

# Botschaft

## Botschaft

Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 5. Juli 2012, um  
20.00 Uhr im Gemeindesaal



### Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 26. April 2012
3. Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung, Bahnhofareal
  - Änderungen Baugesetz Art. 45 und Art. 58a (Zonenschema, Dienstleistungszone Bahnhof)
  - Zonenplan 1:1'000 Bahnhof
  - Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Bahnhof
  - Vorschriften Genereller Gestaltungsplan Bahnhof
  - Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:1'000 Bahnhof
4. Projekt für die Realisierung eines Hotels und von Erstwohnungen auf dem Areal Sper l'En, Wiedererwägung des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 26. April 2012 betreffend Vereinbarung / Dienstbarkeitsvertrag zur Ablösung des Bauverbotes zulasten der Parzelle Nr. 1239
5. Genehmigung des Gesetzes über die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung und des Gebührentarifes gemäss Art. 36 Abs. 3 des erwähnten Gesetzes
6. Varia

### Traktandum 3

#### Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung, Bahnhofareal

##### Cuort e böin / In Kürze

*Tenor il plaun directiv regiunel es l'areal da la staziun da Samedan ün lö da svilup d'importanza regiunela. In adattand scu propost l'uorden fundamentel (ledscha da fabrica, plaun da zonas, plaun generel da furmaziun, plaun generel d'avertüra pel trafic), dessan gnir s-chaffidas las premissas per realiser quist potenziel da svilup. A maun da prescripziuns specielas i'l ram dal plaun da furmaziun vegnan resguardadas las pretaisas dal patrimoni mundiel da l'UNESCO in connex cul purtret dal lö e la zona centrela. L'utilisaziun maxime-la importa 8 000 m<sup>2</sup> surfatscha da plaun brütta (SPB).*

Das Bahnhofareal Samedan stellt gemäss Regionalem Richtplan ein Entwicklungsstandort von regionaler Bedeutung dar. Mit der vorgeschlagenen Anpassung der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan Verkehr) sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass dieses Entwicklungspotenzial realisiert werden kann. Den Anforderungen des Ortsbildes und der Kernzone des UNESCO Welterbes wird mit besonderen Vorschriften im Rahmen des Gestaltungsplanes Rechnung getragen. Die mögliche Nutzung beträgt maximal 8'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF).

#### 1. Ausgangslage

In Folge der Aufgabe des alten Verladestandortes Samedan durch die RhB eröffnen sich für das Bahnhofareal im Bereich des Güterschuppens und der östlich angrenzenden heutigen Parkierungsflächen neue Nutzungsmöglichkeiten. Das Güterschuppenareal befindet sich in der Bahnhofzone. In Art. 58 Baugesetz ist hinsichtlich der Nutzung dieser Zone festgehalten, dass nicht dem Eisenbahngesetz unterstellte Bauten und Anlagen dem kommunalen und dem übergeordneten Recht unterstehen. Daraus lassen sich keine besonderen Nutzungsmöglichkeiten oder Einschränkungen herleiten. Art. 58 Baugesetz sieht vor, dass für nicht dem Eisenbahnrecht unterstellte Bauten und Anlagen eine Baubewilligung nur auf Grund eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes erteilt werden darf. Das auf Grund des Autoverlads frei werdende Areal umfasst eine Fläche von ca. 6'200 m<sup>2</sup>.

## 2. Wichtigste Ziele der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision will die Gemeinde auf Stufe der Grundordnung die planerischen Voraussetzungen dafür schaffen, dass:

- das Güterschuppenareal einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden kann, der Standort seine regionale Bedeutung wahrnehmen kann und ein dauerhafter Mehrwert für die Gemeinde und die RhB geschaffen wird. Aus Sicht der Gemeinde und der RhB stehen Nutzungen im Vordergrund, die zum einen eine Belebung des Ortes, zum anderen auch eine Attraktivitätssteigerung des Bahnhofs und so einen direkten Nutzen für die Bahnkunden mit sich bringen. Es sind dies zum Beispiel:
  - Kundenorientierte Dienstleistungsnutzungen
  - Verwaltungseinrichtungen (Kreis, Kanton)
  - Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung
  - Verkaufsläden
  - Beherbergung z. B. Jugendherberge
  - Wohnnutzung im untergeordneten Mass (33%);
- eine gesamtplanerische Lösung für den nördlichen Teil des Bahnhofgebietes mit dem Güterschuppenareal und dem dazugehörigen Vorbereich, dem Bahnhof sowie dem angrenzenden Strassenraum geschaffen wird;
- eine Planungssicherheit geschaffen wird, um gestalterische Ansprüche an die Bauten und die Aussenräume anlässlich einer Projektentwicklung einfordern zu können.

## 3. Grundlagen

### Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan ist Samedan zusammen mit St. Moritz ein Zentrum. Die Stärkung der Zentren als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung ist ein strategischer Grundsatz.

### UNESCO Welterbe

Das Güterschuppenareal liegt in der Kernzone, welches zur Sicherung des UNESCO Welterbes RhB ausgeschieden werden musste. Mit dem Erlass von speziellen Vorschriften zum Gestaltungsplan Bahnhof sowie der darin festgehaltenen qualitäts-

sichernden Verfahren für die Projektentwicklung, auch unter Beizug eines Fachgremiums, wird dieser Richtplanforderung entsprochen.

### Regionale Richtplanung

Der Regionale Richtplan bezeichnet die Bahnhofareale als Entwicklungsstandorte. Von regionaler Bedeutung sind die Standorte innerhalb des Kerngebietes, zu welchem auch der Bahnhof Samedan gehört. Im regionalen Richtplan ist festgelegt, dass „an Bahnhofgebieten grundsätzlich ein Nutzungsmix anzustreben ist, der zu einer ganzjährigen Belebung des Standortes führt. Bahnhofareale dienen vorrangig publikumsintensiven Nutzungen, der Versorgung, Dienstleistungen und dem Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen (Bildung, Gesundheit, Verwaltung). Einzelgebiete eines Areals können dann vorgezogen entwickelt werden, wenn sie die Gesamtentwicklung nicht nachhaltig beeinflussen“.

## 4. Koordination mit weiteren Planungen der Gemeinde

### Berninaareal

Die Koordination der Planungen Bahnhof und Berninaareal ist sichergestellt, dieses insbesondere darum, weil betreffend Berninaareal feststeht, dass der Park teilweise freigehalten werden soll, weil die Frage der Bauvolumina durch die bereits bestehenden, an den Park angrenzenden grossen Bauvolumen beantwortet wird und weil die Erschliessungsfragen geklärt sind. Ein weiterer Bedarf für die formelle Koordination besteht nicht.

### Öffentlicher Verkehr, Zugang zum Bahnhof

Für den Bahnhofbereich mit Vorplatz ist eine verkehrsplanerische Gesamtbetrachtung samt Erschliessung des Güterschuppenareals notwendig. Im Rahmen des zu erarbeitenden Richtkonzeptes ist auch die Konzeption für die Bushaltestellen und die Gestaltung des Bahnhofplatzes aufzuzeigen.

### Nutzungsmass

Die Randbedingungen für die Ermittlung des möglichen Nutzungsmasses sind:

- Erhalten des Güterschuppens mit der Rampe
- Arealinterne Verkehrsfläche gegenüber dem Geleise

- Drei Vollgeschosse auf Niveau Güterschuppenareal und partiell vier Vollgeschosse (gemäss Regelbauweise wären vier Vollgeschosse zulässig)
- Mehrlängen gegenüber der Regelbauweise

Theoretisch wäre eine Nutzung in der Grössenordnung von 10'000 m<sup>2</sup> BGF möglich. Mit den im generellen Gestaltungsplan vorgegebenen Mantellinien ist eine Nutzung von max. 8'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) möglich.

## 5. Organisation und Ablauf der Planung

Die vorliegende Planung wurde durch eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern des Gemeindevorstandes und der RhB unter fachlicher Begleitung von Beat Aliesch, Stauffer & Studach Raumentwicklung Chur, erarbeitet. Das Amt für Raumentwicklung liess am 15. Mai 2012 der Gemeinde seinen Vorprüfungsbericht zukommen. In diesem Bericht führt das Amt unter anderem aus: „Wir begrüssen die Zuweisung des Bahnhofareals zur Dienstleistungszone Bahnhof und die dazugehörigen Bestimmungen des neuen Art. 58a Dienstleistungszone Bahnhof. Die von der Gemeinde angestrebte publikumsintensive Nutzung wird mit den vorgesehenen Bestimmungen gefördert und der Festsetzung als Entwicklungsstandort im regionalen Richtplan wird Rechnung getragen.“ Die einzelnen Anregungen des besagten Amtes wurden teilweise in die überarbeitete Vorlage aufgenommen.

Die öffentliche Auflage der Teilrevision der Ortsplanung erfolgte vom 16. Februar bis 16. März. Bei der Gemeinde gingen keine Änderungs- und Ergänzungswünsche ein. Am 23. Februar 2012 wurde die Öffentlichkeit anlässlich einer Informationsveranstaltung informiert.

## 6. Mehrwertabgabe

Die Gemeinde und die RhB regeln die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Güterschuppenareals sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe in Form eines Dienstbarkeitsvertrages. Die Mehrwertabgabe erfolgt anstelle von Abgaben über die Errichtung von verschiedenen Dienstbarkeiten, von Landabtretungen sowie der Übernahme von weiteren Planungs- und Realisierungskosten, insbesondere im Bereich des Bahnhofplatzes.

## Proposta / Antrag

*La suprastanza cumünela propuona*

- *d'approver il müdamaint da la ledscha da fabrica (art. 45 Schema da zonas ed art. 58a Zona da servezzans staziun)*
- *d'approver il plaun da zonas Staziun 1:1'000*
- *d'approver il plaun generel da furmaziun Staziun 1: 1'000*
- *d'approver il plaun generel da furmaziun Staziun „Prescripziuns“*
- *d'approver il plaun generel da furmaziun Trafic staziun 1:1'000*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- Zustimmung zur Änderung des Baugesetzes (Art. 45 Zonenschema und Art. 58a Dienstleistungszone Bahnhof)
- Zustimmung zum Zonenplan Bahnhof 1:1'000
- Zustimmung zum Generellen Gestaltungsplan Bahnhof 1: 1'000
- Zustimmung zum Generellen Gestaltungsplan Bahnhof „Vorschriften“
- Zustimmung zum Generellen Erschliessungsplan Verkehr Bahnhof 1:1'000

## Traktandum 4

**Projekt für die Realisierung eines Hotels und von Erstwohnungen auf dem Areal Sper l'En, Wiedererwägung des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 26. April 2012 betreffend Vereinbarung / Dienstbarkeitsvertrag zur Ablösung des Bauverbotes zulasten der Parzelle Nr. 1239**

### Cuort e böin / In Kürze

*La radunanza cumünela dals 26 avrigl 2012 ho approvo in princip il sböz da contrat cun duonna Emanuela Soldati davart la liberaziun dal scumand da fabrica, premisss cha'l pajamaint succeda pür, cur cha la surfabricaziun vain effectivmaing realiseada. Cun quist müdamaint da contrat nu duonna Emanuela Soldati d'accord. Cun que cha'l proget Sper l'En es important pel svilup da Samedan e cun que cha la chargia supplementera per la vschinauncha importa be CHF 13'500.00 (culs fits actuels), scha'ls CHF 300'000.00 gnissan pajos tenor il contrat originel e scha'l fabricat gniss realiso in tschinch ans, propuona la suprastanza cumünela d'approver il contrat in sia fuorma originela.*

Die Gemeindeversammlung vom 26. April 2012 stimmte dem Vertragsentwurf mit Frau Emanuela Soldati betreffend der Ablösung des Bauverbotes grundsätzlich zu,

verlangte jedoch, dass die Barzahlung nur dann erfolgt, wenn die Überbauung auch tatsächlich realisiert wird. Dieser Änderung des Vertrages stimmt Frau Emanuela Soldati nicht zu. Angesichts dessen, dass es bei der Umsetzung des Projektes Sper l'En für die Entwicklung von Samedan um viel geht und andererseits mit der im ursprünglichen Vertrag vorgesehenen Auszahlung der CHF 300'000 und einem angenommenen Baubeginn in fünf Jahren, die Mehrbelastung der Gemeinde bei der derzeitigen Zinssituation CHF 13'500 ausmacht, erachtet es der Gemeindevorstand als angezeigt, den Vertrag in der ursprünglichen Fassung zu genehmigen.

### Erwägungen

Die Gemeindeversammlung vom 26. April 2012 befasste sich mit der Vereinbarung / Dienstbarkeitsvertrag zur Ablösung des Bauverbotes zu Lasten Parzelle Nr. 1239. Diesem Vertrag wurde grundsätzlich zugestimmt. Die Gemeindeversammlung verlangte aber, dass die einmalige Entschädigung von CHF 300'000 erst bei Beginn der Realisierung eines Bauprojektes auf der Parzelle Sper l'En zur Zahlung fällig sei.

Der Gemeindevorstand legte diesen Änderungswunsch der Gemeindeversammlung Frau Emanuela Soldati vor. Nach eingehender Diskussion dieses Änderungswunsches und nach reiflicher Überlegung teilte der Vertreter von Frau Soldati der Gemeinde mit, dass diese mit einer solchen Anpassung des Vertrages nicht einverstanden sei. Im Zuge dieser Verhandlungen hat sich gezeigt, dass von Seiten von Frau Soldati die Grundzüge des Vertrages wieder in Frage gestellt werden und neu zu verhandeln wären. Würden diese Vergleichsverhandlungen scheitern, so müsste der Gemeindevorstand das Rechtsmittelverfahren betreffend der Enteignung weiterführen, dies mit ungewissen Erfolgsaussichten. Mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative haben sich die Chancen für eine Enteignung stark verringert, zumal sich die Nachfrage nach Bauland für Erstwohnungen zurückbilden wird und damit das öffentliche Interesse an der Enteignung sich nur noch schwer begründen liesse (Notwendigkeit, Verhältnismässigkeit etc.).

Geht man davon aus, dass mit den Bauarbeiten auf dem Areal Sper l'En in fünf Jahren begonnen wird, so bedeutet die

Bezahlung des Betrages von CHF 300'000 in diesem Jahr für die Gemeinde bei der derzeitigen Zinssituation eine Mehrbelastung von ca. CHF 13'500, was angesichts der grossen Bedeutung, welche das Projekt Sper l'En für die Gemeinde und deren Entwicklung hat, in Kauf genommen werden muss.

Aus all diesen Gründen erachtet der Gemeindevorstand es als angezeigt, den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. April 2012 in Wiedererwägung zu ziehen und die beschlossene Änderung des Vertrages fallen zu lassen und damit dem Vertrag, wie er der Gemeindeversammlung vom 26. April 2012 vorgelegt wurde, zuzustimmen.

## Proposta / Antrag

*La suprastanza cumünela propuona*

- *Reponderaziun da la decisiun da la radunanza cumünela dals 26 avrigl 2012 suot tractanda 272*
- *Approvaziun da la seguainta clausula da contrat davart la liberaziun dal scumand da fabrica concernent la parcella Sper l'En: „La vschinauncha da Samedan indemnisescha a duonna Emanuela Soldati cun ün pajamaint bluot da CHF 300 000.“*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- Wiedererwägung des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 26. April 2012 zu Traktandum 272
- Zustimmung zu folgender Vertragsklausel betreffend der Aufhebung des Bauverbotes betreffend Parzelle Sper l'En: „Die Gemeinde Samedan entschädigt Frau Emanuela Soldati mit einer Barzahlung von CHF 300'000.“

## Traktandum 5

**Genehmigung des Gesetzes über die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung und des Gebührentarifs gemäss Art. 36 Abs. 3 des erwähnten Gesetzes**

### Cuort e böin / In Kürze

*Ils reglamaints davart il provedimaint d'ova e chanalizaziun da l'an 1992 dessan gnir adattos a la ledscha surordinada. Las taxas dessan gnir inchaschedas in basa a la valur da nouv, scu previs i'l preventiv per l'an 2012.*

Die aus dem Jahre 1992 stammenden Reglemente betreffend Wasserversorgung und Kanalisation sollen an das veränderte übergeordnete Gesetz angepasst werden. Die Gebühren werden wie bereits im Rahmen der Budgetierung für das Jahr 2012 aufgrund des Neuwertes erhoben.

### 1. Zielsetzung

Mit dem Gesetz über die Wasserversorgung und die Abwasserbehandlung sollen die Reglemente betreffend die Wasserversorgung und die Kanalisation der Gemeinde Samedan aus dem Jahr 1992 ersetzt werden. Damit sollen die notwendigen Anpassungen an das veränderte übergeordnete Recht und die tatsächlichen Verhältnisse erfolgen.

### 2. Finanzielles

Mit Blick auf die anstehenden Investitionen im Bereich der Wasserversorgung und insbesondere der Abwasserbehandlung (Realisierung der zentralen ARA S-chanf) wurde auch der langfristige Finanzbedarf abgeschätzt und darauf basierend die Gebührentarife unter Berücksichtigung der Kostendeckung und des Verursacherprinzips untersucht. Um die künftigen Investitionen mit den Gebühreneinnahmen decken zu können, sind nach jetzigem Kenntnisstand jährliche Mehreinnahmen von CHF 70'000 bei der Wasserversorgung und CHF 90'000 bei der Abwasserbehandlung erforderlich. Dieser zusätzliche Finanzbedarf wird durch einen Wechsel bei der Bemessungsgrundlage für die Grundgebühr, aber bei gleichbleibenden Gebührenansätzen gedeckt. Diesen Ansätzen hat die Gemeindeversammlung vom Dezember 2011 bereits im Hinblick auf das Budget 2012 zugestimmt. Somit werden die Grundgebühren neu auf der Basis des indexierten Gebäudeneuwertes gemäss Gebäudeversicherungsgesetz erhoben (Gebührentarif gem. Art. 36 Abs. 3) und nicht wie bisher aufgrund des Neuwertes gemäss amtlicher Schätzung. Bei den Mengengebühren ist hingegen keine Anpassung vorgesehen.

### 3. Publikation

Der Entwurf des Gesetzes wurde in der Padellaausgabe vom Oktober 2011 publiziert und die Interessierten wurden eingeladen, zu diesem Entwurf zuhanden des Gemeindevorstandes ihre Änderungs- und Ergän-

zungswünsche zu formulieren. Es gingen keine Änderungs- und Ergänzungswünsche ein. Im Weiteren wurde der Entwurf vom 20. April bis 21. Mai 2012 öffentlich aufgelegt. Auch im Rahmen dieser Mitwirkungsaufgabe gingen keine Änderungs- und Ergänzungswünsche ein.

### 4. Baugesetz

Da das Gesetz auch eine Anpassung des Baugesetzes zur Folge hat, musste der Entwurf auch dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung vorgelegt werden. Das Amt für Raumentwicklung Graubünden hält in seinem Vorprüfungsbericht vom 22. März 2012 unter anderem fest, dass die Gemeinden angehalten werden, Bestimmungen über Planung, Durchführung, Koordination, Betrieb, Unterhalt und Finanzierung von Erschliessungsanlagen zu erlassen (Art. 61 Abs. 1 bis 3 KRG). Das vorliegende Gesetz über die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung stelle nach Ansicht des Amtes für Raumentwicklung ein solches Reglement dar.

### Proposta / Antrag

*La suprapostanza cumünela propuona*

- *d'approver la ledscha davart il provedimaint d'ova ed il trattamaint da l'ova persa*
- *d'approver las tariffas da taxas tenor art. 36, par. 3 da la ledscha davart il provedimaint d'ova ed il trattamaint da l'ova persa*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- Genehmigung des Gesetzes über die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung
- Genehmigung des Gebührentarifes gemäss Art. 36 Abs. 3 des Gesetzes über die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung

## Anhang

### Zu Traktandum 3

Baugesetz (Art. 45 Zonenschema und Art. 58a Dienstleistungszone Bahnhof)  
Zonenplan Bahnhof 1:1'000  
Genereller Gestaltungsplan Bahnhof 1: 1'000  
Genereller Gestaltungsplan Bahnhof Vorschriften  
Genereller Erschliessungsplan Verkehr Bahnhof 1:1'000

Seite 5 bis 12

### Zu Traktandum 4

Vereinbarung (Art 97 KRG) / Dienstbarkeitsvertrag

Seite 13 bis 16

### Zu Traktandum 5

Gesetz über die Wasserversorgung und die Abwasserbehandlung

Seite 17 bis 27



## Teilrevision Ortsplanung Beschluss

### Baugesetz Dienstleistungszone Bahnhof

Von der Gemeindeversammlung angenommen am:

Der Gemeindepräsident: Der Aktuar:

Von der Regierung genehmigt am: RB-Nr.:

Die Regierungspräsidentin: Der Kanzleidirektor:

22.05.2012/BA

Staufffer & Studach AG  
CH-7000 Chur • Alexanderstrasse 38  
Fon +41 (0)81 258 34 44 • Fax +41 (0)81 258 34 40  
Mail: info@staufffer-studach.ch

#### Dienstleistungszone Bahnhof (neu)

Art. 58a

- 1 Die Dienstleistungszone Bahnhof ist für Dienstleistungsbetriebe und untergeordnet für Wohnen bestimmt.
- 2 In den Hochbaubereichen A und C gemäss Generellem Gestaltungsplan "Bahnhof" sind, vorbehältlich Abs. 3, ausschliesslich arbeitsplatzintensive Dienstleistungsnutzungen oder solche mit einem erhöhten Publikums- oder Kundenverkehr zulässig. Als solche gelten namentlich auch (a) Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, (b) Nutzungen im Zusammenhang mit regionalen Einrichtungen im Bereich der Verwaltung, Bildung und Gesundheit sowie (c) bahnkundenorientierte Nutzungen.
- 3 Der Wohnanteil in den Hochbaubereichen A - C gemäss Generellem Gestaltungsplan "Bahnhof" ist auf 33% der anrechenbaren Geschossfläche beschränkt. Diese Anteilsregelung gilt für Neubauten und Ersatzbauten.
- 4 Im Generellen Gestaltungsplan "Bahnhof" sowie in den zugehörigen Vorschriften werden auf Stufe Grundordnung Einzelheiten insbesondere bezüglich Hochbau- und Aussenbereiche, Mass der Nutzung sowie Gestaltung und Erschliessung geregelt. Diese Anordnungen und Vorschriften gelten den übrigen Regelungen in der Grundordnung vor.
- 5 Bauvorhaben sind gemäss den in den Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan Bahnhof festgelegten qualitätssichernden Verfahren zu entwickeln.
- 6 Für Eisenbahnanlagen bleiben die zwingenden Bestimmungen der eidgenössischen Eisenbahngesetzgebung vorbehalten.

Beschluss

2

Zonenschema Art. 45

| Zone                               | AZ | Max. Gebäudehöhe | Max. Firsthöhe ab Gebäudehöhe | Max. Gebäudelänge | Grenzabstand |       | Min. Wohnanteil (in % der anrechenbaren BGF; Art. 27) | Min. Hauptwohnananteil (in % der anrechenbaren BGF; Art. 27) | Störungsgrad (Art. 24) | Empfindlichkeitsstufen |
|------------------------------------|----|------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|-------|---|--|------------------------|------------------------|
|                                    |    |                  |                               |                   | klein        | gross |   |  |                        |                        |
| DL Bhf Dienstleistungszone Bahnhof |    | Art. 58a         |                               | -                 | Art. 58a     |       | -   | 100%   | II                     | III                    |



Kanton Graubünden  
Gemeinde Samedan

**Teilrevision Ortsplanung**  
**Beschluss**

**Zonenplan**  
**Bahnhof 1:1000**

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: **Der Aktuar**  
Der Gemeindegrossrat: **Der Aktuar**  
Von der Regierung genehmigt am: **RS Nr.**  
Die Regierungsräte: **Der Kantonsrat**

Verdient: 0,00  
Kantonsrat: 0,00  
Gemeindegrossrat: 0,00  
Gemeinde: 0,00  
Gesamt: 0,00

**Legende**

**Bauzonen**

- 10, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 10/39, 10/40, 10/41, 10/42, 10/43, 10/44, 10/45, 10/46, 10/47, 10/48, 10/49, 10/50, 10/51, 10/52, 10/53, 10/54, 10/55, 10/56, 10/57, 10/58, 10/59, 10/60, 10/61, 10/62, 10/63, 10/64, 10/65, 10/66, 10/67, 10/68, 10/69, 10/70, 10/71, 10/72, 10/73, 10/74, 10/75, 10/76, 10/77, 10/78, 10/79, 10/80, 10/81, 10/82, 10/83, 10/84, 10/85, 10/86, 10/87, 10/88, 10/89, 10/90, 10/91, 10/92, 10/93, 10/94, 10/95, 10/96, 10/97, 10/98, 10/99, 10/100

**Hinweise**

Bauzonen gemäss technischer Nutzungsplanung  
Erlaubte Nutzungen sind in den entsprechenden Nutzungsplänen  
Die Nutzungspläne sind in der Gemeindeverwaltung erhältlich  
RS: Gemeindegrossrat  
RS: Regierungsrat

