

INHALT

1.	Allgemeines	Seite
1.1	Anlass	3
1.2	Zielsetzung	3
1.3	Ortsplanung	3 - 4
1.4	Einleitungsbeschluss, Auftrag	4
1.5	Gebietsabgrenzung	4
1.6	Arbeitsunterlagen	6
2.	Vorgehen	
2.1	Beteiligte Stellen	6 - 7
2.2	Arbeitsablauf	7
3.	Bestand	
3.1	Heutige Situation	8
3.2	Nutzung + Erschliessung	8 - 9
3.3	Grundeigentum	10
3.4	Servitute	11
4.	Bedürfnisabklärung	12
5.	Zum Richtplan	12 - 13
6.	Zum Teilzonenplan	14
6.1	Bauvorschriften	14 - 15
7.	Neuzuteilung	16 - 17
8.	Zur Erschliessung + Versorgung	
8.1	Strassen	17 - 19
8.2	Kanalisation	19
8.3	Wasserversorgung	19
8.4	Elektro-Erschliessung	20
8.5	Verschiedenes	20
8.6	Sonderfall Erschliessung ausserhalb Quartierplan	20

	Seite
9. Kosten	
9.1 Kostenschätzung	21 - 24
9.2 Kostenverteiler	25 - 27
10. Empfehlungen	28
11. Beilagen	Plan Nr.
Abgrenzung (dem Bericht beigeheftet)	1
Uebersichtsplan	2
Inventar Nutzung + Erschliessung	3
Inventar Grundeigentum	4
Quartierplanung	
Richtplan, Gestaltung	5
Teilzonenplan	6
Neuzuteilung	7
Erschliessung + Versorgung	8
Diverses	
- Wettbewerbsprogramm	Beilage 9
- Richtmodell 1:500 (liegt bei Gemeinde auf)	
- Modelle und Pläne Ideenwettbewerb (liegen bei Gemeinde auf)	
ANHANG:	
12. Einsprachen	
12.1 Allgemeines	
12.2 Erledigung der Einsprachen	
13. Projektauftrag	
14. Beilagen zum Anhang	
- Projektauftrag Arbeitsprogramm	
- Projektauftrag Beurteilungsbericht	

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass zur Quartierplanung Promulins

Promulins stellt eine beträchtliche Baulandreserve in nächster Nähe des Dorfes dar. Trotz ungenügender Erschliessung wurden in den letzten Jahren das Lehrlingsheim und die Lehrwerkstätte für Schreiner erstellt. Eine Realisierung dieser Bauten war wohl hier zwingend weil Bürgerboden zur Verfügung stand.

Samedan hat im Oberengadin eine zentrale Lage und wird in Zukunft noch vermehrt regionale Bedürfnisse zu befriedigen haben. Um den zukünftigen Anforderungen, die noch nicht in allen Teilen klar erkennbar sind, gewachsen zu sein, beschloss der Gemeinderat über Promulins eine umfassende QP durchzuführen. Die Notwendigkeit ist von den kantonalen Stellen durch die Subventionszusicherung anerkannt.

Oeffentliche und private Bedürfnisse die an das Gebiet gestellt werden sind Punkt 4 Bedürfnisabklärung und dem Wettbewerbsprogramm zu entnehmen.

1.2 Zielsetzung

Nebst den üblichen technischen Fragen wie Landumlegung, Erschliessung und Kostenverteiler zu lösen hat die Planung Promulins die Aufgabe Grundlagen zu schaffen die Gewähr geben, dass dort auch von der Gestaltung her ein ansprechender Dorfteil entsteht. Der Gemeinderat beschloss die Durchführung eines Ideenwettbewerbes während des Quartierplanverfahrens. Dies im Wissen um die architektonische Bedeutung der ganzen Aufgabe.

Im Wettbewerbsprogramm ist erwähnt:

Die Ausschreiber sind bestrebt aus Promulins einen attraktiven, lebenswerten Dorfteil zu machen. Unter Berücksichtigung des etappierten Bauens und der verschiedenen Bauträger, auch im Betrieb, soll aus soziologischen und wirtschaftlichen Gründen versucht werden, die Anlagen und Bauten möglichst vielseitig zu nutzen. Nutzungsüberlagerungen und die Schaffung von halböffentlichen Bereichen sind erwünscht.

1.3 Ortsplanung

Die Ortsplanung Samedan wurde in allen ihren Bestandteilen in den Jahren 1972 und 1973 überarbeitet. Ende 1973 erfolgte die Gemeindeabstimmung und anschliessend genehmigte die kantonale Regierung Bauordnung und Zonenplan. Dabei wurde das ganze Gebiet Promulins von der Genehmigung ausgeschlossen. Im Zonenplan figuriert ein Vermerk dass die Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnen, und Freihaltung zu reservieren seien.

Die definitive Zonierung werde von den Resultaten der Quartierplanung abhängig gemacht, respektive nach der Durchführung der QP von dort her bestimmt.

Am 4. März 1976 wurde der neue Teilzonenplan des Gebietes Promulins und die nötigen Ergänzungen der Bauordnung von der Gemeindeversammlung genehmigt. Diese beiden Ergänzungen sind noch von der Regierung zu genehmigen und gelten anschliessend als Bestandteil der Ortsplanung.

1.4 Einleitungsbeschluss, Auftrag

Im Herbst 1972 erhielt das [REDACTED], Architekten und Planer, vom Gemeinderat den Auftrag, das Quartierplanverfahren vorzubereiten. Nach verschiedenen Vorbesprechungen in der Planungskommission beschloss der Gemeinderat, ein öffentliches Quartierplanverfahren über das Gebiet "Promulins" einzuleiten. Am 6. März 1973 wurde der Gemeinderatsbeschluss öffentlich ausgeschrieben.

Nach Abschluss der Einsprachefrist wurde dem Planer der definitive Auftrag erteilt. Mit Departementsverfügung vom 9. Oktober 1973 sicherten Bund und Kanton die Subventionierung der Arbeiten zu.

1.5 Gebietsabgrenzung (Beilage 1)

Abgrenzung

Das ca. 280'000 m² umfassende Quartierplangebiet liegt südöstlich des Dorfes Samedan, in der Talebene zwischen Bahnlinie und Inn. Das Gebiet wird begrenzt durch: Bahnlinien Samedan - Bever und Samedan - Pontresina. Inndamm, fiktive Linie von Inndamm durch Weideland, bis nordöstlicher Abschluss der Parzelle Nr. 541. Zur Sicherung der Erschliessung werden zusätzlich die Parzellen 226 [REDACTED] und 1584 [REDACTED] in das Quartierplanverfahren aufgenommen.

