:

- a. Landschaft schützen / naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten;
- b. Siedlungen in ihrer Ausdehnung begrenzen / Siedlungsentwicklung nach innen lenken / kompakte Siedlungen schaffen / Massnahmen zur Verdichtung treffen;
- c. Kulturland für die Landwirtschaft, insbesondere Fruchtfelder erhalten;
- d. Wohn- und Arbeitsgebiete zweckmässig einander zuordnen und mit dem öffentlichen Verkehr erschliessen.

Die Ziele und Grundsätze sind zusammenfassend wie folgt berücksichtigt:

- a. Der landschaftlich prägende und historisch wertvolle Hügel «Mutta» ist rechtskräftig einer Landschaftsschutzzone und einer Freihaltezone zugewiesen. Die Touristikzone liegt auf der nördlichen, siedlungszugewandten Seite des Hügels. Gemäss Projektstudie und Richtprojekt von Architekt Caminada wird der geplante Betrieb als kompakter Baukörper am nördlichen Fuss des Hügels

gesetzt, wobei das Sichtfeld auf die Kirche St. Remigius von der Siedlung und dem Dorfeingang bewahrt bleibt. Der Baukörper verbindet Siedlung und Hügellandschaft räumlich miteinander, ohne diesen jedoch zu beeinträchtigen oder im Sichtfeld auf La Mutta und St. Remigius einzuschränken.

- b. Mit der vorliegenden Arealplanung werden an der inhaltlichen Ausrichtung der Zonen keine Änderungen vorgenommen. Es werden nunmehr Nutzung, Gestaltung und Erschliessung sowie die Parzellierung für das gesamte Areal gemäss Rahmenbedingungen und Zielsetzungen nach Art. 22 Baugesetz konkretisiert. Gemäss Projektstudie und Richtprojekt wird für den Baukörper und das gesamte Bauareal so wenig Fläche wie erforderlich benötigt. Die Touristikzone und die Zone für öffentliche Anlagen, welche ausserhalb des Projekt- und Baubereichs liegen und somit nicht benötigt werden, werden reduziert und der Landwirtschaftszone zugewiesen (merkliche Verminderung der Bauzone im Bereich Parz. 1228, 1229, 1241 und 1612 im Umfang von rund -1.5 ha).
- c. Die Touristikzone grenzt an Fruchtfolgeflächen (FFF), die im Kantonalen Richtplan (KRIP) als FFF festgelegt sind (Abb. 9, braun schraffierte Fläche). Die Touristikzone überlagert zudem inventarisierte FFF, welche Fruchtfolgeflächenqualität aufweisen aber nicht explizit als FFF im KRIP festgelegt sind (braune Fläche über Bauzone, vgl. Pfeil). Im Arealplan werden die inventarisierten FFF, soweit diese nicht im Projekt- und Baubereich liegen, der Landwirtschaftszone zugewiesen, womit der Kulturlanderhalt bestmöglich gewährleistet ist.

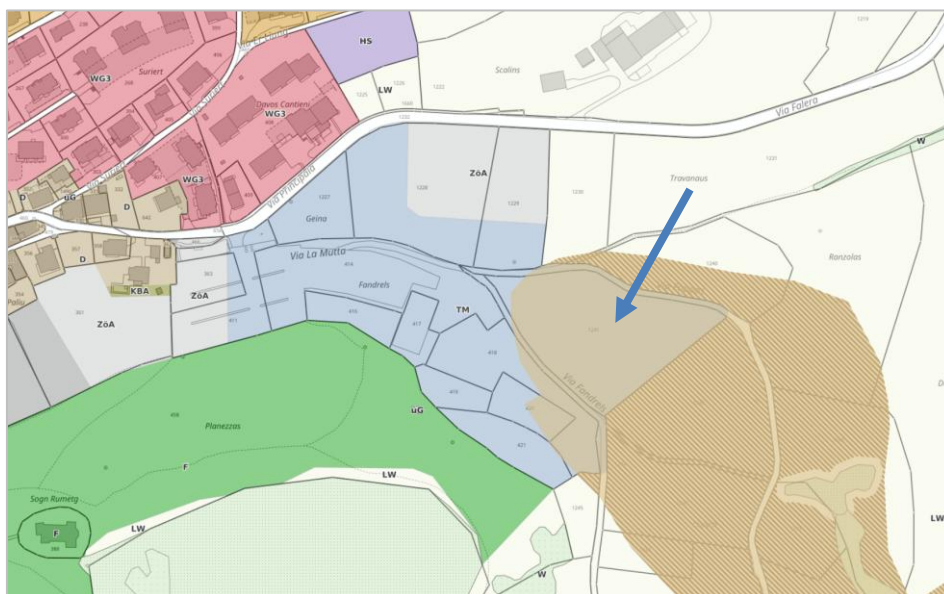


Abb. 9: Fruchtfolgeflächen (braun schraffiert = Bestand; braun = Inventar) – Ausschnitt GIS Geo-GR

- d. Das geplante Beherbergungsprojekt La Mutta liegt direkt am östlichen Dorfeingang, verfügt über eine Bushaltestelle und ist über die Kantonsstrasse direkt erschlossen. Das Beherbergungsprojekt belastet somit das Dorf nicht mit

zusätzlichem Verkehr. Als künftiger Ferien- und Arbeitsstandort ist das Areal optimal erschlossen und der Siedlung gut zugeordnet.

Gemäss Beurteilung der Gemeinde erfüllt die Arealplanung zur Inwertsetzung der Touristikzone Hotel La Mutta die Ziele und Grundsätze der Raumplanung weitgehend und bestmöglich. Weitere Massnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S) von 2018

Siedlungsgebiet (Kap. 5.2.1)

Siedlungen im Kanton Graubünden sind im Sinne der gemäss RPG geforderten Siedlungsentwicklung nach innen vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets weiterzuentwickeln. Im geltendem KRIP-S ist die Touristikzone Hotel La Mutta als Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis) festgelegt (nachstehend Abb. 10).

Gebiete für touristische Beherbergung (Kap. 5.2.5)

Gemäss KRIP-S wird das touristische Beherbergungsangebot mit dem Ziel der Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus weiterentwickelt. Standorte in unmittelbarer Nähe zu Bergbahnstationen sind potenzielle Standorte für Beherbergungsbetriebe und sind in der Ortsplanung zu sichern. In Gemeinden im touristischen Raum wird die Hotellerie mit raumplanerischen Massnahmen gefördert. Gemäss KRIP gehört Falera zum suburban-touristischen Intensiverholungsraum und verfügt über einen direkten Bahnanschluss wie auch Pistenanschluss ins Skigebiet der «Weissen Arena». Das Beherbergungsprojekt La Mutta ist Bestandteil eines grösseren Ausbauprojekts des Skigebiets Flims-Laax-Falera. Als solches ist es systemrelevant und für die Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus von hoher kommunaler und überörtlicher Bedeutung.

