



# Botschaft

des Gemeindevorstandes an die Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2022, um 20.00 Uhr im Gemeindegemeinschaftssaal



## Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juli 2022
3. Genehmigung des Budgets 2023 und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2023
4. Festlegung der Abgabe für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes zum Bau und Betrieb des elektrischen Verteilnetzes
5. Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung: Totalrevision des Baugesetzes
6. Kreditbegehren von CHF 2'950'000 inkl. MWST für die Sanierung der Infrastruktur Plazzet – Quadratscha
7. Varia

## Tractanda/Traktandum 2

*Protocol da la radunanza cumünela dal 14 lügl 2022*

**Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juli 2022**

Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Gemeindegesetzes wird das Protokoll der Gemeindeversammlung spätestens einen Monat nach der Versammlung auf ortsübliche Weise publiziert. Einsprachen gegen das Protokoll der Gemeindeversammlung sind innert 30 Tagen schriftlich an den Gemeindevorstand einzureichen.

Das Protokoll vom 14. Juli 2022 war ab 25. Juli 2022 auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.samedan.ch](http://www.samedan.ch), Rubrik «Amtliche Publikationen» aufgeschaltet. Innert der Frist von 30 Tagen sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juli 2022 gilt somit als genehmigt.

## Tractanda/Traktandum 3

*Approvaziun dal preventiv 2023 e fixaziun dal pè d'impostas per l'an 2023*

**Genehmigung des Budgets 2023 und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2023**

Hinweis: Das vollständige Budget kann bei der Gemeindekanzlei bezogen oder von der Internetseite [www.samedan.ch](http://www.samedan.ch), Rubrik «Politik/Gemeindeversammlung» heruntergeladen werden.

## Das Wichtigste in Kürze

### Erfolgsrechnung 2023

In TSD	Rechnung 2021	Budget 2022	Budget 2023
Aufwand	26'035	25'685	26'275
Ertrag	27'860	23'820	23'855
Ergebnis	1'825	-1'865	-2'420

### Gestufter Erfolgsausweis 2023

In TSD	Rechnung 2021	Budget 2022	Budget 2023
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	1'580	-2'300	-2'825
Ergebnis aus Finanzierung	245	435	405
Operatives Ergebnis	1'825	-1'865	-2'420
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	1'825	-1'865	-2'420

### Investitionsrechnung 2023

In TSD	Rechnung 2021	Budget 2022	Budget 2023
Ausgaben	-3'965	-5'660	-5'725
Einnahmen	2'400	3'220	500
Nettoinvestitionen	-1'565	-2'440	-5'225

### Geldflussrechnung 2023

In TSD	Rechnung 2021	Budget 2022	Budget 2023
Cashflow aus operativer Tätigkeit	8'915	2'435	1'915
Cashflow aus Investitions- und Anlagentätigkeit	-1'270	-2'440	-5'225
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6'500	0	0
Total Cashflow (+) / Cashloss (-)	1'145	-5	-3'310

### Finanzkennzahlen 2023

	Rechnung 2021	Budget 2022	Budget 2023	Bewertung
Selbstfinanzierungsgrad in %	403.6	99.8	36.6	ungenügend
Selbstfinanzierungsanteil in %	24.4	11.1	8.7	schwach
Kapitaldienstanteil in %	16.8	20.0	20.7	hoch
Zinsbelastungsanteil in %	1.8	0.3	0.3	gut
Investitionsanteil in %	16.9	22.6	22.5	stark
Bruttoverschuldungsanteil in %	95.4	113.5	86.6	gut
Nettoschuld in CHF pro Kopf	-3'344	-3'472	-4'310	Vermögen

### Finanzierungsausweis 2023-2027

In TSD	Rechnung 2021	Budget 2022	Budget 2023	Planjahr 2024	Planjahr 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027
Selbstfinanzierung	6'325	2'435	1'915	1'565	1'715	1'820	1'915
Nettoinvestitionen	-1'565	-2'440	-5'225	-2'785	-300	-200	-1'060
Finanzierungsüberschuss (+)	4'760				1'415	1'620	855
Finanzierungsfehlbetrag (-)		-5	-3'310	-1'220			

### Beurteilung der Gemeindefinanzen

Die Finanzpolitik ist auf Nachhaltigkeit und Stabilität auszurichten. Entsprechend soll der Finanzhaushalt gemäss Art. 62 der Gemeindeverfassung mittelfristig ausgeglichen sein. Art. 6 des kantonalen Finanzhaushaltgesetzes fordert, dass die Erfolgsrechnung mittelfristig ausgeglichen sein soll. Schliesslich verpflichtet Art. 39 des kantonalen Gemeindegesetzes die Gemeinden, die Steuern so festzulegen, dass der Finanzhaushalt auf Dauer ausgeglichen bleibt.

Der Massnahmenplan zur Sanierung des Finanzhaushaltes war zielführend. Dies hat sich positiv auf die Gemeindefinanzrechnung ausgewirkt. So konnte die Verschuldung seit Anfang 2014 von CHF 56 Mio. bis Ende 2022 auf CHF 18.0 Mio. abgebaut werden. Angesichts der eingeleiteten Zinswende hat sich der rasche, substanzielle Abbau des Fremdkapitals als absolut wichtig und richtig erwiesen. In der Folge konnten die finanzpolitischen Prioritäten moderat angepasst und ab 01.01.2022 eine Reduktion des Steuerfusses um 10% beschlossen werden. An der Plafonierung der Verschuldung will der Gemeindevorstand nach wie vor konsequent festhalten.

Die Investitionsrechnung sieht Bruttoinvestitionen in der Höhe von CHF 5.7 Mio. vor. Nach Abzug der Einnahmen von CHF 0.5 Mio. verbleiben Nettoinvestitionen von CHF 5.2 Mio. Mit der Selbstfinanzierung von CHF 1.9 Mio. ist die oberste Maxime des Gemeindevorstandes, nämlich ein Selbstfinanzierungsgrad von 100% und die Vermeidung einer zusätzlichen Verschuldung, für das Budget 2023 nicht erfüllt. Dies ist insbesondere auf die Kumulation der grösseren Bauvorhaben «Sanierung Stützmauer Via Nouva», «Sanierung Infrastruktur Plazzet – Quadratscha» sowie die anfallende vorletzte Tranche des Investitionsbeitrages an die regionale ARA Oberengadin zurückzuführen. Über die gesamte Finanzplanperiode bis 2027 wird der angestrebte Selbstfinanzierungsgrad von 100% hingegen knapp erreicht. Um die finanzpolitischen Richtziele einzuhalten, müssen die anstehenden Projekte priorisiert und gestaffelt werden. Konkret mussten die Projekte «Sanierung Infrastruktur Punt Muragl» und «Sanierung Infrastruktur Crusch» auf 2028 und später verschoben werden. Der «Ausreisser» im Jahr 2023 kann vor diesem Hintergrund zähneknirschend hingenommen werden. Über die gesamte Finanzplanperiode 2023-2027 sind Bruttoinvestitionen von CHF 23.5 Mio. eingerechnet.

## Kenntnisnahme vom Finanzplan 2024 – 2027

Vergleiche Budgetheft 2023, erhältlich auf der Gemeindeverwaltung und auf der Internetseite der Gemeinde [www.samedan.ch](http://www.samedan.ch), Rubrik «Politik/Gemeindeversammlung».

### Propostas da la suprastanza cumünela

1. *Approvaziun dal preventiv preschanto pel quint da gestiun dal 2023.*
2. *Approvaziun dal quint d'investiziuns dal 2023 seguond l'art. 53 da l'uorden da finanzas cumünel.*
3. *Lascher il pè d'impostas tar 85% da l'imposta chantunela simpla.*
4. *Lascher l'imposta sün immobiglias tar 1.5‰ da la valor chantunela da l'imposta sülla faculted.*
5. *Piglier cugnuschentscha dal plaun da finanzas 2024 fin 2027.*

### Anträge des Gemeindevorstandes

1. Genehmigung des vorliegenden Budgets für die Erfolgsrechnung 2023.
2. Genehmigung der Investitionsrechnung 2023 im Sinne von Art. 53 der kommunalen Finanzverordnung.
3. Belassung des Steuerfusses auf 85% der einfachen Kantonssteuer.
4. Belassung der Liegenschaftssteuer auf 1.5‰ des kantonalen Vermögenssteuerwertes.
5. Den Finanzplan 2024 bis 2027 zur Kenntnis nehmen.

---

## Tractanda/Traktandum 4

*Fixaziun da la taxa per la construcziun e la gestiun da la rait da distribuziun per la forza electrica sül terrain public per l'an 2024*

**Festlegung der Abgabe für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes zum Bau und Betrieb des elektrischen Verteilnetzes für das Jahr 2024**

### Cuort e bön

*Per l'utilisaziun dal terrain public a favur da la rait da distribuziun electrica po la vschinauncha pretender üna taxa. La taxa dess gnir fixeda scu fin uossa sün 1.5 raps/kWh.*

### In Kürze

Für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes zum Bau und Betrieb des elektrischen Verteilnetzes kann die Gemeinde von den Energieversorgungsunternehmen eine Abgabe verlangen. Die Abgabe soll wie bisher auf 1.5 Rp./kWh festgelegt werden.

### Ausgangslage

Die Entschädigung für gemeinwirtschaftliche Leistungen, namentlich für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes zum Bau und Betrieb des elektrischen Verteilnetzes, war bis anhin im Gesetz betreffend das Elektrizitätswerk der Gemeinde Samedan mit 1.5 Rp./kWh fix verankert. Nach der erfolgten Verselbständigung des Elektrizitätswerkes Samedan und der damit einhergegangenen Aufhebung des EW-Gesetzes bildet das Gesetz über das Energieversorgungsunternehmen Samedan (Energia Samedan) die gesetzliche Grundlage für die Erhebung der Abgabe.

