

Vischnaunca
Tujetsch

Messadi

**per la 12avla radunonza da vischnaunca
da mesjamna, ils 29 d'october 2025, allas 19.00
ella Sala Cristalla a Sedrun**

Tractandas:

1. Avertura e beinvegni
2. Protocol dalla radunonza da vischnaunca nr. 10 dils 9 d'avrel 2025
3. Protocol dalla radunonza da vischnaunca nr. 11 dils 21 da matg 2025
4. Approbaziun dalla revisiun totala dalla planisaziun locala e deliberaziun per mauns dalla votaziun all'urna dils 30 da november 2025, che cumpeggia:
 - Lescha da baghegiar
 - Plan da zonas e plan general da formaziun 1:2'000 Sedrun / Surrein / Cavorgia / Dieni / Rueras / Tschamut / Selva / Pass Alpsu
 - Plan da zonas e plan general da formaziun 1:15'000 Nord / Sid
 - Plan general d'avertura 1:2'000 Sedrun / Surrein / Cavorgia / Dieni / Rueras / Tschamut / Selva / Pass Alpsu
 - Plan general d'avertura 1:15'000 Nord / Sid
5. Approbaziun dils contracts da servitud per baghegiar la reit d'energia cun bischels ella via da Nalps en favur dalla Axpo
6. Orientaziuns
7. Varia

Suprastonza communal Tujetsch

President communal
Martin Cavegn

Vicepresident communal
Daniel Schmid



Approbaziun dalla revisiun totala dalla planisaziun locala e deliberaziun per mauns dalla votaziun all'urna dils 30 da november 2025, che cumpeggia:

- Lescha da baghegiar
- Plan da zonas e plan general da formaziun 1:2'000 Sedrun / Surrein / Cavorgia / Dieni / Rueras / Tschamut / Selva / Pass Alpsu
- Plan da zonas e plan general da formaziun 1:15'000 Nord / Sid
- Plan general d'avertura 1:2'000 Sedrun / Surrein / Cavorgia / Dieni / Rueras / Tschamut / Selva / Pass Alpsu
- Plan general d'avertura 1:15'000 Nord / Sid

Messadi

dalla suprastanza communal per la radunonza da vischnaunca
dils 29 d'october 2025

Stimada convischina e preziau convischin

Per la tractaziun dalla fatschenta suttametta la suprastonza communal il suadont messadi:

1. Introducziun

Il 3 da mars 2013 ha la populaziun svizra approbau la revisiun parziala dalla lescha federala davart il svilup dil territori (RPG). Cun quella revisiun duei la destructureziun dalla surfatscha da baghegiar vegnir frenada. La revisiun duei retener il surdiever da terren, garantir in svilup da colonisaziun cumpact cun mantener la Svizra sco liug attractiv da habitar e luvrar.

A caschun dalla vigur legala dalla revisiun parziala dalla lescha federala davart il svilup dil territori (RPG1) igl 1. da matg 2014 ein las cundiziuns generalas pertuccont il dretg da planisaziun semidadas essenzialmein.

La revisiun RPG1 ha per finamira da frenar l'extensiun dallas zonas da baghegiar el spazi da terren agricol e da promover il svilup da baghegiar anenviars ellas zonas da baghegiar existentas. Primarmein eis ei necessari da definir respectivamein reducir la grondezia dallas zonas da baghegiar sil basegns dils proxims 15 onns cun mobilisar las reservas necessarias. La finamira da RPG1 ei da schaffir habitadis cumpacts cun in'utilisaziun ed in'avertura cumpacta, entras observar respectivamein schaffir spazis da buna qualitat.

Quest messadi resumescha ils puncts impurtonts dalla revisiun totala dalla planisaziun locala. Il rapport da planisaziun circumscriba detagliadamein igl entir decuors dil process da planisaziun ed ils cuntegns da quella revisiun totala.

2. Motiv per ina revisiun totala

Avon 30 onns, igl onn 1996, ha la vischnaunca da Tujetsch revediu la davosa gada totalmein la planisaziun locala. Dapi la davosa revisiun totala han giu liug pliras revisiuns parzialas. In'examinaziun generala ha dapi lu buca giu liug. Planisaziuns localas ein per regla d'examinar mintga 10 entochen 15 onns e d'adattar cuntinuadamein allas relaziuns semidadas. Suadontas raschuns d'impurtonza han menau la vischnaunca ad in'examinaziun dalla planisaziun locala ed alla conclusiun ch'ina revisiun totala seigi opportuna:

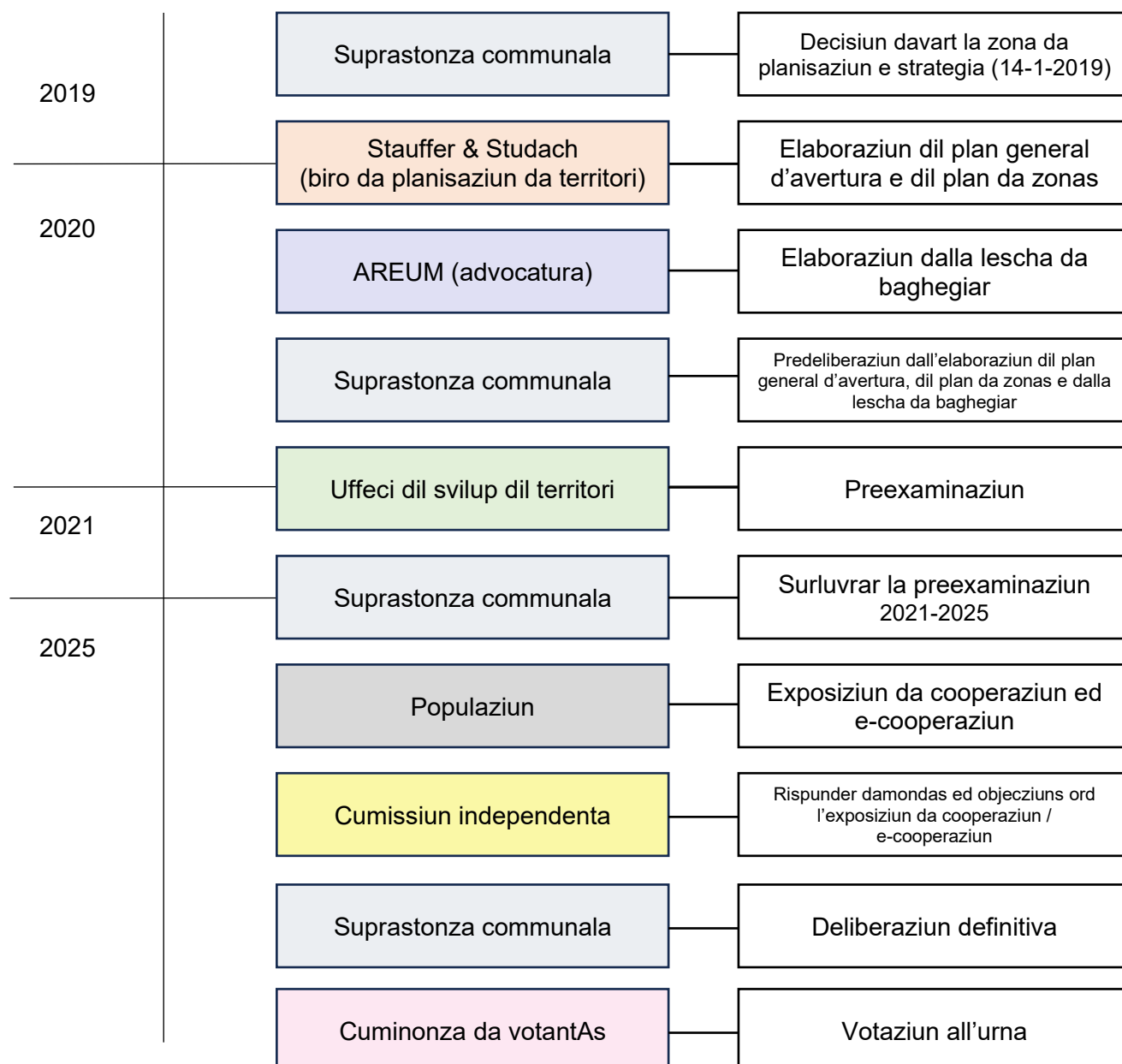
- La planisaziun locala sto vegnir adattada allas pretensiuns novas dalla legislaziun federala davart il svilup dil territori (RPG1), dil plan directiv cantunal da colonisaziun (KRIP-S) e dalla lescha cantunala davart il svilup dil territori (LPTGR). Zonas da baghegiar han per quei motiv da satisfar ils basegns dils proxims 15 onns. Zonas da baghegiar surdimensiunadas ston vegnir redimensiunadas.
- Risguardond las pretensiuns dalla Confederaziun e dil Cantun eis ei d'instradar mesiras per promover in svilup dils habitadis anenviars, specialmein cun mesiras per mobilisar terren da baghegiar e cun segirar in'utilisaziun adequata dil terren da baghegiar avon maun.
- La planisaziun locala sto vegnir adattada als basegns ed al svilup territorial dalla vischnaunca el senn dil maletg directiv communal dil territori (MDT).
- La lescha da baghegiar sto vegnir revedida totalmein e coordinada cun la lescha cantunala davart il svilup dil territori cun adattar quella al dretg da planisaziun.

L'actuala revisiun dalla planisaziun locala cumpeggia aschia tut ils aspects per realisar las pretensiuns dil plan directiv cantunal da colonisaziun. Cun la revisiun dalla planisaziun locala dispona la vischnaunca da Tujetsch d'ina planisaziun adequata al temps ed al dretg surordinau.

3. Organisaziun

Ils mieds da planisaziun ein vegni elaborai entras ina grupp da lavur. Alla grupp da lavur han fatg part il president communal, il gerau dil departament da baghegiar, commembers dalla cummissiun da baghegiar, il menader ed in collaboratur digl uffeci da baghegiar. Lur lavur ei vegnida sustenida dalla cussegliaadra dalla planisaziun dil territori sco era d'ina giurista ch'ei specialisada el sector dalla planisaziun locala. Suenter ch'il project ei vegnius preexaminaus entras ils uffecis cantunals ha la suprastanza communal deliberau il sboz per la planisaziun locala per mauns dall'exposiziun da cooperaziun. Ina cummissiun independenta da treis persunas dil fatg ha accumpignau la fasa dalla cooperaziun publica, dau plaid e fatg durant las uras d'audienza e preparau rispostas fundadas sillas damondas inoltradas. Esther Casanova (planisadra da territori), Gieri Caviezel (advocat) e Walter Deplazes (inschigner da construcziun) han formau quella cummissiun independenta.

La procedura dalla revisiun dalla planisaziun locala semuossa sco suonda:



Suenter l'examinaziun e tractaziun da tuttas propostas e giavischs entras la suprastanza communal sto ussa l'entira documentaziun vegnir deliberada entras la radunzona da vischnaunca. L'approbaziun definitiva dil project per la revisiun totala dalla planisaziun locala succeda entras la cuminonza dils votants all'urna. La vigur legala succeda suenter ch'il project da revisiun ei vegnius approbaus entras la Regenza.

4. Procedura

L'elaboraziun dil project ei succedida sco suonda:

2019	Elaboraziun dallas datas da basa ed analisa	3. quartal 2019 entochen 4. quartal 2019
2020	Approbaziun dil MDT (maletg directiv dil territori)	4 da matg 2020
	Elaboraziun dils sbozs, plans e lescha	1. quartal 2020 entochen 3. quartal 2020
	Deliberaziun entras la suprastanza communal	3. quartal 2020
2021	Preexaminaziun entras ils uffecis cantunals sut l'egida digl uffeci pil svilup dil territori	14-12-2020 entochen ils 25-6-2021
	Purificaziun suenter la preexaminaziun	3. quartal 2021 entochen 1. quartal 2025
	Revisiun dalla lescha da baghegiar communal e translaziun tudestg – romontsch	
	Elaboraziun dalla piattaforma per la e-cooperaziun	
2025	Sera d'informaziun per la populaziun	28 da mars 2025
	Exposiziun da cooperaziun (30 dis), e-cooperaziun	28-3-2025 entochen ils 28-4-2025
	Uras d'audienza	avrel 2025
	Rispunder las objecziuns ord l'exposiziun da cooperaziun e surluvrar la documentaziun	3. quartal 2025
	Deliberaziun entras la suprastanza communal p.m. dalla radunonza da vischnaunca	6 d'october 2025
	Radunonza da vischnaunca (approbaziun)	29 d'october 2025
	Votaziun all'urna (approbaziun)	30 da november 2025
	Exposiziun da recuors (30 dis)	december 2025 entochen schaner 2026
2026(27)	Approbaziun entras la Regenza	

5. Documents

La revisiun dalla planisaziun locala cumpeggia ils suandonts documents, davart ils quals ei vegn votau:

- Lescha da baghegiar



Cantun Grischun
Vischnaunca da Tujetsch

Lescha da baghegiar

I En general

Camp d'applicaziun ed intent

art. 1

- 1 La lescha da baghegiar vala per igl entir territori da vischnaunca. Ella ei la basa per sviluppar cun claras finamiras il spazi da habitar e la cuntrada el connex communal e regiunal ed ella regla ils fatgs da baghegiar e da planisaziun, aschilunsch che la vischnaunca ei cumpetenta per quels.
- 2 En connex cun planisaziuns e cun la concessiun da lubientschas da baghegiar ston – ultra dallas prescripziuns communalas – las disposiziuns federalas e cantunalas respectivas vegnir observadas.
- 3 Las normas cumpiladas dad organisaziuns professiunalas (norma SIA, normas VSS e semeglient) valan sco directivas per giudicar projects da baghegiar.

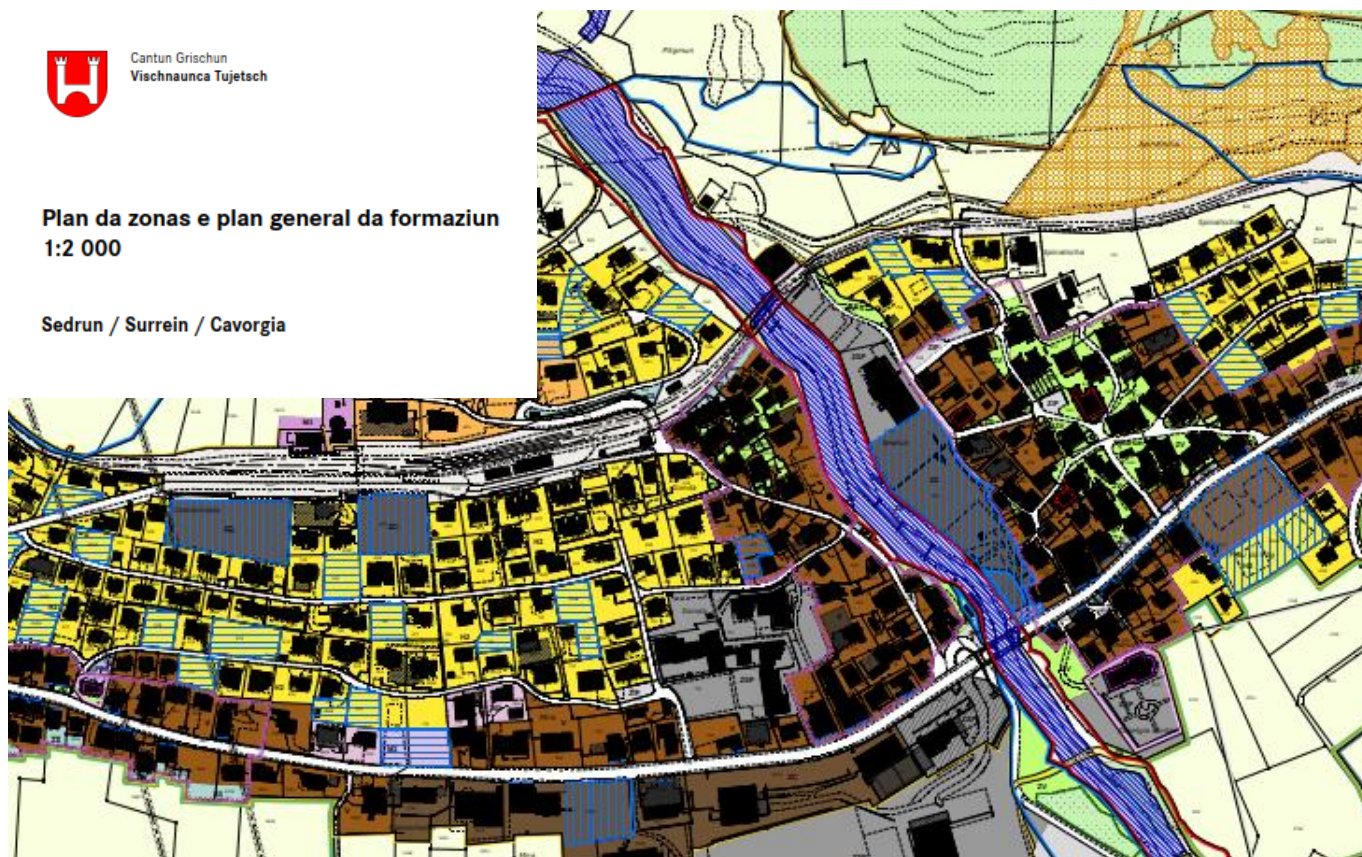
- Plan da zonas e plan general da formaziun **1:2'000** Sedrun / Surrein / Cavorgia / Dieni / Rueras / Tschamut / Selva / Pass Alpsu