Kommunal räumliches Leitbild (KRL) Falera (Kap. 5.1.2)

Der KRIP-S verlangt von den Gemeinden, seit dessen Rechtskraft vorgängig von Nutzungsplanungsrevisionen ein Kommunal räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten. Am 10. Oktober 2022 hat der Gemeindevorstand das KRL Falera erlassen. In Bezug auf das Gebiet La Mutta gilt die Realisierung des Tourismusprojekts La Mutta als zentraler Entwicklungsbaustein und Chance für eine künftig merkliche wirtschaftliche und touristische Weiterentwicklung der Gemeinde Falera. Dadurch können dringend benötigte warme Betten geschaffen und das Dienstleistungs- und Versorgungsangebot gestärkt werden. Ebenfalls besteht durch die Schaffung zusätzlicher Parkierungsangebote die Möglichkeit, den Verkehr weiter zu optimieren und innerhalb des Dorfes effektiv weiter zu beruhigen. Dies führt zu einer Verbesserung des Ganzjahrestourismus in der Gemeinde und in Verbindung mit der Weissen Arena und zu einer Optimierung der Aufenthaltsqualität. Entsprechend ist die Arealplanung La Mutta mit der erforderlichen Dringlichkeit im KRL priorisiert (kurzfristiger Realisierungshorizont).

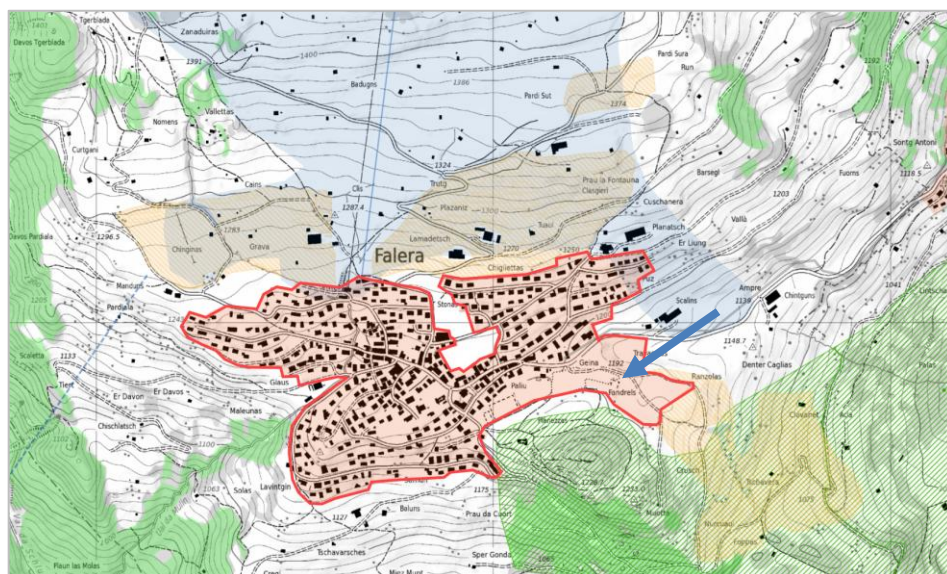


Abb. 10: KRIP, Richtplankarte (rot umrandet = Siedlungsgebiet, La Mutta ist Bestandteil davon)

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Arealplanung La Mutta im Bereich Touristikzone Hotel La Mutta richtplankonform ist und auch mit dem KRL Falera übereinstimmt.

4.3 Gute ortsbauliche und landschaftliche Einbettung nach KRG

Die geplante Überbauung am Siedlungsrand in diesem äusserst sensiblen Bereich bei der Kultstätte La Mutta mit Kirche St. Remigius ist für die ortsbauliche und landschaftliche Einbettung im Sinne der Gestaltungsvorgaben gemäss Art. 73 KRG von zentraler Bedeutung. Kleinfunde und Kulturschichten auf der Hügelkuppe Mutta lassen auf einen Siedlungsbeginn bereits in der frühen Bronzezeit schliessen (1800 v. Chr.). Im Zusammenhang mit der bronzezeitlichen Besiedlung der Hügelkuppe stehen vermutlich auch die megalithischen Steinreihen auf der Mutta. Die Megalithenanlage von Falera ist heute die grösste und wichtigste der Schweiz.

Die vor diesem Hintergrund abgeschlossene Vereinbarung vom 9. April 2014 u.a. zwischen der Gemeinde und dem ARE wurde entsprechend berücksichtigt. Die geforderte hochwertige Gestaltung wurde im Zuge der Bildung der Entwicklungsgesellschaft La Mutta AG als projektsicherndes Element aufgenommen und mit Architekt Gion Caminada ist ein ausgewiesener Architektexperte mit der Projektierung beauftragt. Das Fachexpertengremium tagte am 18. September 2025, das Protokoll liegt bei. Entsprechende Anpassungen in der Vorlage wurden vorgenommen.

Die mit dem Richtprojekt vorgesehene Anordnung und Setzung des an La Mutta ausgerichteten langgezogenen Baukörpers ermöglicht einen mit städtischer Bauform geplanten Dorfabschluss im Sinne eines Kontrast zum in lockerer und individueller Bauart gewachsenen Dorf, wobei der terrassenförmige Geländeverlauf optimal genutzt wird. Idee und Einbettung der Anlage in die wertvolle Situation rund um La

Mutta und St. Remigius sind im Bericht des Architekten Gion A. Caminada (Beilage 1) näher verdeutlicht (nachstehend Abb. 11, Skizze mit topografischen Leitlinien).

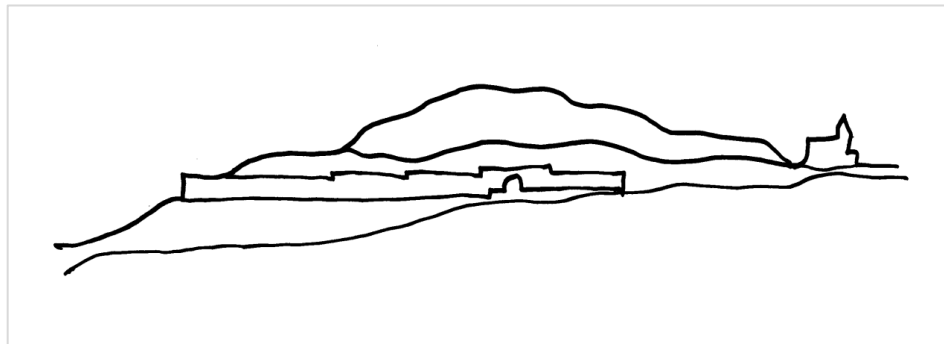


Abb. 11: Skizze mit den topografischen Leitlinien und Einbettung des Projekts (S. 7 im Bericht)

Aufgrund der erfolgten fachlichen Projektstudie und des vorliegenden höchsten architektonischen Ansprüchen genügenden Richtprojekts von Gion Caminada kann von einer sehr guten ortsbaulichen und landschaftlichen Gesamtwirkung nach Realisierung der Beherbergungsüberbauung im Sinne von Art. 73 KRG ausgegangen werden. Die Anlage bettet sich gut in die naturräumliche Situation der Kultstätte La Mutta und St. Remigius ein schafft eine ortsbaulich einmalige Situation in Bezug auf das Dorfbild eingangs von Falera. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild erfolgen keine.

4.4 Anschluss an Kantonsstrasse – kantonale Strassengesetzgebung

Im vorliegenden Richtprojekt wird das Beherbergungsprojekt „La Mutta“ ab der Kantonsstrasse (Verbindungsstrasse, Via Principala) über die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse „la Mutta“ erschlossen. Das Beherbergungsprojekt „La Mutta“ beinhaltet neben den Wohneinheiten auch Läden, ein Café, Mehrzweckräume und ein Restaurant.

Verkehrsaufkommen

Gemäss Verkehrsmodell Graubünden des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) weist die Via Principala einen durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) von ca. 1'000 Fahrten (2015) auf. Bei einer jährlichen Verkehrszunahme von 1% liegt der DTV im Jahre 2024 bei ca. 1'100 Fahrten.

Für die Berechnung des durch das Beherbergungsprojekt „La Mutta“ generierten Verkehrsaufkommens, wird von den folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die Herleitung der Anzahl Fahrten erfolgt in Analogie zum „Leitfaden Fahrtenmodell – eine Planungshilfe“ der Stadt Zürich und aufgrund von Erfahrungen aus anderen Tourismusregionen im Kanton Graubünden. Dabei wird das Spezifische Verkehrspotenzial (SVP: Fahrten pro Parkplatz und Tag) verwendet, bzw. die Aufenthaltsdauer der Gäste.

- Die oberirdischen Parkplätze werden mehrheitlich durch Kunden der Läden, des Cafés und des Restaurants genutzt.
- Die Parkplätze in der Tiefgarage werden mehrheitlich durch die Gäste der Wohneinheiten genutzt.

Oberirdische Parkplätze: Es wird von einem SVP von ca. 4 ausgegangen, was bei der geplanten Anzahl Parkplätze zu einem generierten Verkehrsaufkommen von täglich ca. 300 Fahrten führt.

Tiefgarage: Bei den Gästen der Wohneinheiten wird grundsätzlich von einer Aufenthaltsdauer von 1 Woche und einer Vollbesetzung über das ganze Jahr ausgegangen. Weiter kann damit gerechnet werden, dass die Gäste das Auto während ihres Aufenthaltes (1 Woche) noch 2 mal zusätzlich benutzen (auswärtige Restaurantbesuche, andere Aktivitäten in der Umgebung). Somit ergeben sich pro Wohneinheit und Woche ca. 6 Fahrten. Aufgerechnet auf die Anzahl Wohneinheiten ergeben sich ca. 100 Fahrten pro Tag.

Unter obigen Annahmen ergeben sich insgesamt maximal ca. 340 zusätzliche Fahrten (ohne Berücksichtigung der Zwischensaison und nicht-Vollauslastung), welche hauptsächlich auf der Via Principala (zwischen Laax und Falera) zu erwarten sind.

Somit ist zukünftig auf der Via Principala mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 1'440 Fahrten (DTV) zu rechnen.

Sichtweiten

Im Bereich des Anschlusses an die Via Principala ist in Richtung Laax Tempo 80 und in Richtung Falera Tempo 50 signalisiert. Unter der Voraussetzung, dass der kleine Hügel im Bereich des Anschlusses abgetragen wird, können die Sichtweiten gemäss VSS Norm Nr. 40 273a eingehalten werden.

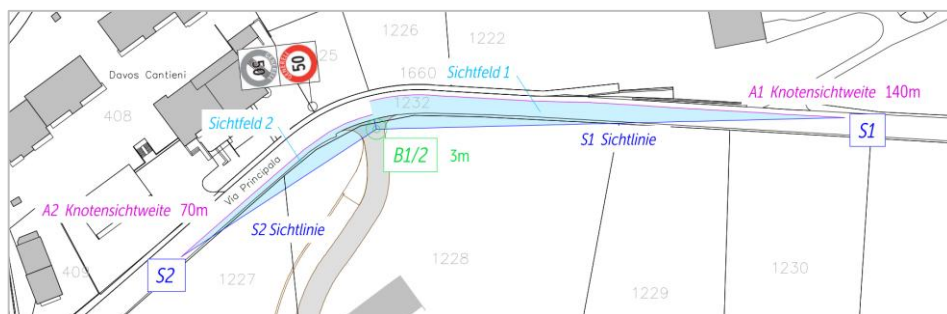


Abb. 12: Situation neuer Kantonsstrassenanschluss mit Darstellung der Sichtweiten

Terrainumlagerungen / Stützmauer

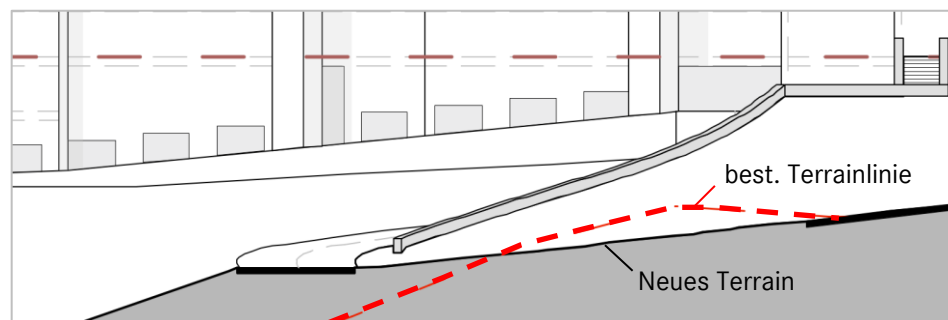


Abb. 13: Schnitt mit Ansicht, Terrainumlagerung und Stützmauer

Schleppkurven

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass der Anschluss sowohl für PW's als auch für LKW's (12m Länge) gut befahrbar ist.

