



**Teilrevision der Ortsplanung -
Gebiet Chiss**
Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Samedan, Teilrevision der Ortsplanung – Gebiet Chiss

Projektnummer: 21071

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Samedan

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: Mai 2016

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Gebiet „Chiss“	4
1.2	Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011	4
1.3	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung	5
2.	Raumplanerische Absichten	7
2.1	Zonenplan	7
2.2	Genereller Erschliessungsplan Verkehr	7
2.3	Genereller Erschliessungsplan Ver und Entsorgung	8
2.4	Baugesetz	8
3.	Anpassungen zur Nutzungsplanung	8
3.1	Zonenplan 1:2'000	8
3.2	Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000	8
3.3	Genereller Erschliessungsplan Verkehr Ver und Entsorgung 1:2'000	8
3.4	Baugesetz	9
4.	Planungsprotokoll	9
5.	Beschluss Gemeindeversammlung	10
6.	Publikation	10



1. Allgemeines

1.1 Gebiet „Chiss“

Die Gebiete Quadrellas, Chiss und Suot San Peter waren gemäss dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) vom 23. Mai 2006 (RB Nr. 595) lediglich durch einen Fussweg in Form einer Treppenanlage verbunden. Im Rahmen der Sanierung der Wasser-, Kanalisations- und Meteorleitungen im selben Gebiet ergab sich die Möglichkeit, die bestehende Wegverbindung durch einen unterhaltsfreundlicheren und mit einer flacheren Wegführung auch benutzerfreundlicheren Alternative in Form eines Serpentinweges zu erstellen. Die unterirdische Infrastruktur wurde im Jahr 2010 saniert. Gleichzeitig wurde die neue, mit Kommunalfahrzeugen durchgehend befahrbare Wegführung provisorisch angelegt. Dafür musste ein Teil des im Eigentum von [REDACTED] stehenden Grundstückes [REDACTED] in Anspruch genommen werden. Die Eigentümerschaft erklärte sich mit der neuen Wegführung und Inanspruchnahme ihres Grundstückes grundsätzlich einverstanden. Im Gegenzug wird erwartet, dass das Grundstück Nr. [REDACTED] der Wohnzone zugewiesen wird. Gemäss aktuell gültigem Zonenplan liegt das Grundstück im Übrigen Gemeindegebiet.

1.2 Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011

Die dafür erforderliche Anpassung der Ortsplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011 behandelt. Dabei wurde die Umzonung grundsätzlich befürwortet, allerdings wurde angeregt, vorgängig die Frage der Mehrwertabschöpfung zu prüfen. Aufgrund dieser Anregung zog der damalige Gemeindevorstand das Geschäft zur weiteren Abklärung im Sinne der Anregung zurück. Vorausgegangen sind intensive Verhandlungen mit der Eigentümerschaft und langwierige Abklärungen mit externen Ämtern und Fachstellen. Verzögernde Auswirkung hatte dabei das nach der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011 angenommene eidgenössische Raumplanungsgesetz. Die Modalitäten sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der politischen Gemeinde und [REDACTED] geregelt. Bei der vorliegenden Ortsplanungs-



revision geht es um die Umsetzung des öffentlich-rechtlichen Vertrages.

1.3 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom 15. August 2011 sieht vor, dass das Grundstück Nr. 1432 einer Wohnzone mit einer AZ von 0.45 und einem Hauptwohnungsanteil von 100% zugewiesen wird. Im Gegenzug wird der Gemeinde das Recht eingeräumt, den Verbindungsweg Chiss – Quadrellas zu erstellen, dauernd beizubehalten und für die Öffentlichkeit offen zu halten. Es wurde folgende Vorgehensweise vereinbart: der Gemeindevorstand verpflichtet sich, innert zweier Jahre nach Rechtskraft des neuen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes die Anpassung der Grundordnung der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

Für den Fall, dass keine Einigung zustande kommt, ist der öffentliche Weg innert Jahresfrist auf die gemeindeeigene Parzelle zu verlegen und das Grundstück Nr. 1432 auf Kosten der Gemeinde wieder herzustellen.

Die Grundeigentümerin hat der Gemeinde das Recht eingeräumt, den Durchgangsweg als Provisorium zu unterhalten und für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen, dies bis zur Rechtskraft der angestrebten Einzonung bzw. bis feststeht, dass eine solche Einzonung nicht zustande kommt, bzw. bis spätestens zwei Jahre nach Inkraftsetzung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Im gegenseitigen Einverständnis wurde diese Frist bis zum 31. Dezember 2016 verlängert. Die Bestimmungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages sollen aus eigentumsrechtlicher Sicht wie folgt umgesetzt werden: Das Grundstück Nr. [REDACTED] im Ausmass von 949 m² und im Alleineigentum von [REDACTED] wird in zwei Teile parzelliert. Der obere Teil mit einer Fläche von 472 m² wird an die Gemeinde übertragen, der untere Teil mit einer Fläche von 477 m² verbleibt im Eigentum von [REDACTED]. Die Ausnützung des an die Gemeinde übertragenen Teils soll auf den im Eigentum von [REDACTED] verbleibende Teil übertragen werden.



Der Gemeindevorstand hat das kantonale Amt für Schätzungswesen beauftragt, den durch die planerische Massnahme in Form der Umzonung und AZ-Übertragung resultierenden Mehrwert zu ermitteln. In seinem Gutachten vom 14. Februar 2012 kommt das Schätzungsamt zum Schluss, dass der Mehrwert CHF 594'000 beträgt. Auf der anderen Seite profitiert die Gemeinde von der neuen Wegführung durch geringere Aufwendungen für den Unterhalt. Der Barwert dieser Einsparung beträgt gemäss Gutachten CHF 172'000. Für den Fall, dass die Gemeinde ihren Teil der vereinbarten Leistung nicht erfüllt, ist sie verpflichtet, die provisorische Wegführung zurückzubauen. Dafür ist aufgrund einer Richtofferte von Kosten in der Grössenordnung von CHF 150'000 auszugehen. Der Barwert für die Einsparung beim Unterhalt und die Kosten für den Rückbau entsprechen somit 54% des ermittelten Mehrwertes für die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1432. Bei dieser Gegenüberstellung ist der Wert des an die Gemeinde übertragenen Bodens im Ausmass von 472 m² nicht berücksichtigt. Ausgehend von einem Abschöpfungssatz von 20% bis 50% kann der voraussichtliche Abgabeertrag die Mehrkosten für die Gemeinde auch bei Anwendung des Maximalsatzes nicht kompensieren. Es liegt daher im öffentlichen Interesse, im vorliegenden Fall auf eine Mehrwertabschöpfung zu verzichten und das Geschäft kostenneutral abzuwickeln.

Ein Verzicht ist aber unabhängig davon auch aus den folgenden Gründen angezeigt:

- Das Grundstück Nr. 1432 befand sich bis zur Totalrevision der Ortsplanung im Jahr 1996 in der Bauzone. Im Rahmen dieser Totalrevision wurde das Grundstück als nicht bebaubares Gebiet ausgeschieden und dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Aus heutiger raumplanerischer Sicht ist diese Auszonung nicht nachvollziehbar. Entscheidend ist zudem, dass die damalige Auszonung ohne Abgeltung des sich daraus ergebenden Minderwertes erfolgte. Eine Mehrwertabschöpfung bei einer Rückzonung wäre demnach nicht korrekt.
- Bei der vorliegenden Rückzonung handelt es sich bei genauer Betrachtung nicht um eine planerische Massnahme im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung, sondern um die Erfüllung ei-



ner vertraglichen Leistung. Ursprung dieser Rückzonung ist nicht eine planerische Absicht, sondern eine Gegenleistung der öffentlichen Hand für die Inanspruchnahme eines privaten Grundstücks. In diesem Sinne liegt auch keine planerische Massnahme als Grundlage für eine Mehrwertabschöpfung vor.

2. | Raumplanerische Absichten

2.1 | Zonenplan

Das Grundstück Nr. 1432 soll vom Übrigen Gemeindegebiet in eine auf das umliegende Gebiet abgestimmte „Wohnzone 2 Chiss“ (mit einem Wohn und Hauptwohnungsanteil von 100%) zugewiesen und damit einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Die einzuzonende Fläche ist erschlossen und ihre Nutzung ortsverträglich. Die Parzelle Nr. 1432 wird bewusst in die „Wohnzone 2 Chiss“ und nicht in die „Wohnzone 2“ eingezont. Abgesehen von den Unterschieden betreffend Wohn und Hauptwohnungsanteil hat dies gewollt zur Folge, dass kein Nutzungstransfer und keine Nutzungskonzentration auf die nördlich angrenzenden Parzellen Nr. 1411 und 1412 oder die östlich angrenzende Parzelle Nr. 1413 möglich ist, zumal es sich jeweils um unterschiedliche Bauzonen handelt. Die Einzonung der schmalen Restparzelle Nr. 1432 sowie der davon abparzellierten 472 m² rechtfertigt sich jedoch trotzdem, zumal Parzelle Nr. 1432 zulasten der Parzellen Nr. 1411 und 1412 über ein als Grunddienstbarkeit eingetragenes Grenzbaurecht verfügt, sodass auf der Restparzelle Nr. 1432 eine sinnvolle Überbauung realisiert werden kann.

