

KANTON GRAUBÜNDEN GEMEINDE SAMEDAN

TEILREVISION «CHO D'PUNT 2004»

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1 | Allgemeines |
| 2 | Ziele |
| 3 | Grundlagen |
| 4 | Nutzungsplanung |
| 5 | Baugesetz |
| 6 | Planungsprotokoll |
| 7 | Beschluss der Gemeindeversammlung |

1. ALLGEMEINES

1.1 Ausgangslage

Die letzte Anpassung der Ortsplanung der Gemeinde Samedan stammt aus dem Jahre 2002. Sie betraf seinerzeit die neu ausgeschiedene Wald- und Wildschonzone.

Am 25. Juli 2002 haben die Gemeinde und das Amt für Raumplanung eine Ziel- und Leistungsvereinbarung bis zur Vorprüfung unterzeichnet.

Gegenstand der Leistungsvereinbarung sind unter anderem die folgenden Arbeiten:

- Bearbeitung der Grundlagen Zielsetzung, Siedlung, Verkehr, Landschaft, Planungs- und Mitwirkungsbericht;
- Bearbeitung der ZöBA im Bereich Golf, Gewerbezone Cho d'Punt, Bahnhofareal, Zone für landwirtschaftliche Hochbauten, Gefahrenzonen in den Zonenplänen;
- Erarbeitung des Genereller Gestaltungsplan im Bereich der Golfanlagen;
- Anpassung des Genereller Erschliessungsplanes im Bereich der künftigen kleinen Umfahrung; Kreisel Cho d'Punt, Übergang Inn, Langlaufloipen;
- Aktualisierung des Baugesetzes, insbesondere Überarbeitung gemäss Regierungsbeschluss.

Zur Zeit fehlen noch wesentliche Grundlagen für die Erfüllung der Leistungsvereinbarung. So fehlen unter anderem die Vermessung der kleinen Umfahrung, die der Flazverlegung und damit auch die Ausscheidung der Gefahrenzonen. Der Gemeinderat hat entschieden, eine vorgeschobene Teilrevision im Gebiet Cho d'Punt vorzunehmen.

Mit dem Amt für Raumplanung sind periodische Kontakte während der Planungsarbeiten geführt worden. So ist auch das heutige vorgezogene Vorgehen besprochen worden.

1.2 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Der Gemeinderat setzte eine Planungskommission ein, in welcher neben dem Gemeindepräsidenten die Gemeinderäte [REDACTED] und [REDACTED] einsitz nahmen. Mit Beratender Stimme nahm der Leiter des Gemeindebauamtes, [REDACTED] an den Sitzungen teil.

Die erste Sitzung fand am 2. Dezember 2002 statt. Seither haben mehr als 15 Sitzungen stattgefunden. In Zusammenhang mit dem Baugesetz haben innerhalb der Baukommission weitere interne Sitzungen stattgefunden.

Der Gemeinderat wurde laufend über den Stand der Arbeiten zur Ortsplanungsrevision informiert.

2 ZIELE

Der «Quartierplane Cho d'Punt» erfüllt die heutigen Anforderungen bezüglich Überbauungs- und Erschliessungskonzept nicht mehr.

Die Gemeinde will auf ihrem Territorium das zur Verfügung stehende Gewerbebauland in Cho d'Punt nicht erweitern, sondern bestehende Betriebe erhalten sowie das zur Verfügung stehende, aber zum Teil schlecht genutzte Land optimaler nutzen können.

Die seinerzeitige Erweiterung mit dem Planfenster «Cho d'Punt» stand in engem Zusammenhang mit dem Konzept der Transportoptimierung für den Güterverkehr im Kanton Graubünden und ist in der Zwischenzeit abgeschlossen. Aus diesem Konzept ist unter anderem ein gut funktionierender Güterumschlagsplatz (GUZ) im Raum Cho d'Punt für das Oberengadin und Bergell entstanden.

Samedan bekennt sich in seinem Leitbild zu einem Standort für kleine und mittlere Unternehmen. Im Gebiet Cho d'Punt will die Gemeinde günstige Rahmenbedingungen für kleine und mittlere Betriebe, darunter auch vom Tourismus unabhängige Betriebe, schaffen.

Zur Zeit stehen in der Gemeinde mehrere grössere bauwillige Betriebe (Coop und Chaunt Blais) an. Diese Unternehmen sowie die Gemeinde sind mit den diversen Landbesitzern bereits im Gespräch. Ferner möchten grössere Unternehmungen die sich noch in der Wohn- und Gewerbezone befinden (Lärmimmissionen für Anwohner), in den Gewerbepark Cho d'Punt umsiedeln. Die Gemeinde will auf die Situation sofort reagieren können. Der Gemeinderat möchte einem Bauvorhaben, mit einem Ausmass der «Chaunt Blais AG» oder eines «Bau- und Hobbymarktes» für den Coop, im bestehenden Gebiet Cho d'Punt zustimmen.

Die Ziel- und Wunschvorstellungen der Gemeinde richten sich auf grössere Baukuben, mehr Ausnützungsziffer und mehr Freiheit in Bezug auf Gestaltung der einzelnen Baukörper.

3 GRUNDLAGEN

Die wichtigsten Grundlagen für die Revision stellen – in Ergänzung zur Ziel- und Leistungsvereinbarung – der Regierungsbeschluss Nr. 1257 vom 21. Oktober 1997 sowie die heutige Situation in der Wirtschaft dar.

Die planerischen Grundlagen basieren auf den Daten der Grundbuchvermessung (AV93). Sie entsprechen dem Stand 2003. Zur Beschlussfassung werden die Daten aktualisiert.

Im kantonalen Richtplan (Anhang A3.S3) wird das Gebiet «Cho d'Punt», als Arbeitsplatzgebiet für flächenintensive Nutzung (Festsetzung) aufgeführt. Bei der Intensivierung der Nutzung soll vor allem von der «Kleinkörnigkeit» der bestehenden Baustruktur sowie den einschränkenden Massnahmen im Quartierplan (Berechnungsart und Grösse) abgekommen werden.

Samedan bietet mit dem Gebiet Gewerbepark in Cho d'Punt, einen attraktiven Standort für Unternehmen und Arbeiter in der Region. Das entspricht auch dem Leitbild der Gemeinde.

4 NUTZUNGSPLANUNG

4.1 Allgemeines

Am 27 März 1981 genehmigte der Gemeinderat den Quartierplan Cho d'Punt, der als Ergänzung zur Ortsplanung im wesentlichen folgende Punkte regelte:

- Verbesserung der Parzellenform;
- Verkehrserschliessung Strasse und Bahn (Industriegleis);
- Erschliessung mit Wasser, Kanalisation und Elektrisch;

Verschiedene Probleme wie das Erscheinungsbild des Quartiers, die Fussgängererschliessung der Verkehrsanschlusspunkt ans Quartier wurden nur am Rande gestreift oder nicht behandelt.

Im Februar 1983 wurde auf Grund der negativen Erfahrung mit der gestalterischen Entwicklung im Quartier ein Gestaltungsplan als Ergänzung zum Quartierplan erarbeitet. Die Erfahrung zeigte, dass die planerischen Mittel vor allem in Bezug auf Fussgängerachsen, Autoabstellplätze sowie die formale Gestaltung des Gebietes bezüglich Gebäudegrössen nicht genügen.

Mit einem weiteren Gestaltungsplan aus dem Jahre 1986 wurde der Gestaltungsplan vom Februar 1983 ausser Kraft gesetzt. In der Zwischenzeit wurden die Probleme der Parkierung sowie der Fussgängersicherheit gelöst. Den im Gestaltungsplan und im Richtmodell dargestellten Baukuben, welchen lediglich Richtcharakter haben, wurde nicht nachgelebt.

Der Gemeinderat hat im Gebiet Cho d'Punt folgendes festgestellt:

- das Gebiet Cho d'Punt ist weitgehend überbaut oder genutzt;
- der Überbauungsgrad der überbauten Parzellen im gesamten Gebiet beträgt tiefe 23 %;
- die Parzellen sind mit der Berechnungsart der Ausnützungsziffer (AZ 1.0) schlecht nutzbar;
- die fiktiven Ebenen aus dem BauG Artikel 53 Absatz 3a, wirken sich negativ auf eine optimalere Überbauung aus;
- längere und breitere Bauten sind gemäss der heutigen Gesetzgebung nicht möglich aber erwünscht;
- Teilbereiche in Cho d'Punt wirken, durch die kleinstrukturierte Körnung der Bauten, sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Der Gemeinderat hat für die künftige Überbauung und Gestaltung im Gebiet Cho d'Punt die folgenden Zielsetzungen festgelegt:

- Neuansiedlung von Unternehmen, die Arbeit und Verdienst in die Gemeinde bringen, sind erwünscht;
- es sollen grössere Bauten ermöglicht werden, die das Orts- und Landschaftsbild beruhigen;
- die Berechnungsart der BGF für die Gewerbezone mit den fiktiven Ebenen sollen überarbeitet werden;
- die Gebäudehöhe soll nicht wesentlich erhöht werden.

Durch die Idee der flächenmässig grösseren Bauten wird die Siedlungsqualität verbessert und die Verfügbarkeit des Baulandes erhöht. Das Mass der Nutzung muss aber definiert werden.

Es werden die folgende Planungsmittel aufgelegt:

- Ausschnitt Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan
Gewerbezone Cho d'Punt 1:2'000;
- Auszug Baugesetz;
- Planungs- und Mitwirkungsbericht;

Die wichtigsten Änderungen zu den einzelnen Planungsmitteln, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan wie auch zum Baugesetz, werden im Anschluss kurz erläutert.

4.2 Zonenplan 1:2'000

Der überarbeitete Teilzonenplan Cho d'Punt beinhaltet gegenüber den rechtsgültigen Plänen verschiedene Änderungen.

Die bereits in den analogen Plänen nicht korrekte aufgeführte Abgrenzung des Gebietes Cho d'Punt, im Bereich der Parzelle 841, wird korrigiert. Ein Teilstück der Parzelle 841 war Bestandteil des Quartierplanverfahrens. Der Parzelle 841 werden somit die fehlenden 38.80 m² Bauzone eingezont.

Die Mutation im Strassenbereich der Parz. Nr. 1677 wird in diesem Verfahren korrigiert. Die Gewerbezone wird auf die neue Parzellengrenze erweitert.

Die im Zonenplan unter Hinweis aufgeführte Quartierplanpflicht für das Gebiet Cho d'Punt wird aufgehoben;

4.3 Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

Im Generellen Gestaltungsplan wird das Element der Quartierplanpflicht im Gebiet Cho d'Punt aufgehoben.

Eine massstäbliche Ausrichtung des Nutzungsmasses mit gestalterischen Vorgaben (Gestaltungskonzept, Gestaltungselemente) können zum heutigen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden, da die Standortwahl der drei grossen bauwilligen Unternehmen noch nicht bekannt ist.

4.5 Generelle Erschliessungspläne (Verkehr) 1:2'000

Die Generellen Erschliessungspläne Verkehr (GEP) der Gemeinde Samedan erfahren zur Zeit keine Änderungen.

Durch eine mögliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet Cho d'Punt, sind die Anschlüsse und die Verkehrsströme überprüft worden. Die Projektierung einer Kreiselanlage, ausserhalb des heutigen Quartierplanperimeters mit Fussgängerverbindung zum Bahnhof, wird im Herbst abgeschlossen sein. Eine Aufnahme in den GEP Verkehr ist vorgesehen. Das Kreiselprojekt ist bereits beim zuständigen Departement deponiert. Eine Genehmigung wurde bereits in Aussicht gestellt.

4.6 Generelle Erschliessungspläne (Ver- und Entsorgung) 1:2'000

Die Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung erfahren kleine Änderungen.

5 BAUGESETZ

Das Baugesetz wird durch keine neuen Grundnutzungen ergänzt. Die zu den jeweiligen Artikel gehörenden Skizzen wurden auf den Inhalt abgestimmt. In den nachfolgenden Erläuterungen wird auf die jeweiligen Besonderheiten eingegangen.

Art. 21 Abs. 6 (Reklamen und Hinweistafeln)

Der Absatz 6 welcher nur für Cho d'Punt gilt, wird ersatzlos gestrichen.

Art. 26 (Pflichtparkplätze)

Die Parkplatzpflicht soll auf die unterschiedliche Nutzung der einzelnen Betriebe Rücksicht nehmen. Das jeweilige Betriebskonzept soll zur Beurteilung der Pflichtparkplätze beigezogen werden.

Art. 42 Abs. 8 (Hauptwohnanteile)

Die Ersatzabgabe soll neu von 10 % auf 20 % erhöht werden, da sie in der Vergangenheit als zu gering beurteilt wird.

Art. 49 Abs. 3 (Gewerbezone)

Die zulässige Wohnfläche pro Betriebskomplex wird neu formuliert. An den minimalen resp. maximalen Flächenangaben und Prozentangaben wird festgehalten.

Der Absatz 4 wurde ersatzlos gestrichen.

Neu aufgenommen wurde der Vermerk, dass bei Bauvorhaben mit Wohnanteil sowie Gebäuden mit publikumsintensiven Anlagen oder Anlagen mit erheblichen Lärmemissionen, die Werte der Lärmschutz-Verordnung (LSV) und des kantonalen Umweltschutz-Gesetzes (KUSG) eingehalten werden müssen.

Art. 52 Abs. 4 (Zonenschema)

Die Ausnützungsziffer wird mit der speziellen Berechnung der fiktiven Ebene von 1.0 auf 1.65 erhöht. Durch diese Massnahme sollen die einzelnen Parzellen besser überbaut und genutzt werden.

Die maximale Gebäudehöhe für Giebeldächer wurde, wie in den bestehenden Quartierplanvorschriften, bei 10.00 m belassen. Neu wird sie im Zonenschema aufgeführt. Für Flachdächer wurde die maximale Höhe um 1.25 m erhöht. Durch diese Erhöhung lassen sich innerhalb eines Gebäudes drei Böden einziehen (OK-OK ~2.90 m).

Für Giebeldächer wurde die maximale Firsthöhe von 14.00 m auf 12.50 m reduziert. Gebäude mit einer Firsthöhe von 14.00 m wirken in ihrer Erscheinung, gegenüber den Flachdachbauten, als viel zu hoch.

Die maximale Gebäudelänge wurde von heute 40.00 m (mit Zustimmung der Behörde 50.00 m) auf 85.00 m erhöht. Der Gemeinderat ist einhellig der Meinung, dass grössere Gebäude im Gebiet Cho d'Punt das Landschafts- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigen.

Die minimalen Grenzabstände wurde, wie im Zonenschema sowie in den bestehenden Quartierplanvorschriften, bei 4.00 m belassen. Sie werden neu im Zonenschema in der Spalte klein und gross aufgeführt. Bei Gebäudeteilen mit Wohnnutzungen wird der Grenzabstand von 6.00 m beibehalten.

Für die Gewerbezone Cho d'Punt (GCP) wurde der Hauptwohnanteil auf 100 % festgelegt.

Das Zonenschema wird hinsichtlich des Störungsgrades in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss RB Nr. 2157 ergänzt.

Art. 53 Abs. 3a

Anstelle von mehreren fiktiven Ebenen zur Berechnung der Bruttogeschossfläche soll in Zukunft nur noch eine Grundebene sowie eine fiktive Ebene massgebend sein. Die heute rechtsgültige 2. fiktive Ebene ist von 5.00 m auf 6.00 m erhöht worden. Die 3. und 4. fiktive Ebene wird ersatzlos gestrichen. Die Skizze zu Absatz 3a wurde angepasst.

Art. 53 Abs. 3b

Die im Rahmen der Ausnützungsziffer anzurechnenden Flächen wurden vereinfacht. So werden Freilager und Aussenlager nicht mehr zur Ausnützungsziffer gerechnet.

Art. 53 Abs. 3c

Terminologische Anpassung.

Art. 53 Abs. 3d

Dieser Absatz wird ersatzlos gestrichen.

6 PLANUNGSPROTOKOLL

Der Gemeinderat wurde laufend über den aktuellen Stand der Planung informiert. An der Sitzung vom 3. Februar 2004 wurden die Grundlagen zur Vorprüfung verabschiedet.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 19. April 2004 (erhalten am 21. April 2004) wurde von der Planungskommission und dem Planer behandelt. Der Gemeinderat wurde über das weitere Vorgehen informiert.

Eine Besprechung mit der Amtsvertretung, an der die offenen Aspekte der Vorprüfung aus Sicht der Gemeinde und des Amtes für Raumplanung behandelt wurden, fand nicht statt.

Die Bevölkerung ist zur Vorprüfung informiert worden.

Die durch den Gemeinderat verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes und Artikel 13 des Baugesetzes der Gemeinde, vom 14. Mai 2004 bis zum 15. Juni 2004 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Wünsche und Anträge zur Auflage eingegangen.

Die Gemeindeversammlung zur Verabschiedung der Teilrevision Ortsplanung ist auf den 8. Juli 2004 angesetzt worden.

7 BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. Juli 2004 sind die Stimmberechtigten durch den Gemeindepräsidenten ein weiteres Mal ausführlich orientiert worden. Die Präsentation der Traktanden 2 (Beschlussfassung über die Teilrevision) und 2.1 (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Teilrevision Baugesetz betreffend Gewerbezone Cho d'Punt) sowie 2.2 (Erhöhung der Ersatzabgabe für Hauptwohnanteile) wurden detailliert dargestellt.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung einstimmig, die vorgenommenen Anpassungen der Nutzungsplanung zu genehmigen.

Sämtliche zur Abstimmung unterbreiteten Unterlagen zu dem Traktandum «Teilrevision Ortsplanung» Samedan, wurden mehrheitlich gutgeheissen.

Die Bekanntmachung, dass die Stimmbürger der Gemeinde Samedan die Planungsmittel an der Gemeindeversammlung vom 8. Juli 2004 zugestimmt haben, wird im amtlichen Publikationsorgan «Engadinerpost» publiziert. Die Akten werden während der Zeit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses (20 Tage ab Publikation) im Rathaus Samedan aufgelegt.

Chur, 12. Juli 2004 / 