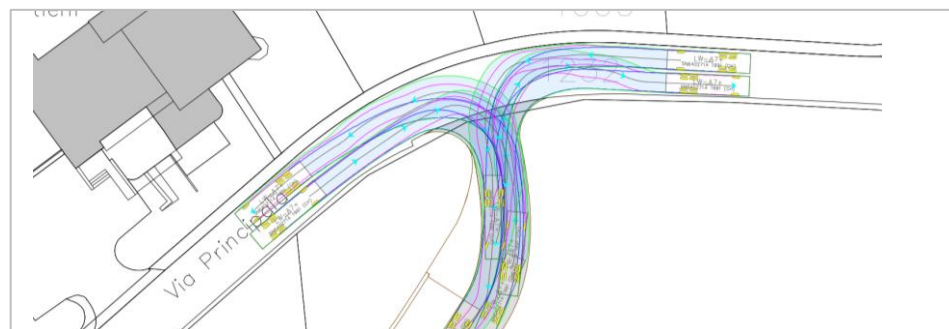


Abb. 14: Situation neuer Kantonsstrassenanschlüsse mit Darstellung der Schleppkurven

Anschlussgesuch Kantonstrasse

Für den Anschluss der Erschliessungsstrasse an die Via Principala (Kantonsstrasse) ist beim Tiefbauamt des Kantons Graubünden (Strassenbaupolizei) ein entsprechendes Gesuch einzureichen. Das Gesuch wird nach Rechtskraft der Arealplanung vorbereitet und vor dem Baubewilligungsverfahren zur Vorprüfung eingereicht.

4.5 Lärmschutz und Luftreinhaltung nach Umweltrecht

Lärmschutz

Die Touristikzone sowie die umliegenden rechtskräftigen Bauzonen (Dorfzone, Wohn- und Gewerbezone) sind der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Im Rahmen der Beherbergungsüberbauung ist eine unterirdische Parkierungsanlage mit rund 220 – 370 Parkplätzen (je nach Entscheidung, ob eine UG-Ebene oder zwei UG-Ebenen realisiert werden) geplant. Weitere rund 60 Parkplätze werden oberirdisch angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Via Principala (Kantonsstrasse). Für die neue Parkierung und den entstehenden Mehrverkehr gilt die Einhaltung der Planungswerte, für die Gesamtverkehrsbelastung auf der Via Principala im Bereich der Bauzone gilt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES III gemäss LSV.

Gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV) gelten bezüglich Strassenverkehrslärm für die ES III folgende Belastungsgrenzwerte:

Empfindlichkeits- stufe	Planungswert in dB(A)		Immissionsgrenz- wert in dB(A)		Alarmwert in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES III	60	50	65	55	70	65

Das nächstgelegene Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zur Via Principala im Bereich der Erschliessung zum Beherbergungsprojekt „La Mutta“ ist das Hotel La Siala, welches sich in einer Distanz von >15 m zur Strassenachse befindet.

Beim heutigen Verkehrsaufkommen auf der Via Principala ergeben sich beim Hotel La Siala die Beurteilungspegel Lr von 44 dB(A) in der Nacht und 57 dB(A) am Tag. Damit werden die Immissionsgrenzwerte von 55 dB(A) (Nacht) und 65 dB(A) (Tag) bei weitem eingehalten.

Der durch das Beherbergungsprojekt „La Mutta“ generierte Mehrverkehr führt beim Hotel La Siala zu den Beurteilungspegeln Lr von 39 dB(A) in der Nacht und 48 dB(A) am Tag. Damit werden die Planungswerte von 50 dB(A) (Nacht) und 60 dB(A) (Tag) bei weitem eingehalten.

Die Situation mit dem Mehrverkehr führt beim Hotel La Siala zu den Beurteilungspegeln Lr von 45 dB(A) in der Nacht und 59 dB(A) am Tag. Damit werden die Immissionsgrenzwerte von 55 dB(A) (Nacht) und 65 dB(A) (Tag) bei weitem eingehalten.

Fazit Lärm: Der durch das Beherbergungsprojekt „La Mutta“ generierte Mehrverkehr führt beim nächstgelegenen Gebäude an der Via Principala (Hotel La Siala) zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel Lr von ca. 1-2 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte werden damit auch zukünftig, sowohl in der Nacht als auch am Tag deutlich eingehalten.

Die Einhaltung der LSV und über allfällige vorsorglich notwendige Schutzmassnahmen (Auflagen) wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden werden.

Luftreinhaltung

Die eidg. Luftreinhalte-Verordnung (LRV) gibt Belastungsgrenzwerte zum Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen vor. Die LRV bezieht sich u.a. auf bestehende stationäre Anlagen (Bauten, ortsfeste Einrichtungen etc.), Verkehrsanlagen (u.a. Strassen) sowie auch Bauprojekte, die infolge Bau und Betrieb (Baustelle, Lüftungs-, Heiz- und Abfallanlagen, Parkierung, Verkehr etc.) die Belastungsgrenzwerte einzuhalten haben. Die kantonale Umweltschutzgesetzgebung (KUSG, KUSV) spezifiziert die Luftreinhaltevorgaben.

Die Emissionen von Baustellen sind insbesondere durch geeignete Betriebsabläufe soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dabei müssen die Art, Grösse und Lage der Baustelle sowie die Dauer der Bauarbeiten berücksichtigt werden. Die Richtlinien des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) werden als Grundlage in der weiteren Bauprojektierung herangezogen werden müssen.

Im Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die Überbauung mit Erdsonden und Photovoltaikanlage sowie unterirdischer Parkierungsanlage (200-320 Parkplätze) und dem damit einhergehenden Mehrverkehr im gesamten betroffenen Bauzonenbereich die Immissions- und Emissionsgrenzwerte einhält.

Die Einhaltung der LRV und über allfällige vorsorglich notwendige Schutzmassnahmen (Auflagen) wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entschieden werden.

4.6 Fazit zur Übereinstimmung mit den übergeordneten Erlassen

Der Arealplanung samt Landumlegung geht ein qualitätssichernder Planungsprozess voraus (Bildung Entwicklungsgesellschaft, Beizug von Architektur- und Gestaltungsexperten, fachliche raumplanerische Begleitung). Die Grundlagen zum Konzept und Richtprojekt zeigen, dass das Projekt in diesem äusserst sensiblen Bereich höchste Ansprüche für eine qualitativ hochstehende Architektur und Gestaltung gewährleistet. Im Weiteren werden auch die übrigen Rahmenbedingungen von Art. 22 Baugesetz in optimaler Weise erfüllt. Die Arealplanvorlage samt Landumlegungsvorlage schafft somit die Voraussetzungen für eine gute Anordnung, Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen und deren Aussenräume im Sinne der haushälterischen Bodennutzung unter grösster Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild. Im Ergebnis stimmen Arealplanung und Landumlegung La Mutta mit den nutzungsplanerischen und mit den übergeordneten Vorgaben und Zielsetzungen überein.