Gemäss Art. 9 des Gesetzes über Energia Samedan kann die Gemeinde von Energia Samedan sowie von Dritten, denen auf Teilen des Gemeindegebietes der Netzbetrieb für die Verteilung von elektrischer Energie übertragen wird, für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes zum Bau und Betrieb des elektrischen Verteilnetzes eine Abgabe pro kWh verlangen. Die Höhe der Abgabe ist von der Gemeindeversammlung alljährlich festzulegen. Die Abgabe darf nicht mehr als 1.5 Rp./kWh betragen.

Die Betreiber der Netze für die Übertragung von elektrischer Energie sind berechtigt, die Abgaben auf ihre jeweiligen Endverbraucher zu überwälzen. Die Abgaben sind in der Rechnung an den Endverbraucher nach Massgabe der geltenden bundesrechtlichen Bestimmungen separat auszuweisen.

### Höhe der Abgabe

Seit 1. Januar 2015 beträgt die Abgabe unverändert 1.5 Rp./kWh. Dies soll so belassen werden.

Der Strompreis von Energia Samedan für das Jahr 2023 setzt sich für das Standardprodukt wie folgt zusammen (Verbrauchskategorie 4-Zimmerwohnung mit Elektroherd):

Strompreis Energia Samedan 2023 (in Rp./kWh exkl. MWST)	
Netznutzung	9.01
Energie	19.85
Abgaben an das Gemeinwesen	1.50
Förderabgaben (KEV)	2.30
Total	32.66

Ein 4-Personen-Haushalt mit einem durchschnittlichen Jahresstromverbrauch von 4'500 kWh wird durch die Abgabe an die Gemeinde mit CHF 67.50 pro Jahr belastet. Mit rund CHF 450'000 jährlich bildet die Abgabe auf der anderen Seite einen wesentlichen Bestandteil auf der Einnahmenseite in der Gemeinderechnung.

#### **Inkrafttreten**

Eine Anpassung der Abgabenhöhe erfolgt nach dem Ende der laufenden jährlichen Abrechnung auf die nächste Abrechnungsperiode. Die Meldung der Tarife an die ElCom durch die Energieversorgungsunternehmen hat jeweils bis 31. August zu erfolgen. Die Abgabe ist Tarifbestandteil und muss deshalb auch durch die ElCom genehmigt werden. Die Festlegung der Abgabe entfaltet ihre Wirkung daher für den Tarif 2024, welcher auf den 1. Januar 2024 in Kraft tritt.

#### **Proposta da la suprastanza cumünela**

*Fixer la taxa per l'utilisaziun dal terrain public a favur da la rait da distribuziun electrica per l'an 2024 scu fin uossa sün 1.5 raps/kWh.*

#### **Antrag des Gemeindevorstandes**

Festlegung der Abgabe für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes zum Bau und Betrieb des elektrischen Verteilnetzes für das Jahr 2024 wie bisher auf 1.5 Rp./kWh.

---

### **Tractanda/Traktandum 5**

#### **Decisiun davart la revisiun parziela da la planisaziun locala: revisiun totela da la ledscha da fabrica**

#### **Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung: Totalrevision des Baugesetzes**

#### **Cuort e bön**

*La ledscha da fabrica actuela es gnida relascheda l'an 2005. I'l ram da püssas revisiuns parzuelas es ella bainschi gnida adattada adüna darcho al svilup. Areguard la sistematica e la survista exista però bsögn per üna reelavuraziun. Ultra da que stu la ledscha da fabrica cumünela eir gnir adattada a la cunvegna interchantunela davart l'armonisaziun da la terminologia da construcziun. La revisiun totela cuntegna primariamaing aspets technics. Ils plauns da zona nu müdan. Il sböz preschaint as basa sül model d'üna ledscha da fabrica da l'Associaziun grischuna per il svilup dal territori.*

#### **In Kürze**

Das aktuelle Baugesetz stammt aus dem Jahr 2005. Materiell wurde es im Rahmen mehrerer Teilrevisionen laufend überarbeitet. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll das Baugesetz an die übergeordnete Zweitwohnungsgesetzgebung, wie von der Kantonalen Raumplanungsverordnung verlangt an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und soweit möglich an das revidierte Raumplanungsgesetz angepasst werden. Auch wird mittels Neugestaltung des Baugesetzes eine Verbesserung der Übersichtlichkeit und Systematik erzielt. Die Totalrevision beinhaltet primär technische Anpassungen. Die Zonenpläne bleiben unverändert. Der vorliegende Entwurf orientiert sich am Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR).

#### **Aktenauflage**

Sämtliche Unterlagen der Totalrevision sind auf der Website [www.samedan.ch](http://www.samedan.ch) aufgeschaltet oder können als Gesamtdossier beim Bauamt bestellt werden.

Verbindliche Unterlagen:     - Baugesetz  
                                  - Legende Zonenplan  
                                  - Legende Genereller Gestaltungsplan  
                                  - Legende Genereller Erschliessungsplan

Orientierende Unterlagen:   - Vorprüfungsbericht ARE  
                                  - Planungs- und Mitwirkungsbericht

#### **Ausgangslage**

Das geltende Baugesetz der Gemeinde Samedan wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2005 zuletzt totalrevidiert und am 23. Mai 2006 durch die Regierung genehmigt.

Das Baugesetz aus dem Jahr 2005 wurde unmittelbar nach Inkrafttreten des KRG erlassen. Aufgrund der seither gemachten Erfahrungen besteht in verschiedenen Punkten Optimierungsbedarf. Im Weiteren wurden zwischenzeitlich mehrere Anpassungen vorgenommen. Aufgrund dieser Revisionen vermag das Baugesetz-2005 betreffend Übersichtlichkeit und Systematik nicht mehr zu überzeugen. Schliesslich muss das Baugesetz-2005 gemäss den kantonalen Bestimmungen an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB) und an Art. 37a KRVO angepasst werden.

Der Gemeindevorstand hat darum entschieden, das Baugesetz-2005 einer Totalrevision zu unterziehen. Damit kann innert nützlicher und unabhängig von den weiteren anstehenden Revisionen ein modernes und übersichtliches Arbeitsinstrument zur Verfügung gestellt werden.

Der vorliegende Entwurf orientiert sich am Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR).

Es ist davon auszugehen, dass nach dem Erlass des Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) eine weitere grössere Teilrevision der Ortsplanung folgen wird. Bei der vorliegenden Revision des Baugesetzes handelt es sich primär um eine technische Überarbeitung. Die Zonenpläne bleiben unverändert. Es ist durchaus möglich, dass aufgrund des KRL Anpassungen am Baugesetz notwendig sein werden, jedoch werden diese das revidierte Baugesetz im Grundsatz nicht tangieren.

### Planungsprozess

Für die Erarbeitung des Baugesetzes setzte die Gemeinde Samedan eine Arbeitsgruppe mit Vertretern des Gemeindevorstands, der Baukommission sowie des Bauamtes ein. Die technische Erarbeitung des neuen Baugesetzes erfolgte durch RA Dr. iur. Duri Pally in Zusammenarbeit mit der STW AG für Raumplanung. RA Dr. iur. Duri Pally und Jonas Grubenmann nahmen auch an den Sitzungen der Arbeitsgruppe in beratender Funktion teil. Die Arbeitsgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

- Jon Fadri Huder, Gemeindepräsident
- Silvano Manzoni, Departementsvorsteher
- Gian Fliri, Baukommission
- Gian Andrea Hartmann, Baukommission
- Rene Oswald, Baukommission
- Werner Winkler, Baukommission
- Andry Niggli, Mitglied des Gemeindevorstands
- Daniel Freitag, Leiter Bauamt

### Vorprüfung

Die Revision des Baugesetzes wurde am 28. August 2019 durch den Gemeindevorstand zur Vorprüfung verabschiedet und anschliessend dem Amt für Raumentwicklung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung wurde mit Schreiben vom 7. Januar 2021 der Gemeinde Samedan zugestellt. Die im Vorprüfungsbericht angebrachten formalen Mängel wurden, soweit dies im Rahmen der Revision des Baugesetzes sinnvoll ist, berücksichtigt. Diverse Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht werden im Rahmen der nächsten Revision zur Umsetzung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL) zu beachten sein. Folgende Anregungen aus dem Vorprüfungsbericht wurden nicht berücksichtigt:

### Bauberatungspflicht ausserhalb der Bauzonen

Im Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen, die Bauberatungspflicht für Gebäude ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 62 Abs. 3 BauG beizubehalten. Auf die Umsetzung dieser Anregung wird verzichtet, weil der bisherige Art. 62 Abs. 3 BauG nicht weiter geht als die allgemeine Ästhetikklausel in Art. 73 Abs. 1 KRG.

### Zusätzlicher Revisionsbedarf

Im Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen, bereits im Rahmen der vorliegenden Revision die Baulandmobilisierung, allfällige ergänzende Regelungen zur Mehrwertabgabe sowie die Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten zu regeln. Der Gemeindevorstand beabsichtigt, allfällige diesbezügliche Regelungen in der nächsten Planungsphase zu erlassen, damit diese auf die Umsetzung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL) abgestimmt erfolgen können.