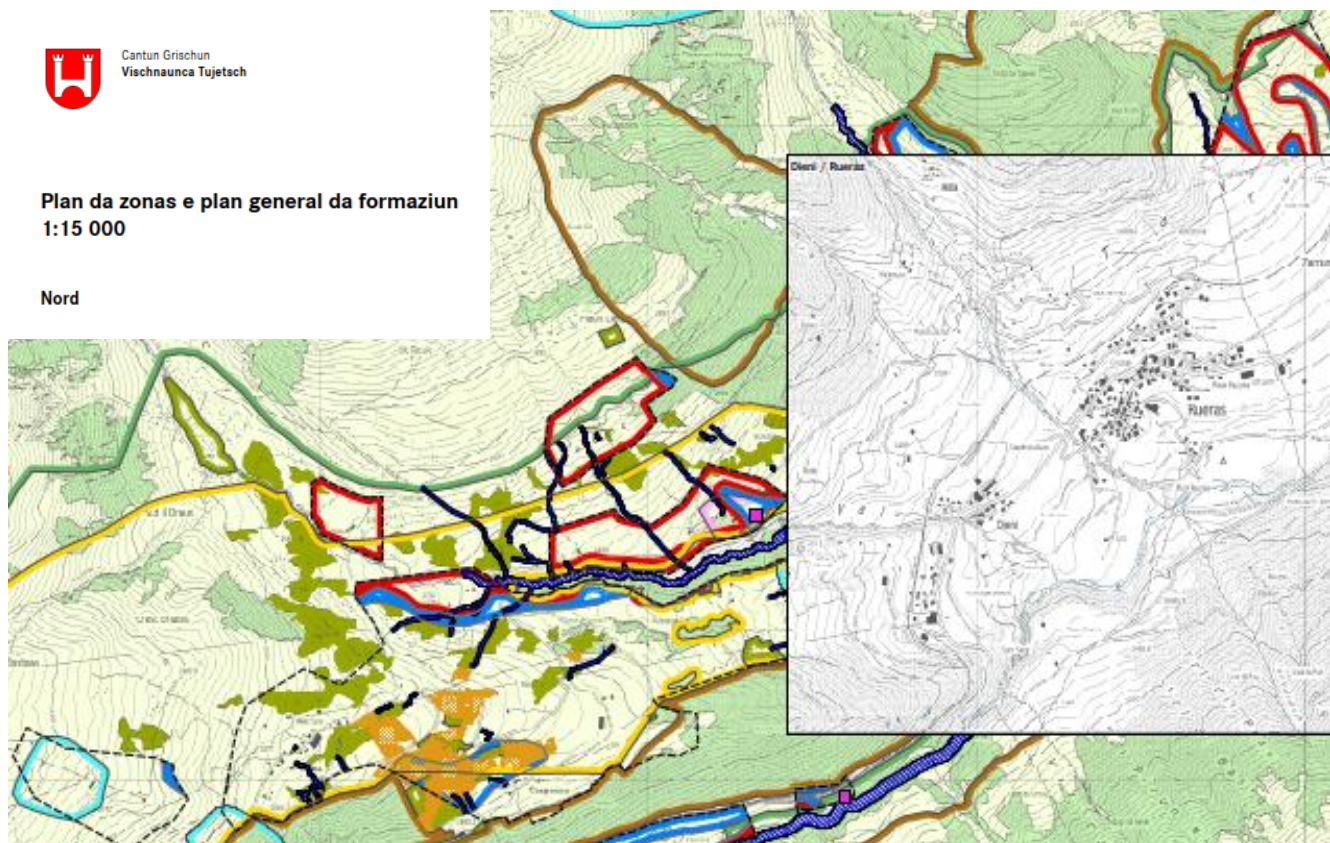
Cantun Grischun
Vischnaunca Tujetsch

Plan da zonas e plan general da formaziun
1:2 000

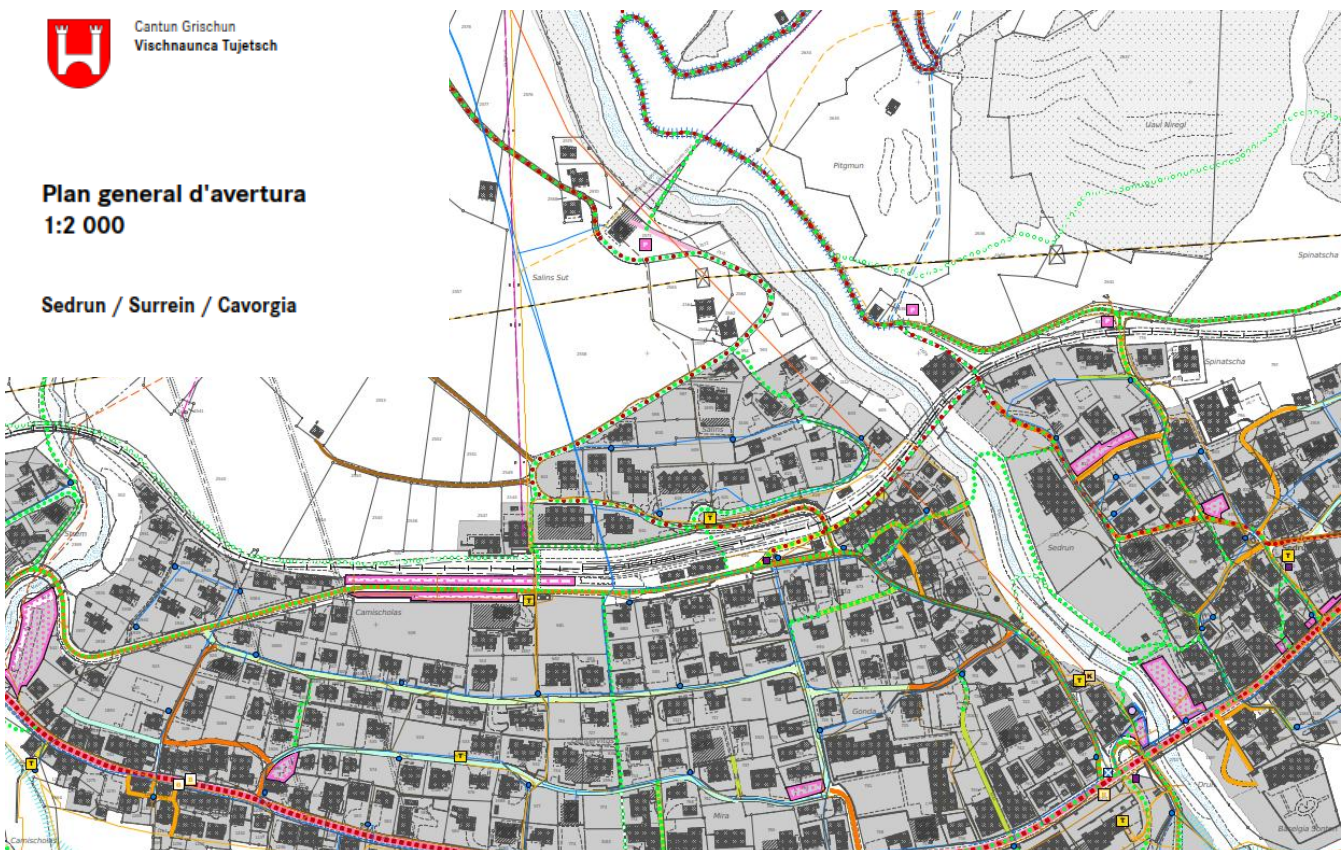
Sedrun / Surrein / Cavorgia



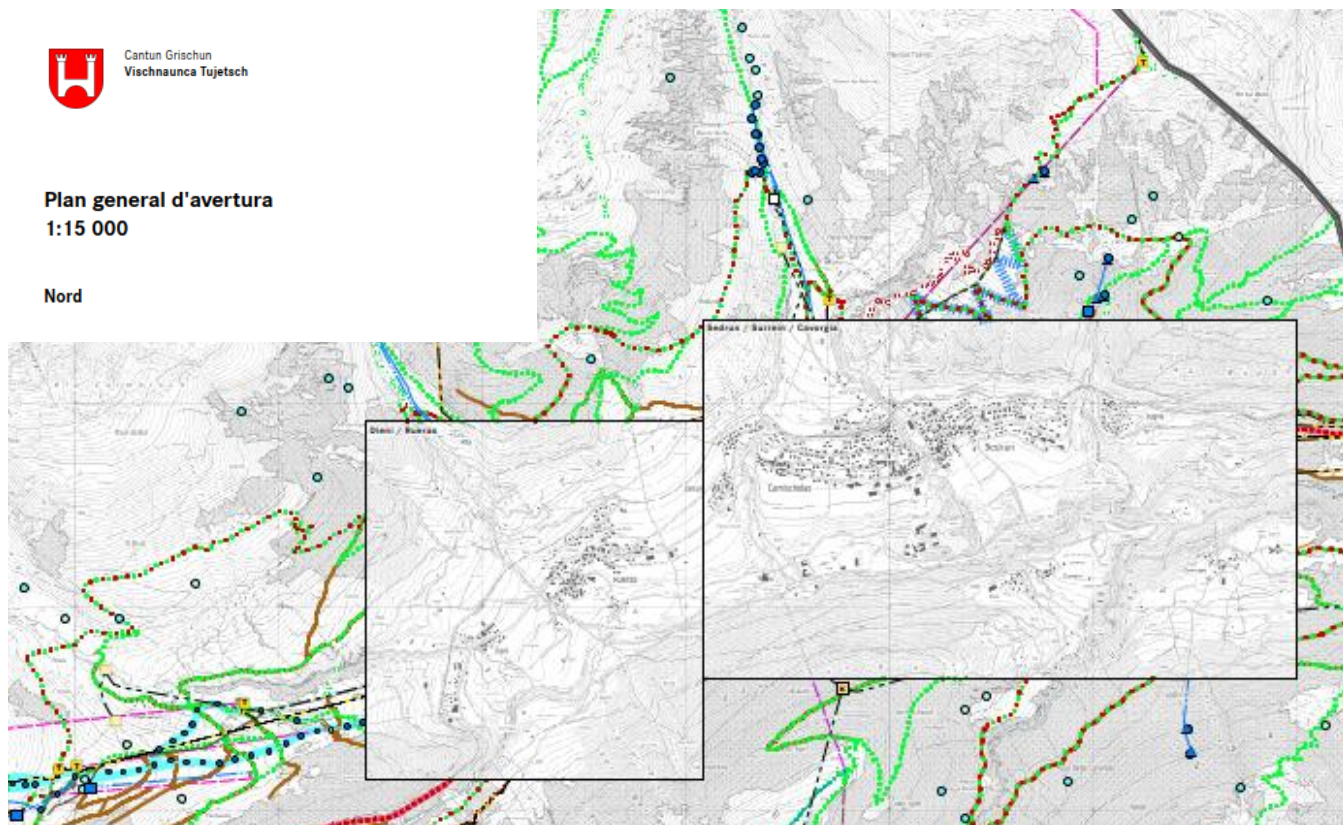
- Plan da zonas e plan general da formaziun **1:15'000** Nord / Sid



- Plan general d'avertura **1:2'000** Sedrun / Surrein / Cavorgia / Dieni / Rueras / Tschamut / Selva / Pass Alpsu



- Plan general d'avertura **1:15'000** Nord / Sid



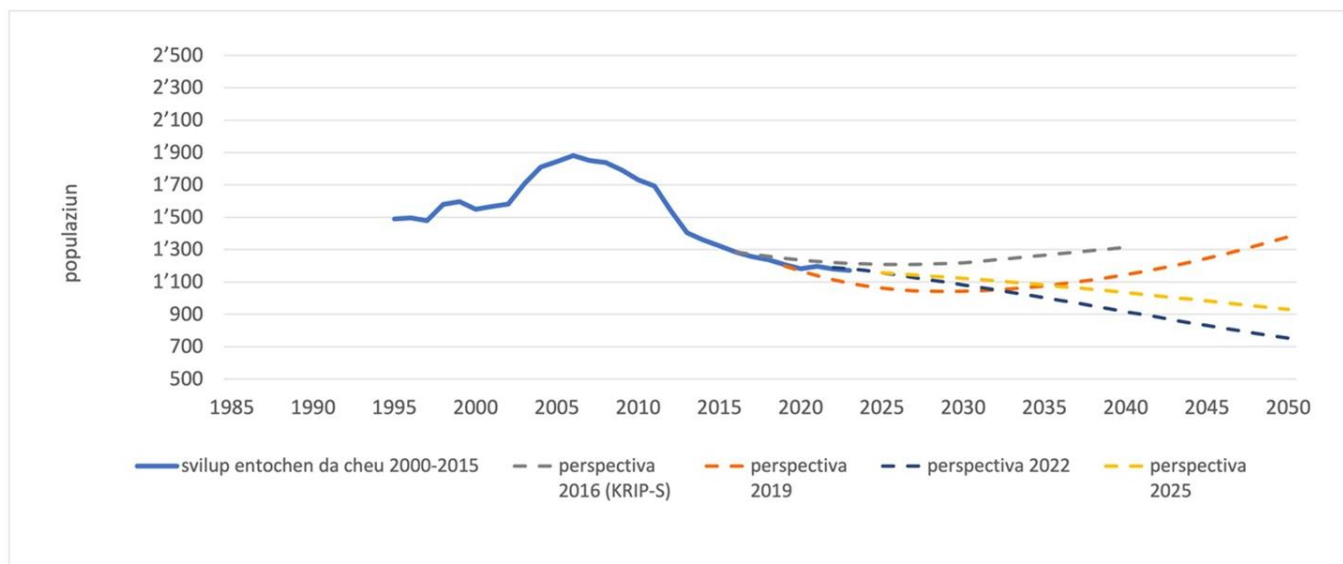
Ultra da quei schain avon maun il rapport da cooperaziun ed il rapport accumpignont "Eliminaziun dil spazi d'auas".

Ils plans midai cuntegnan ils suandonts accents tematics:

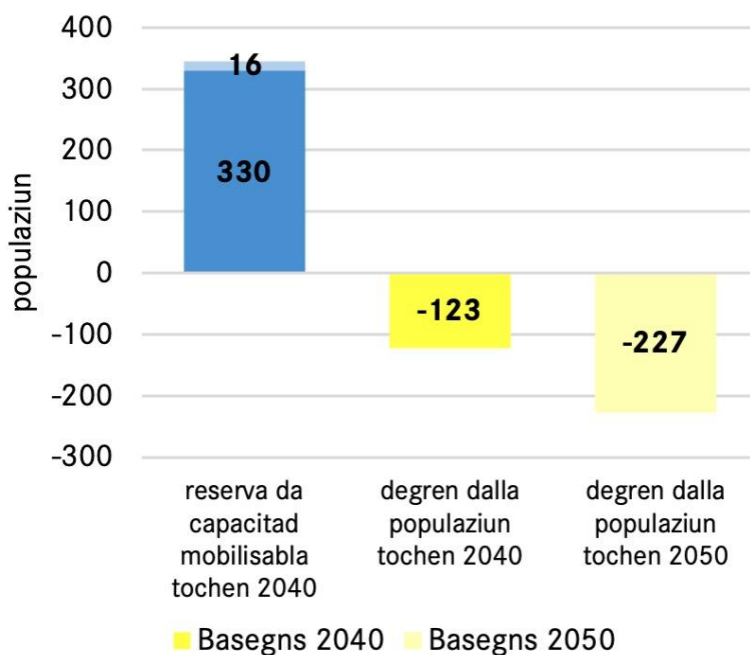
a) Fixaziun dallas zonas da baghegiar

Tenor la planisaziun vertenta dispona la vischnaunca da Tujetsch actualmein d'ina reserva da terren da baghegiar ella dimensiun da rodund 10 ha zonas da habitar, mischedadas e centralas (WMZ). Quella surfatscha corrispunda a ca. 100'000 m² ni a ca. 20 plazzas da ballapei. Sin quella surfatscha da reserva savess vegnir construì spazi da habitar per 360 habitontas e habitonts. Per la fin digl onn 2024 cumpeggia il diember permanent dalla populaziun dalla vischnaunca da Tujetsch a 1'285 habitontas e habitonts.