4.7 Klärung weiterer umweltschutzrechtlicher Belange

Die nötigen Untersuchungen und Konzepte zum Untergrund (Baugrunduntersuchungen etc.), zur Entsorgung von Abbruch und Aushub (Bauabfälle, Gebäudeschadstoffe, chemische Bodenbelastungen), zur Regenabwasserbeseitigung (Versickerungsanlagen) und zur Abfallbewirtschaftung werden im weiteren Verlauf der Planung vorgenommen. Die detaillierte Ausgestaltung der Konzepte und Umsetzungsmassnahmen folgen zu gegebener Zeit werden stufengerecht in die Planung integriert resp. Bestandteil des Baugesuchs bilden.

Im Übrigen wird auf die Arealplanvorschriften verwiesen.

5 Konzept Arealplan / Umsetzung in Planungsmitteln

Nachfolgend werden die Grundzüge zur Umsetzung des Konzepts zum Richtprojekt im Arealplan erläutert. Alle weiteren Details sind in den Arealplanvorschriften und Landumlegungsvorschriften mit jeweils verschiedenen Anhängen ausführlich beschrieben und geregelt.

Der Arealplan umfasst die folgenden Bestandteile:

- Arealplanvorschriften (APV) (Dokumente AP 01) mit Richtprojekt und Modell
- Gestaltungsplan 1:1000 (Dokument AP 02)
- Erschliessungsplan 1:1000 (Dokument AP 03)
- Plan Änderungen der Grundordnung 1:1000 (Dokument AP 04)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (Dokument AP 05)

Der Arealplan steht in der Verbindung mit der für die Realisierung des Arealplans erforderlichen Landumlegung der vom Arealplan betroffenen Grundstücke. Die Landumlegungsvorlage umfasst die folgenden Bestandteile:

- Landumlegungsvorschriften (LUV) mit Anhang 1-3 (Bestandes- und Neuzuteilungstabellen und Grundbuchauszüge) (Dokumente LU 01)
- Landumlegung Bestandesplan 1:1000 (Dokument LU 02)
- Landumlegung Neuzuteilungsplan 1:1000 (Dokument LU 03)
- Bericht zur Landumlegung, Planungs- und Mitwirkungsbericht (Dok. LU 04)

Nachstehend wird vorwiegend auf die Bestandteile des Arealplans eingegangen.

5.1 Arealplanvorschriften

Die Arealplanvorschriften regeln und konkretisieren abgestimmt auf die Pläne, die übergeordneten Vorschriften und die Zielsetzungen der Arealplanung im Wesentlichen die Nutzung, Gestaltung und Erschliessung (namentlich der Parkierung) wie auch weitere formale Aspekte. Die Regelungen zur Landumlegung, die Bereinigung der Dienstbarkeiten und weiteren grundbuchamtlichen Regelungen sind in den Landumlegungsvorschriften enthalten (separate Landumlegungsvorlage).

Die Arealplanvorschriften regeln in Abstimmung mit den Nutzungs- und Richtplänen sowie dem Baugesetz Falera im Wesentlichen folgende Aspekte:

- I. *Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 – 4 der Arealplanvorschriften)*
Arealplangebiet, Zweck, Bestandteile des Arealplans und Verbindlichkeit samt Pflicht zur Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens.
- II. *Grundordnung (Art. 5 der Arealplanvorschriften)*
Die infolge Arealplanung erforderlichen Abweichungen (Neufestsetzungen) vom Zonenplan und Generellen Erschliessungsplan.

III. *Gestaltung (Art. 6 – 23 der Arealplanvorschriften)*

Richtprojekt, Nutzungs- und Gestaltungsbereiche, Nutzungsart und Ausnützung (Mindestausnützung), Regelungen zu den sieben Nutzungs- und Gestaltungsbereichen, besondere Regelungen in Bezug auf die Regelbauweise, die Gestaltung (Architektur, Bauweise, Fassaden, Einordnung, Dachgestaltung, Solaranlagen, Hinweis- und Werbetafeln sowie Terrainveränderungen und Ablagerungen), Abbruch Tennisplatz und asphaltierte Flächen sowie die Zugänglichkeit zu den einzelnen Bereichen.

IV. *Erschliessung (Art. 24 – 35 der Arealplanvorschriften)*

Erschliessungsanlagen, Anschluss an die Kantonsstrasse, Zufahrtsweg zu den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen, öffentlicher Fussweg, ober- und unterirdische Parkierung, Ver- und Entsorgungsanlagen, Umgang mit Meteorwasser, Durchleitungsrechte, die Projektierung, Ausführung und Eigentumsübergang der Erschliessungsanlagen sowie Ausführung, Unterhalt, Erneuerung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen

V. *Schlussbestimmungen (Art. 36 – 44 der Arealplanvorschriften)*

Gestaltungsberatung, Ankerrechte, Bauetappierung, Baurechtsvergabe, Planungskosten, grundbuchliche Anmerkungen, Modalitäten zur Aufhebung oder Abänderung des Arealplans sowie zur Anwendung der Bestimmungen und zur Differenzbereinigung und i.S. Eröffnung des Erlasses und Rechtsmittel.

Die Arealplanvorschriften (APV) sind selbsterklärend und bedürfen grundsätzlich keiner weiteren Ausführungen.

5.2 Gestaltungsplan 1:1000

Der Gestaltungsplan definiert basierend auf dem Richtprojekt den Projekt- und Baubereich sowie sieben Nutzungs- und Gestaltungsbereiche, inner- und ausserhalb des Projekt- und Baubereichs. Der Projekt- und Baubereich umfasst jene Flächen und Grundstücke im Arealplangebiet, welche für die Realisierung des Beherbergungsprojekts La Mutta benötigt werden.

Sieben Bereiche innerhalb des Projekt- und Baubereichs:

- 1. Baubereich Hochbauten (Art. 9 der Arealplanvorschriften, APV)
- 2. Vorplatz- und Parkierungsbereich (Art. 10 APV)
- 3. Bereich Zufahrt / Erschliessung (Art. 11 APV)
- 4. Bereich freistehende Solaranlage (Art. 12 APV)
- 5. Bereich Parkierung unterirdisch (Art. 13 APV)
- 6. Naturnahgehaltener Umgebungsbereich (Art. 14 APV)

Ein Bereich ausserhalb des Projekt- und Baubereichs:

- 7. Landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen (Art. 15 APV)

Im Weiteren bildet der Gestaltungsplan in den Schnittdarstellungen die relevante Höhenkote von 1212.50 m ü. M. sowie die für die weitere Projektierung erforderliche Mantellinie ab, welche nicht überschritten werden dürfen. Zur Kenntlichmachung der erforderlichen Terrainveränderungen ist in den Schnitten jeweils die bestehende Terrainlinie sowie das nach der Realisierung erstellte Terrain dargestellt.