Unterteilung

Bedingt durch die rechtskräftige Grundordnung werden bei der Bearbeitung 2 Teilgebiete unterschieden:

- 1. Teilgebiet:
Südwestlicher Gebietsteil, Teilzonenplan I. + II. Etappe, Wald, Freihaltezone, (im Zonenplan 1:5000 erfasst) im Quartierplanverfahren ausführlich bearbeitet. Nach Rechtskraft des Teilzonenplanes sind alle Bestimmungen gültig, die Zonen werden in den Gesamt-Zonenplan 1:5000 übertragen.
- 2. Teilgebiet:
Nordöstlicher Gebietsteil. Quartierplan hat nur Richtcharakter. Bauentwicklungsgebiet.



zu Beleg 99/1981

Samedan

QUARTIERPLAN PROMULINS ABGRENZUNG 1:5000

BEILAGE 1

1.6 Arbeitsunterlagen

Für die Ausarbeitung des Quartierplanes dienten folgende Unterlagen:

- Situationsplan 1:5000 ganze Gemeinde
- Quartierplan Abgrenzung 1:5000 gemäss Einleitungsbeschluss
- Grundeigentümerverzeichnis
- Zonenplan 1973 (provisorisch)
- Bauordnung 1973
- Richtplan Verkehr 1973
- Elektrizitätswerk:
Gesetz über Abgabe von elektrischer Energie
- Reglement betreffend Wasserversorgung
- Reglement betreffend Kanalisation
- Skizze der bestehenden Elektro- und Wasserleitungen
- Skizze Elektro-Hauptleitung der Bündner-Kraftwerke
- Auszug aus [REDACTED]
- Planausschnitt der provisorischen Schutzgebiete BMR vom November 1972. Stellungnahme der Gemeinde und Antwort des Kantons
- Aktennotizen der Planungskommission betreffend "Promulins"
- Raumprogramme Gewerbeschule, kaufmännische Berufsschule, Altersheim und Alterssiedlung
- Protokolle der Besprechungen mit Behörden und der Grundeigentümerversammlungen.
- Gesetz über Erschliessungsbeiträge (Strassen- Wegnetz) 1976

Ueber das Gebiet waren die vollständigen Planunterlagen nur im Masstab 1 : 2000 vorhanden. Dadurch wurden die verschiedenen Pläne des Quartierplanverfahrens im Masstab 1 : 2000 ausgeführt.

2. VORGEHEN

2.1 Beteiligte Stellen

Bei der Erarbeitung des Quartierplanes haben mitgewirkt:
Amtsstellen, Berater, Interessenten:

- Gemeinderat
- Kantonale Planungsstelle Chur
- Sämtliche Grundeigentümer
- Vertreter der Bürgergemeinde
[REDACTED]
- Konsortium Asyl per Vegls, [REDACTED]
- Gewerbeschule, [REDACTED]
- Kaufmännische Berufsschule, [REDACTED] Samedan

Technische Mitarbeit:

- Gemeindeverwaltung Samedan, [REDACTED]
- Ortsplanung, [REDACTED]
- Generelles Kanalisationsprojekt [REDACTED]
[REDACTED]

- Wasserversorgung

[REDACTED]

- Elektroanlagen

[REDACTED]

[REDACTED]

- Geleiseanlagen

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- Gesamtplanung

[REDACTED]

Projektleiter : [REDACTED]

Sachbearbeiter: [REDACTED]

[REDACTED]

"

2.2 Arbeitsablauf

Die spezielle Situation, vor allem die verschiedenen öffentlichen Bedürfnisse drängten nähere Studien in Form eines Ideenwettbewerbes auf. Die Ergebnisse des Wettbewerbes unterstützten und ergänzten die Ueberlegungen der gesamten Planungsarbeit.

- Vorstudien durch Planungskommission und Planer, Herbst 1972
- Orientierung der interessierten Organisationen, 8. Febr. 1973
- Einleitungsbeschluss durch Gemeinderat, 6. März 1973
- Definitiver Auftrag an Planer
- Erste Grundeigentümerversammlung, 30. März 1973
- Bestandesaufnahme, Grundlagenbeschaffung
- Bedürfnisabklärung
- Ausarbeitung Entwurf
- Besprechung Entwurf mit Behörden und Organisationen
3. Mai 1973
- Weiterbearbeitung Entwurf
- Zweite Grundeigentümerversammlung, 21. Januar 1974
- Ideenwettbewerb über das erste Teilgebiet, Juni bis Dezember 1974
- Weiterbearbeitung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Ideenwettbewerbes, Anfang 1975
- Dritte Grundeigentümerversammlung, 17. März 1975
- Ausarbeitung Kostenverteiler
- Fertigstellung aller Quartierplan-Bestandteile, Juli 1975
- Vorprüfung durch Gemeinderat
- Abgabe zur Vorprüfung an Kanton, Mitte August 1975
- Vorprüfungsbericht der kantonalen Planungsstelle Ende. Nov. 75
- Genehmigung Teilzonenplan, Ergänzung Bauordnung durch Gemeindeversammlung vom 4. März 1976
- Öffentliche Auflage 30 Tage, Ende März 1976
- Behandlung allfälliger Einsprachen
- Anschliessend Inkraftsetzung durch Gemeinderat und Genehmigung durch Kanton

3. BESTAND

3.1 Heutige Situation (Beilage 2)

Das Gebiet liegt in der Talebene und kann von verschiedenen erhöhten Aussichtspunkten der Umgebung eingesehen werden. In der Ansicht aus der Talebene liegt das Gebiet direkt vor dem Dorf. Aus diesen Gründen ist der Planung der Ueberbauung grösste Beachtung zu schenken.

Vom zukünftigen Quartierzentrum ist der Bahnhof in ca.5 Gehminuten, das Dorfzentrum in ca.10 Gehminuten erreichbar. Aussicht in das Bernina-Gebiet, gegen Muottas Muragl sowie Beson- nung werden durch den Inndamm nicht eingeschränkt.

Die Geleiseanlagen der RHB schliessen das Gebiet gegen Nord- westen ab. Der Störfaktor durch die Bahn ist, sofern bei der Planung der Bauten darauf geachtet wird, gering.

Der Verkehrslärm der Umfahrungsstrasse, sowie der Fluglärm vom nahe gelegenen Flugplatz werden durch den Inndamm stark vermindert.

