

GEMEINDE SAMEDAN

TEILREVISION ORTSPLANUNG

«VIA RETICA»

«ISLA DA SAX»

PLANUNGS- UND
MITWIRKUNGSBERICHT

(Genehmigung)

1 Ausgangslage

Via Retica

Die letzte Anpassung der Ortsplanung der Gemeinde Samedan stammt vom 23. Mai 2006 (RB Nr. 595). Sie betraf unter anderem die Parzelle Nr. 148, welche der Kernzone mit Quartierplanpflicht zugewiesen wurde.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan gelten für die Parz. Nr. 148 im Wesentlichen die Vorschriften der Kernzone (KZ, Art. 53 BauG), der Freihaltezone (FZ, Art. 64 BauG), des übrigen Gemeindegebietes (Art. 76 BauG) sowie der Quartierplanpflicht nach KRG und KRVO. Für die Parzelle Nr. 1111 gelten die Vorschriften der Kernzone (KZ, Art. 53 BauG) sowie der Freihaltezone (FZ, Art. 64 BauG). Die Parzelle Nr. 1111 ist nicht innerhalb des Quartierplan-Perimeters.

Unterirdische Bauten (Parkhäuser) und Verkehrsanlagen (Strassen, Wege) mit ihren dazugehörenden technischen überirdischen Bauten und Anlagen gemäss dazugehörendem Generellem Erschliessungsplan sind innerhalb der Freihaltezone zulässig.

Isla da Sax

Die letzte Anpassung der Ortsplanung im Gebiet Isla da Sax (Teilrevision Ortsplanung) stammt vom 23. Mai 2006 (RB Nr. 595). Die Parzellen Nr. 576 und 577 wurden von der Wohnzone 2 (W2) in die Wohnzone 3 (W3) umgezont.

Das heutige nicht überbaute Teilgrundstück im Süden der Parzelle Nr. 576, gleicht einer Baugrube (Auffangbecken). Für diese Parzelle wurde seinerzeit zusätzlich ein Höhenbezugspunkt (Strassenniveau) für die Gebäudehöhe festgelegt.

Das nördliche Grundstück (Parz. Nr. 577) ist nicht überbaut. Im Norden wird das Grundstück von der Gefahrenzone 1 tangiert.

In der Zwischenzeit hat die Rhätische Bahn (RhB, Parzelle Nr. 258), dem Eigentümer der Parzelle Nr. 576 ca. 296 m², und dem Eigentümer der Parzelle Nr. 577 ca. 199 m² Land (ZöBA) verkauft.

2 Absicht

Via Retica

In unmittelbarer Nähe zum Dorfkern soll eine Parkhausanlage (mit privatem Anschluss) entstehen (vgl. GEP 1:2'000 Verkehr Dorf). Auf den Teilparzellen Nr. 148 und Nr. 1111, welche in der Freihaltezone liegen, soll das Parkhaus entstehen, welches durch Private sowie die öffentliche Hand, realisiert werden soll. Die Gemeinde wird sich bei den privaten Eigentümern einkaufen.

Das Siedlungsgebiet soll massvoll und gezielt erweitert werden. Der zusätzliche Bodenverbrauch für das Parkhaus soll so klein als möglich gehalten werden. Das künftige Parkhaus soll vor allem unterirdisch (in Anlehnung der heutigen bestehenden Stützmauern) erstellt werden. Zu diesem Zweck ist eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten.

Von den ca. 150 projektierten Parkplätzen, werden 20 PP für das Wellnesszentrum im Zentrum sowie ca. 55 PP für die Gemeinde (öffentliche PP) vorgesehen. Die restlichen Parkplätze sind ausschliesslich den umliegenden Liegenschaften () vorbehalten.

Das vorgesehene Parkhaus wird das Terrain der Freihaltezone überschreiten. Mit dem Besucherausgang zur Via Crappun kann das Dorfzentrum optimal erreicht werden.

Isla da Sax

Der Eigentümer der nichtüberbauten Parzelle Nr. 577 möchte sein Grundstück mit einem Wohnhaus überbauen.

Für die Parzelle Nr. 576 ist ein Abbruch und Wiederaufbau (Wohnhaus mit rückwärtiger Erschliessung) vorgesehen. Die beiden Parzellen 576 und 577 (W3) sollen unter einander neu aufgeteilt werden.

3 Aufgabe

3.1 Via Retica

Die Gemeinde hat versucht eine Grundnutzung festzulegen, welche für die Realisierung des Parkhauses am besten geeignet ist. Drei Zonen wurden näher untersucht.

3.1.1 Vorteile der einzelnen Grundnutzungen:

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:

- die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bereits Teil der bestehenden rechtsgültigen Nutzungsplanung (Zonenplan und Baugesetz).