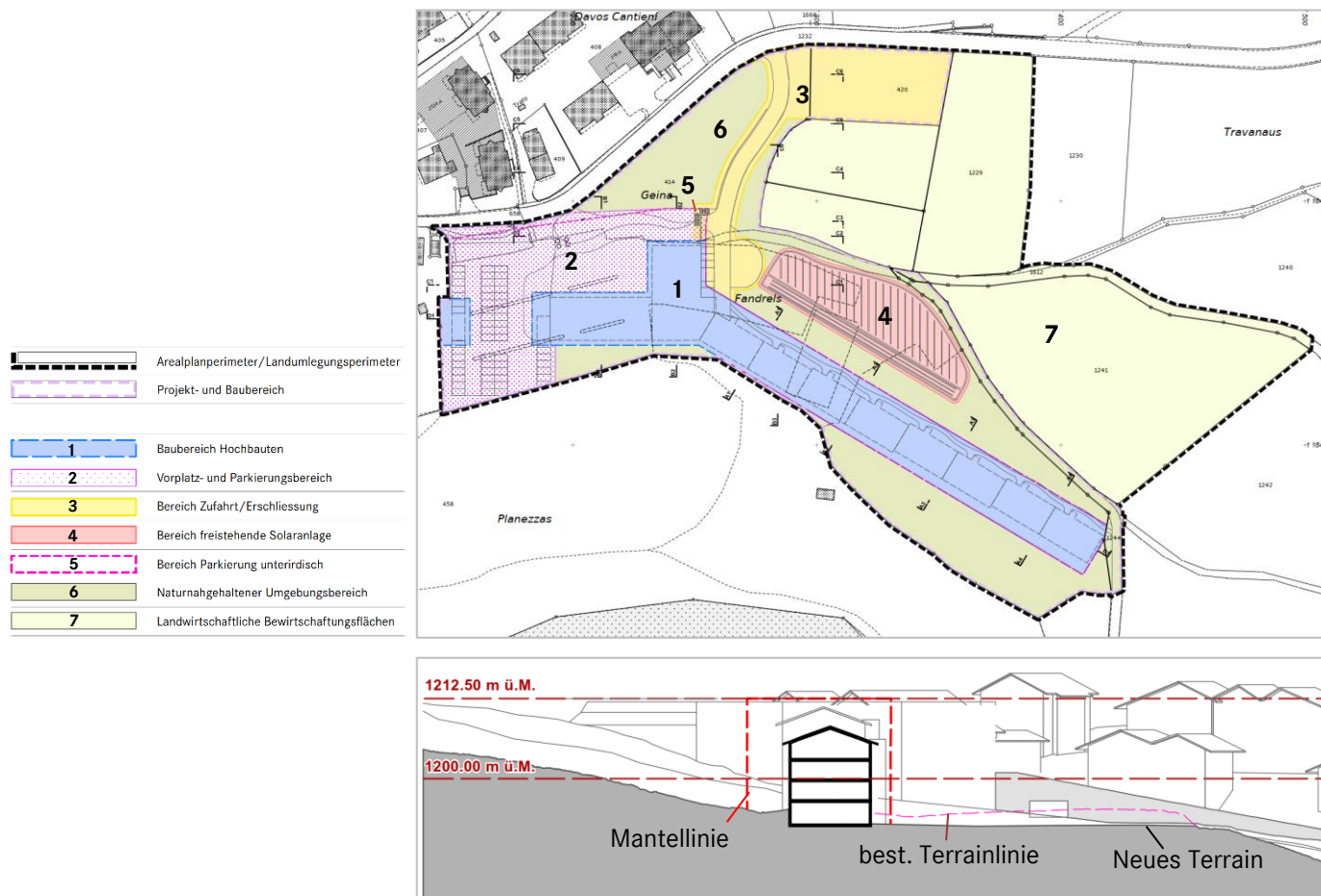


Abb. 15: Gestaltungsplan 1:1000 (oben), Schnittdarstellung (unten)

5.3 Erschliessungsplan 1:1000

Der Erschliessungsplan Verkehr legt die Lage der neuen Erschliessungsstrasse mit Wendeplatz, des Zufahrtswegs zu den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungswegen, der Fusswegverbindungen, der unter- und oberirdischen Parkierungsbereiche, des Bereichs öV-Haltestelle sowie der Anschlusspunkte der Erschliessung an das bestehende Strassennetz und zu den unterirdischen/überdeckten Parkierungsflächen parzellenscharf fest. Weiter bestimmt der Erschliessungsplan die besondere Regelung zu den Ver- und Entsorgungsanlagen. Die genauen Anschlüsse zur Erschliessung des Areals mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, Kanalisation, Regen-/Reinwasserableitung werden an geeigneter Stelle anhand der Bauprojektierung bestimmt werden (Baubewilligungsverfahren). Die definitiven Anschlüsse und Leitungsführungen der Versickerungsanlagen samt deren Dimensionierung werden

durch die Gemeinde mittels eines zu erstellenden hydrologischen Gutachtens ebenfalls im Zuge der Bauprojektierung definiert.

Im Besonderen zu erwähnen ist der erforderliche Anschluss des Areals an die Kantonsstrasse. Das Areal wird verkehrstechnisch zusätzlich über eine Zufahrt abzweigend von der Via Principala (Kantonsstrasse) erschlossen. Es handelt sich grundsätzlich um eine Stichstrasse, welche zugleich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschaftsflächen befahren werden wird (Anschluss des Zufahrtsweges und geregelte Fahrwegrechte im Rahmen der Landumlegungsvorschriften). Für den Anschluss gelten die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung, wobei spätestens im Zuge des Baubewilligungsverfahrens eine Anschlussbewilligung seitens des Tiefbauamts Graubünden einzuholen sein wird (Art. 25 APV). Die Bewilligungsfähigkeit einer Zusatzbewilligung des Tiefbauamts Graubünden (TBA) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird durch das TBA im Zuge der Vorprüfung zur vorliegenden Revision vorgeprüft.

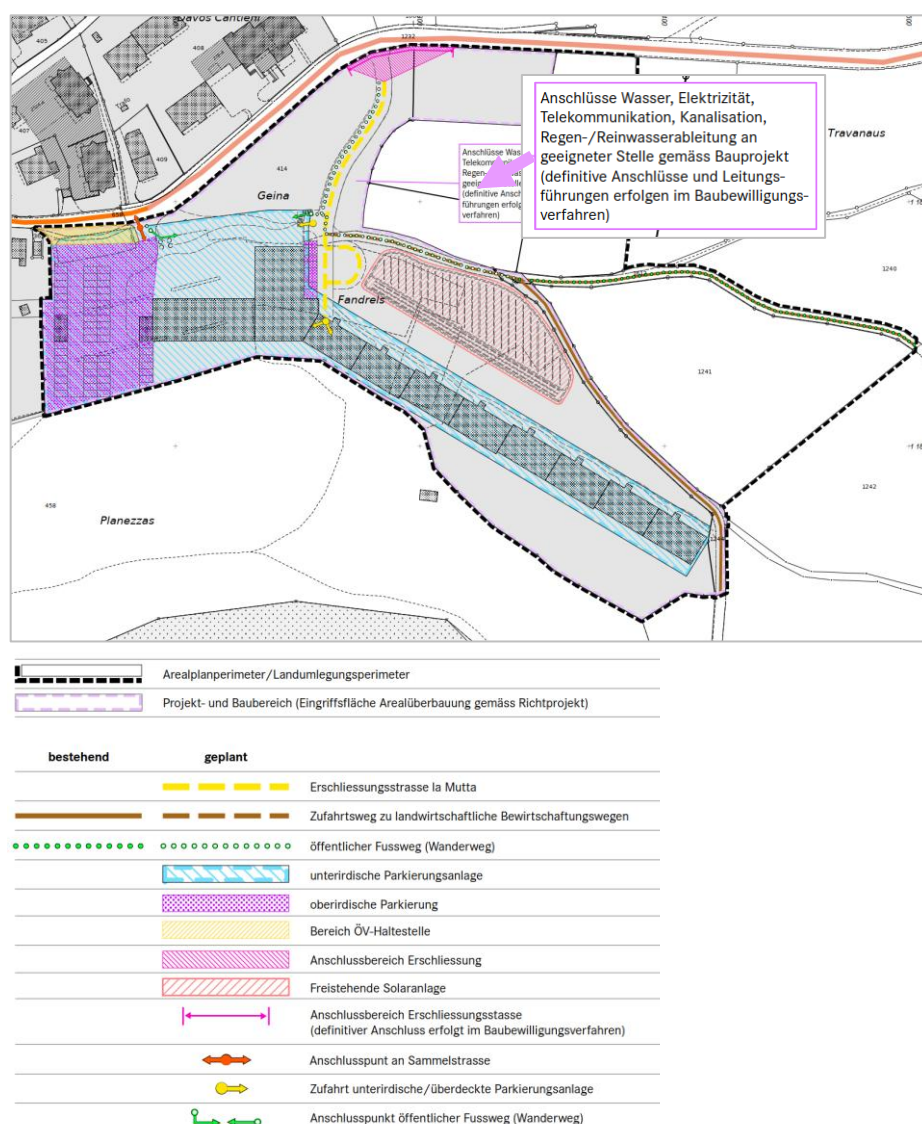
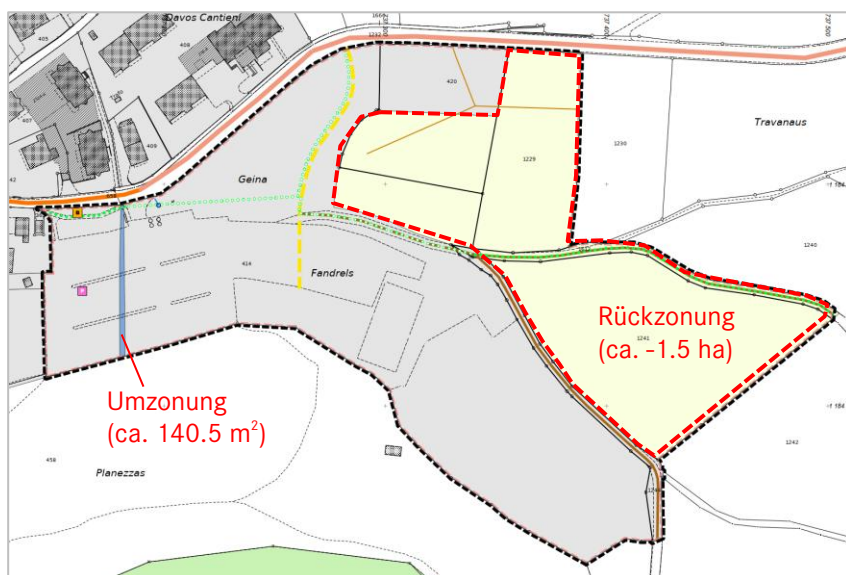


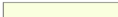
Abb. 16: Erschliessungsplan 1:1000

5.4 Änderungen der Grundordnung 1:1000

Im Interesse einer optimalen Ausnutzung des Bodens weicht der Arealplan gestützt auf Art. 46 Abs. 2 KRG bezüglich der «Touristikzone Hotel La Mutta» sowie der «Zone für öffentliche Anlagen» von der Grundordnung ab. Die Zonengrenzen werden an die künftige Überbauung und Erschliessung des Arealplangebietes angepasst. Die Änderungen haben eine Verringerung der Bauzonen zur Folge. Die nicht benötigten Flächen werden der «Landwirtschaftszone» (Nichtbauzone) zugewiesen (Parz. 1228, 1229, 1241 und 1612). Die im Generellen Erschliessungsplan enthaltenen Festlegungen von Erschliessungsanlagen (Punkt- und Linienelemente) werden ebenfalls an die künftige Überbauung und Erschliessung des Gebietes angepasst.

	Arealplanperimeter/Landumlegungsperimeter	
Zonenplan		
Bauzonen		
	TM Touristikzone Hotel La Mutta	ES III
Landwirtschaftszone		
	Landwirtschaftszone	ES III
Genereller Erschliessungsplan		
	Perimeter mit aufhebender Wirkung für alle rechtskräftigen Elemente des Generellen Erschliessungsplans	
bestehend	geplant	
		Erschliessungsstrasse
		Wirtschaftsweg
		Wanderweg
		Parkplatz
		Bushaltestelle
		Hydrantenleitung
		Hydrant
		Regen-/Reinwasserableitung



	Arealplanperimeter / Landumlegungsperimeter	
Zonenplan		
Bauzonen		
	D Dorfzone	ES III
	WG3 Wohnmischzone 3	ES II
	TM Touristikzone Hotel La Mutta	ES III
	ZöA Zone für öffentliche Anlagen	ES II
	KBA Zone für Kleinbauten und Anbauten	ES II
Landwirtschaftszone		
	Landwirtschaftszone	ES III
Schutzonen		
	Archäologiezone	
	Landschaftsschutzzone	
Weitere Zonen		
	FH Freihaltezone	
	Zone übriges Gemeindegebiet	ES III

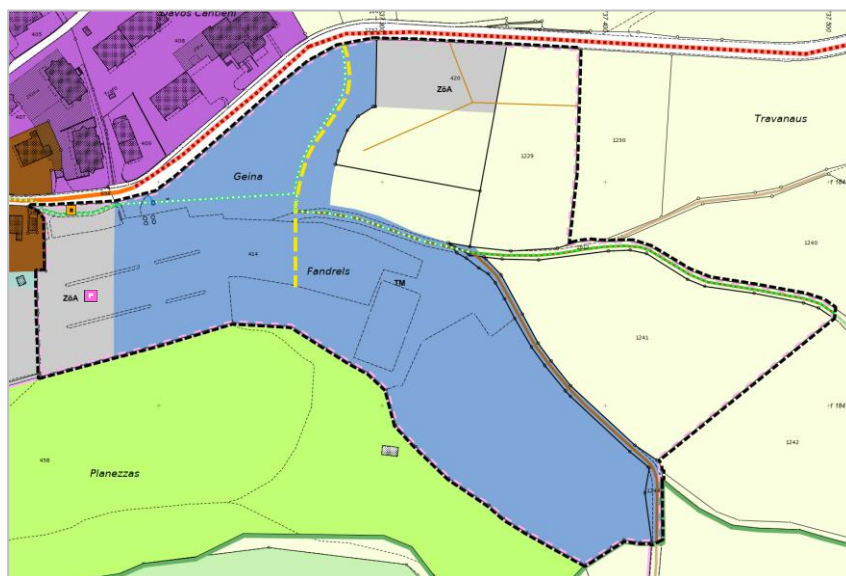


Abb. 17: Abweichungen vom Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan (oben Änderungen, unten Änderungen im Plan integriert)

5.5 Bestandesplan Nutzungsplanung und Parzellierung 1:1000

Der Bestandesplan ist Bestandteil des Planungs- und Mitwirkungsberichts (PMB). Er enthält keine projektrelevanten Festlegungen, sondern bildet vorwiegend den Ausgangszustand der rechtskräftigen Festlegungen der Grundordnung sowie die bestehende Parzellierung ab.

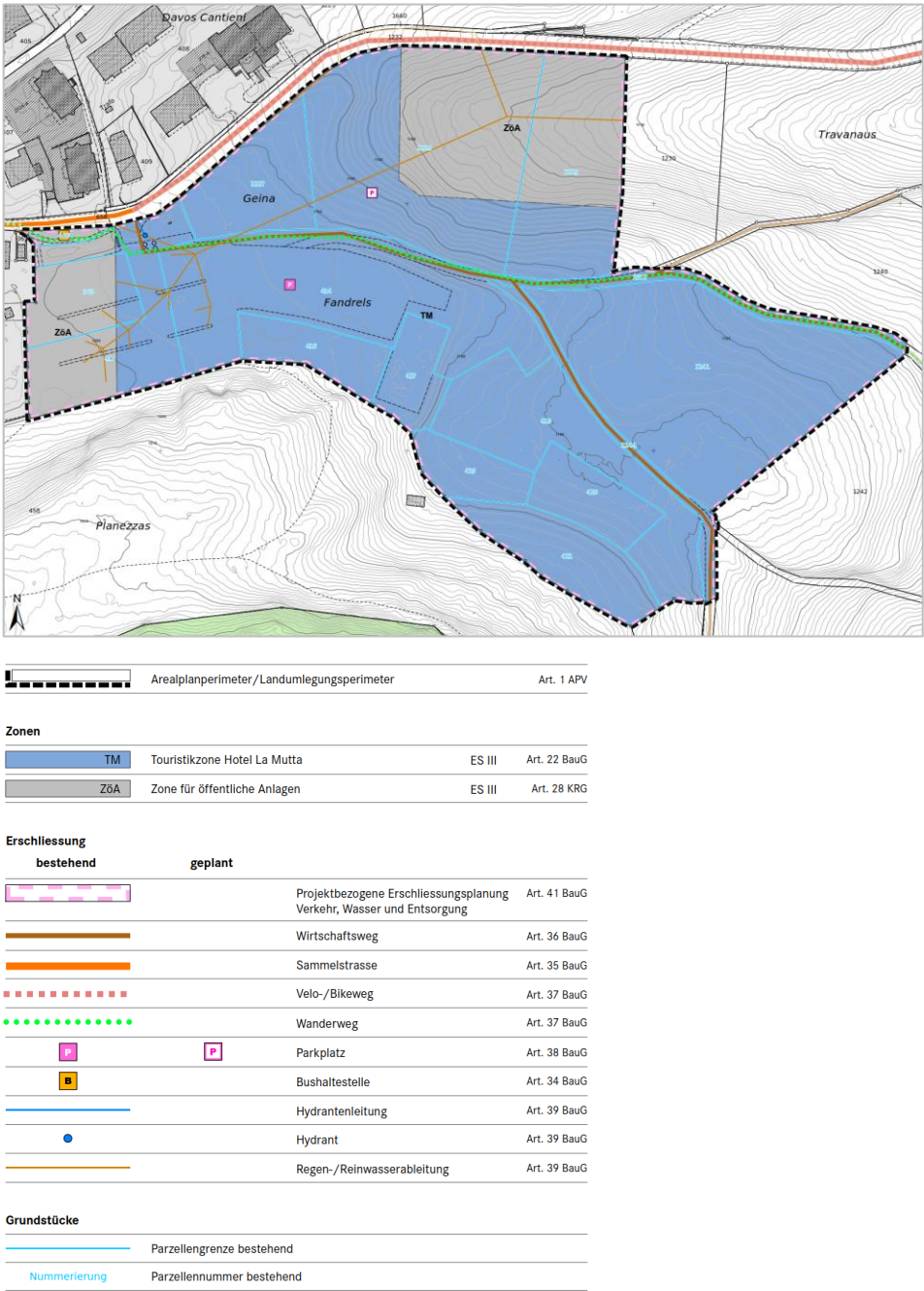


Abb. 18: Bestandesplan 1:1000 (Beilage zum PMB)

6 Schlussfolgerungen

Die Planung setzt übergeordnetes Recht um und sorgt für die gemäss KRL angestrebte Entwicklung an geeigneter Lage. Überdies präjudiziert die Planung keine anderweitigen Planungen und Entscheide. Aus Sicht der Gemeinde ist die Planung mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar und schafft die für eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals La Mutta erforderlichen nutzungsplanerischen Voraussetzungen, um zeitnah ein Beherbergungsprojekt realisieren zu können.

Chur, September 2026, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Toni Broder