### Kommunales Räumliches Leitbild (Art. 11)

Im Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen, betreffend Leitbild Art. 12 Abs. 4 MBauG in einem eigenständigen Artikel zu wiederholen: «Der Gemeindevorstand lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorsteher Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.» Diesen Vorschlag erachtet der Gemeindevorstand – da weitgehend wortgleich mit Art. 11 Abs. 3 – als nicht zweckmässig. Hingegen kann die Bedeutung des Leitbilds mittels Erwähnung im Titel berücksichtigt werden.

### IVHB-Begriffe (Art. 19)

Das ARE empfiehlt für das Maximalmass von Klein- und Anbauten eine Fläche von 20 bis 30 m<sup>2</sup>. Gemäss der Definition IVHB dürfen Klein- und Anbauten nur NNF enthalten. Die Begrenzung der anrechenbaren Gebäudefläche ist daher schon richtig. Als Kleinbauten sollten mindestens Doppelgaragen möglich sein. Eine Doppelgarage misst mindestens 36 m<sup>2</sup> (6 m x 6 m). Das Mass wird entsprechend auf 40 m<sup>2</sup> festgelegt.

### Ortsbildschutzzone / Ortsbildschutzbereich (Art. 47)

Im Vorprüfungsbericht wird angeregt, Absatz 1 entsprechend Art. 62 Abs. 1 MBauG-2020 durch folgende Formulierung zu ersetzen: «Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.» Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, weil dieser sehr strenge Schutz für die vorliegend sehr grossflächige Ortsbildschutzzone (vgl. Art. 38 i.V.m. Art. 47) nicht passt.

#### Geschützte Natur- und Kulturobjekte (Art. 54)

Gemäss Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen, die Regelung aus dem Musterbaugesetz zu übernehmen. Der Gemeindevorstand entschied sich für folgende Kurzfassung: «Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Natur- und Kulturobjekte und ihre Umgebung sind zu schützen beziehungsweise zu erhalten und dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.»

#### Dächer (Art. 86)

Im Vorprüfungsbericht wurde angeregt, die Gestaltungsvorschriften zu den Dächern mit weiteren Vorgaben zur Dachform und -neigung sowie zu Dachaufbauten zu ergänzen. Diese Themen wurden bereits umfassend in der Arbeitsgruppe diskutiert. Die Arbeitsgruppe kam zum Schluss, dass solche starren Regelungen nicht zielführend sind und Entscheidungen im Einzelfall sich bewährt haben.

#### Solaranlagen (Art. 94)

Es wird angeregt, den Begriff «nicht wesentlich beeinträchtigen» in Absatz 2 – zwecks Vermeidung unnötiger Diskussionen – zu definieren. Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist eine nähere Umschreibung dieser Generalklausel nicht zweckmässig, zumal diese Formulierung dem bundesrechtlichen Begriff in Art. 18a Abs. 3 RPG entspricht («... sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.») und die Gemeinde derartige bundesrechtliche Begriffe nicht definieren kann.

#### Verkehrssicherheit (Art. 97)

Im Vorprüfungsbericht wird angeregt, betreffend Verkehrssicherheit die Formulierung aus Art. 105 MBauG–2020 zu übernehmen. Diesem Anliegen kann nicht entsprochen werden: Art. 105 Abs. 1 MBauG ist betreffend Verkehrssicherheit zu undifferenziert und zu streng formuliert; diese Regelung berücksichtigt nicht, dass die Gemeinde gar nicht in der Lage ist, die jederzeitige gefahrlose Benutzung aller Verkehrswege sicherzustellen. Die zurückhaltende Formulierung in Art. 95 Abs. 1 ist darum richtig und namentlich auch aus haftungsrechtlichen Überlegungen geboten. Die Regelung in Art. 105 Abs. 3 MBauG betreffend Vermeidung von Schneerutschungen ab Dächern ist in Art. 79 BauG enthalten.

#### Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums (Art. 106)

Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass der gesteigerte Gemeindegebrauch an Kantonsstrassen eine Bewilligung des Tiefbauamtes bedarf, und es wird angeregt, dies in Art. 105 festzuhalten. Es ist eine Selbstverständlichkeit, dass über gesteigerten Gemeindegebrauch an öffentlichen Sachen immer der Eigentümer entscheidet. Da Kantonsstrassen im Eigentum und unter Hoheit des Kantons stehen (Art. 4. Abs. 1 StrG), verfügt die Gemeinde diesbezüglich über keinerlei Verfügungsbefugnisse. Diese Selbstverständlichkeit braucht in Art. 105 nicht geregelt zu werden.

#### Ergebnisse des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens

In Anwendung von Art. 13 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) fand die öffentliche Mitwirkungsaufgabe statt. Eine erste Mitwirkung wurde vom 26. November bis 27. Dezember 2021 durchgeführt. Es gingen sieben Eingaben ein. Aufgrund diverser Anpassungen des Gesetzesentwurfes nach Abschluss der ersten Mitwirkungsaufgabe erfolgte ein zweites öffentliches Mitwirkungsverfahren. Die Änderungen betrafen die Art. 15, 19, 22 und 25, eine Erhöhung der Wohnnutzung in der Gewerbezone (Art. 30) sowie die Einführung einer Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen (Art. 15). Letztere mussten aufgrund eines neueren Bundesgerichtsurteiles zwingend eingeführt werden. Diese zweite öffentliche Mitwirkung fand vom 19. August bis 19. September 2022 statt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgaben gingen die folgenden Begehren ein:

#### Die Ausnützungsziffer (AZ) ist im gesamten Zonenschema zu streichen und stattdessen soll die «Freihaltefläche» pro Parzelle definiert werden

Aufgrund der Vorgaben des Raumplanungsgesetzes des Bundes und dessen Umsetzung im kantonalen Recht, sowie in der kantonalen Planung gelten für die Dimensionierung der Bauzonen, insbesondere der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, strenge Vorgaben. In den für die Bauzonendimensionierung relevanten Berechnungen des Kantons wird für die Kapazitätsermittlung die Ausnützungsziffer gemäss Grundordnung der Gemeinden verwendet. Legt eine Gemeinde keine Ausnützungsziffer fest, so werden für die Kapazitätsermittlung «zonentypische» Werte angewendet. Diese «zonentypischen» Werte liegen letztlich höher, als die heute geltenden Ausnützungsziffern. Folglich würde der Verzicht auf die Ausnützungsziffer zu einer rein rechnerisch höheren Kapazitätsreserve führen. Aufgrund der höheren Kapazitätsreserve würde es schwieriger, heutige Bauzonen zu erhalten, respektive bei Bedarf neue Bauzonen auszuscheiden, da die voraussichtlich aus der AZ-Abschaffung nicht genutzte Kapazitätsreserve angerechnet würde. Konkret: Die Gemeinde Samedan ist zurzeit – anders als die meisten Engadiner Gemeinden – gemäss Richtplan nicht verpflichtet, ihre Bauzonen zu verkleinern. Bei jeder wesentlichen Änderung der Nutzungsreserven müssen der Genehmigungsbehörde (Kanton) die konkreten Konsequenzen betreffend Bauzonkapazität aufgezeigt werden. Schafft eine «richtig» dimensionierte Gemeinde übermässig grosse «Nutzungsreserven» im bebauten Gebiet, so besteht die Gefahr, dass sie damit zu einer Gemeinde mit überdimensionierten Bauzonen und damit zu einer auszonungspflichtigen Gemeinde wird. Ausserdem würde der Verzicht auf die AZ zu neuen Dichten führen, welche weit über dem heute möglichen liegen (knapp bis mehr als verdoppelt) und sich damit negativ auf das Ortsbild auswirken würden. Mit einer Freihaltefläche könnte dieser Umstand ebenfalls nicht gelöst werden. Die Freihaltefläche als einzige Nutzungsziffer ist weiter kritisch zu beurteilen, da je nach Ausgangslage (z.B. Topographie, notwen-

dige Erschliessungsfläche) letztlich sehr unterschiedliche Dichten auf den einzelnen Grundstücken in der gleichen Zone realisierbar wären. Die Ausnützungsziffer lässt da den Grundeigentümern deutlich mehr Spielraum und die Gleichbehandlung kann damit gesichert werden.

#### Mindestens 20 % der möglichen HNF soll in der Gewerbezone Cho d'Punt als Wohnraum genutzt werden können

Diesem Antrag wurde entsprochen. Der maximale Wohnanteil in der Gewerbezone wurde von 10% auf 20% erhöht und entspricht somit der bisherigen Regelung.

#### Die max. Gebäudehöhe im Gebiet Cho d'Punt sei um 6 m zu erhöhen

Die vorgeschlagene Erhöhung der Gebäudehöhe ist eine Massnahme der sogenannten inneren Verdichtung der Bauzonen. Ob, beziehungsweise in welchem Umfang, solche Verdichtungen realisiert werden sollen, bildet nicht Gegenstand der vorliegenden BauG-Revision, sondern Gegenstand der nächsten Planungsphase (so ausdrücklich Art. 117 Abs. 1 Al. 5 BauG). Derartige Verdichtungen von Bauzonen werden vom Kanton nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts und mit qualifizierter Begründung genehmigt. Die vorgeschlagene Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen auf 16 m / 18.5 m (heute 10 m / 12.5 m) hätte mit Sicherheit Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das Gewerbegebiet Cho d'Punt ist heute schon stark wahrnehmbar in der Landschaft. Die vorgeschlagene Verdichtung ist darum ausserhalb des vorerwähnten Gesamtkonzepts – welche Gegenstand der nächsten Planungsphase bildet – chancenlos.

