

Kanton Graubünden

Gemeinde Samedan



Teilrevision Ortsplanung 2009

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Baugesetz, Cristansains, Hotel Bernina, Quadratscha und
Plaun God**

Datum: 10. März 2010

Objekt: 18031 / 19041 / 19042

PMBericht_Rev09_18031_Genehmigung100310.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Organisation und Vorgehen des Planungsträgers	3
2.	Absicht	3
3.	Zonenplan (ZP)	4
3.1	Cristansains (ZP 1:2'000)	4
3.2	Quadratscha (ZP 1:2'000)	4
3.3	Quellschutzzone (ZP1:10'000)	8
4.	Genereller Erschliessungsplan (GEP)	10
5.	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	10
6.	Baugesetz	11
7.	Planungsprotokoll	15
8.	Beschluss Gemeindeversammlung	16

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Samedan beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2008 die letzte Teilrevision der Ortsplanung, welche die Regierung am 26. Mai 2009 mit RB Nr. 530 genehmigte.

Die Anpassungen betrafen den Zonenplan (ZP) und den Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 (GGP) sowie das Baugesetz (BauG).

Der Gemeindevorstand von Samedan hat sich für die laufende Legislaturperiode unter anderem zum Ziel gesetzt, den Bau von Hotels zu fördern, was vor allem auch raumplanerische Massnahmen erfordert.

In Zusammenhang mit der Verlegung der RhB im Bereich der künftigen Kreiselanlage (Strassenkorrektur Cristansains, 2. Etappe) und weiteren Bauvorhaben sowie der Anpassung des Baugesetzes an den Regionalen Richtplan (Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus) drängt sich eine weitere Teilrevision auf.

1.2 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand setzte für diese Teilrevision eine Planungsgruppe ein, in welcher neben dem Gemeindepräsidenten zwei Gemeindevorstände vertreten waren.

Begleitet wurde die Planungsgruppe durch einen Juristen sowie den Planer.

2. Absicht

Nachdem in der Gemeinde Samedan grössere Bauvorhaben mit raumwirksamen Auswirkungen realisiert werden, will die Gemeinde die notwendigen Anpassungen in der Nutzungsplanung vornehmen.

Die Gemeinde beurteilt die folgenden Anpassungen als dringend:

- Anpassung des Baugesetzes (BauG) an den regionalen Richtplan (Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus) sowie diverse kleinere Abstimmungen in verschiedenen Artikeln;
- Anpassung der Grundnutzung im Bereich der Verlegung des Streckengleis RhB im Gebiet Cristansains;
- Anpassung des Generellen Gestaltungsplanes im Gebiet Hotel Bernina;
- Umzonung der Parz. Nr. 1054, von der WG3 in die Hotel- und Wohnzone Quadratscha mit Befreiung von der Kontingentierung;
- Überprüfung der Grundwasser- und Quellschutzzone im Gebiet Muottas Muragl.

3. Zonenplan (ZP)

3.1 Cristansains (ZP 1:2'000)

Die Gemeindeversammlung vom 15.12.2005 hat eine Teilrevision des ZP, GEP, GGP und des BauG beschlossen. Im GEP (Verkehr) wurde im Gebiet Cristansains eine neue Linienführung des Streckengleises der RhB (Samedan / St. Moritz) aufgenommen.

Das für die Verlegung beanspruchte Bauland wurde im ZP dem übrigen Gemeindegebiet (üG) zugewiesen. Die beanspruchte Ausnützungsziffer der benötigten Baulandfläche wurde den beiden bereits überbauten Parzellen nicht zugeteilt.

Die beiden Parzellen (Nr. 1332 und 1937), rechtsgültig in der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3), werden neu aufgezont. Die Parzellen werden der neuen Wohn- und Gewerbezone 3P (WG3P) mit einer Ausnützungsziffer von 0.84 zugewiesen.