3.2 Nutzung und Erschliessung

- Erholung
Vor allem im Sommer gilt das Gebiet als bedeutende Erholungs- zone in Dorfnähe (Wäldchen mit Freizeitanlage, Flora, Weiden, Gewässer, Aussicht usw.). Das vorhandene, einfache Sportfeld wird vor allem von der evangelischen Mittelschule, Lehlrlin- gen und zum Teil den Dorfvereinen benutzt.
- Gewässer
Innfluss mit beidseitigen Dämmen. Das ganze Gebiet wird von verschiedenen kleinen Gewässern durchflossen.
- Pflanzen
Im südöstlichen Teil des Gebietes lockeres Wäldchen mit star- kem Unterholz. Entlang Bahndamm und den Gewässern üppige Bergblumenwiesen. Im Bereiche Inndamm mehrheitlich Weideland.
- Topographie
Grundsätzlich eben, durch Bahn- und Inndamm markant abge- schlossen. Einzige natürliche Erhebung ein bewachsener Hü- gel an Bahndamm angelehnt.
- Spazierwege
Praktisch in ganzem Gebiet. 2 Hauptspazierwege:
 - Ab Innbrücke RHB (Linie Samedan - Pontresina) teilweise neben und auf Inndamm bis Bever.
 - Durch Bahnunterführung an Lehlrlingshaus und Lehrwerkstätte vorbei, Fussgängerbrücke über Inn und Umfahrungsstrasse in das Gebiet des Flugplatzes.

- Fahrverkehr

Erschliessung des Gebietes durch Naturstrasse ab Bahnhof entlang Bahnlinie. Bahnunterführung mit geringer Durchfahrtshöhe (z.B. für Kehrtauto ungenügend) asphaltierte Strasse im Bereiche Lehrlingshaus und Lehrwerkstätte. Oellager und Weidegebiet werden durch Natur-Feldwege erschlossen.

Das alleinstehende Wohnhaus (Parzelle 1520) wird durch private Zufahrt über Bahntrasse direkt an Via Nuova angeschlossen. Parzelle 1520 besitzt Fahrwegrecht über das Weidegebiet (Parzelle 1004)

- Nutzungen

- Mehrheitlich Weideland
- Im südöstlichen Sektor: Bahnhof, Betriebs- und Rangieranlagen der RHB, Oellager der Firma Schell. Sportfeld, Marktplatz (vor allem Viehmarkt).
- Gebäude:
 - diverse Gebäude RHB
 - Lehrlingshaus
 - Lehrwerkstätte für Schreiner
 - Lagerschopf bei Bahnunterführung
 - zwei alte Drahtseilbähnchen als Pfadfinder-Unterkunft sowie ein Bienenhäuschen im Wäldchen.
 - Einfaches Umkleidegebäude beim Sportfeld
 - Wohnhaus nordöstlich des natürlichen Hügels

- Versorgungsleitungen

Wasser:

Wasserleitung in Erschliessungsstrasse, die mit Fussgängerbrücke den Inn überquert und das Gebiet "Champagna" erschliesst. Wasserleitung ab Ortsnetz bis Lehrwerkstätte.

Elektro:

Zwei parallele Hochspannungshauptleitungen der Bündner-Kraftwerke (Erschliessungen Pontresina/St.Moritz) durchqueren das Gebiet von Nordosten bis Südwesten.

Anschlusskabel Lehrlingshaus und Lehrwerkstätte im Bereiche der Erschliessungsstrasse.

Freileitung vom "Grünhügel" quer durch das Gebiet und über Inn, zur Erschliessung Gebiet "Champagna".

Direkte Kabelverbindung BK-Hochspannungsleitung - Spital.

2 Verteilkkabinen im Bereich Bahnunterführung und auf Parzelle 1520

Kanalisation:

Meteorwasser direkt und Schmutzwasser nach hauseigenen Klärgruben in die öffentlichen Gewässer.

- Zonen

Der Zonenplan 1973 sagt aus, dass die Neuregelung der Nutzungszone im Rahmen der Quartierplanung erfolgt. Eingezont sind die Gebietsteile:

- Beide Parzellen (226, 1584) nordwestlich Bahndamm: Wohn-gewerbezone 4-geschossig (WG 4).
- Geleiseanlagen der RHB in der Zone OBA
- Oellager Shell in Gewerbezone

3.3 Grundeigentum

Verzeichnis:

Grundst. Nr.	Fläche m2	Grundeigentümer	Zone
✓ 211	6050	[REDACTED]	n.eingez.
X 226 (1)	ca. 2690	[REDACTED]	WG 4
✓ 227 (1)	ca. 2350	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 229	856	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 230	565	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 231	1294	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 232	419	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 233	2689	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 235	6183	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 236 (2)	4532	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 237	3039	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 238	651	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 239	9014	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 538	1403	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 539	8026	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 540	4576	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 541	6741	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 1004 (1)	ca. 165400	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 1005	2239	[REDACTED]	G
✓ 1336 (1)	ca. 44850	[REDACTED]	OBA n.eingez.
✓ 1520	3285	[REDACTED]	n.eingez.
✓ (1525) (3)	(5532)	[REDACTED]	n.eingez.
✓ (1531) (3)	4658	[REDACTED]	n.eingez.
✓ 1557	990	[REDACTED]	n.eingez.
X 1584 (1)	ca. 1330	[REDACTED]	WG 4

(1) Quartierplanabgrenzung verläuft durch Parzelle, eingetragene Fläche nur Parzellenanteil innerhalb Quartierplan-gebiet.

(2) Parzelle 236 wurde im Jahre 1974 während dem Quartierplanverfahren vom früheren Eigentümer, [REDACTED] an den heutigen Eigentümer, [REDACTED] verkauft.

(3) Parzellen im Baurecht
Eigentümer ist Bürgergemeinde

3.4 Servitute

Es werden nur Servitute, die für das Quartierplanverfahren von Bedeutung sind, aufgeführt.