Actualmein prognostichescha la perspectiva actuala dalla populaziun in svilup negativ pils proxims 15 onns. Tenor la prognosa seresulta ina reducziun dalla populaziun da 165 habitonts en quei temps. Las reservas da terren da baghegiar ston perquei corrispunder al svilup dalla populaziun dils proxims 15 onns. Era vischnauncas che ston quintar ils proxims onns cun ina reducziun dalla populaziun han il dretg d'ina reserva da habitar moderada. Tenor il muossavia digl uffeci pil svilup dil territori ARE (kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf») munta quella reserva ad in sulom sin 100 habitonts. Per la vischnaunca da Tujetsch muntass quei sulettamein ina reserva da rodund 12 suloms ni rodund 8'000 m². Culla revisiun dalla planisaziun locala vegnan las reservas da zonas da baghegiar reducidas moderadamein. Ei restan aunc adina reservas per suloms buc surbaghegiar, sils quals ins savess schaffir spazi da habitar per 330 habitontas e habitonts (petga stgir-blaua ella grafica, pg.9). Ina pintga reserva da 16 habitontas e habitonts exista aritmeticamein ellas immobilias existentas ch'ei gia surbaghegiadas (petga clar-blaua ella grafica, pg.9). Questa reserva da capaciad da 346 habitontas e habitonts vegn probablamein a sereducir per 123 habitontas e habitonts entochen gl'onni 2040 e per 227 habitontas e habitonts entochen gl'onni 2050 (petgas melnas ella grafica, pg.9).



