

# Botschaft

## Botschaft

des Gemeindevorstandes an die Gemeindeversammlung  
vom 25. Februar 2010, um 20.00 Uhr im Gemeindefaal



**SAMEDAN** VSCHINAUNCHA  
GEMEINDE

### Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler
2. Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2009
3. Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung
  - Baugesetz
  - Zonenplan Plaun God 1:10'000
  - Zonenplan Cristansains 1:2'000
  - Zonenplan Quadratscha 1:2'000 mit Gestaltungselementen
  - Genereller Erschliessungsplan Quadratscha 1:2'000 Verkehr
  - Genereller Gestaltungsplan Hotel Bernina 1:1'000
4. Kreditbegehren von CHF 1'000'000 inkl. MWST für den Ringschluss der Wasserversorgung Ariefa
5. Kreditbegehren von CHF 390'000 inkl. MWST für die Planung des Sportzentrums Promulins
6. Kreditbegehren (Zusatzkredit) von CHF 2'320'000 inkl. MWST für die Strassenkorrektur Cristansains, 2. Etappe, Tieferlegung der RhB
7. Varia

### Hinweis

Öffentliche Orientierung i. S. Sportanlage Promulins

Im Hinblick auf die Gemeindeversammlung findet am

**Montag, 15. Februar 2010, um 18.30 Uhr in der Aula des Schulhauses Puoz**

eine Orientierung über das Projekt Sportzentrum Promulins statt. An diesem Anlass stellt das Architekturbüro Mierta & Kurt Lazzarini ihr Projekt, welches den

Wettbewerb gewonnen hat, vor. Wir informieren Sie zudem über den zeitlichen und den baulichen Ablauf und beantworten Ihre Fragen.

Wir freuen uns auf einen interessanten und rege besuchten Anlass.

> Gemeindevorstand Samedan

### Traktandum 3

#### Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung

##### Cuort e böen

- Plaun da zonas Plaun God 1:10'000  
La zona da protecziun per las funtanas – separeda scu zona da protecziun summarica – dess gnir eliminada.
- Plaun da zonas Cristansains 1:2'000  
Las parcelas 1332 und 1937 dessan gnir missas illa zona industriela e d'abiter WG3P cun üna cifra d'utilisaziun da 0.84 (nouv) impè da 0.70 (fin uossa). Cotres dess gnir cumpenso il terrain da fabrica, chi vain druvo pel sbassamaint da la lingia da la Viafier retica.
- Plaun da zonas Quadratscha 1:2'000 cun elemaints da furmazium e Plaun generel d'avertüra Quadratscha 1:2'000 Trafic  
Culla revisiun da quists plauns dessan gnir s-chaffidas las premissas per fabricher a Quadratscha (parcella nr. 1054 da la Rezia Energia) ün hotel cun ca. 100 chambras e cun üna surfatscha totela d'hotel d'almain 6'500 m<sup>2</sup>. Impü dess que cotres esser pussibel da fabricher abitaziuns secundarias da maximal 3'500 m<sup>2</sup> surfatscha da plaun brüt per finanzier la construcziun da l'hotel. Ultra da que dess il quartier da Quadratscha gnir accessibel sur üna senda no dal quartier da Promulins.
- Plaun generel da furmazium Hotel Bernina 1:1'000

*Cun adatter las zonas da tgnair libras dess la Hotel Bernina SA survgnir la pussibilted da fabricher ils edifizis lung la Via Retica. Impü dess gnir cunfino l'areal dal plaun da quartier pel Plaun da quartier Hotel Bernina.*

##### - Ledscha da fabrica

*Principelmaing as tratta que dad adattaziuns da la ledscha da fabrica, chi vegnan chaschunedas da la revisiun surmanzuneda dals plauns da zonas. Impü vain il plaun regiunel per la restricziun dad abitaziuns secundarias integro illa legislaziun cumünela.*

##### In Kürze

- Zonenplan Plaun God 1:10'000  
Die als summarische Schutzzone ausgeschiedene Quellschutzzone soll aufgehoben werden.
- Zonenplan Cristansains 1:2'000  
Die Parzellen 1332 und 1937 sollen in die Gewerbe- und Wohnzone WG3P mit einer Ausnützungsziffer von neu 0.84 statt bisher 0.70 eingezont werden. Damit soll das für die Verlegung der RhB-Linie beanspruchte Bauland kompensiert werden.
- Zonenplan Quadratscha 1:2'000 mit Gestaltungselementen und genereller Erschliessungsplan Quadratscha 1:2'000 Verkehr  
Mit der Revision dieser Pläne sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass in Quadratscha (Parzelle Nr. 1054 der Rätia Energie) ein Hotel mit ca. 100 Zimmern und mit einer Gesamtfläche von minimal 6'500 m<sup>2</sup> Hotelfläche sowie zur Querfinanzierung maximal 3'500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Zweitwohnungen realisiert werden können. Zudem soll die Erschliessung des Quartiers Quadratscha mit einem Fussweg in das Gebiet Promulins ermöglicht werden.

- Genereller Gestaltungsplan Hotel Bernina 1:1'000  
Mit einer Anpassung der Freihalteflächen soll der Hotel Bernina AG ermöglicht werden, die Gebäude entlang der Via Retica anzusiedeln und zudem soll das Quartierplangebiet für den Quartierplan Hotel Bernina abgegrenzt werden.
- Baugesetz  
Im Wesentlichen werden im Baugesetz Anpassungen aufgrund der oben genannten Revision der Zonenpläne vorgeschlagen und es erfolgt die Umsetzung des regionalen Richtplanes zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus in die Gemeindegesetzgebung.

## Im Einzelnen

### 3.1 Zum Verfahren

Die Revisionsvorlage wurde vom Gemeindevorstand unter Beizug des Planungsleiters Jean Gabriel Werro und des Planungsjuristen Dr. iur. Duri Pally erarbeitet und am 4. August 2009 zur Vorprüfung durch die kantonalen Ämter verabschiedet. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes des Amtes für Raumentwicklung (ARE) Graubünden vom 23. Oktober 2009 und der ergänzenden Stellungnahme des erwähnten Amtes vom 3. November 2009 fand mit den Vertretern des ARE am 6. November 2009 eine Besprechung statt. Aufgrund der Vorprüfungsberichte und der Ergebnisse der erwähnten Besprechung wurden die Unterlagen überarbeitet und erneut zur Vorprüfung eingereicht. Gestützt auf den Bericht zur zweiten Vorprüfung vom 15. Dezember 2009 des ARE verabschiedete der Gemeindevorstand die Auflageakten gleichentags zur Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 Raumplanungsverordnung (KRVO), welche vom 21. Dezember 2009 bis zum 21. Januar 2010 dauerte.

In der Padella Nr. 01/2010 wurde auf die Mitwirkungsaufgabe hingewiesen, der wesentliche Inhalt der Teilrevision dargestellt und zu einer Fragestunde, welche am 11. Januar 2010 stattfand, eingeladen. Im Rahmen dieser Fragestunde wurde die Abgrenzung des Quartierplangebietes Hotel Bernina kritisch hinterfragt und eine Umbenennung der Hotelzone Quadratscha in eine Hotel- und Wohnzone Quadratscha angeregt. Schliesslich wurde nach der Begründung für den Verzicht auf die Lenkungsabgabe gefragt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden verschiedene

Anträge betreffend Hotel Bernina gestellt, und zwar sowohl betreffend den bestehenden historischen Hotelbau auf dem nördlichen Teil von Parzelle 1138 als auch betreffend den südlich der Via Retica liegenden, noch unüberbauten Teil dieser Parzelle. Gestützt auf die entsprechenden Anträge hat der Gemeindevorstand die aufgelegten Pläne und Vorschriften im Wesentlichen wie folgt angepasst:

- Der neu geschaffene Freihaltebereich im Park des Hotels Bernina wird im Vergleich zu den aufgelegten Plänen nochmals wesentlich erweitert.
- Die vorgesehene Verlegung der geschützten Einzelbäume/Baumgruppen im Park wird angepasst, jedoch ohne Reduktion der heute bestehenden Fläche.
- Die im historischen Hotel Bernina durch Verzicht auf die Zweitwohnungsnutzung neu geschaffene Hauptwohnungsfläche (vgl. Art. 42 Abs. 2 lit. a Al. 1) wird bei der geplanten Überbauung im Park (entgegen dem in der Auflage vorgesehenen Art. 105a Abs. 5) nicht angerechnet. Dies bedeutet, dass bei der geplanten Überbauung im Park der Hauptwohnungsanteil von 30% (zusätzlich) erfüllt werden muss.
- Art. 105a Abs. 5 und 42 Abs. 2 wurden zwecks besserer Verständlichkeit umformuliert.
- In einem neuen Art. 105a Abs. 6 wird klargestellt, dass die Privilegierung in Art. 42 Abs. 2 BauG sowie die neuen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan – v.a. der neue ausgedehnte Freihaltebereich – als Gegenstand einer projektbezogenen Nutzungsplanung eine Einheit bilden und nur gemeinsam in Kraft treten.

### 3.2 Teilrevision Baugesetz

Die blauen Einträge geben den neuen Gesetzestext wieder.

#### 3.2.1 Allgemeine Änderungen

##### Art. 10 Ersatzabgabe

**1b Gegen Entrichtung der Ersatzabgabe kann die Baubehörde überdies bei Neu- und Ausbauten von Hotels traditioneller Art auf die Errichtung der im Gesetz vorgesehenen Pflichtparkplätze ganz oder teilweise verzichten, wenn in angemessener Distanz genügend öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.**

Mit dieser Bestimmung soll dem Gemeindevorstand als Baubehörde die Möglich-

keit gegeben werden, Hotels die Errichtung von Parkplätzen ganz oder teilweise zu erlassen, wenn genügend öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Damit können die Hotels von hohen Investitionen, die sich kaum über den Betrieb finanzieren lassen, entlastet werden.

##### Art. 10 Ersatzabgabe

**2 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.--. Dieser Betrag wird an den Zürcher Baukostenindex (122.2 Punkte, Stand 1.4.2009, Basis 1.4.98) gekoppelt und bei jeder Veränderung um mindestens 5 Punkte (im Verhältnis zu 122.2 Punkten) an den aktuellen Indexstand angepasst. Der bezahlte Betrag ist bei einem späteren Einkauf in eine öffentliche oder private Anlage (indexiert, aber unverzinst) anrechenbar, sofern dieser Einkauf innerhalb von 10 Jahren seit Erteilung der Baubewilligung erfolgt.**

Die Ersatzabgabe für einen fehlenden Autoabstellplatz soll von bisher CHF 8'000 auf CHF 5'000 reduziert werden.

#### 3.2.2 Änderungen zur Umsetzung des regionalen Richtplanes „Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus“

##### Wohnanteile / Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (2.7)

##### Allgemeines (2.7.1)

##### Art. 25a Begriffe

- 1 Ortsansässig sind Personen, welche in der Gemeinde sowohl steuerrechtlichen wie zivilrechtlichen Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB haben.
- 2 Als altrechtliche Wohnungen gelten all jene Wohnflächen, welche vor dem 22. Oktober 1996 bewilligt worden sind.
- 3 Als Hauptwohnungen gelten Wohnflächen (Einfamilienhäuser sowie einzelne Wohnungen und Zimmer in Mehrfamilienhäusern), welche aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift bzw. einer entsprechenden Baubewilligung von Ortsansässigen genutzt werden müssen.
- 4 Als Wohnungen für die in der Region tätigen Personen gelten Wohnflächen und Unterkünfte für Personen, die in Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben der Region tätig sind oder sich hier zu Ausbildungszwecken aufhalten.
- 5 Als Zweitwohnungen gelten alle übrigen nicht der Kategorie von Abs. 2 – 4 angehörenden Wohnflächen, welche aufgrund einer entsprechenden Bau-

bewilligung uneingeschränkt auch von Personen ohne zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden dürfen.

- 6 Als Grossbauprojekte gelten Bauprojekte mit einem Zweitwohnungsanteil über 1'000 m<sup>2</sup> BGF.

#### Art. 25b Angaben im Baugesuch

- 1 Haupt- und Zweitwohnungen sind im Baugesuch sowie in den Baugesuchsplänen unmissverständlich als solche zu bezeichnen, und das für die Überbauung beanspruchte Zweitwohnungskontingent ist im Baugesuch anzugeben.

#### Wohnanteile (2.7.2)

##### Art. 26 Grundsatz und Ausnahmen

- 1 Bei Neubauten (inkl. Auskernung, Ersatzbau und Wiederaufbau) sowie wesentlichen Umbauten und Erweiterungen dürfen die im Zonenschema festgelegten Wohnanteile (in Prozenten der BGF) ausschliesslich als Wohnraum genutzt werden.
- 2 Art. 27 Abs. 2 und Abs. 4 gelten sinngemäss.
- 3 Für Bauten im öffentlichen Interesse kann die Baubehörde eine Unterschreitung des minimalen Wohnanteils bewilligen. Dies gilt insbesondere auch für Hotelbetriebe sowie andere Bauten von lokaler volkswirtschaftlicher oder kultureller Bedeutung.

##### Art. 26a Sicherung

- 1 Die Zweckbestimmung der Wohnräume ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen und mit deren Rechtskraft im Grundbuch anzumerken („Verpflichtung zur Wohnnutzung [Art. 26 BauG]“).

#### Hauptwohnungsanteile (2.7.3)

##### Art. 27 Grundsatz und Berechnung

- 1 In folgenden Fällen dürfen die im Zonenschema festgelegten Anteile (in Prozenten der BGF) ausschliesslich als Hauptwohnungen genutzt werden:
  - bei Neubauten inkl. Auskernung, Ersatzbau und Wiederaufbau,
  - bei der Umnutzung von Produktions- und Dienstleistungsflächen in Wohnflächen,
  - bei jeder Erweiterung von Zweitwohnungen,
  - bei wesentlichen Umbauten und wesentlichen Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen.

- 2 Wesentlich ist eine Erweiterung bzw. ein Umbau gemäss Abs. 1 Al. 4,
  - wenn die Erweiterung 10% der vorbestehenden Fläche der betreffenden Wohnung übersteigt, oder
  - wenn der (über den Unterhalt und die Erneuerung hinausgehende) wertvermehrende Anteil der Investitionen abzüglich die wertvermehrenden energetischen Optimierungen 25% des vor dem Umbau bestehenden Neuwerts überschreitet. Die wertvermehrenden Investitionsvolumen werden zusammengerechnet, wenn die Umbaumassnahmen innerhalb von 10 Jahren gestaffelt erfolgen.