3.2 Quadratscha (ZP 1:2'000)

Ausgangslage

Eigentümerin von Parzelle Nr. [REDACTED] mit einer Fläche von 10'590 m² im Gebiet Quadratscha ist die [REDACTED]. Für die [REDACTED] befindet sich in Bever bereits eine neue Niederlassung im Bau, die Ende 2010 bezogen werden soll. Parzelle [REDACTED] in Samedan wird nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt und steht darum zum Verkauf.

Mögliche Zweitwohnungsüberbauung (heutige Zonierung)

Gemäss derzeit geltendem Recht mit einer AZ von 0.7 könnte auf Grundstück ■■■ eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) von 7'413 m² realisiert werden. Der Hauptwohnungsanteil beträgt gemäss geltendem Recht 50% (bisheriger Art. 45), kann aber bis auf eine Wohnung pro Gebäude durch Ersatzabgabe abgegolten werden (bisheriger Art. 31 Abs. 1 BauG). Würde die BGF von 7'413 m² beispielsweise in 4 Wohnblocks realisiert, so müssten real mindestens 4 Hauptwohnungen à 80 m² BGF (bisheriger Art. 27 Abs. 3 BauG), total also 320 m² BGF, erstellt werden. Der ganze Rest von 7'093 m² BGF könnte in Form von Zweitwohnungen realisiert werden. Aufgrund der Sonderregelung für Grossbauprojekte (bisheriger Art. 40 BauG) könnte ungefähr alle 3 Jahre ein Wohnblock (Hauptwohnung 80 m², Zweitwohnungen 1'773 m²) erstellt werden.

Mit dem im neuen Gesetz vorgesehenen Hauptwohnungsanteil von 30% könnten - bei unveränderter Zonierung WG3 - 2'224 m² Hauptwohnungen und 5'189 m² Zweitwohnungen realisiert werden.

Variante Hotelnutzung - Grundbedingungen

Durch den Verkauf von ■■■ an die ■■■ bietet die ■■■ Hand für ein Hotelprojekt mit Wohnbauten.

In der neu vorgesehenen Hotel- und Wohnzone Quadratscha können bei einer AZ von 1.1 maximal 11'694 m² BGF gebaut werden. Bei voller Ausschöpfung des Zweitwohnungskontingents von 3'500 m² muss eine Hotelfläche zwischen 6'500 m² (65%) und 8'149 m² (=70%) realisiert werden (vgl. 56a). Bei voller Ausschöpfung der zulässigen AZ (Zweitwohnungen 3'500 m² und Hotelfläche 8'149 m²) liegt der Zweitwohnungsanteil tatsächlich bei 30%.

Eine Hotelnutzung ist bei den vorliegend gegebenen Land- und Baukosten nur mittels Quersubventionierung durch Zweitwohnungen finanzier- und damit realisierbar.

Gegenüberstellung der Varianten

Wird das Grundstück in der WG3 belassen, so können gemäss heutigem Recht 7'093 m² Zweitwohnungen und gemäss neuem Recht - mit einem Hauptwohnungsanteil von neu 30% - noch 5'189 m² Zweitwohnungen realisiert werden. Mit dem Hotelprojekt werden demgegenüber maximal 3'500

m² Zweitwohnungen realisiert. Im Gegenzug dazu, dass diese Zweitwohnungsfläche aufgrund der Ausnahmebestimmung in Art. 42 Abs. 3 sofort realisiert werden kann, entsteht ein neues Hotel mit einer Fläche zwischen 6'500 m² und 8'149 m² BGF.

Ziel

Der Gemeindevorstand von Samedan hat sich für die laufende Legislaturperiode zum Ziel gesetzt, den Bau von Hotels zu fördern, was vor allem auch raumplanerische Massnahmen erfordert. Der Standort des künftigen Hotels nutzt die Chance der stetigen Zunahme der Wohnflächen in der Wohn- und Gewerbezone Quadratscha. Durch den Hotelstandort entsteht im Quartier wieder ein öffentliches Restaurant, das auch durch Werktätige der Gewerbebetriebe, Anwohner, Schüler der Academia sowie Personal und Besucher des Spitals genutzt werden kann. Das Hotel kann auch den umliegenden Institutionen und Betrieben als Seminar- und Weiterbildungsstätte dienen.

Konzept / Massnahmen

Auf der Parzelle Nr. 1054 soll ein Hotel mit ca. 100 Zimmern inkl. Suiten sowie Wohnungen errichtet werden. Die notwendigen Parkplätze werden unterirdisch angeordnet. Für das Hotel und die Wohnungen im Gebiet Quadratscha besteht ein Bebauungskonzept.

Bei der vorliegenden Umzonung, handelt es sich um eine projektbezogene Nutzungsplananpassung. Zurzeit liegt ein Bebauungskonzept mit drei Varianten vor. Sämtliche Varianten nehmen Rücksicht auf die bestehende Körnung des Gebietes, Hanglage, Terrassierung und den Charakter der Umgebung im Gebiet Promulins. Durch die erarbeiteten Bebauungskonzepte lassen sich grosszügige Aussen- und Freiräume sichern.

Für die geplanten Wohn- und Hotelbauten braucht es eine Zonenplanänderung. Die Zonenplananpassung besteht darin, dass die bestehende WG3 in die Hotel- und Wohnzone Quadratscha (Art. 56a) umgezont wird. Zusätzlich wird für die Gebäudehöhe ein Höhenbezugspunkt an der Strasse mit Bezugshöhenangabe in m ü. M. festgelegt. Für die künftige Hotel- und Wohnzone wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III sowie eine Ausnüt-

zungsziffer von 1.1 festgelegt (Zonenschema). Schliesslich muss eine Ausnahme von der Kontingentierung vorgesehen werden (Art. 42 Abs. 3).

Lärm

Hotels liegen normalerweise in zentraler und prominenter Lage des Siedlungsgebietes. Sie werden normalerweise der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Die relativ kleine, von Wohn- und gewerblichen Nutzungszonen umschlossene Hotel- und Wohnzone (vormals WG3), die als nutzungsadäquate Lärmempfindlichkeitsstufe gilt (WG3, ES III und WG4, ES III), wird einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet werden.

Die in Art. 43 Abs. 1 LSV enthaltene Vorschrift ist als generelles Zuordnungsprinzip zu verstehen. Dies schliesst nicht aus, dass die Behörden beim Vollzug einen weiten Ermessensspielraum haben.

Wenn die Nutzungszone mit Lärm einer höheren Empfindlichkeit umschlossen ist, darf eine Zone gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV statt der Empfindlichkeitsstufe I oder II der jeweils nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet werden. Diese Regelung hat primär alte Dorfkerne oder städtische Verhältnisse im Auge, kann aber auch bei kleineren Hotelzonen inmitten gewachsener Kern-, Wohn- und Gewerbezone in Betracht kommen.

Von einer Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV ist nur zurückhaltend und unter qualifizierten Voraussetzungen Gebrauch zu machen. Insbesondere ist vorweg zu prüfen, ob nicht eine Umzonung des fraglichen Gebietes die richtige planerische Massnahme sei. Das ARE bedauert im Vorprüfungsbericht vom 23.10.2009, dass für diese Parzelle (vorgesehen WG4 mit ES III) nicht eine spezielle Hotelzone ausgeschieden wurde.

Ferner sollen nicht schon bei geringfügigen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes Gebiete einer höheren Empfindlichkeitsstufe zugewiesen werden, da sonst entgegen den Zielen der Verordnung an die Stelle der Pflicht, durch Sanierungsmassnahmen den zonenkonformen Wert zu erreichen, die Möglichkeit einer zonenwidrigen, zusätzlichen Lärmentfaltung träte. Diese Abklärung darf jedoch nicht eine rein theoretische sein. Für die Strasse und das Streckengleis der RhB wurde der Lärm bereits näher untersucht. Das Papier wird der Vorprüfung beigelegt.

Es ist unter anderem der Frage nachzugehen, ob in finanzieller Hinsicht überhaupt eine realistische Chance für eine anlageseitige Sanierung (Bahn und Strasse) besteht und wie weit eine solche aus Gründen der Verhältnismässigkeit gehen kann. Eine anlageseitige Sanierung der Bahn und der Strasse bringt nichts, da im Norden und im Süden die Empfindlichkeitsstufe III (Gewerbe- und Wohnzone) vorherrscht.