Grafica 1: Svilup dalla populaziun dalla Vischnaunca Tujetsch (Wüest Partner AG / ARE GR)



Grafica 2: Reserva da zonas da baghegiar (Stauffer & Studach)

Aschia surpassan las reservas da zonas da baghegiar lunsch il basegns per ils proxims 15 onns. Ils motivs per questa gronda reserva da zonas da baghegiar vegnan argumentai sco suonda:

- Sco vischnaunca turistica cun ina buna infrastruttura ei la Vischnaunca Tujetsch in liug da domicil attractiv per luvrar independentamein naven da casa (homeoffice).
- Las reservas da zonas da baghegiar representan largias da baghegiar amiez il territori da habitadi ch'ei per gronda part surbaghegius. Questas reservas ein completamein accessiblas e prontas per surbaghegiar. In' exzonaziun füss pia pauc raschuneivla.
- Culla mobilisaziun consequenta vegn fatg frunt all'accumulaziun da terren da baghegiar.
- La structurada da habitadi fermamein segmentada cullas biaras fracziuns ha medemamein per consequenza ch'ei existan reservas da terren da baghegiar pli grondas.

- Dil resort planisau a Dieni vegn spitgau ch'ei resulteschi ulteriuras plazzas da lavur. Questas luvreras e quests luvrers basignassen medemamein spazi da habitar.
- La quota da habitaziuns secundaras fetg aulta da 71% significhescha che la construcziun sillas reservas da terren da baghegiar ei attractiva per persunas indigenas.
- Il potenzial d'engrondaziun da habitaziuns secundaras resp. da habitaziuns senza restricziuns d'utilisaziun importa a 30%, permess che questas reservas cun dretg da baghegiar existien. Reservas dil dretg da baghegiar che surpassan quels 30% san denton mo vegnir duvradas sco spazi da viver per empremas habitaziuns.

Tut en tut ei la suprastanza communal dil meini che las reducziuns dallas zonas da baghegiar ch'ei vegnidas definidas seigien cumplessivas. Ulteriuras mesiras da reducziun dil spazi da habitar fussen buc indicadas, raschuneivlas ni fundadas ord vesta dalla construcziun locala.

Per la reserva restonta dat ei motivaziuns plausiblas. La reserva restonta sto pia vegnir risguardada sco "reserva adeguata" ch'il plan directiv cantunal garantescha allas vischnauncas e che correspunda allas finamiras ed als principis dils art. 1 e 3 LPT.

Cun l'actuala revisiun dalla planisaziun locala vegn la surfatscha da reservas da baghegiar WMZ reducida per rodond 1.7 ha ni 17'000 m², aschia ch'ei resta aunc adina ina reserva da zonas da baghegiar WMZ ella dimensiun da ca. 8.3 ha ni 83'000 m², tgei che correspunda ad ina reserva per 360 habitontas e habitonts. Ei setracta cheu d'ina calculaziun tecnica che succeda entras igl uffeci pil svilup dil territori ARE per tuttas vischnauncas tenor ils medems parameters.

Las exzonaziuns, pia l'attribuziun da zonas da baghegiar aunc buca surbaghegiadas tier zonas d'agricultura, succeda dapertut nua che quei fa senn tenor ils criteris dil dretg da planisaziun. Suloms che secattan enteifer quartiers ch'ei per gronda part aviarts e madirs da vegnir surbaghegiats vegnan buc exzonai mobein mobilisai. Per quei motiv resta vinavon ina relativamein gronda reserva da suloms ellas da zonas da baghegiar.

b) Mobilisaziun da terren da baghegiar

La mobilisaziun da terren da baghegiar ei in impurtant instrument da questa revisiun. Terren en zona da baghegiar ei destinaus per vegnir surbaghegiats. La mobilisaziun da terren da baghegiar ha l'intenziun da prevegnir che terren da baghegiar vegni reservaus e tenius en reserva e stetti leutras a disposiziun pil diever definiu.

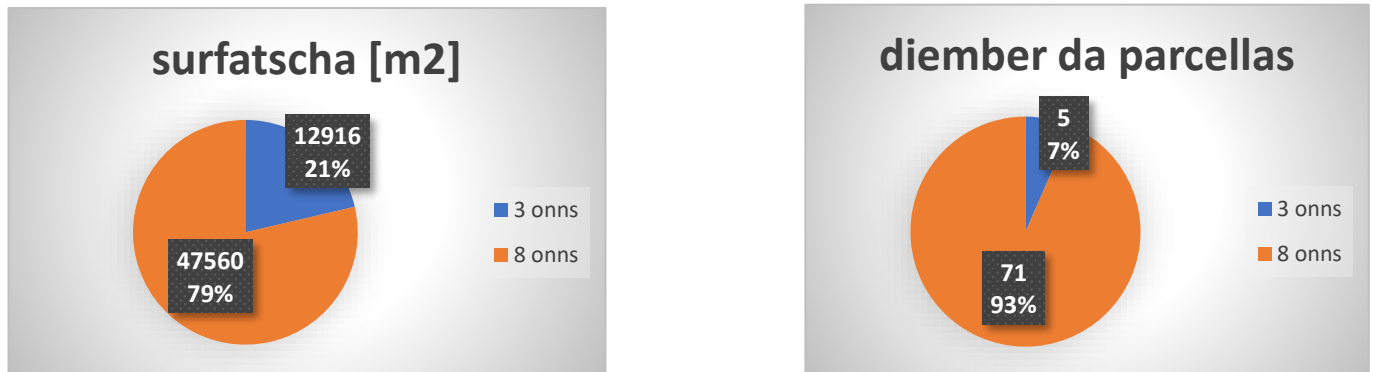
La vischnaunca da Tujetsch stuess ultra dalla reducziun dalla zona da baghegiar previda aunc reducir ina ulteriura surfatscha da gronda dimensiun. La suprastanza communal ha denton decidiu da buca reducir pli fetg la zona da baghegiar, mobein da possibilitar al possessur ni alla possessura da surbaghegiar quella surfatscha enteifer 3 ni 8 onns. Il cuoz da 3 onns ei sulettamein vegnius risguardaus tier tschun parcelas (parcella 2247 sur la disco a Dieni, parcella 2357 dadens la scrinaria Frars Berther SA, part dalla parcella sut il Bogn Sedrun e parcelas 1169 e 1660 anteriur Hotel Oberalp). Tuttas ulteriuras parcelas han in temps da mobilisaziun dad 8 onns.

Las parcelas ch'ei destinadas da vegnir mobilisadas ein indicadas el plan da zonas cun ina schraffura. Tenor la schraffura munta il termin da mobilisaziun sco gia menziunau a 3 ni 8 onns. Il termin per la mobilisaziun entscheiva cun la vigur legala a caschun dall'approbaziun entras la Regenza. Vegn il terren buca surbaghegiats enteifer il termin definiu, sa la vischnaunca exercitar in dretg da cumpra a basa dalla valeta commerciala. La valeta commerciala vegn definida entras igl uffeci per la valetaziun d'immobillas. La procedura leutier succeda tenor las prescripziuns digl art. 19d LPTGR. El cass che l'obligaziun da mobilisaziun vegn buc ademplida sa la suprastanza communal disponer ch'il schischom vegni relaschaus ord la zona da baghegiar (art. 19e LPTGR) senz'indemnisaziun.

Sco mesira supplementara sa la suprastanza communal, aschinavon ch'il termin da mobilisaziun vegn buca observaus, incassar annualmein ina taxa directiva ella dimensiun dad 1% dalla valeta commerciala

(art. 12 al. 2 LB). L'obligaziun da surbaghegiada per suloms che secattan actualmein en zona da baghegiar valan per surbaghegiar sche l'utilisaziun ei enteifer il termin definiu ademplida per 50%.

El plan da zonas ein 76 parcelas ni parts da parcelas ella dimensiun da 6 ha vegnidas mobilisadas.