- 3 Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die ganze Wohnfläche als Hauptwohnung zu nutzen. Der Hauptwohnungsanteil muss, sofern so viel Bruttogeschossfläche vorhanden ist, mindestens eine Wohnung mit einer Bruttogeschossfläche von 80 m<sup>2</sup> ergeben.

- 4 Werden mehrere Bauten auf dem gleichen oder direkt angrenzenden Grundstücken neu erstellt, so kann die Hauptwohnungsverpflichtung in einer oder einzelnen Bauten erfüllt werden. Die Hauptwohnungen müssen vor oder spätestens gleichzeitig mit den Zweitwohnungen erstellt werden. Derartige Zusammenfassungen der Hauptwohnungsverpflichtung sind im Grundbuch anzumerken.

- 5 Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen wird die BGF – welche das Total der Bruttowohnfläche aller Wohnungen übersteigt – den einzelnen Wohnungen im Verhältnis von deren Bruttowohnfläche zugerechnet.

- 6 Als Produktions- und Dienstleistungsflächen genutzte Raumeinheiten werden im Rahmen der Hauptwohnungsanteilsregelung wie Hauptwohnungen behandelt.

##### Art. 27a Unwesentliche Umbauten

- 1 Zeigt sich nach der Bauausführung, dass der in Art. 27 Abs. 2 Al. 2 BauG erwähnte Grenzwert für wesentliche Umbauten entgegen den Angaben im Baugesuch überschritten wurde, so wird ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt.
- 2 Auf die nachträgliche Festsetzung der durch die Überschreitung verursachten Hauptwohnungsverpflichtung wird verzichtet, wenn das Umbauvorhaben im ursprünglichen Baugesuch unter Beilage eines ausführlichen Kostenvor-

schlags detailliert umschrieben wurde und letzterer keine Fehler enthält, die der Baugesuchsteller bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte erkennen müssen.

##### Art. 28 Nutzungsverpflichtung und Ausnahmen

- 1 Hauptwohnungen sind als solche (Art. 25a Abs. 3) oder als Wohnungen für die in der Region tätigen Personen (Art. 25a Abs. 4) zu nutzen. Werden derartige Wohnungen nicht vom ortsansässigen Eigentümer genutzt, sind sie gegen angemessenes Entgelt Ortsansässigen oder in der Region tätigen Personen zur Verfügung zu stellen.

- 2 Bei Personalunterkünften sind Leerstände im üblichen Rahmen zulässig.

- 3 Bedeutet die Einhaltung dieser Nutzungsverpflichtung infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baubehörde dem Eigentümer zum Selbstgebrauch auf eine angemessene Zeitdauer die Zweitwohnungsnutzung gestatten.

- 4 Steht eine Wohnung seit mindestens 20 Jahren im Eigentum derselben Familie (inkl. Erbgang durch Ehegatten und Nachkommen in gerader Linie), so ist diesem Personenkreis die Zweitwohnungsnutzung zum Selbstgebrauch trotz Hauptwohnungsverpflichtung unbefristet gestattet, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt, in welchem Hauptwohnungsverpflichtung begründet wurde.

- 5 Werden geschützte, schützenswerte oder erhaltenswerte altrechtliche Gebäude (Art. 78 – 80) wesentlich umgebaut (Art. 27 Abs. 2), so kann auf die Einhaltung des minimalen Hauptwohnungsanteils gegen Entrichtung einer Ersatzabgabe verzichtet werden, wenn aufgrund eines Gutachtens der Denkmalpflege oder des Bauberaters feststeht, dass die Schaffung mehrerer Wohneinheiten mit dem Schutzziel nicht vereinbar ist. Grundlage bildet immer ein historisch zusammengehörender Gebäudekomplex, und zwar unabhängig allfälliger durch das Gebäude verlaufender Parzellengrenzen. Die Ersatzabgabe beträgt 20% des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung nach Abschluss der Bauarbeiten.

Art. 29 Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten

- 1 Wird der minimale Hauptwohnungsanteil freiwillig überschritten, ist eine spätere Umnutzung in Zweitwohnungen bis zu der im Zonenschema erwähnten Hauptwohnungsquote zulässig. Wurde die Hauptwohnung, nach dem 25. Februar 2010 bewilligt, ist eine solche Umnutzung frühestens 20 Jahre nach effektiver Nutzung als Hauptwohnung zulässig.
- 2 Die Umnutzung bedarf eines entsprechenden Kontingents sowie der Zustimmung all jener Eigentümer, deren Hauptwohnungen für das Erreichen der Quote erforderlich sind.

Art. 30 Sicherung

- 1 Die Zweckbestimmung der Hauptwohnungen sowie die Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeit in eine Zweitwohnung sind durch Auflagen in der Baubewilligung sicherzustellen und mit deren Rechtskraft im Grundbuch anzumerken („Hauptwohnungsverpflichtung [Art. 28 f. BauG]“).

#### **Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus (2.7.4)**

Art. 31 Zweck und Gegenstand der Kontingentierung

- 1 Im Interesse einer geordneten, nachhaltigen Entwicklung und mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven wird der Zweitwohnungsbau im Baugebiet kontingentiert.
- 2 Der Kontingentierung unterliegen alle Zweitwohnungen, welche zufolge Neubau, Wiederaufbau, Umbau und Erweiterung sowie durch Umnutzung der nicht der Kontingentierung unterliegenden Flächen (Abs. 3) geschaffen werden.
- 3 Nicht der Kontingentierung unterliegen:
  - a) Hauptwohnungen, inklusive deren Nutzung als Wohnung für die in der Region tätigen Personen;
  - b) Hotelgewerbe-, andere Produktions- und Dienstleistungsflächen.
- 4 Von der Kontingentierung sind befreit:
  - a) Die Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung.
  - b) Bei Umbau und Erneuerung von Wohnbauten sowie bei Wiederaufbau von zerstörten oder abgebrochenen Wohnbauten, die Wohnflächen der bis dahin bestehenden

altrechtlichen Wohnungen und Zweitwohnungen.

- c) Die einmaligen Erweiterungen von altrechtlichen Wohnungen bis maximal 50 m<sup>2</sup> BGF. Bei Erweiterungen über 50 m<sup>2</sup> ist die gesamte Erweiterung kontingentspflichtig.

Art. 32 Jahreskontingent pro Bauherrschaft

- 1 Ortsansässige können zur Mitfinanzierung eines Eigenheims (Hauptwohnung) einmalig ein zeitlich privilegiertes Jahreskontingent von 130 m<sup>2</sup> BGF beanspruchen. Voraussetzung ist, dass die privilegierte Zweitwohnung maximal 130 m<sup>2</sup> BGF gross ist und dass der Veräusserungsgewinn bzw. der Erlös aus Vermietung nachweislich (unter Ausschluss von Umgehungsgeschäften) vollumfänglich für die Finanzierung bzw. Vergünstigung dieses Eigenheims verwendet wird.
- 2 Pro Jahr kann Grossbauprojekten (Art. 25a Abs. 6) insgesamt ein privilegiertes Jahreskontingent von maximal 600 m<sup>2</sup> BGF zugewiesen werden.
- 3 In allen übrigen Fällen beträgt das Jahreskontingent jeweils maximal 300 m<sup>2</sup> BGF.
- 4 Bei Totalunternehmerverpflichtungen, Generalunternehmerverpflichtungen oder Verpflichtungen mit ähnlicher Tragweite wird ein Kontingentsbezug im vollen Umfang sowohl der Bauherrschaft als auch dem Total- bzw. dem Generalunternehmer zugerechnet.

Art. 33 Jahreskontingent der Gemeinde – Zuweisung an einzelne Bauherrschaften

- 1 Das in der Gemeinde insgesamt verfügbare Jahreskontingent beträgt 1'600 m<sup>2</sup> BGF.
- 2 Im aktuellen Jahr können folgende Kontingente zugeteilt werden:
  - ein allfälliges Restkontingent aus dem Vorjahr,
  - das aktuelle Jahreskontingent (Absatz 1) abzüglich allfälliger Vorbezüge aus dem Vorjahr sowie
  - Vorbezüge zulasten des Folgejahrs (Art. 35).
- 3 Die zur Verfügung stehenden Kontingente werden – soweit ausreichend – den einzelnen Bauherrschaften in folgender Reihenfolge bzw. in folgendem Umfang zugewiesen:
  - a) Am 1. Januar werden den bis zum Ende des Vorjahres eingegangenen

Gesuchen folgende Kontingente zugewiesen:

- aa) Dem ‚ältesten‘ Grossbauprojekt (Art. 25a Abs. 6) wird ein Kontingent von maximal 600 m<sup>2</sup> BGF zugewiesen. Benötigt das älteste Grossbauprojekt ein letztes Kontingent von weniger als 600 m<sup>2</sup> BGF, so wird der Rest dem nächstfolgenden Grossbauprojekt zugewiesen.
- bb) Den zwei ‚ältesten‘ Nicht-Grossbauprojekten (inkl. Umnutzungen) werden in der Eingangsreihenfolge je ein Kontingent von maximal 300 m<sup>2</sup> BGF je Bauherrschaft zugewiesen.
- cc) Den privilegierten Eigenheimprojekten (Art. 32 Abs. 1) wird in der Eingangsreihenfolge ein Kontingent von maximal je 130 m<sup>2</sup> BGF je Bauherrschaft zugewiesen.
- b) Die anschliessend noch verfügbaren Kontingente werden den noch nicht berücksichtigten Bauherrschaften in der Eingangsreihenfolge (aus dem Vorjahr bzw. im laufenden Jahr) zugewiesen, und zwar maximal je 300 m<sup>2</sup> BGF (Grossbauprojekte, Nicht-Grossbauprojekte, Umnutzungen). Eine zusätzliche Zuweisung unter diesem Titel erhält auch ein gemäss lit. a/aa Satz 2 bereits berücksichtigtes Grossbauprojekt, wobei dessen Gesamtzuweisung 600 m<sup>2</sup> BGF nicht übersteigen darf.

Art. 34 Einschränkungen für Grossbauprojekte und Umnutzungen

- 1 Für ein Grossbauprojekt besteht kein Anspruch darauf, nacheinander mehr als ein Kontingent von insgesamt 1'800 m<sup>2</sup> BGF zu erhalten. Sind weitere Gesuche für Grossbauprojekte hängig, so kann die Baubehörde nach Zuteilung dieser 1'800 m<sup>2</sup> BGF unabhängig vom Gesuchseingang des ersten Grossbauprojekts die Kontingente ganz oder teilweise einem später eingereichten Grossbauprojekt zuteilen. Die Baubehörde berücksichtigt dabei insbesondere folgende Kriterien:
  - Ermöglichung zweckmässiger Bauabläufe bei beabsichtigter etappierter Überbauung;
  - Qualität des Projekts;
  - ausgewogene Verteilung der Kontingente unter die verschiedenen Bauherrschaften.

- 2 Für Umnutzungen, welche ein Kontingent benötigen (Art. 31 Abs. 2), kann das Privileg für Grossbauprojekte (Art. 32 Abs. 2) nicht beansprucht werden. Überdies besteht kein Anspruch darauf, nacheinander mehr als ein Kontingent von insgesamt 900 m<sup>2</sup> BGF zu erhalten; Absatz 1 gilt für betroffene spätere Nicht-Grossbauprojekte sinngemäss.

#### Art. 35 Vorbezüge und provisorische Zuweisung

- 1 Die im Folgejahr gemäss Art. 33 Abs. 3 voraussehbar zuzuweisenden Kontingente können bereits im aktuellen Jahr (unter Erteilung der Baufreigabe) als Vorbezug definitiv zugewiesen werden, wenn ein Projekt
  - Anspruch auf ein Kontingent im laufenden Jahr hat, und
  - nach dem Vorbezug zulasten des Folgejahrs keine weiteren Kontingente benötigt oder der Vorbezug bei einem Grossbauprojekt eine sinnvolle Etappierung ermöglicht.
- 2 Voraussehbare Zuweisungen anschliessend an das erste Folgejahr, können provisorisch zugewiesen und der voraussehbare Zeitpunkt der Baufreigabe kann provisorisch verfügt werden. Diese provisorischen Anordnungen stehen unter dem Vorbehalt künftiger Gesetzesänderungen.
- 3 Die für ein bestimmtes Jahr erfolgten provisorischen Anordnungen werden jeweils Ende Jahr definitiv, es sei denn, das Jahreskontingent der Gemeinde oder die Zuweisungsmodalitäten würden aufgrund einer Gesetzesrevision geändert. Diesfalls fallen alle im Zeitpunkt der Änderung noch provisorischen Anordnungen ohne weiteres dahin.

#### Art. 36 Verfahren und Baufreigabe

- 1 Die Zuweisung der Kontingente erfolgt im Rahmen der Baubewilligung oder mittels separater Verfügung. Die Gemeinde kann einzelne Zuweisungen ausnahmsweise publizieren.
- 2 An demselben Datum der Gemeindeganzlei oder der Post (massgebend Poststempel) übergebene Baugesuche gelten als gleichzeitig eingereicht. Reicht das Kontingent für die betreffenden Zweitwohnungen nicht aus, entscheidet das Los über die Rangfolge. Die Verlosung erfolgt durch den Gemeindepräsidenten oder seinen Stellvertreter im Beisein der Bauherrschaften.

- 3 Reicht das Jahreskontingent der Gemeinde für eine Überbauung nicht aus oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, wird die Baufreigabe zurückgestellt. Die Baufreigabe erfolgt erst, wenn die Bauherrschaft zusammen mit den Quoten der darauf folgenden Jahre über das für die Überbauung bzw. für die Etappe beanspruchte Kontingent verfügt.
- 4 Die Fristen für den Baubeginn und die Bauausführung (Art. 91 Abs. 2 KRG) stehen während des Aufschiebs still.

#### Art. 37 Mangelhafte Gesuche

- 1 Ein Baugesuch, welches wegen wesentlicher Unvollständigkeit, wesentlicher Verletzung gesetzlicher Vorschriften oder aus anderen Gründen auch mit den üblichen Nebenbestimmungen nicht bewilligungsfähig ist, bleibt bei der Kontingentszuweisung unberücksichtigt. Für die Eingangsreihenfolge ist diesfalls der Wegfall des entsprechenden Hindernisses bzw. der Eingang des überarbeiteten oder ergänzten Gesuchs massgebend.
- 2 Gesuche für Bauvorhaben, deren Realisierung innert der Frist gemäss Art. 39 als ausgeschlossen erscheint (Gesuche auf Vorrat), bleiben bei der Kontingentszuweisung unberücksichtigt.

#### Art. 38 Projektänderungen

- 1 Jede Art von Projektänderungen vor oder nach Mitteilung des Baubescheids führt zu einer Neueinreihung des gesamten Projekts; massgebend ist der Eingang des Projektänderungsgesuchs.
- 2 Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden,
  - bei Erweiterungen oder geringfügigen Projektänderungen, welche jeweils nicht kontingentsrelevant sind,
  - bei Änderungen in der Aufteilung von Haupt- und Zweitwohnungen, wenn dadurch die kontingentspflichtige Fläche nicht erweitert wird,
  - wenn zwischen Baubewilligungserteilung und Baufreigabe mindestens fünf Jahre liegen und das abgeänderte Projekt in qualitativer und quantitativer Hinsicht dem bewilligten entspricht, oder
  - wenn aufgrund einer Projektänderung wesentliche, im öffentlichen Interesse liegende Verbesserungen erreicht werden können.

#### Art. 39 Verfall der Kontingente

- 1 Wird ein rechtskräftig bewilligtes, der Kontingentierung unterliegendes Bauvorhaben nicht innerhalb von sechs Monaten seit möglichem Baubeginn oder lediglich pro forma in Angriff genommen, verfällt das Kontingent für die betreffende Bauherrschaft.
- 2 Bei etappierten Bauvorhaben beginnt die Frist mit Zuweisung des letzten für das Gesamtvorhaben erforderlichen Kontingents. Wird gegen die Baubewilligung ein Rechtsmittel ohne aufschiebende Wirkung ergriffen, beginnt die Frist nicht vor rechtskräftigem Abschluss dieses Rechtsmittelverfahrens.
- 3 Der Verfall wird in einer anfechtbaren Verfügung festgestellt.

#### Art. 40 Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen

Bisher Art. 41 (Inhalt unverändert)

#### Art. 41 Übersicht über die verfügbaren Kontingente

Bisher Art. 42 (Inhalt unverändert)

#### Art. 42 Ausnahmen für projektbezogene Nutzungsplanungen – Anwendungsfälle Neu, vgl. nachstehend Ziff. 3.6.3

#### Art. 43 Anpassungsklausel Aufgehoben

### 3.2.3 Gesetzesanpassungen für die Projekte Hotel Bernina und Hotel auf dem Areal Rätia Energie (vgl. auch Art. 56a)

Um den Erhalt und den Weiterbetrieb des bestehenden Hotels Bernina sicherzustellen sowie das Hotel auf der Liegenschaft der Rätia Energie (Quadratscha) zu ermöglichen, wird in Art. 42 Abs. 1 – entsprechend der Vorgabe in Art. 7 Abs. 2 des regionalen Richtplans – die gesetzliche Grundlage für Ausnahmen von der Kontingentierung geschaffen. Sodann werden in den Absätzen 2 und 3 die erwähnten Anwendungsfälle konkretisiert. In diesem Zusammenhang gilt es zu betonen, dass in beiden Fällen im Gegenzug für die Befreiung von der Kontingentierung in grossem Umfang definitiv auf Zweitwohnungsflächen verzichtet wird, sodass im Resultat insgesamt wesentlich weniger Zweitwohnungsflächen entstehen als ohne die Befreiung:

- Hotel auf der Liegenschaft Quadratscha: Verbleibt die betreffende Liegenschaft unverändert in der Gewerbe- und

Wohnzone 3, könnten – mit dem neuen Hauptwohnungsanteil von 30% – 5'189 m<sup>2</sup> Zweitwohnungen realisiert werden. Im Gegenzug für die Befreiung von der Kontingentierung entstehen insgesamt maximal 3'500 m<sup>2</sup> Zweitwohnungen (vgl. 56a Abs. 2 Al. 3), also 1'689 m<sup>2</sup> Zweitwohnungen weniger.

- Hotel Bernina: Zusätzlich zu den bereits bewilligten 1'175 m<sup>2</sup> Zweitwohnungen im historischen Hotel können – mit dem neuen Hauptwohnungsanteil von 30% – noch 4'212 m<sup>2</sup> Zweitwohnungen im Park realisiert werden, total also 5'387.60 m<sup>2</sup> Zweitwohnungen. Im Gegenzug für die Befreiung von der Kontingentierung verzichtet die Hotel Bernina AG definitiv auf die im historischen Hotelbau bereits bewilligten 1'175 m<sup>2</sup> Zweitwohnungen (Art. 42 Abs. 2 lit. a Al. 1 und lit. b).

#### Art. 42 Ausnahmen für projektbezogene Nutzungsplanungen – Anwendungsfälle

- 1 Sofern die Kontingente gemäss Art. 33 nicht ausreichen, kann die Gemeindeversammlung im Rahmen von projektbezogenen Nutzungsplanungen im überwiegenden öffentlichen und volkswirtschaftlichen Interesse liegende Bauvorhaben teilweise oder ganz von der Kontingentierung befreien.
- 2 Hotel Bernina, Parzelle 1138: Zwecks Erhalts und Weiterbetriebs des historischen Hotel Bernina auf Parzelle 1138 im Sinne eines traditionellen Hotels kann der Gemeindevorstand in Anwendung von Absatz 1 eine Fläche von maximal 3'500 m<sup>2</sup> BGF von der Kontingentierung befreien, soweit im Zeitpunkt der Baubewilligung kein entsprechendes Kontingent erhältlich ist.
  - a) Voraussetzung ist,
    - dass auf die bereits bewilligte Zweitwohnungsnutzung im historischen Hotelbau (1'175 m<sup>2</sup> BGF) verzichtet wird,
    - dass der gesamte Gewinn aus dem Zweitwohnungsverkauf in erster Linie in die Sanierung des historischen Hotels und in zweiter Linie in eine allfällige Erweiterung des Hotelbetriebs investiert wird, was mit entsprechenden Massnahmen sicherzustellen ist, und
    - dass die wirtschaftliche Notwendigkeit der Querfinanzierung nachgewiesen wird
  - b) Wird die Befreiung von der Kontingentierung ganz oder teilweise be-

ansprucht, so gilt für Parzelle 1138 (Ausdehnung Ende 2009) unwiderruflich und dauerhaft folgende im Grundbuch anzumerkende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Der historische Hotelbau nördlich der Via Retica (inkl. Saalanbau über und südlich der Via Retica) darf definitiv und dauerhaft nur als traditionelles Hotel genutzt werden.

Derzeit hat das Hotel Bernina die Baubewilligung, zwei Geschosse im Hotelgebäude als Zweitwohnungen zu nutzen. Das Hotel Bernina verzichtet darauf, von diesem Recht Gebrauch zu machen. Diese Fläche soll im Garten realisiert werden, so dass im Park total 3'500 m<sup>2</sup> Zweitwohnungen gebaut werden können, dies ist notwendig, um langfristig die wirtschaftliche Existenz des Hotels Bernina sicherzustellen. Gemäss der derzeit geltenden Rechtslage wäre, sofern Kontingente vorhanden sind, eine Umnutzung eines Grossteils des Hotels und des Parkareals in Zweitwohnungen möglich. Dringend ist die Realisierung der Wellnessanlage für das Hotel.

#### Art. 42 Ausnahmen für projektbezogene Nutzungsplanungen – Anwendungsfälle

- 3 Hotel- und Wohnzone Quadratscha: Zwecks Realisierung eines traditionellen Hotels in der Hotel- und Wohnzone Quadratscha entsprechend den in Art. 56a definierten Modalitäten kann der Gemeindevorstand in Anwendung von Absatz 1 maximal 3'500 m<sup>2</sup> BGF von der Kontingentierung befreien, soweit im Zeitpunkt der Baubewilligung kein entsprechendes Kontingent erhältlich ist. Voraussetzung ist,
  - dass der gesamte Gewinn aus dem Zweitwohnungsverkauf in das neue Hotel investiert wird, was mit entsprechenden Massnahmen sicherzustellen ist, und
  - dass die wirtschaftliche Notwendigkeit der Querfinanzierung nachgewiesen wird.

#### 3.2.4 Zur Lenkungsabgabe

Der Gemeindevorstand schlägt vor, auf die Einführung einer Lenkungsabgabe, wonach pro verkauften m<sup>2</sup> BGF Zweitwohnungen eine Abgabe erhoben würde, zu verzichten. Die Begründung liegt darin, dass eine solche Lenkungsabgabe, entgegen ihrer Bezeichnung, angesichts des

Preisniveaus kaum eine lenkende Wirkung haben würde. Die beabsichtigte Drosselung des Zweitwohnungsbaus tritt bereits aufgrund der beschlossenen Kontingentierung ein. Schliesslich ist auch auf die Signalwirkung einer solchen Bestimmung hinzuweisen, ist doch nicht ausser Acht zu lassen, dass ca. 50% der Logiernächte im Kanton Graubünden in Zweitwohnungen generiert werden und die Zweitwohnungsgäste zu einer guten Grundauslastung der touristischen Infrastruktur im Oberengadin beitragen.

#### 3.2.5 Weitere Gesetzesanpassungen

##### Art. 44 Regelbauweise und Abweichungen Abs. 4 Al. 3

- Die Gebäude- und Firsthöhe darf bei gegliederten Bauten für jeden Baukörper separat ermittelt werden, ohne dass die Voraussetzung in Art. 49 Abs. 4 Satz 2 erfüllt ist.

Mit dieser Bestimmung soll im Rahmen der Quartierplanung generell bei gegliederten Bauten eine differenzierte Ermittlung der Gebäude- und Firsthöhe ermöglicht werden.

##### Art. 45 Zonenschema

(Siehe Tabelle nächste Seite)

Die Anpassung der Hauptwohnungsanteile wird notwendig, da die Hauptwohnungsverpflichtung neu nicht mehr abgegolten werden kann, sondern die vorgeschlagene Hauptwohnungsverpflichtung von 30% real zu erfüllen ist.

##### Art. 46 Ausnützungsziffer

In Abs. 6 Al. 5 wird vorgeschlagen, die Wintergärten künftig nicht mehr bei der Berechnung der AZ zu berücksichtigen.

##### Art. 49 Gebäude- und Firsthöhe

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Gebäudehauptecken gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dacheindeckung. Bei Pultdächern ist für die oberen Messpunkte eine horizontale Fläche massgebend, welche durch die Schnittpunkte der Fassade mit der Traufseite definiert wird. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen. Ist im Zonenplan ein Bezugspunkt bzw. -niveau festgelegt, so wird die Gebäudehöhe auf der ganzen Parzelle ab dieser Höhe gemessen.

Art. 45

Zone	AZ	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe ab Gebäudehöhe	Max. Gebäuelänge	Grenzabstand		Min. Wohnanteil (in % der anrechenbaren BGF; Art. 26)	Min. Hauptwohnungsanteil (in % der anrechenbaren BGF; Art 27)	Störungsgrad (Art. 24)	Empfindlichkeitsstufen	Art.	
					klein	gross						
KZ	-	11.00 m	3.50 m	-	4.0 m	4.0 m	50 %	30 %	2	III	53	
W1	0.30	7.00 m	3.00 m	20.00 m	5.0 m	10.0 m	50 %	0 %	1	II	54	
W2	0.45	7.50 m	3.00 m	20.00 m	4.0 m	8.0 m	65 %	30 %	1	II	54	
W3	0.60	10.00 m	3.50 m	25.00 m	4.0 m	6.0 m	80 %	30 %	1	II	54	
W3C	0.60	10.00 m	3.50 m	25.00 m	4.0 m	6.0 m	80 %	30 %	1	II	54	
W3P	0.50	10.00 m	3.50 m	25.00 m	4.0 m	6.0 m	100%	100%	1	II	54	
W4	0.70	14.00 m	3.50 m	30.00 m	4.0 m	8.0 m	80 %	30 %	1	II	54	
W4P	0.80	13.00 m	3.50 m	-	4.0 m	8.0 m	80 %	30 %	1	II	54	
WG3	0.70	10.50 m	3.00 m	40.00 m	4.0 m	6.0 m	20 %	30 %	2	III	55	
WG3P	0.84	10.50 m	3.00 m	40.00 m	4.0 m	6.0 m	20 %	30 %	2	III	55	
WG4	0.80	13.00 m	3.00 m	40.00 m	4.0 m	8.0 m	20 %	30 %	2	III	55	
HWQ	1.10	13.00 m	3.50 m	80.00 m	4.0 m	4.0 m	-	0 %	1	III	56a	
GCP	*1 1.65	*2 10.00 m	*3 2.50 m	*4 85.00 m	*5 4.0 m	*5 4.0 m	-	100%	2	III	56	
GPM	*1 1.00	*2	*2	*4 40.00 m	*5 4.0 m	-	-	-	2	III	56	
ZöBA	-	-	-	-	2.5 m	2.5 m	-	-	1 / 2	II / III	57	
BHZ	-	13.00 m	3.00 m	30.00 m	-	-	-	-	2	III	58	
GUS	-	nach Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie Quartiergestaltungsplan					-	-	-	2	III	60
BRZ	-	gemäss Art. 48		4.0 m	4.0 m	4.0 m	-	-	2	III	61	
C	-	7.5 m	3.0 m	20.00 m	5.0 m	10.0 m	-	-	1	III	73	
GO	-	-	-	-	-	-	-	-	1	II	72	
üG	-	-	-	-	-	-	-	-	2	III	76	

\*1 Berechnung nach spez. fiktiver Ebene

\*2 Traufe bei Giebeldach 10.0 m, Dachrand Brüstung bei Flachdach bei 11.75 m

\*3 Giebeldach (min 11°) 12.50 m; freistehende Silos und Hochbehälter max. 8.0 m;

\*4 die Baubehörde kann Gebäudelängen über 85 m zulassen sofern das Landschafts- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird;

\*5 bei Gebäudeteilen mit Wohnnutzung 6.0 m;

Um Unklarheiten in Bezug auf die bereits rechtsgültigen Bezugspunkte zu vermeiden, wird hier ein zusätzlicher Text angebracht.

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

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

Art. 56a Hotel- und Wohnzone Quadratscha

1 Die Hotel- und Wohnzone Quadratscha ist bestimmt

- a) für ein traditionelles Hotel mit Gaststätte(n) sowie den dazugehörigen Bauten und Anlagen wie Wellnessanlagen und Autoeinstellhalle,
- b) für eine Wohnung für den jeweiligen Betriebsbetreiber, betriebsnotwendige Personalunterkünfte sowie Verkaufslokale und andere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, welche mit der Hotelnutzung gemäss lit. a im Zusammenhang stehen sowie
- c) für Haupt- und Zweitwohnungen sowie für Aparthotels.

2 Die tatsächlich realisierte anrechenbare BGF muss bzw. darf im folgenden Umfang wie folgt genutzt werden:

- min. 55% bis 100% als Hotel gemäss lit. a,
- maximal 10% als Hotelnebenflächen gemäss lit. b, und
- maximal 35% - jedenfalls aber nicht mehr als 3'500 m<sup>2</sup> BGF - als Wohnflächen gemäss lit. c.

3 Die Hotelnutzung gemäss lit. a ist vor oder spätestens gleichzeitig mit den Wohnflächen gemäss lit. c zu realisieren.

Die Hotel- und Wohnzone Quadratscha ist für ein traditionelles Hotel, untergeordnet für Hotelnebenflächen und für Zweitwohnungen, sowie für Hauptwohnungen und Aparthotels bestimmt. Der Zweitwoh-

nungsanteil liegt bei max. 35% bzw. bei voller Ausschöpfung der AZ bei max. 30%. Zudem wird in dieser Bestimmung die projektbezogene Nutzungsplanung auf Parzelle 1054 definiert.

Art. 81a Freihaltebereich

- 1 Der Freihaltebereich bezeichnet Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Gliederung des Siedlungsgebietes nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaut werden dürfen.
- 2 Sofern mit den Zielen von Absatz 1 vereinbar, kann die Baubehörde einschossige Kleinbauten bewilligen, wie beispielsweise Gartenhäuschen, Geräteschuppen oder entsprechende Baukörper, welche dem Hotel oder unterirdischen Bauten dienen.

Der Artikel wurde aufgrund des ausgeschiedenen Freihaltebereiches im Zusammenhang mit dem Hotel Bernina neu verfasst.

Art. 92 Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen

- 1 Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Auslagen der Gemeinde für die Erschliessung mittels Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgeldern.
- 2 Grundeigentümerbeiträge werden erhoben (a) für Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung, (b) für Versorgungsanlagen der Feinerschliessung in den Bauzonen sowie (c) für Versorgungsanlagen aller Erschliessungsstufen, die zur Erschliessung von Bauten ausserhalb der Bauzone realisiert werden müssen. Voraussetzung ist, dass den Grundeigentümern aus der Erstellung, Änderung oder Erneuerung solcher Anlagen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.
- 3 Zur Deckung aller nicht durch Beiträge finanzierten Kosten von Versorgungsanlagen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung werden Anschlussgebühren und wiederkehrende Gebühren (Grundgebühren, Mengengebühren) erhoben. Vorbehalten bleibt Art. 60a Abs. 2 GSchG.
- 4 Zur Deckung der Kosten der Abfallbewirtschaftung werden Mengengebühren und jährlich wiederkehrende Grundgebühren erhoben.

Neuformulierung, abgestimmt auf die entsprechende Regelung in Art. 58 ff. des neuen KRGs (vgl. auch Art. 62 Abs. 2 KRG).

Art. 95 Berechnung

- 1 Die einmaligen Anschlussgebühren werden auf Grund des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung einschliesslich der jeweiligen Teuerungszuschläge berechnet. Massgeblich für die Veranlagung ist der auf den Zeitpunkt des Anschlusses der Liegenschaft ermittelte Wert.
- 2 Erhöht sich der Neuwert durch nachträgliche bauliche Veränderungen (Anbau, Umbau, Abbruch und Wiederaufbau, etc.) um mehr als 10%, ist eine dem gesamten Mehrwert entsprechende Nachzahlung zu leisten (Neuwert aktueller Zustand ./. aufindexierter Neuwert vorheriger Zustand).
- 3 Bei baulichen Veränderungen für Energiesparmassnahmen (Dach- / Fassadenisolation) werden die Gebühren erlassen.

Die bisherige Bestimmung enthält Unterscheidungen, welche gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung verfassungswidrig sind.

### 3.2.6 Übergangsbestimmungen

Art. 105a Übergangsrecht zur Revision 2010

- 1 Die gestützt auf aArt. 42 BauG-1996 sowie aArt. 27 und 28 BauG-2005 verfügbaren Hauptwohnungsverpflichtungen (Nutzungsverpflichtungen) gelten fort, und zwar entsprechend den Modalitäten in Art. 28 und 29.
- 2 Die bei Inkrafttreten der Revision getätigten Vorbezüge für Grossbauprojekte (aArt. 33 Abs. 2 Al. 1, aArt. 40 Abs. 3 BauG-2005) werden wie Vorbezüge gemäss Art. 35 Abs. 1 i.V.m. Art. 33 Abs. 3 lit. a/aa behandelt.
- 3 Das Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse in der Gemeinde Samedan vom 22.10.1996 wird aufgehoben.
- 4 Die bis zu dieser Revision aus der Erbsatzabgabe für die Befreiung von der Hauptwohnungsverpflichtung geäußerten Mittel (aArt. 31 BauG-2005) können noch bis Ende 2015 vom Gemeindevorstand für die Förderung des Hauptwohnungsbaus bzw. des Hauptwohnungserwerbs in der Gemeinde, für touristische Infrastrukturanlagen oder für die Ergänzung von Leistungen des Kantons, welche dieser gestützt auf die Gesetzgebung über den sozialen Wohnungsbau erbringt, eingesetzt werden. Auf die Ausrichtung dieser Mittel besteht kein Rechtsanspruch. Die Ende 2015 noch vorhandenen Mittel fallen in die allgemeine Staatskasse.

Kanton Graubünden



Gemeinde Samedan

Ortsplanung Teilrevision

AUFLAGE

Zonenplan 1: 10'000

Plaun God

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

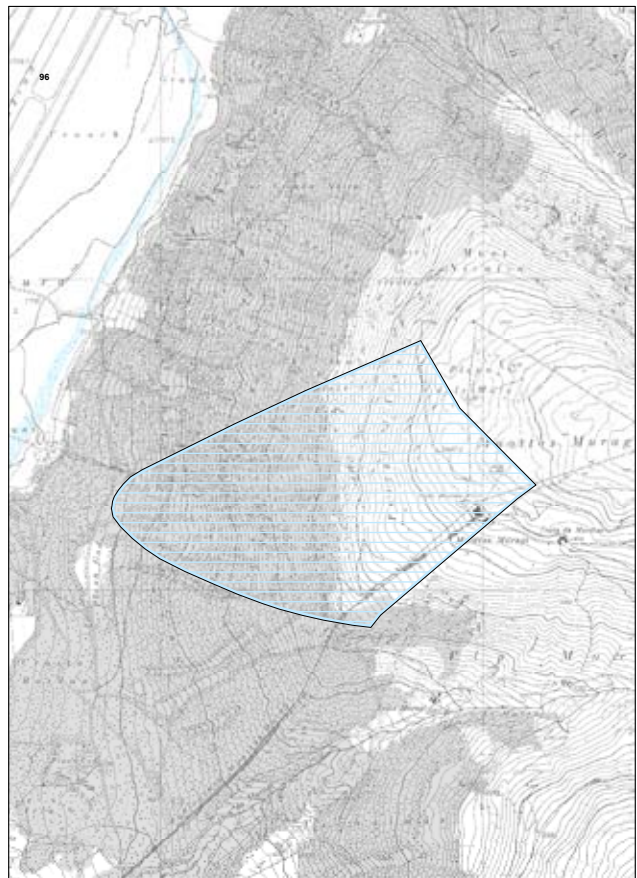
Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.:

Der Regierungspräsident:

Der Kanzleidirektor:

Änderung



Änderung

Festsetzung



Grundwasser- und Quellschutzzone aufheben

Hinweis



Wald



Gewässer

Änderung integriert in rechtsgültigen Plan

Legende



Landwirtschaftszone



Wald



Flugplatzzone



Übriges Gemeindegebiet



Grundwasser- und Quellschutzzone



Wintersportzone



Landschaftsschutzzone



Wald- und Wildschonzone



Gefahrenzone 1



Gefahrenzone 2

Hinweis

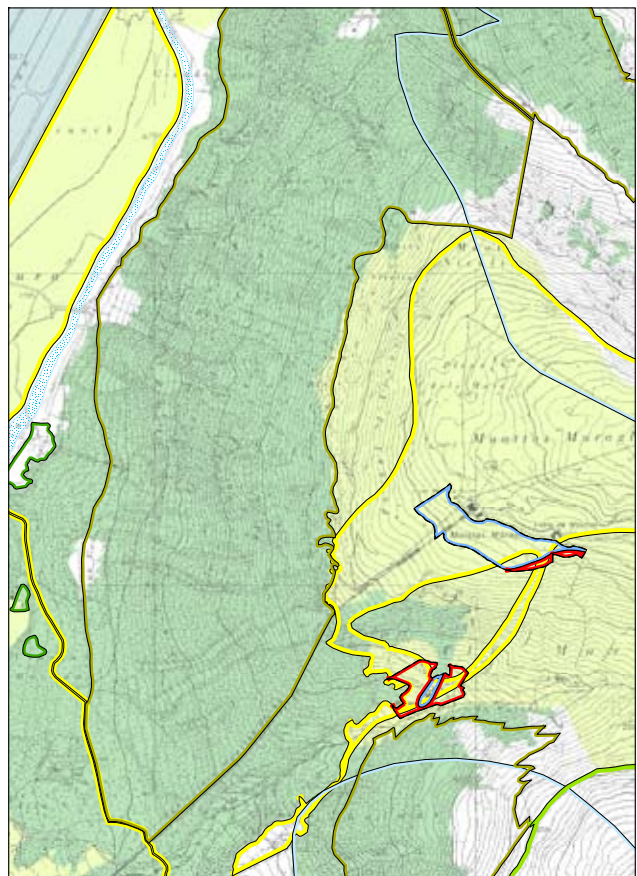


Erfassungsbereich



Gewässer

Änderung integriert in rechtsgültigen Plan



Datum: 14.05.2009\_Pa / 18.12.2009\_Ac

Objektzahl: 7 | CH-7000 Dorn | T 081 254 28 20 | F 081 254 38 21 | info@swis.ch | www.swis.ch

Objekt: 11041 | Format: 60 / 42 cm

Hinweis: 2007 © Kanton Graubünden

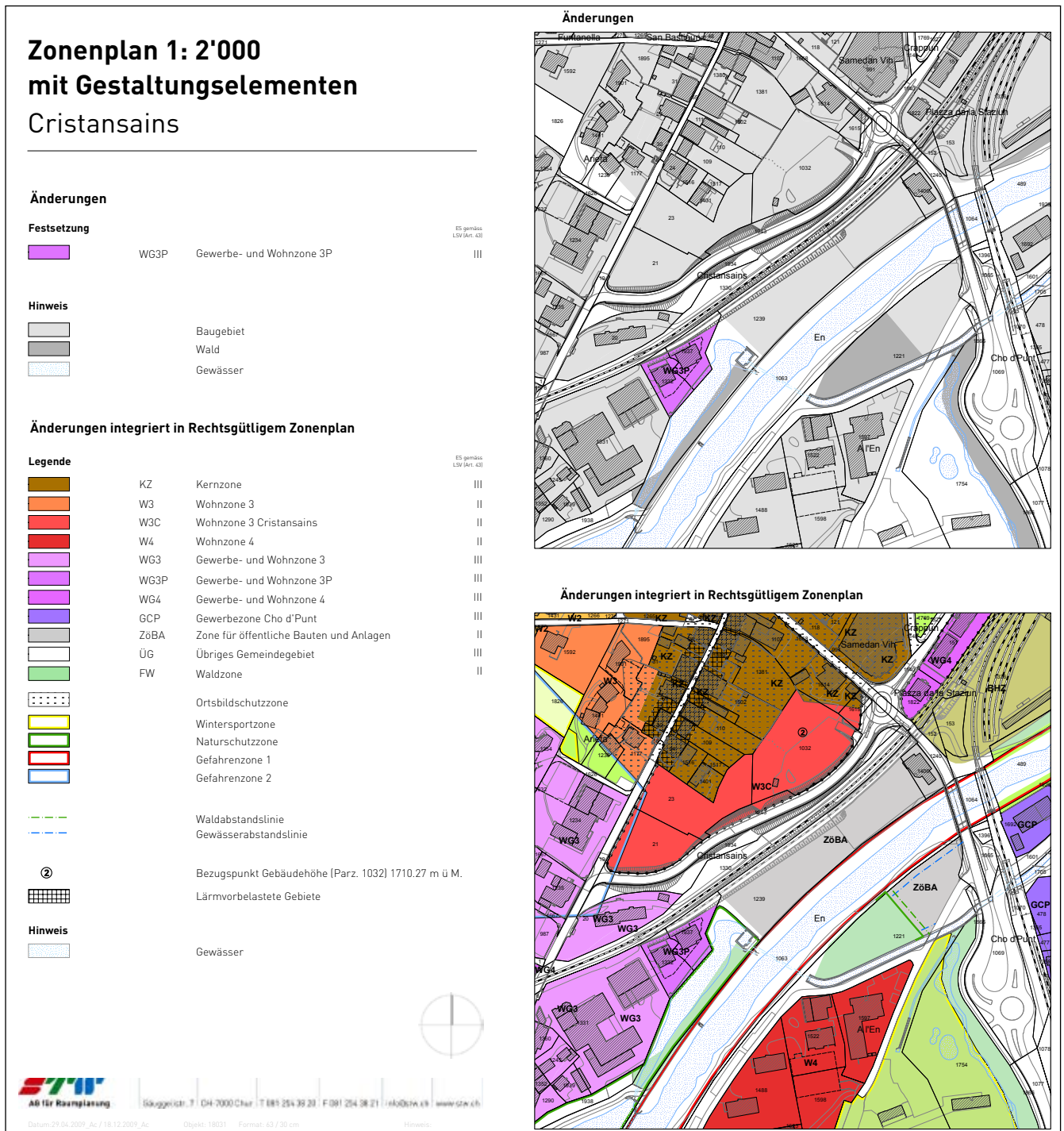
- 5 Zweitwohnungsflächen, welche gestützt auf aArt. 32 Abs. 5 BauG-2005 rechtskräftig bewilligt worden sind, dürfen – sofern im öffentlichen Interesse liegend – in andere Gebäude auf demselben Grundstück verschoben werden. Erfolgt eine Privilegierung im Rahmen von Art. 42, ist diese Bestimmung nicht anwendbar.
- 6 Falls Art. 42 Abs. 2 nicht in Rechtskraft erwächst, entfallen sämtliche Änderungen gemäss Generellem Gestaltungsplan Bernina vom 25. Februar 2010.

Das ARE hat zu den einzelnen vorgeschlagenen Bestimmungen keine Bemerkungen angebracht.

### 3.3 Zonenplan Plaun God 1:10'000

Im Rahmen des Um- und Ausbaus des Berghauses Muottas Muragl bestehend aus Bergstation, Restaurant und Hotelbetrieb muss die bestehende Dieseltankanlage von ca. 8'000 Litern verlegt werden. Diese Anlage liegt in der rechtsgültigen Grundwasser- und Quellschutzzone. Gemäss einer Beurteilung des Amtes für Na-

tur und Umwelt (ANU) ist diese Anlage in einer solchen Zone nicht zulässig. Aufgrund eines Antrages der Bergbahnen Engadin St. Moritz (BEST) befasste sich der Gemeindevorstand mit einer Anpassung dieser Quellschutzzone. Der hydrologische Bericht der Gemeinde Samedan aus dem Jahre 2007 äussert sich lediglich zu den gefassten Quellen. Die Quellen im Gebiet Plaun God sind jedoch nicht gefasst und damit durch den erwähnten hydrologischen Bericht nicht abgedeckt. Ein vom Gemeindevorstand in Auftrag ge-



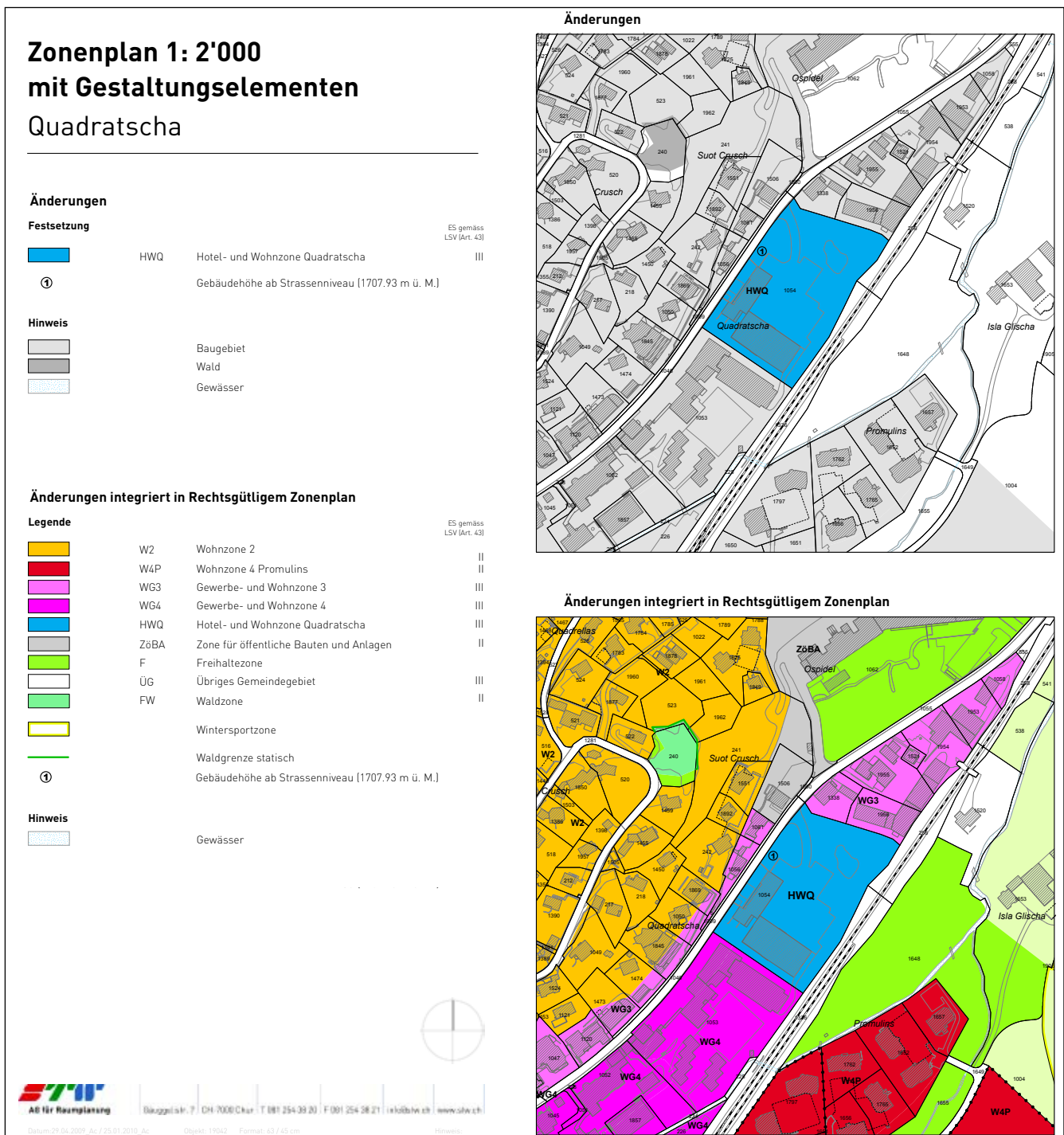
bener hydrologischer Bericht kommt zum Schluss, dass die Bergstation Muottas Muragl sowie das Bahntrasse aus der Schutzzone entlassen werden könnten, nach wie vor aber Teile der Schlittelbahn, welche maschinell bewirtschaftet wird, in einer solchen Zone verbleiben würden. Der Gutachter kommt aber auch zum Schluss, dass es unüblich ist, für ungenutzte Quellen summarische Schutzzonen auszuscheiden. Aufgrund der Erfahrungen bei der Abfahrt Marguns, wo mit sehr aufwändigen bau-

lichen Massnahmen die Voraussetzung für eine maschinelle Präparierung der Abfahrtspiste geschaffen werden müssen, der Tatsache, dass die fraglichen Quellen nicht genutzt werden, eine Nutzung aber jederzeit möglich bleibt und es dann angezeigt sein wird, aufgrund detaillierter Abklärungen eine genaue Abgrenzung der Quellschutzzonen vorzunehmen und aufgrund der Aussage, dass die Ausscheidung von summarischen Schutzzonen für nicht genutzte Quellen unüblich ist, erachtet es der Gemeindevorstand als angezeigt, auf

diese Quellschutzzone zu verzichten. Diesem Antrag steht das kantonale Amt für Natur und Umwelt mit der Begründung, dass geringe Nutzungskonflikte bestehen, skeptisch gegenüber.

### 3.4 Zonenplan Cristansains 1:2'000

Die Parzellen Nr. 1332 und Nr. 1937 sollen von der rechtskräftigen Gewerbe- und Wohnzone WG3 mit einer Ausnützungsziffer von 0.70 neu in die Gewerbe- und Wohnzone WG3P mit einer Ausnützungsziffer von 0.84 umgezont werden. Die

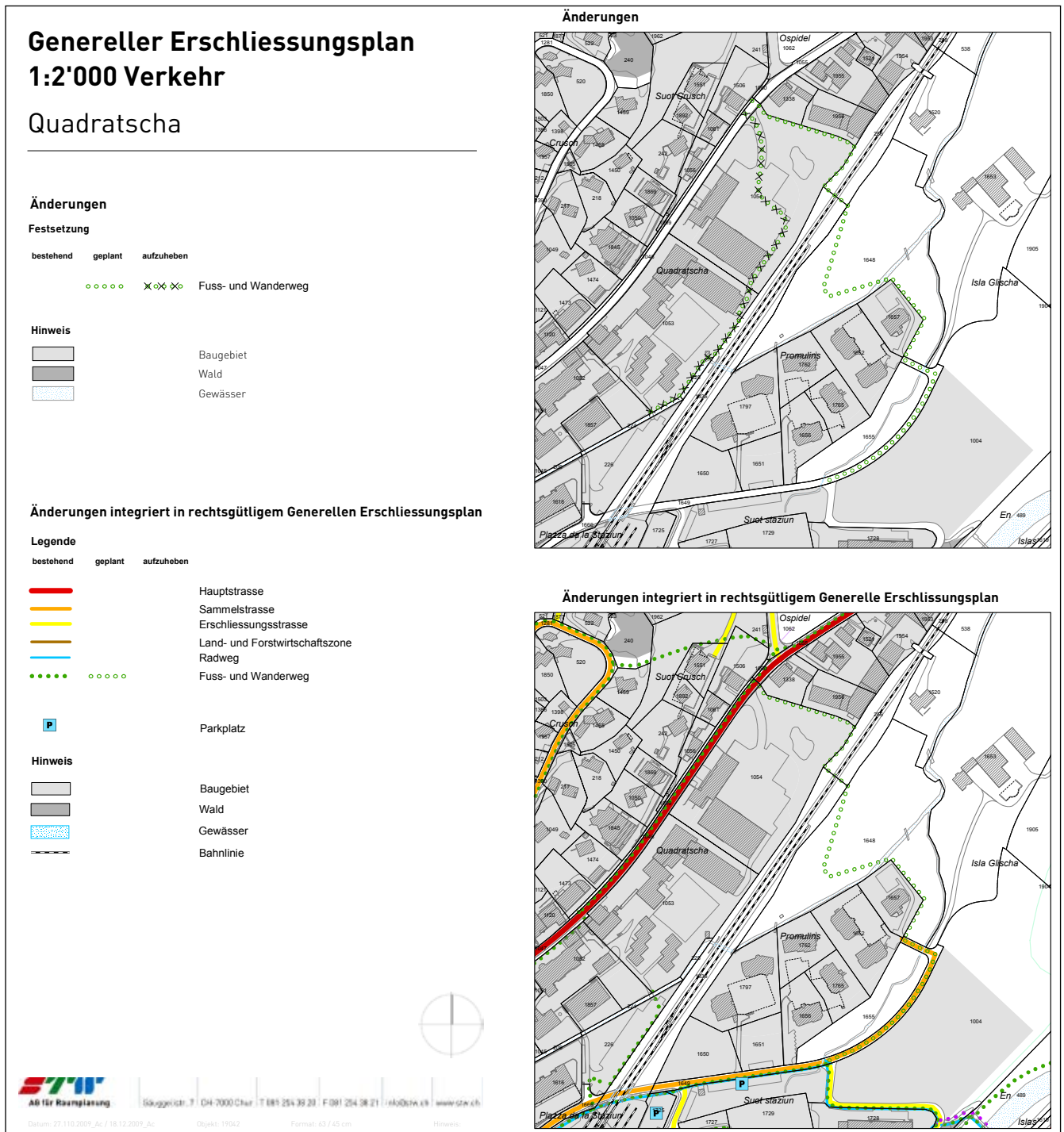


Begründung liegt darin, dass für die Verlegung der RhB-Linie das beanspruchte Bauland dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen und die beanspruchte Ausnutzung den bereits überbauten Parzellen bis anhin nicht zugeteilt wurde, weshalb die Aufzonung (Erhöhung der Ausnutzungsziffer) angezeigt ist. Zu diesem Planungsvorhaben wurden seitens des ARE keine Bemerkungen angebracht.

### 3.5 Zonenplan Quadratscha 1:2'000 mit Gestaltungselementen und genereller Erschliessungsplan Quadratscha 1:2'000 Verkehr

Die Parzelle Nr. 1054 mit einer Fläche von 10'590 m<sup>2</sup> im Gebiet Quadratscha steht im Eigentum der Rätia Energie. Nachdem diese die Büros und den Werkhof bis Ende 2010 nach Bever verlegen will, hat sie die Parzelle Nr. 1054 zum Verkauf angeboten. Aufgrund des rechtskräftigen Zonenplanes liegt die erwähnte Parzelle in der Gewerbe- und Wohnzone 3 (WG3) mit einer

Ausnutzung von 0.70, was einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 7'413 m<sup>2</sup> entspricht. Bei der derzeit geltenden Gesetzgebung, wonach der Hauptwohnungsanteil noch abgegolten werden kann, wäre es möglich, 7'093 m<sup>2</sup> BGF als Zweitwohnungen und 320 m<sup>2</sup> BGF als Hauptwohnungen zu realisieren, dies allerdings unter der Voraussetzung, dass genügend Kontingente zur Verfügung stehen. Mit dem im neuen Gesetz vorgesehenen Hauptwohnungsanteil von 30% wären 5'189 m<sup>2</sup> BGF Zweitwohnungen möglich, allerdings auch



wieder unter der Voraussetzung, dass die Kontingente zur Verfügung stehen, sowie 2'224 m<sup>2</sup> BGF Hauptwohnungen möglich. Mit dem Verkauf der Parzelle Nr. 1054 an die SwissSpaGroup AG bietet die Rätia Energie Hand für die Realisierung eines Hotelprojektes. Bei einer Ausnützungsziffer von 1.1 müsste eine Hotelfläche von minimal 6'500 m<sup>2</sup> BGF und könnten maximal 3'500 m<sup>2</sup> BGF für Zweitwohnungen realisiert werden. Das Konzept der SwissSpaGroup AG beinhaltet ein Hotel mit ca. 100 Zimmern,

unterirdischer Parkierungsanlage sowie Wohnungen. Da es sich bei der vorliegenden Umzonung um eine projektbezogene Nutzungsplanung handelt, wurde von der SwissSpaGroup AG auch ein Bebauungskonzept mit drei Varianten erarbeitet. Für die geplanten Wohn- und Hotelbauten braucht es aber eine Zonenplanänderung. Die Zonenplananpassung besteht darin, dass die bestehende WG3 in die Hotel- und Wohnzone Quadratscha umgezont wird. Zudem wird für die Gebäudehöhe ein Höhenbezugspunkt an der Strasse






festgelegt, so dass mehrgeschossige Gebäude ab Strassenniveau möglich sind. Schliesslich muss eine Ausnahme von der Kontingentierung vorgesehen werden. Im Rahmen des generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 Verkehr soll die Schaffung eines Fussweges von Quadratscha nach Promulins ermöglicht werden. Das ARE begrüsst die Schaffung der entsprechenden Zone. Im Weiteren empfiehlt es für die Weiterbearbeitung die Bauberatung, die Schaffung eines genügend grossen Vorplatzes für die Verkehrser-

# Genereller Gestaltungsplan 1: 1'000

## Hotel Bernina

### Änderungen

#### Festsetzung











-  Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen
-  Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen (aufheben)
-  Freihaltebereiche
-  Wertvolle Gärten (aufheben)
-  Quartierplanpflicht

#### Hinweis

-  Baugebiet
-  Wald
-  Gewässer

### Änderungen integriert in Rechtsgültigem Gestaltungsplan

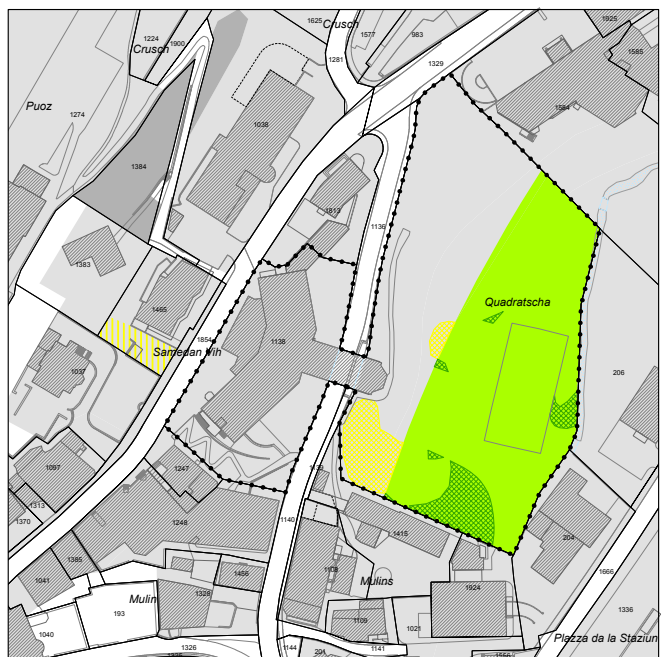
#### Legende

-  schützenswerte Bauten und Anlagen [ Art. 72 bis ]
-  erhaltenswerte Bauten und Anlagen [ Art. 73 bis ]
-  Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen
-  Freihaltebereiche
-  Wertvolle Gärten
-  sonstige Bauten im Ortsbildschutzbereich
-  Ortsbildschutzbereich (Bereich mit Bauberatung)
-  Denkmalpflege konsultieren
-  Gebäudeteile anpassen
-  Quartierplanpflicht

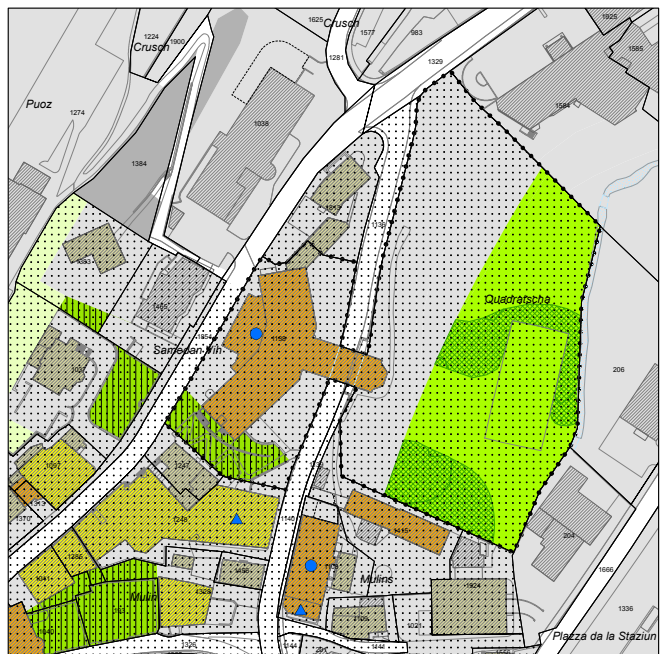
#### Hinweis

-  Gewässer
-  Baugebiet
-  Wald
-  Freihaltezone (Zonenplan)

### Änderungen



### Änderungen integriert in Rechtsgültigem Gestaltungsplan



Südkyburgerstr. 7 CH-7000 Chur T 081 254 39 20 F 091 254 58 21 info@stw.ch www.stw.ch

Datum: 27.04.2009\_Ac / 24.01.2010\_Ac

Objekt: 11042

Format: A3 / A2 cm

Prozess:

schliessung und entsprechende Lärm-  
schutzmassnahmen.

Der Gemeindevorstand beurteilt dieses Konzept wie folgt: Die Schaffung von zusätzlichen Hotelkapazitäten ist eines der Legislaturziele des Gemeindevorstandes. Auch von Seiten der Kantonsregierung wird die Notwendigkeit von zusätzlichen Hotelbetten betont. Im Entwurf zum regionalen Richtplan Siedlung wird für diesen Zusammenhang ausgeführt (Stand 16.12.2009, Seite 7): „Die Hotellerie ist tragend für die regionale Wirtschaft und für die Beschäftigung in der Region von sehr grosser Bedeutung. Die Erhaltung dieses Angebotes und die Reaktivierung neuer Hotels sind in regionalem Interesse.“  
Trotz der ausgewiesenen Notwendigkeit dieser Angebote muss leider festgestellt werden, dass sich zusätzliche Hotelkapazitäten nicht ohne Querfinanzierung realisieren lassen, so dass eine Ausnahme von der Kontingentierung vorzusehen ist. Die maximal realisierbare Zweitwohnungsfläche von 3'500 m<sup>2</sup> BGF liegt weit unter dem, was gemäss geltender bzw. neugeschaffener Gesetzgebung möglich wäre. Zudem wird in überbautem Gebiet, d.h. ohne Beanspruchung der „grünen

Wiese“, ein Hotelprojekt mit rund 200 Betten realisiert, was sich zweifellos positiv auf die Entwicklung unseres Dorfes auswirken wird.

### 3.6 Genereller Gestaltungsplan Hotel Bernina 1:1'000

Die Hotel Bernina AG beabsichtigt, auf der südlichen Seite der Via Retica entlang der Strasse einen schlanken, langen Gebäudetrakt mit Wohnungen, Zimmern und Wellnessanlage zu erstellen. Durch die konzentrierte Bebauung entlang der Via Retica soll der restliche Bereich der Parzelle, welcher weitgehend als Parkanlage in Erscheinung tritt, dauerhaft zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erhalten bleiben. Dies wird durch die Schaffung eines neuen Freihaltebereichs sichergestellt. Das ARE empfiehlt zur Weiterverfolgung dieses Projektes die Bauberatungspflicht. Schliesslich soll mit einer Anpassung des generellen Gestaltungsplanes sichergestellt werden, dass im Garten nördlich des Hotels Bernina ein Pavillon für das Gartenrestaurant erstellt werden kann.

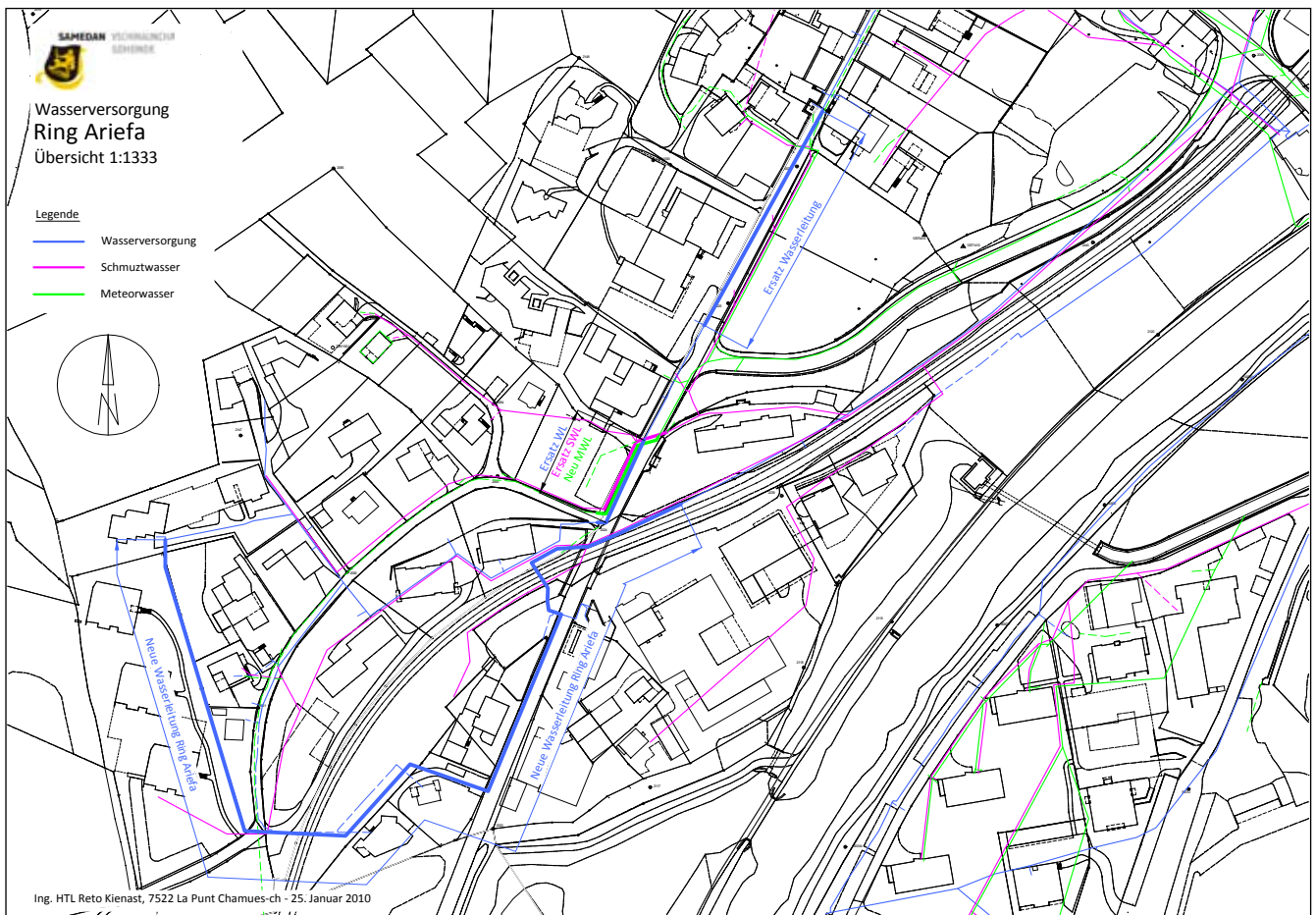
Nach Auffassung des Gemeindevorstandes ist es richtig, wenn die Bauten möglichst

entlang der Via Retica konzentriert werden, damit kann der Park dauerhaft geschützt werden.

### 3.7 Anträge / Propostas

- La suprastanza cumünela propuona*
- d'apruver il plaun da zonas Plaun God 1:10'000
  - d'apruver il plaun da zonas Cristan-sains 1:2'000
  - d'apruver il plaun da zonas Quadratscha 1:2'000 cun elemaints da furmazion
  - d'apruver il plaun generel d'avertüra Quadratscha 1:2'000 Trafic
  - d'apruver il plaun generel da furmazion Hotel Bernina 1:1'000
  - d'apruver ils müdamaints da la led-scha da fabrica

- Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:
- Zustimmung zum Zonenplan Plaun God 1:10'000
  - Zustimmung zum Zonenplan Cristan-sains 1:2'000
  - Zustimmung zum Zonenplan Quadratscha 1:2'000 mit Gestaltungselementen
  - Zustimmung zum generellen Erschliessungsplan Quadratscha 1:2'000 Verkehr



- Zustimmung zum generellen Gestaltungsplan Hotel Bernina 1:1'000
- Zustimmung zu den Änderungen im Baugesetz

## Traktandum 4

### Kreditbegehren von CHF 1'000'000 inkl. MWST für den Ringschluss der Wasserversorgung Ariefa

#### Cuort e böin

*Il provedimaint d'ova a l'ost dals quartiers San Bastiaun ed Ariefa as basa sün condots orvs. Ils dischavantags da quists condots orvs dessan gnir eliminios tres la construcziun d'ün condot circular. Cotres as pudess a listess mumaint desister a la fabrica d'ün provisorio cher, chi füss necessari in connex cullas lavuors vi dals progets Bügl da la Nina / Chaunt da San Bastiaun e Sbassamaint dal traiget da la Viafier retica.*

#### In Kürze

Die östlichsten Teile der Gebiete San Bastiaun und Ariefa basieren mit Bezug auf die Wasserversorgung auf je einer Stumpenleitung. Um die Nachteile dieser Stumpenleitungen zu beheben und auf ein teures Provisorium, nötig während der Bauzeit am Projekt Bügl da la Nina / Chaunt da San Bastiaun und Tieferlegung RhB, verzichten zu können, soll ein Ringschluss erstellt werden.

#### Im Einzelnen

Die Wasserversorgung der östlichsten Gebiete von San Bastiaun und Ariefa basieren auf je einer Stumpenleitung. Dies hat zur Folge, dass es bei der Versorgung zu Engpässen kommen kann. Zudem leidet die Wasserqualität (stehendes Wasser, rücklaufendes Wasser, etc.) bei Stumpenleitungen. Im Zuge der Realisierung der Leitungen im Bereich der Projekte Bügl da la Nina / Chaunt da San Bastiaun und Strassenkorrektur Cristansains, 2 Etappe (Tieferlegung RhB) müssen diese Stumpenleitungen für eine gewisse Dauer der Bauzeit unterbrochen werden. Um die Wasserversorgung der erwähnten Quartiere auch während der Bauzeit sicherzustellen, müssten für ca. CHF 160'000 Provisorien erstellt werden. Indem der ohnehin geplante Ringschluss bereits jetzt erstellt wird, können die Kosten für diese Provisorien eingespart werden. Zudem

kann die Versorgungssicherheit und die Wasserqualität verbessert werden. Die Kosten für das gesamte Projekt belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf CHF 1'000'000. Die Ringleitung soll bis Ende Juni 2010 in Funktion genommen werden.

#### Antrag / Proposta

La supranstanza cumünela propuona  
– *d'approver il credit da CHF 1'000'000 incl. IPV per la fabrica d'ün condot circular ad Ariefa.*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:  
– Zustimmung zum Kreditbegehren von CHF 1'000'000 inkl. MWST für die Erstellung des Ringschlusses Ariefa.

## Traktandum 5

### Kreditbegehren von CHF 390'000 inkl. MWST für die Planung des Sportzentrums Promulins

#### 5.1 Ausgangslage

Während der Bauarbeiten an der Strassenkorrektur Cristansains (Tieferlegung RhB) kann der Eis- und Spielplatz Sper l'En nicht genutzt werden. Die Kosten für ein Provisorium bestehend aus einem Natureisplatz und der dazugehörenden Infrastruktur belaufen sich auf ca. CHF 500'000 bis CHF 600'000. Das ursprüngliche Bauprogramm Cristansains sah vor, dass der Eisplatz Sper l'En bereits während des Winters 2009/10 nicht mehr hätte benutzt werden können. Das bewilligte Provisorium mit Natureis wäre vis-à-vis der Lehrwerkstatt zu liegen gekommen. Eine Änderung im Bauprogramm Cristansains ermöglichte es dann aber kurzfristig, den Eisplatz Sper l'En auch diesen Winter noch nutzen zu können. Angesichts der hohen Kosten für ein Provisorium und des kurzfristig entstandenen Zeitgewinns stellte sich die Frage, ob diese Kosten eingespart werden könnten, wenn der bestehende Eisplatz definitiv an einen neuen Standort verlegt würde. Die Gespräche mit den Eissportvereinen ergaben, dass ein Eissportbetrieb mit einem Provisorium über mehrere Jahre mit grossen Einschränkungen verbunden wäre (nur Natureis, Container als Garderoben, etc.) und eine rasch umsetzbare definitive Lösung an einem guten Standort von grossem Vorteil wäre.

#### 5.2 Standortevaluation

Unter Miteinbezug der Event- und Tourismuskommission, der Vertreter der Vereine, welche die Eisplätze nutzen, des Ortsplaners und der Vertreter der Berufsschulen hat der Gemeindevorstand eine detaillierte Standortabklärung vorgenommen.

Aufgrund einer Gesamtbeurteilung wurde dem Standort Promulins der Vorzug gegeben. Er ist sehr gut erschlossen, das Gelände ist verfügbar, es steht bereits im Eigentum der Politischen Gemeinde Samedan und Synergien zwischen dem Sommer- und Winterbetrieb sowie mit bestehenden Sportinfrastrukturanlagen der Gemeinde (Berufsschulen, Mehrzweckhalle) können optimal genutzt werden. Der Standort Promulins bietet die Möglichkeit, an einem zentral gelegenen Ort, ein Sport- und Freizeitzentrum mit einem breiten Angebot zu realisieren.

#### 5.3 Zukunftsweisendes Energiekonzept beim Standort Promulins

Im Gebiet Promulins planen das Alters- und Pflegeheim, die Berufsschule, das Lehrlingsheim sowie die Lehrwerkstatt für Schreiner ihre Energieversorgung zu optimieren. Sollte an diesem Standort gleichzeitig ein neues Sport- und Freizeitzentrum mit Kunsteisbahn gebaut werden, würde die einmalige Möglichkeit entstehen, im Verbund mit den umliegenden Partnerinstitutionen ein innovatives, zukunftsweisendes Energiekonzept zu realisieren.

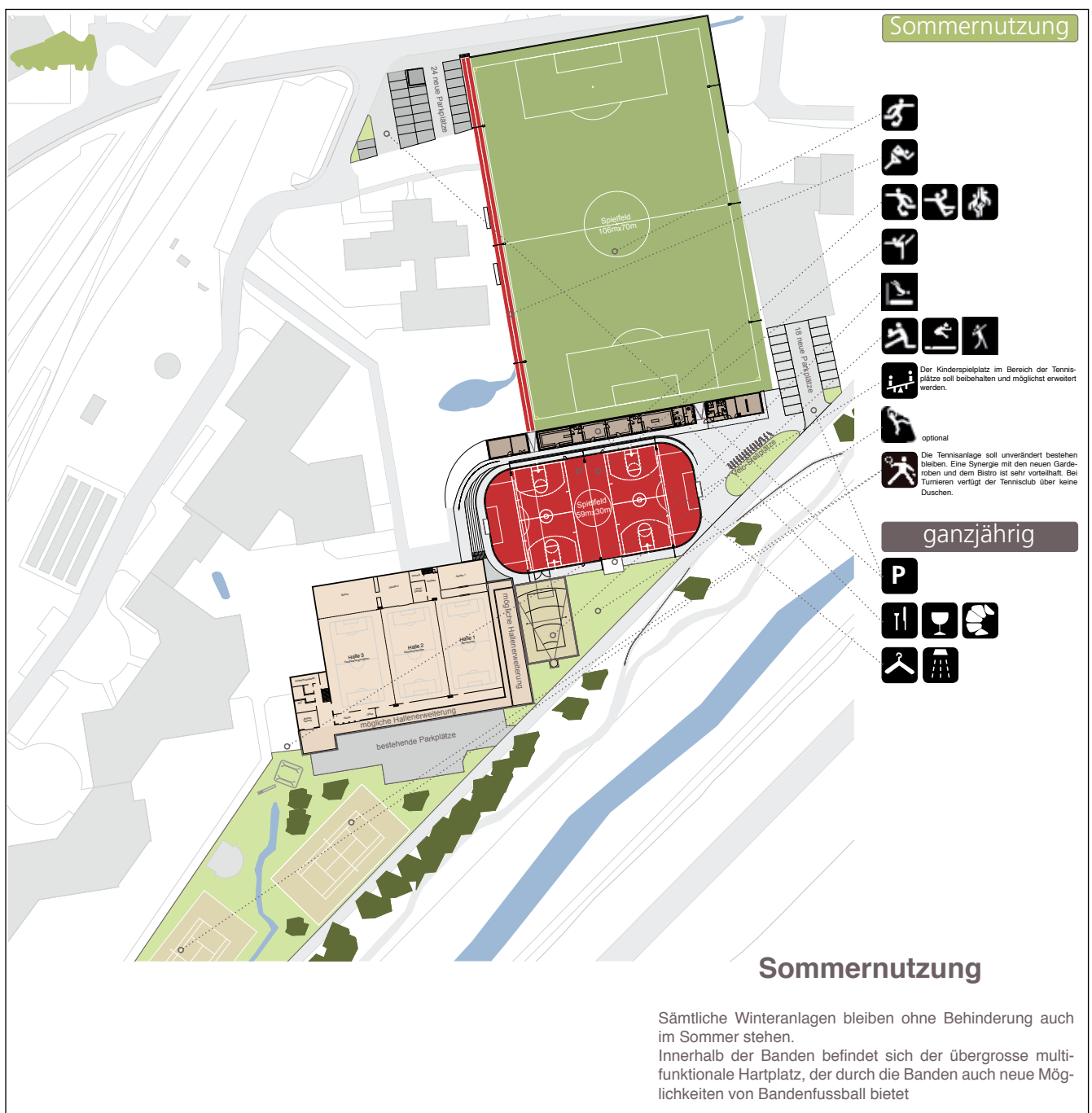
#### 5.4 Projektwettbewerb

Um diesen Standort weiter zu vertiefen, wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Die Aufgabe des Wettbewerbes bestand darin, die Angebote und Flächen eines Fussballplatzes, eines Hartplatzes, diverser Anlagen für den Schulsport, eines Kinderspielplatzes, eines Eisplatzes (Kunsteisbahn zumindest für Eishockey mit der Option auf Erweiterung), eines Curlingplatzes sowie eines Platzes für freien Eislauf samt Besucherbereich und Infrastruktur gestalterisch und betrieblich optimal aufeinander abzustimmen. Aus diesem Projektwettbewerb ging das Projekt der einheimischen Architekten Mierta & Kurt Lazzarini als Siegerprojekt hervor. Dieses Projekt wurde von der Jury wie folgt umschrieben:  
Das Büro Lazzarini Architekten setzt als einziger Teilnehmer die Räumlichkeiten für Garderoben und Restauration in un-

mittelbare Nähe zur Mehrzweckhalle. So können Synergien zur bestehenden Mehrzweckhalle, zur eventuellen Hallenerweiterung und auch zur bestehenden Berufsschule genutzt werden. Dadurch entstehen kurze Wege zu den einzelnen Anlagen und Feldern. Zusätzlich entsteht ein neuer Schwerpunkt, der die Attraktivität dieser Anlage erheblich erhöht. Das längliche neue Gebäude trennt die Sportfläche in zwei Felder. In ein nördlich liegendes Spielfeld bzw. Natureisfeld und in ein südlich liegendes Spielfeld bzw. Eishockeyfeld. Da die höchsten Lärmemissionen auf dem Eishockeyfeld zu erwarten

sind, schottet das neue Gebäude nicht nur das Wohnquartier gegen dieses ab, sondern auch das Gebiet des Lehrlingsheimes. Durch die „Mittelposition“ des Gebäudes sind alle Eisfelder und Spielfelder optimal erschlossen. Auf der Tribüne und in der Restauration im 1. Obergeschoss des Gebäudes ist das Sportgeschehen auf allen Feldern sehr gut zu beobachten. Das neue Gebäude bildet zusammen mit der bestehenden Mehrzweckhalle, der neu geschaffenen Tribüne gegenüber der Berufsschule und dem Damm des Inns eine natürliche stadionähnliche stimmige Arena. In Übergangszeiten können

Kunsteisfeld und Fussballplatz parallel geführt werden. Des Weiteren kann das vorgeschlagene Konzept ohne weiteres in verschiedenen Etappen umgesetzt werden. Das Konzept der Schneeräumung, der Beleuchtung sowie der Parkierungsmöglichkeiten ist gegeben bzw. gelöst. Das Gebäude selbst ist sehr kompakt. Die bewegte fließende Form versinnbildlicht die Bewegung der Sportler und die Wegführung verleiht dem Gebäude eine elegante sportliche Form. Diese ausdrucksvolle individuelle Form des Gebäudes überzeugt die Jury. Die Restauration im 1. Obergeschoss kann je-



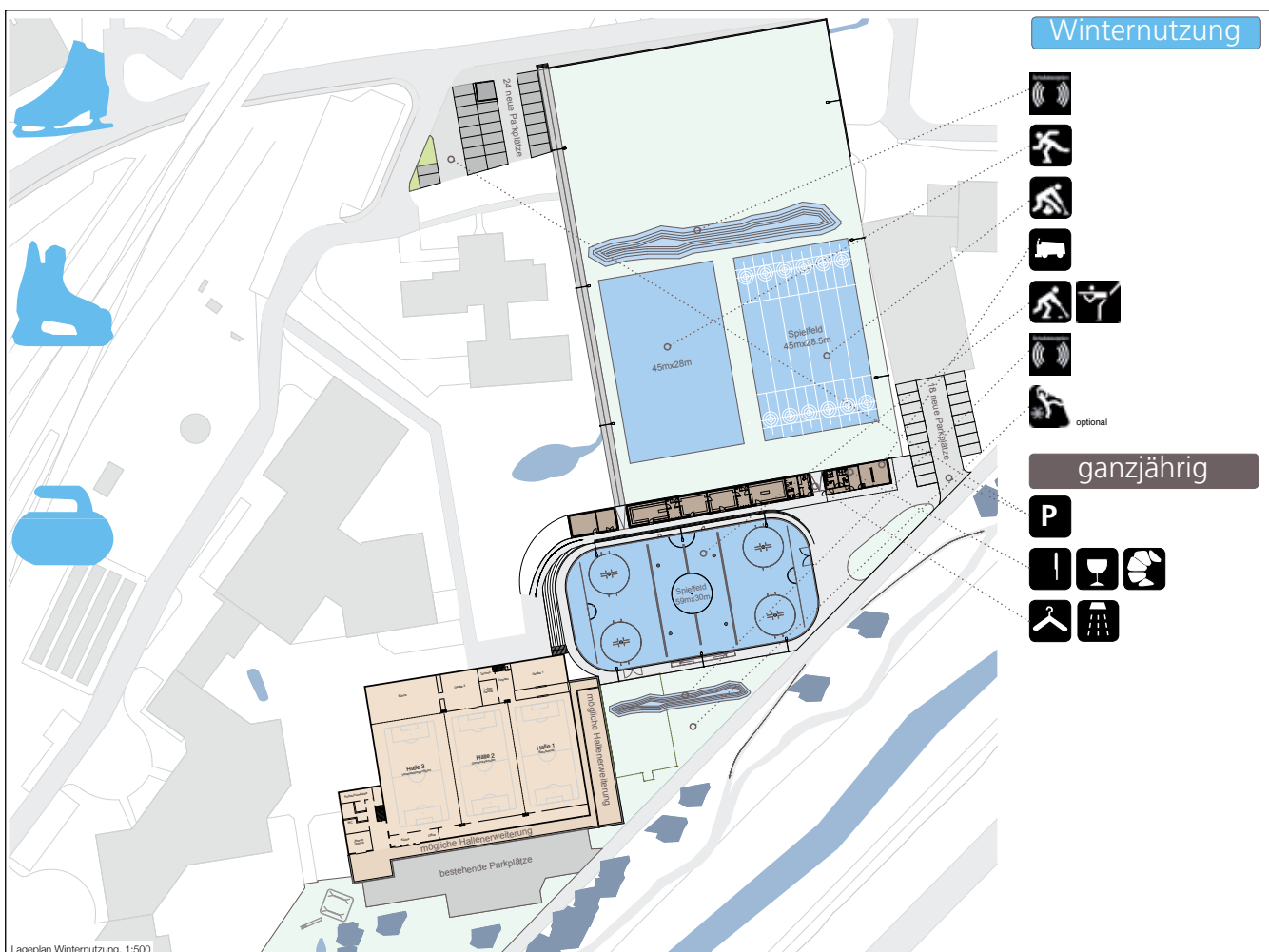
Das Projekt Lazzarini im Sommer...

derzeit ohne Schwierigkeiten vergrössert werden. Die Erschliessung der Restauration bzw. die Anlieferung ist hingegen nicht optimal gelöst und sollte verbessert werden. Der Schallschutz gegenüber der Berufsschule ist auch noch nicht genügend gelöst und sollte ebenfalls optimiert werden. Die Jury wünscht, dass für das grosse Spielfeld nur die Variante mit Kunstrasen weiter verfolgt wird. Durch die Anordnung des Baukörpers mit Aussichtsterrasse, in der Mitte der Sportnutzungen, können die Zuschauer alle Sportnutzungen überblicken. Im Weiteren ermöglicht der Baukörper zusammen mit der Mehr-

zweckhalle und dem Inn-Damm eine Stadionatmosphäre rund um das Eishockeyspielfeld. Die Wege zu den Sportnutzungen sind kurz und einfach. Die Trennung von Kunsteis und Fussball befreit von technischen Kompromisslösungen, welche Sportnutzungen beeinträchtigen. Abstriche verzeichnet das Projekt bezüglich der Schulnutzungen. Die Sommernutzung für Leichtathletik im Schulbetrieb muss überdacht und gegebenenfalls optimiert werden.

## 5.5 Finanzierung

Die genauen Kosten dieses Projektes lassen sich noch nicht beziffern. Diese sollen im Rahmen der Detailprojektierung eruiert werden. Bereits jetzt steht fest, dass diese Kosten weit über dem in der Investitionsrechnung 2010 erwähnten Betrag von CHF 2'500'000 liegen werden. Ein Kreditbegehren wird nach Vorliegen der Detailplanung dem Souverän unterbreitet. Die Finanzierung dieses Projektes soll, zumindest zu einem Grossteil, über den Verkauf des Areals Sper l'En erfolgen.



## Winternutzung

Die Umstellung auf Winterbetrieb bedarf keiner aufwändigen Umbaumaassnahmen. Mit der Anordnung der Spielfelder bleibt genügend Platz für den anfallenden Schnee. Die entstehenden Schneehaufen können belassen werden und dienen zusätzlich als Schallschutzwand oder als Zuschauertribüne. Für das Bistro können unabhängige Öffnungszeiten festgelegt werden. Der Schlittschuhverleih erfolgt über das Bistro. Das Ticketing erfolgt über einen Automaten mit einer sporadischen Kontrolle.

## Unterhalt

- Der Eismeister hat die zu bearbeitenden Felder alle auf einem Niveau
- Sämtliche Anlagen sind fix installiert. Der Abbau von Kunstrasen und Aufbau von Banden und Netzen entfallen
- Die Schneeräumung kann überall mit einer Schleuder erfolgen. Alle Eisfelder, das Hockeyfeld und die Tribüne bieten genügend Raum für die Schneeablagerung.

...und im Winter

## 5.6 Künftige Nutzung des Areals Sper l'En

Über die künftige Nutzung des Areals Sper l'En sind im Wesentlichen die folgenden Nutzungen denkbar:

- Nutzung als Grünfläche in Anbindung an das Auengebiet Cristansains
- Bauzone für Einheimische
- Hotel- und Wohnzone

Der Gemeindevorstand vertritt die Auffassung, dass eine Nutzung als Grünzone ausser Betracht fällt, da die Anbindung des Siedlungsgebietes an Naherholungsgebiete bereits sehr gut ist. Vielmehr soll eine Nutzung als möglicher Hotelstandort oder als Wohnnutzung im Vordergrund stehen. Ausgeschlossen wird die Nutzung für Zweitwohnungen. Die entsprechenden Abklärungen und die Planung sind derzeit im Gange, so dass der Gemeindeversammlung noch in diesem Jahr konkrete Vorschläge unterbreitet werden können.

## 5.7 Zur Koordination mit einer möglichen regionalen Sport- und Eventhalle in Pitent

Es stellt sich konkret die Frage, warum eine solche kommunale Sportanlage nicht mit einer regionalen Sport- und Eventanlage in Pitent kombiniert werden soll. Dazu folgendes: Bis die zonenplanerischen Massnahmen im Zusammenhang mit dieser Anlage abgeschlossen sind, dürfte es noch 2 bis 3 Jahre dauern. Anschliessend müsste, falls eine solche Anlage von der öffentlichen Hand realisiert würde, sich die Region darauf einigen, eine solche zentrale Sport- und Eventanlage in Samedan zu realisieren. Gleichzeitig müsste der Kostenverteiler festgelegt werden. Ob der politische Wille zu einer solchen gemeinsamen Anlage bereits vorhanden ist, ist offenzulassen. Tatsache ist jedoch, dass auch dieser politische Prozess 1 bis 2 Jahre in Anspruch nehmen wird. Anschliessend kann die Planung und Realisierung erfolgen. So ist festzustellen, dass auch bei positivem Verlauf der Planungs- und Realisierungsarbeiten in Pitent mit einer Realisierung nicht vor 6 bis 7 Jahren gerechnet werden kann. Eine regionale Anlage wird, wie es der Name sagt, primär der Region dienen. Eine Kombination mit einer kommunalen Anlage wird in Pitent immer wieder zu Abgrenzungsschwierigkeiten führen.

## 5.8 Weiteres Vorgehen und Planungskredit

Für die Umsetzung des Projektes hat der Gemeindevorstand eine Baukommission eingesetzt. Zusammen mit dem Architektenteam und den verschiedenen Planern wird das Projekt nun im Detail geplant. Dabei werden auch die Empfehlungen des Preisgerichtes wie auch die Anregungen der Anwohnerinnen und Anwohner des Quartiers Promulins berücksichtigt, wonach das Projekt in einzelnen Punkten noch überarbeitet werden sollte. Dazu gehört u.a. eine betriebswirtschaftliche Überarbeitung des Restaurationsbereiches, Optimierung des Schallschutzes und Minimierung der Lichtimmissionen sowie die Prüfung der Möglichkeiten eines Skateparks. Insbesondere ist mit den umliegenden Partnerinstitutionen zusammen ein Energiekonzept zu erarbeiten. Gleichzeitig erstellt das Architekten- und Planerteam eine Kostenschätzung, welche als Grundlage für die Baukreditvorlage dienen wird, welche dem Souverän am 13. Juni 2010 unterbreitet werden soll. Sollten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Kredit zustimmen, könnten die Planungsarbeiten sofort weiter vorangetrieben und die Arbeiten öffentlich ausgeschrieben werden aufgrund der Submissionsbestimmungen dürfte das Ausschreibungsverfahren einige Zeit in Anspruch nehmen. Der Projektplan sieht vor, dass sodann bereits für die Wintersaison 2010/11 eine Natureisfläche für Hockey, Curling und Eislauf angeboten werden kann. Das neue Sport- und Freizeitzentrum Promulins soll auf die Saison 2011/12 mit Kunsteisangebot bereits ab Oktober 2011 eröffnet werden können.

## 5.9 Erwägungen des Gemeindevorstandes

Aufgrund einer seriösen Standortabklärung zeigt sich, dass in Promulins die meisten Synergien genutzt werden können, dass die Realisierung innert nützlicher Frist möglich ist und dass ein sinnvolles Energiekonzept umgesetzt werden kann. Das Projekt des Architekturbüros Lazzarini deckt die Ansprüche der Gemeinde gut ab und die Finanzierung ist, in Berücksichtigung der künftigen Nutzung des Areals Sper l'En, tragbar. Der Gemeindevorstand ist daher der Ansicht, dass dieses Projekt realisiert werden soll. Für die Finanzierung der notwendigerweise sofort zu beginnenden Planungsarbeiten, die auch als Grundlage für die

Baukreditvorlage dienen, beantragt der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung vom 25. Februar 2010 daher diesen Planungskredit.

## 5.10 Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- Zustimmung zum Kreditbegehren von CHF 390'000 inkl. MWST für die Planung des Sportzentrums Promulins.

## Traktandum 6

### Kreditbegehren (Zusatzkredit) von CHF 2'320'000 inkl. MWST für die Strassenkorrektur Cristansains, 2. Etappe, Tieferlegung der RhB

#### In Kürze

Am 28. September 2008 stimmte der Souverän von Samedan in einer Urnenabstimmung dem Bruttokredit, welcher auf dem Auflageprojekt basierte, von CHF 12'000'000 für die Tieferlegung der RhB zu. Dabei sah der Kostenverteiler wie folgt aus: Bund/RhB CHF 6'000'000, Kanton Graubünden CHF 1'000'000, Gemeinde Samedan CHF 5'000'000. Der aufgrund des in der Zwischenzeit erarbeiteten Bauprojektes vorgelegte Kostenvorschlag sieht nun Mehrkosten in der Höhe von gesamt CHF 4'696'000 zuzüglich Umgebungsgestaltung von CHF 375'000, welche von der Gemeinde Samedan alleine zu tragen ist, vor. Die Mehrkosten sind im Wesentlichen auf die Optimierung des Projektes, welches eine zusätzliche Absenkung von 0.4 m vorsieht, den hohen Grundwasserspiegel, die Komplexität des Vorhabens (zusätzliche Provisorien), auf wärme- und lärmdämmende Massnahmen sowie Erschütterungsschutz zurückzuführen.

#### 6.1 Im Einzelnen

Am 28. September 2008 stimmte der Souverän von Samedan anlässlich einer Urnenabstimmung dem Bruttokredit von CHF 12'000'000 inkl. MWST zuzüglich der ausgewiesenen Teuerung für das Projekt Strassenkorrektur Cristansains, 2. Etappe, Tieferlegung RhB gemäss Auflageprojekt vom Mai 2008 zu. Der mit den Partnern vereinbarte Kostenverteiler sah folgende Anteile vor: Gemeinde Samedan CHF 5'000'000, Kanton Graubünden CHF 1'000'000, Bund/RhB CHF 6'000'000. Der Botschaft zur Kreditvorlage lag ein Vorprojekt mit Kostenschätzung (Kostengenauigkeit von +/- 10% beim Tunnel-

und Strassenbau und von +/- 30% bei der Eisenbahntechnik) zugrunde. Auch wurde in der Botschaft darauf hingewiesen, dass die Überhöhung weiter zu reduzieren ist und dass der Gestaltung des Areals grosse Aufmerksamkeit zu widmen ist. Aufgrund der Zustimmung des Souveräns wurden die Ingenieurarbeiten gemäss Submissionsgesetzgebung ausgeschrieben. Aus diesem Wettbewerb ging das Ingenieurbüro Foidl Hegland & Partner AG in Chur-Thusis-Davos erfolgreich hervor. Das von diesem Büro erarbeitete Bauprojekt hat das Auflageprojekt, welches der Botschaft zugrunde lag, weiter optimiert. Das Gesamtprojekt besteht nach wie vor aus den Hauptbestandteilen Tunnelbau, Tieferlegung, Kreisel, Zufahrt zu den Häusern der Eisenbahnerwohnbaugenossenschaft San Bastiaan 51 und 53 sowie Werkleitungen. Das Bauprojekt wurde in der Zwischenzeit von allen Beteiligten, d.h. von der RhB, dem Kanton und der Gemeinde genehmigt. Dieses Bauprojekt hat nun ergeben, dass beim Projekt mit Mehrkosten zu rechnen ist.

### 6.2 Stand der Arbeiten

Nachdem das Bauprojekt erarbeitet worden war, konnte im Herbst 2009 die erste Phase, nämlich die Zufahrtsstrasse zu den Häusern der Eisenbahnerwohnbaugenossenschaft San Bastiaan 51 und 53 erstellt werden. Auch wurden im Herbst 2009 die Baumeisterarbeiten ausgeschrieben. Zwischenzeitlich konnten diese Arbeiten, unter dem Vorbehalt der Kreditgenehmigung aufgrund des wirtschaftlich günstigsten Angebotes der ARGE Cristansains (Lazzarini/Pitsch) zu einem Gesamtpreis von CHF 10'556'367 vergeben werden. Mit den Bauarbeiten soll in der zweiten Aprilwoche begonnen werden, die Inbetriebnahme der neuen Gleisanlage samt Tunnel ist auf Dezember 2011 geplant, die Fertigstellung auf Frühsommer 2012. Somit kann gemäss der derzeitigen Planung der Terminplan gemäss Botschaft zuhanden der Urnenabstimmung vom 28. September 2008 eingehalten werden.

### 6.3 Worauf sind die Mehrkosten zurückzuführen?

Im Rahmen der Bauprojektierung wurden geologische Untersuchungen durchgeführt und es zeigte sich, dass die vorhandenen Verhältnisse wesentlich schwieriger und komplexer sind, als im Vorprojekt angenommen. Speziell die Grundwasserproblematik führt zu massiven Mehrauf-

wendungen. Ebenso zeigte sich, dass der dem Vorprojekt zugrunde gelegte Bauvorgang nicht wie geplant umgesetzt werden kann, sondern dass insbesondere Provisorien auch für die Bahnanlagen notwendig werden. Neben den zusätzlichen Provisorien muss die Wanne um 50 m verlängert werden und es muss eine Wärme- und Lärmdämmung eingebaut werden. Zudem sind Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erschütterungsschutz notwendig. Schliesslich muss eine Kabelrohranlage und ein Gehweg in den Tunnel eingebaut werden.

### 6.4 Kostenübersicht

alle Zahlen inkl. MWST

	Gemäss Vorprojekt (Botschaft zHd. der Urnenabstimmung)	Zusätzliche Aufwendungen	Gesamttotal
Tunnel- und Strassenbau	9'890'000	3'269'000	13'159'000
Reserve	65'000		65'000
Eisenbahntechnik	2'045'000	1'400'000	3'445'000
<b>Total</b>	<b>12'000'000</b>	<b>4'669'000</b>	<b>16'669'000</b>
Umgebungsgestaltung (gegenüber der Botschaft neu)		375'000	375'000
<b>Gesamtkosten inkl. Umgebungsgestaltung</b>		<b>5'044'000</b>	<b>17'044'000</b>
<b>Aufteilung der Kosten</b>			
6/12 Anteil <b>Bund/RhB</b>	6'000'000	2'335'000	<b>8'335'000</b>
1/12 Anteil <b>Kanton</b>	1'000'000	389'000	<b>1'389'000</b>
5/12 Anteil Gemeinde Samedan	5'000'000	1'945'000	6'945'000
Umgebungsgestaltung		375'000	375'000
<b>Total zul. Gemeinde Samedan</b>		<b>2'320'000</b>	<b>7'320'000</b>

Somit ergeben sich Zusatzaufwendungen zulasten der Gemeinde Samedan von CHF 2'320'000 (CHF 1'945'000 + Umgebungsgestaltung CHF 375'000).

### 6.5 Beurteilung durch den Gemeindevorstand

Gemäss der Beurteilung des Gemeindevorstandes ist die Umsetzung dieses Projektes für die Weiterentwicklung des Dorfes von grosser Bedeutung. Auch seitens des Kantons und der RhB (der Verwaltungsrat der RhB hat am 29. Januar 2010 dem Nachtragskredit zugestimmt) wird

das Projekt als wichtig und notwendig beurteilt. Der Gemeindevorstand ist deshalb der Ansicht, dass diese zusätzlichen Aufwendungen getätigt werden sollen.

### 6.6 Antrag

Der Gemeinde beantragt Ihnen:

- Den Nettokredit von CHF 5'000'000 um CHF 2'320'000 inkl. MWST zuzüglich der ausgewiesenen Teuerung für das Projekt Strassenkorrektur Cristansains, 2. Etappe, Tieferlegung RhB zu erhöhen.