- Bl. N° 158 ✓ 162 ✓ 163 ✓ 165 ✓ 166 ✓ 167 ✓ 168 ✓ 169 ✓ 170 ✓
- ✓ Parzellen Nr. 211, 216, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 235, 236, 237, 238, 239, 538, 539, 540, 541, 1005, 1557, 1584
keine Rechte und Lasten
 - Parzelle Nr. 1004
 - a) Last: Durchleitungsrecht z.G. Parzelle Nr. 1342
 - b) Last: Fahrwegrecht z.G. Parzelle Nr. 1520
 - c) Last: Baurecht bis 3. August 2041 für Lehr- und Kurswerkstätte z.G. Stiftung Engadiner Lehrwerkstätte für Schreiner, Samedan
 - d) Last: Baurecht bis 19. Juni 2042 für Lehrlingshaus, z.G. Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus, Samedan
 - Parzelle Nr. 1336 121
 - a) Recht: Durchleitungsrecht z.L. Parzelle 1327
 - b) Last : Durchleitungsrecht für Strassenkanalisation z.G. Gemeinde
 - c) Last: Anschlussrecht an Kanalisation z.G. Parzelle Nr. 202
 - d) Recht: Unterhaltungspflicht eines Zaunes z.L. Parzelle Nr. 153
 - Parzelle Nr. 1520 1243
 - a) Recht: Fuss-Fahrwegrecht z.L. Parzelle Nr. 1058
 - b) Recht: Fahrwegrecht z.L. Parzelle Nr. 1004
 - c) Recht: Fusswegrecht z.L. Parzelle Nr. 256
 - d) Last : Baurecht für Verteilkabine z.G. Parzelle Nr. 204
 - Baurechtsparzelle Nr. 1525:
Baurecht zu Lasten Parzelle Nr. 1004
 - Baurechtsparzelle Nr. 1531:
Baurecht z.L. Parzelle Nr. 1004

4. BEDURFNISABKLAERUNG

Eine Bebauung des Gebietes, ohne Gesamtplanung wäre kaum möglich und auf keinen Fall rationell und koordiniert durchzuführen. Die nachfolgenden Bedürfnisse entsprechen langfristigen Anforderungen und werden in Etappen realisiert. Wichtig ist, dass die gegenseitigen Beziehungen und gestalterischen Probleme von Anfang an beachtet und gelöst werden.

An diversen Besprechungen mit Behörden, Organisationen und auf Anregung der örtlichen Vereine, resultierte die folgende Bedürfnisliste:

- Erhaltung der erholungsbietenden, natürlichen Elemente (Staudenwald, Gewässer usw.)
- Sicherung von öffentlichen Fusswegen
- Möglichkeit der Erweiterung Geleiseanlagen RHB
- Möglichkeit zur Erweiterung Lehrlingshaus und Lehrwerkstätte
- Wohnungsbau auf Land der Bürgergemeinde
- Gewerbe und kaufmännische Berufsschule
- Sportanlagen wie Hallenbad, Mehrzweckhalle, Anlagen im Freien
- Alterswohnheim, Alterssiedlung
- Chronischkrankenheim (ev. in Kreisspital)
- Restaurant
- Freizeiträume und Anlagen im Freien
- Zivilschutzanlagen für die Gemeinde
- Privater Wohnungsbau
- Gemeinschaftsanlagen für das ganze Gebiet

5. ZUM RICHTPLAN, GESTALTUNG

Im Richtplan ist dargestellt wie die Zielsetzung - ein lebendiges Quartier Promulins - unter Berücksichtigung der Rechtsmittel wie Bauordnung und Teilzonenplan, erreicht werden kann.

- Gestaltung
Von der Ebene aus betrachtet soll die zukünftige Silhouette von Promulins das bestehende Dorfbild nicht konkurrieren. Deshalb Beschränkung der Bebauung auf max. 4 Geschosse. Die Bauten sollen den Menschen begleiten. Die Fussgängerbeziehungen führen über einen Platz der Quartierzentrum von Promulins wird. Alle öffentlichen Bauten nehmen darauf Bezug. Die

Wohngebiete (auch die neu eingeführte Mischzone OBA + W) haben mit 0,8 eine hohe Dichte die aber gerechtfertigt ist, indem das Gebiet klein und allseitig mit nicht bebaubaren Flächen umgeben ist.

- Pflicht zum Gestaltungsplan besteht über die im Teilzonenplan bezeichneten Gebiete (OBA + W, OBA) gemäss Art. 82 - 85 der Bauordnung. Richtplan und Modell zeigen hier eine mögliche Massenverteilung. Die Resultate des im Herbst 1974 durchgeführten Ideenwettbewerbes entsprechen im grossen und ganzen dem Richtplan. Neben den Forderungen von Art. 83 soll der Gestaltungsplan Aussagen machen über:

- Baumassenverteilung
- Dachformen
- gemeinsame Anlagen und Einrichtungen
- Fusswegführung (in Anlehnung an Richtplan)
- Fahrstrassen und Parkierung

Im Gebiet OBA und OBA + W (Landbesitzer Bürgergemeinde) wird sich aus dem Ideenwettbewerb und dem Projektauftrag der Gestaltungsplan ergeben.

- Verkehr

Eine Sammelstrasse erschliesst alle Teilgebiete. Direkt nach der Bahnunterführung sind genügend öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Erschliessung der Teilgebiete hat über möglichst kurze Stichstrassen zu erfolgen. Auf keinen Fall darf der Verkehr in die Häusergruppen resp. in das Zentrum geführt werden. Anzahl der nötigen Parkplätze wird nach Bauordnung Art.64 festgelegt.

- Landschaft

Es wird versucht möglichst viel der landschaftlichen Reize zu erhalten. Die Hauptbestockungsfläche des Auenwäldchens bleibt erhalten. Inndamm und ein Teil der bestehenden Bäche sind mit Freihalteflächen geschützt. Der Hügel bleibt ebenfalls grün, Schlittelhügel für Kleinkinder. In den Zonen OBA und OBA + W sollen die Gewässer in die Gestaltung einbezogen werden.

6. ZUM TEILZONENPLAN (Beilage 6)

Der Teilzonenplan wurde am 4. März 1976 durch die Gemeindeversammlung angenommen. Nach Genehmigung durch die Regierung tritt der Teilzonenplan in Kraft.

Das eingezonte Gebiet wurde vergrössert, die Gewerbezone wird in Promulins aufgehoben. Der Teilzonenplan sieht Bauzonen I. und II. Etappe sowie Bauentwicklungsgebiet vor. Anzustreben ist, dass die Baugebiete möglichst vollständig ausgenutzt werden. Die Ueberbauung soll im Bereiche Bahnhof RhB beginnen und sich nach Vollnutzung der jeweiligen Gebiete in Richtung Nord-Ost ausweiten.

Die Einzonung des Bauentwicklungsgebietes erfolgt nach Bedarf und muss durch die Kantonale Behörde und Gemeindeversammlung beschlossen werden.

6.1 Bauvorschriften

A. Pflicht zum Gestaltungsplan

Ueber die im Teilzonenplan bezeichneten Gebiete sind durch die Bauinteressenten Gestaltungspläne auszuarbeiten. Diese haben sich nach den Grundlagen der Quartierplanbestandteile zu richten.