Erweiterung der bestehenden Kernzone:

- damit in der ehemaligen Freihaltezone keine Hochbauten entstehen, kann für diesen Bereich das Gestaltungselement der Höhenbegrenzungslinie, auf der Höhe der bestehenden Mauern, festgelegt werden;
- die Kernzone ist bereits Teil der bestehenden rechtsgültigen Nutzungsplanung (Zonenplan und Baugesetz).

Parkierungszone:

- die künftige Nutzung wird klar definiert;
- das Eigentum kann privatrechtlich gelöst werden.

3.1.2 Nachteile der einzelnen Grundnutzungen:

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:

- Privater Bauherr auf öffentlicher Zone;
- das Enteignungsrecht / Übernahmepflicht durch die Gemeinde;
- Schnittstellen Privat / öffentliche Hand ist nicht identisch mit der Zonengrenze;
- Eigentum nicht im Griff.

Erweiterung der bestehenden Kernzone:

- in der erweiterten Kernzone ist die typische Nutzung nicht nutzbar, da diese lediglich für ein weitgehend unterirdisches Parkhaus bestimmt sein soll;
- eine privatrechtliche Vereinbarung wäre möglich, doch diese kann ohne die Genehmigungsbehörde geändert werden;
- Nutzung nur mit Gestaltungselementen im Griff.

Parkierungszone:

- unschön, da nach so kurzer Zeit das Baugesetz mit einem neuen Artikel ergänzt werden muss;
- Schnittstellen Privat / öffentliche Hand ist nicht identisch mit der Zonengrenze;

3.2 Isla da Sax

Die durch die RhB verkauften Flächen wurden bereits von der Parzelle Nr. 258 abgetrennt und mit den Liegenschaften Nr. 576 und 577 vereinigt. Von den von privater Seite erworbenen Flächen (ZöBA) kann keine Ausnützungsziffer konsumiert werden.

Die Gemeinde beabsichtigt die Teilflächen auf den Parzellen Nr. 576 und 577 (von der ZöBA) neu der Wohnzone 3 zuzuweisen.

4 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

4.1 Grundnutzung

4.1.1 Via Retica

Von der Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) hat die Gemeinde sich distanziert. Mit der ZöBA könnte die Gemeinde zur Bodenenteignung gezwungen werden.

Die Gemeinde hat, auf der Teilparzelle Nr. 148 und 1111 zur Realisierung des Parkhauses, sich für die Erweiterung der Kernzone mit einschränkenden Gestaltungselementen entschieden. Bei der geplanten Umzonung in die Kernzone auf Kosten der Freihaltezone, handelt es sich um eine relativ kleine Erweiterung, die beschränkt in Erscheinung tritt.

Trotz der Kernzonenerweiterung sind die Kriterien für eine Siedlungserweiterung nach Kantonalem Richtplan erfüllt (Bedarf, Gestaltung mit Denkmalpflege, Erschliessungskonzept, Verfügbarkeit). Das Parkhaus ist von lokaler und nicht regionaler Bedeutung. Da es sich nicht um eine überkommunale Siedlungsentwicklung handelt, und die Region nicht betroffen ist, wird kein klassisches regionales Siedlungskonzept unter der Federführung der Region durchgeführt.

Der Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes wurde zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde vertraglich gelöst. Unter der Voraussetzung der Genehmigung der Nutzungsplanung, werden die Vertragsgrundlagen zwischen den Parteien unterzeichnet.

In der Kernzonenerweiterung werden keine Wohnnutzungen zugelassen. Die Erweiterung ist lediglich für die Parkhausnutzung bestimmt. Es wird eine Nutzungseinschränkung über die zusätzliche Kernzone festgelegt, damit unterirdisch keine andere Nutzung als die der Parkplätze ermöglicht werden.

Damit sich das Volumen des künftigen Parkhauses gegenüber der Via Retica in Grenzen hält, hat die Gemeinde weiter die Elemente «Baulinien» und «Höhenbeschränkung» aufgenommen.

Im Zuge der Teilrevision erfährt der rechtsgültige Zonenplan die folgenden Anpassungen:

- die Fläche der Teilparzelle Nr. 148, welche rechtsgültig der Freihaltezone (F) zugeteilt war, wird neu der Kernzone (KZ) zugewiesen;
- die Fläche der Teilparzelle Nr. 148, welche rechtsgültig dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt war, wird neu ebenfalls der Kernzone (KZ) zugewiesen;
- die Fläche der Teilparzelle Nr. 1111, welche rechtsgültig der Freihaltezone (F) zugeteilt war, wird neu der Kernzone (KZ) zugewiesen;
- über die Parzelle Nr. 1111, wird die Quartierplanpflicht gelegt (Erweiterung QP-Pflicht Parz. Nr. 148);
- für die zusätzliche Kernzone wird eine Nutzungsbeschränkung festgelegt (ausschliesslich für Garagennutzung).