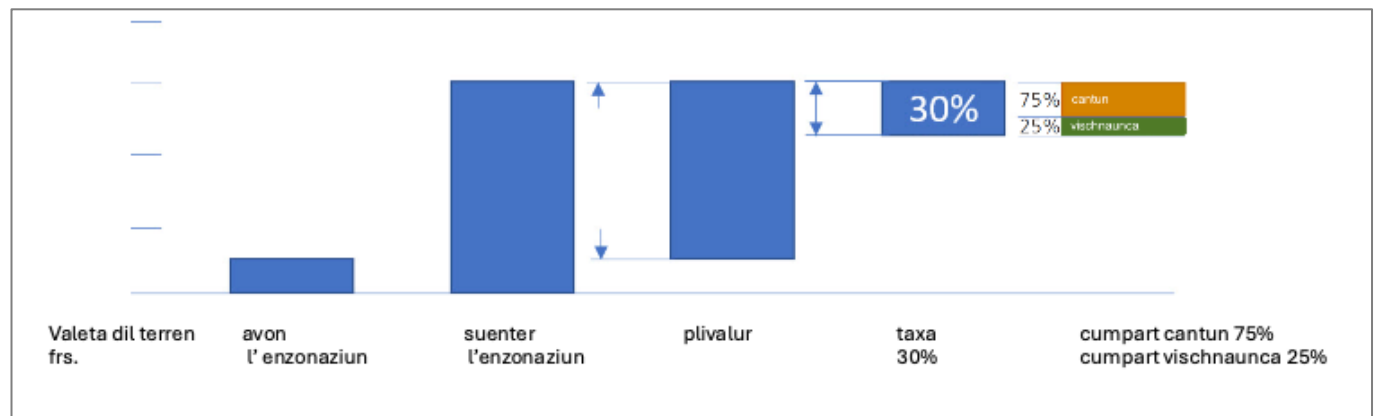


Grafica 3: Mobilisaziun da terren da baghegiar, surfatschas e termins (Stauffer & Studach)

c) Taxa da plivalur tier enzonaziuns

Proprietaris da terren, dils quals lur suloms vegnan da niev zonai entuorn, per exempel d'ina zona d'agricultura ad ina zona da baghegiar, ein suttamess all'obligaziun da pagar ina taxa da plivalur. L'altezia da quella taxa munta tier l'enzonaziun a 30% dalla plivalur. La taxa ei denton pér da pagar il mument ch'il sulom vegn surbaghegius ni ch'el vegn vendius (art. 19n LPTGR). 75% dalla taxa ei da pagar al cantun, 25% restan tier la vischnaunca en in fondo special (finanziaziun per la cumpensaziun da plivalur).

Rodund 50 parcelas ein pertuccadas d'ina enzonaziun (era mo pintgas adattaziuns dalla parcella), dallas qualas 20 ein effectivamein pertuccadas entras l'obligaziun dalla taxa da plivalur. Plivalurs da sut frs. 20'000.00 ein buca suttamessas alla taxa da plivalur. Las enzonaziuns pertuccan surtut zonas da mistregn e zonas per baghetgs e stabiliments publics.



Grafica 4: Definiziun ed attribuziun dalla taxa da plivalur (Stauffer & Studach)

d) Reducziun dallas reservas da terren da baghegiar

Per saver reducir las reservas da terren da baghegiar vegnan parts dallas surfatschas dil territori da habitar, las qualas ein buca adattadas per ina surbaghegiada, attribuidas alla zona per edifecis pigns e curtins.

Tier la zona per baghetgs pigns e curtins setracta ei d'ina zona da baghegiar reducida, ella quala spazi da habitar ei buca pusseivels. In ulteriur effect dalla differenziaziun enteifer las zonas ei la formaziun - ina mesira che duei garantir enteifer ils habitadis spazis e contuorns libers da valeta qualitativa.

e) Maletgs dil liug

Tenor gl'inventari federal dils loghens cun in maletg dil liug digns da vegnir protegius (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz / ISOS) ein Camischolas, Rueras e Cavorgia da muntada regiunala, Tschamut, Selva, Sedrun, Surrein e Bugnei da muntada locala. Negin liug ei da muntada naziunala. Las pretensiuns digl ISOS vegnan risguardadas ella planisaziun locala en plirs scalems e quei suandontamein:

- Las surfatschas ch'ein vegnidas partidas tier ad in liug cun la finamira da manteniment (Erhaltungsziel), vegnan definidas el plan general da formaziun sco habitadis generalmein protegi. Quei munta che l'istanza da baghegiar sto vegnir orientada davart il project da baghegiar avon ch'entscheiver a projectar e ch'ei vegn tenor basegns elaborau inventaris dils baghetgs per saver stabilir la basa per adattaziuns pusseivlas vid il baghetg.
- Objects ch'ein sin fundament dalla lescha davart la protecziun dalla natira e dalla patria, tenor disposiziun dil cantun protegi, vegnan defini da maniera speciala els plans.
- Objects singuls, dils quals la valeta da protecziun ei gia enconuschenta, vegnan defini el plan general da formaziun sco baghetgs protegi e digns da vegnir manteni.
- Per proteger e saver mantener spazis libers vegn definiu enteifer ni agl ur dils habitadis zonas per surfatschas verdas.
- Las surfatschas vastas da Sedrun, Camischolas, Rueras e Dieni vegnan attribuidas ad ina zona per la protecziun dalla cuntrada. Cheutras vegn garantiu che questas surfatschas marcantas vegnan tenidas libras.

f) Val Bugnei

En connex culla construcziun dil resort a Dieni eis ei previu d'introducir in bus local. Las fermadas planisadas ein indicadas el plan general d'avertura. Ella Val Bugnei, sin l'anteriura deponia da material dall'AlpTransit, ei previu ina piazza da volver pil bus ed in parcadi per Park & Ride. Per quei intent vegn il territori attribuius alla zona per edificis e stabiliments publics.

6. Lescha da baghegiar

Muort las novas prescripziuns cantunalas (plan directiv cantunal da habitadis KRIP-S) e la revisiun totala dil plan da zonas e dil plan general d'avertura sto la lescha da baghegiar communal vegnir revedida totalmein. Biaras determinaziuns ch'ein tenor dretg vertent secumprovas san denton vegnir surpridas ella lescha da baghegiar revedida. Da niev vegn reglau specialmein suandonts aspects:

- **Art. 11-14:** Cheu vegnan las prescripziuns davart la mobilisaziun da terren da baghegiar e davart l'ulivaziun dalla plivalur - aschinavon che quellas ein buca gia regladas tenor dretg cantunal - determinadas.
- **Art. 17:** (schema da zonas): Ellas zonas da habitar H2, H3 sco era ellas zonas da habitar mischedadas M2 e M3 vegn la cefra d'utilisaziun alzada per mintgamai 0.05 resp. 0.1. Quei alzament seresulta perquei che la calculaziun dalla surfatscha utilisabla succeda da niev tenor las prescripziuns digl art. 37a OPTGR (ordinaziun cantunala davart il svilup dil territori) e dalla norma SIA 416. Cun alzar moderadamein la cefra d'utilisaziun vegnan quellas surfatschas cumpensadas.
- **Art. 19:** Il diever economic dil terren da baghegiar garantisce ch'il terren da baghegiar vegn nezegiaus spargnusamein. Vegn ei nezegiau pli pauc che 80% dall'utilisaziun pusseivla d'ina parcella, eis ei da cumprovar co l'utilisaziun restonta savess vegnir realisada en in'etappa da baghegiar

posteriura. In'engrondaziun sa vegnir cumprovada enten alzar in baghetg, entras la construcziun d'in baghetg annex ni entras baghetgs supplementars. Cheutras duein era generaziuns futuras saver disponer dalla pusseivladad da baghegiar.

- **Art. 24:** Distanza dil cunfin e dils baghetgs: La distanza dil cunfin importa niev 1/2.5 dall'altezia dalla fatschada corrispundenta (davart dil culmar resp. dil stellischein). La distanza dil cunfin da sondas geotermicas per pumpas da scaldar importa en tut las zonas silmeins 2.5 m. La distanza dil cunfin d'indrezs solars el liber importa en tut las zonas silmeins 1.5 m.
- **Art. 42, 50 e 51:** (zona da campar, tendas sin surfatschas cun cultivaziun alternonta (*Fruchtfolgeflächen*) ed areal Giu Milà): Tier la piazza da campar al Rein Anterior sper Rueras eis ei necessari d'adattar la zona da campar allas novas zonas da prighel. Enteifer las zonas da prighel 1 e 2 eis ei buca permess da fixar ina zona da campar. Sco surfatscha da cumpensaziun egl ost dalla zona da campar existenta, alla Via Prau Cumin, eis ei previu d'engrondir la quala, da determinar in sector dalla prada sco prau per campar exclusivamein cun tendas ed era d'attribuir treis stallas el vest dil baghetg da menaschi al sector Giu Milà. Ella lescha da baghegiar vegnan las disposiziuns corrispundentas integradas.
- **Art. 68 Damonda da baghegiar:** La damonda da baghegiar sto vegnir inoltrada via la plattaforma electronica per la procedura per la lubientscha da baghegiar.
- **Art. 74 Fatschadas e balcuns che vargan ora:** Per evitar balcuns da gronda dimensiun ei la profunditad maximala vegnida definida. Balcuns che vargan ora astgan cumpigliar l'entira lunghezia dalla fatschada corrispundenta, sch'els han ina profunditad maximala dad 1.2 m e sche la fatschada respectiva ha neginas parts dil baghetg spustadas viers anen. Balcuns che vargan ora cun ina profunditad da varga 1.2 m astgan buca survargar la mesadad dalla ladezia dall'entira fatschada respectiva dil baghetg principal. La profunditad maximala admissibla munta a 2.0 m naven dalla fila da fatschada, las parts dil baghetg spustadas viers anen vegnan excepziunalmein buca risguardadas.
- **Art. 76 Indrezs per producir energia:** Per proteger il maletg dil vitg ston tier construcziuns novas ils indrezs per producir energia, sco pumpas da scaldar ni indrezs semegliants vegnir integrai el baghetg.
- **Art. 87 Taxa da cumpensaziun (parcadis):** Sch'igl ei buca pusseivel da construir ils plazs da parcar prescrets sin agen terren ni – sin basa d'ina garanzia contractuala – sin terren jester (cun inscripziun el cudisch funsil), ni sch'ils plazs da parcar san era buca vegnir mess a disposiziun en in stabiliment communabel, eis ei da pagar ina taxa da cumpensaziun unica per mintga plaz da parcar che maunca. La taxa da cumpensaziun per mintga plaz da parcar che maunca importa frs. 10'000.00.
- Ulteriuras adattaziuns ein succedidas sin fundament dallas propostas ch'ei seresultadas ord l'exposiziun da cooperaziun.

7. Revisiun parziala dils baghetgs characteristics pil maletg dil liug e dalla piazza da zavrar Fallun

Las revisiuns parzias per edificis characteristics dil liug (ortsbildprägende Bauten) sco era per la piazza da rimnada e zavrada (Sortierplatz) "Fallun" ein buca vegnidas integradas en questa revisiun. Ils sclariments e las proceduras ein buca progredidas lunsch avunda per gia saver suttametter ellas allas votantas ed als votants.

a) Edificis characteristics dil liug

Ils 27 da zercladur 2025 ha gl'Uffeci per il svilup dil territori dil Grischun (UST) informau la suprastanza communal davart la necessitad d'in ulteriu concept general che cumpeggia tut ils baghetgs. Questa pretensiun digl UST ei vegnida fatga pér el rapport dil sclariment preliminar - tgei che ha grittentau fermamein la suprastanza communal, damai che lezza era ida da quei anora ch'ils documents elavurai

en detagl seigien sufficients. Ils 8 da settember 2025 ha per quei motiv giu liug ina seduta urgenta denter igl UST e las representantas ed ils representants dalla vischnaunca da Tujetsch per explicar la pretensiun. Ord la seduta ei resultau che la revisiun stoppi vegnir perfecziunada avon che l'exposiziun da cooperaziun publica sappi vegnir instradada. Inaga dapli ei semussau ch'ils uffecis cantunals ein buca prompts d'anflar sligiazions individualas per il beinstar dallas singulas vischnauncas.

b) Piazza da zavrar Fallun

En connex cul project "Piazza da rimnar e zavrar Fallun" ein emprems sclariments davart la realisabladad da principi vegni fatgs, ils quals ein stai tutttavia positivs. Sco proxim vegn elavurau in project d'examinaziun preliminar che vegn inoltraus al cantun. Tier omisduas propostas (Revisiun parziala dils baghetgs characteristics pil maletg dil liug e Piazza da zavrar Fallun) informescha la suprapstunza communal il pievel davart ils proxims pass da procedura ella Tuatschina e tenor basegns el Fegl uffical dil cantun.

8. Ponderaziuns finalas

Cun l'approbaziun dalla revisiun dalla planisaziun locala eis ei pusseivel da crear la necessaria segirtad da dretg pil proprietaris da terren, pils patruns da baghegiar, per l'istanza da baghegiar e pils vischins directamein pertuccai. Cun la reducziun dallas zonas da baghegiar sa vegnir dau parzialmein suatientscha allas pretensiuns dil dretg da planisaziun surordinau. Tuttina sa vegnir manteniu la pusseivladad da sviluppar vinavon il sector da construcziun en favur da vischinas e vischins. Ei settracta d'in project equilibrau, nua ch'ins ei sespruas da risguardar aschi bein sco pusseivel ils giavischs dils pertuccai cun observar ils interess publics.

9. Proposta

Sebasond sin las suranumnadas ponderaziuns propona la suprapstunza communal alla radunonza da vischnaunca:

- 1. D'approbar la revisiun totala dalla planisaziun locala concernent:**
 - a) la lescha da baghegiar,**
 - b) ils plans da zonas e plans generals da formaziun 1:2'000 e 1:15'000**
 - c) ils plans generals d'avertura 1:2'000 e 1:15'000.**
- 2. Da suttemetter il conclus dalla radunonza da vischnaunca el senn dallas prescripziuns digl art. 33 a) ed art. 35 o) dalla constituziun communal, digl art. 48 al. 1 dalla lescha cantunala davart la planisaziun dil territori e digl art. 9 al. 1 dalla lescha da baghegiar, per mauns dalla votaziun all'urna dils 30 da november 2025.**

Suprapstunza communal Tujetsch



President communal
Martin Cavegn



Vicepresident communal
Daniel Schmid



Vischnaunca
Tujetsch

**Approbaziun dils contracts da servitud per baghegiar
la reit d'energia cun bischels ella via da Nalps en
favur dalla Axpo**

Messadi

dalla suprastanza communal per la radunonza da vischnaunca
dils 29 d'october 2025

Stimada convischina e preziau convischin

Per la tractaziun dalla fatschenta suttametta la suprastanza communal a il suadont messadi:

1. Introducziun

Cun datum dils 28 da matg 2024 ha la Axpo Solutions AG retschert la lubientscha da baghegiar per l'ovra da fotovoltaic enta Nalps. La firma NalpSolar AG, la quala ei la patruna da quei baghetg, ei vegnida fundada.

Sper la lubientscha per l'ovra basegna la Ovra electrica Reinanteriur SA (Kraftwerke Vorderrhein AG – KVR AG) ina lubientscha per saver baghegiar la reit che meina l'energia dall'ovra sill'alp Nalps entochen ella centrala dalla KVR. Igl ei previu da baghegiar en ils bishels dalla reit d'electricitad bunamein ell'entira distanza en la via existenta enta Nalps. Cunquei che la via ei en possess dalla vischnaunca basegna la KVR AG dalla vischnaunca ina lubientscha correspondeta.

En tut pertucca quei 6 parcellas dalla via aschia ch'ei basegna 6 contracts.

Per la lubientscha da quella servitud dat ei ina indemnizaziun. Quella vesa ora sco suonda:

Parcella nr. 3029 (1)	frs.	60'913.01
Parcella nr. 2923 (2)	frs.	2'198.29
Parcella nr. 1882 (3)	frs.	1'121.94
Parcella nr. 117 (4)	frs.	27'910.33
Parcella nr. 3028 (5)	frs.	13'507.63
Parcella nr. 2700 (6)	frs.	<u>652.26</u>
Totala indemnizaziun alla vischnaunca	frs.	106'303.46

conosciuta ufficiale. La supranazione commun
e gli interess dalla vischnaunca.

propona la suprastonza communalala alla radunonza

cellas nr. 3029, 2923, 1882, 117, 3028 e 2700 en

3.46.



Vischnaunca
Tujetsch

Annexas

Annexa I

Contract da servitud per la parcella nr. 3029 (1)

Öffentliche Urkunde

Dienstbarkeitsvertrag

Die **Gemeinde Tujetsch**, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Tujetsch, 7188 Sedrun, Via Alpsu 62, UID CHE-115.067.746

- handelnd durch den Gemeindevorstand Tujetsch, heute vertreten durch Herrn Martin Giusep Cavegn, geb. 08.02.1970, Bürger von Tujetsch GR, wohnhaft in 7188 Sedrun, Gemeindepräsident, und Frau Simona Giossi, geb. 15.01.1990, Bürgerin von Tujetsch GR, wohnhaft in 7188 Sedrun, Leiterin Administration -

als **Dienstbarkeitsbelastete und Eigentümerin der Liegenschaft GS 3029 in der Gemeinde Tujetsch**

und die

NalpSolar AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Tujetsch, Via Tgamaura 12, 7188 Sedrun
UID CHE-429.315.107

- handelnd durch Herrn Oliver Hugli, geb. 19.08.1977, Bürger von Oberwil bei Büren, wohnhaft in 5400 Baden, und Herrn Justian Beke, geb. 27.11.1980, Rumänischer Staatsbürger, wohnhaft in 6404 Greppen, welche kollektiv zu zweien zeichnen,

als **Dienstbarkeitsberechtigte**

begründen folgende neue Personaldienstbarkeit:

I. Übertragbares Recht zur Erstellung und zum Betrieb eines unterirdischen Kabelrohrblockes mit Kabelleitungen und Pflanzbeschränkung

z.G. **NalpSolar AG** mit Sitz in Tujetsch, UID CHE-429.315.107

z.L. GS 3029

1. Der jeweilige Grundeigentümer des belasteten Grundstückes räumt der Dienstbarkeitsberechtigten das Recht ein, im belasteten Grundstück einen unterirdischen Kabelrohrblock zur Verlegung von Kabelleitungen samt den erforderlichen Zusatzeinrichtungen zu erstellen und zu betreiben. Die Datenübertragung für Dritte ist ebenfalls in der Dienstbarkeit eingeschlossen.
Die Lage und Ausdehnung des Kabelrohrblockes ist auf dem beiliegenden Situationsplan **rot** eingezeichnet.
Die Dienstbarkeitsberechtigte ist weiter berechtigt, den Kabelrohrblock innerhalb der im beiliegenden Plan gelb angelegten Dienstbarkeitsfläche durch einen neuen Kabelrohrblock mit gleicher Dimension zu ersetzen. Sie ist berechtigt, Dritten die Verlegung von Kabelleitungen und Zusatzeinrichtungen in diesen Kabelrohrblock zu gestatten.
2. Die Dienstbarkeitsberechtigte und ihre Beauftragten und Ermächtigten sind berechtigt, das belastete Grundstück sowie die dazu führenden Wege jederzeit gegen Voranmeldung - im Störfall jederzeit - für den Bau, die Kontrolle, die Instandstellung des Rohrblockes sowie der Erneuerung der darin verlegten Kabelleitungen und Zusatzeinrichtungen zu betreten und zu befahren und zeitweise mit den erforderlichen Bauinstallationen zu belegen.
3. Während den Arbeiten gemäss Ziffer 2. haben die Dienstbarkeitsberechtigte und deren Beauftragte und Ermächtigte das Recht, beidseits des Kabelgrabens je einen zusätzlichen Streifen Land für die Zufahrt und das Verlegen der Kabelleitungen sowie für die Deponierung des Aushubmaterials zu beanspruchen.
Der bei der Vornahme der Arbeiten entstehende Kulturschaden sowie allenfalls zu entfernende Bäume werden vergütet.
4. Der Grundeigentümer darf auf dem im Plan rot angelegten Teil des Grundstückes keine Handlungen vornehmen oder zulassen, die den Bestand des Kabelrohrblockes oder den Betrieb der darin verlegten Kabelleitungen und Zusatzeinrichtungen gefährden oder behindern könnten. Er darf auf dem im Plan rot angelegten Teil des Grundstückes keine Sträucher oder Bäume pflanzen.
Ohne ausdrückliche Bewilligung der Dienstbarkeitsberechtigten dürfen im Bereich des im Plan rot angelegten Teiles keine ober- oder unterirdische Bauten erstellt werden.
5. Im Weiteren darf der Grundeigentümer keine Arbeiten und Installationen (wie Aufschüttung oder Abtragung des Terrains, Sprengungen, Grabungen) über oder in unmittelbarer Nähe des Kabeltrasses ohne Einwilligung der Dienstbarkeitsberechtigten vornehmen oder zulassen. Solche Arbeiten sind der Dienstbarkeitsberechtigten wenigstens 5 Arbeitstage vor Beginn anzuzeigen, damit diese die Zulässigkeit und die Ausführung überprüfen und allenfalls auf eigene Kosten die zur Verhütung von Unfällen oder Störungen nötigen Schutzmassnahmen vornehmen kann.

6. Der Grundeigentümer erteilt die vorstehend umschriebenen Rechte auf die Dauer des Bestandes des Kabelrohrblockes. Bleibt der Kabelrohrblock länger als 50 Jahre vom Datum dieses Vertrages an gerechnet bestehen, so wird für die Folgezeit die Entschädigung neu bestimmt und bezahlt.
7. Diese Dienstbarkeit ist übertragbar.

II. Obligatorische Bestimmungen

1. Die Dienstbarkeitsberechtigte haftet dem Grundeigentümer gegenüber gemäss der jeweils geltenden Gesetzgebung für den Schaden, der durch Anlage und Betrieb des Kabelrohrblockes entstehen sollte.
2. Der Kabelrohrblock inklusive verlegte Leitungen und Apparaturen ist alleiniges Eigentum der Dienstbarkeitsberechtigten oder der von ihr berechtigten Personen.
3. Die Dienstbarkeitsberechtigte zahlt dem Grundeigentümer für die umschriebenen Rechte folgende Entschädigung:

3089 m Kabelrohrblock	zu CHF	15.46	CHF	47'755.94
1 Schacht MS Nr. 3-6	zu CHF	76.16	CHF	76.16
2 Schacht BS Nr. 1-3	zu CHF	42.56	CHF	85.12
3089 m Datendurchleitung	zu CHF	4.11	CHF	12'695.79
Umtriebsentschädigung			CHF	300.00
Total			CHF	60'913.01

Total in Worten sechzigtausendneunhundertdreizehn /01 Franken

Die Entschädigung wird innert 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung zur Zahlung fällig, zahlbar an IBAN CH90 8080 8004 0570 6024 7, lautend auf den/die Grundeigentümer/in.

4. Der jeweilige Grundeigentümer verpflichtet sich, vor einer baulich veränderten Benützungsweise des belasteten Grundstücks die Dienstbarkeitsberechtigte rechtzeitig schriftlich zu benachrichtigen. Sollte die Überbauung oder eine sonstige veränderte Benützungsweise des belasteten Grundstücks während der Dauer dieses Vertrages durch den Kabelrohrblock verunmöglicht oder wesentlich erschwert werden, so wird sich die Dienstbarkeitsberechtigte mit dem Grundeigentümer neu verständigen, oder falls dies nicht möglich sein sollte, den daraus erwachsenden Schaden durch ein Expropriationsverfahren festsetzen lassen.
5. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die in diesem Vertrag obligatorisch vereinbarten Verpflichtungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung. Die Rechtsnachfolger treten ohne weiteres in alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ein.

III. Weitere Bestimmungen

1. Der beiliegende Situationsplan bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Vertragsparteien mitunterzeichnet.
2. Die Gebühren und Auslagen, die sich im Zusammenhang mit der Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieser Urkunde ergeben, bezahlt die Dienstbarkeitsberechtigte allein.
3. Der Eintragung dieses Vertrages in das Grundbuch bleibt die Genehmigung desselben durch den Gemeindevorstand Tujetsch vorbehalten.

IV. GRUNDBUCHANMELDUNG

Vorliegender Personaldienstbarkeitsvertrag wird hiermit zum Grundbucheintrag angemeldet.

Das Grundbuchamt Cadi wird somit beauftragt und ermächtigt, die Eintragung der Personaldienstbarkeit „Übertragbares Recht zur Erstellung und zum Betrieb eines unterirdischen Kabelrohrblockes mit Kabelleitungen und Pflanzbeschränkung“, zugunsten NalpSolar AG, mit Sitz in Tujetsch und zulasten Grundstück Nr. 3029;

in das Grundbuch der Gemeinde Tujetsch vorzunehmen.

7180 Disentis/Mustér,

Für die Grundeigentümerin:

Für die Dienstbarkeitsberechtigte:

Annexa II
Passus 3 (determinaziuns obligatorias dils ulteriurs contracts da servitud)

Parcella nr. 2923 (2)

97 m Kabelrohrblock	zu CHF	15.46	CHF	1'499.62
97 m Datendurchleitung	zu CHF	4.11	CHF	398.67
Umtriebsentschädigung			CHF	300.00
Total			CHF	2'198.29

Parcella nr. 1882 (3)

42 m Kabelrohrblock und 1 Bridenschacht Nr.2	zu CHF	15.46	CHF	649.32
42 m Datendurchleitung	zu CHF	4.11	CHF	172.62
Umtriebsentschädigung			CHF	300.00
Total			CHF	1'121.94

Parcella nr. 117 (4)

1397 m Kabelrohrblock	zu CHF	15.46	CHF	21'597.62
1 Schacht MS Nr. 2	zu CHF	271.04	CHF	271.04
1397 m Datendurchleitung	zu CHF	4.11	CHF	5'741.67
Umtriebsentschädigung			CHF	300.00
Total			CHF	27'910.33

Parcella nr. 3028 (5)

671 m Kabelrohrblock	zu CHF	15.46	CHF	10'373.66
1 Schacht MS Nr. 1	zu CHF	76.16	CHF	76.16
671 m Datendurchleitung	zu CHF	4.11	CHF	2'757.81
Umtriebsentschädigung			CHF	300.00
Total			CHF	13'507.63

Parcella nr. 2700 (6)

18 m Kabelrohrblock	zu CHF	15.46	CHF	278.28
18 m Datendurchleitung	zu CHF	4.11	CHF	73.98
Umtriebsentschädigung			CHF	300.00
Total			CHF	652.26