#### Fahrnisbauten und temporäre Anlagen sind zulässig und durch den Grundeigentümer zu dulden

Die vorgeschlagene Regelung ist rechtlich in zweifacher Hinsicht nicht zulässig. Öffentlich-rechtlich beurteilt sich die Zulässigkeit von temporären Fahrnisbauten ausserhalb der Bauzone ausschliesslich nach Bundesrecht; Kanton und Gemeinden dürfen diesbezüglich keine Regelungen erlassen. Privatrechtlich können Grundeigentümer nicht in der vorgeschlagenen Form zur Duldung von gastronomischen Fahrnisbauten verpflichtet werden. Hierbei handelt es sich um einen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV), der die Voraussetzungen von Art. 36 BV nicht ansatzweise erfüllt.

#### Die Begriffe Grob- und Feinerschliessung seien detailliert zu umschreiben

Die Begriffe sind für die Gemeinde verbindlich in Art. 58 KRG geregelt.

#### Formulierungsvorschlag, die Gemeinde soll auch für die privaten Strassen zuständig sein und die Kosten in Rechnung stellen, es soll ein Räumungsplan erstellt werden

Die vorgeschlagene Regelung ist rechtlich so nicht zulässig. Die Gemeinde kann und darf Privatstrassen nicht gegen den Willen der Eigentümer räumen und diesen die Kosten anschliessend einfach in Rechnung stellen. Auf Art. 74 Abs. 2 BauG kann nicht verzichtet werden. Wenn die Gemeinde den geräumten Schnee nicht mehr auf (angrenzenden) Privatparzellen lagern kann, ist eine vernünftige Schneeräumung nicht mehr möglich.

#### Kommission der Gemeinde zur Umsetzung von Sanierungsquartierplanungen

Die vorgeschlagene Regelung ist rechtlich nicht zulässig. Der Sanierungsquartierplan ist ein Quartierplan nach KRG/KRVO. Das diesbezügliche Verfahren ist im kantonalen Recht abschliessend geregelt und darf von der Gemeinde nicht geändert werden (Art. 5 KRG). Die Betroffenen erhalten aber selbstverständlich Gelegenheit zur Mitwirkung (Art. 17 Abs. 1 KRVO).

#### Verschmutzter Schnee ist auf der jeweiligen Parzelle abzulagern, auf anderen Parzellen nur mit Zustimmung Eigentümer und Anhörung der Nachbarn

Art. 80 regelt bloss das Ablagern von Schnee ab privatem Grund auf öffentlichen Grund oder auf öffentliche/private Strassen. Wenn ein Privater Schnee auf dem Grundstück eines Nachbarn ablagern möchte, so ist das eine privatrechtliche Angelegenheit, welche nicht im BauG zu regeln ist. Dass die Gemeinde auf Privatgrundstücken Schnee ablagern kann, ist in Art. 74 Abs. 2 BauG geregelt und für eine vernünftige Flexibilität der Gemeinde unumgänglich.

#### Es sei eine Einzelbetrachtung für die Höhenbezugspunkte auf der Parzelle Nr. 1245 vorzunehmen

Höhenbezugspunkte für eine einzelne Parzelle sind nicht Gegenstand der vorliegenden Revision des Baugesetzes.

#### Verschmutzter Schnee soll nicht im Wohnquartier abgelagert werden

Es ist nicht im BauG zu regeln, wo konkret verschmutzter Schnee abgelagert wird und wo nicht.

#### Die Erschliessungsstrasse Parzellen Nr. 1888 und 1913 sei durch die Gemeinde zu übernehmen.

Die Übernahme privater Erschliessungsstrassen ist nicht Gegenstand der Revision, die Eigentümer haben bei Interesse an einer Übernahme durch die Gemeinde ein entsprechendes Gesuch zu stellen.

#### Die Kosten für die Bauberatung seien durch die Gemeinde zu übernehmen

Aufgrund des Verursacherprinzips wäre es sachlich falsch, diese Kosten auf die Allgemeinheit zu überwälzen. Im Übrigen wiederholt Art. 9 BauG bloss, was bereits in Art. 96 Abs. 1 KRG ausdrücklich so geregelt ist.

**Wohnanteil 50 % in der Kernzone: Müssen bestehende Räumlichkeiten umgenutzt werden, damit die 50 % erreicht werden? Gelten diese dann als altrechtliche Wohnungen?**

Der Wohnanteil von 50 % in der Kernzone ist nicht neu, sondern gilt seit Langem. Rechtmässig bestehende Räumlichkeiten – welche dieser Regelung nicht entsprechen – müssen selbstverständlich nicht umgenutzt werden. Es gilt die Besitzstandsregelung in Art. 81 KRG.

**40 m<sup>2</sup> reichen nicht für eine Doppelgarage**

Eine Doppelgarage mit 2 Plätzen à 3 m x 6 m benötigt eine Fläche von 36 m<sup>2</sup>. Die 40 m<sup>2</sup> reichen folglich für eine Doppelgarage. Grössere Garagen sind dennoch möglich, gelten dann aber nicht als Kleinbauten und müssen entsprechend bspw. die normalen Grenzabstände einhalten.

**Was heissen «bestehende Siedlungsstruktur» und «bestehende Hofräume»?**

Unter «bestehende Siedlungsstruktur» versteht man die heute vorhandene Bebauung bezüglich der gebauten Volumen, der dazwischenliegenden Freiräume und des daraus gebildeten Strassenraums. Dieses räumliche Gebilde soll grundsätzlich erhalten werden. Hofräume sind durch die heutigen Bauvolumen gebildete, grössere Freiräume, ähnlich bestehender Plätze.

**Die Bekanntgabe vor Ausarbeitung der Projektpläne sei unsinnig, wichtiger wäre eine Frist für die Bauberatung und/oder Denkmalpflege**

Ziel der frühzeitigen Bekanntgabe ist nicht bereits eine Prüfung des Vorhabens, sondern bietet die Gelegenheit, den Grundeigentümern und Architekten bereits vor der Erarbeitung wichtige Inputs auf den Weg zu geben. Es geht darum mitzuteilen, was bei der Projektierung zu beachten ist. Dies hilft Architekt und Bauherr bereits von Anfang an im Sinne des Ortsbildschutzes zu projektieren und senkt das Risiko für spätere, teure Anpassungen des Projekts. Der Gemeinde ist es durchaus ein Anliegen, die entsprechenden Prozesse effizient durchzuführen. Daher auch die Vorankündigung der Bauvorhaben. Die Dauer für die Bearbeitung durch die Bauberatung oder die Denkmalpflege ist letztlich von verschiedenen Faktoren abhängig, insbesondere auch die Komplexität sowie die Qualität des eingereichten Projekts. Mit der Vorberatung kann bereits vor der eigentlichen Prüfung dahin hingewirkt werden, dass das Projekt den Anforderungen entspricht und die eigentliche Prüfung wird dadurch weniger lange dauern.

- Geschützte Bauten: Bestimmungen zu streng, keine Änderungen mehr möglich. Es soll geprüft werden, ob diese Bestimmung nicht im Widerspruch zu Art. 49 Abs. 2 steht
- Die Bekanntgabe vor Ausarbeitung der Projektpläne sei unsinnig
- Gemäss heutiger Bestimmung sind nur die Fassaden zu erhalten, während im Inneren umgebaut und erneuert werden darf, gilt das weiterhin so?
- Es sei ungeklärt, was ein wertvoller Garten sei und wo diese sind

Bei den Regelungen betreffend «geschützte Bauten» in Art. 48, «schützenswerte Bauten und Anlagen» in Art. 49, «erhaltenswerte Bauten und Anlagen» in Art. 50, «schützenswerte Aussenräume» in Art. 51, «anzupassende Gebäudeteile» in Art. 52, «geschützte Natur- und Kulturobjekte» in Art. 54 handelt es sich um die inhaltlich unveränderten Artikel aus dem bisherigen Baugesetz (Art. 78 bis 82 BauG-2005). Diese Regelungen werden in der nächsten Planungsphase zusammen mit den Festsetzungen im Generellen Gestaltungsplan und abgestimmt auf Art. 9 ZWG (geschützte und ortsbildprägende Bauten) umfassend überarbeitet, was in Art. 117 Abs. 1 Al. 4 ausdrücklich so festgehalten wird. Eine zweimalige Überarbeitung – also eine inhaltliche Änderung in der jetzigen Planungsphase und eine erneute umfassende Überarbeitung in der nächsten Planungsphase – ist nicht sinnvoll und aufgrund des Grundsatzes der Planbeständigkeit auch nicht möglich. Aus diesem Grund werden die bisherigen Regelungen (vorläufig) unverändert übernommen.

**Art. 86 oder 94: Abs. 1, 2 und 3 seien zu streichen**

Aus der Eingabe geht nicht klar hervor, ob Art. 86 Abs. 1 bis 3 oder Art. 94 Abs. 1 bis 3 gestrichen werden sollen. Art. 86 Abs. 1 bis 3 regeln die Gestaltung der Dächer. Daraus ergeben sich grundsätzlich keine Einschränkungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Art. 94 regelt die Erstellung von Solaranlagen unter Berücksichtigung des Raumplanungsgesetzes des Bundes. Mit den Vorschriften soll sichergestellt werden, dass Solaranlagen mit dem Ortsbildschutz, welcher ebenfalls eine Zielsetzung der nationalen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung bildet, konformgehen. Es geht darum, dass Solaranlagen möglichst verträglich integriert werden, die technischen Mittel für ortsbaulich gute Lösungen bestehen heute bereits und sollen dementsprechend auch angewendet werden.

**Die %-Vorgaben für Geräte- und andere Nebenräume seien zu streichen**

Die entsprechenden Vorgaben dienen der Sicherstellung einer hohen Wohnqualität. Aufgrund von wirtschaftlichen Überlegungen besteht die Gefahr, dass Nebenräume eingespart werden. Weggelassene Nebenräume können zu Konflikten führen, bspw. mit Nachbarn oder dem öffentlichen Raum. Ähnlich wie bei Pflichtparkplätzen soll damit sichergestellt werden, dass der nebst der reinen Wohnnutzung vorhandene Flächenbedarf auf dem Grundstück selbst sichergestellt wird.

**Die Anzahl der Pflichtparkplätze soll lediglich von der Anzahl Wohnungen und nicht deren Grösse abhängig sein**

Die Anzahl Abstellplätze ist mit der Regelung in Art. 99 grundsätzlich abhängig von der Anzahl Wohnungen. Es ist einzig geregelt, dass für grössere Wohnungen zwei Plätze zu erstellen sind. Es ist richtig, dass eine grössere Wohnung nicht immer zwei Abstellplätze benötigt bzw. auch, dass Bewohner von kleinen Wohnungen allenfalls über zwei Autos verfügen. Jedoch ist es in der Regel so, dass grössere Wohnungen meist auch mehr Fahrzeugbesitzer aufweisen. Somit ist diese, in den meisten Gemeinden angewendete Berechnungsmethodik, durchaus plausibel.

Mit Abs. 6 und 7 soll sichergestellt werden, dass die Erstellung der Parkplätze ortsbildverträglich und haushälterisch mit dem Boden erfolgt. Die Kernzone beinhaltet nicht nur geschützte Bauten, sondern auch viele andere. Gerade die Erstellung von oberirdischen Parkplätzen würden das Ortsbild stark beeinträchtigen, weshalb gedeckte / unterirdische Lösungen bevorzugt werden. Die Regelung in Abs. 6 und 7 entsprechen im übrigen vollumfänglich dem heute geltenden Recht (Art. 9 Abs. 5 und Art. 11 BauG-2005), welches sich diesbezüglich bewährt hat.

#### Dürfen Aussenisolationen unabhängig der Vorgaben von Ortsbildschutz etc. angebracht werden?

Auch mit der Aussenisolation muss die Baute die gestalterischen Vorschriften einhalten und sich entsprechend in den Bestand einfügen.

#### Erforderliche Unterlagen sind zu umfassend

Die Liste dient der Baubehörde und vor allem dem Bauherrn als Checkliste für jene Unterlagen, welche oft, beziehungsweise typischerweise eingereicht werden müssen. Allerdings müssen bei einem konkreten Baugesuch regelmässig nicht alle erwähnten Unterlagen eingereicht werden. Dies wird bereits mit der einleitenden Formulierung in Art. 112 Abs. 2 klargestellt: «Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen: ...». Die Checkliste dient der Verfahrensbeschleunigung, weil damit dem Bauherrn geholfen wird, ein vollständiges Baugesuch einzureichen, womit entsprechende «Verbesserungsaufforderungen» des Bauamtes vermieden werden können.

#### Die Formulierung in Art. 30 Abs. 3 E-BauG sei durch die ursprüngliche Formulierung in Art. 56 Abs. 3 BauG-2005 zu ersetzen

Die etwas unklare Formulierung im bisherigen Art. 56 Abs. 3 BauG-2005 lautet: «20% der zulässigen BGF pro Betriebskomplex darf als Wohnraum genutzt werden.» In Rahmen der 1. Mitwirkungsaufgabe wurde betreffend Wohnanteil in der Gewerbezone Cho d'Punt folgende Formulierung vorgeschlagen: «10%, höchstens aber 200 m<sup>2</sup>, der tatsächlich realisierten aGF pro Betriebskomplex darf als Wohnraum genutzt werden.» In Rahmen der 2. Mitwirkungsaufgabe wurde aufgrund eines Begehrens die Regelung gemäss bisherigem Recht mit neuem, unmissverständlichem Wortlaut vorgeschlagen: «20% der tatsächlich realisierten aGF pro Betriebskomplex darf als Wohnraum genutzt werden.» Mit dieser Formulierung gemäss 2. Mitwirkungsaufgabe wird das bisherige Recht also nicht geändert, sondern der Gesetzeswortlaut wird – entsprechend der bisherigen Auslegung und Praxis – bloss verdeutlicht.

#### Harmonisierung der Baubegriffe

Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal bzw. kommunal geregelt. Entsprechend vielfältig und unübersichtlich präsentiert sich das Planungs- und Bauwesen. Für die Akteure im Bauwesen ist diese Situation erschwerend und unbefriedigend. Mit einer formellen Vereinheitlichung der Vorschriften, Definitionen und Messweisen im Bereich des Bauwesens soll das Planungs- und Baurecht insgesamt für die Wirtschaft und die Bevölkerung vereinfacht werden. Grundlage dafür bildet die Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB). Diejenigen Kantone, die der IVHB beigetreten sind, haben sich verpflichtet, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen. Der Kanton Graubünden hat den Beitritt im Jahr 2006 beschlossen und im Jahr 2010 vollzogen. Die Umsetzung der IVHB hat über die kommunalen Baugesetze zu erfolgen. Art. 36 der Kantonalen Raumplanungsverordnung KRVO verpflichtet die Gemeinden, ihre Baugesetzgebung an die IVHB anzupassen. Für die Anpassung gilt eine Frist von 15 Jahren gemäss Artikel 107 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes KRG.

Das Konkordat definiert und harmonisiert formelle Messweisen und Baubegriffe (Definitionen) wie Höhen, Abstände, Geschossigkeit. Damit werden die entsprechenden Begriffe in allen beigetretenen Kantonen gleich verstanden. Die IVHB beinhaltet keine Masse und greift damit nicht in das materielle Baurecht ein. Im kommunalen Baugesetz nicht verwendete Begriffe der IVHB werden auch nicht übernommen.

#### Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

##### Art. 1 Abs. 3 Geltungsbereich und Zweck

Für die Gemeinde stellt sich die Frage, welche Bedeutung die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen etc.) haben. Mit der Regelung in Absatz 3 wird klargestellt, dass die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien gelten sollen. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Baubehörde an diese Richtlinien nicht gebunden ist, davon jedoch nur abweichen wird, wenn plausible Gründe dafür gegeben sind.

##### Art. 3 Regionale Zusammenarbeit

Entspricht im Wesentlichen Art. 2 Abs. 1 und 3 MBauG-2014.

##### Art. 4. Boden- und Baulandpolitik

Nicht justiziable Regelung mit programmatischem Charakter.

##### Art. 5 Grundlagen

Entspricht Art. 5 MBauG-2014.

##### Art. 7 Absatz 2 Baukommission

Die Baukommission entscheidet im vereinfachten Baubewilligungsverfahren über Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO, welche gemäss Art. 111 E-BauG dem vereinfachten Verfahren unterstellt sind. Im Übrigen amtiert die Baukommission als beratendes Organ der Baubehörde.

#### Art. 9 Bauberatung

Übliche Regelung betreffend Bauberatung im weiteren Sinn.

#### Art. 13 Bestandteile der Grundordnung

Kurze allgemeine Umschreibung der Bestandteile der Grundordnung, wozu gemäss Konzeption des KRG auch der Arealplan (nicht aber der Quartierplan) gehört.

#### Art. 14 Verfahren/Zuständigkeit

In Absatz 1 wird betreffend Verfahren auf das KRG und die KRVO verwiesen. Soweit gemäss KRG die Gesamtheit der Stimmberechtigten (Ur- nengemeinde/Gemeindeversammlung) zuständig ist, wird auf die Gemeindeverfassung verwiesen, wo derartige Zuständigkeiten lege artis zu regeln sind. Es soll bewusst vermieden werden, die entsprechende Zuständigkeit doppelt – also in der Verfassung und im Baugesetz – zu regeln. Dies, weil derartige doppelte Regelungen der Zuständigkeit bei Änderungen aufgrund der unterschiedlichen Verfahrensregeln zu unnötigen Schwierigkeiten und namentlich zu zwei Volksabstimmungen führen. Damit bis zur vorgesehenen, ausdrücklichen Regelung in der Verfassung keine Rechtsunsicherheit entsteht, wird übergangsrechtlich in Art. 117 Abs. 3 E-BauG klargestellt, dass bis zur entsprechenden Verfassungsregelung die Gemeindeversammlung für Änderungen der Grundordnung gemäss Art. 14 Abs. 1 E-BauG zuständig ist.

In Absatz 2 wird die Zuständigkeit des Gemeindevorstandes im Rahmen der Grundordnung definiert.

#### Art. 15 Mehrwertabgabe

Dieser Artikel wurde infolge des Bundesgerichtsurteils 1C\_233/2021 eingeführt. Gemäss KRG kann für die kommunalen Tatbestände eine Mehrwertabgabe erhoben werden, aufgrund des entsprechenden Bundesgerichtsurteils ist es nun jedoch zwingend, eine solche Regelung einzuführen.

#### Art. 17 Regelbauweise

Übliche Regelung mit Verweis auf die IVHB.

#### Art. 18 Zonenschema

Die Masse für die einzelnen Bauzonen wurden gemäss dem rechtskräftigen Baugesetz der Gemeinde Samedan übernommen. Die maximale Firsthöhe ab Gebäudehöhe wurde neu als Gesamthöhe gemäss IVHB festgelegt. Ansonsten war eine Anpassung der Masse nicht notwendig, da die Messweisen sich aufgrund der Anpassung an die Vorgaben der IVHB nicht massgeblich verändert haben. Auf die Störungsgrade wird in Anlehnung an das Musterbaugesetz verzichtet.