2.2 | Genereller Erschliessungsplan Verkehr

Mit dem Ersatz des bestehenden Fussweges von Suot San Peter bis Chiss durch eine schmale Strasse, wird die Erschliessungslücke geschlossen. Im GEP Verkehr wird die Verbindung Suot San Peter / Chiss neu gestaltet. Die alte Verbindung mit Treppenanlage wird durch ein durchgehend befahrbares Strassenstück (Serpentine) ersetzt. Die neue Wegführung soll sich, mit wenigen Korrekturen, dem provisorischen Verlauf der Baupiste anpassen.



2.3 | Genereller Erschliessungsplan Ver und Entsorgung

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

2.4 | Baugesetz

Die Parzelle Nr. 1432 wird im Baugesetz (Art. 45 Zonenschema) als „Wohnzone 2 Chiss“ (W2C) mit 100% Wohn und Hauptwohnungsanteil aufgenommen. Die übrigen Modalitäten entsprechen der Wohnzone 2 (W2). Die Ergänzung ist im Zonenschema wie folgt nachzutragen:

	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

3. | Anpassungen zur Nutzungsplanung

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

3.1 | Zonenplan 1:2'000

Die Parzelle Nr. 1432 wird vom übrigen Gemeindegebiet in die „Wohnzone 2 Chiss“ (W2C) eingezont.

3.2 | Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000

Anstelle des bestehenden Fussweges von Suot San Peter bis Chiss, wird die strassenmässige Erschliessungslücke durch eine Erschliessungsstrasse geschlossen.

3.3 | Genereller Erschliessungsplan Verkehr Ver und Entsorgung 1:2'000

Ergänzung der Wasserleitung, Verlängerung Kanalisation; neu Strassenentwässerung (Meteorleitung) zwischen Suot San Peter bis Chiss.



3.4 | Baugesetz

Das BauG wird mit der im Zonenplan eingezonten Fläche „W2C“ im Zonenschema ergänzt.

- Neue Wohnzone („Wohnzone 2 Chiss“) für Parzelle Nr. 1432 mit einem 100%igen Wohn und Hauptwohnungsanteil im Zonenschema (Art. 45).
- Die weiteren Nutzungsmasse in Art. 45 werden von der Wohnzone 2 übernommen.
- Der Artikel 54 (Wohnzone) erfährt keine Änderung.

4. | 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 (zusammen mit den Unterlagen Sper l'En und Suot Staziun) 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. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind betreffend Chiss keine Vorschläge und Einwendungen eingegangen.

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). Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011 wurde im Zusammenhang mit den Anpassungen im Gebiet Chiss (Neueinzonung) aus der Gemeindeversammlung Kritik laut über die fehlende Mehrwertabschöpfung. Das Geschäft wurde da-



raufhin durch den Gemeindevorstand diesbezüglich zur Überarbeitung zurückgezogen.

Am 15. August 2011 wurde zwischen der der Gemeinde und der Grundeigentümerin von Parzelle [REDACTED] eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abgeschlossen.

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 Chiss (Neueinzonung) ist auf den 28. April 2016 angesetzt worden (Politkalender).

5. | Beschluss Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 28. April 2016 sind die Stimmberechtigten durch den Gemeindepräsidenten ein weiteres Mal ausführlich orientiert worden. Die Präsentation des Traktandums «Teilrevision Ortsplanung Gebiet Chiss» wurde detailliert dargestellt.

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

6. | Publikation

Die Bekanntmachung, dass die StimmbürgerInnen der Gemeinde Samedan den Planungsmitteln an der Gemeindeversammlung vom 28. April 2016 zugestimmt haben, wurde im amtlichen Publikationsorgan «Engadinerpost» sowie im «Kantonsamtsblatt» publiziert.

Die Beschwerdeaufgabe findet vom 03. Juni 2016 bis 04. Juli 2016 statt.

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

Chur, 30. Mai 2016 / [REDACTED]