Die Genehmigung der Gestaltungspläne erfolgt durch den Gemeinderat (Bauordnung Art. 85), anschliessend können Baubewilligungen erteilt werden.

B. Ergänzung zur Bauordnung

Die folgenden Ergänzungen zur Bauordnung wurden am 4. März 1976 durch die Gemeindeversammlung angenommen. Nach Genehmigung durch die Regierung treten die Artikel in Kraft.

Art. 25a neu: Zone öffentlicher Bauten und Anlagen / Wohnzone OBA/W4

Diese Zone ist sowohl für öffentliche Bauten und Anlagen als auch für Wohnbauten und nichtstörende gewerbliche Betriebe bestimmt.

Art. 25b neu: Wohnzone W4 "Promulins"

Diese Zone ist für Wohnbauten und nichtstörende gewerbliche Betriebe bestimmt.

Art. 33: (Ergänzung Zonenschema)

Wohnzone W4 "Promulins"

Geschosszahl	4	
Traufhöhe	14	m
Firsthöhe	17.50	m
Gebäudelänge	-	
Grenzabstand klein	4	m
Grenzabstand gross	8	m
AZ	0,8	

OBA + W: "Promulins"

Geschosszahl	4	
Traufhöhe	-	
Firsthöhe	-	
Gebäudelänge	-	
Grenzabstand klein	-	
Grenzabstand gross	-	
AZ	0,8	

Art. 64: Ergänzung Absatz 3

In den Wohnzone W4 "Promulins" sind 50 % der geforderten Autoabstellplätze gedeckt anzuordnen.

7. NEUZUTEILUNG (Beilage 7)

Die im Plan eingetragenen Grenzlinien haben den Charakter von "Zirkamassen". Genaue Grenzlinien werden nach definitivem Strassenprojekt und Geometer festgelegt.
Die Neuzuteilung erfolgt auf Grund des Teilzonenplanes.

- **Etappe I.+ II.:**

Parzellen werden vollständig erschlossen und haben sich an den Quartierplan und Erschliessungskosten zu beteiligen (Ausnahmen siehe unten). Land Bürgergemeinde wird zusammengefasst für OBA, private Bauinteressenten in W4

- **Bauentwicklungsgebiet:**

Parzellen von Landbesitzern mit landwirtschaftlichen Interessen werden in das Bauentwicklungsgebiet verlegt. Die Eigentümer haben sich an den Quartierplan- und Erschliessungskosten des Gebietes I.+ II.Etappe nicht zu beteiligen.

In der folgenden Zusammenstellung werden die Nummern der alten Parzellen aufgeführt.

Parzellen:

- **Nr. 211[✓], 233[✓], 235[✓]:**

Neuzuteilung in Teilzonenplan Etappe II. Beteiligung an Landabzügen und Kostenverteiler.

ausgenommen

- **Nr. 210, 1584 :**

Treten gegen Entschädigung Land für Sammelstrasse ab. Keine Kostenbeteiligung.

- **Nr. 227[✓], 229[✓], 232[✓], 1336[✓] (alle RHB) :**

Keine Aufwertung durch Quartierplan. An Landabzügen und Kostenverteiler nicht beteiligt.

RHB kauft zusätzlich ca. 1100 m2 Land für spätere Geleiseerweiterung.

- **Nr. 230[✓]:**

(kleine, kaum bebaubare Parzelle) wird aufgekauft.

- **Nr. 231[✓], 237[✓]:**

Landwirtschaftliche Nutzung. Parzellen werden in Bauentwicklungsgebiet verlegt.

An Landabzügen und Kostenverteiler nicht beteiligt.

- **Nr. 236[✓]:**

Parzelle wurde während Quartierplanverfahren von [REDACTED] an [REDACTED] verkauft. Gemäss Abmachung ist der Landabzug der Parzelle Nr. 239 zu belasten. An Kostenverteiler beteiligt.

- **Nr. 238[✓], 1004[✓]:**

Die Parzellen der Bürgergemeinde werden zusammengelegt. Die Bürgergemeinde hat sich im Anteil der nach Teilzonenplan Etappe I und II bebaubaren Flächen, an Landabzügen und Kostenverteiler zu beteiligen. Wald, Freihaltezone gehen in Besitz Bürgergemeinde.

- **Nr. 239[✓]:**

Gebiet wird neu Freihaltezone. Parzelle wird in Bauentwicklungsgebiet verlegt. Hat nur Landabzug von Parzelle Nr. 236 zu tragen. Keine Kostenbeteiligung.

- Nr. 538: ✓
Keine Einzonung. Keine Landabzüge und Kostenbeteiligung
- Nr. 539, 540, 1520, 1557: ✓
Keine Einzonung, nur Arrondierung. Keine Landabzüge und Kostenbeteiligung.
- Nr. 541: ✓
Provisorisches Schutzgebiet gemäss BMR. Keine Landabzüge und Kostenbeteiligung.
- Nr. 1005: ✓
Parzellengrenzen werden leicht korrigiert, Fläche bleibt gleich. Oellager kann weder erweitert noch neu aufgebaut werden. Nach Aufhebung des Oellagers soll die Parzelle nach Teilzonenplan genutzt werden. (Ev. Uebernahme der Parzelle durch RhB und Bürgergemeinde).
- Nr. 1525, 1531:
Parzellen im Besitz Bürgergemeinde. Landabzug und Kostenbeteiligung über Parzelle Nr. 1004 verrechnet.

*berichtet
nicht*

8. ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die im Plan eingezeichneten Strassen- und Leitungstrassen haben den Charakter von "Zirkamassen".

Nach Inkraftsetzung des Quartierplanes sind Ausführungsprojekte auszuarbeiten.

8.1 Strassen

- **Sammelstrasse**
Die Sammelstrasse erschliesst das ganze eingezonte Gebiet. Sie dient ferner einer zukünftigen Erschliessung des Bauentwicklungsgebietes. Die Strasse ist 6 m breit auszubauen. Am Ende der Strasse ist ein Wendepplatz, der zugleich der Anschluss einer späteren Strassenerweiterung bildet, zu erstellen. Die neue Parzelle [REDACTED] wird durch einen Stichanschluss, 5 m breit, über die Freihaltezone erschlossen.