Die Trottoirparzelle (im Eigentum der Gemeinde Samedan) mit dem Grünstreifen bleibt unverändert im übrigen Gemeindegebiet.

4.1.2 Isla da Sax

Die Gemeinde hat, für die Teilparzelle Nr. 576 (ca. 296 m² ZöBA) und 577 (ca. 199 m² ZöBA) zur Realisierung der Ausnützungsziffer, sich für eine Erweiterung der Wohnzone 3 entschieden.

Im Zuge der Teilrevision erfährt der rechtsgültige Zonenplan im Gebiet Isla da Sax die folgenden Anpassungen:

- die Fläche der Teilparzelle Nr. 576, welche rechtsgültig der ZöBA zugeteilt war, wird neu der Wohnzone 3 (W3) mit minimalem Wohnanteil von 80 % sowie einem minimalen Hauptwohnanteil von 40 %, zugewiesen;
- die Fläche der Teilparzelle Nr. 577, welche rechtsgültig der ZöBA zugeteilt war, wird neu der Wohnzone 3 (W3) mit minimalem Wohnanteil von 80 % sowie einem minimalen Hauptwohnanteil von 40 %, zugewiesen.

4.2 Gestaltung

4.2.1 Via Retica

Die Gestaltung der oberirdischen Gebäudeteile des Parkhauses und der Fusswegverbindung (Notausstieg) werden, mittels Baulinien und Höhenbeschränkungslinien, festgelegt. Baulinien und Höhenbeschränkungslinien übernehmen Elemente der Umgebung (geradlinige abgestufte Stützmauern auf Parz. Nr. 148 und 1111). Im Zonenplan werden die folgende Elemente der Gestaltung aufgenommen:

- Baulinien zur Via Retica;
- Referenzpunkt mit Höhenbeschränkungslinien (Abtreppe);
- Baugestaltungslinie innerhalb der bestehenden Kernzone entlang der Via Crappun.

Terrainanpassungen und die Materialisierung der sichtbaren Gebäudeteile kann die Gemeinde im Rahmen der Quartierplanung anbringen. Vorgesehen ist eine strukturierte Betonmauer oder Natursteinverkleidung (Trockensteinmauerwerk, Fugenstrich oder pietra rasa). Die Materialisierung wird in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege im Rahmen der Quartierplanung ausgearbeitet. Die Begleitung der Denkmalpflege beschränkt sich nicht nur auf die Materialisierung der Mauer, sondern auch auf die weitere Umgebungsgestaltung.

Innerhalb der rechtskräftigen Kernzone werden die Garagendecks als horizontale Ebenen ausgebildet. Die Garagendecks innerhalb der erweiterten Kernzone werden im Gefälle (schiefe Ebene) erstellt, so, dass die Vorderkante um ca. 50 cm tiefer als die ebenen Fläche zu liegen kommt.

Der Bereich vor der Garage und über der Garage wird als Wiese ausgebildet und wird nicht für eine Intensivnutzung freigegeben.

4.2.2 Isla da Sax

Bei der letzten Anpassung der Ortsplanung im Gebiet Isla da Sax wurde für die Parzellen Nr. 576 ein Höhenbezugspunkt (Gebäudehöhe ab Strassenniveau) festgelegt. Weitere Gestaltungselemente sind nicht notwendig.

5 Genereller Erschliessungsplan

5.1 Via Retica

Im rechtsgültigen Generellen Erschließungsplan Verkehr (vom 23.5.2006, RB Nr. 595) ist das Gebiet Crappun (Parz. Nr. 148) mit der Signatur für bestehender Parkplatz und Fussweg sowie der Signatur für ein projektiertes Parkhaus belegt.

Durch die Machbarkeitsstudie wird der bestehende Fußweg gegenüber der Eintragung im GEP geringfügig verlegt. Die genaue Linienführung, und die bauliche Ausbildung der Fusswegverbindung zwischen der Via Retica und der Via Crappun, wird im anschliessenden Quartierplanverfahren (Quartierplanvorschriften) festgelegt. Die geringfügige Anpassung wird im GEP vorgenommen.

Als Kompensation zum neuen Fussgängerzugang zu Parzelle Nr. 1111 durch die unterirdische Erweiterung der Parkhausanlage auf Teilparzelle Nr. 1111, wird der rechtwinklige Brückensteg zur Via Retica entfernt.

Die Machbarkeitsstudie (Projekt) sieht vor, dass das Parkhaus in einem Einbahnsystem realisiert werden soll. Die Einfahrt zum Parkhaus erfolgt ab der Via Retica. Der im rechtsgültigen GEP Verkehr 1:2'000 bezeichnete Anschlusspunkt, wird um ca. 30 m in nördlicher Richtung verlegt.