#### Art. 20 Ausnützungsziffer

In Absatz 1 wird – entsprechend der Verpflichtung in Art. 37 Abs. 2 i.V.m. Art. 36 KRVO – die einheitliche AZ-Definition von Art. 37a KRVO übernommen. In Absatz 2 wird auf dem im Zonenschema in Art. 17 BauG definierten Mass der AZ ein Bonus/Zuschlag von 20% für unterirdische Schwimmbäder sowie – bei Stockwerkeigentum – auch für andere gemeinschaftlich genutzte Wellness- und Fitnessräume gewährt. Bei den besagten Flächen handelt es sich um Hauptnutzflächen, welche – auch unterirdisch – voll anrechenbar sind. Der besagte Bonus wird gewährt, weil es aus Sicht des Gemeindevorstandes keinen Sinn macht, dass beispielsweise in einem Mehrfamilienhaus wegen der durch das unterirdische Schwimmbad konsumierten aGF – im Vergleich zum gleichen Mehrfamilienhaus ohne unterirdisches Schwimmbad – ein Geschoss weniger realisiert werden kann. In Einfamilienhäusern wird der Bonus – aufgrund der diesbezüglich aus der Praxis hinlänglich bekannten Missbrauchsgefahr und mithin aufgrund verwaltungswirtschaftlicher Überlegungen – nur für Schwimmbäder, nicht aber für andere (sehr leicht in gewöhnliche Wohnräume umnutzbare) Wellness- und Fitnessräume gewährt. Klarzustellen bleibt Folgendes: Bei diesem Bonus handelt es sich nicht um eine unzulässige Abänderung der in Art. 37a KRVO definierten AZ. Der vorliegende Mechanismus ist exakt derselbe wie beim Zuschlag «z» im Zusammenhang mit der Gesamt- und Fassadenhöhe in Art. 16 MBauG-2014. So wird dort – ohne den Begriff der Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss IVHB anzutasten – in Hanglage ein Zuschlag «z» gewährt wird, so wird vorliegend – ohne den Begriff der AZ gemäss Art. 37a KRVO anzutasten – ein Zuschlag für unterirdische Wellnessräume gewährt.

#### Art. 22 Fassaden- und Gesamthöhe (nach IVHB)

Die heute geltende Regelung in Art. 49 BauG-2005 betreffend Gebäude- und Firsthöhe ist gemäss kantonalem Recht nicht mehr zulässig und muss zwingend an die IVHB angepasst werden (Art. 36 Abs. 1 KRVO). In Art. 22 E-BauG erfolgt die entsprechende Umsetzung.

#### Art. 24 Grenz- und Gebäudeabstände

IVHB- und KRG-konforme Umsetzung der Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der geltenden Regelung in Art. 51 BauG-2005 und der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (Absatz 4.). Neu geregelt wird der Grenzabstand für Erdsonden (Absatz 7).

#### Art. 25 Strassenabstände

Definition von unterirdischen und überirdischen Grenzabständen mit der Möglichkeit der Baubehörde, Abweichungen zu bewilligen.

#### Art. 26 Wohnanteile

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art.26 BauG-2005.

#### Art. 27 Kernzone

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 53 BauG-2005, ergänzt mit einer Definition von «mässig störenden Betrieben» (bislang über Störungsgrade im Zonenschema definiert).

#### Art. 28 Wohnzonen

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 54 BauG-2005, ergänzt mit dem Hinweis, dass für Wohnzonen der zweiten Nutzungsetappe sinngemäss die Vorschriften der ZKBN (Art. 40 KRG) gelten (vgl. Art. 52 BauG-2005). Für die Wohnzone im Gebiet A I'En wurde eine Sonderregelung definiert, womit unter Vorbehalt der Erstellung von Mietwohnungen grössere Dichten und Höhen realisiert werden können. Damit soll einerseits eine Verdichtung ermöglicht werden, aber nur wenn dort weiterhin Mietwohnungen angeboten werden. Damit möchte die Gemeinde den Bestand an bezahlbaren Wohnungen sichern.

#### Art. 29 Gewerbe- und Wohnzone

Die bisherige Regelung in Art. 55 BauG-2005 wird dahingehend abgeändert, dass neu auf einen Mindestwohnanteil verzichtet wird und die Regelung betreffend maximal mässig störende Produktionsbetriebe (bislang Störungsgrad im Zonenschema) in die Zonenvorschrift übernommen wird. Auf den Mindestwohnanteil wird verzichtet, weil diese bisherige Regelung bedeutungslos ist, zumal der Wohnanteil generell immer über- und (fast) nie unterschritten wird.

#### Art. 30 Gewerbezone

Die neue Regelung entspricht weitgehend der bisherigen Regelung in Art. 56 BauG-2005.

#### Art. 31 Hotel- und Wohnzone Sper I'En

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 56b BauG-2005.

#### Art. 32 Bahnhofzone

Die bisher etwas unklar formulierte Regelung in Art. 58 BauG-2005 wird präzisiert und mit der Regelung ergänzt, dass für neue grössere Bauvolumen – welche nicht der Eisenbahngesetzgebung unterstehen – ein Arealplan erforderlich ist. Diese neue ausdrückliche Regelung entspricht der Auslegung der bisherigen Regelung, welche dem zurzeit vor der Regierung hängigen Arealplanverfahren Bahnhof zugrunde liegt.

#### Art. 33 Zone für Güterumschlag

Von Art. 60 BauG-2005 abweichende Neuregelung entsprechend der Konzeption von Art. 32 E-BauG (Arealplanpflicht für nicht der Eisenbahngesetzgebung unterstehende neue Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe).

#### Art. 34 Freihaltezone

Die in Art. 35 KRG definierte Freihaltezone regelt nicht, was betreffend unterirdische Bauten gilt. Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass Samedan über sehr grosse Freihaltezonen sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Siedlungsgebiets verfügt. Die Ergänzung betreffend Erfordernis einer GEP Grundlage für Erschliessungsanlagen ist darum zwingend und entspricht inhaltlich der heutigen Regelung in Art. 64 BauG-2005.

#### Art. 35 Waldzone

Klarstellung was betreffend die im Zonenplan ausgeschiedene Waldzone gilt (betreffend bisherige Formulierung vgl. Art. 63 BauG-2005).

#### Art. 36 Ruhezone

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 68 BauG-2005.

#### Art. 37 Wald- und Wildschonzone

Neuformulierung der bisherigen Regelung in Art. 69 BauG-2005 unter Integration des notwendigen Inhalts aus der «Verordnung über die Wald- und Wildschonzonen» vom 18. November 2002. Letztere wird ersatzlos aufgehoben (Art. 119 E-BauG).

#### Art. 38 Ortsbildschutzzone

Betreffend Inhalt der zurzeit in den Zonenplänen ausgeschiedenen Ortsbildschutzzone (Art. 65 BauG-2005) wird auf den Inhalt des Ortsbildschutzbereichs in Art. 48 E-BauG verwiesen (welcher Art. 65 BauG-2005 entspricht). Im Rahmen der nächsten Planrevision wird die Ortsbildschutzzone im Zonenplan voraussichtlich aufgehoben und – lege artis – in einen Ortsbildschutzbereich im GGP überführt (vgl. Art. 117 Abs. 2 E-BauG).

#### Art. 39 Flugplatzzone / Flugplatzzone für Hochbauten

Bundesrechtskonforme Neuformulierung der im BauG-2005 nicht genehmigten Zonenvorschrift. Betreffend die derzeit hängige Überarbeitung des SIL vgl. Art. 117 Abs. 1 E-BauG. Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Gewerbezonon ist vorgesehen, die Flugplatzzone für Hochbauten in eine Bauzone zu überführen und in beschränktem Masse Gewerbenutzungen zuzulassen.

#### Art. 40 Wintersportzone

Übliche Ergänzung der in Art. 39 KRG geregelten Wintersportzone (betreffend bisherige Regelung vgl. Art. 70 BauG-2005). Neu wird in Abs. 9 das Verhältnis zu Langlaufloipen gemäss GEP – welche in der Wintersportzone gemäss Zonenplan liegen – geklärt.

#### Art. 41 Zone für Veranstaltungen ohne feste Infrastruktur

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 71 BauG-2005.

#### Art. 42 Golfplatzzone

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 72 BauG-2005.

#### Art. 43 Campingzone

Absatz 1 – 4 entspricht der bisherigen Regelung in Art. 73 BauG-2005. Aufgehoben wird der bisherige Absatz 5 (Zeltlager; Regelung im Polizeigesetz) und Absatz 6 (GGP-pflicht aufgrund des bestehenden GGP nicht mehr notwendig).

#### Art. 44 Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 61 BauG-2005.

#### Art. 47 Ortsbildschutzbereich

Vgl. Hinweise zu Art. 38 (Ortsbildschutzzone).

#### Art. 48 Geschützte Bauten

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 78 BauG-2005. Auf den bisherigen Absatz 4 (Beiträge Gemeinde) wird verzichtet. Dieser (missverständlichen) Regelung kommt keine eigenständige Bedeutung zu, weil für entsprechende Beiträge die ordentlichen (an anderer Stelle geregelten) Finanzkompetenzen massgebend sind. Betreffend künftige Überarbeitung des GEP vgl. Art. 117 Abs.2 E-BauG.

#### Art. 49 Schützenswerte Bauten und Anlagen

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 79 BauG-2005. Betreffend künftige Überarbeitung des GEP vgl. Art. 117 Abs. 2 E-BauG.

#### Art. 50 Erhaltenswerte Bauen und Anlagen

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 80 BauG-2005. Betreffend künftige Überarbeitung des GEP vgl. Art. 117 Abs. 2 E-BauG.

