



Kanton Graubünden
Gemeinde Falera

LU 04

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Landumlegung La Mutta

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Falera und La Mutta AG, 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

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	Ausgangslage – das Instrument Landumlegung	3
1.2	Zweck und Bestandteile der Landumlegung La Mutta	3
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Koordination der Landumlegung mit der Arealplanung	4
2.3	Einleitung der mit der Arealplanung verbundenen Landumlegung	5
2.4	Prüfung der Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung	5
2.5	Prüfung der Vorlage durch das Grundbuchamt Ilanz	6
2.6	Mitwirkungsaufgabe im Zusammenhang mit der Arealplanung	7
2.7	Öffentliche Einspracheaufgabe Altbestand und Neuzuteilung	9
2.8	Verlängerung der Frist zur Touristikzone mit Landumlegungspflicht	9
2.9	Erlass Landumlegung durch den Gemeindevorstand	11
2.10	Grundbuchlicher Vollzug, Kostenverteiler	11
3	Erläuterungen zur Landumlegung	12
3.1	Sinn und Zweck der Landumlegung	12
3.2	Von der Landumlegung betroffene Grundstücke	13
3.3	Neuzuteilung der Grundstücke	14
3.4	Beurteilung der Landumlegung im Lichte der Voraussetzungen	17
3.5	Preisgrundlagen und Verkehrswertfestsetzung des Landes	19
3.6	Entschädigungen für die Landabtretungen in den konkreten Fällen	23
3.7	Bereinigung Dienstbarkeiten und Grundlasten	24
3.8	Bereinigung An- und Vormerkungen	24
4	Schlussfolgerungen	25

Beilagen

- 1) Gutachten Amt für Schätzungswesen (neu AIB) i.S. Bodenpreise
- 2) Gesuche Zweckentfremdung GZ-Grundstücke Parz. 1227 / 1228

Verfahrensakten separat dokumentiert

1 Anlass

1.1 Ausgangslage – das Instrument Landumlegung

Die Landumlegung ist ein Instrument der kommunalen Nutzungsplanung (Art. 65 ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden; KRG). Landumlegungen finden Anwendung u.a. zur Sicherstellung der haushälterischen 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.

Das Verfahren richtet sich nach Art. 66 ff. KRG in Verbindung mit Art. 28 ff. der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) und umfasst im vorliegenden Fall die folgenden Verfahrensschritte:

1. Einleitung Landumlegung, Beizugsgebiet (Art. 29 und 30 KRVO)
 2. Auflage Bestand (Art. 31 KRVO)
 - Neuzuteilung inkl. Bereinigung der Rechte (Art. 32 KRVO)
 3. Erlass und grundbuchlicher Vollzug (Art. 33 und 34 KRVO)
 4. Kostenverteiler (Art. 35 KRVO)
- } Als ein Verfahrensschritt zusammengekommen (Art. 33a KRVO)

1.2 Zweck und Bestandteile der Landumlegung La Mutta

Die Landumlegung findet in Verbindung mit der Arealplanung La Mutta statt und ist durch die im Arealplan enthaltenen Festlegungen begründet (separate Arealplanvorlage La Mutta). Die Landumlegung bezweckt die planerische Umsetzung der in der Grundordnung rechtskräftig festgesetzten Landumlegungspflicht für die miteinbezogenen Grundstücke in der «Touristikzone Hotel La Mutta» und «Zone für öffentliche Anlagen» (Beizugsgebiet, Plan 1:1'000, Bestandteil der Verfahrensakten). Die Landumlegung La Mutta mit Grenzbereinigung dient insb. dem Erwerb der für die Erschliessung und die Überbauung des Arealplans La Mutta erforderlichen Flächen sowie zur Schaffung haushälterisch und zonenkonform überbaubarer Grundstücke im betroffenen Gebiet. Es soll eine einzige Parzelle im Eigentum der Gemeinde geschaffen werden, welche anschliessend im Baurecht der Entwicklungsgesellschaft La Mutta AG abgegeben werden kann.

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)

Die Landumlegung steht in der Verbindung mit dem Arealplan La Mutta, dieser folgende Bestandteile umfasst:

- Arealplanvorschriften (APV) (Dokument AP 01) mit Richtprojekt und Modell
- Gestaltungsplan 1:1000 (Dokument AP 02)

- Erschliessungsplan 1:1000 (Dokument AP 03)
- Plan Abweichungen von der Grundordnung 1:1000 (Dokument AP 04)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (Dokumente AP 05)

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Planungsträgerin der Landumlegung ist die Gemeinde (Art. 65 ff. KRG). Der Erlass der Landumlegung – genauso wie der Erlass der Arealplanung – fällt in die Kompetenz des Gemeindevorstands (Art. 66 KRG). Er fällt die strategischen Entscheide in der Planung und im formellen Umlegungsverfahren. Die Entwicklungsgesellschaft La Mutta AG ist Projektentwicklerin und erarbeitet die Projekt- und Planungsgrundlagen für die Arealplanung, die Grundlagen für die Landumlegung bilden.

Die Projektleitung obliegt dem Gemeindevorstand, vertreten durch den Gemeindepräsidenten sowie der Entwicklungsgesellschaft La Mutta AG (Co-Leitung).

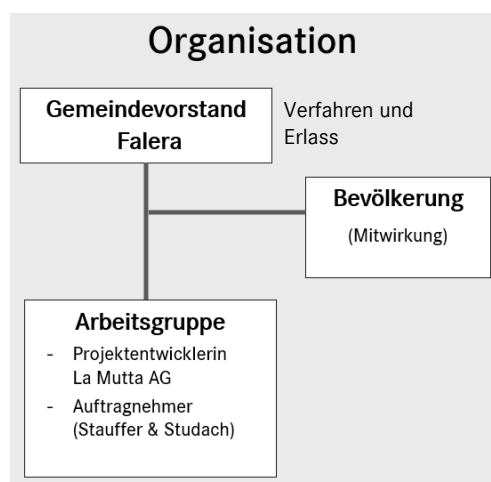


Abb. 3:
Projektorganisation
Arealplan mit Landumlegung

Die Gemeinde Falera sowie die La Mutta AG beauftragte das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Chur mit der Landumlegung. Als verantwortlicher Planer wurde Toni Broder eingesetzt.

2.2 Koordination der Landumlegung mit der Arealplanung

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 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 (2. Verfahrensschritt), die Beschwerdeaufgabe zum Arealplanerlass erfolgt zusammen mit Erlass der Landumlegung (3. Verfahrens-

schritt). Die Durchführung beider Verfahren erfordert entsprechend eine sorgfältige Koordination der Prozesse, der Verfahren und der nötigen Entscheide.

2.3 Einleitung der mit der Arealplanung 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 (Verfahrensakten). 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 das Gericht darauf eingetreten 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 Areaplanvorlage die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung und das Grundbuchamt Ilanz durchzuführen.

2.4 Prüfung der Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung

Die vorliegende Landumlegung wurde infolge Verbindung mit der Arealplanung La Mutta gestützt auf Art. 12 KRVO dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 4. März 2025 äusserte das ARE keine Einwände zur vorliegenden Landumlegung im Zusammenhang mit dem Arealplan La Mutta. Es wurden folgende Hinweise angebracht:

Hinweise ARE	Vorgehen Gemeinde
Sinn und Zweck der Landumlegung Die Landumlegung ist ein Instrument der kommunalen Nutzungsplanung und findet Anwendung u. a. zur Sicherstellung der häuslicherischen Bodennutzung, der zonenkonformen Überbaubarkeit und der Erschliessung eines bestimmten Gebiets in der Bauzone und Teilen in der Nichtbauzone. Sie dient zudem dem Erwerb der für die Erschliessung und die Überbauung erforderlichen Grundstücksflächen.	Kenntnisnahme.
Zuständigkeiten Die Zuständigkeit für die Landumlegung (Einleitung, Durchführung und die Beschlüsse) liegt beim Gemeindevorstand. Die Landumlegung ist nicht durch die Regierung zu genehmigen und kann mittels separatem Rechtsmittelverfahren direkt vor dem Obergericht angefochten werden.	Kenntnisnahme.

Koordination mit der Arealplanung Aus kantonaler Sicht gilt es zu bemerken, dass die Gemeinde, wie gesetzlich vorgeschrieben, die Verfahrensschritte der Arealplanung und Landumlegung korrekt miteinander koordiniert sind.	Kenntnisnahme.
Koordination Grundbuchanmerkungen «Güterzusammenlegungsgrundstücke» Für alle vom Bauprojekt tangierten Parzellen innerhalb des Landumlegungsperimeters, auf welchen die Anmerkung «Güterzusammenlegungsgrundstück» eingetragen ist, sind die Gesuche um Zweckentfremdung und/oder Parzellierung (inkl. erforderliche Beilagen) zu gegebener Zeit dem Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) einzureichen.	Diesbezüglich von der Landumlegung und von einer Zweckentfremdung gemäss Arealplan betroffen sind die Grundstücke Nr. 1227 und 1228. Für diese Grundstücke liegen die Gesuche vor, welche der öffentlichen Auflage beigelegt waren und nach der Beschlussfassung der Vorlage beim ALG eingereicht werden.

Im Übrigen bestätigte der Kanton die Richtplankonformität der Gesamtvorlage. Die Arealplan- und Landumlegungsvorlage erfülle 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 stehe in Aussicht. Die ganzjährige Ausrichtung hinsichtlich Aufenthaltsgäste und Angebotsqualität werde zudem sehr begrüsst; es handle sich um ein auf die aktuellen Nachfragetrends ausgerichtetes Beherbergungsangebot mit grossem Wertschöpfungspotenzial im lokalen und regionalen Kontext.

Nebst der Koordination bezüglich Grundbuchanmerkungen (siehe vorstehend) seien nunmehr der Fortschritt des Bezugs der Expertenkommission und die für die Planung nötigen Nachweise zu dokumentieren sowie vereinzelte technische Belange der Darstellung zu berücksichtigen. Entsprechende Ergänzungen und Anpassungen wurden vorgenommen (vgl. Vorlage und Bericht zum Arealplan).

2.5 Prüfung der Vorlage durch das Grundbuchamt Ilanz

Die vorliegende Landumlegung wurde gestützt auf Art. 31 und 32 KRVO dem Grundbuchamt Ilanz zur Prüfung eingereicht.

Mit Rückmeldung vom 18. November 2024 äusserte sich das Grundbuchamt Ilanz ebenfalls zustimmend zur vorliegenden Landumlegung. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise vorgebracht:

Hinweise Grundbuchamt Ilanz	Vorgehen Gemeinde
Art. 8 LUV – Begründung des Zufahrtsrechts Ein als Grunddienstbarkeit ausgestaltetes landwirtschaftliches Zufahrtsrecht bedingt die Definition der	Das landwirtschaftliche Zufahrtsrecht wird nicht als Grunddienstbarkeit, sondern entsprechend

berechtigten Grundstücke oder berechtigten Personen mittels jeweils konkretem Grunddienstbarkeitsvertrag und Grundbucheintrag. Zur Vereinfachung und besseren Handhabung wird hingegen vorgeschlagen, das Zufahrtsrecht als Personaldienstbarkeit zugunsten der politischen Gemeinde Falera auszugestalten. So bleibt die Zufahrt in öffentlicher Hand und die politische Gemeinde kann die Personen definieren, welche die Strasse befahren dürfen.	dem Vorschlag des Grundbuchamts Ilanz als Personaldienstbarkeit in Art. 8 der Landumlegungsvorschriften ausgestaltet.
Art. 10 Abs. 2 LUV – Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten Die Abänderung des Benützungsrechts an den Parkplätzen zugunsten La Siala AG wird gemäss Vorprüfungsanfrage an Bedingungen gekoppelt (Baubewilligung und Baufreigabe). Eine Grundbuchanmeldung muss hingegen gemäss Art. 47 Abs. 1 GBV unbedingt und vorbehaltlos ausgestaltet sein, es müssen somit die beiden Bedingungen zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung der Landumlegung erfüllt werden können. Für eine mögliche Umsetzung wird vorgeschlagen, die Bedingungen zu streichen und stattdessen ein Nachtrag zur Dienstbarkeit für die Abänderung des Stichworts ausserhalb der Landumlegung abzuschliessen (GB-Anmeldung des Nachtrags sobald beide Bedingungen erfüllt sind).	Das alleinige und ausschliessliche Benützungsrecht an der Parkierungsfläche für den Hotelbetrieb La Siala AG ist aufgrund der Betriebsschliessung des Hotels La Siala obsolet geworden. Das auf der Parzelle Nr. 363 als Last eingetragene Benützungsrecht wird entsprechend ersatzlos aufgehoben. Auf eine entsprechende Übertragung des Rechts sowie Ausgestaltung von Art. 10 Abs. 2 LUV kann verzichtet werden.

Im Übrigen bestätigte das Grundbuchamt Ilanz, dass die Arealplan- und Landumlegung, wie in den Vorschriften bestimmt, umgesetzt und im Grundbuch vollzogen werden kann.

2.6 Mitwirkungsaufgabe im Zusammenhang mit der Arealplanung

Die Mitwirkungsaufgabe der Arealplanung 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 Nutzungsplanungen 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 unterschiedliche Mitwirkungseingaben von insgesamt 28 Mitwirkenden beim Gemeindevorstand eingegangen. Diese wurden vom Gemeindevorstand behandelt und mittels Übersichtstabelle dokumentiert (Verfahrensakten). Gegen die Landumlegungsvorlage als solche ging eine Einsprache ein. Näheres dazu im Folgekapitel 2.7.

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 Mitwirkungsaufgabe äusserte sich schliesslich das Tiefbauamt Graubünden mit Stellungnahme vom 14. Juli 2026 ebenfalls positiv zur Planung mit geplantem Kantonsstrassenanschluss und verwies vorwiegend auf technische Belange und die Anforderungen bezüglich der im Baubewilligungsverfahren erforderlichen Gesuche ans Tiefbauamt.

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 Vorlage 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 Öffentliche Einspracheauflage Altbestand und Neuzuteilung

Die KRVO erlaubt es der Planungsträgerin, einzelne Verfahrensschritte zusammenzulegen (Art. 33a KRVO). So können insb. der Altbestand sowie die Neuzuteilung samt der erforderlichen Unterlagen zusammen aufgelegt werden (Art. 31 Abs. 5 KRVO). Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung (Art. 33 Abs. 1 KRVO).

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 26. Februar bis 13. April 2026 (45 Tage) ist gegen die Landumlegungsvorlage eine Einsprache eingegangen. 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 Entscheidverfügung.

2.8 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.

2.9 Erlass Landumlegung durch den Gemeindevorstand

Am 14. September 2026 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 Beschluss des Gemeindevorstands über den Erlass der Landumlegung wird gestützt auf Art. 66 KRG und Art. 33 Abs. 3 KRVO allen Beteiligten mit Rechtsmittelbelehrung an das Verwaltungsgericht mitgeteilt.

2.10 Grundbuchlicher Vollzug, Kostenverteiler

Nach Eintritt der Rechtskraft des Erlasses der Landumlegung und des Erlasses des Arealplans La Mutta meldet der Gemeindevorstand die Landumlegung beim Grundbuchamt Ilanz zum grundbuchlichen Vollzug an.

Die Kosten für die Landumlegung übernimmt die Gemeinde, als einzig Begünstigte durch die Umlegung.

3 Erläuterungen zur Landumlegung

Nachfolgend werden die einzelnen Massnahmen der Landumlegungsvorlage erläutert, soweit dies erforderlich ist.

Die Landumlegungsvorschriften regeln in Abstimmung mit der Arealplanvorlage La Mutta im Wesentlichen folgende Aspekte:

- I. *Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 – 3 der Landumlegungsvorschriften)*
Landumlegungsgebiet (betroffene Parzellen), Zweck und Bestandteile der Landumlegungsvorlage.
- II. *Landumlegung (Art. 4 - 17 der Landumlegungsvorschriften)*
 - Art. 4 Verbindlichkeit
 - Art. 5 Alter Bestand
 - Art. 6 Landumlegung
 - Art. 7 Entschädigung für Landabtretungen und Wertverminderung
 - Art. 8 Begründung des Zufahrtsrechts
 - Art. 9 Mutationsdokumente
 - Art. 10 Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten
 - Art. 11 Bereinigung der An- und Vormerkungen
 - Art. 12 Grundpfandrechte
 - Art. 13 Eigentumserwerb
 - Art. 14 Kosten und Verteiler
 - Art. 15 Anmeldung im Grundbuch
 - Art. 16 Differenzbereinigung
 - Art. 17 Eröffnung des Erlasses und Rechtsmittel

Die Landumlegungsvorschriften (LUV) sind grundsätzlich selbsterklärend. Auf einzelne Inhalte wird nachstehend näher eingegangen.

3.1 Sinn und Zweck der Landumlegung

Die Landumlegung steht in Verbindung mit dem Arealplan La Mutta und ist durch die im Arealplan enthaltenen Festlegungen begründet. Die Landumlegung bezweckt zunächst die planerische Umsetzung der in der Grundordnung rechtskräftig festgesetzten Landumlegungspflicht für die miteinbezogenen Grundstücke in der «Touristikzone Hotel La Mutta» und «Zone für öffentliche Anlagen». Die Landumlegung dient im Weiteren dem Erwerb der für die Erschliessung und die Überbauung des Arealplans La Mutta nötigen Flächen sowie zur Schaffung haushälterisch und zonenkonform überbaubarer Grundstücke. Die Landumlegung und die damit verbundene Grenzbereinigung ordnet im Ergebnis die Eigentumsverhältnisse im Umlageungsgebiet zur Schaffung der Voraussetzungen für die Überbauung des Gebietes neu.

3.2 Von der Landumlegung betroffene Grundstücke

Die Landumlegung La Mutta betrifft die Grundstücke der Parzellen Nrn. 363, 411, 414, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 466, 1227, 1228, 1229, 1241, 1244 (teilweise) und 1612 (teilweise) des Grundbuches der Gemeinde Falera (vgl. Einleitungsplan).

Die Grundstücke umfassen folgende Eigentümer und Flächen (total 40'705.3 m²):

	ALTER BESTAND	
	Grundstück Nr.	Grundstück Fläche bestehend m2
Eigentümer		
Eigentümer 1	417	952.6
Eigentümer 2	420	1 191.2
Eigentümer 3	1229	3 532.8
Eigentümer 3	1241	7 507.0
Politische Gemeinde Falera, Falera	363	1 296.8
Politische Gemeinde Falera, Falera	411	2 745.4
Politische Gemeinde Falera, Falera	414	5 854.2
Politische Gemeinde Falera, Falera	416	1 116.9
Politische Gemeinde Falera, Falera	418	3 412.2
Politische Gemeinde Falera, Falera	419	899.4
Politische Gemeinde Falera, Falera	421	1 795.4
Politische Gemeinde Falera, Falera	466	165.1
Politische Gemeinde Falera, Falera	1227	1 906.3
Politische Gemeinde Falera, Falera	1228	6 930.7
Politische Gemeinde Falera, Falera	1244	689.0
Politische Gemeinde Falera, Falera	1612	710.3
	Summe	<u>40 705.3</u>

3.3 Neuzuteilung der Grundstücke

Landumlegungen und Grenzbereinigungen haben grundsätzlich die verfassungsmässig geschützte Eigentumsgarantie zu beachten (Art. 26 Bundesverfassung, BV) und müssen die staatlichen Handlungsgrundsätze der Gesetzmässigkeit, des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit (Art. 5 BV) sowie der Gleichbehandlung (Art. 8 Bundesverfassung) einhalten. Die Neuparzellierung der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke erfolgt nach den spezifischen Regeln und gesetzlichen Vorgaben zur Landumlegung. Es werden diesbezüglich folgende Handlungsgrundsätze pro Grundstück eingehalten:

1. Grundstück bleibt unberührt, sofern für die Projektumsetzung das Grundstück nicht benötigt wird.
2. Im Falle erforderlicher Umlegung des Grundstück wird Realersatz gewährleistet (= leichter verhältnismässiger Eingriff ins Eigentum).
3. Im Falle erforderlichem Untergang des Grundstücks wird voll entschädigt (= Enteignung, entschädigungspflichtig im Rahmen Verkehrswert).

Die Landumlegung erfolgt aufgrund eines Variantenstudiums gemäss Neuzuteilungsplan 1:1000 (LU 03) und Neuzuteilungstabelle mit Mehr- und Minderzuteilung und Wertausgleich (LU 01 Anhang 2). Folgende neuen Parzellen werden geschaffen:

Eigentümer					
	Grundstück Nr.	Touristikzone Hotel La Mutta m2 (innerhalb Projekt- und Baubereich Plangebiet La Mutta)	Zone für öffentliche Anlagen m2 (innerhalb Projekt- und Baubereich Plangebiet La Mutta)	Landwirtschaftszone (LWZ) m2	Grundstück Fläche neu m2
Politische Gemeinde Falera, Falera	414-Neu	20 800.8	2 383.3	1 410.2	24 594.3
Eigentümer 2	420-Neu		1 701.2	1 970.7	3 671.9
Eigentümer 3	1229			3 532.8	3 532.8
Eigentümer 3	1241			7 507.0	7 507.0
Politische Gemeinde Falera, Falera	1244	689.0			689.0
Politische Gemeinde Falera, Falera	1612	34.6		675.7	710.3
		21 524.3	4 084.5	15 096.4	<u>40 705.3</u>

Zunächst bleiben die Grundstücke Parzellen Nrn. 1229 und 1241 und die gemeindeeigenen Grundstücke Parzellen Nrn. 1244 und 1612 von der Landumlegung und der Grenzbereinigung unberührt. Die Grundstücke liegen ausserhalb des Projekt- und Baubereichs gemäss Areaplanung und werden für die Realisierung der beabsichtigten Arealüberbauung nicht benötigt. Die vom Projekt- und Baubereich tangierten Teilflächen der Wegparzellen Nr. 1244 und 1612 erfordern keine Landumlegung für die Umsetzung der Arealüberbauung, die betreffenden Teilflächen bleiben der Touristikzone zugeteilt, die beabsichtigte Nutzung entspricht den heutigen Verhältnissen bezüglich Zustand und Nutzung. Die weiteren Flächen der Parzellen Nrn. 1229, 1241 und 1612 von teilweise Fruchtfolgequalität werden gemäss landwirtschaftlicher Bewirtschaftung neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die vier Grundstücke bleiben mit unveränderten Grenzen bestehen und bleiben im Eigentum der bisherigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Die Grundstücke Parzellen Nrn. 363, 411, 414, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 466, 1227 und 1228 liegen innerhalb des Projekt- und Baubereichs und werden für die Realisierung der Arealüberbauung benötigt. Diese Grundstücke gehen entsprechend unter und werden neu dem Grundstück Parzelle Nr. 414 zugeteilt. Die durch die Landumlegung neu gebildete Parzelle Nr. 414-Neu wird gemäss Sinn und Zweck der Zone und der damit verbundenen Areaplanung (Art. 22 Baugesetz) der politischen Gemeinde Falera zum Alleineigentum zugewiesen. Die Gemeinde erhält dadurch Realersatz im Sinne des Arealplans- und Landumlegungszwecks.

Das Grundstück Parzelle Nr. 420, bisher Acker/Wiese/Weide gemäss Grundbuchauszug, gehört einem landwirtschaftlichen Gewerbe an. Das Grundstück wird entsprechend im nördlichen Umlegungsgebiet inner- und ausserhalb des Projekt- und Baubereichs auf vergleichbarer Bodenbeschaffenheit zwecks Realersatz wertgleich in grösserer Fläche neu angeordnet (Parzelle Nr. 420-Neu) und dem bisherigen Grundeigentümer Parzelle Nr. 420 für die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung zugewiesen. Teile des Grundstücks liegen in der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA), die als Reserveflächen dienen und grundsätzlich nicht vollständig versiegelt oder verbaut werden. Eine entsprechende Bewirtschaftung bleibt zweckmässig und ertragsfähig gewährleistet.

Demgegenüber kann die Parzelle Nr. 417 (Gartenanlage und übrige befestigte Fläche [Tennisplatz] gemäss Grundbuchauszug) nicht real ersetzt werden. Der Grundeigentümer Parz. 417 erfährt entsprechend eine zum Verkehrswert abzugeltende entschädigungspflichtige Enteignung.

Keine Neuzuteilung Grundstück Nr. 417

Für das Grundstück Parzelle Nr. 417 bleibt ein Realersatz mittels Neuzuteilung aus.

Einerseits werden **innerhalb des Projekt- und Baubereichs** sämtliche Flächen für die Arealüberbauung und den darauffolgenden Betrieb der Beherbergungsanlage benötigt. Neben den Haupt- und Nebenbauten sind im nördlichen Hauptansichts-

bereich der Beherbergungsanlage zunächst die Zugänge (Strassenflächen, Wege) sowie leicht versetzt und zweckmässig kaschiert die zur ausreichenden Energiegewinnung erforderliche freistehende Solaranlagen geplant. Weiter nord-östlich fällt das Gelände sukzessive ab, und südlich der Hauptbauten liegen geschützte Flächen mit Blick auf den Hügel und die Kirche St. Remigius. Im östlichen dorfseitigen Bereich der Anlage sind schliesslich die erforderlichen Aussenparkplätze (ca. 54) angesiedelt. So bestehen entsprechend im Projekt- und Baubereich für die derzeit auf der Parz. 417 befindlichen Gartenanlagen samt übrigen befestigten Flächen (Tennisplatz) nachweislich weder vergleichbare Nutzungsflächen noch potenzielle Randflächen mit gleichgelagertem Gelände. Richtprojekt und Arealplanbestimmungen sehen denn auch keine derartigen Nutzungen vor. Das Bauvorhaben muss wirtschaftlich realisiert und betrieben werden können, muss sich bei haushälterischem Umgang mit dem Boden gut ins Ortsbild einfügen und die hohen Energie- und Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen (Art. 22 Baugesetz). Das Projekt weist entsprechend eine qualitativ hochstehende Architektur auf und benötigt zur Erfüllung der einzuhaltenden Anforderungen und Vorgaben ausnahmslos sämtliche Flächen innerhalb des Projekt- und Baubereichs.

Andererseits würde **ausserhalb des Projekt- und Baubereichs** gemäss Arealplan – soweit eine Neuzuteilung flächenmässig sowie rechtlich überhaupt möglich ist – sowohl ein vollständiger als auch nur ein teilweiser Realersatz ausschliesslich zu unvorteilhaften und unverhältnismässigen Benachteiligungen bei den von der Landumlegung unberührt bleibenden Landbesitzer führen. Bei den betreffenden Grundstücken der Landwirtschaftszone Parz. Nrn. 1228 (die Restfläche Parz. 414-Neu), 1229, 1241, 1244 und 1612 handelt es sich um verbleibende grundbuchlich angemerkte Güterzusammenlegungsgrundstücke, welche mit zwingenden Zerstückelungsverboten im Sinne des bürgerlichen Bodenrechts BGBB belegt sind.

Im Ergebnis existieren keine ausgleichsfähige Flächen für einen Realersatz, weder innerhalb noch ausserhalb des Projekt- und Baubereichs. Die Neuzuteilung muss aus den genannten besonderen Gründen insb. technischer Natur – selbstredend unter Gewährleistung einer Geldausgleichsleistung – ausbleiben. Sodann würde ein erzwungener Beibehalt des Grundstücks Parz. 417 samt Eigentümer Sinn und Zweck der Zone und der damit begründeten Arealplanung und Landumlegung im Kern widersprechen (Art. 22 Baugesetz) und die Umsetzbarkeit des Arealplans und des Richtprojekts ernsthaft gefährden.

Abbruch Tennisplatzanlage Grundstück Nr. 417

Die Tennisplatzanlage Parz. 417 von rund 682 m² wurde mit Baubewilligung vom 17. September 1980 realisiert, aufgebaut mit Foundation aus Ziegelmehl, Ziegelsand, Mergel und Sandschichten und wurde eingehegt. Der Tennisplatz ist seit mehreren Jahren mindestens seit Ende 2022 mangels Mietvertrags unbewässert und ungenutzt geblieben und liegt mittlerweile nicht mehr gebrauchsfähig brach. Für die Wiederinstandstellung müssten namhafte Investitionen getätigt werden. Daher und wegen der zusätzlich ausbleibenden Realersatzmöglichkeit muss für die Anlage im unmittelbaren Baubereich der vorgesehenen Hauptbauten der ersatzlose Abbruch

(Abbruchverpflichtung) im Arealplan vorgesehen werden: siehe Arealplanvorschriften. Die Abbruchverpflichtung des Tennisplatzes stellt aufgrund dieser Verhältnisse keinen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Bezüglich Entschädigung siehe nachstehend.

3.4 Beurteilung der Landumlegung im Lichte der Voraussetzungen

Die mit der Landumlegung bedingten Eingriffe, insb. die Eingriffe in die Parzellen Nrn. 417 und 420, halten die verfassungsmässigen Handlungsgrundsätze ein. Die Voraussetzungen sind erfüllt:

- **Gesetzliche Grundlage:** Die Landumlegung ist im Grundsatz im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) bereits ausreichend geregelt. Das Bundesgericht stellt an die kantonalen Rechtsgrundlagen daher keine hohen Anforderungen, weshalb bereits knappe und rudimentäre Regelungen genügen.¹

Die Rechtsgrundlagen gemäss Nutzungsplanung der Gemeinde Falera (Art. 22 Baugesetz: Landumlegungspflicht) erfüllen diese Anforderungen ohne weiteres.

- **Öffentliches Interesse:** Die Landumlegung muss aufgrund einer Gesamtbeurteilung einem überwiegenden öffentlichen Interesse entsprechen. Ein öffentliches Interesse ist gegeben, wenn die Landumlegung den übergeordneten Zielen der Raumplanung dient (wie häusliche Bodennutzung, bauliche Verdichtung, Sicherstellung der Erschliessung und der Überbaubarkeit, Siedlungsentwicklung nach innen etc.).

Die Touristikzone Hotel La Mutta bezweckt, Falera als attraktive Feriendestination zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Entwicklung soll auf Land der Gemeinde erfolgen. Das damit einhergehende und zur Herstellung von baureifen und zweckmässig überbaubaren Grundstücken erforderliche Landumlegungs- und Arealplanverfahren dient folglich einem öffentlichen Interesse. Die Landumlegung, auf Grundlage der Arealplanung, erfüllt die Voraussetzung ohne Weiteres.

- **Verhältnismässigkeit:** Landumlegungen und Grenzbereinigungen müssen geeignet, erforderlich und zumutbar sein. Dabei ist zu beachten, dass Landumlegungen eine mildere Massnahme im Vergleich zu Enteignungen darstellen. Die Eigentumsgarantie muss durch die Landumlegung und Grenzbereinigung immer gewährleistet bleiben. Das Bundesgericht sieht in der Landumlegung keinen „besonders schweren Eingriff“ in die Eigentumsgarantie².

¹ Vgl. BGer 1C_499/2011 vom 19. Juni 2012 E. 5.1.

² Vgl. BGE 100 I 130.

Die Landumlegung ist aufgrund der Parzellenverhältnisse unbestritten erforderlich und als Instrument geeignet, zweckmässig überbaubare Grundstücke zu erlangen. Durch die vorgesehene Realersatzregelung resp. faire Entschädigung ist die Landumlegung für den Einzelnen ebenso zumutbar. Entsprechend sind die Voraussetzungen der Verhältnismässigkeit für die Landumlegung La Mutta in genereller und in konkreter Hinsicht erfüllt.

- **Anspruch auf Realersatz:** Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben im Rahmen einer Landumlegung und Grenzbereinigung grundsätzlich Anspruch auf Realersatz. Dies gilt aber nur insoweit, als er mit dem Zweck der Umlegung und den technischen Umständen vereinbar ist. Die zuständige Behörde verfügt bei der Anwendung des Realersatzprinzips entsprechend über ein gewisses Ermessen.³ Der Grundsatz des Realersatzes bedeutet, dass das neu zugewiesene Land in qualitativer und quantitativer Hinsicht soweit als möglich dem Land gemäss den ursprünglichen Besitzverhältnissen entsprechen muss. Eigentümerinnen und Eigentümer haben in diesem Sinne Anspruch auf *wertgleiche* Grundstücke, die in einer Nutzungszone mit ähnlicher Nutzung zu liegen kommen.⁴

Diesbezüglich kann für die wertgleich umgelegte Parzelle Nr. 420 der Anspruch auf Realersatz im Grundsatz erfüllt werden. Es handelt sich bei der Umlegung der Parzelle Nr. 420 am ursprünglichen und neuen Standort um gleichwertige landwirtschaftlich bewirtschaftbare Nutzflächen, die ebenso gleichwertig erschlossen sind. Wobei die letztlich planungsbedingte wertmässige Differenz zwischen landwirtschaftlich bewirtschafteter Touristikzone, landwirtschaftlich bewirtschafteter Zone für öffentliche Anlagen und Landwirtschaftszone mittels grösserer Flächenzuteilung ausgeglichen wird.

Für das Grundstück Parzelle Nr. 417 ist es indes nicht möglich, innerhalb des betreffenden Gebiets unter Gewährleistung des Zwecks und der Arealüberbauung in der Touristikzone einen Realersatz zu ermöglichen, zumal eine Einzelnutzung der Touristikzone durch die betroffenen Grundeigentümer dem Zweck der Nutzungsplanung (Art. 22 Baugesetz) und der Arealplanung im Kern widerspricht. Diesbezüglich bleibt nur der Weg über die Geldausgleichszahlung offen (Art. 22 Abs. 3 Baugesetz).

- **Geldausgleichszahlungen:** Wenn Realersatz aus besonderen, technischen Gründen nicht möglich ist, ist der Ausgleich durch eine Geldzahlung in der Höhe des Verkehrswertes zu leisten.⁵ Ausgleichszahlungen sind v.a. dann möglich, wenn eine Eigentümerin oder ein Eigentümer nur Land mit einem geringen Wert besass oder die Zuweisung von Realersatz gerade den Zielen der

³ Vgl. Jeannerat, in: Aemisegger et al., Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung (Hrsg.), Art. 20 N 40 ff.

⁴ Vgl. BGE 116 Ia 41 E. 5.

⁵ Vgl. BGR 1C_360/2011 vom 17. Januar 2012 E. 2.3.1.

Landumlegung widersprechen würde (Förderung der Überbau- und Nutzbarkeit für eine gesamtheitliche Anlage).

Diesbezüglich erfüllt die Landumlegungsvorlage die Voraussetzung der Geldausgleichszahlung. Die Landumlegungsvorlage sieht die Entschädigung für die Landabtretung der Parzelle Nr. 417 zum Verkehrswert vor (vgl. Neuzuteilungstabelle). Preisgrundlagen und Entschädigung siehe in den nachstehenden Kapiteln.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die mit der Landumlegung bedingten Eingriffe in die betreffenden Grundstücke, insb. in die Parzellen Nrn. 417 und 420, die massgeblichen Voraussetzungen erfüllen.

3.5 Preisgrundlagen und Verkehrswertfestsetzung des Landes

Die Bewertung des Verkehrswerts des Landbestands und der Neuparzellierung der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke erfolgt auf Basis einer gesamtheitlichen Bodenwertbetrachtung. Dabei berücksichtigt werden im Wesentlichen der derzeitige Erschliessungsstand, die rechtskräftige Zonierung und die mögliche Nutzung jeweils inner- und ausserhalb des durch die beabsichtigte Arealüberbauung bedingten Projekt- und Baubereichs. Ausgangspunkt für die wertmässige Betrachtung sowie die anschliessende Bewertung des Bestands und der Neuparzellierung bildet das amtliche Bewertungsgutachten vom 4. Mai 2012 (Beilage 1) des Amtes für Schätzungswesen, heute Amt für Immobilienbewertung AIB.

Zentrales Bewertungselement bilden die Grundstücke im Projekt- und Baubereich der Touristikzone, welche zwecks Umsetzung des Projekts «La Mutta» an die Parzelle Nr. 414-Neu der Gemeinde Falera abgetreten werden. Diese Grundstücke werden jeweils mit 73.67 Franken pro Quadratmeter bewertet. Grundstücke der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA), die ebenfalls im Projekt- und Baubereich liegen, werden aufgrund des öffentlichen Charakters der Zone und der geringeren Nutzungsmöglichkeiten (Anlagen der Parkierung, zur Information etc.) jeweils mit 40.- Franken bewertet. Alle weiteren Grundstücke ausserhalb des Projekt- und Baubereichs werden mit einem Einheitspreis von 10.- Franken bewertet.

Wie erwähnt handelt es sich um vereinheitlichte Durchschnittswerte pro Quadratmeter inner- und ausserhalb des Projekt- und Baubereichs der Touristikzone und der ZöA, diese sich aus einer gesamtheitlichen IST-Zustands- und möglichen Realisierungsbetrachtung ergeben. Die eingesetzten Bodenwerte von 73.67 Franken resp. 40.- und 10.- Franken pro m² gründen auf einer Mischrechnung, in Abhängigkeit davon, ob die jeweiligen Flächen baureif erschlossen und welche Nutzungen möglich sind resp. inwiefern die Flächen für die Arealüberbauung benötigt werden (Projekt- und Baubereich gemäss Arealplanung).

Hauptgrund für die Vereinheitlichung der Bodenbewertung stellt die erforderliche Gleichbehandlung der Grundstückseigner dar. Das Projekt La Mutta kann nur dann entstehen und der derzeitige Wert jedes einzelnen Landstücks kann nur dann eine

Aufwertung erfahren, wenn der Arealplan auf Basis einer öffentlich besetzten privaten Trägerschaft (La Mutta AG) wie geplant auf dem gesamten Areal umgesetzt und nach dessen Vorgaben erschlossen, überbaut und genutzt wird. Ohne Arealplanung, Trägerschaft und investitionsfähige Bau- und Betriebsprojektierung vermag jeder einzelne derzeitige Grundeigentümer die Touristikzone und die ZöA selbst nicht in Wert zusetzen. Sämtliche Flächen innerhalb des Projekt- und Baubereichs sind voneinander und vom Gesamtprojekt abhängig, weshalb die Grundstücke im Rahmen der Landwertfestsetzung (unabhängig der unterschiedlichen Erschliessungsstände) gleich zu behandeln sind.

Grundlage für die Berechnung der Bodenwerte innerhalb des Projekt- und Baubereichs bilden die im Gutachten vom 4. Mai 2012 eingeschätzten Bodenwerte in den Bau- und übrigen Nutzungsbereichen:

- Hochbaubereiche Hauptbauten Hotel: Ansatz 330.– Franken pro m²
- Hochbaubereiche bewirtschaftete Wohnungen: Ansatz 270.– Franken pro m²
- Bereiche öffentliche Anlagen (Parkierung etc.): Ansatz 40.– Franken pro m²
- Bereiche Grün- und Aussenanlagen: Ansatz 15.– Franken pro m²

Die Werte gemäss Gutachten gelten für baureif erschlossenen, altlastenfreien Boden unter der Voraussetzung der Realisierung des Projekts (vgl. im Gutachten unter Bewertung S. 3).

Die Mischrechnung ergibt folgenden rechnerischen Durchschnittswert pro m²:

Projektbereiche	Wert/m ² (Fr.)	Fläche (m ²)	Wert (Fr.)	Wert/m ²
Hochbaubereich Hotel	330.-	2'100	693'000	
Hochbaubereich Wohnungen	270.-	4'150	1'120'500	
ZöA, Parkierung, Strasse, Anlagen	40.-	12'205	488'200	
Grün- und Aussenraum	15.-	7'154	107'310	
Total		25'609	2'409'010	94.07

Davon weicht der innerhalb des Projekt- und Baubereichs in der Touristikzone einheitlich eingesetzte Landwert von 73.67 Franken pro m² zunächst merklich ab. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass von den gutachterlichen Wertansätzen für baureif erschlossenen Boden die projektbedingten und von der Bauherrschaft zu tragenden Erschliessungsaufwände für Zugang (Strasse) und Hauptleitungsstränge (Werkanlagen) noch abgezogen werden müssen.

Im Projektgebiet sind günstige Erschliessungsbedingungen gegeben: nahe gelegene Anschlüsse in 100 und 200 m Entfernung, grundsätzlich flaches bis nur leicht geneigtes Gelände, Naturboden, wenig Fels. Ebenfalls sind kombinierte Erschliessungsgräben im Zufahrtstrasse möglich.

Schliesslich übernimmt die Herstellungskosten (Abbruch, Entsorgung) die Gemeinde (vgl. nachstehend), mit der für die Eigentümer positiven Folge, dass diese Kosten nicht in der Bodenbewertung eingepreist werden müssen.

Die für die Bewertung relevanten Erschliessungskosten errechnen sich wie folgt:

Anlagen	Fr./Laufmeter	Erschliessung (m)	Kosten (Fr.)	Wert/m ²
Wasser	275.-	250	68'750	
Abwasser	350.-	250	87'500	
Strom / Telecom	425.-	250	106'250	
Strasse, Nebenanlagen	2'000.-	130	260'000	
Total			522'500	20.40

Geschätzte Erschliessungskosten von 522'500.- Franken geteilt durch 25'609 m² Fläche des Projekt- und Baubereichs ergibt einen Erschliessungsaufwandrichtwert für das La Mutta Projekt von 20.40 Franken pro m². Dieser Wert deckt sich mit dem erfahrungsgemässen Richtwert von 20.- Franken pro m² zur Erschliessung von ähnlich günstig gelegenen, grossflächigen Arbeitsgebieten oder Beherbergungsarealen. Die 20.40 Franken pro m² vom errechneten Wert von 94.07 Franken pro m² abgezogen ergeben schliesslich den vereinheitlicht eingesetzten Landwertpreis von 73.67 Franken pro m².

Grundlage für die Berechnung der Bodenwerte ausserhalb des Projekt- und Baubereichs bildet der IST-Zustand gemäss den jeweils vorhandenen Gegebenheiten und Nutzungen: landwirtschaftliche Flächen, Wegflächen und diverse übrige Flächen. Für diese Grundstücksflächen wird ein (grosszügiger) Einheitspreis gemäss nutzungsbedingtem Realwert von durchschnittlich ca. 10.- Franken pro m² verwendet.

In der Übersicht werden folgende **Landwerte in Franken für die Bewertung des Landbestands und der Neuparzellierung** eingesetzt:

- Touristikzone innerhalb Projekt- und Baubereich (unerschlossen): 73.67
- ZöA innerhalb Projekt- und Baubereich: 40.-
- Touristikzone ausserhalb Projekt- und Baubereich: 10.-
- Zone für öffentliche Anlagen ausserhalb Projekt- und Baubereich: 10.-
- Landwirtschaftszone (ausserhalb Projekt- und Baubereich): 10.-

Die Aufnahme und tatsächliche Bewertung des Landbestands, der Neuparzellierung samt Landabtretungen sowie des mehr- und minderzuteilungsbedingten Wertausgleichs ist in der Bestandstabelle resp. in der Neuzuteilungstabelle der Landumlegungsvorlage (LU 01, Anhänge 1 und 2) verbindlich festgestellt.

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Projekt- und Baubereichs der Touristikzone, welche die Gemeinde mit Blick auf die Arealplanung bereits aneignen konnte, wurden entsprechend mit dem durchschnittlichen Landwert von 73.67 Franken pro m² käuflich erworben. Alsdann erweisen sich die 73.67 Franken pro m² für das

gesamte Areal der Touristikzone im Projekt- und Baubereich nicht nur als marktüblich, sondern in Bezug auf das mit der Arealplanung La Mutta verbundene öffentliche Interesse als angemessen, fair und mit zusätzlichem Blick auf die besonderen Gegebenheiten (siehe nachstehend) als verhältnismässig.

Zeit- und Verkehrswert für Tennisplatzanlage Parz. 417 sind verfallen

Die Tennisplatzanlage Parz. 417 von rund 682 m² wurde mit Baubewilligung vom 17. September 1980 realisiert. Der Tennisplatz ist seit mehreren Jahren mindestens seit Ende 2022 mangels Mietvertrags ungenutzt geblieben und liegt mittlerweile nicht mehr gebrauchsfähig brach. Der Zeit- und Verkehrswert der rund 45-jährigen Tennisplatzanlage sind verfallen. Auf Grundlage dieser unbestreitbaren Verhältnisse ist keine zusätzliche Entschädigungsleistung für die abzubrechende Tennisplatzanlage erforderlich. Somit entfällt entsprechend eine besondere einzelparzellenweise Landpreiserhöhung.

Sämtliche Abbruch- und Entsorgungskosten übernimmt die Gemeinde

Die effektiven Abbruch- und Entsorgungskosten (Herstellungskosten des Bodens) im Bereich der bestehenden Parkierungsanlage und der Tennisplatzanlage (Parz. 417) übernimmt die Gemeinde. Entsprechend werden die Kosten pro Quadratmeter zum Vorteil der Landeigentümer nicht in den Landpreis pro Quadratmeter eingepreist, sondern separat anhand gängiger Kostenpreise gemäss Neuzuteilungstabelle (LU 01 Anhang 2) ermittelt (Richtpreise).

Die Herstellungskosten pro Anlagenquadratmeter werden auf 70.– Franken bewertet, auf Basis gängiger und aktueller Preise: Schneiden-Aufbrechen Belag und Anlageteile ca. 25 Franken pro m²; Behandeln und Laden des Abbruchs ca. 20 Franken pro m²; Abführen-Entsorgen der Anlage ca. 25 Franken pro m².

Bezüglich Abbruch inkl. Ersatzneubau der Tennisplatzanlage Parz. 417 schätzt das Gutachten vom 4. Mai 2012 die Kosten auf ca. 150'000.– Franken (vgl. Beilage 1, S. 4). Die Abbruch- und Entsorgungskosten belaufen sich gemäss Quadratmeterpreis von 70.– Franken Herstellungskosten gesamthaft auf rund 47'740.– Franken (Richtpreis).

Die Herstellungskosten pro Asphalt- und Befestigungsquadratmeter werden auf 35.– Franken bewertet, ebenfalls auf Basis gängiger und aktueller Preise: Schneiden-Aufbrechen Beläge ca. 20.– pro m²; Behandeln, Laden des Abbruchs und Abführen-Entsorgen ca. 15.– pro m².

Die Abbruch- und Entsorgungskosten belaufen sich gemäss Quadratmeterpreis von 35.– Franken Herstellungskosten gesamthaft auf rund 256'410.– Franken.

Gesamthaft muss von Herstellungskosten im Umfang von rund 304'150.– Franken ausgegangen werden, welche die Gemeinde übernimmt.

3.6 Entschädigungen für die Landabtretungen in den konkreten Fällen

Die Bewertung des Landbestands und der Neuparzellierung der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke dient als Grundlage für den mehr- und minderzuteilungsbedingten Wertausgleich und erfolgt – wie vorstehend ausgeführt – auf Basis einer gesamtheitlichen Bodenwertbetrachtung jeweils inner- und ausserhalb des relevanten Projekt- und Baubereichs. Ausgangspunkt für die wertmässige Betrachtung sowie die anschliessende Bewertung des Landbestands und der Neuparzellierung bilden das eingeholte amtliche Bewertungsgutachten vom 4. Mai 2012 (vgl. vorstehend).

Die Aufnahme und tatsächliche Bewertung des Landbestands, der Neuparzellierung samt Landabtretungen sowie des mehr- und minderzuteilungsbedingten Wertausgleichs im Sinne der konkret vorgenommenen Bewertung ist in der Bestandstabelle resp. in der Neuzuteilungstabelle der Landumlegungsvorlage (LU 01, Anhänge 1 und 2) verbindlich festgestellt. Der effektive mehr- und minderzuteilungsbedingte Wertausgleich erfolgt gemäss der in der Neuzuteilungstabelle enthaltenen Spalte „Wertausgleich, Franken pro Eigentümer“.

Entschädigungen infolge Landabtretung Parzelle Nr. 417

- Die Parzelle Nr. 417 liegt innerhalb des Projekt- und Baubereichs, in welchem das Land mit 73.67 Franken bewertet wird. Der Zeitwert der rund vierzigjährigen und mittlerweile brachliegenden Tennisplatzanlage, erstellt anfangs 1980er Jahre, ist verfallen. Die **Entschädigung** für die Landabtretung der **Parzelle Nr. 417** beträgt daher rund: **70'181.60 Franken**

(Fläche 952.6 m² x 73.67 Franken; Abbruch- und Entsorgungskosten keine).

Die Parzelle Nr. 417 wird der neu gebildeten Parzelle Nr. 414-Neu der Gemeinde zugeschlagen. Die Entschädigung wird entsprechend der Landzuteilung durch die Gemeinde geleistet und wird mit Rechtskraft der Landumlegung zur Bezahlung fällig. Die Entschädigung wird von der Gemeinde innert 30 Tagen an die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragene Eigentümerschaft ausbezahlt.

Entschädigungen im Falle der übrigen abgetretenen Grundstücke

Alle weiteren von der Landumlegung resp. von Landabtretungen betroffenen Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde und werden mittels neu gebildeter Parzelle Nr. 414-Neu ebenfalls der Gemeinde zugeschlagen. Infolge Landabtretungen und der minimalen Zonenanpassungen (140.5 m² mehr Touristikzone anstelle der Zone für öffentliche Anlagen ZöA) entsteht bei der Gemeinde dadurch ein Wertzuwachs von gesamthaft rund 4'730.30 Franken (140.5 m² x Differenz Landpreise Touristikzone und ZöA). Der Betrag wird im Rahmen der Herstellungskosten eingesetzt.

3.7 Bereinigung Dienstbarkeiten und Grundlasten

Infolge Landumlegung nicht mehr benötigte Dienstbarkeiten und Grundlasten auf den betroffenen Parzellen werden auf Grundlage der Landumlegungsvorschriften und Planung ohne Anspruch auf Entschädigung ersatzlos aufgehoben. Die einzelnen betroffenen Rechte sind in Art. 10 der Landumlegungsvorschriften (LU 01) gelistet.

Folgende besonderen Anordnungen sind zu erwähnen:

Parzelle Nr. 363 – Benützungsrecht Parkierung La Siala AG

Bislang bestand ein auf Parzelle Nr. 363 als Last eingetragenes Benützungsrecht an der Parkierungsfläche für den Hotelbetrieb La Siala (alleinig, ausschliesslich, für Hotelgäste und -mitarbeitende). Gestützt auf eine vertragliche Vereinbarung vom 15. Mai 2023 zwischen der La Siala AG und der La Mutta AG sollte das Benützungsrecht in Bezug auf die benötigte Anzahl von Stellplätzen (max. 20 oberirdische Parkplätze) konkretisiert auf das neue Gemeindegrundstück übertragen werden. Indes sind nun aus Sicht der Gemeinde die Vereinbarung und das Benützungsrecht an der Parkierungsfläche für den Hotelbetrieb La Siala AG aufgrund der Betriebsauflösung des Hotels La Siala hinfällig geworden. Entsprechend entfällt im Rahmen der Landumlegung eine Übertragung des Benützungsrechts auf das neue Gemeindegrundstück. Das auf der Parzelle Nr. 363 als Last eingetragene Benützungsrecht wird, weil gegenstandslos, nunmehr ersatzlos aufgehoben.

Parzellen Nr. 363, 411, 414 und 417 – Fuss- und Fahrwegrechte

Die genannten Grundstücke werden dem neugebildeten Gemeindegrundstück Nr. 414-Neu zugeteilt. Die Fuss- und Fahrwegrechte zur grundbuchlichen Sicherung des Zugangs zu den einzelnen Grundstücken werden dadurch obsolet und entsprechend aufgehoben.

3.8 Bereinigung An- und Vormerkungen

Infolge Landumlegung nicht mehr benötigte An- und Vormerkungen auf den betroffenen Parzellen werden auf Grundlage der Landumlegungsvorschriften und Planung ohne Anspruch auf Entschädigung ersatzlos gelöscht. Die einzelnen betroffenen An- und Vormerkungen sind in Art. 11 der Landumlegungsvorschriften (LU 01) gelistet.

Folgende besonderen Anordnungen sind zu erwähnen:

Parzellen Nr. 363, 411 und 417 – Anmerkung «Zufahrt ab Kantonsstrasse»

Analog der Grunddienstbarkeiten Fuss- und Fahrwegrechte werden die Anmerkungen «Zufahrt ab Kantonsstrasse auf den genannten Grundstücken aufgrund des neugebildeten Gemeindegrundstücks Nr. 414-Neu obsolet und entsprechend gelöscht.

Parzellen Nr. 1227 und 1228

Auf den Parzellen Nr. 1227 und 1228 (im Eigentum der Gemeinde Falera) bestehen jeweils meliorationsbedingte Anmerkungen „Güterzusammenlegungsgrundstück

Falera“, beide vom März 1986. Beide Anmerkungen werden auf Grundlage des rechtskräftigen Arealplans samt Landumlegung La Mutta gegenstandslos. Auf Basis vorgängig einzuholender kantonaler Verfügungen betreffend «Zweckentfremdung und/oder Zerstückelung» sind diese Anmerkungen im Grundbuch zu löschen. Im Falle der ursprünglichen Parzelle Nr. 1228 ist die betreffende Anmerkung auf die neu gebildete Parzelle Nr. 414-Neu bezüglich der als Landwirtschaftszone ausgewiesenen Parzellenfläche zu übertragen.

Die entsprechenden kantonalen Zustimmungen sind grundsätzlich von der Genehmigung und des in Rechtskrafterwachsen der beiden Vorlagen abhängig. Die Zweckentfremdungsgesuche werden mit den Planungsvorlagen koordiniert und im Zuge der Erlasse und Genehmigungsverfahren beim zuständigen Amt für Landwirtschaft und Geoinformation ALG eingereicht werden. Die Gesuche liegen der Vorlage bei (vgl. Beilagen 2).

4 Schlussfolgerungen

Die Landumlegung erfolgt nach den einschlägigen Bestimmungen des übergeordneten Rechts und erfüllt die verfassungsmässigen Rechte und Grundprinzipien bezüglich Eingriff in die Eigentumsгарantie.

Die Landumlegung liegt insb. im öffentlichen Interesse (begründet durch die Zonierung, Art. 22 Baugesetz und die Arealplanung), ist verhältnismässig und erfüllt den Gleichbehandlungsgrundsatz im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Dem Anspruch auf Realersatz kann aufgrund der besonderen topografischen sowie planungsbedingten Gegebenheiten ausnahmsweise nicht vollständig nachgekommen werden (gleichwertiger Realersatz kann bezüglich der Parzelle Nr. 417 nachweislich nicht umgesetzt werden), weshalb der Ausgleich gemäss den Voraussetzungen in Verbindung mit der gesetzlichen Grundlage in Art. 22 Abs. 3 Baugesetz Falera durch Geldzahlung in der Höhe des Verkehrswerts gemäss Bewertung und Neuzuteilung geleistet wird. Die Landumlegung erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen im Ergebnis vollumfänglich.

Überdies präjudiziert die Planung keine anderweitigen Planungen und Entscheide. Aus Sicht der Gemeinde ist die Landumlegung samt Arealplanung mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar und schafft die für eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals La Mutta erforderlichen Voraussetzungen, um zeitnah ein Beherbergungsprojekt realisieren zu können.

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