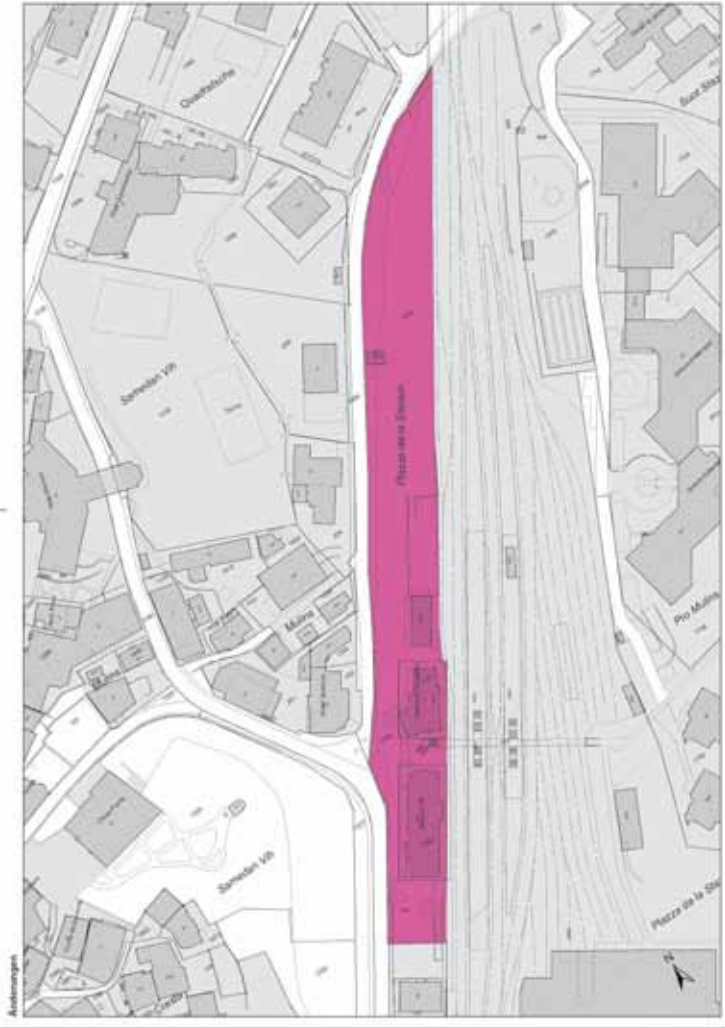
**Änderungen integriert in rechtskräftigem Zonenplan**

**Bauzonen**

- 10, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35, 10/36, 10/37, 10/38, 10/39, 10/40, 10/41, 10/42, 10/43, 10/44, 10/45, 10/46, 10/47, 10/48, 10/49, 10/50, 10/51, 10/52, 10/53, 10/54, 10/55, 10/56, 10/57, 10/58, 10/59, 10/60, 10/61, 10/62, 10/63, 10/64, 10/65, 10/66, 10/67, 10/68, 10/69, 10/70, 10/71, 10/72, 10/73, 10/74, 10/75, 10/76, 10/77, 10/78, 10/79, 10/80, 10/81, 10/82, 10/83, 10/84, 10/85, 10/86, 10/87, 10/88, 10/89, 10/90, 10/91, 10/92, 10/93, 10/94, 10/95, 10/96, 10/97, 10/98, 10/99, 10/100

**Weitere Zonen**

- 10/101, 10/102, 10/103, 10/104, 10/105, 10/106, 10/107, 10/108, 10/109, 10/110, 10/111, 10/112, 10/113, 10/114, 10/115, 10/116, 10/117, 10/118, 10/119, 10/120, 10/121, 10/122, 10/123, 10/124, 10/125, 10/126, 10/127, 10/128, 10/129, 10/130, 10/131, 10/132, 10/133, 10/134, 10/135, 10/136, 10/137, 10/138, 10/139, 10/140, 10/141, 10/142, 10/143, 10/144, 10/145, 10/146, 10/147, 10/148, 10/149, 10/150, 10/151, 10/152, 10/153, 10/154, 10/155, 10/156, 10/157, 10/158, 10/159, 10/160, 10/161, 10/162, 10/163, 10/164, 10/165, 10/166, 10/167, 10/168, 10/169, 10/170, 10/171, 10/172, 10/173, 10/174, 10/175, 10/176, 10/177, 10/178, 10/179, 10/180, 10/181, 10/182, 10/183, 10/184, 10/185, 10/186, 10/187, 10/188, 10/189, 10/190, 10/191, 10/192, 10/193, 10/194, 10/195, 10/196, 10/197, 10/198, 10/199, 10/200







## Teilrevision Ortsplanung Beschluss

## Genereller Gestaltungsplan Bahnhof Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung angenommen am:

Der Gemeindepräsident: Der Aktuar:

Von der Regierung genehmigt am: RB-Nr.:

Die Regierungspräsidentin: Der Kanzleidirektor:

22.05.2012/BA

Staufffer & Studach AG  
CH-7000 Chur • Alexanderstrasse 38  
Fon +41 (0)81 258 34 44 • Fax +41 (0)81 258 34 40  
Mail info@staufffer-studach.ch

### I. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich und Zweck Art. 1

- 1 Die vorliegenden Bestimmungen gelten für den im Generellen Gestaltungsplan Bahnhof (infolge GGP Bahnhof) bezeichneten Perimeter.
- 2 Der GGP Bahnhof und die dazugehörigen Bestimmungen bezwecken:
  - Die Schaffung der Voraussetzungen und der Rahmenbedingungen für die Realisierung von zentrums- und bahnorientierten Dienstleistungen.
  - Die Sicherstellung einer ortsbaulich überzeugenden Bebauung und von Bauten die einem architektonisch erhöhten Anspruch genügen.
  - Die Sicherstellung einer abgestimmten Aussenraumgestaltung.
  - Die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung.

Planungsmittel und Grundlagen Art. 2

- 1 Die Planungsmittel umfassen den Generellen Gestaltungsplan Bahnhof 1:1000 und die dazugehörigen Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan Bahnhof.
- 2 Der GGP Bahnhof und die Vorschriften stützen sich hinsichtlich Bebauung und Erschliessung auf das Richtkonzept „Güterschuppenareal“ und das Konzept „Bushaltestelle Bahnhof Samedan“.

Hochbaubereiche Art. 3

- 1 Oberirdische Gebäude können nur in den im GGP Bahnhof bezeichneten Hochbaubereichen A, B und C erstellt werden. Kleingebäude im Zusammenhang mit technisch notwendigen Anlagen können ausserhalb der Hochbaubereiche erstellt werden. Betreffend Nebenbauten für Anlieferung und Parkierung gilt Art. 12.
- 2 Im Hochbaubereich C dürfen strassenseitig vorspringende Gebäudeteile nicht über die Begrenzungslinien hinausragen. Ansonsten gilt in den Hochbaubereichen A bis C Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.

Aussenbereiche Art. 4

- 1 Die im GGP Bahnhof bezeichneten Aussenbereiche 1 und 2 sind nach einem Gestaltungskonzept zu planen.
- 2 In den Aussenbereichen sind nur Anlagen der Erschliessung, Stütz- und Futtermauern, Treppen und Fussweganlagen sowie Anlagen für den Aufenthalt wie Sitzgelegenheiten und Einrichtungen der Gestaltung gemäss Gestaltungskonzept zulässig.

Beschluss 2

- 3 Aussenparkplätze dürfen in den im GGP Bahnhof bezeichneten Flächen P1 und P2/A (oberirdische Parkierung / Anlieferung) realisiert werden.

## II. Nutzung

### Nutzungsart

Art. 5

- 1 Die Art der Nutzung richtet sich nach Art. 58a BauG.

### Nutzungsmass

Art. 6

- 1 In den Hochbaubereichen A und C dürfen maximal folgende anrechenbare Geschossfläche (aGF) realisiert werden:

|  | Hochbaubereich A         | Hochbaubereich C         |
|--|--------------------------|--------------------------|
| aGF mit OK Boden oberhalb 1703.5 m.ü.M. 1) | max. 5000 m <sup>2</sup> | max. 8000 m <sup>2</sup> |
| aGF mit OK Boden unterhalb 1703.5 m.ü.M.   | --                       | max. 2000 m <sup>2</sup> |

1) Referenzkote Via Promulins 1703 m. ü. M.

Von der max. zulässigen aGF innerhalb des Hochbaubereichs C können zwischen den zwei Niveaubereichen max. 10% der jeweiligen aGF dem anderen Bereich zugewiesen werden.

- 2 Ein Anspruch auf die vorstehenden maximale aGF besteht nicht. Die Berechnung der aGF richtet sich nach Art. 37a KRVO.

### Wohnnutzung

Art. 7

- 1 Eine allfällige Wohnnutzung muss so angeordnet sein, dass gegen den öffentlichen Aussen- und Strassenraum hin keine Privatisierung des Raumes entsteht.

## III. Bauweise und Gestaltung

### Baumasse

Art. 8

- 1 In den Hochbaubereichen A und C gelten anstelle der Gebäude- und Firsthöhen die im GGP Bahnhof differenziert festgelegten Gesamtbauhöhen in m. ü. M., welche von keinem Punkt der Dachkonstruktion überschritten werden dürfen. Ausgenommen davon sind:
- Sonnenenergieanlagen, welche die Gesamtbauhöhe um maximal 1.00 m überragen dürfen, sowie
  - technisch notwendige Dachaufbauten wie Liftüberfahrten oder Kamine.

Beschluss

3

- 2 Die Bebauung in den Hochbaubereichen A und C ist in der Längs- wie auch in der Höhenabwicklung nach ortsbaulichen Überlegungen zu strukturieren.

### Gestaltung der Bauten

Art. 9

- 1 An den Hochbau in den Hochbaubereichen A und C werden erhöhte ortsbauliche und architektonisch-gestalterische Ansprüche gestellt. Zur Erläuterung eines Projektes ist unter Miteinbezug von Experten ein qualitätssicherndes Varianzverfahren durchzuführen. Die kommunale Bauberatung und die kantonale Denkmalpflege sind in geeigneter Weise mit einzubeziehen.
- 2 Die Baute im Hochbaubereich B ist geschützt (Güterschuppen und historische Rampe). Bauliche Veränderungen sind soweit möglich wie sie mit dem UNESCO-Weiterbe (Kernzone) vereinbar sind. Bei Bauvorhaben im Hochbaubereich B sind die kantonale Denkmalpflege und die kommunale Bauberatung beizuziehen.
- 3 Werden Anlagen für die Sonnenenergienutzung vorgesehen, sind diese optimal in das architektonische Konzept zu integrieren. Die Anforderungen des Flugverkehrs im Zusammenhang mit dem Anflug z. B. die Blendung sind zu berücksichtigen.

### Gestaltung der Aussenbereiche - Finanzierung und Koordination mit dem Hochbau

Art. 10

- 1 Für die Aussenbereiche 1 und 2 ist ein detailliertes Verkehrs- und Gestaltungskonzept auszuarbeiten. Der Bauende von Baubereich C löst die Ausarbeitung dieses Konzepts auf seine Kosten aus. Bei der Ausarbeitung des Konzepts sind die Gemeinde und die Grundeigentümerin von Parzelle 1336 (RhB) in geeigneter Weise miteinzubeziehen.
- 2 Der Aussenbereich 2 wird vom Grundeigentümer des Hochbaubereichs C finanziert. Der Aussenbereich 1 wird zu 50% von den Grundeigentümern des Hochbaubereichs A und C sowie zu 50% von der Gemeinde finanziert; es ist ein mittlerer Ausbaustandard anzustreben.
- 3 Das Gestaltungskonzept ist auf das Halteregime gemäss Konzept „Bushaltestelle Bahnhof Samedan“ abzustimmen. Das Konzept „Bushaltestelle Bahnhof Samedan“ hat Richtcharakter.
- 4 Gleichzeitig mit Bebauung des Hochbaubereichs C sind die Aussenbereiche 1 und 2 zu realisieren. Die Gemeinde ist verpflichtet, auf diesen (vom Eigentümer des Hochbaubereichs C bestimmten) Zeitpunkt die hierfür erforderlichen Ausgaben zu tätigen (gebundene Ausgabe); für den Eigentümer des Hochbaubereichs A gilt dies Verpflichtung sinngemäss.

Beschluss

4

#### IV. Erschliessung

Ver- und Entsorgung Art. 11

- 1 Die Anschlusspunkte an die übergeordneten Anlagen der Versorgung sowie die Standorte und die Anzahl der Kehrichtsammelstellen werden im Rahmen von Art. 10 Abs. 1 festgelegt.

Parkierung Art. 12

- 1 Die Erschliessung der unterirdischen Parkierung erfolgt an den im GGP Bahnhof festgelegten Bereichen.
- 2 Eine allfällige oberirdische Parkierung beschränkt sich auf die im GGP Bahnhof festgelegte Flächen (P1 und P2/A).
- 3 Im Bereich P2/A (oberirdische Parkierung / Anlieferung) sind auch Nebenbauten für die Anlieferung beziehungsweise für die Parkierung zulässig. Derartige Nebenbauten dürfen mit Ausnahme von Brüstungen die Kote von 1707.00 m ü. M. nicht überschreiten.
- 4 Parkplätze für Taxis können ausserhalb der im GGP Bahnhof bezeichneten Parkierungsbereiche P1 und P2/A angeordnet werden, sofern dies mit dem Gestaltungskonzept nach Art. 10 der Vorschriften vereinbar ist.
- 5 Kundenparkplätze für den Hochbaubereich C sind grundsätzlich unterirdisch anzulegen. Die im GGP Bahnhof bezeichneten oberirdischen Parkplätze sind als Kurzzeitparkplätze auszugestalten.
- 6 Falls das Gestaltungskonzept Aussenbereich 1 (Art. 10 ) dies erfordert und eine gütliche Einigung nicht möglich ist, können die bestehenden Parkplätze vor dem Hotel Terminus mittels Landumlegung (Art. 65 ff. KRG) in den Bereich P1 verlegt werden.

#### V. Schlussbestimmungen

Verhältnis zur bestehenden Grundordnung / Inkrafttreten Art. 13

- 1 Der GGP "Bahnhof" sowie die vorliegenden Vorschriften gehen den übrigen Regelungen in der Grundordnung vor (Art. 58a Abs. 4 BauG). Wo die vorliegenden Vorschriften keine Regelungen enthalten, geltenden die Vorschriften des Baugesetzes sowie die Vorschriften der Erschliessungsreglemente der Gemeinde.
- 2 Der GGP Bahnhof und die dazugehörigen Vorschriften treten nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Beschluss

5



## ÖFFENTLICHE URKUNDE

ERRICHTET VON  
DR. IUR. GIAN G. LÜTHI  
NOTAR DES KANTONS GRAUBÜNDEN

### Vereinbarung (Art. 97 KRG) / Dienstbarkeitsvertrag

Die **Politische Gemeinde Samedan**, 7503 Samedan, Eigentümerin von Liegenschaft Nr. 1032, Grundbuch Samedan,

die **Bürgergemeinde Samedan**, 7503 Samedan, Eigentümerin von Liegenschaft Nr. 1239, Grundbuch Samedan,

sowie

**Emanuela Soldati**, Via Giuseppe Soldati 11, 6991 Neggio, Eigentümerin von Liegenschaft 1380 und 1381, Grundbuch Samedan, stellen fest und vereinbaren was folgt:

#### I. Ausgangslage

1. Zugunsten der Grundstücke 1380/1381 (Soldati) und zulasten von Grundstück 1239 (Bürgergemeinde), alle Gemeinde Samedan, besteht derzeit ein privatrechtliches Bauverbot aus dem Jahr 1915.
2. Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27.10.2011 wurde u.a. ein Teil des Grundstückes 1239 der Hotel- und Wohnzone Sper I/En zugewiesen. Gleichzeitig wurde gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG eine Enteignung des bestehenden Bauverbots beschlossen: "Die ganze Hotel- und Wohnzone Sper I/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" (Art. 54a Abs. 3 BauG).

Re S C/L  
Mk  
Mk

3. Die Gemeinde erklärt gestützt auf Art. 97 Abs. 3 KRG, das besagte Enteignungsrecht ausüben zu wollen, und sie verlangt die Löschung des eingangs erwähnten privatrechtlichen Bauverbots. Die Parteien einigen sich diesbezüglich wie folgt:

#### II. Vereinbarung

4. Emanuela Soldati erklärt hiermit definitiv und unwiderruflich im Ausmass der ganzen Hotel- und Wohnzone Sper I/En gemäss Zonenplan vom 27. Oktober 2011 (vgl. nachstehenden Planauszug) auf die Bauverbotsdienlichkeit zugunsten der Grundstücke 1380/1381, Grundbuch Samedan, und zulasten Grundstück 1239, Grundbuch Samedan, zu verzichten.



5. Als Entschädigung wird was folgt vereinbart:

#### 5.1. Privatrechtliche Vereinbarung

##### 5.1.1. Einräumung einer Grunddienstbarkeit:

#### Baubeschränkung

zugunsten der Grundstücke 1380 und 1381  
zulasten Grundstück 1032

wonach Gebäude der jeweiligen Eigentümerin von Grundstück 1032 auf der nachstehend gelb markierte Fläche von Grundstück 1032 eine Gesamtbauhöhe von 1719.0 m.ü.M. nicht überschreiten dürfen (Aussichtsdienstbarkeit). Die erwähnte Gesamtbauhöhe wird derart definiert, dass diese Höhe - mit Ausnahme technisch notwendiger Dachaufbauten wie Liftüberfahrt, Kamine und dergleichen - von keinem Punkt den Dachkonstruktionen überschritten werden darf.

Re S C/L  
Mk  
Mk

3



Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Samedan mit dem Stichwort "Baubeschränkung" als Recht auf den Grundstücken 1380 und 1381 sowie als Last auf Grundstück 1032 einzutragen.

#### 5.1.2. Vorvertrag auf Abschluss eines Grunddienstbarkeitsvertrages

Die Gemeinde verpflichtet sich gegenüber Emanuela Soldati, dieser auf Verlangen eine Grunddienstbarkeit zulasten von Parzelle 1032 (oder dem darauf lastenden Baurechtsgrundstück) und zugunsten der Grundstücke 1380/81 einzuräumen, wonach die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 1380/81 eine direkte Zufahrt für Fahrzeuge zur Tiefgarage auf Grundstück 1032 realisieren dürfen. Voraussetzung ist: (1) Die Zufahrt erfolgt auf den Parzellen 1381 und 1032 vollständig unterirdisch. (2) Sämtliche Erstellungs- und Unterhaltskosten, welche die Zufahrt direkt oder indirekt verursacht, gehen zulasten 1380/81. (3) Allfällige Nachteile, welche sich für Parzelle 1032 bzw. dem darauf erstellten Gebäude aus der Zufahrt ergeben (z.B. durch die Zufahrt verursachter Verlust eines Parkplatzes), werden von der Berechtigten selbst getragen oder vollumfänglich entschädigt.

Diese Forderung auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit wird mit Realisierung einer Ueberbauung auf Parzelle 1032 fällig.



4

#### 5.2. Öffentlichrechtliche Vereinbarungen:

5.2.1. Die Politische Gemeinde entschädigt Emanuela Soldati mit einer Barzahlung von Fr. 300'000.--, zahlbar 30 Tage nach Inkrafttreten des vorliegenden Vertrages (also nach Erfüllung der Bedingungen in Ziff. 6.6.2).

5.2.2. Die Politische Gemeinde Samedan verpflichtet sich, der jeweiligen Eigentümerin von Liegenschaft 1380/1381 in Form einer Grunddienstbarkeit das Nutzungsrecht an 5 Parkplätzen auf Parzelle 1032 einzuräumen. Die Parkplätze sind in dem Bereich der Tiefgarage vorzusehen, welcher für die unter Ziff. 5.1.2. vereinbarte Fahrzeugzufahrt reserviert ist. Die Rechtseinräumung bildet Teil der vorliegend vereinbarten Entschädigung für die Entleerung. Die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten sowie die Spelung eines entsprechenden Fonds geht anteilmässig zulasten der Berechtigten. Für Emanuela Soldati bzw. deren Rechtsnachfolger gelten dieselben Modalitäten, wie für die übrigen Eigentümer im Teilgebiet Nord des Quartierplans Cristansains, welche gestützt auf Art. 34 Abs. 3, 5 und 6 Quartierplanvorschriften (QPV) entsprechende Parkplätze erwerben. Diese Forderung wird fällig, sobald das in Art. 34 QPV erwähnte Parkhaus realisiert ist.

#### 5.2.3. Erklärung des Gemeindevorstandes als Baubehörde:

Derzeit besteht auf Parzelle 1380/81 eine provisorische Baubewilligung für sieben Ausserparkplätze (Baubewilligung vom 8. Februar 2005) sowie auf Parzelle 1380 eine definitive Baubewilligung für zwei Ausserparkplätze (Baubewilligung 1. April 1983).

Der Gemeindevorstand verpflichtet sich in seiner Funktion als Baubehörde, nach Inkrafttreten der vorliegenden Vereinbarung die Baubewilligung vom 8. Februar 2005 dergestalt in Wiederverwägung zu ziehen, dass der Vorbehalt für vier der sieben provisorisch bewilligten Parkplätze ersatzlos aufgehoben wird, und zwar weil bereits mit Baubewilligung vom 7. September 2004 rechtskräftig vier Parkplätze vorbehaltlos bewilligt worden sind (Besitzstand). - Die übrigen nur provisorisch bewilligten Parkplätze sind mit Erzielung der Parkierungsanlage auf Parzelle 1032 aufzuheben.

#### 6. Weitere Vertragsbestimmungen

6.1. Emanuela Soldati verpflichtet sich hiermit, ihre Planungsbeschwerde vom 9. Dezember 2011 vorbehaltlos zurückzuziehen bzw. zieht diese hiermit zurück (vgl. auch nachstehend Ziff. 6.6.1).



6.2. Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen zulasten der Politischen Gemeinde Samedan.

6.3. Dieser Vertrag wird 5-fach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhänden der Parteien, des Notars sowie des Grundbuchamtes.

6.4. Anwendbar ist Schweizerisches Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand für privatrechtliche Streitigkeiten ist Samedan. Verwaltungsrechtliche Streitigkeiten betreffend die öffentlichrechtlichen Vereinbarungen werden vom Verwaltungsgericht Graubünden beurteilt (Art. 63 lit. b VRG).

6.5. Grundbuchanmeldung: Die Parteien verpflichten sich, Ziff. 4 (Löschung Bauverbot auf der Fläche der Hotel- und Wohnzone Sper l'En gemäss Zonenplan vom 27. Oktober 2011) und Ziff. 5.1.1 (Begründung Baubeschränkung) zum grundbuchlichen Vollzug anzumelden, sobald die Bedingungen gemäss Ziff. 6.6.2 nachstehend erfüllt sind und der vorliegende Vertrag mithin in Kraft tritt. Sollte Emanuela Soldati bzw. deren Rechtsnachfolger trotz Inkrafttreten dieses Vertrages die Grundbuchanmeldung bzw. allfällige für den grundbuchlichen Vollzug notwendigen ergänzenden Erklärungen auf erstes Verlangen nicht abgeben, so fällt die Entschädigung in Ziff. 5 ersatzlos dahin.

6.6. Mit Ausnahme von Ziff. 6.2, 6.3 und 6.4 sind der vorliegende Vertrag bzw. die darin enthaltenen Verpflichtungen und Erklärungen suspensiv bedingt.

6.6.1. Die Erklärung betreffend Beschwerderückzug in Ziff. 6.1 tritt in Kraft, wenn folgende Bedingung erfüllt ist:

- Rechtskräftige Genehmigung des vorliegenden Vertrages durch die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Samedan.

6.6.2. Alle übrigen vertraglichen Vereinbarungen und Erklärungen treten in Kraft, wenn kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Rechtskräftige Genehmigung der Ortsplanrevision 'Sper l'En' vom 27. Oktober 2011 ohne wesentliche Änderungen sowie rechtskräftiger Abschluss aller diesbezüglichen Rechtsmittelverfahren.
- Rechtskräftige Genehmigung des vorliegenden Vertrages durch die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Samedan.

Falls sich die vorstehenden Bedingung nicht erfüllen, so fallen die bedingten Verpflichtungen und Erklärungen ersatzlos dahin.



Samedan, den 20.04.2012

Für die Politische Gemeinde Samedan:



Thomas Nivergelt, Präsident



Claudio Plevogl, Gemeindeschreiber



Für die Bürgergemeinde Samedan:



Emanuela Soldati:

### Öffentliche Beurkundung

Die vorstehende Vereinbarung (Art. 97 KRG) / Dienstbarkeitsvertrag wird durch den unterzeichneten Notar den handlungs- und verfügungsfähigen Urkundsparteien vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht. Die Urkundsparteien, nämlich die politische Gemeinde Samedan, gesetzlich vertreten durch den Gemeindepräsidenten, Thomas Nievergelt, Samedan, sowie den Aktuaren, Claudio Prevost, Samedan, und die Bürgergemeinde Samedan, vertreten durch den Vizebürgermeister Dumeng Clavuot, Samedan, und den Aktuar Göni Klaingut, Samedan, einerseits, sowie Frau Emanuela Soldati, Neggio, andererseits, sind persönlich anwesend und dem beurkundenden Notar persönlich bekannt. Frau Emanuela Soldati, Neggio, ist der deutschen Sprache nicht mächtig. Es wurde ihr aber eine italienische Übersetzung vorgelegt und vom beurkundenden Notar, der beider Sprachen mächtig ist, vom Originaltext ins Italienische zusätzlich übersetzt. Die Parteien erklären hierauf übereinstimmend, die Urkunde enthalte den Ausdruck des Willens der Vertragsparteien und unterzeichnen dieselbe zusammen mit dem Notar.

Der vorliegenden Vereinbarung (Art. 97 KRG) / Dienstbarkeitsvertrag wird zu gegebener Zeit ein Protokollauszug der Bürgergemeinde Samedan sowie ein Protokollauszug der politischen Gemeinde beigegeben, sobald diese Instanzen auch in planenscher Hinsicht dem Inhalt dieses Vertrages zugestimmt haben.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit der Urkundsparteien in den Büroräumlichkeiten des Advokatur- und Notariatsbüros Lüthi & Lazzarini an der Via Retica 26 in 7503 Samedan.

Samedan, den 20.04.2012

Reg. B / 2012 / Nr. 3720



Der Notar:

*[Handwritten signature]*

### Bestätigung und Grundbuchanmeldung

Die Politische Gemeinde Samedan, die Bürgergemeinde Samedan und Emanuela Soldati bestätigen durch Unterzeichnung des vorliegenden Dokuments, dass die Suspendivbedingungen für die Wirksamkeit der "Vereinbarung (Art. 97 KRG / Dienstbarkeitsvertrag)" vom 20.04.2012 gemäss Ziff. 6.6.1 und Ziff. 6.6.2 desselben erfüllt sind und der Vertrag damit voll wirksam geworden ist.

Das Grundbuchamt Oberengadin wird zum grundbuchlichen Vollzug der "Vereinbarung (Art. 97 KRG / Dienstbarkeitsvertrag)" vom 20.04.2012 beauftragt und ermächtigt, insbesondere:

- zur Teilöschung der Bauverbotsdienstbarkeit gemäss Ziff. 4 Vertrag, und
- zur Eintragung der zeitlich befristeten Baubeschränkung gemäss Ziff. 5.1.1 Vertrag.

Samedan, den

Für die Politische Gemeinde Samedan:

.....  
Thomas Nievergelt, Präsident

Samedan, den

Für die Bürgergemeinde Samedan:

.....  
Claudio Prevost, Gemeindegeschreiber

Neggio, den

Emanuela Soldati:

.....

**GESETZ ÜBER**

**DIE WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBEHANDLUNG**

**INHALTSVERZEICHNISVOR**

**I Allgemeines**

Geltungsbereich und Zweck Art. 1  
 Aufgaben der Gemeinde Art. 2  
 Vorbehalt des übergeordneten Rechts Art. 3  
 Gleichstellung der Geschlechter Art. 4  
 Einteilung der Wasserversorgungsanlagen Art. 5  
 Einteilung der Abwasseranlagen Art. 6  
 Katasterplan Art. 7  
 Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung Art. 8  
 Anschluss Art. 9  
 Abnahme Art. 10  
 Haftung Art. 11

**II Wasserversorgung**

**1. Allgemeines**

Qualitätskontrolle Trinkwasser Art. 12  
 Anschlusspflicht Art. 13  
 Wasserleitungen Art. 14  
 Druckverhältnisse Art. 15  
 Wasserzähler Art. 16  
 Kontrolle und Behebung von Mängeln Art. 17

**2. Benützung**

Bezugsrecht Art. 18  
 Wasserabgabe Art. 19  
 Bauwasser Art. 20  
 Wasserverbrauch Art. 21  
 Hydranten Art. 22  
 Brunnen Art. 23

**III Abwasserentsorgung**

**1. Allgemeines**

Abfälle Art. 24  
 Entsorgung der Rückstände aus Vorbehandlungsanlagen Art. 25  
 Reinigung der Abwasserleitungen Art. 26  
 Kontrolle und Behebung von Mängeln Art. 27

**2. Abwasserentsorgung im Bereich öffentlicher Kanalisationsnetze**

Anschlusspflicht Art. 28  
 Rückstau Art. 29  
 Wärmerückgewinnung Art. 30  
 Nicht verschmutztes Abwasser Art. 31

**3. Abwasserentsorgung ausserhalb des Bereichs öffentlicher Kanalisationsnetze**

Verschmutztes Abwasser Art. 32  
 Entsorgung der Rückstände Art. 33  
 Nicht verschmutztes Abwasser Art. 34

**IV Finanzierung**

**1. Öffentliche Anlagen**

**1.1. Allgemeines**

Finanzierungsgrundsätze Art. 35  
 Gebührenarten und Gebührensätze Art. 36  
 Gebührempflicht Art. 37

**1.2. Anschlussgebühren**

Ordentliche Anschlussgebühren Art. 38  
 Löschwassergebühr Art. 39  
 Besondere Anschlussgebühr Art. 40  
 Veranlagung Art. 41  
 Fälligkeit und Bezug Art. 42

**1.3. Wiederkehrende Gebühren**

Grundgebühren Art. 43  
 Mengengebühren für angeschlossene Liegenschaften Art. 44  
 Mengengebühren für nicht angeschlossene Liegenschaften (nur Abwasser) Art. 45  
 Fälligkeit und Bezug Art. 46

**1.4. Zuständigkeit / Rechtsmittel**

Zuständigkeit Art. 47  
 Einsprache Art. 48

## 2. Private Anlagen

Private Anlagen

Art. 49

## IV Vollzugs- und Schlussbestimmungen

In-Kraft-Treten, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts, Übergangsrecht  
Ausführungsbestimmungen  
Strafbestimmungen

Art. 50  
Art. 51  
Art. 52

## I Allgemeines

Geltungsbereich und Zweck

Art. 1

- 1 Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es ordnet gestützt auf das Baugesetz und den Generellen Erschliessungsplan die Ausgestaltung, die Benützung, den Unterhalt, die Erneuerung und die Finanzierung von Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen sowie die Beziehungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern bzw. den Eigentümern der an die Gemeindeversorgung angeschlossenen privaten Anlagen.
- 2 Für Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, die im Rahmen einer Areal- oder Quartierplanung geplant und erstellt werden, gelten die Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung über die Areal- bzw. Quartierplanung. Soweit besondere Vorschriften fehlen, sind die Bestimmungen dieses Reglements auch im Areal- und Quartierplanverfahren massgebend.
- 3 Der Gemeindevorstand kann für Liegenschaften, welche nicht an die Gemeindeanlagen angeschlossen werden können, den Anschluss an die Wasserversorgungs- bzw. Abwasseranlagen einer Nachbargemeinde bewilligen oder anordnen, sofern eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen den Gemeinden besteht. Unter den gleichen Voraussetzungen können Liegenschaften auf Gebiet von Nachbargemeinden an die Anlagen der Gemeinde angeschlossen werden.
- 4 Auf Liegenschaften, die an Wasserversorgungs- bzw. Abwasseranlagen einer Nachbargemeinde angeschlossen werden, finden die jeweils geltenden technischen Vorschriften sowie die Bestimmungen über die Gebühren (Anschlussgebühren, Wassergebühren, Abwassergebühren) der Nachbargemeinde Anwendung. Der Vollzug dieser Vorschriften verbleibt den zuständigen Organen der Standortgemeinde.

Aufgaben der Gemeinde

Art. 2

- 1 Die Gemeinde erstellt, betreibt und erneuert die öffentliche Wasserversorgung und eine Hydrantenanlage gemäss Vorgaben im Generellen Erschliessungsplan. Sie trifft die notwendigen Massnahmen zum Schutz und zur Sicherung des Trinkwassers und des Löschwassers. Ferner überwacht sie die an das öffentliche Netz angeschlossenen privaten Anlagen.
- 2 Die Gemeinde erfüllt die ihr von der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons übertragenen Aufgaben im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung, soweit einzelne Aufgaben nicht von Gemeindeverbindungen wahrgenommen werden. Zu diesen Aufgaben gehören insbesondere:
  - die Entwässerungsplanung (Genereller Entwässerungsplan, Genereller Erschliessungsplan),
  - der Bau, der Betrieb und die Erneuerung öffentlicher Abwasseranlagen,
  - die Überwachung der privaten Abwasseranlagen,
  - das Sicherstellen, dass verschmutztes und nicht verschmutztes Abwasser gesetzeskonform entsorgt werden, sowie
  - die Information der Bauherrschaften über die im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung erforderlichen Bewilligungen und über allfällige technische Anforderungen an Abwasseranlagen.

Vorbehalt des übergeordneten Rechts

Art. 3

- 1 Soweit das vorliegende Reglement keine besonderen Bestimmungen enthält, gelten allgemein die Vorschriften des Gemeindebaugesetzes.

- zu warten, zu unterhalten und rechtzeitig zu erneuern, so dass sie jederzeit in einwandfreiem Zustand sind.
- 2 Der Gemeindevorstand trifft im Baubewilligungsverfahren die notwendigen Anordnungen, soweit er dafür zuständig ist. Dabei orientiert er sich an den einschlägigen Normen und Empfehlungen der Fachverbände sowie an den Empfehlungen der zuständigen kantonalen Amtsstellen.
  - 3 Arbeiten an privaten Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen dürfen nur durch ausgewiesene Fachleute ausgeführt werden. Die privaten Anlagen sind von den Eigentümern jener Bauten, welchen sie dienen, einwandfrei zu betreiben und zu unterhalten. Letztere erstatten den Behörden sodann die durch Gesetz und Bewilligungen vorgeschriebenen Meldungen.
  - 4 Abwasseranlagen wie Anschlussleitungen, Schächte, Vorbehandlungsanlagen und Abwasserreinigungsanlagen müssen jederzeit zugänglich sein und leicht kontrolliert werden können. Die Lichtweite von Schmutz- und Meteorwasserleitungen soll mindestens 15 cm betragen.

**Anschluss** Art. 9

- 1 Die Gemeinde bestimmt die Anschlussstelle, die Art des Anschlusses und dessen bauliche Ausführung.
- 2 In der Regel ist für jedes Grundstück ein eigener Anschluss zu erstellen. Der Gemeindevorstand kann Ausnahmen verfügen oder auf Gesuch hin bewilligen. Bei Teilung von Grundstücken kann für jeden Teil ein eigener Anschluss vorgeschrieben werden.
- 3 Der Anschluss an die Gemeindekanalisation hat in der Regel mit einem Kontrollschacht zu erfolgen. Bei kurzen Anschlussleitungen kann der Gemeindevorstand Ausnahmen bewilligen.
- 4 Die Gemeinde bestimmt, ob der Zusammenschluss der privaten Anlagen mit den Gemeindeanlagen (inkl. Kontrollschacht) vom Gesuchsteller oder ausnahmsweise von der Gemeinde ausgeführt wird (betreffend Kostentragung vgl. Art. 49).

**Abnahme** Art. 10

- 1 Die Fertigstellung der Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sind dem Gemeindevorstand vor dem Eindecken zu melden. Der Gemeindevorstand oder eine von der Gemeinde beauftragte Fachperson kontrolliert die Anlagen, insbesondere die Ausführung von Leitungsanschlüssen an die öffentlichen Anlagen, und ordnet die Behebung allfälliger Mängel an.
- 2 Die Gemeinde misst die Lage der ausgeführten Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, insbesondere den Verlauf der Leitungen, vor dem Eindecken bei der Abnahme ein.

**Haftung** Art. 11

- 1 Die Eigentümer jener Bauten, welchen private Anlagen dienen, haften der Gemeinde für Schäden an öffentlichen Anlagen bzw. an interkommunalen Anlagen, die durch fehlerhafte Erstellung, ungenügende Funktion oder mangelhaften Betrieb und Unterhalt der privaten Anlagen verursacht werden.

- 2 Vorbehalten bleiben ferner die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts sowie von Gemeindeverbindungen, welche Aufgaben im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wahrnehmen.

**Gleichstellung der Geschlechter** Art. 4

- 1 Personen-, Funktions- oder Berufsbezeichnungen in diesem Reglement beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn nichts anderes ergibt.

**Einteilung der Wasserversorgungsanlagen** Art. 5

- 1 Die Wasserversorgungsanlagen werden eingeteilt in Gemeindeanlagen und private Anlagen.
- 2 Gemeindeanlagen sind die von der Gemeinde erstellen und betriebenen Wasserversorgungsanlagen wie Wasserfassungen, Brunnenstuben, Wassertanks, Druckreduzierstationen, Pumpwerke, Wasserversorgungs- und Hydrantenleitungen mit Schiebern, Kontrollschächte, Zähler, Löschwassereinrichtungen, Hydranten, öffentliche Brunnen.
- 3 Private Anlagen sind die von Privaten erstellen und betriebenen Wasserversorgungsanlagen wie Hausleitungen einschliesslich zugehörige Absperrvorrichtungen (Schieber), Feinfilter, Druckreduzierventile, Leitungen im Innern von Gebäuden, private Brunnen.

**Einteilung der Abwasseranlagen** Art. 6

- 1 Die Abwasseranlagen werden eingeteilt in interkommunale Anlagen, Gemeindeanlagen und private Anlagen.
- 2 Interkommunale Anlagen sind die von Gemeindeverbindungen erstellten und betriebenen Abwasseranlagen wie zentrale Abwasserreinigungsanlage, Kanäle, Entlastungsanlagen, Pumpwerke, Regenklärbecken.
- 3 Gemeindeanlagen sind die von der Gemeinde erstellen und betriebenen Abwasseranlagen wie Schmutz- und Regenwasserleitungen inkl. Kontrollschächte, Entlastungsanlagen, Pumpwerke, Regenklärbecken, Abwasserreinigungsanlagen, Versickerungsanlagen.
- 4 Private Anlagen sind die von Privaten erstellen und betriebenen Abwasseranlagen wie Hausanschlüssen, die Leitungen im Innern von Gebäuden, Pumpwerke, Vorbehandlungsanlagen, abflusslose Gruben, Einzelkläranlagen, Versickerungsanlagen.

**Katasterplan** Art. 7

- 1 Die Gemeinde führt einen Katasterplan über die auf ihrem Gebiet gelegenen öffentlichen und privaten Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen. Die Gemeinde haftet nicht für allfällige Unvollständigheiten und Ungenauigkeiten in diesem Plan.

**Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung** Art. 8

- 1 Private und öffentliche Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde und der Wasserversorgungstechnik bzw. der Abwassertechnik zu erstellen. Sie sind sachgemäss zu bedienen,

## II Wasserversorgung

### 1. Allgemeines

Qualitätskontrolle Trinkwasser Art. 12

- 1 Der Gemeindevorstand lässt die Qualität des Trinkwassers periodisch überprüfen.
- 2 Er trifft allgemein und insbesondere bei drohender Gefährdung des Trinkwassers alle zum Schutz der Wasserbezügler notwendigen Massnahmen.

Anschlusspflicht Art. 13

- 1 Im Bereich der öffentlichen Wasserversorgung sind alle Neubauten mit Wasserbedarf an die öffentlichen Leitungen anzuschliessen. In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeindevorstand private Wasserversorgungen bewilligen.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen sind anzuschliessen, soweit deren Anschluss zweckmässig und zumutbar ist. Der Gemeindevorstand bestimmt den Zeitpunkt des Anschlusses.
- 3 Bei Neubauten hat der definitive Anschluss auf jeden Fall vor der Bauabnahme zu erfolgen.
- 4 Die Anschlussbewilligung wird im Baubewilligungsverfahren erteilt.

Wasserleitungen Art. 14

- 1 Für alle Wasserleitungen darf nur einwandfreies Material verwendet werden, welches insbesondere dem Wasserdruck standhält.
- 2 Beim Anschluss an die Gemeindeleitung ist ein Schieber einzubauen und mit einer Schieberrafel zu versehen. Der Schieber bildet Bestandteil der Anschlussleitung und steht im Privateigentum.
- 3 Wasserleitungen sind frostsicher zu verlegen und in das Gebäude einzuführen. Werden für Hausanschlüsse Kunststoffleitungen verwendet, müssen diese elektrisch aufgetaut und geortet werden können.
- 4 Bei kombinierten Trink- und Brauchwasseranlagen sind Massnahmen zu treffen, um einen Rückfluss des Brauchwassers auszuschliessen.

Druckverhältnisse Art. 15

- 1 Ist der Druck im Leitungsnetz zu gross, sind bei der Leitungseinführung in das Gebäude Druckreduzierventile einzubauen. Alle damit verbundenen Kosten sowie Schäden, die bei Missachtung dieser Vorschrift entstehen, gehen zu Lasten der Privaten.
- 2 Genügt der Druck im Leitungsnetz nicht, können mit Zustimmung des Gemeindevorstandes die notwendigen Vorkehren zur Druckerhöhung getroffen werden. Alle damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Privaten.

- 3 Wasserverluste sind der Gemeinde unverzüglich zu melden.

Wasserzähler Art. 16

- 1 In allen an die Wasserversorgung angeschlossenen Gebäuden sind bei der Leitungseinführung an einem gut zugänglichen Ort Wasserzähler einzubauen. Vor und nach dem Wasserzähler sind Schieber anzubringen. Es ist untersagt, der Anlage vor dem Zähler Wasser zu entnehmen. Die Zugänge zum Wasserzähler sind freizuhalten.
- 2 Für den Bezug von Wasser, welches nicht in die öffentliche Schmutzwasser- oder Meteorwasserkanalisation eingeleitet wird, wie Wasserbezüge für die Gartenbewässerung, Gartenteiche, Brunnen und dergleichen können auf Gesuch hin separate Wasserzähler bewilligt werden.
- 3 Die Wasserzähler werden von der Gemeinde geliefert und bleiben in deren Eigentum. Der Grundeigentümer entrichtet für jedes ganze oder angebrochene Kalenderjahr die im Anhang festgelegte Zählermiete. Die ordentliche Revision der Zähler ist in dieser Gebühr enthalten.
- 4 Schäden an Wasserzählern, die durch Nachlässigkeit von Privaten verursacht werden, gehen zu deren Lasten. Wird die Messung des Wasserverbrauchs beanstandet, ist der Zähler einer neutralen Prüfung zu unterziehen. Liegt die Abweichung ausserhalb der genormten Verkehrsfehlergrenze gemäss Angaben der zuständigen kantonalen Fachstelle, gehen die Kosten der Prüfung zu Lasten der Gemeinde, andernfalls zu Lasten des Privaten.

Kontrolle und Behebung von Mängeln Art. 17

- 1 Die Gemeinde überprüft die eigenen und die an die Gemeindevasserversorgung angeschlossenen privaten Anlagen periodisch auf ihren Zustand. Den mit der Kontrolle beauftragten Personen ist der Zutritt zu den Anlagen zu gestatten.
- 2 Schwerwiegende Mängel an den öffentlichen Anlagen lässt die Gemeinde unverzüglich beheben. Beheben. Andere Mängel sind entsprechend der Dringlichkeit zu beheben.
- 3 Mängel an privaten Anlagen sind von den Privaten unverzüglich von sich aus oder auf Anordnung der Gemeinde auf eigene Kosten zu beheben.
- 4 Werden Anordnungen nicht befolgt oder erweist sich in Notfällen ein sofortiges Eingreifen der Gemeinde als unerlässlich, lässt die Gemeinde die Schäden oder Störungen auf Kosten der verantwortlichen Personen bzw. Unternehmungen beheben. Diese werden unverzüglich schriftlich über die getroffenen Massnahmen informiert.

### 2. Benützung

Bezugsrecht Art. 18

- 1 Die Gemeinde liefert grundsätzlich Wasser im Rahmen des normalen Verbrauchs für Grundstücke im Anschlussgebiet.

- 2 Wasserentnahmen aus der Löschwasserreserve für Feuerwehrlösungen sind dem jeweiligen Wasserstand anzupassen.
- 3 Wasser aus privaten Hydrantenanlagen, Brunnen und anderen Wasserreserven, das für Einsätze und Übungen der Feuerwehr benötigt wird, ist unentgeltlich abzugeben.

**Brunnen** Art. 23

- 1 Brunnenwasser darf nicht verunreinigt werden. Das Waschen von Fahrzeugen bei den Brunnen ist untersagt.
- 2 Bei Wasserknappheit sind die Brunnen abzustellen. Der Gemeindevorstand trifft, soweit erforderlich, die notwendigen Anordnungen.

**III Abwasserentsorgung**

**I. Allgemeines**

**Abfälle** Art. 24

- 1 Flüssige und feste Abfälle dürfen nicht mit dem Abwasser entsorgt werden. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeindevorstand nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Gewässerschutzfachstelle. Ist für den Entscheid eine Expertise erforderlich, sind deren Kosten dem Gesuchsteller zu überbinden.
- 2 Abfallzerkleinerungsanlagen wie Nassmüllentsorgungsanlagen und Küchenabfallzerkleinerer sowie Kompakteranlagen dürfen nicht zur Zerkleinerung von Abfällen bzw. zum Auspressen von Abfällen zwecks Ableitung in die Kanalisation eingesetzt werden. Über allfällige Ausnahmen entscheidet der Gemeindevorstand, wobei entsprechende Ausnahmebewilligungen auf Zuseher hin gelten. Die Abgeltung der damit verbundenen zusätzlichen Kosten - welche insbesondere durch die zusätzliche Belastung der ARA entstehen - wird mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag geregelt.
- 3 Abfälle, deren Entsorgung mit dem Abwasser (a) für die Behandlung des Abwassers zweckmässig ist und (b) zu keiner übermässigen Belastung der Kanalisation führt, dürfen mit Bewilligung der kantonalen Gewässerschutzfachstelle und des Gemeindevorstandes über die zentrale Abwasserreinigungsanlage entsorgt werden.

**Entsorgung der Rückstände aus Vorbehandlungsanlagen** Art. 25

- 1 Rückstände aus Vorbehandlungsanlagen wie Fett- bzw. Ölabscheider sind zur Erhaltung der Funktionstüchtigkeit der Anlagen nach Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich, zu entfernen. Die Rückstände sind gesetzeskonform zu entsorgen. Sie dürfen unter keinen Umständen in eine Kanalisation oder in ober- oder unterirdische Gewässer eingebracht werden.

**Reinigung der Abwasserleitungen** Art. 26

- 1 Die Abwasserleitungen sind bei Bedarf zu reinigen.

wasserabwassergesetz

- 2 Die Wasserabgabe an Anlagen mit einem sehr hohen Wasserverbrauch bedarf einer besonderen Bewilligung der Gemeinde. Diese Bewilligung kann mit Auflagen und Bedingungen versehen werden.
- 3 Für ausserordentliche Wasserabgaben können besondere Vereinbarungen getroffen werden.

**Wasserabgabe** Art. 19

- 1 Die Wasserabgabe richtet sich nach der Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung. Ein konstanter Druck kann nicht garantiert werden. Einschränkungen der Wasserabgabe bei Wassermangel, bei Betriebsstörungen, im Brandfall und aus anderen zureichenden Gründen sind ohne Anspruch auf Entschädigung hinzunehmen.
- 2 Konstante qualitative Eigenschaften wie chemische Zusammensetzung oder Temperatur können nicht garantiert werden. Die Gemeinde übernimmt diesbezüglich weder Verpflichtung noch Haftung.
- 3 Zum voraus bekannte Unterbrechungen oder Einschränkungen in der Wasserbelieferung werden den Betroffenen rechtzeitig bekannt gegeben.
- 4 Wenn und solange die Gemeinde nicht in der Lage ist, die Wasserversorgung von Neubauten zu gewährleisten, ist die Baubewilligung zu verweigern.

**Bauwasser** Art. 20

- 1 Bauwasser für Neubauten ist über den Wasseranschluss des Baugrundstückes zu beziehen. In besonderen Fällen kann der Gemeindevorstand provisorische Anschlüsse bewilligen.
- 2 Der Verbrauch von Bauwasser ist gebührenpflichtig (ordentliche Mengengebühr). Anstelle der ordentlichen, mittels Wasserzähler ermittelten Mengengebühr kann der Gemeindevorstand bei Neubauten eine Pauschalgebühr erheben, und zwar basierend auf einem angenommenen Wasserverbrauch von 1.5 m<sup>3</sup> Wasser pro 1 m<sup>3</sup> umbautem Raum.

**Wasserverbrauch** Art. 21

- 1 Wasser ist sparsam zu verwenden.
- 2 Unnötiges und missbräuchliches Lauflassen von Wasser (z.B. nicht bewilligte Frostläufe) ist verboten.
- 3 Bei Wasserknappheit und im Brandfall ist der Wasserverbrauch auf ein Mindestmass einzuschränken. Soweit nötig, verfügt der Gemeindevorstand vorübergehende Beschränkungen.

**Hydranten** Art. 22

- 1 Die Hydrantenanlagen dienen als Feuerlöscheinrichtung und dürfen für andere Zwecke nur mit ausdrücklicher Bewilligung des Gemeindevorstandes benützt werden. Sofern es sich nicht um untergeordnete Mengen handelt, erhebt der Gemeindevorstand die entsprechenden Gebühren (ordentliche Mengengebühr, Zählermiete).

wasserabwassergesetz

- 2 Bei privaten Leitungen kann die Gemeinde die Reinigung gegen Verrechnung vornehmen.

#### Kontrolle und Behebung von Mängeln

Art. 27

- 1 Die Gemeinde überprüft die öffentlichen Abwasseranlagen periodisch auf ihren Zustand. Sie überwacht die privaten Anlagen. Den mit der Überwachung beauftragten Personen ist der Zutritt zu den Anlagen zu gestatten.
- 2 Private Anlagen sind von den Eigentümern, deren Bauten sie dienen, periodisch auf ihren Zustand zu überprüfen. Die Gemeinde kann die Überprüfung der privaten Anlagen gegen Verrechnung vornehmen.
- 3 Schwerwiegende Mängel an den öffentlichen Anlagen lässt die Gemeinde unverzüglich beheben. Andere Mängel sind entsprechend der Dringlichkeit zu beheben.
- 4 Schwerwiegende Mängel an privaten Anlagen lassen die Privaten unverzüglich beheben. Andere Mängel sind entsprechend der Dringlichkeit zu beheben. Die Privaten beheben Mängel an ihren Anlagen von sich aus oder auf Anordnung der Gemeinde auf eigene Kosten.
- 5 Die Beurteilung der Dringlichkeit, die Festlegung der Dringlichkeitsstufe und die Frist für die Behebung von Mängeln richten sich nach den Empfehlungen der Fachverbände und der kantonalen Gewässerschutzfachstelle.
- 6 Werden Anordnungen nicht befolgt oder erweist sich in Notfällen ein sofortiges Eingreifen der Gemeinde als unerlässlich, lässt die Gemeinde die Schäden oder Störungen auf Kosten der verantwortlichen Personen bzw. Unternehmungen beheben. Diese werden unverzüglich schriftlich über die getroffenen Massnahmen informiert.

### 2. Abwasserentsorgung im Bereich öffentlicher Kanalisations

#### Anschlusspflicht

Art. 28

- 1 Im Bereich der öffentlichen Kanalisations ist das verschmutzte Abwasser in die öffentlichen Leitungen einzuleiten. Vorhalten bleiben die besonderen Vorschriften über den Anschluss landwirtschaftlicher Wohn- und Betriebsgebäude sowie über die Behandlung von Industrie- und Gewerbeabwasser und anderem Abwasser, das den Anforderungen an die Einleitung in die Kanalisation nicht entspricht.
- 2 Bestehende Bauten sind an eine zentrale Abwasserreinigungsanlage anzuschliessen, sobald der Anschluss möglich sowie zweckmässig und zumutbar ist, in der Regel innerhalb eines Jahres nach Erstellung der öffentlichen Kanalisation. Der Gemeindevorstand bestimmt den Zeitpunkt des Anschlusses.
- 3 Bei Neubauten hat der definitive Anschluss auf jeden Fall vor der Bauabnahme zu erfolgen.
- 4 Werden bestehende Bauten an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, sind die bisher benutzten Abwasseranlagen ausser Betrieb zu setzen, zu leeren und innert Jahresfrist entweder abzutreiben oder mit geeignetem Material (z. B. Sand, unverschmutzter Aushub) zu füllen. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Vorbehandlung des Abwassers.

- 5 Anschlussbewilligungen werden im Baubewilligungsverfahren erteilt.

#### Rückstau

Art. 29

- 1 Gegen einen allfälligen Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation haben sich die Eigentümer der privaten Anlagen selbst zu schützen.

#### Wärmeentnahme

Art. 30

- 1 Eine Wärmeentnahme aus Abwasser aus öffentlichen und privaten Kanalisations vor der Abwasserreinigungsanlage ist nicht gestattet.
- 2 Der Gemeindevorstand kann eine Wärmeentnahme ausnahmsweise bewilligen, wenn die Reinigungsleistung der Abwasserreinigungsanlage nicht beeinträchtigt wird.

#### Nicht verschmutztes Abwasser

Art. 31

- 1 Die Inhaber von Gebäuden müssen bei deren Erstellung oder bei wesentlichen Änderungen dafür sorgen, dass das Niederschlagswasser und das stetig anfallende nicht verschmutzte Abwasser bis ausserhalb des Gebäudes getrennt vom verschmutzten Abwasser abgeleitet werden (Art. 11 eidg. GSCHV).
- 2 Nicht verschmutztes Abwasser (Niederschlagswasser) ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, nach den Vorgaben des generellen Entwässerungsplanes (GEP) oder mit Bewilligung der kantonalen Fachstelle in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Es darf der Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden, sofern dies im GEP vorgesehen ist.
- 3 Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, wie Brunnen- und Sickerwasser, Grund- und Quellwasser, sauberes Brauch- und Kühlwasser aus Industrie und Gewerbe, ist versickern zu lassen oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, nach den Vorgaben des GEP oder mit Bewilligung der kantonalen Fachstelle in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Es ist von der zentralen Abwasserreinigungsanlage fernzuhalten.
- 4 Die Gemeinde kann Eigentümer von bestehenden Bauten und Anlagen verpflichten, nicht verschmutztes Abwasser gemäss Abs. 1 bzw. 2 von einem oberirdischen Gewässer oder von der Abwasserreinigungsanlage fernzuhalten, sofern dies zweckmässig und für die Betroffenen zumutbar ist.

### 3. Abwasserentsorgung ausserhalb des Bereichs öffentlicher Kanalisations

#### Verschmutztes Abwasser

Art. 32

- 1 Die Abwasserentsorgung ausserhalb des Bereichs öffentlicher Kanalisations erfolgt nach dem im Generellen Entwässerungsplan vorgesehenen Konzept.
- 2 Verschmutztes Abwasser, das nicht oder noch nicht in eine zentrale Abwasserreinigungsanlage abgeleitet werden kann, ist in Abwassergruben ohne Abfluss (abflusslose Gruben) zu speichern oder in Kleinkläranlagen zu reinigen.

- 3 Bei Häusergruppen ist die Abwasserentsorgung gemeinsam zu lösen, soweit dies technisch möglich und finanziell zumutbar ist. Der Gemeindevorstand kann die Eigentümer auf eine gemeinsame Lösung verpflichten. Bei besonderen Verhältnissen können mit Zustimmung des Gemeindevorstandes Einzellösungen getroffen werden. Sofern eine gemeinsame Lösung nicht zustande kommt, gelten für die Abwasserbehandlung der einzelnen Liegenschaften die gleichen Anforderungen an die Reinigungsleistung wie bei einer gemeinsamen Lösung.

#### Entsorgung der Rückstände

Art. 33

- 1 Gereinigtes Abwasser ist mit Bewilligung der kantonalen Behörde versickern zu lassen oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.
- 2 Abflusslose Gruben sind bei Bedarf zu leeren. Schlamm und allfällige weitere Rückstände aus Kleinkläranlagen sind bei Bedarf zu entfernen, in der Regel einmal jährlich. Häusliches Rohabwasser aus abflusslosen Gruben und Schlamm aus Kleinkläranlagen müssen in einer genügend grossen zentralen Abwasserreinigungsanlage entsorgt werden. Eine landwirtschaftliche Verwertung der Rückstände ist nur mit Ausnahmebewilligung der kantonalen Behörde und des Gemeindevorstandes zulässig.
- 3 Die Gemeinde überwacht die Entsorgung des häuslichen Rohabwassers aus abflusslosen Gruben und der Rückstände aus Kleinkläranlagen.
- 4 Bei Bedarf kann sie die Entsorgung selber organisieren, indem sie beispielsweise eine geeignete Unternehmung mit der Entsorgung beauftragt. Die Kosten tragen die Eigentümer der Abwasseranlagen.
- 5 Die Gemeinde kann die Eigentümer der Abwasseranlagen verpflichten, die von der Gemeinde organisierte Entsorgung der Rückstände in Anspruch zu nehmen.

#### Nicht verschmutztes Abwasser

Art. 34

- 1 Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen; erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, ist es nach Massgabe des generellen Entwässerungsplans oder mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten (Art. 11 lit d KGSchG). Es darf weder in eine Kleinkläranlage noch in eine abflusslose Grube gelangen.

## IV Finanzierung

### 1. Öffentliche Anlagen

#### 1.1. Allgemeines

##### Finanzierungsgrundsätze

Art. 35

- 1 Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihrer Auslagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung (Sanierung, Ersatz) von öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen kostendeckende und verursachergerechte Beiträge und Gebühren gemäss Art. 92 BauG.
- 2 Für die Erneuerung, den Ersatz und die Erweiterung bestehender Abwasseranlagen (Art. 60a Abs. 3 GSchG) und Wasserversorgungsanlagen sind die erforderlichen Rückstellungen zu bilden. Soweit diese nicht ausreichen, werden besondere Anschlussgebühren erhoben.
- 3 Die Rechnung für die Wasserversorgung sowie jene für die Abwasserbehandlung werden als Spezialfinanzierung geführt. Allfällige Überschüsse gelten als Rückstellungen. Diese werden für den Ausgleich von Fehlbeträgen aus der laufenden Rechnung sowie für die Erneuerung, den Ersatz und die Erweiterung bestehender Anlagen verwendet.

##### Gebührenarten und Gebührensätze

Art. 36

- 1 Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden folgende Gebühren erhoben:

- a) Angeschlossene Liegenschaften
  - Einmalige Gebühren
  - Anschlussgebühr (Art. 38)
  - Wiederkehrende Gebühren
  - Grundgebühr (Art. 43)
  - Mengengebühr (Art. 44)
  - Miete für die Wasserzähler (Art. 16)
- b) Nicht angeschlossene Liegenschaften
  - Löschwassergebühr (Art. 39)
  - Mengengebühr Abwasser (Art. 45)
- c) Weitere Gebühren
  - Gebühr für Bauwasser (Art. 20)
  - Gebühr für Wasserbezug ab Hydrant (Art. 22)
  - Besondere Anschlussgebühr (Art. 40)

- 2 Die Gebührensätze für die in lit. a und b vorstehend erwähnten Gebühren werden in einem separaten Tarif im Anhang festgelegt, welcher integrierender Bestandteil des vorliegenden Gesetzes bildet. Der Gemeindevorstand überprüft die Tarifstruktur der wiederkehrenden Grund- und Mengengebühren regelmässig und stellt bei Bedarf Antrag auf deren Anpassung.

##### Gebührenpflicht

Art. 37

- 1 Schuldner der Gebühren sind die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer. Bei Gesamt- bzw. Miteigentum sind die Gesamteigentümer bzw. die Miteigentümer solidarische Schuldner der Gebühren. Bei Stockwerkeigentum sind die Gebühren durch die Stockwerkeigentümergeinschaft und bei Baurechtsverhältnissen durch die Bauberechtigten zu bezahlen.
- 2 Wechselt eine Liegenschaft nach Fälligkeit der Abgabe die Hand, geht die Verpflichtung zur Bezahlung aller ausstehenden Gebühren auf den neuen Eigentümer über.
- 3 Rechnungen und Verfügungen werden den im Zeitpunkt der Rechnungsstellung im Grundbuch eingetragenen Personen zugestellt. Bei Baurechtsverhältnissen erfolgt die Rechnungsstellung an die Bauberechtigten, bei Gesamt- oder Miteigentum an die Gesamt- oder Miteigentümer, bei Stockwerkeigentum an die Verwaltung. Tritt bei einem Bauvorhaben nicht der Grundeigentümer als Bauherr auf, erfolgt die Zustellung an die Bauherrschaft.

## 1.2. Anschlussgebühren

### Ordentliche Anschlussgebühren

- Art. 38
- 1 Für Gebäude, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen angeschlossen werden, ist je eine einmalige Anschlussgebühr für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung zu bezahlen. Die jeweilige Anschlussgebühr bemisst sich nach dem Neuwert des angeschlossenen Gebäudes gemäss amtlicher Schätzung und den im Anhang zu diesem Gesetz festgelegten Gebührensätzen.
  - 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).<sup>1</sup>
  - 3 Bei baulichen Veränderungen für Massnahmen (Dach- / Fassadenisolation) werden die Gebühren erlassen.

### Löschwassergebühr

### Art. 39

- 1 Werden im Bereich der öffentlichen Hydrantenanlage neue Gebäude erstellt, die nicht an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen werden, ist eine einmalige Löschwassergebühr zu bezahlen. Die gleiche Gebühr wird erhoben für bestehende Gebäude ohne Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, die bei Erweiterung des Hydrantennetzes Feuerschutz erhalten.
- 2 Die Löschwassergebühr bemisst sich nach dem gemäss Gebäudeversicherungsgesetz indexierten Neuwert des gebührepflichtigen Gebäudes gemäss amtlicher Schätzung und dem im Anhang zu diesem Gesetz festgelegten Gebührensätzen.
- 3 Art. 38 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäss.

### Besondere Anschlussgebühr

### Art. 40

- 1 Reichen die Erträge aus den Gebühren und die Rückstellungen zur Finanzierung neuer Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen oder notwendiger Erneuerungen nicht aus, werden für alle angeschlossenen Grundstücke, die aus den Anlagen Nutzen ziehen, (sowie für nicht angeschlossene Gebäude, deren Feuerschutz weiterhin gewährleistet wird) besondere Anschlussgebühren erhoben.
- 2 Müssen öffentliche Abwasseranlagen wegen besonderer Bedürfnisse einzelner Liegenschaften ausgebaut werden, wird von deren Eigentümern eine besondere Anschlussgebühr zur Deckung der Ausbaukosten erhoben.
- 3 Die Gebührensätze für die besonderen Anschlussgebühren werden durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Die Gebühr gemäss Absatz 2 kann auch mittels vertraglicher Vereinbarung festgelegt werden. Im Übrigen gelten für die besonderen Anschlussgebühren sinngemäss die Vorschriften über die ordentlichen Anschlussgebühren.

### Veranlagung

### Art. 41

- 1 Die Wasser- bzw. Abwasseranschlussgebühren für neue Gebäude sowie Nachzahlungen bei nachträglichen baulichen Veränderungen werden bei Erteilung der Baubewilligung provisorisch veranlagt. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Eingang der amtlichen Schätzung.
- 2 Die Anschlussgebühren für den erstmaligen Wasser- bzw. Abwasseranschluss bestehender Gebäude werden bei Erteilung der Anschlussbewilligung veranlagt.
- 3 Massegeblich für provisorische Veranlagungen ist der voraussichtliche Wert bzw. Mehrwert des bewilligten Bauvorhabens. Dieser wird auf Grund der approximativen Baukosten (BKP 2) gemäss Baugesuch bestimmt. Sind die angegebenen Baukosten offensichtlich unzutreffend, wird der voraussichtliche Wert bzw. Mehrwert vom Gemeindevorstand auf Grund des Bauzeitversteuerungsantrages oder einer eigenen Schätzung festgelegt.
- 4 Massegeblich für die definitive Veranlagung von Wasser- und Abwasseranschlussgebühren ist der Neuwert des gebührepflichtigen Bauvorhabens gemäss amtlicher Schätzung.
- 5 Weichen die provisorisch festgelegten von den definitiv veranlagten Gebühren ab, ist für den Differenzbetrag weder ein Verzugszins noch ein Vergütungszins zu entrichten.
- 6 Für die Löschwassergebühren von neuen Gebäuden und Nachzahlungen gelten die vorstehenden Bestimmungen sinngemäss. Bestehende Bauten (ohne Wasseranschluss), die zufolge Erweiterung der Hydrantenanlagen Feuerschutz erhalten, werden nach abgeschlossenem Netzerweiterungsveranlagt, und zwar gemäss Neuwert bei Fertigstellung der erweiterten Hydrantenanlagen

### Fälligkeit und Bezug

### Art. 42

- 1 Die Wasser- und Abwasseranschlussgebühren werden mit dem Anschluss der Liegenschaft an die öffentlichen Anlagen zur Bezahlung fällig. Nachzahlungen für Zweckänderungen oder bauliche Veränderungen werden mit Baubeginn zur Bezahlung fällig.
- 2 Besondere Anschlussgebühren werden mit der Fertigstellung der dadurch finanzierten Wasserversorgungs- bzw. Abwasseranlagen fällig. Die Gebührepflichtigen können durch den Gemeindevorstand bereits während der Bauausführung zur Leistung von Akontozahlungen verpflichtet werden.

- 3 Die Löschwassergebühren für neue Gebäude sowie Nachzahlungen bei baulichen Veränderungen werden mit Baubeginn zur Bezahlung fällig. Die Fälligkeit von Löschwassergebühren für bestehende Gebäude, die durch Erweiterung der Hydrantenanlagen Feuerschutz erhalten, tritt mit dem Abschluss der Netzerweiterung ein.
- 4 Provisorisch oder definitiv veranlagte Anschlussgebühren sind innert 60 Tagen seit Zustellung der entsprechenden Gebührenerrechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins von 5% erhoben.

**Fälligkeit und Bezug** Art. 46

- 1 Die wiederkehrenden Gebühren (Grundgebühren, Mengengebühren) und allfällige Zählermieten werden mit Ausnahme der Gebühren für Abwasser von nicht angeschlossenen Liegenschaften jeweils auf Ende eines Kalenderjahres fällig.
- 2 Die Gebühren für Bauwasser (Art. 20) werden mit der Bauabnahme in Rechnung gestellt.
- 3 Die Gebühren für Abwasser von nicht angeschlossenen Liegenschaften werden jeweils nach der Übernahme des Abwasser in Rechnung gestellt.
- 4 In Rechnung gestellte Gebühren sind innert 30 Tagen seit Zustellung der Gebührenerrechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins von 5% erhoben.

**1.4. Zuständigkeit / Rechtsmittel**

**Zuständigkeit** Art. 47

- 1 Die provisorische Veranlagung der Anschlussgebühren gemäss Art. 41 Abs. 1 kann vom Gemeindevorstand im Rahmen der Baubewilligung vorgenommen werden.
- 2 Der Gemeindevorstand kann die Veranlagung der wiederkehrenden Gebühren sowie der Gebühren für Bauwasser und Wasserbezug ab Hydrant (vgl. Art. 36) an eine Amtsstelle delegieren.
- 3 Vorbehältlich Absatz 1 und 2 werden sämtliche Gebühren von der Geschäftsleitung (Art. 49 Ziff. 14 Verfassung) veranlagt.

**Einsprache** Art. 48

- 1 Gegen alle Gebührenverfügungen kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache bzw. Beschwerde erhoben werden.

**2. Private Anlagen**

**Private Anlagen** Art. 49

- 1 Die Erstellungskosten der privaten Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen (vgl. Art. 5 und 6) sowie deren Zusammenschluss mit dem öffentlichen Netz - inkl. dem Teil der Gemeindeanlagen bildenden Kontrollschacht - tragen die Eigentümer jener Bauten, welchen die privaten Anlagen

- 3 Die Löschwassergebühren für neue Gebäude sowie Nachzahlungen bei baulichen Veränderungen werden mit Baubeginn zur Bezahlung fällig. Die Fälligkeit von Löschwassergebühren für bestehende Gebäude, die durch Erweiterung der Hydrantenanlagen Feuerschutz erhalten, tritt mit dem Abschluss der Netzerweiterung ein.
- 4 Provisorisch oder definitiv veranlagte Anschlussgebühren sind innert 60 Tagen seit Zustellung der entsprechenden Gebührenerrechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins von 5% erhoben.

**1.3. Wiederkehrende Gebühren**

**Grundgebühren** Art. 43

- 1 Für alle an die öffentlichen Wasserversorgungs- bzw. Abwasseranlagen angeschlossenen Grundstücke ist je eine jährlich wiederkehrende Grundgebühr für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung zu entrichten.
- 2 Bemessungsgrundlage der Grundgebühren bilden der gemäss Gebäudeversicherungsgesetz indexierte Neuwert des angeschlossenen Gebäudes und die im Anhang festgelegten Ansätze für die Grundgebühr.
- 3 Massgeblich für die Veranlagung ist der gemäss Gebäudeversicherungsgesetz indexierte Neuwert gemäss letzter amtlicher Schätzung im Zeitpunkt der Fälligkeit. Entspricht dieser offensichtlich nicht den tatsächlichen Gegebenheiten, veranlasst der Gemeindevorstand eine neue Schätzung.
4. Solange keine bzw. keine aktuelle Neuwertschätzung vorliegt, werden die Grundgebühren provisorisch veranlagt. Die definitive Veranlagung erfolgt nach Eingang der amtlichen Schätzung. Art. 41 Abs. 3 und 5 gelten sinngemäss.

**Mengengebühren für angeschlossene Liegenschaften** Art. 44

- 1 Die für alle angeschlossenen Liegenschaften zu bezahlenden Mengengebühren für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung werden nach dem Frischwasserverbrauch gemäss Wasserzähler und den im Anhang festgelegten Ansätzen für die jeweilige Mengengebühr in CHF/m<sup>3</sup> veranlagt.
- 2 Die Veranlagung der Mengengebühren erfolgt auf Grund der Ablesung der Wasserzähler. Zeigt ein Wasserzähler den Wasserverbrauch offensichtlich unrichtig an oder ist er stehen geblieben, wird das seit der letzten Ablesung bezogene Wasser nach dem durchschnittlichen Verbrauch im gleichen Zeitabschnitt der letzten 3 Jahre bestimmt, wobei Änderungen im Wasserbedarf berücksichtigt werden.
- 3 Verursachen hohe Schmutzfrachten einzelner Nutzer bei der Gemeinde nachweislich zusätzliche Kosten, so kann der Gemeindevorstand ersteren diese zusätzlichen Kosten in Rechnung stellen.

**Mengengebühren für nicht angeschlossene Liegenschaften (nur Abwasser)** Art. 45

- 1 Für die Abnahme und Behandlung von Abwasser und Rückständen aus Liegenschaften, welche nicht an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen sind, erhebt die Gemeinde eine Men-

dienen. Soweit diese Arbeiten von der Gemeinde ausgeführt werden bzw. soweit die Gemeinde bereits Vorbereitungsarbeiten ausgeführt hat, hat der Bauherr der Gemeinde die entsprechenden effektiven Kosten zu ersetzen. Die Baugesuchsteller können zur Sicherstellung der mutmasslichen Kosten verpflichtet werden.

- 2 Den Unterhalt und die Erneuerung der privaten Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen tragen die Eigentümer jener Bauten, welchen die privaten Anlagen dienen.
- 3 Dienen Anschlüsse und Anschlussleitungen mehreren Grundstücken, sind alle damit verbundenen Kosten von den Privaten selbst aufzuteilen. Vorbehalten bleibt die Aufteilung der Kosten durch die Baubehörde bei Quartier- oder Arealplanverfahren sowie von privaten Anschlussleitungen, welche auf Anordnung der Baubehörde gemeinsam zu erstellen bzw. zu nutzen sind.

#### IV Vollzugs- und Schlussbestimmungen

In-Kraft-Treten, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts, Übergangsrecht Art. 50

- 1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung von Absatz 3 durch die Regierung in Kraft.
- 2 Vorbehältlich Absatz 5 werden mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften der Gemeinde, insbesondere das Reglement betreffend die Kanalisation der Gemeinde Samedan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. März 1992, sowie das Gebührenregulativ für Wasser und Kanalisation, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2008, aufgehoben.

- 3 Das Baugesetz wird mit Inkrafttreten dieses Gesetzes wie folgt geändert:

- Art. 89 - Öffentliche Erschliessungsstrassen

- 1 (Aufgehoben)
- 2 (Unverändert)
- 3 (Unverändert)

- Art. 90 - Private Erschliessungsstrassen

- 1 Die Ausführung und der Unterhalt von privaten **Erschliessungsstrassen** einschliesslich der Schneeräumung sind Sache der Grundeigentümer.
- 2 Die Gemeinde kann durch Beschluss der Baubehörde den Unterhalt privater **Erschliessungsstrassen**, insbesondere die Schneeräumung auf Privatstrassen vertraglich gegen Er-satz der Kosten übernehmen.
- 3 Die Baubehörde hat auf Antrag des Eigentümers private **Erschliessungsstrassen**, die dem Gemeinsebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden. Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsanlagen auf dem Enteignungsweg.
- 4 (Aufgehoben)

- Art. 91, Art. 93 bis 99 BauG (inkl. die Untertitel Ziff. 1. 3, und 3.1 - 3.4)  
Aufgehoben

- 4 Die Bestimmungen des vorliegenden Reglements sind auf alle Anschlussgesuche und Bauvorhaben anwendbar, die bei Inkrafttreten des Reglements noch nicht bewilligt sind.

- 5 Die wiederkehrenden Gebühren jenes Kalenderjahres, in welchem das vorliegende Reglement in Kraft tritt, werden noch nach bisherigem Recht erhoben.

Ausführungsbestimmungen

Art. 51

- 1 Der Gemeindevorstand ist berechtigt, Ausführungsbestimmungen zu diesem Reglement zu erlassen.

Strafbestimmungen

Art. 52

- 1 Zuwiderhandlungen gegen dieses Reglement, dessen Ausführungsbestimmungen oder gegen die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden durch den Gemeindevorstand mit Busse von CHF 100.- bis CHF 30'000.00 geahndet.

Also beschlossen in der Gemeindeversammlung vom .....

Thomas Nievergelt  
Gemeindepräsident

Claudio Prevost  
Gemeindeschreiber

## **GEBÜHRENTARIF (ART. 36 ABS. 3)**

## **Anhang**

Gestützt auf Art. 36 Abs. 2 werden folgende Gebühren erhoben:

### **A. Angeschlossene Liegenschaften**

#### **1. Einmalige Gebühren**

##### **1.1 Anschlussgebühr (Art. 38)**

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung

- 1.7 % vom Neuwert (indexiert)
- 2.3 % vom Neuwert (indexiert)

#### **2. Wiederkehrende Gebühren**

##### **2.1 Grundgebühr (Art. 43)**

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung

- 0.24 % vom Neuwert (indexiert)
- 0.37 % vom Neuwert (indexiert)

##### **2.2 Mengengebühr (Art. 44)**

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung

- 0.40 CHF / m<sup>3</sup>
- 0.80 CHF / m<sup>3</sup>

##### **2.3 Zählermiete (Art. 16)**

- 50.-- CHF / Zähler und Jahr

### **B. Nicht angeschlossene Liegenschaften**

#### **1.1 Löschwassergebühr (Art. 39)**

- 0.85 % vom Neuwert (indexiert)

#### **1.2 Mengengebühr Abwasser**

Art. 45

## **Ergänzung der "Geschäftsordnung für den Gemeindevorstand und die Geschäftsleitung"**

### **Art. 9a**

Gestützt auf Art. 47 Abs. 2 des Gesetzes über die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung überträgt der Gemeindevorstand die Veranlagung folgender Gebühren an folgende Amtsstellen:

1. An die Finanzverwaltung die Veranlagung der Grundgebühren, der Mengengebühren und der Zählermiete (Art. 43, 44 und 16 Gesetz über die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung).
2. An die Bauverwaltung die Veranlagung der Gebühren für Bauwasser und den Wasserzugang ab Hydrant (Art. 20 und 22 Gesetz über die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung).