#### Art. 51 Schützenswerte Aussenräume

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 81 BauG-2005. Betreffend künftige Überarbeitung des GEP vgl. Art. 117 Abs. 2 E-BauG.

#### Art. 52 Anzupassende Gebäudeteile

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 82 BauG-2005. Betreffend künftige Überarbeitung des GEP vgl. Art. 117 Abs.2 E-BauG.

#### Art. 53 Baulinien

Neue (übliche) Regelung betreffend Baulinien.

#### Art. 54 Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 85 BauG-2005. Betreffend künftige Überarbeitung des GEP vgl. Art. 117 Abs. 2 E-BauG.

#### Art. 63 Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung

Bestehende Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung können – sofern die Gemeinde über entsprechende Rechte verfügt – von jedermann genutzt werden. Der Rechtserwerb erfolgt rechtsgeschäftlich oder auf dem Enteignungsweg.

#### Art. 64 Permanente Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Inlineskatingwege

Diesbezüglich sind zwei Sachverhalte zu unterscheiden: Für bestehende Wege wird der Gemeinde – soweit sie noch nicht über die erforderlichen Rechte verfügt – gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG das Enteignungsrecht erteilt (Absatz 1). Der Rechtserwerb für geplante Wege erfolgt rechtsgeschäftlich oder auf dem Enteignungsweg (Absatz 2 i.V.m. Art. 63 Abs. 2).

#### Art. 65 Langlaufloipen

Für die temporären Langlaufloipen wird mittels der GEP-Festlegung – entsprechend der Regelung betreffend Wintersportzone – direkt kraft öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung eine Duldungspflicht zulasten des betroffenen Grundeigentümers und ein Nutzungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit begründet.

#### Art. 66 Öffentliche Leitungen

Auch hier legt das BauG fest, dass für die im GEP festgelegten Leitungen direkt kraft öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung entsprechende Duldungspflichten bzw. Nutzungsrechte begründet werden, also ohne dass hierfür eine entsprechende Dienstbarkeit rechtsge-

schäftlich oder auf dem Enteignungsweg erworben werden müsste. Betreffend die im GEP festgelegten Leitungen gilt Absatz 1; betreffend notwendige, im GEP nicht festgelegte Leitungen gilt Absatz 2. Das BauG regelt im Weiteren die Modalitäten betreffend Leitungsverlegung (Absatz 1 und 2) und hält fest, dass für die Festlegung allfälliger Entschädigungen (aus materieller Enteignung) die Enteignungskommission zuständig ist (Absatz 4). Schliesslich regelt Absatz 3 den Leitungsabstand.

#### [Art. 68 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise](#)

Definition der im Rahmen von Folgeplanungen zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise. Entspricht inhaltlich im Wesentlichen Art. 44 Abs. 4 BauG-2005.

#### [Art. 70 Finanzierung](#)

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 92 BauG-2005.

#### [Art. 71 Erschliessungsprogramm](#)

Ergänzende Regelung zu Art. 59 KRG.

#### [Art. 74 Schneeräumung](#)

Übliche Regelung; Absatz 2 entspricht Art. 89 Abs. 3 BauG-2005.

#### [Art. 77 Gemeinschaftsanlagen](#)

Entspricht inhaltlich Art. 123 Abs. 1 MBauG-2020, ergänzt mit Präzisierungen aus der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung.

#### [Art. 78 Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht](#)

Art. 78 regelt die Mitbenützung privater Anlagen, das Notweg- und das Notankerrecht. In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass einzelne Parzellen nur unter dauernder oder temporärer Mitbenützung von Erschliessungsanlagen benachbarter Parzellen oder Gewährung temporärer Ankerrechte überbaut beziehungsweise sinnvoll überbaut werden können. Wenn der betroffene Nachbar in solchen Fällen nicht Hand zu einer vernünftigen Lösung bietet, ist die Gemeinde heute gezwungen, die Überbaubarkeit (Baureife) mittels Quartierplan- und Landumlegungsverfahren herzustellen. Die Durchführung dieser aufwendigen Verfahren für die Erschliessung einzelner Parzellen ist verfahrensrechtlich – da unverhältnismässig aufwendig – unbefriedigend. Aus diesem Grund soll der Gemeinde mit dieser Regelung ein Instrumentarium zur Verfügung gestellt werden, mit welchem die fehlenden Baureifen einzelnen Parzellen mit vernünftigem Aufwand mittels Verfügung geregelt werden kann.

#### [Art. 79 Sicherheit und Gesundheit](#)

Zusammenführung der Regelung betreffend Sicherheit in Art. 79 ff. KRG und Gesundheit in Art. 16 BauG-2005.

#### [Art. 80 \(Dach-\)Wasser und Schneeablagerung](#)

Übliche Regelung, beinhaltend u.a. die frühere Regelung in Art. 19 BauG-2005.

#### [Art. 81 Bauarbeiten](#)

Entspricht inhaltlich im Wesentlichen Art. 20 BauG-2005.

#### [Art. 82 Aussenbeleuchtung](#)

Neue Regelung betreffend Aussenbeleuchtung.

#### [Art. 86 Dächer](#)

Neue Regelung namentlich betreffend Dachaufbauten. Letztere führen in der Praxis immer wieder zu grösseren Diskussionen und müssen bis anhin – mangels spezieller Regelung – allein aufgrund der (unbestimmten) allgemeinen Ästhetikbestimmungen beurteilt werden.

#### [Art. 87 Balkone](#)

Neue Regelung aufgrund entsprechender Fragestellungen in der Praxis.

#### [Art. 90 Reklamen und Hinweistafeln](#)

Unter Berücksichtigung der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung überarbeitete und präzierte neue Regelung auf der Grundlage des bisherigen Art. 7 BauG-2005.

#### [Art. 93 Geräte- und andere Nebenräume](#)

Entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung in Art. 17 BauG-2005.

#### [Art. 94 Solaranlagen](#)

Neue, auf das übergeordnete Recht abgestimmte Regelung.

#### Art. 98 Zu- und Ausfahrten

Diese Regelung entspricht mit wenigen Abweichungen inhaltlich weitgehend Art. 12 BauG-2005.

#### Art. 99 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Diese Regelung entspricht mit wenigen Abweichungen inhaltlich weitgehend Art. 9 BauG-2005. Neu sind namentlich die Anwendbarkeit der VSS-Normen für Grossanlagen (Absatz 5), die Möglichkeit, in der Kernzone über die Pflichtparkplätze hinaus unterirdische Parkplätze zu erstellen (Absatz 7), und die Pflicht, 50% der Pflichtparkplätze gedeckt oder unterirdisch anzuordnen (Absatz 8).

#### Art. 108 Besitzstand im Bereich der Bauzonen

Neue übersichtliche und umfassende Regelung der Besitzstandsfragen unter inhaltlich weitgehend unveränderter Integration der Hofstattregelung aus Art. 4. BauG-2005. In Absatz 5 wird – entsprechend der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts – klargestellt, dass eine Hofstattbaute mit einer Erweiterung ausserhalb des Hofstattrechts kombiniert werden darf, soweit die Erweiterung sämtliche Bestimmungen der Regelbauweise einhält.

#### Art. 111 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Die gemäss Art. 40 Abs. 1 KRVO nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben werden weiterhin dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt (vgl. Art. 100 BauG-2005). Neu wird für diese Bauvorhaben – nicht aber für Bauvorhaben gemäss Art. 50 KRVO – die Zuständigkeit der Baukommission vorgesehen.

#### Art. 117 Übergangsbestimmungen

Aufgrund des von der Gemeinde gewählten schrittweisen Vorgehens wird in Absatz 1 und 2 klargestellt, dass der vorliegenden Revision des Baugesetzes betreffend die Zonenvorschrift Flugplatzzone, der Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Cho d'Punt, der Ausscheidung ortsbildprägender Bauten gemäss Art. 9 ZWO, Massnahmen betreffend Verdichtung entsprechend dem kantonalen Richtplan, Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung und ergänzender Regelungen bezüglich Mehrwertabgabe sowie generell betreffend die Überarbeitung des Generellen Gestaltungsplans und der dazugehörigen Regelungen keine Planbeständigkeit zukommt. Betreffend Absatz 3 vgl. Hinweise zu Art. 14 E-BauG.

#### Art. 119 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

Betreffend Aufhebung der «Verordnung über die Wald- und Wildschonzone» vgl. Hinweise zu Art. 37 E-BauG. Das «Gesetz betreffend Erschliessungsbeiträge...» ist mit der abschliessenden Regelung Art. 63 ff. KRG hinfällig geworden.

#### Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan

In Abgleichung mit dem revidierten Baugesetz erfahren die rechtskräftigen Zonenpläne, Generellen Gestaltungspläne und Generellen Erschliessungspläne formelle Anpassungen betreffend die Legenden. Die korrigierten Legenden dienen als Verweis zwischen den rechtskräftigen Plänen und der entsprechenden Rechtsgrundlage im Baugesetz. Bei dieser Gelegenheit wurden auch einige Darstellungen und Verweise präzisiert und bereinigt.

