

Kanton Graubünden Gemeinde Samedan



Arealplan Bahnhof **Genehmigung**

Arealplanvorschriften

Vom Gemeindevorstand beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB-Nr.

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Impressum

Projekt
Samedan, Arealplan Bahnhof
Projektnummer: 25138
Dokument: Arealplanvorschriften

Auftraggeber
Gemeinde Samedan / Hochbauamt Graubünden

Bearbeitungsstand
Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: 14. November 2018

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Dr. iur. Duri Pally, Jonas Grubenmann)



Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Anwendbares Recht	4
Art. 2	Arealplangebiet	4
Art. 3	Bestandteile	4
II.	Nutzung	4
Art. 4	Nutzungsart und Ausnützung	4
III.	Gestaltung	5
Art. 5	Eisenbahnanlagen	5
Art. 6	Gewerbebereich mit untergeordneter Wohnnutzung	5
Art. 7	Schutzbereich Güterschuppen	6
Art. 8	Gewerbe- und Wohnbereich	6
IV.	Erschliessung	7
Art. 9	Erschliessungsbereich Langsamverkehr	7
Art. 10	Parkierung	7
Art. 11	Wasserhauptleitung	7
Art. 12	Übrige Erschliessungsanlagen	8
Art. 13	Landumlegung	8
V.	Schlussbestimmungen	8
Art. 14	Anmerkung im Grundbuch	8
Art. 15	Projektbezogene Sondernutzungsplanung	8
Art. 16	Inkrafttreten	8



I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Anwendbares Recht

- ¹ Soweit die nachfolgenden Arealplanvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, sind die jeweils geltenden Bestimmungen des übrigen kommunalen Rechts, namentlich die übrigen Bestandteile der Grundordnung und die Erschliessungsgesetzgebung anwendbar.

Art. 2 Arealplangebiet

- ¹ Das Arealplangebiet umfasst gemäss Areal- und Bestandesplan 1:500 die Grundstücke Nr. 1781 und 1782 sowie Teile der Grundstücke Nr. 204, 1140, 1336, 1556, 1584, 1616 und 1666.

Art. 3 Bestandteile

- ¹ Der Arealplan umfasst folgende verbindliche Bestandteile:
- Bestandesplan 1:500
 - Arealplan 1:500
 - Arealplanvorschriften
- ² Der Arealplan umfasst folgende informative, nicht verbindliche Bestandteile:
- Informationsplan Erschliessung 1:500
 - Planungs- und Mitwirkungsbericht
 - Auswertungstabelle Vorprüfungsbericht
 - Auswertungstabelle Mitwirkungsaufgabe
 - Machbarkeitsstudie
 - Lärmgutachten
 - Sonnenstudie

II. Nutzung

Art. 4 Nutzungsart und Ausnützung

- ¹ Das Arealplangebiet gliedert sich gemäss Arealplan 1:500 in einen Gewerbebereich mit untergeordneter Wohnnutzung sowie einen Gewerbe- und Wohnbereich.



- ² Im Gewerbebereich mit untergeordneter Wohnnutzung sind Dienstleistungsbetriebe (einschliesslich öffentliche Verwaltung, Gastgewerbe- und Verkaufsbetriebe etc.) und höchstens mässig störende Produktionsbetriebe zulässig. Betreffend Ausnützung gelten folgende Modalitäten:
- Ausserhalb des Schutzbereichs Güterschuppen beträgt die realisierbare anrechenbare Geschossfläche (aGF; Art. 37a KRVO) maximal 7'000 m² und minimal 5'600 m².
 - Wird der Gewerbebereich mit untergeordneter Wohnnutzung nur teilweise überbaut, ist der Nachweis zu erbringen, wie die minimal vorgeschriebene anrechenbare Geschossfläche in späteren Bauetappen realisiert werden kann.
 - Der Anteil der Wohnnutzung beträgt maximal 2'100 m² aGF und ist - ohne Inanspruchnahme des Erdgeschosses - vollumfänglich im südlichen 'Baufenster' (Art. 6 Abs. 6) zu konzentrieren. Die Dienstleistungsflächen im nördlichen 'Baufenster' müssen vor oder spätestens gleichzeitig mit den Wohnflächen erstellt werden.