Die ganze Anlage ab Bahnhof durch Unterführung bis und mit Wendepplatz und Sticherschliessung Parzelle [REDACTED] wird als Strassenkörper ausgeschieden (Parzellenbreite immer 0,5 m breiter als Fahrbahnbreite). Nach Erstellung der Strasse geht diese Parzelle entschädigungslos in das Eigentum der Gemeinde über. Der Unterhalt obliegt der Gemeinde. Die ganzen Kosten werden über den Kostenverteiler verrechnet. Parzellen des Bauentwicklungsgebietes haben sich auch später an diesen Kosten nicht zu beteiligen. Das Teilstück Bahnhof - Quartierplangebiet wird unter 8.6 "Erschliessung ausserhalb Quartierplangebiet", speziell behandelt.
- **Weiterführung der Sammelstrasse**
Weiterführung im Bauentwicklungsgebiet gemäss Bedarf. Bei Einzonung des Gebietes haben sich die nutzniessenden Parzellen des Bauentwicklungsgebietes an den Kosten der Strassenerweiterung nach dannzumaligem Perimeter zu beteiligen. Die Parzellen der Einzonungsetappen I und II haben sich an den Kosten nicht zu beteiligen.

- Bahnunterführung
Die neue Bahnunterführung ist in zwei Varianten vorgesehen. Der Entscheid über eine Variante wird in Verbindung mit dem definitiven Strassenprojekt durch den Gemeinderat gefällt.

Variante A

Durchfahrtshöhe ca. 3.5 m ohne Vorkehrungen gegen Grundwasser.

Variante B

Durchfahrtshöhe ca. 3,5 m, jedoch werden die seitlichen Stützmauern so ausgebildet dass später durch Ergänzungsarbeiten eine Grundwasserwanne möglich wird, die eine Durchfahrtshöhe von 4,3 m erlaubt. Späterer Ausbau der Durchfahrtshöhe Kostenverteiler gemäss Gesetz über Erschliessungsbeiträge vom Frühjahr 1976.

Bei Variante A + B bis zum späteren Ausbau können keine grösseren Fahrzeuge (z.B. Möbeltransporter) die Unterführung befahren. Bei dringendem Bedarf kann eine Notüberfahrt über das RHB-Areal benutzt werden. Im Rahmen des Quartierplanes wird eine Unterführung für nur ein Geleise geplant. Die Mehrkosten für ein zweites Geleise hat die RHB zu tragen.

- Gebietserschliessungsstrassen
Erstellung und Unterhalt durch Bauinteressenten. Strassen im Bereiche Bürgergemeinde können nach Erstellung als Parzellen kostenlos von der politischen Gemeinde übernommen werden.
- Parkplätze / Autoeinstellplätze
Anzahl der Abstellplätze wird durch BO und Gemeinderat bestimmt. Die nötigen Besucherparkplätze für Bauten der Zone öffentliche Bauten und Anlagen sind durch die Bauinteressenten in dem speziell ausgeschiedenen Gebiet (nach Teilzonenplan) zu erstellen.
Ständig benutzte Parkplätze der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind unterirdisch in einer Einstellhalle zusammenzufassen.
Bei Wohnbauten sind mindestens 50% der geforderten Parkplätze gedeckt auszuweisen. Zentrale, unterirdische Einstellhallen sind erwünscht.
- Strassenbeleuchtung
Erstellung und Unterhalt für Quartierstrasse durch EW, für Gebietserschliessungsstrassen durch Bauinteressenten, ev. EW.
- Fusswege
Die alte Strasse wird durch die alte Unterführung bis in den Bereich Lehrlingsheim als Fussweg ausgebaut. Erstellungskosten über Kostenverteiler. Die im Erschliessungsplan richtplanmässig eingezeichneten Fusswege sind nach genauer Trasseabklärung in den Gestaltungsplänen durch die Bauinteressenten zu erstellen. Die Fusswege sind soweit sie der Erschliessung der Bauten dienen, zu erstellen. Bei Vollausbau gemäss den jeweiligen Gestaltungsplänen, sind die Wege bis an die jeweiligen Arealgrenzen zu erstellen.

Alle öffentlichen Fusswege sind im Grundbuch einzutragen. Der Unterhalt der öffentlichen Fusswege erfolgt durch die Gemeinde, es besteht jedoch keine Unterhaltungspflicht. (Vor allem Freihaltung im Winter).

- Verlängerung Fussgängerpassage beim Bahnhof.
Die Verlängerung der bestehenden Fussgängerpassagen in das Gebiet Promulins wird später im Einvernehmen mit der RhB, unter Kostenverteilung an die Nutzniesser, erstellt.
- Feuerwehrstrasse
Im Bereiche der öffentlichen Fusswege sind, soweit gemäss den Gestaltungsplänen erforderlich, befestigte Fahrstrassen zu erstellen. Das Trasse ist von Hindernissen freizuhalten und neben den Fusswegen zu begrünen. Wendeplätze sind zu erstellen.

8.2 Kanalisation

- Schmutzwasserkanalisation:
Durch das ganze Gebiet ist im GKP eine Hauptleitung geplant. Erstellung dieser Leitungen (im Erschliessungsplan eingezeichnet) erfolgt im Rahmen des GKP und nach Verordnung der Gemeinde. Anschlüsse und Gebühren der Bauten gemäss "Reglement betreffend die Kanalisation der Gemeinde Samedan". Gegenseitige Durchleitungsrechte sind kostenlos zu gewähren.

Der Beschluss zum Bau des Kanalisationsstranges erfolgte am 12. Dezember 1975 durch die Gemeindeversammlung. Voraussichtlich soll die Kanalisation noch im Jahre 1976 erstellt werden.

Uebergangslösung:

Sofern die Hauptleitung nicht erstellt wird, sind die Abwasser der Bauten über hauseigene Faulgruben in die öffentlichen Gewässer abzuleiten. Der spätere Anschluss an Hauptleitung erfolgt nach "Reglement Kanalisation".

- Meteorwasserkanalisation:
Sämtliche Dach-, Platz-, Strassen- und Garagenabwässer werden in die öffentlichen Gewässer abgeleitet. Die Vorschriften des Gewässerschutzes (z.B. Benzinabscheider) sind einzuhalten. Kosten und Unterhalt durch Bauinteressenten. Strassenentwässerung wie Strassen. Gegenseitige Durchleitungsrechte sind kostenlos zu gewähren.

8.3 Wasserversorgung

Mit der Schmutzwasserkanalisation wird parallel dazu eine Frischwasserleitung erstellt. Kosten und Unterhalt, Anschluss, Gebühren gemäss Reglement betreffend die Wasserversorgung Samedan. Gegenseitige Durchleitungsrechte sind kostenlos zu gewähren.

8.4 Elektro-Erschliessung

Umlegung der BK-Hauptleitungen durch Bündner-Kraftwerke. Erschliessung des ganzen Gebietes durch EW-Samedan. (In Erschliessungsplan eingezeichnete Anlagen haben Richtcharakter).

Kosten, Unterhalt, Gebühren usw. gemäss "Gesetz betreffend Elektrizitätswerk der Gemeinde Samedan und betreffend die Abgabe elektrischer Energie in Samedan".

Durchleitungsrechte, Baurechte für Trafostationen und Verteiler sind zu gewähren.

8.5 Verschiedenes

- Telefonerschliessung nach Reglement PTT
- Hydranten, Kehrrichtbeseitigung, Briefkastenanlagen usw. sind in den Gestaltungsplänen, nach Absprache mit den verschiedenen zuständigen Stellen, festzulegen.
- Baulinien mit eingetragenen Massen im Plan. Die 20 m entlang dem Inn empfiehlt das Amt für Flussbau wegen Grundbruch. Zudem kommt dort die neue Hochspannungseleitung durch. Der geringe Waldabstand von 5 m ist gewährt weil die Bebauungsmöglichkeiten sonst zu stark eingeschränkt werden. Nach Kreisforstamt ist die Fläche nicht Wald, trotzdem aber sehr erhaltungswürdig.

8.6 Erschliessung ausserhalb Quartierplangebiet

Ab Bahnhof führt eine Naturstrasse bis in das Quartierplangebiet. Die Strasse ist sehr schmal und in einem schlechten Zustand. Der geplanten Belastung kann sie in keinem Fall genügen. Dieser Erschliessungsteil wird gesondert behandelt.

Eine zukünftige Zubringerstrasse wird notwendig. Die Erstellungskosten werden nach einschlägigen Reglementen den Interessenten belastet.

9. KOSTEN

9.1 Kostenschätzung

Die nachfolgenden Angaben sind approximative Schätzungen und haben nur Richtcharakter.

Die genauen Kosten werden später über zum Teil detaillierte Kostenvoranschläge und abschliessend auf Grund der Abrechnungen ermittelt.

Planungskosten

- Quartierplan
gemäss Berechnung
vom 13.12.1973 89'000.--
- Jurist
schwer abschätzbar,
durch allfällige Rekurse stark beeinflusst 11'000.--
- Total Planungskosten ca. Fr. 100'000.--
- Vermessung + Vermarkung
Offerte [REDACTED]
+ [REDACTED], vom 24.4.1975 " Fr. 18'000.--
- Grundbucheinträge
Schätzung nach Grundbuchamt St.Moritz " Fr. 8'000.--
- Verbesserung Weideland
gemäss Besprechung v.30.1.75
ist [REDACTED] und
[REDACTED] das neuzuteilte Land durch Bodenverbesserungen aufzuwerten
- Entschädigung für Feinverteilung und Ansähen
ca. 60 a à Fr. 20.-- ca. 1'200.--
- Minderertragsentschädigung, Annahme 3 Jahre
3 J. ca.60 a a 15.-- " 2'700.--
- Ertragsausfall 1 Jahr
ca.60 a à 30.-- " 1'800.--
- Pflügen, ausebnen von
Löchern, Grobverteilung
Ausführung durch Gemeindeorgane unter Verrechnung gemäss Kostenverteiler
ca. 60 a à 120.-- ca. 7'200.--

Einfacher Zaun entlang Parzellengrenze. Ausführung durch Gemeindeorgane unter Verrechnung gemäss Kostenverteiler

ca. 370 m² à 20.-- ca. 7'400.--

Die erstbauenden im Bereiche des Quartierplanes haben den Humus der bebauten Flächen (Gebäude, Hartbeläge) inkl. Transport kostenlos auf die Neuparzelle [REDACTED] zu liefern

Total Verbesserung Weideland

ca.Fr. 20'000.--

- Sammelstrasse

Nur Kosten für Strasse im Bereiche Quartierplangebiet, Wendeplatz, Anschlussstich Parzelle [REDACTED] Ohne Unterführung und dazugehörige Fahrbahnlänge von 56 m. Das Teilstück Bahnhof-Quartierplangebiet wird separat behandelt.

Kosten pro m'

Aushub

ca. 4 m³ à 10.-- ca. 40.--

Entwässerung " 60.--

Unterbau (40 cm Koffer)

ca. 2.7 m³ à 37.-- " 100.--

Randausbildung

(Bund- + Wassersteine) " 70.--

Hartbelag inkl. Planiearbeiten (6 cm HMT + 3 cm AB 10)

6 m² à 26.-- " 156.--

Anböschchen und Anpassen an Terrain

" 10.--

Projekt, Bauleitung, Diverses ca. 12%

" 54.--

Total pro m'

" 490.--

Total Strasse im Quartierplangebiet ohne Unterführung

ca. 435 m' à 490.-- " 213'000.--

Einfache Bachüberquerungen durch
Einbau von Schleuderbetonrohren ca. 17'000.--

Total Sammelstrasse ca. Fr. 230'000.--

- Unterführung RHB

Variante A

Durchfahrtshöhe ca. 3.5 m, ohne
Vorkehrungen gegen Grundwasser,
inkl. 56 m Fahrbahn gemäss

Schätzung [REDACTED]

Pontresina

ca. Fr. 360'000.--

Variante B

Durchfahrtshöhe ca. 3.5 m jedoch
werden die seitlichen Stützmauern
so ausgebildet, dass später durch
Ergänzungsarbeiten eine Grund-
wasserwanne möglich wird, die
eine Durchfahrtshöhe von 4,5 m
erlaubt. Gemäss Schätzung Ing.
[REDACTED]

ca. Fr. 400'000.--

Variante C

Durchfahrtshöhe ca. 4.5 m mit
Grundwasserwanne und Pumpwerk
für Oberflächenwasser, mit Fahr-
bahnbelag. Gemäss [REDACTED]
[REDACTED]

ca. Fr. 650'000.--

- Ausbau alte Strasse durch alte
Unterführung bis in Bereich
Lehrlingshaus. Fusswege in
nicht bebaubarem Gebiet
Total ca. 200 m' à 150.--

ca. Fr. 30'000.--

Alle weiteren Erschliessungen
werden entsprechend den gülti-
gen Reglementen ausgeführt

- Landhandel

Sofern sich die beiden Parteien
über den genauen Landpreis nicht
einig werden, ist der Wert durch
die Schätzungskommission zu be-
stimmen.

Die nachfolgenden Zahlen haben
Richtcharakter

Parzelle 226 [REDACTED]

Kauf für Sammelstrasse

ca. 240 m² à 70.--

ca. 16'800.--

Parzelle 1584 [REDACTED]
[REDACTED]

Kauf für Sammelstrasse

ca. 680 m² à 70.--

ca. 47'600.--

Parzelle 230 [REDACTED] wird
vollständig aufgekauft
ca. 565 m2 à 60.--

ca. 33'900.--

Total zu kaufendes Land

ca. 98'300.--

In Abzug kommt Verkauf an
RHB zur Geleiseerweiterung
ca. 1100 m2 à 60.--

ca. 66'000.--

Total Kosten aus Landhandel
ohne Landkauf für Strasse
Bahnhof - Quartierplangebiet

ca. Fr. 32'000.--

- Erschliessung
ausserhalb Quartierplangebiet
Sammelstrasse

Landkauf von RHB
ca. 1320 m2 à 60.--

ca. 79'000.--

Strasse
ca. 220 m' à 490.--

ca. 108'000.--

Total Strasse

187'000.--

Total Erschliessung ausser-
halb Quartierplangebiet,
inkl. Landkauf

ca. Fr. 187'000.--

9.2 Kostenverteiler

- 25 -

Auf Grund des Gesetzes über Erschliessungsbeiträge und Beschluss des Gemeinderates vom 16. März 1976 werden die Kosten des Quartierplanverfahrens und der ersten Ausbauphase der Verkehrserschliessung wie folgt aufgeteilt:

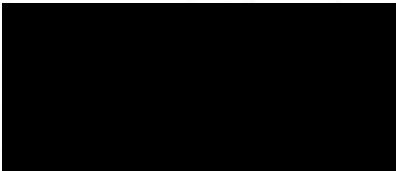
	Totalkosten	Subvention oder Beiträge			Von bebaubaren Parzellen über- nommen
		Bund	Kanton	Gemeinde (Anteil 50%)	
Planungskosten	100'000.--			29'000.--	29'000.--
Subvention:					
Bund 24% v.70'450.--		17'000.--			
Kanton 36% v.70'450.--			25'000.--		
Vermessung + Vermarkung	18'000.--			9'000.--	9'000.--
Grundbucheintrag	8'000.--			4'000.--	4'000.--
Verbesserung Weideland	20'000.--			10'000.--	10'000.--
Landhandel	32'000.--			16'000.--	16'000.--
Sammelstrasse (Ab Unterführung bis und mit Anschluss Parz. [REDACTED])	150'000.--			75'000.--	75'000.--
Unterführung Variante B (3,5 m Durchfahrtshöhe, seitliche Stützmauern, zur späteren Ergänzung zu Grundwasserwanne)	400'000.--			200'000.--	200'000.--
Strasse ausserhalb Quartierplangebiet Von Bahnhof bis Unterführung (Nur Anpassung an Unter- führung, ohne Ausbau der bestehenden Strasse und Landkauf von RhB)	40'000.--			20'000.--	20'000.--
Total				363'000.--	363'000.--
				=====	=====

Bemerkungen:

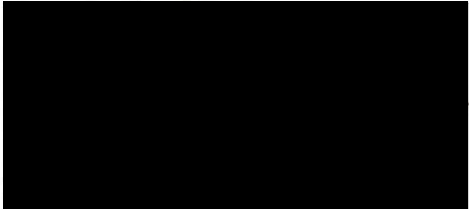
- Sammelstrasse: Ausbau in erster Phase nur bis und mit Anschluss Parzelle [REDACTED]
Die Kosten einer späteren Ergänzung der Strasse, bis zum Wendeplatz sind nach dem Gesetz über Erschliessungsbeiträge aufzuteilen.
- Unterführung RhB: Vorgesehen wird Variante B. Die Kosten eines späteren Ausbaues (Vertiefung) sind nach dem Gesetz über Erschliessungsbeiträge aufzuteilen.
- Strasse ausserhalb Quartierplangebiet: Vorgesehen sind nur die Anpassarbeiten an die neue Unterführung und ganz einfache Ausbesserungen der Strasse von Bahnhof bis Unterführung. Ein Ausbau und Verbreiterung der Strasse mit dem nötigen Landkauf von RhB erfolgt später unter Kostenverteilung gemäss Gesetz über Erschliessungsbeiträge.
- Ausbau alte Strasse durch alte Unterführung als Fussweg und Fusswege in nicht bebaubarem Gebiet erfolgt später unter Kostenverteilung gemäss Gesetz über Erschliessungsbeiträge.
- Erschliessungskosten für Kanalisation, Wasser, Elektro, Telefon nicht in Kostenverteiler. Kostenanteile, Gebühren usw. nach den jeweiligen Reglementen der Werke.
- Eine Verlängerung der heutigen Perronunterführung (Fussgänger) beim Bahnhof bis in das Gebiet "Promulins" würde Kosten von ca. Fr. 170'000.-- (Schätzung RhB) verursachen.

Verteilung der anfallenden Kosten unter den bebaubaren Parzellen

Der Gesamtanteil wird im Verhältnis der bebaubaren, eingezonten Neuparzellenflächen aufgeteilt.

Neuparzelle	Neuzuteilung be- baubare Fläche m2	Verteiler in %	Unterführung RhB Variante B
	4'760	6,3	22'900.--
	2'119	2,8	10'100.--
	4'872	6,5	23'600.--
	4'532	6,0	21'800.--
	59'100	78,4	284'600.--
			363'000.--
			=====

Bemerkung: Wird die Unterführung für 4,3 m Durchfahrtshöhe mit Grundwasserwannen und Grundwasserpumpen ausgebaut, ist mit ca. Fr. 150'000.-- Mehraufwand zu rechnen. Dadurch würden folgende Mehrkosten anfallen:

	ca.	75'000.--
	"	4'700.--
	"	2'100.--
	"	4'900.--
	"	4'500.--
	"	58'800.--
Total		150'000.--
		=====

10. EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VORGEHEN

- Genehmigung Teilzonenplan und Ergänzung der Bauordnung durch Regierung.
- Inkraftsetzung des Quartierplanes durch Gemeindebehörde
- Anschliessend an die Vermessung und die Grundbucheinträge kann der Neuantritt erfolgen.
- Die Projektaufträge als Weiterführung des durchgeführten Ideenwettbewerbes sollen so formuliert werden, dass die ursprünglich angestrebte Zeilsetzung eines attraktiven Promulins nicht verloren geht.
- Die Erschliessungsleitungen durch die OBA sollen erst gelegt werden, wenn die Baumassenverteilung klar ist.

St.Moritz,
März 1976

Robert Obrist,
Planer BSP

R. Obrist