Es ist danach zu streben, allfällige Konflikte durch eine sachgerechte zonenplanerische Behandlung des betroffenen Gebietes zu lösen. Selbst Wohngebiete entlang von Eisenbahnlinien dürfen in der Regel der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet werden (Aufstufung).

Art. 43 Abs. 2 LSV verpflichtet die Gemeinden nicht, bei Vorliegen der Voraussetzungen, eine Aufstufung vorzunehmen. Vielmehr stellt diese Bestimmung die Aufstufung in das Ermessen der Gemeinde.

In vorliegenden Fall ist die Höhereinstufung haltbar und sachgerecht und liegt im Übrigen - im Hinblick auf die Bestimmung von Art. 22 USG - auch mit den Interessen der Umlieger nicht im Widerspruch.

3.3 Quellschutzzone (ZP1:10'000)

Das Berghaus Muottas Muragl (Bergstation, Restaurant und Hotelbetrieb) befindet sich auf ca. 2450 m.ü.M. Das Berghaus wird umgebaut, erweitert und saniert.

Das Berghaus soll künftig unter anderem mit einer Wärmepumpenanlage betrieben werden. Diese Anlage liegt ausserhalb der rechtsgültigen Grundwasser- und Quellschutzzone (GQS).

Die bestehende erdverlegte Dieseltankanlage von ca. 8'000 lt. liegt im Randbereich der rechtsgültigen GQS. Eine solche Anlage ist in der GQS nicht zulässig. Eine Versetzung der bestehenden Tankanlage wird gemäss Amt für Natur und Umwelt (ANU) als Neuanlage beurteilt. Die Tankanlage kann aber mit den entsprechenden baulichen Massnahmen (Schutzwerk aus Beton) innerhalb einer bestehenden GQS erstellt werden.

Die Bergbahnen haben der Gemeinde den Antrag gestellt, die GQS zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Dem Bauherrn wird von Seiten des ANU klar empfohlen, auch ohne GQS ein Schutzwerk in Beton zu erstellen, auch wenn die neue Anlage ausserhalb der rechtskräftigen GQS zu stehen kommen sollte.

Die Gemeinde besitzt für ihre Quellen einen hydrologischen Bericht ([REDACTED] vom 9.3.2007), welcher jedoch nur die gefassten Quellen beinhaltet. Die Quellen im Gebiet Plaun God, welche die GQS im Bereich des Berghauses erwirken, sind nicht gefasst.

Die Gemeinde hat Herrn [REDACTED] den Auftrag erteilt, die summarische Schutzzone für die Quellen im Gebiet Plaun God zu überprüfen (vgl. hydrologischer Bericht vom 15.6.2009).

Der hydrologische Bericht beinhaltet unter Einbezug der aktuellen Untersuchung für die nicht gefassten Quellen eine neue GQS, in welcher das Bergrestaurant Muottas Muragl sowie das Bahntrasse der Standseilbahn aus der Schutzzone entlassen werden. Nach wie vor innerhalb der neu beurteilten GQS liegen Teile der Schlittelbahn, welche maschinell bewirtschaftet werden.

Der Bericht hält ferner fest, dass der Grenzverlauf der rechtsgültig bestehenden GQS der nicht gefassten Quellen, aufgrund der topographischen und hydrologischen Gegebenheiten in wesentlichen Aspekten nicht nachvollziehbar ist.

Die Quellen werden weder heute noch in absehbarer Zukunft für die öffentliche Trinkwasserversorgung vorgesehen oder genutzt. Da das Gefährdungspotential der Quellen durch die über den Felsuntergrund infiltrierende Fremdstoffe im vorliegenden Fall als gering eingestuft werden, hat der Gemeindevorstand entschieden, da es nicht üblich ist, dass für ungenutzte Quellen summarische Schutzzonen ausgeschieden werden, diese aufzuheben. Die Gemeinde verzichtet auf die Quellen und somit auch auf die Grundwasser- und Quellschutzzone. Die ausgeschiedenen Quellen decken den kommunalen Bedarf voll und ganz.

4. Genereller Erschliessungsplan (GEP)

In Zusammenhang mit der Hotel- und Wohnzone und dem Bebauungskonzept im Gebiet Quadratscha wird die Fuss- und Wanderwegverbindung neu von der Via Nouva, entlang der Hotel- und Wohnzone, über die RhB, innerhalb der Freihaltezone, ins Gebiet Promulins geführt.

Eigentümerin der durch die neue Linienführung betroffenen Liegenschaften sind die [REDACTED] und die [REDACTED] welche das Vorhaben unterstützten.

Durch die neue Linienführung wird das Streckengleis der [REDACTED] an der Stelle mit einer Brücke überquert, an welcher das Streckengleis im tiefsten Geländeeinschnitt der Geländeerhebung liegt.

Die seinerzeitige geplante Linienführung des Fuss- und Wanderweges entlang der Gleisanlage Samedan-Bever, soll nicht aufgehoben werden. Aufgehoben wird die Linienführung des Fuss- und Wanderweges innerhalb der Parzelle 1054. Neu werden zwei Anschlusspunkte festgelegt.

5. Genereller Gestaltungsplan (GGP)

Für die Parzelle Nr. 1138 wird im GGP eine Quartierplanpflicht ausgeschieden. Der bestehende historische Hotelbau des Hotel Bernina auf der Nordseite der Parzelle 1138, entlang der Via Retica, soll dauerhaft als traditionelles Hotel genutzt werden. Aus diesem Grund wird der Grundeigentümerin ermöglicht, die im Hotel rechtskräftig bewilligte Zweitwohnungsfläche ohne Nachteile auf die südliche Teilparzelle zu verlegen (Art. 105a Abs. 5). Gleichzeitig wird ihr ermöglicht, die Sanierung des Hotels mit kontingentsbefreiten Zweitwohnungen im Umfang von maximal 3'500 m² zu finanzieren (42 Abs. 2 BauG); betreffend die hierfür zu erfüllenden Voraussetzungen vgl. die Details in Art. 42 Abs. 2 BauG.

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1138 im Gebiet „Samedan Vih“ beabsichtigt, auf der südlichen Seite der Via Retica entlang der Strasse, einen schlanken langen Gebäudetrakt mit Wohnungen und Wellness zu erstellen. Durch die konzentrierte Bebauung entlang der Via Retica, soll der restliche Bereich der Parzelle, welcher weitgehend als Parkanlage in Er-

scheinung tritt, dauerhaft zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erhalten bleiben.

Die im Bereich des projektierten Baukörpers befindlichen geschützten Einzelbäume und Baumgruppen werden flächengleich in den östlichen Teil der Parzelle (künftiger Freihaltebereich) verlegt. Mit der Verlegung soll die Parkanlage für Einheimische und Gäste nach hohen funktionellen, attraktiven, ästhetischen und atmosphärischen Ansprüchen gestaltet werden.

Damit die Parkanlage auch effektiv zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gesichert werden kann, wird eine Fläche im Halte von ca. 3'543 m² mit einem Freihaltebereich überlagert. Die bestehende Tennisplatzanlage darf beibehalten werden. Der Freihaltebereich wird im BauG neu umschrieben.

Die UN-Garagen im 3. und 4. Untergeschoss werden mittels zweier Auto-liftanlagen bedient.

Zur Erarbeitung des Konzeptes (Idee), basierend auf den gestalterischen, konzeptionellen und funktionalen Aspekten, wird für dieses Gebiet ein Quartierplan erarbeitet.

Für den östlichen Bereich der Parzelle Nr. 1138, für welche bereits ein Projektentwurf besteht, werden keine weiteren gestalterischen Elemente aufgenommen.

6. Baugesetz

Der Bau von Zweitwohnungen wird im Kreis Oberengadin durch jährliche Kontingente eingeschränkt. Das Gesamtkontingent darf 12'000 m² Bruttogeschossfläche nicht überschreiten. Der Gemeinde Samedan stehen gemäss Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus (Beschluss des Kreisesrates v. 26. Juni 2008, Art. 6 Abs. 1) 1'600 m² BGF zu. Mit dieser Revision soll das BauG den Vorschriften angepasst werden.

Das BauG erfährt folgende Anpassungen in den nachstehend aufgeführten Kapiteln und Artikeln:

Art. 10 Ersatzabgabe (Pflichtparkplätze)

- Im neuen Absatz 1b wurde die Möglichkeit der Ersatzabgabe für Neu- und Ausbauten von Hotels traditioneller Art ermöglicht.

Kapitel 2.7 Wohnanteile / Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus

Wie eingangs erwähnt wird das Baugesetz an die zwingenden Vorgaben im Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau angepasst. Im Rahmen dieser Überarbeitung werden die bestehenden Regelungen betreffend "Wohnanteile", "Hauptwohnungsanteile" und "Kontingentierung" insgesamt systematisch überarbeitet und in einzelnen Punkten geändert.

In Art. 33 wird ein neues, im Vergleich zu heute in der Handhabung einfacheres System der Kontingentszuweisung eingeführt. Die nachfolgende Tabelle illustriert das neue Zuweisungssystem:

		nachgesuchte BGF	2009 Reihenfolge Zuweisung	zugewiesene BGF	noch fehlende BGF	2010 Reihenfolge Zuweisung	zugewiesene BGF	noch fehlende BGF	2011 Reihenfolge Zuweisung	zugewiesene BGF	noch fehlende BGF	2012 Reihenfolge Zuweisung	zugewiesene BGF	noch fehlende BGF	2013 Reihenfolge Zuweisung	zugewiesene BGF	noch fehlende BGF
01.03.2009	GP	1400	1.	600	800	1.	600	200	1.	200	0						
01.04.2009	N-GP	800	2.	300	500	2.	300	200	3.	200	0						
01.05.2009	N-GP	400	3.	300	100	3.	100	0									
01.06.2009	N-GP	700	6.	180	520	7.	240	280	4.	280	0						
01.07.2009	N-GP	580			580			580	5.	300	280	2.	280	0			
01.08.2009	PE	120	4.	120	0												
01.10.2009	PE	100	5.	100	0												
01.03.2010	N-GP	350						350	6.	220	130	3.	130	0			
01.04.2010	N-GP	700						700			700	4.	300	400	2.	300	100
01.05.2010	PE	120				4.	120	0									
01.06.2010	PE	120				5.	120	0									
01.07.2010	PE	120				6.	120	0									
01.08.2010	N-GP	500						500			500	5.	290	210	3.	210	0
01.09.2010	N-GP	700						700			700			700	4.	300	400
01.10.2010	N-GP	200						200			200			200	5.	190	10
01.11.2010	GP	1800						1800	2.	400	1400	1.	600	800	1.	600	200
Total				1600			1600			1600			1600			1600	

GP = Grossbauprojekt	Zuweisung gemäss Abs. 3 lit. a/aa
N-GP = Nicht-Grossbauprojekt	Zuweisung gemäss Abs. 3 lit. a/bb
PE = privilegierte Eigenheimprojekt	Zuweisung gemäss Abs. 3 lit. a/cc
	Zuweisung gemäss Abs. 3 lit. b
	Vorbezug mit Baufreigabe im Vorjahr gemäss Art. 35 Abs. 1

Art. 42 Ausnahmen für projektbezogene Nutzungsplanungen - Anwendungsfälle

- Betreffend die konkreten Anwendungsfälle vgl. vorstehend Ziff. 5 (Art. 42 Abs. 2, Hotel Bernina) bzw. vorstehend Ziff. 3.2 (Art. 42 Abs. 3 Quadratscha).

Art. 44 Regelbauweise und Abweichungen

- Im Absatz 4 wurden die Abweichungen (Gebäude- und Firsthöhe bei gegliederten Bauten), von der zonengemässen Regelbauweise im Quartierplan, ergänzt.

Art. 45 Zonenschema

- Durch die Anpassung der WG3P im Gebiet Cristansains, muss das Zonenschema ergänzt werden. Neu aufgenommen wird die WG3P mit einer AZ von 0.84. Die weiteren Nutzungsmasse werden gegenüber der WG3 (heutige rechtsgültige Nutzung) nicht verändert.
- Neu aufgenommen wird die Hotel- und Wohnzone „Hotel- und Wohnzone Quadratscha“ (vgl. Art. 56a) mit einer AZ von 1.1 und einer max. Gebäudehöhe von 13.00 m und einer max. Gebäudelänge von 80 m.
- Die Prozentsätze der min. Hauptwohnungsanteile werden - mit wenigen Ausnahmen - auf 30% gesenkt. Diese begründet sich wie folgt: Bislang lag der Hauptwohnungsanteil höher (vgl. bisheriges Zonenschema), in dessen konnte die Hauptwohnungsverpflichtung weitgehend mittels Ersatzabgabe abgegolten werden (Art. 31 Abs. 1 bisheriges BauG). Neu ist die Hauptwohnungsverpflichtung von 30% real zu erfüllen.
- Weil der Hauptwohnungsanteil neu real erfüllt werden muss, kann der in Fussnote 6* vorgesehene, nicht abgeltbare 100%-ige Hauptwohnungsanteil direkt ins Zonenschema übernommen und Fussnote 6* gestrichen werden. Materiell ändert sich nichts.

Art. 46 Ausnützungsziffer

- Absatz 6 (Streichung) die Anrechenbarkeit der Bruttogeschossfläche für Wintergärten wird korrigiert.

Art. 49 Gebäude- und Firsthöhe

- Um Unklarheiten in Bezug auf den bereits rechtsgültigen Bezugspunkt zu vermeiden, wird ein zusätzlicher Text angebracht.

Art. 53 Kernzone, Art. 54 Wohnzone, Art. 55 Gewerbe- und Wohnzone und Art 56 Gewerbezone

- In den bisherigen Bestimmungen werden die Begriffe Dienstleistungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Gastgewerbebetriebe, gewerbliche Betriebe uneinheitlich und teilweise zufällig verwendet, ohne dass damit bewusste Abgrenzungen verbunden sind. Mit der Reduktion auf die komplementären Begriffe "Produktionsbetriebe" und "Dienstleistungsbetriebe" sowie deren einheitlichen Verwendung in den Zonenvorschriften soll eine Rechtsunsicherheit beseitigt werden, ohne dass dies mit materiellen Änderungen verbunden wäre.

Art. 56a Hotel- und Wohnzone Quadratscha

- Neufassung. Die Hotel- und Wohnzone Quadratscha ist für ein traditionelles Hotel, untergeordnet für Hotelnebenflächen und für Zweitwohnungen (sowie Hauptwohnungen und Aparthotels) bestimmt. Der Zweitwohnungsanteil liegt bei maximal 35% bzw. - bei voller Ausschöpfung der AZ - bei maximal 30%. In dieser Bestimmung wird (zusammen mit Art. 42 Abs. 3) die projektbezogene Nutzungsplanung auf Parzelle 1054 definiert (vgl. vorstehend Ziff. 3.2)

Art. 81a Freihaltebereich

- Der Artikel wurde, auf Grund des ausgeschiedenen Freihaltebereiches in Zusammenhang mit dem Hotel Bernina, neu verfasst.

Art. 92 Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen

- Der Artikel wurde neu verfasst.

Art. 95 Berechnung

- Die bisherige Bestimmung enthält Unterscheidungen, welche gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung verfassungswidrig sind. Mit der neuen Regelung (Abs. 2 ersetzt die heutigen Absätze 2 - 5) werden die Vorgaben des Verwaltungsgerichts umgesetzt.

Art. 105a Übergangsrecht

- Diese neue Bestimmung regelt verschiedene übergangsrechtliche Aspekte der vorliegenden Revision. Betreffend Hotel Bernina vgl. vorstehend Ziff. 5.

7. Planungsprotokoll

Der Gemeindevorstand wurde laufend über den aktuellen Stand der Planung informiert. An der Sitzung vom 4. August 2009 wurden die Grundlagen zur Vorprüfung verabschiedet. Die Vorprüfungsakten wurden durch den Planer in der Kalenderwoche 32, dem ARE zugestellt.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 23.10.2009 wurde im Gemeindevorstand am 6.11.2009 vorgestellt und mit dem ARE behandelt. Das ARE empfiehlt der Gemeinde die Unterlagen entsprechend zu ergänzen und anzupassen sowie im Anschluss zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Anlässlich der Besprechung von 24.11.2009 wurden die Ergänzungen sowie Anpassungen besprochen und nach zusätzlichen Abstimmungen zur Vorprüfung freigegeben. Die überarbeiteten Akten wurden dem ARE am 27.11.2009 zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Die durch den Gemeindevorstand am 15.12.2009 verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 21.12.2009 bis zum 21.01.2010 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe).

Die Bevölkerung wurde während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe in der Padella über den Stand der Teilrevision Ortsplanung informiert. Zudem wurde der Bevölkerung die Möglichkeit geboten, im Rahmen einer Fragestunde ihre Anliegen anzubringen.

Die Bevölkerung wurde vor der Gemeindeversammlung ein weiteres Mal über die Anpassungen Teilrevision Ortsplanung orientiert (Botschaft).

Der Termin der Gemeindeversammlung zur Verabschiedung der Teilrevision Ortsplanung ist auf den 25.02.2010 angesetzt worden (Politkalender).

8. Beschluss Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25.02.2010 sind die Stimmberechtigten durch den Gemeindepräsidenten ein weiteres Mal ausführlich orientiert worden. Die Präsentation des Traktandums «Teilrevision Ortsplanung» wurde detailliert dargestellt.

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung einstimmig, die vorliegenden Pläne zur Teilrevision der Ortsplanung sowie die Ergänzungen zum BauG zu genehmigen.

Im Rahmen der Gemeindeversammlung wurde über diverse Traktanden heftig diskutiert. Aus der Versammlung kamen Rückstellungsanträge. Der Gemeindevorstand entschied an der Gemeindeversammlung, die folgenden Bestandteile der Teilrevision nicht zur Abstimmung zu bringen, und zur Überarbeitung zurückzuziehen.

Zurückgezogen wurden:

- Zonenplan 1:2'000 mit Gestaltungselementen Quadratscha (Kapitel 3.2 Planungs- und Mitwirkungsbericht);
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Quadratscha (Kapitel 4, Planungs- und Mitwirkungsbericht);
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Hotel Bernina (Kapitel 5, Planungs- und Mitwirkungsbericht);
- Teilrevision Baugesetz, Anpassung an regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau (Kapitel 6, Planungs- und Mitwirkungsbericht).

Zur Abstimmung kamen:

- Zonenplan 1:10'000 Plaun God (Kapitel 3.3 Planungs- und Mitwirkungsbericht);
- Zonenplan 1:2'000 mit Gestaltungselementen Cristansains (Kapitel 3.1 Planungs- und Mitwirkungsbericht);

Die zur Abstimmung unterbreiteten Unterlagen zu dem Traktandum «Teilrevision Ortsplanung», wurden von der Versammlung beschlossen.

Die Bekanntmachung, dass die StimmbürgerInnen der Gemeinde Samedan den Planungsmitteln an der Gemeindeversammlung vom 25.02.2010 zugestimmt haben, wurde im amtlichen Publikationsorgan «Engadinerpost» sowie im «Kantonsamtsblatt» publiziert (Beschwerdeauflage vom 4. März 2010 bis 4. April 2010).

Die Akten wurden während der Zeit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses (30 Tage ab Publikation) im Rathaus Samedan aufgelegt.

Chur, 10. März 2010

Der Planungsleiter [REDACTED]