III. Gestaltung

Art. 5 Eisenbahnanlagen

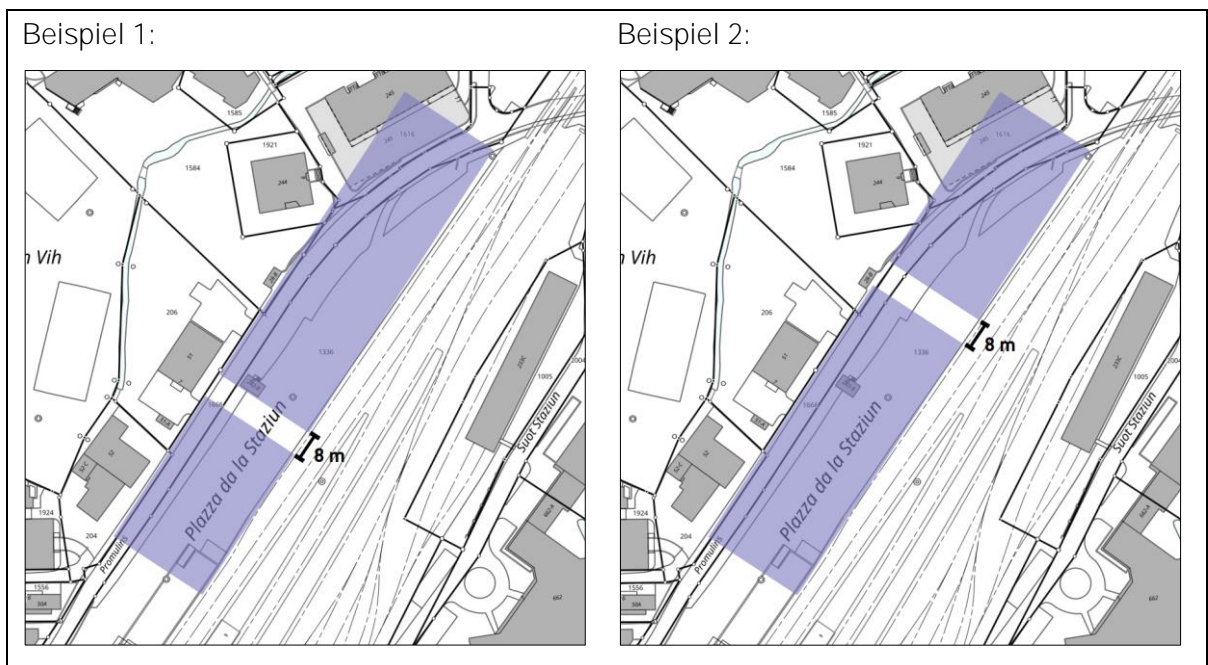
- ¹ Für Eisenbahnanlagen im Sinne von Art. 18 Eisenbahngesetz gelten die Bestimmungen dieser Ziff. III nicht.

Art. 6 Gewerbebereich mit untergeordneter Wohnnutzung

- ¹ Für die Realisierung von Hochbauten im Gewerbebereich mit untergeordneter Wohnnutzung werden hohe ortsbauliche und architektonisch-gestalterische Ansprüche gestellt.
- ² Zur Erarbeitung eines Projekts ist unter Miteinbezug von ausgewiesenen Fachleuten ein qualitätssicherndes Varianzverfahren durchzuführen. Das besagte Varianzverfahren umfasst namentlich auch:
- die Gestaltung des Aussenraums,
 - die gestalterische Integration des Schutzbereichs Güterschuppen,
 - die verkehrsmässige Erschliessung innerhalb des Arealplangebiets inklusive Anschluss ans übergeordnete Verkehrsnetz, sowie
 - die Linienführung des Langsamverkehrs inklusive Anschluss an das weiterführende Netz (vgl. Art. 9 nachstehend).
- ³ Der Fachausschuss Bahn des Vereins Welterbe RhB ist in das Varianzverfahren in geeigneter Weise miteinzubeziehen, namentlich ist er berechtigt, eine begleitende Fachperson in das Beurteilungsgremium zu entsenden.
- ⁴ Betreffend Gebäudelänge gilt Folgendes:
- die Gebäudelänge im Sockel bis 1706 m.ü.M. ist unbegrenzt;
 - die Gebäudelänge im EG und 1. OG bis 1713 m.ü.M. beträgt maximal 90 Meter;
 - die Gebäudelänge im 2. OG bis 1716 m.ü.M. beträgt maximal 60 Meter;
 - die Gebäudelänge ab 1716 m.ü.M. beträgt maximal 35 Meter.



- 5 Betreffend die massgeblichen maximalen Höhen gilt die jeweilige Regelbauweise, wobei bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten die massgeblichen Höhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt werden (Art. 44 Abs. 4 Al. 3 BauG-2005; Entwurf BauG-2019).
- 6 Für den Sockel bis 1706 m.ü.M. dürfen die Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände zu Grundstücken, Strassen und Bauten im Arealplangebiet nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- 7 Für Baukörper über 1706 m.ü.M. gilt: Innerhalb von (auch über das Arealplangebiet hinaus) frei platzierbaren, rechteckigen "Baufenstern" von maximal 90 x 40 Metern dürfen der Zusammenbau mehrerer Baukörper sowie die Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände zu Grundstücken, Strassen und Bauten im Arealplangebiet nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden. Zwischen mehreren derartigen "Baufenstern" ist ein (ab einer Höhe über 1706 m.ü.M.) nicht überbaubarer "Baufensterabstand" von 8 Metern einzuhalten.



