

Kanton Graubünden

Gemeinde Samedan



Teilrevision Ortsplanung 2010
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Planungs- und Mitwirkungsbericht
Cristansains, Hotel Bernina und Baugesetz

Datum: 2.11.2010

Objekt: 19076

\\f4\projekte\19076_Baugesetz\Bernina_Samedan\19076_gesamt

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Organisation und Vorgehen des Planungsträgers	4
2.	Absicht	4
3.	Zonenplan	5
3.1	Cristansains	6
3.2	Hotel Bernina	7
4.	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	7
4.1	Hotelbereich	7
4.2	Wohn- und Hotelbereich	7
5.	Baugesetz	8
5.1	Allgemein	8
5.2	Anpassungen	8
6.	Planungsprotokoll	15
7.	Beschluss Gemeindeversammlung	15
7.1	Abstimmung Baugesetz	16
7.2	Abstimmung Hotel Bernina	17
7.3	Abstimmung Cristansains	17
8.	Publikation	17

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Samedan beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. Februar 2010 die letzte Teilrevision der Ortsplanung, welche in der Zwischenzeit von der Regierung genehmigt wurde.

Die Anpassungen betrafen den Zonenplan (ZP) 1:2'000 und 10'000 sowie das Baugesetz (BauG). Mehrere bereits an der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe aufgelegene Traktanden wurden an der Gemeindeversammlung, auf Grund heftiger Kritik aus den Reihen der Stimmberechtigten, durch den Gemeindevorstand kurzfristig zur Überarbeitung zurückgezogen. So wurden unter anderem der ZP mit Gestaltungselemente Quadratscha (Hotelbetrieb mit Wohnungen), Genereller Erschliessungsplan (GEP) Quadratscha, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan (GGP) Hotel Bernina (Hotelbetrieb mit Wohnungen) sowie die Anpassung des Baugesetzes an die Regionale Richtplanung (Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus), zurückgezogen.

Der Gemeindevorstand von Samedan hat sich für die laufende Legislaturperiode unter anderem zum Ziel gesetzt, den Bau von Hotels und Hauptwohnungen zu fördern, was vor allem auch raumplanerische Massnahmen erfordert. Genau diese raumplanerischen Massnahmen wurden mehrheitlich zur Überarbeitung zurückgezogen.

Die Parzelle 1032 im Gebiet Cristansains (im Eigentum der [REDACTED]) soll aufgezont werden. Auf dieser Parzelle soll günstiger Wohnraum für die einheimische Bevölkerung erstellt werden.

In Zusammenhang mit der Überbauung des Areals, zwischen dem Gebiet Quadratscha und dem bestehenden historischen Hotel Bernina, mit einer Wohnüberbauung der [REDACTED] sowie der Anpassung des Baugesetzes (Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus / Hotelzone) und der Erhöhung der Ausnützungsziffer im Gebiet Cristlisch, drängt sich diese weitere Revision auf.

Die Überarbeitung und Anpassung des ZP und GGP sowie des Baugesetzes an die Regionale Richtplanung (Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus), sind Gegenstand dieser weiteren Teilrevision.

1.2 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Anlässlich seiner Sitzung vom 9. März 2010 beschloss der Gemeindevorstand die ursprünglich auf den 29. Februar 2010 geplante Teilrevision des BauG und der Nutzungsplanung (NUP), die die Planungsvorlage des Hotels Bernina betraf, sofort zu überarbeiten. Gleichzeitig beschloss er, zur Erarbeitung eines entsprechenden Entwurfes eine Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Gemeinde-, Gemeindevizepräsidenten, Mitglieder des Gemeindevorstandes und der Baukommission, Vertreter der Bürgergemeinde sowie Fachberater (Rechtsberater, Ortsplaner, Bauberaterin), einzusetzen.

2. Absicht

Nachdem auf der Parzelle Nr. 1138 der [REDACTED] ein grösseres Bauvorhaben mit raumwirksamen Auswirkungen realisiert werden soll, will die Gemeinde die notwendigen Anpassungen im ZP (Hotel- und Wohnzone) sowie Gestaltungselemente im GGP und die Ergänzung im BauG vornehmen. Eigentümerin der Parzelle Nr. 1138 ist die [REDACTED] in Samedan.

Die Gemeinde will, dass selbst im Zeitfenster der laufenden Überarbeitung der Nutzungsplanung, die anstehende Anpassung der Grundnutzung (im ZP, GGP und Baugesetz) im Bereich des Hotels Bernina sofort gelöst werde.

Das Bauvorhaben auf der Teilparzelle Nr. 1138 (im östlichen Parzellenteil) der [REDACTED] hat Auswirkungen auf die geschützten Einzelbäume und Baumgruppen im GGP (Teilverlegung geschützter Einzelbäume und Baumgruppen). Die Luftaufnahme aus dem Gebiet „Samedan Vih“ Parz. Nr. 1138 zeigt, dass die rechtsgültige Ausscheidung der geschützten Einzelbäume und Baumgruppen im GGP 1997 (RB Nr. 2157 vom 21.10.1997) nicht korrekt ausgeschieden wurde.

Nachdem im Gebiet Cristansains ein Teilquartierplanverfahren mit Landumlegung (Parzelle Nr. 1032, 1614 und 1615) durchgeführt wurde, sollen nun auch die nutzungsplanerischen Anpassungen (Wohnzone, Kernzone) sowie die Ortsbilschutzzone korrigiert und bereinigt werden. Die Landumlegung wurde unter anderem durch das Projekt Strassenkorrektur Cristansains, 2. Etappe, bedingt.

Die laufende Teilrevision der Ortsplanung beinhaltet die folgenden Anpassungen:

- Umzonung der Parz. Nr. 1138, von der Kernzone (K) respektive von der Gewerbe- und Wohnzone 4 (WG4) in eine Hotel- und Wohnzone Bernina;
- Ergänzung des GGP mit den notwendigen Angaben im Bereich der Ortsbilschutzzone (Parz. Nr. 1465) sowie, gestützt auf die bereits vorhandenen Projektvorlagen, im Gebiet östlich des Hotels Bernina (Wohn- und Hotelbereich);
- Anpassung der Grundnutzung im Bereich der Landumlegung im Gebiet neuer Kreisel Quartierplan Cristansains (Wohnzone, Kernzone);
- Anpassung der Ortsbilschutzzone in Zusammenhang mit der Landumlegung (Parz. Nr. 1032, 1614 und 1615);
- Erhöhen der AZ auf Parz. Nr. 1032, von einer AZ 0.6 auf eine AZ von 0.8;
- Ergänzung des BauG mit einer Hotel- und Wohnzone Bernina;
- Anpassung des Zonenschemas in Zusammenhang mit der neuen Hotel- und Wohnzone Bernina;
- Ergänzen des Zonenschemas mit der Wohnzone 4 Cristansains (W4C);
- Überarbeitung und Anpassung des Baugesetzes an die Regionale Richtplanung (Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus).

3. Zonenplan

Die Gemeinde will die notwendigen Anpassungen, im ZP und GGP (Umzonung in Hotel- und Wohnzone Bernina mit Gestaltungsbedingungen und

die Aufzonung Gebiet Cristansains] sowie die Ergänzung des BauG, unverzüglich vornehmen.

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1138 im Gebiet „Samedan Vih“ beabsichtigt, auf der östlichen 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 Erscheinung tritt, weiterhin zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erhalten bleiben.

Der bestehende historische Hotelbau auf der Westseite zwischen Plazzet und der Via Retica, muss dauerhaft als traditionelles Hotel genutzt werden.

3.1 Cristansains

Eine Arbeitsgruppe des Gemeinderats hat, an der Sitzung vom 16.12.2009, erneut über die Ausnützung auf dem Teilgebiet Cristansains Ost diskutiert.

Die Schaffung von günstigem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, ist auch eines der Legislaturziele des Gemeindevorstandes.

Ein Gutachten zur Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) mit ergänzenden Bebauungsvarianten wurde in Auftrag gegeben. Die Studie liegt vor.

Im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Land, dem Interesse möglichst zahlreicher kostengünstiger Wohnungen für Ortsansässige Einwohner anbieten zu können, und unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Ortsverträglichkeit, empfiehlt die Studie, die AZ auf 70 -80% bei drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu erhöhen.

Die AZ wurde im Gemeindevorstand erneut diskutiert und auf 0.8 mit 100% min. Wohnanteil und 100% min. Hauptwohnanteil festgelegt. Die Zone wird als Wohnzone 4 Cristansains (W4C) im Baugesetz und Zonenplan aufgenommen.

3.2 Hotel Bernina

Die Parz. Nr. 1138 wird einer Hotel- und Wohnzone Bernina zugewiesen, welche in ihrer Art einer unterschiedlichen konzentrierten Nutzung zugänglich gemacht werden soll.

Die Hotel- und Wohnzone Bernina wird unterteilt in einen Hotelbereich für traditionelle Hotels und Gaststätten, beinhaltend das bestehende historische Hotel Bernina sowie in einen Wohn- und Hotelbereich, welcher für ergänzende gastgewerbliche Bauten und Anlagen sowie generell für Wohnen bestimmt ist.

4. Genereller Gestaltungsplan (GGP)

4.1 Hotelbereich

Der bestehende historische Hotelbau auf der Nordseite entlang der Via Retica muss dauerhaft als Hotel genutzt werden. Die maximale Gebäudehöhe sowie die Grenzabstände und Empfindlichkeitsstufe wurden gegenüber der ehemaligen Kernzone gleich belassen. Der GGP macht über den Hotelbereich keine gestalterischen Angaben.

Der auf der Parzelle Nr. 1465 im GGP aufgeführte wertvolle Garten wird aufgehoben, da diese Fläche seit jeher als versiegelte Sitzplatzfläche bestand.

4.2 Wohn- und Hotelbereich

Für die im Wohn- und Hotelbereich geplante Wohnüberbauung (östlich des bestehenden Hotels) wird gestützt auf das bereits bestehende Projekt, ein Baufenster ausgeschieden, in welchem die bauliche Nutzung in einem Streifen entlang der Via Retica konzentriert wird. Oberirdische Hotel- und Wohnbauten sind nur innerhalb dieses Baufensters zulässig. Die einzelnen Gebäudehöhen innerhalb des Baufensters werden mittels Höhenbegrenzungslinien und maximalen Höhenfixpunkte festgelegt, welche von keinem Gebäudeteil oder Konstruktionselement (mit Ausnahme einer Brüstung im Baufenster A) überschritten werden dürfen.

In der Parkanlage dürfen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes keine oberirdischen Parkplätze und keine oberirdischen Gebäude erstellt werden. Ausgenommen sind - sofern mit dem erwähnten Ziel vereinbar - eingeschossige Kleinbauten, welche dem Hotel dienen. Die im Bereich des projektierten Baukörpers befindlichen geschützten Einzelbäume und Baumgruppen werden flächengleich in den östlichen Teil der Parzelle verlegt. Sämtliche Kleinbauten und Anlagen im Park haben sodann den strengen ästhetischen Anforderungen von Art. 65 BauG (Ortsbildschutzzone mit Bauberatungspflicht) und Art. 73 Abs. 1 KRG (gute Gesamtwirkung) zu genügen.

Entlang des Gewässers wird eine Gewässerabstandslinie festgelegt, die auch von den eingeschossigen Hochbauten einzuhalten ist.

Zulässig und möglich ist eine allfällige Erschliessung entlang der nördlichen Parzellengrenze der Parz. Nr. 206 mit Tiefgarageneinfahrt auf Parz. Nr. 1138.

5. Baugesetz

5.1 Allgemein

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 zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus angepasst werden.

5.2 Anpassungen

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

Art. 10 Ersatzabgabe (Pflichtparkplätze)

- In Absatz 2 wurden die Ersatzabgabe für fehlende Abstellplätze sowie der Zürcher Baukostenindex angepasst.

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.

Art.33 Jahreskontingent der Gemeinde – Zuweisung an einzelne Bauherrschaften

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

	nachgesuchte BGF	2009 Reihenfolge Zuweisung	2009 noch zugewiesene BGF	2009 noch fehlende BGF	2010 Reihenfolge Zuweisung	2010 noch zugewiesene BGF	2010 noch fehlende BGF	2011 Reihenfolge Zuweisung	2011 noch zugewiesene BGF	2011 noch fehlende BGF	2012 Reihenfolge Zuweisung	2012 noch zugewiesene BGF	2012 noch fehlende BGF	2013 Reihenfolge Zuweisung	2013 noch zugewiesene BGF	2013 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	4.	280	0						
01.06.2009 N-GP	700	6.	180	520	7.	240	280	5.	300	280						
01.07.2009 N-GP	580			580			580				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

N-GP = Nicht-Grossbauprojekt

PE = privilegierte Eigenheimprojekt

Zuweisung gemäss Abs. 3 lit. a/aa

Zuweisung gemäss Abs. 3 lit. a/bb

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

- Dieser Artikel stützt sich auf Art. 7 des Richtplans Zweitwohnungsbau (Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus), welcher am 26. Juni 2008 durch den Kreisrat beschlossen wurde.

Art. 43 Anpassungsklausel (wird aufgehoben)

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 Aufstockung der W3C in die W4C im Gebiet Cristansains, muss das Zonenschema ergänzt werden. Neu aufgenommen wird die W4C mit einer AZ von 0.8. Die weiteren Nutzungsmasse werden gegenüber der W3C (heutige rechtsgültige Nutzung) mit Ausnahme des min. Wohnanteils (100%) und des min. Hauptwohnanteils (100%) nicht verändert.
- Neu aufgenommen wird die Hotel- und Wohnzone „Hotel- und Wohnzone Bernina“ die in einen Hotelbereich und einen Wohn- und Hotelbereich unterteilt wird. Der Grenzabstand sowie die Gesamtbauhöhe im Wohn- und Hotelbereich werden durch Baufenster und Höhenbegrenzungslinie im Art. 56a Baug und im GGP geregelt.
- Der minimale Hauptwohnungsanteil beträgt neu in den Zonen mit einer höheren AZ 50% und in den Zonen mit einer geringeren AZ 30% (W2) bzw. 40% (W3 und WG3); in zwei Spezialzonen (W3P und W4C) sowie in der Gewerbezone Cho d'Punt beträgt der Hauptwohnungsanteil 100%. Mit dieser Regelung wird die bisherige Hauptwohnungsanteilsregelung massiv verschärft, weil der Hauptwohnungsanteil real zu erfüllen ist und nicht mehr - wie im bisherigen Recht (vgl. Art. 31 Abs. 1 bisheriges Recht) - mittels Ersatzabgabe abgegolten werden kann.
- Weil der Hauptwohnungsanteil neu real erfüllt werden muss, kann der in Fussnote 6* vorgesehene, nicht abgeltbare 100%-ige Hauptwohnungsanteil in der W3P 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 Bernina

- Neufassung. Die Hotel- und Wohnzone Bernina wird unterteilt in einen Hotelbereich und einen Wohn- und Hotelbereich. Der Hotelbereich ist für ein Hotel, Garni-Hotels und für dazugehörige Bauten und Anlagen sowie für Hotelnebenflächen wie Wellnesanlagen und Wohnen bestimmt. Im Wohn- und Hotelbereich sind Wohnbauten sowie Bauten, welche das Hotel ergänzen, zulässig.
- Betreffend Zweitwohnungen und Hauptwohnungsanteil sind keine Ausnahmen vorgesehen. Mit anderen Worten gilt die Regelbauweise, was bedeutet, dass im Wohn- und Hotelbereich (Park) der Hauptwohnungsanteil von 50% eingehalten werden muss und dass für neue Zweitwohnungen ordentliche Kontingente erforderlich sind.
- Für den im Hotelbereich bestehende und als erhaltenswertes Hotelgebäude bezeichneten Komplex, werden nebst der maximalen Gebäude- und Firsthöhe sowie den Grenzabständen, die der Kernzone gleichgestellt sind, keine weiteren Anpassungen notwendig;

- Im Wohn- und Hotelbereich wird die überbaubare Fläche mittels Bau-
fenster eingeschränkt. Die Gesamtbauhöhe wird durch die Höhenbe-
grenzungslinien und -punkten im GGP geregelt.
- Der Störungsgrad 2 sowie die Empfindlichkeitsstufe III werden, in Ahn-
lehnung der rechtsgültigen Zone, beibehalten. Es sind nebst den in Ar-
tikel 56a umschriebenen Festsetzungen, keine weiteren Angaben im ZS
aufzunehmen.
- Vgl. im Weiteren die Bemerkungen zu Art. 105a.

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 zur Hotel- und Wohnzone Bernina (Art. 56a)

- Neue Zweitwohnungen auf Parzelle 1138 dürfen nur realisiert werden,
wenn (lit. a) vorgängig oder gleichzeitig das ganze historische Hotel
zeitgemäss saniert wird und wenn (lit. b) die im Hotel rechtskräftig be-
willigte Zweitwohnungsfläche von 1'175.58 m² BGF in den Park ver-
schoben wird.
- Mit lit. a wird sichergestellt, dass der Gewinn aus dem Zweitwohnungs-
verkauf - soweit notwendig - in die Sanierung des historischen Hotels
reinvestiert wird.
- Wie bereits erwähnt, sind betreffend Zweitwohnungen und Hauptwoh-
nungsanteil keine Ausnahmen vorgesehen. Im Wohn- und Hotelbereich
(Park) muss also der Hauptwohnungsanteil von 50% eingehalten wer-
den, und für neue Zweitwohnungen sind ordentliche Kontingente erfor-
derlich.
- Die [REDACTED] hat sich einverstanden erklärt, die im historischen
Hotel rechtskräftig bewilligte Zweitwohnungsfläche von 1'175.58 m²
BGF nicht im Hotel, sondern im Wohn- und Hotelbereich (Baukörper

südlich der Via Reticale) zu realisieren. Das Verschieben der rechtskräftigen bewilligten Zweitwohnungsfläche vom Hotel in den Park erfolgt gemäss Art. 105a Abs. 1 lit. b betreffend Kontingentierung und Hauptwohnungsverpflichtung "neutral". Dies bedeutet, dass im Vergleich zur Situation, in welcher die rechtskräftig bewilligten Zweitwohnungen im Hotel realisiert würden (a) weder mehr noch weniger Kontingente erforderlich sind und (b) weder mehr noch weniger Zweitwohnungen realisiert werden können. Das Verschieben ist aus Sicht der [REDACTED] mit anderen Worten ohne Nachteile möglich, und aus Sicht der Gemeinde ist damit weder eine Befreiung von der Kontingentierung noch eine Ausnahme von der Hauptwohnungsverpflichtung verbunden.

- Das Gesagte soll anhand des nachfolgenden Rechenbeispiels mit einer angenommenen BGF im Park von total 3'300 m² illustriert werden. Würden die Zweitwohnungen - wie derzeit bewilligt - im Hotel realisiert, so könnte die [REDACTED] insgesamt 2'825.58 m² Zweitwohnungen realisieren, wofür sie (da 1'175.58 m² Zweitwohnungen bereits bewilligt sind) ein Kontingent von 1'650.00 m² benötigen würde (nachstehend linke Spalte). Mit der Übergangsregelung in Art. 105a Abs. 1 lit. b können ebenfalls 2'825.58 m² Zweitwohnungen mit einem Kontingent von 1'650.00 m² realisiert werden. Der Unterschied besteht bloss darin, dass die Zweitwohnungen vollumfänglich im Park realisiert werden müssen und dass im historischen Hotel eine zusätzliche Hotelfläche von 1'175.58 m² geschaffen werden muss.

Hotel Bernina (Art. 105a Abs. 1 lit. b auG)

Ausgangswerte

Hauptwohnungsanteil (neu)	50.00%	
Hotel heute		
Zweitwohnungen	1'175.58	
Hotel und Hotelnebenflächen	5931.33	
Total	7'106.91	
BGF im Park	3'300	(Circa-Mass aufgrund des heutigen Projektierungsstands)
- Hauptwohnungen	1650	
- Zweitwohnungen	1'650	

Regelbauweise mit Zweitwohnungen im Hotel		Verschieben der Zweitwohnungen in den Park gemäss 105a lit. b Abs. 2	
Hotel- und Hotelnebenflächen		Hotel- und Hotelnebenflächen	
- im historischen Hotel		- im historischen Hotel	
		bisherige Hotelfläche	5'931.33
		neu Hotelfläche statt Zweitwhg	1'175.58
	5'931.33	Total	7'106.91
Erstwohnungen			
- im Park		- im Park	
		Hauptwohnungsanteil	1'650.00
		./. Anrechnung gemäss 105a lit. b Abs. 2	-1'175.58
	1'650.00	Total	474.42
Total Hotel- und Erstwohnungsfäche	7'581.33	Total Hotel- und Erstwohnungsfäche	7'581.33
Zweitwohnungen		Zweitwohnungen	
- im historischen Hotel	1'175.58	- im historischen Hotel	
		neu Hotel statt Zweitwhg	0.00
- im Park	1'650.00	- im Park	
		'Zweitwohnungsanteil'	1'650.00
		+ Anrechnung gemäss 105a lit. b Abs. 2	1'175.58
		Total	2'825.58
Total Zweitwohnungen	2'825.58	Total Zweitwohnungen	2'825.58
Erforderliche Kontingente		Erforderliche Kontingente	
- im historischen Hotel	0.00	- im Park	2'825.58
- im Park	1'650.00	./. kein neues Konting. 105a lit. b Abs. 2	-1'175.58
Total	1650	Total	1650

Art. 105b Übergangsrecht zur Revision 2010

- Diese neue Bestimmung regelt verschiedene übergangsrechtliche Aspekte der vorliegenden Revision.

6. Planungsprotokoll

Der Gemeindevorstand wurde über den aktuellen Stand der Planung bezüglich Hotels Bernina laufend informiert.

Das ARE hat das BauG mehrmals Vorgeprüft. Die erste Vorprüfung wurde der Gemeinde am 23. Oktober 2009 zugestellt. Eine Ergänzende Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes folgte am 3. November 2009.

An der Sitzung vom 21.04.2010 wurden die Grundlagen zur Information an das ARE freigegeben, da sie im Groben bereits vorgeprüft wurden.

Das ARE empfiehlt der Gemeinde die Unterlagen entsprechend zu ergänzen und anzupassen. In der Zwischenzeit wurden mehrere Anpassungen vorgenommen, welche mit dem ARE besprochen wurden. An der Orientierungsversammlung vom 7. Juni 2010 (Politik, Wirtschaft und Behörden in der Chesa Planta) war auch das ARE vertreten. Ein bilateraler Beitrag folgte am 16. Juni per Mail, welcher im BauG noch eingebaut wurde.

Die durch den Gemeindevorstand am 29.06.2010 verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 08.07.2010 bis zum 08.08.2010 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe).

Es sind 3 Einwendungen (Wünsche und Anträge) zur Mitwirkungsaufgabe eingegangen.

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

Der Termin der Gemeindeversammlung zur Verabschiedung der Teilrevision Ortsplanung (Baugesetz, Cristansains und Hotel Bernina) ist auf den 28.10.2010 angesetzt worden (Ausserordentliche Versammlung).