Die Ausfahrt erfolgt in die Via Crappun. Lagemässig wird der Anschlusspunkt nicht verändert. Durch die Machbarkeitsstudie kann die Ausfahrt jedoch präzisiert werden, was als Ergänzung im GEP aufgenommen wird.

Der bestehende Parkplatz entlang der Via Retika wird aufgehoben.

5.2 Isla da Sax

Für das Gebiet Isla da Sax werden, im Generelle Erschliessungsplan, keine Änderungen vorgenommen.

6 BauG

Das Baugesetz der Gemeinde Samedan wurde bereits an das neue Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) sowie an die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) angepasst. Im Baugesetz werden keine Änderungen vorgenommen.

7 Vorprüfung

Dem Amt für Raumentwicklung wurden am 21. September 2006 die folgenden Akten zur Vorprüfung überbracht:

- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:500;
- Ergänzung Baugesetz (Parkierungszone);
- Planungs- und Mitwirkungsbericht.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung wurde dem Gemeindevorstand am 6. Oktober 2006 zugestellt.

Dem Amt für Raumentwicklung wurden am 15. Juni 2007, eine zweite Vorprüfung mit den folgenden Akten zur Beurteilung überbracht:

Via Retica:

- Zonenplan Via Retica 1:500;
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Via Retica 1:500;
- Genereller Gestaltungsplan Via Retica 1:500;

Isla da Sax

- Zonenplan 1:500 Isla da Sax.
- Planungs- und Mitwirkungsbericht.

Zur besseren Beurteilung der Situation wurde ein Modell sowie die Machbarkeitsstudie, bestehend aus Grundrissen und Schnitten sowie Fassaden mit eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung wurde dem Gemeindevorstand Mitte August zugestellt.

8 Planungsprotokoll

Der Gemeindevorstand wurde laufend über den aktuellen Stand der Planung sowie die Verhandlungen mit der privaten Gesellschaft informiert. An der Sitzung vom 19. September 2006 wurden die Grundlagen durch den Gemeindevorstand, zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung, verabschiedet.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 6. Oktober wurde im Gemeindevorstand behandelt.

Gemeinde und Bauherrschaft haben gemeinsam mit der Denkmalpflege, sowohl über den Charakter des Ortsbildes als auch über die bestehende Bausubstanz des Hotels Bellevue diskutiert und sind sich einig geworden. Die Umnutzung der Freihaltezone in die Kernzone mit Baulinien und Höhenbegrenzungslinien, wird als verträglich eingestuft. Das Ortsbild gewinnt, da die bestehenden Parkplätze entlang der Via Retica aufgehoben werden.

Der Gemeindevorstand hat an der Sitzung vom 12. Juni 2007 die Grundlagen, zur zweiten Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung, verabschiedet.

Die durch den Gemeindevorstand am 18. September 2007 verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 28. September bis 29. Oktober 2007, öffentlich aufgelegt.

Die notwendigen einschlägigen Verträge (Übernahme Anzahl Parkplätze, Unterhalt, etc.) zwischen den privaten Landeigentümern und der Gemeinde, werden ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Auflage sein (vgl. la padella Nr. 12/2007).

Die Bevölkerung wurde vor der Gemeindeversammlung über den Stand der Teilrevision Ortsplanung Via Retica / Isla da Sax orientiert (Botschaft in la padella).

Die Bevölkerung wurde an den Gemeindeversammlungen ein weiteres mal über den Stand der «Teilrevision Ortsplanung Via Retica / Isla da Sax» sowie das weitere Vorgehen orientiert.

9 Beschluss der Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2007 sind die Stimmberechtigten durch den Gemeindepräsidenten ein weiteres Mal ausführlich orientiert worden. Die Präsentation des Traktandums 5 «Teilrevision der Ortsplanung in den Bereichen Via Retica / Crappun sowie Isla da Sax» wurden detailliert dargestellt.

Der gesamte Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung einstimmig, den vorliegenden Zonenplan mit Gestaltungselementen sowie die Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes zu genehmigen.

Sämtliche zur Abstimmung unterbreiteten Unterlagen zu dem Traktandum «Teilrevision der Ortsplanung Via Retica / Crappun sowie Isla da Sax», wurden gutgeheissen.

Die Bekanntmachung, dass die Stimmbürger der Gemeinde Samedan die Planungsmittel an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2007 zugestimmt haben, wird im amtlichen Publikationsorgan «Engadinerpost» und im «Kantonsamtsblatt» in der Woche 51 publiziert (Planungsbeschwerde). Die beschlossenen Akten werden während der Zeit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses (30 Tage ab Publikation) im Rathaus Samedan aufgelegt.

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeindevorstand zur Kenntnis genommen.

STW AG für Raumplanung

Chur, 14. September 2007 / 