- 8 Im Übrigen gilt die Regelbauweise gemäss Baugesetz.

Art. 7 Schutzbereich Güterschuppen

- 1 Die wesentliche Substanz des Güterschuppens sowie die ursprüngliche Güterrampe im Schutzbereich Güterschuppen sind zu erhalten. Über Bauvorhaben in diesem Bereich entscheidet die Baubehörde nach Einholung einer Stellungnahme des Fachausschusses Bahn UNESCO.

Art. 8 Gewerbe- und Wohnbereich

- 1 Im Gewerbe- und Wohnbereich gilt die Regelbauweise gemäss Baugesetz.



- 2 Mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten ist für alle Bauvorhaben vor Erteilung der Baubewilligung eine Stellungnahme des Fachausschusses Bahn UNESCO einzuholen.
- 3 Bei einem Abbruch und Wiederaufbau im ungefähren Rahmen der bisherigen Bauvolumen und -standorte gilt Absatz 2.
- 4 Bei Abbruch und Wiederaufbau mit wesentlichen Volumen- und/oder Standortänderungen gilt Art. 6 Abs. 1 bis 3 sinngemäss. Die Gebäudelängen, der Zusammenbau mehrerer Baukörper sowie die Grenz- und Gebäudeabstände zu Grundstücken und Bauten im Arealplangebiet dürfen - bei Erfüllung der Anforderungen gemäss Art. 6 Absatz 1 - nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden.
- 5 Allfällige künftige Vorgaben im Generellen Gestaltungsplan sind in jedem Fall einzuhalten bzw. gehen den Regelungen in Abs. 3 und 4 vor.

IV. Erschliessung

Art. 9 Erschliessungsbereich Langsamverkehr

- 1 Das bestehende Trottoir im Erschliessungsbereich Langsamverkehr gemäss Arealplan 1:500 sowie die gemäss Generellem Erschliessungsplan parallel dazu verlaufenden Fuss-, Wander- und Radwege können im besagten Erschliessungsbereich Langsamverkehr nach Zweckmässigkeitsüberlegungen (vgl. Art. 6 Abs. 2) frei platziert werden.

Art. 10 Parkierung

- 1 Im Gewerbebereich mit untergeordneter Wohnnutzung legt die Baubehörde die Anzahl Pflichtparkplätze gestützt auf die VSS-Normen fest.
- 2 Oberirdisch dürfen - neben Parkplätzen für Taxis sowie für Einsatzfahrzeuge von Polizei - ausschliesslich Kurzzeitparkplätze realisiert werden, welche gut in den Aussenraum zu integrieren sind. Im Übrigen müssen die Parkieranlagen unterirdisch erstellt werden.
- 3 Im Gewerbe- und Wohnbereich gilt Art. 81 Abs. 1 KRG (Besitzstand).

Art. 11 Wasserhauptleitung

- 1 Die den Gewerbebereich mit untergeordneter Wohnnutzung querende Wasserhauptleitung gemäss Generellem Erschliessungsplan (GEP) wurden von der Gemeinde vor Jahren grossräumig verlegt und stillgelegt. Die entsprechende GEP-Festlegung im Gewerbebereich braucht mithin nicht beachtet zu werden.



Art. 12 Übrige Erschliessungsanlagen

- ¹ Die übrigen Erschliessungsanlagen gemäss Generellem Erschliessungsplan - namentlich im Einmündungsbereich der Via Promulins in die Via Retica - dürfen unter Wahrung von dessen konzeptionellen Vorgaben verschoben bzw. neu angeordnet werden (vgl. Art. 45 Abs. 4 KRG).

Art. 13 Landumlegung

- ¹ Das noch zu entwickelnde Erschliessungskonzept kann nötigenfalls mittels eines separaten Landumlegungsverfahrens (Art. 65 ff. KRG) umgesetzt werden.

V. Schlussbestimmungen

Art. 14 Anmerkung im Grundbuch

- ¹ Der Gemeindevorstand lässt den Arealplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch Samedan auf allen Grundstücken im Arealplangebiet anmerken (Art. 19 Abs. 3 KRVO analog).

Art. 15 Projektbezogene Sondernutzungsplanung

- ¹ Sollte das Grundlage der vorliegenden Sondernutzungsplanung bildende kantonale Verwaltungszentrum nicht realisiert werden, so kommt dieser keine Planbeständigkeit zu und darf jederzeit umfassend überarbeitet werden.

Art. 16 Inkrafttreten

- ¹ Der Arealplan und die dazugehörenden Vorschriften treten mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.