

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

AMTSREGISTRATUR
La Regenza
AMT FÜR RAUMPLANUNG

dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG



Sitzung vom
22. September 1998

Mitgeteilt den
25. SEP. 1998

Protokoll Nr.
1838

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **S a m e d a n** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 22. Oktober 1996 eine Totalrevision der Ortsplanung. Die Regierung genehmigte diese Totalrevision mit Beschluss Nr. 2157 vom 21. Oktober 1997 unter diversen Vorbehalten. Ein Vorbehalt betraf Art. 48 Abs. 2 BauG (Wohn- und Gewerbezone). Die Regierung wies diese Bestimmung an die Gemeinde zur Überprüfung zurück, weil die Gemeinde darauf verzichtet hatte, einen Mindestgewerbeanteil festzulegen. Gleichzeitig setzte die Regierung ersatzweise die Bestimmungen von Art. 48 Abs. 2 und 3 des geltenden Baugesetzes übergangsmässig in Kraft.

B.

Gestützt auf eine Umfrage bei den betroffenen Grundeigentümern und einer Überprüfung der ortsplanerischen Zielsetzungen beantragt die Gemeinde mit Schreiben vom 10. Juli 1998, die zurückgewiesene Bestimmung von Art. 48 Abs. 2 BauG sei in unveränderter Form, d.h. ohne die Fixierung eines Mindestgewerbeanteils für die Wohn- und Gewerbezone, zu genehmigen. Begründet wird der Antrag auf Genehmigung mit folgenden Argumenten:

- Eine Mehrheit der betroffenen Grundeigentümer möchte keinen Mindestgewerbeanteil, damit das Land auch zu reiner Wohnnutzung genutzt werden könne;
- Der Bedarf für den bisher vorgeschriebenen Gewerbeanteil sei nicht ausgewiesen. Räume für Büros und andere Kleingewerbebetriebe würden sich seit Jahren nicht vermieten bzw. veräussern lassen;

- In Samedan bestehe ein grosser Bedarf an reiner Wohnnutzungsfläche. Durch den Verzicht auf einen Mindestgewerbeanteil würden zusätzliche Kapazitäten für reine Wohnnutzungen frei.

Die Gemeinde reichte entsprechend den Erwägungen im Regierungsbeschluss Nr. 2157 vom 21. Oktober 1997 (Abschnitt B, Seite 5 oben) ergänzende Unterlagen hinsichtlich der Aufhebung des Mindestgewerbeanteils ein. Die Unterlagen beschränken sich auf eine Umfrage bei den betroffenen Grundeigentümern resp. deren statistische Auswertung. Eigentliche langfristige leitbildmässige Überlegungen hinsichtlich der Entwicklungszielsetzungen des Kleingewerbes seitens der Gemeinde sind nicht vorhanden. Die Gemeinde ist sich immerhin bewusst, dass sich die Wohn- und Gewerbezone bei einem Verzicht auf einen Mindestgewerbeanteil mittel- bis langfristig in eine reine Wohnzone umwandeln könnte.

C.

Die Umfrage und die Überlegungen, die zum Antrag der Gemeinde führten, entsprechen nicht einer eigentlichen Studie oder Grundlagenuntersuchung. An sich wäre eine vertiefte Beurteilung im Sinne einer raumplanerischen Interessenabwägung nötig, um die umstrittene Frage umfassend beurteilen zu können. Es ist bedauerlich, dass die Gemeinde keine fundierte Studie erarbeiten liess, zumal der Verzicht auf einen Mindestgewerbeanteil unter Umständen schwerwiegende Konsequenzen haben könnte. Jedenfalls verfügt die Gemeinde bei einem solchen Verzicht über keine anteilmässig gesicherten Mischnutzungszonen mehr. Die Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben in der Wohn- und Gewerbezone wird damit zukünftig zwar nicht verunmöglicht, jedoch erschwert. Es ist davon auszugehen, dass eine zusätzliche Wohnbautätigkeit in den fraglichen Flächen einsetzen wird. Diese wird sich letztendlich nicht nur auf die nicht überbauten Flächen der Wohn- und Gewerbezone auswirken, sondern voraussichtlich auch den gewerblichen Anteil der bestehenden Überbauung erfassen. Letztendlich bleibt der Gemeinde Samedan nur die Gewerbezone Cho d'Punt als eigentliche Reserve für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen erhalten. Diese Reserven sind im Verhältnis zu den Bedürfnissen, die sowohl zur Abdeckung des kommunalen als auch des regionalen Bedarfes an Gewerbebauland erforderlich sind, sehr beschränkt.

Trotz dieser Befürchtungen möchte die Regierung der Gemeinde einen Mindestgewerbeanteil nicht geradezu aufzwingen, zumal es letztlich um Zweckmässigkeitsfragen geht, bei denen die Regierung gemäss Art. 37 Abs. 3 KRG zu einer gewissen Zurückhaltung verpflichtet ist. Immerhin ist die Gemeinde darauf aufmerksam zu machen, dass sich die Reserven an Wohnbauzonen damit erhöhen, so dass Einzonungen in absehbarer Zukunft kaum mehr Aussicht auf Genehmigung haben werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. **Art. 48 Abs. 2 Baugesetz** wird in der von den Stimmberechtigten am 22. Oktober 1996 verabschiedeten Fassung nachträglich genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Samedan wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekanntzugeben.
3. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem Amt für Raumplanung ihr Exemplar des Baugesetzes zur Verfügung.
4. Es werden keine Kosten erhoben.
5. Mitteilung an [REDACTED] /
[REDACTED] e
[REDACTED] n
[REDACTED] -
[REDACTED] -



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen