

Kanton Graubünden

Gemeinde Samedan



Teilrevision Ortsplanung 2011
Planungs- und Mitwirkungsbericht

"Sper l'En", „Chiss“ sowie „Suot Staziun“



Für den Gemeindevorstand
Der Präsident: Der Aktuar:

[Signature]
Th. Nievergelt

[Signature]
C. Prevost

Datum: 01.11.2011

Objekt: 21071

Status: Genehmigung

R:\MBereich\Spezial\En_Gen\101111.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Sper l'En - Ausgangslage und Ziel (Überblick)	3
1.2	Chiss	3
1.3	Organisation und Vorgehen des Planungsträgers	3
2.	Raumplanerische Absichten	4
2.1	Sper l'En	4
2.2	Chiss	4
2.3	Vertragliche Absicherung Chiss	4
3.	Hotel- und Wohnzone Sper l'En - Zonenplan und Baugesetz	5
3.1	Ausgangslage	5
3.2	Vorgehen der Gemeinde - Projekt Lazzarini	5
3.3	Öffentliches Interesse an Erstwohnungen und am Hotel	6
3.4	Idealer Hotelstandort / einzige Möglichkeit in der bestehenden Bauzone / keine Quersubventionierung mittels Zweitwohnungen notwendig	7
3.5	Private Bauverbotsdienstbarkeit	8
3.6	Zonenplan	9
3.7	Genereller Erschliessungsplan Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	10
3.8	Baugesetz	10
3.9	Enteignung Bauverbotsdienstbarkeit Art. 56b Abs. 3 BauG	11
4.	Chiss	14
4.1	Zonenplan	14
4.2	Genereller Erschliessungsplan Verkehr	15
4.3	Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung	15
4.4	Baugesetz	15
5.	Suot Staziun	15
5.1	Zonenplan	15
6.	Anpassungen zur Nutzungsplanung	16
7.	Planungsprotokoll	17
8.	Beschluss Gemeindeversammlung	17
9.	Publikation	18

1. Allgemeines

1.1 Sper l'En - Ausgangslage und Ziel (Überblick)

In Zusammenhang mit der Tieferlegung und Verschiebung des RhB Streckengleis im Gebiet Sper l'En (GEP, RB Nr. 595 vom 23.5.2006), ist im Bereich der rechtskräftigen ZöBA auf Parzelle 1239 (Spielplatz und Eisfeld) ein Sportbetrieb auf dem noch ca. 30 m breiten und 190 m langen Bauzone nicht mehr sinnvoll. Diese Nutzung wurde bzw. wird in das neue Sport- und Freizeitzentrum Promulins verlegt, welches derzeit gebaut wird. Das in der ZöBA liegende Bauland Sper l'En (inkl. die angrenzende Parzelle 1408), welches im Eigentum der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde steht, soll darum einer neuen, im öffentlichen Interesse liegenden Nutzung zugeführt werden; konkret sollen Erstwohnungen und ein Hotel realisiert werden. Hierfür ist das Bauland von der ZöBA in eine neu zu schaffende Hotel- und Hotel- und Wohnzone Sper l'En (HWS) umzuzonen.

1.2 Chiss

Die Gebiete "Chiss" und „Suot San Peter“ sind gemäss dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) vom 23.5.2006 (RB Nr. 595) lediglich durch einen Fussweg (Treppenanlage) verbunden. Die Gemeinde beabsichtigt die strassenmässige Erschliessungslücke mit einem Erschliessungsweg zu schliessen und zugleich die zum Teil für den Strassenkörper benötigte Parz. Nr. 1432 der Bauzone zuzuweisen.

Im Rahmen von Sanierungen der Werkleitungen im selbigen Gebiet, wurde eine provisorische Erschliessung erstellt (Bauprovisorium). Sollte die bestehende Treppenanlage durch dieses Provisorium in eine Erschliessungsstrasse überführt werden, so muss die Gemeinde die Parzelle 1432 erwerben bzw. beanspruchen.

1.3 Organisation und Vorgehen des Planungsträgers

Für die Erarbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde eine Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Gemeindepräsidenten, Mitglieder des

Gemeindevorstandes sowie Fachberater (Rechtsberater, Ortsplaner), eingesetzt.

Anlässlich seiner Sitzung vom 28. Juni 2010 stimmte der Gemeindevorstand einem öffentlich-rechtlichen Vertrag für Parzelle Nr. 1432 zu, die bestehende Treppenanlage durch eine durchgehende Erschliessungsstrasse zu ersetzen.

2. Raumplanerische Absichten

2.1 Sper l'En

Die Gemeinde beabsichtigt im Gebiet Sper l'En eine Umzonung der ZöBA in eine Hotel- und Wohnzone mit 100% Hauptwohnungsanteil vorzunehmen. Konkret sollen im östlichen Bereich (angrenzend an die Kantonsstrasse) ein Hotelprojekt und im westlichen Bereich Erstwohnungen realisiert werden.

2.2 Chiss

Die strassenmässige Erschliessungslücke im GEP zwischen den Gebieten Chiss und Suot San Peter soll geschlossen werden. Der zukünftige Weg soll mit Kommunalfahrzeugen befahren werden können.

Die Gemeinde benötigt für die vorgesehene Erschliessung die Parzelle Nr. 1432. Diese Parzelle soll einer Wohnzone mit einem Hauptwohnungsanteil von 100 % zugewiesen werden. Das Baugesetz ist dementsprechend anzupassen.

Die Generellen Erschliessungspläne Verkehr sowie Ver- und Entsorgung sind zu ergänzen.

2.3 Vertragliche Absicherung Chiss

Zur Sicherung des Vorhabens hat die Gemeinde mit der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1432, gestützt auf Art. 4 Abs. 2 KRG, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgeschlossen.

3. Hotel- und Wohnzone Sper l'En - Zonenplan und Baugesetz

3.1 Ausgangslage

Wie eingangs erwähnt wird der bisherige Sportbetrieb in Sper l'En in das neue Sport- und Freizeitzentrum Promulins verlegt. Damit kann das (im Eigentum der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde stehende) Bauland zwischen der RhB und dem Inn einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinden beabsichtigen eine im öffentlichen Interesse liegende Nutzung in der Form von Erstwohnungen und eines Hotels.

3.2 Vorgehen der Gemeinde - Projekt [REDACTED]

Aufgrund der genannten Zielsetzung schrieben die Vorstände der Bürgergemeinde und der politischen Gemeinde Samedan das Areal Sper l'En öffentlich aus. Dabei wurde ein Investor gesucht, welcher bereit ist, auf dem Areal Sper l'En ein Hotel mit mindestens 100 Betten und ein öffentliches Restaurant mit mindestens 100 bis 120 Sitzplätzen, ergänzt mit Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu realisieren. Auf diese Ausschreibung hin gingen bei der Gemeinde sechs Offerten ein.

Die Gemeinden entschieden sich, das Projekt mit den [REDACTED] und [REDACTED] weiterzuverfolgen, und zwar mit folgenden Eckpunkten:

- Das Hotel muss vor oder spätestens gleichzeitig mit den Wohnungen erstellt werden
- Für Hotel und Wohnungen gelten folgende Minimalflächen:
 - Hotelfläche: 50 bis 100 Zimmer
 - Öffentliches Restaurant: ca. 100 bis 120 Sitzplätze
 - Wohnungen: ca. 3'300 bis 4'400 m² BGF
- Die Umzonung erfolgt mit beschränkter Planbeständigkeit, das heisst falls das Projekt innerhalb von fünf Jahren nicht realisiert wird, behält sich die Gemeinde vor, die Grundordnung betreffend das gesamte Areal anzupassen.

Das Hotelprojekt wird seitens der Gemeinden durch eine verbilligte Landabgabe unterstützt. Damit kann auf die übliche Quersubventionierung mittels Zweitwohnungen verzichtet werden (ausführlich nachstehend Ziff. 3.4).

Um sicherzustellen, dass die Wohnungen zu den Anlagekosten verkauft und damit auch zahlbar werden, wird im Vertrag mit der Bürgergemeinde bzw. mit der politischen Gemeinde unter anderem die Berechnung des Architekturhonorars geregelt. Zudem wird, um zu verhindern, dass ein Gewinn erzielt wird, festgehalten, dass 70% eines allfälligen Gewinnes an die Gemeinden abzuliefern sind. Für die Berechnung des Gewinnes ist die Bauabrechnung den Gemeinden offen darzulegen. Im öffentlich-rechtlichen Vertrag wird ausdrücklich vorgesehen, dass unter Berücksichtigung eines kapitalisierten Baurechtszinses ein Verkaufspreis von CHF 7'000 bis CHF 8'000 pro m² angestrebt wird. Dieses Angebot an preisgünstigen Eigentumswohnungen ergänzt das Angebot an Mietwohnungen auf dem Areal Cristansains.

3.3 Öffentliches Interesse an Erstwohnungen und am Hotel

In Samedan besteht ein ausserordentlich grosses öffentliches Interesse am Bau von preisgünstigen Erstwohnungen sowie an der Realisierung neuer Hotels:

Erstwohnungen: Dass im Oberengadin generelle sowie in der Zentrums-gemeinde Samedan viel zu wenig preisgünstige Erstwohnungen vorhanden sind, ist notorisch und bedarf keiner weiteren Erläuterungen. Dieses öffentliche Interesse wird im Übrigen auch im kantonalen Richtplan als Leitüberlegung wie folgt festgehalten:

Zielsetzungen: ...

b) Vergrösserung des Angebots an preisgünstigen Erstwohnungen.

...

Strategische Stossrichtung - Schaffung von Wohnraum für Einheimische

In touristischen Hauptzentren sowie in weiteren Gemeinden, in denen wegen der Nachfrage nach Zweitwohnungen durch zahlungskräftige Auswärtige die Einheimischen vom Wohnungsmarkt verdrängt werden, wird das Angebot an günstigem Wohnraum für Ortsansässige mittels Förderungsmassnahmen der Gemeinden erhöht.

(Richtplan "Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung" S. 3)

Hotel: Die Förderung der Hotellerie als Teil der Kernwirtschaft des Tourismus wird im kantonalen Richtplan ebenfalls ausdrücklich als Ziel und damit als öffentliches Interesse definiert:

Zielsetzungen:

a) *Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus (nachhaltige Entwicklung).*

...

Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus: Die Landschaft gilt als „natürliches Kapital“ des Tourismus. Dies alleine reicht für die Entwicklung einer Tourismusdestination jedoch nicht aus. Wichtig im Sinne eines „Motors“ ist auch der „kommerzielle Kern“ oder die „Kernwirtschaft“ einer Destination. Es handelt sich dabei um die Hotellerie, die Bergbahnen, den Handel, Einkaufsmöglichkeiten usw. Je attraktiver die von diesem Kern angebotenen Dienstleistungen und Infrastrukturen sind, desto attraktiver ist die Tourismusdestination.

(Richtplan "Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung" S. 3 und 9)

In der Gemeinde Samedan bildet die Unterbindung des Hotelsterbens bzw. die Förderung neuer Hotels ein Legislaturziel des Gemeindevorstandes. Überdies werden Hotels in Art. 26 Abs. 3 BauG ausdrücklich als Bauten im öffentlichen Interesse definiert.

3.4 Idealer Hotelstandort / einzige Möglichkeit in der bestehenden Bauzone / keine Quersubventionierung mittels Zweitwohnungen notwendig

Idealer Standort: Der vorgesehene Hotelstandort ist aufgrund der zentralen Lage, der Verkehrsanbindung sowie der Nähe zur Natur geradezu ideal.

Einzige Möglichkeit innerhalb der bestehenden Bauzone: In der bestehenden Bauzone sind keine anderen Standorte vorhanden, an welchen vernünftige Realisierungschancen für ein neues Hotelprojekt bestehen.

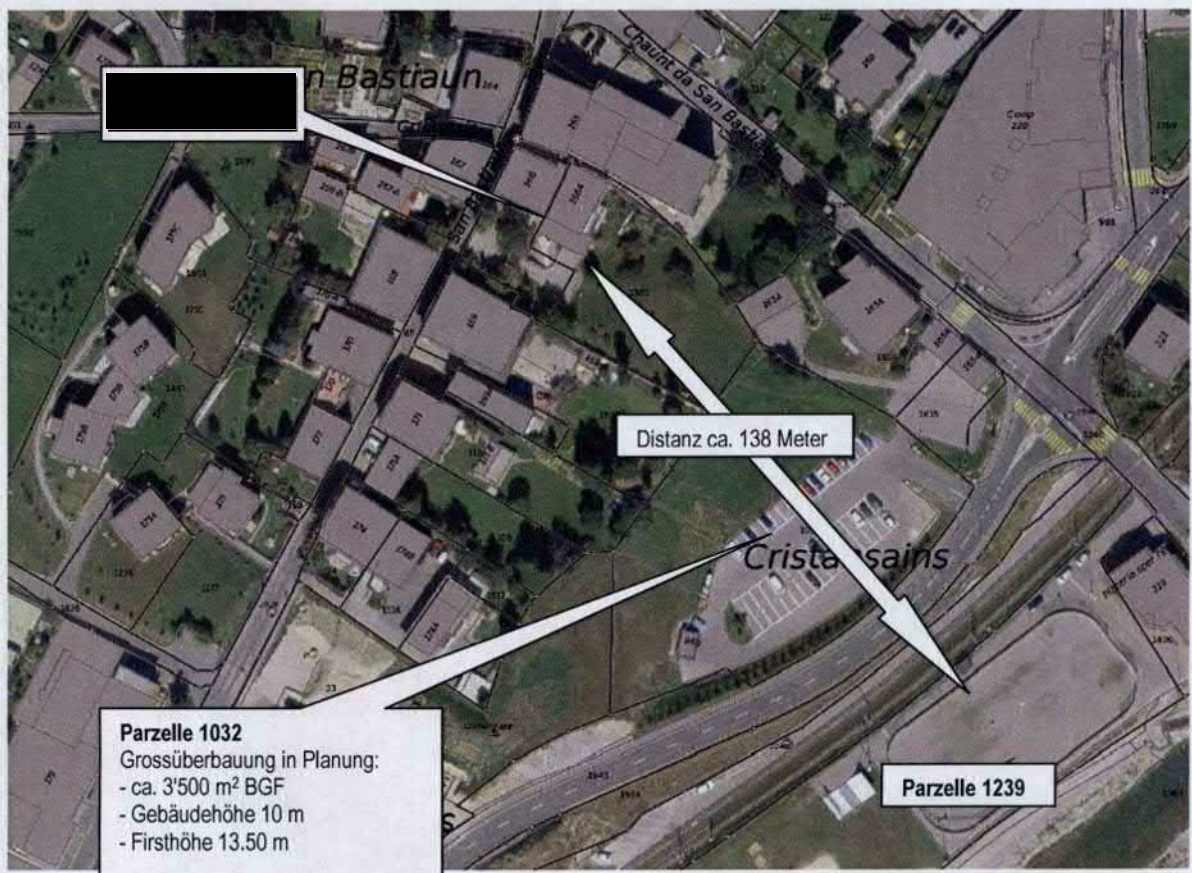
Keine Quersubventionierung mittels Zweitwohnungen: Im Oberengadin scheitern neue Hotelprojekte in bestehenden Bauzonen regelmässig daran, dass - aufgrund der sehr hohen Grundstückspreise - die Gesamtkosten bestehend aus Baukosten und Grundstückserwerb keinen wirtschaftlichen Hotelbetrieb erlauben. Aus diesem Grunde können derartige Projekte regelmässig nur durch Quersubventionierung mittels Zweitwohnungen realisiert werden. Vorliegend ist eine derartige Quersubventionierung mittels

Zweitwohnungen nicht notwendig, weil die Gemeinden beabsichtigen, das in ihrem Eigentum stehende, für das Hotelprojekt notwendige Bauland zu einem symbolischen Baurechtszins von Fr. 5'000.-- pro Jahr und damit fast 'gratis' zur Verfügung zu stellen.

3.5 Private Bauverbotsdienstbarkeit

Der geplanten Überbauung steht derzeit noch ein privatrechtliches Bauverbot aus dem Jahre 1915 zugunsten der Parzellen Nr. 1380/1381 (■■■■■) und zulasten von Parzelle Nr. 1239 entgegen.

Materiell ist diese Bauverbotsdienstbarkeit für die Eigentümerin der Parzellen Nr. 1380/1381 (■■■■■) ohne nennenswerte Bedeutung. So beträgt die Distanz von der nächstgelegenen Fassade auf den Parzellen Nr. 1380/1381 zum geplanten Wohn- und Hotelprojekt auf Parzelle 1239 rund 138 Meter. Zwischen der berechtigten Liegenschaft Parzellen Nr. 1380/1381 liegt sodann die Gemeindeeigene Grossparzelle 1032, auf welcher ein Grossprojekt mit ca. 3'500 m² BGF (max. Gebäudehöhe 10 m und max. Firsthöhe 13.50 m) geplant und realisiert wird. Das Wohn- und Hotelprojekt beschränkt weder die Aussicht auf den berechtigten Parzellen Nr. 1380/1381 noch führt es zu irgendwelchen anderen störenden Immissionen.



Parzelle 1032
Grossüberbauung in Planung:
- ca. 3'500 m² BGF
- Gebäudehöhe 10 m
- Firsthöhe 13.50 m

Parzelle 1239

Obwohl die Bauverbotsdienstbarkeit für die Eigentümerin der Parzellen Nr. 1380/1381 heute materiell weitgehend bedeutungslos ist, verlangt sie von der Gemeinde für deren Ablösung einen völlig unverhältnismässigen Betrag von Fr. 5 Millionen.

Müssten für die Ablösung der Bauverbotsdienstbarkeit diese Fr. 5 Millionen bezahlt werden, so ist weder die geplante Erstwohnungs- noch die geplante Hotelüberbauung realisierbar. Der Gesamtpreis (bestehend aus Landpreis, Fr. 5 Millionen Ablösesumme und Baukosten) würde bloss noch den Bau einer reinen Zweitwohnungsüberbauung erlauben, was den öffentlichen Interessen offensichtlich diametral zuwiderläuft.

3.6 Zonenplan

Die künftige Hotel- und Wohnzone Sper'leEn umfasst die heute in der ZöBA liegende Teilparzelle Nr. 1239 sowie Parzelle Nr. 1406. Eigentümer der

Liegenschaften zwischen RhB und Inn sind die [REDACTED] und die [REDACTED].

Die künftige Hotel- und Wohnzone Sper l'En wird entlang dem Inn mit einer reduzierten Gewässerabstandslinie versehen. Die reduzierte Gewässerabstandslinie gegenüber dem Inn wurde bereits mit dem Amt für Natur und Umwelt besprochen.

Durch die vorgesehene Tieferlegung des Streckengleises der RhB (im Bereich der Parzelle zum Teil überdeckt) wird die Erschliessungs- sowie die Lärmproblematik wesentlich entschärft.

Für die künftige Hotel- und Wohnzone Sper l'En wurden bereits eine erste Machbarkeitsstudie sowie weitere Studien im Auftragsverhältnis erstellt.

Die Anforderungen des RIP 2000 sind, obwohl es sich nicht um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes handelt, erfüllt. Die Verfügbarkeit des Bodens ist durch die Eigentumsverhältnisse gewährleistet, und der Bedarf sowie die Zielvorstellungen der Gemeinde sind im Leitbild klar definiert. Die Parzelle ist voll erschlossen.

Betreffend die im Zonenplan vorgesehenen Gesamtbauhöhen vgl. Ziff. 3.8 nachstehend.

3.7 Genereller Erschliessungsplan Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

Im GEP Ver- und Entsorgung sind keine Anpassungen erforderlich.

Im GEP Verkehr wird, am Ende der Überdeckung des Streckengleises der RhB, ein Anschlusspunkt zur Erschliessung der Hotel- und Wohnzone ergänzt. Zudem wird zwischen der Shellstrasse und dem Ende der RhB-Überdachung die Signatur eines Parkplatzes aufgenommen.

3.8 Baugesetz

Die neue Hotel- und Wohnzone Sper l'En soll im BauG sowie im Zonenschema wie folgt definiert werden:

Hotel- und Wohnzone Sper l'En

Art. 56b

- 1 Die Hotel- und Wohnzone Sper l'En ist bestimmt (a) für die Erstellung von Hauptwohnungen sowie (b) für nicht störende Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, na-**

mentlich Hotels mit hoteltypischen Service- und Dienstleistungen. Aparthotels sind nicht zulässig.

- 2 An Stelle der Gebäude- und Firsthöhe gilt eine Gesamtbauhöhe von 1'721.50 m.ü.M., welche - mit Ausnahme technisch notwendiger Dachaufbauten (Liftüberfahrt, Kamine) - von keinem Punkt den Dachkonstruktionen überschritten werden darf. Bei Realisierung einer Hotelnutzung dürfen im nördlichen Bereich - wie im Zonenplan dargestellt - abgestuft Gesamtbauhöhen von 1723.50 m.ü.M. und 1726.50 m.ü.M. realisiert werden; wird dieser Höhenbonus genutzt, ist die Hotelnutzung dauernd beizubehalten.
- 3 Die ganze Hotel- und Wohnzone Sper l'En gilt als Fläche gemäss Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG mit Enteignungsrecht betreffend das bestehende privatrechtliche Bauverbot, soweit dieses einer zonenkonformen Überbauung gemäss Absatz 1 und 2 entgegensteht.

Ergänzung Zonenschema : Art. 45

	Zone	AZ	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe ab Gebäudehöhe	Max. Gebäudelänge	Grenzabstand		Min. Wohnanteil (in % der anrechenbaren BGF; Art.26)	Min. Hauptwohnungsanteil (in % der anrechenbaren BGF; Art. 27)	Störungsgrad (Art. 24)	Empfindlichkeitsstufen
						klein	gross				
HWZS	Hotel- und Wohnzone Sper l'En	0.60	Art. 56b Abs. 2		-	2.5 m	2.5 m	-	100 %	1	III

Die in Art. 56b Abs. 2 erwähnten Gesamtbauhöhen sind im Zonenplan als Gestaltungselement flächenmässig ausgeschieden.

3.9 Enteignung Bauverbotsdienstbarkeit Art. 56b Abs. 3 BauG

Wie vorstehend beschrieben, steht der geplanten Überbauung in der Hotel- und Wohnzone Sper l'En derzeit noch eine privatrechtliche Bauverbotsdienstbarkeit entgegen. Eine privatrechtliche Ablösung ist nicht möglich, weil die Berechtigten hierfür ein (überrissenes) Entgelt von Fr. 5 Millionen fordern. Diese Bauverbotsdienstbarkeit ist darum gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG zu enteignen.

Jeder Eingriff des Gemeinwesens in ein Grundrecht bedarf (1) einer genügenden gesetzlichen Grundlage, muss (2) im öffentlichen Interesse liegen und muss (3) verhältnismässig sein. Der letzterwähnte Grundsatz der Verhältnismässigkeit umfasst drei Elemente, welche kumulativ erfüllt sein müssen. Die Massnahme muss zum einen geeignet sein, das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel zu erreichen. Die Massnahme muss weiter im Hinblick auf das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel erforderlich sein, d.h. sie hat zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme für den angestrebten Erfolg ausreicht. Und schliesslich müs-

sen die mit der Massnahme angestrebten öffentlichen Interessen die durch den Eingriff beeinträchtigten privaten Interessen überwiegen (Verhältnismässigkeit im engeren Sinne).

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

(1) Gesetzliche Grundlage

Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG

(2) Öffentliches Interesse

Betreffend das ausgewiesene öffentliche Interesse an Erstwohnungen und Hotels in Samedan vgl. Ziff. 3.3 vorstehend.

(3) Verhältnismässigkeit

(3.1) Eignung: Die Enteignung des privatrechtlichen Bauverbots ist geeignet, das Ziel - nämlich die Überbauung des Gebietes Sper l'En mit einer Erstwohnungs- und Hotelüberbauung - zu erreichen.

(3.2) Erforderlichkeit: Mit der vorgesehenen Massnahme (Enteignung Bauverbotsdienstbarkeit) können rasch eine grosse Anzahl Hauptwohnungen und ein neues grosses Hotel realisiert werden. Mildere Massnahmen, mit welchen diese im öffentlichen Interesse liegenden Ziele erreicht werden können, sind nicht ersichtlich:

- Es existiert kein anderer Baustandort innerhalb der Bauzone, auf welchem sich ein grösseres Hotelprojekt realisieren lässt. Die Enteignung der Bauverbotsdienstbarkeit (welche zugunsten eines weit entfernten und kaum beeinträchtigten Grundstücks besteht) ist mithin die mildeste Massnahme, mit welcher innerhalb der bestehenden Bauzone ein neues grosses Hotelprojekt realisiert werden kann.
- Die Einzonung von zusätzlichem Bauland für eine grössere Hauptwohnungsüberbauung ist aufgrund der bestehenden Baulandreserven nicht möglich. Die Enteignung einer Bauverbotsdienstbarkeit (welche zugunsten eines weit entfernten und kaum beeinträchtigten Grundstücks besteht) ist mithin erforderlich um in Ergänzung

und in Kombination mit Cristansains (Parzelle Nr. 1032) eine grössere Zahl neuer Erstwohnungen schaffen zu können.

- Mit der geforderten Ablösesumme von Fr. 5 Mio. für die Bauverbotsdienstbarkeit lassen sich in Sper l'En nur Zweitwohnungen realisieren. Die Enteignung der Bauverbotsdienstbarkeit (welche zugunsten eines weit entfernten und kaum beeinträchtigten Grundstücks besteht) ist die mildeste Massnahme (und darum erforderlich) um in Sper l'En Hauptwohnungen und ein Hotel realisieren zu können.
- Anlässlich der letzten Grundordnungsrevision im Oktober 2010 wurde in der ganzen Gemeinde der Hauptwohnungsanteil stark erhöht (30% W2, 40% W3, 50% W4, KZ und WG). Die Enteignung einer Bauverbotsdienstbarkeit (welche zugunsten eines weit entfernten und kaum beeinträchtigten Grundstücks besteht) ist die mildere Massnahme im Vergleich zu einer weiteren Erhöhung dieses Hauptwohnungsanteils.

(3.3) Verhältnismässigkeit im engeren Sinne: Wie eingangs erwähnt müssen die mit der Massnahme angestrebten öffentlichen Interessen die durch den Eingriff beeinträchtigten privaten Interessen überwiegen.

Vorliegend ist entscheidend, dass nicht die Enteignung von Grundeigentum zur Diskussion steht, sondern bloss die Enteignung einer Bauverbotsdienstbarkeit, an welcher ein bloss sehr geringes privates Interesse besteht. Dies, weil die Bauverbotsdienstbarkeit für die Eigentümerin der berechtigten Parzellen Nr. [REDACTED] [REDACTED] ohne nennenswerte Bedeutung ist. Wie vorstehend in Ziff. 3.5 bereits ausgeführt, beträgt die Distanz von der nächstgelegenen Fassade auf den berechtigten Parzellen Nr. [REDACTED] zum geplanten Wohn- und Hotelprojekt auf Parzelle 1239 rund 138 Meter. Zwischen der berechtigten Liegenschaft Parzellen Nr. [REDACTED] liegt sodann die Gemeindeeigene Grossparzelle 1032, auf welcher ein Grossprojekt mit ca. 3'500 m² BGF (max. Gebäudehöhe 10 m und max. Firsthöhe 13.50

m) geplant und realisiert wird. Das Wohn- und Hotelprojekt in der neuen Hotel- und Wohnzone Sper l'En beschränkt weder die Aussicht auf den berechtigten Parzellen Nr. [REDACTED] noch führt es zu irgendwelchen anderen störenden Immissionen.

Fazit: Das öffentliche Interesse an der Realisierung eines grossen Erstwohnungs- und Hotelprojekts in der vorgesehenen Hotel- und Wohnzone Sper l'En überwiegt augenscheinlich das vorerwähnte private Interesse an der Beibehaltung einer materiell nahezu bedeutungslosen Bauverbotsdienstbarkeit.

Exkurs zur präjudiziellen Wirkung: Die vorliegende Enteignung einer Bauverbotsdienstbarkeit (welche zugunsten eines weit entfernten und kaum beeinträchtigten Grundstücks besteht) hat keine präjudizielle Bedeutung für die (wahrscheinlich zu verneinende) Frage, ob für das vorliegende Erstwohnungs- und Hotelprojekt auch Grundeigentum enteignet werden könnte. Denn bei einer Enteignung von Grundeigentum würden sich im Zusammenhang mit der Verhältnismässigkeit - namentlich bei den Teilkriterien Erforderlichkeit (3.2) und Verhältnismässigkeit im engeren Sinne (3.3) - ganz andere Fragen stellen.

4. Chiss

4.1 Zonenplan

Nachdem die Erschliessungstrasse über Parzelle 1432 im Detail geplant und rechtlich abgesichert ist, rechtfertigt es sich, die Restflächen entsprechend dem umliegenden Gebiet der Wohnzone 2 - allerdings mit einem hundertprozentigen Hauptwohnungsanteil - zuzuweisen und damit einer entsprechenden Nutzung zuzuführen. Die einzuzonende Fläche ist erschlossen, ihre Nutzung ist ortsverträglich und fördert das Ziel möglichst zahlreiche kostengünstige Erstwohnungen zu realisieren.

4.2 Genereller Erschliessungsplan Verkehr

Im GEP Verkehr wird die Verbindung Suot San Peter / Chiss neu gestaltet. Die alte Verbindung mit Treppenanlage wird durch einen durchgehend befahrbaren Weg (Serpentine) ersetzt.

Die neue Wegführung soll sich, mit wenigen Korrekturen, dem provisorischen Verlauf (Baupiste) anpassen.

4.3 Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung

Der GEP Ver- und Entsorgung wird durch die Massnahmen der Sanierung und Ausbau im Gebiet Chiss ergänzt (Ergänzung Wasserleitung; Verlängerung Kanalisation und neue Meteorleitung).

4.4 Baugesetz

Die Parzelle Nr. 1432 wird im Baugesetz (Art. 45) als Wohnzone 2 Chiss (W2C) mit 100% Hauptwohnungsanteil aufgenommen. Die weiteren Masse der Wohnzone 2 (W2) werden nicht angepasst. Die Ergänzung ist im Zonenschema wie folgt nachzutragen:

Zonenschema : Art. 45

	Zone	AZ	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe ab Gebäudehöhe	Max. Gebäudelänge	Grenzabstand		Min. Wohnanteil (in % der anrechenbaren BGF; Art. 26)	Min. Hauptwohnungsanteil (in % der anrechenbaren BGF; Art. 27)	Störungsgrad (Art. 24)	Empfindlichkeitsstufen
						klein	gross				
W2C	Wohnzone 2 Chiss	0.45	7.50 m	3.00 m	20.00 m	4.0 m	8.0 m	100 %	100 %	1	II

5. Suot Staziun

5.1 Zonenplan

Innerhalb der Parzelle Nr. 1336 der Rhätischen Bahn (Bahnhofzone, BHZ) im Bereich der Parzelle Nr. 1752, existiert noch ein nicht überbauter Parzellenteil (ein Bauplatz), welcher sich in der Wohn- und Gewerbezone 4 (WG4) befindet.

Die Gemeinde beabsichtigt das Überbauungskonzept der Parzelle Nr. 1752 auf der Teilparzelle Nr. 1336 fortzusetzen. Dazu ist ein reduzierter Waldabstand notwendig.

Im Zonenplan soll für die Teilparzelle Nr. 1336 auf der schlanken Seite des kleinen Waldstückes, ein reduzierter Waldabstand im Ausmass der bereits überbauten Parzelle Nr. 1752 übernommen werden.

6. Anpassungen zur Nutzungsplanung

Es werden die folgenden Anpassungen in den nachstehend aufgeführten Planungsmitteln vorgenommen.

Zonenplan 1:2'000:

- Umzonung der ZöBA im Gebiet Sper l'En in eine Hotel- und Wohnzone.
- Parzelle Nr. 1432 wird vom übrigen Gemeindegebiet in die W2C umgezont.
- Auf der Teilparzelle 1336 wird auf der schlanken Seite des kleinen Waldstückes, ein reduzierter Waldabstand im Ausmass der bereits überbauten Parzelle 1752 übernommen werden.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000:

- Anstelle des bestehenden Fussweges von Suot San Peter bis Chiss, wird die strassenmässige Erschliessungslücke durch eine Erschliessungsstrasse geschlossen.
- Ergänzung eines Anschlusspunktes ab der kleinen Umfahrung Richtung Sper l'En.
- Aufnahme eines Parkplatzes (P) über der Tieferlegung der RhB.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Ver- und Entsorgung 1:2'000:

- Ergänzung der Wasserleitung, Verlängerung Kanalisation; neu Strassenentwässerung (Meteorleitung).

Baugesetz:

- Neue Hotel- und Wohnzone Sper l'En (Art. 56b) und entsprechende Ergänzung Zonenschema (Art. 45).

- Neue Wohnzone ("Wohnzone 2 Chiss") für Parzelle Nr. 1432 mit einem 100%-igen Hauptwohnungsanteil im Zonenschema (Art. 45). Art. 54 (Wohnzone) erfährt keine Änderung.

7. Planungsprotokoll

Der Gemeindevorstand wurde über den aktuellen Stand der Planung bezüglich Erschliessung und Umzonung im Gebiet Chiss laufend informiert.

An der Sitzung vom 28. August 2011 wurden die Grundlagen zur Vorprüfung verabschiedet. Die Vorprüfungsakten wurden durch den Planer in der Kalenderwoche 36 dem ARE überbracht. Gleichzeitig mit der Vorprüfung hat der Gemeindevorstand die Grundlagen, gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 16. September 2011 bis zum 16. Oktober 2011 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe).

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung wurde mit dem Planer vor besprochen und im Anschluss dem Gemeindevorstand zugestellt.

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 27. Oktober 2011 angesetzt worden (Politkalender). An derselben Gemeindeversammlung wird über das zurückgestellte Vorhaben Hotel Bernina (Gemeindeversammlung vom 25.02.2010) abgestimmt.

8. Beschluss Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011 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.

Aus der Versammlung wurde zur Hotel- und Wohnzone Sper l'En eine mögliche Enteignung kritisiert. Der Teilrevision Sper l'En (ZP, GEP und BauG) sowie die reduzierte Waldabstandslinie „Suot Staziun“ auf Parz. Nr. 1336 (ZP) wurden beschlossen.

Noch nicht behandelt werden konnte die Teilrevision im Gebiet Chiss. Aus der Versammlung wurde gefordert, dass der Eigentümer den Mehrwert, den er durch die Umzonung erhält, der Gemeinde abgelten soll. Die Gemeinde wird mit dem Eigentümer in die Verhandlungen steigen.

9. Publikation

Die Bekanntmachung, dass die StimmbürgerInnen der Gemeinde Samedan den Planungsmitteln an der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011 zugestimmt haben, wurde im amtlichen Publikationsorgan «Engadinerpost» sowie im «Kantonsamtsblatt» publiziert (Beschwerdeauflage vom 11. November 2011 bis 12. Dezember 2011).

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

Chur, 1.11.2011

Der Planungsleiter [REDACTED]