7. Beschluss Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 28.10.2010 sind die 131 Stimmberechtigten durch den Gemeindepräsidenten ein weiteres Mal an-

hand der Botschaft ausführlich orientiert worden. Die Präsentation des Traktandums «Teilrevision Ortsplanung» wurde detailliert dargestellt.

Der Gemeindevorstand beantragt in der Botschaft der Gemeindeversammlung einstimmig, die vorliegenden Pläne (ZP und GGP) zur Teilrevision der Ortsplanung Hotel Bernina und Cristansains sowie die Ergänzungen zum BauG zu genehmigen.

7.1 Abstimmung Baugesetz

In Art. 26 wurde die Klammer "(inkl. Auskernung, Ersatzbau und Wiederaufbau)" gestrichen.

In Art. 27 wurden mit grossem Mehr (74:33) gestrichen:

- Abs. 1 Al. 1 "inkl. Auskernung, Ersatzbau und Wiederaufbau"
- Abs. 1 Al. 3 und 4
- Abs. 2, 3, 4, 5

In der Folge wurden die dazugehörigen Art. 27a und Art. 28 Abs. 5 ebenfalls gestrichen.

In Art. 28 wird Abs. 1 Satz 2 (Nutzungsverpflichtung) gestrichen. Dementsprechend werden der Titel angepasst, Absatz 2 gestrichen und Absatz 3 umformuliert.

Die Stimmberechtigten haben Artikel 30 (Sicherung / Nachweiss) mit Anpassungen zugestimmt.

Ein Antrag aus dem Plenum, in sämtlichen Zonen einen Hauptwohnungsanteil von mindestens 50 % festzuschreiben, blieb chancenlos.

Abgestimmt wurde auch über die Ausnahme für projektbezogene Nutzungsplanungen (Art. 42 BauG). Dieser Artikel erlaubt es der Gemeinde Bauvorhaben, die im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegen, im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen teilweise oder ganz von der Kontingentierung zu befreien (Art. 7 Abs. 2 der Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus des Kreises). Mit 57 : 49 Stimmen wurde für die Beibehaltung des Artikels im Baugesetz gestimmt.

In Artikel 46 Abs. 6 Al 5 wurde die Formulierung „der Fassade vorgelagerte“ gestrichen.

In der Schlussabstimmung wurde die Teilrevision des Baugesetzes (ohne Artikel zur Hotelzone und Cristansains) mit 94 : 10 Stimmen gutgeheissen.

7.2 Abstimmung Hotel Bernina

Wesentlich umstrittener im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung waren der Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan sowie die dazugehörenden Artikel im Baugesetz.

In der langen Diskussion wehrte sich vor allem der Eigentümer der Nachbarparzelle [REDACTED] gegen das Vorhaben. Die Versammlung entschied sich am Schluss einstimmig dafür, die Planung Hotel Bernina noch einmal zurückzustellen, mit dem Auftrag „Unter Federführung der Gemeinde bis Januar 2011 weitere Verhandlungen mit dem Eigentümer der [REDACTED] sowie den Anstösser zu führen“.

7.3 Abstimmung Cristansains

Die Schaffung der Wohnzone 4 Cristansains mit 100 Prozent Hauptwohnanteil war unbestritten und wurde oppositionslos genehmigt.

8. Publikation

Die Bekanntmachung, dass die StimmbürgerInnen der Gemeinde Samedan den Planungsmitteln an der Gemeindeversammlung vom 28.10.2010 mit Streichungen, Anpassungen und Ergänzungen zugestimmt haben, wurde im amtlichen Publikationsorgan «Engadinerpost» sowie im «Kantonsamtsblatt» publiziert (Beschwerdeauflage).

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

Chur, 2.11.2010 (Stand Genehmigung)

Der Planungsleiter [REDACTED]

Für den Gemeindevorstand
Der Präsident: [Signature]
Der Aktuar: [Signature]
Th. Nivergelt C. Pruvost