#### Proposta da la suprastanza

*Appruvaziun da la revisiun totela da la ledscha da fabrica*

#### Antrag des Gemeindevorstandes

Genehmigung der Totalrevision des Baugesetzes

---

### Tractanda/Traktandum 6

**Dumanda da credit da frs 2'950'000 incl. IPV per la sanaziun da l'infrastructura Plazzet – Quadratscha**  
**Kreditbegehren von CHF 2'950'000 inkl. MWST für die Sanierung der Infrastruktur Plazzet – Quadratscha**

#### Cuort e böin / In Kürze

*L'infrastructura dal töch Plazzet-Quadratscha es veglia e stu gnir saneda per 2.95 milliuns francs. Que pertuocho las lingias d'ova, la channalisaziun e l'ova da meteor. Tar quist'ocasiun po eir l'infrastructura d'Energia Samedan gnir adattada, impü eir auncha las lingias da la Swisscom. Scu üsito vegnan eir las vias e plazzas refattas i'l ram da tels progets. La realisaziun succeda i'ls ans 2023 e 2024.*

Die Werkleitungen im Strassenabschnitt Plazzet-Quadratscha sind in die Jahre gekommen und müssen für CHF 2.95 Mio. saniert werden. Betroffen ist die Infrastruktur für die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und das Meteorwasser. Bei dieser Gelegenheit kann auch die Infrastruktur von Energia Samedan angepasst werden, ebenso die Leitungen der Swisscom. Wie üblich bildet bei solchen Vorhaben auch die Instandstellung der betroffenen Strassen und Plätze Bestandteil des Projektes. Die Realisierung erfolgt in den Jahren 2023 und 2024.

## Ausgangslage

Die in den Jahren 2016 und 2017 erfolgte Sanierung der Infrastruktur im Gebiet Plazzet soll nun bis zur Kreuzung Quadratscha fortgesetzt werden. Die bestehende Trinkwasserleitung stammt aus der Anfangszeit der Wasserversorgung der Gemeinde Samedan und ist etwa 80 bis 100 Jahre alt. Die maximale Lebensdauer für Trinkwasserleitungen ist üblicherweise mit 50 Jahren erreicht. Diese Infrastrukturen gilt es zu erneuern. Damit soll ermöglicht werden, dass die Privatanwieser im Gebiet Plazzet – Quadratscha an ein funktionierendes Gemeinde-Infrastrukturnetz anschliessen können. Gleichzeitig kann der ebenfalls marode Strassenoberbau mittels Pflasterung und Belag wiederhergestellt werden.

## Projektbeschreibung

Auf der Basis des Generellen Entwässerungsplanes GEP wird die Abwasserleitung auf einer Länge von 224 m als Polypropylenleitung DN 400 und auf einer Länge von 61 m als Polypropylenleitung mit einem Durchmesser von DN 200 ausgeführt. Die Sickerleitung für Meteorwasser weist eine Länge von 193 m auf, die Länge der Leitung für den Transport des Meteorwassers beträgt 251 m. Diese werden ebenfalls in Polypropylen ausgeführt.

Bei sämtlichen Richtungs- und Gefällsänderungen sowie bei den Zuläufen sind Centub-Kontrollschächte DN 800 bis DN 1000 vorgesehen. Für die Gewährleistung der Trinkwasserversorgung der Anstösler und des nachfolgenden Dorfteils ist die Trinkwasserleitung mit einem Durchmesser von DN 200 dimensioniert. Für die Bedürfnisse von Energia Samedan wird auf einer Länge von 220 m ein Kabelblock mit vier Leitungen aus Polyethylen erstellt. Schliesslich sind vier Wasserschächte vorgesehen, welche aufgrund der vielen Hausanschlüsse mit Ortsbeton ausgeführt werden sollen. Das Trinkwasserprojekt wird der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden mit Blick auf allfällige Subventionen vorgelegt.

Für den Langsamverkehr bleibt der Zugang zu den betroffenen Liegenschaften jederzeit gewährleistet. Der motorisierte Verkehr bleibt bis zum jeweiligen Bauabschnitt aufrechterhalten. Der öffentliche Verkehr (Engadin Bus) muss während der gesamten Bauzeit umgeleitet werden.

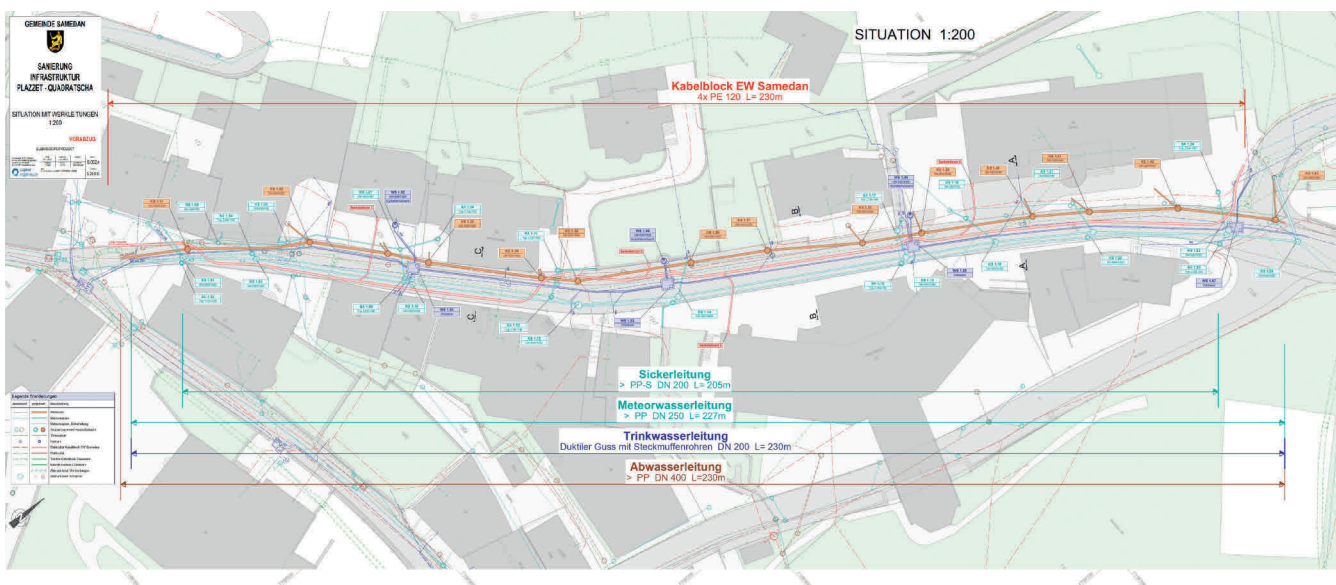
## Kostenschätzung

Für das Projekt wurde eine Kostenschätzung erstellt. Die Schätzung weist eine Kostengenauigkeit von  $\pm 25\%$  auf.

	CHF inkl. MWST und Baunebenkosten
Strassen und Plätze	1'450'000
Abwasser- und Meteorleitungen	750'000
Trinkwasserleitungen	600'000
Reserve	150'000
<b>Gesamtkosten</b>	<b>2'950'000</b>

Die Werkleitungen für Energia Samedan und die Swisscom bilden nicht Bestandteil des Kredites und werden direkt in Rechnung gestellt.

## Projektperimeter



## Zeitplan

Die Sanierung der Infrastruktur Plazzet–Quadratscha sollte ursprünglich in den Jahren 2022 und 2023 in fünf Bauetappen realisiert werden. Am 12. Oktober 2021 wurde seitens einiger Direktanstösser und Gewerbetreibender eine Petition bei der Gemeinde Samedan mit dem Begehren eingereicht, das Projekt um mindestens zwei Jahre zu verschieben. Am 27. Oktober 2021 fand ein Gespräch mit den Petitionären statt. In der Folge haben sich die Petitionäre mit der Verschiebung um 1 Jahr einverstanden erklärt, jedoch wurden die geplanten Bauetappen kritisch beurteilt. Aus Sicht der betroffenen Gewerbetreibenden wäre eine Etappierung mit Bauabschnitten von jeweils April bis Mitte Juni wünschenswert, damit in der Hochsaison keine Bautätigkeit herrscht.

Letztendlich entschied sich der Gemeindevorstand für eine Kompromisslösung mit verkürzten Bauzeiten. Demnach erfolgt der Einbau der Infrastruktur in den Jahren 2023 und 2024 mit Bauabschnitten von jeweils April bis Juni/Juli. Der Einbau der Pflasterung der einzelnen Etappen wird jeweils im Folgejahr ausgeführt. Der Einbau des Deckbelages erfolgt im Frühjahr 2025.

Das Bauvorhaben ist in 5 Bauetappen aufgeteilt. Die erste Bauphase umfasst den Abschnitt Bushaltestelle «Chesa Planta»/Dorfbrunnen Plazzet bis Parkplätze Hotel Donatz. Die Ausführung beginnt Anfang April 2023 und dauert bis Mitte Mai 2023. Die zweite Bauphase ab Parkplätze Hotel Donatz bis und mit Liegenschaft ex Hotel Post wird ab Mitte Mai 2023 bis Ende Juni 2023 realisiert. Die dritte Etappe im Bereich des Hotels Bernina ist von April 2024 bis Mai 2024 geplant. Parallel dazu erfolgt die Gestaltung des Oberbaus mittels Pflasterung der ersten beiden Bauphasen. Die vierte Bauphase ab Hotel Bernina bis und mit Kreuzung Quadratscha wird von Mai 2024 bis Ende Juli 2024 durchgeführt. Die fünfte und letzte Bauphase beinhaltet den Einbau des Deckbelages ab Hotel Donatz bis zur Kreuzung Quadratscha und wird im Frühjahr/Sommer 2025 ausgeführt.

## Proposta da la supastanza

*Appruvaziun d'ün credit da frs 2'950'000 incl. IPV per la sanaziun da l'infrastructura Plazzet – Quadratscha*

## Antrag des Gemeindevorstandes

Genehmigung eines Kredites von CHF 2'950'000 inkl. MWST für die Sanierung der Infrastruktur Plazzet – Quadratscha

Namens des Gemeindevorstandes

Gian Peter Niggli	Claudio Prevost
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber