

Kanton Graubünden Gemeinde Samedan



Teilrevision der Ortsplanung Cho d'Punt Öffentliche Mitwirkung

Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)

Impressum

Projekt:
Teilrevision der Ortsplanung Cho d'Punt, Gemeinde Samedan

Projektnummer:
S2025-348

Dokument:
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber:
Gemeinde Samedan

Bearbeitungsdatum:
17. August 2026

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Chur
Jonas Grubenmann

z:\4_samedan\s2025-
348_trop_cho_dpunt\01_rap\05_bericht\01_pmb\20260817_pmb_chodpunt.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	4
2.	Organisation und Verfahren	5
2.1	Organisation	5
2.2	Verfahren	5
3.	Revisionsinhalt	9
3.1	Ausgangslage und Vorhaben	9
3.2	Raumplanungsgesetzgebung des Bundes	11
3.3	Kantonale Richtplanung	13
3.4	Regionaler Richtplan	14
3.5	Kommunales räumliches Leitbild	15
3.6	Überbauungsstand der Gewerbezone	16
3.7	Konzept Erweiterung Gewerbegebiet Cho d'Punt	17
3.8	Bebauungs- und Erschliessungskonzept	21
3.9	Erschliessung	21
3.10	Bedarfsnachweis	21
3.11	Verfügbarkeit	21
3.12	Lärm	22
3.13	Anpassung der Planungsinstrumente	22
3.14	Mehrwertabgabe	22
4.	Fazit	23
4.1	Interessenabwägung	23
4.2	Ausblick	23

1. Anlass

Die Gemeinde Samedan befindet sich aktuell in der Erarbeitung einer umfassenden Teilrevision der Ortsplanung zur Umsetzung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL) sowie zur Aktualisierung des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans sowie und des Generellen Erschliessungsplans. Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst insbesondere auch die Schaffung besserer Rahmenbedingungen für die Academia Engiadina (Schaffung einer Campuszone) sowie die Arealentwicklung der RhB Immobilien AG (Wohn- und Geschäftsnutzungen) und dem Kanton Graubünden (Verwaltungszentrum) am Bahnhof.

Weiter als Bestandteil der Teilrevision der Ortsplanung vorgesehen war die Gewerbezone Cho d’Punt zu erweitern. Bezüglich der Erweiterung der Gewerbezone Cho d’Punt besteht ein konkretes Interesse seitens der Landi Graubünden AG und der Gebr. Kuoni Transport AG für eine gemeinsame Bebauung. Im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Samedan und auch der Region ist es von grosser Bedeutung, für diese Ansiedlung die raumplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Im Rahmen der Erarbeitung der Teilrevision der Ortsplanung zur Umsetzung des KRL wurde jedoch offensichtlich, dass der ursprünglich vorgesehene Terminplan nicht eingehalten werden kann. So sind noch Anpassungen an der städtebaulichen Studie (Ergebnis des Studienauftrags) für die Arealentwicklung am Bahnhof (RhB Immobilien AG / Kanton Graubünden) sowie weitere Grundlagenarbeiten (bspw. Natur- und Landschaft, Ortsbildschutz, Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen).

Im Sinne der Gesamtbetrachtung können jedoch bereits folgende Aussagen getätigt werden:

- Die offenen Grundlagenarbeiten betreffen nicht das Gewerbegebiet Cho d’Punt.
- Das Vorhaben ist von den anderen Massnahmen zur Umsetzung des KRL nicht betroffen bzw. die übrigen Arbeiten sind weit genug fortgeschritten, sodass bereits bekannt ist, dass sich keine Konflikte ergeben.
- Die für die Gemeinde Samedan mögliche Erweiterung der Bauzonenfläche ohne Richtplananpassung von 1.0 ha wird nicht für ein anderes Vorhaben benötigt. Für die allfällige mittel- bis langfristige Entwicklungsabsichten kann eine Festlegung im regionalen Richtplan abgewartet werden.
- Das Vorhaben weist für die beiden Unternehmen und auch die Gemeinde Samedan eine hohe Priorität und auch zeitliche Dringlichkeit auf.

Demzufolge wurde entschieden, die Teilrevision des Zonenplans betreffend eine Erweiterung des Gewerbegebiets Cho d’Punt aus der Teilrevision der Ortsplanung Umsetzung KRL herauszulösen und vorgezogen umzusetzen. Damit können für die beiden Unternehmen zeitnah die rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung ihres Vorhabens geschaffen werden. Für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Samedan und der Region ist es von grosser Bedeutung, dass die Gemeinde handlungsfähig und effizient agieren muss, um eine nachhaltige Entwicklung voranzutreiben. Das bedeutet insbesondere, dass die Gemeinde gegenüber interessierten Investoren eine gewisse Kadenz und Planungssicherheit gewährleisten müssen.

Würde man das Vorhaben Landi / Kuoni weiterhin als Bestandteil der Teilrevision der Ortsplanung Umsetzung KRL belassen, so wäre das Risiko einer mehrjährigen Verzögerung aufgrund der Komplexität der übrigen Vorhaben zu gross und würde die Gemeinde Samedan als Wirtschaftsstandort in seiner Attraktivität und seiner Entwicklungsdynamik massiv schädigen.

2. Organisation und Verfahren

2.1 Organisation

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die (Teil-)Revision der Nutzungsplanung ist die politische Gemeinde Samedan, vertreten durch den Gemeindevorstand.

Mit der Bearbeitung der **Teilrevision der Ortsplanung Cho d’Punt** wurde das Planungsbüro STW AG für Raumplanung beauftragt.

2.2 Verfahren

2.2.1 Planungsprotokoll

von Juli 2024 bis April 2025	Erarbeitung Entwurf Teilrevision
6. Mai 2025	Verabschiedung Gemeindevorstand z.Hd. Vorprüfung
von 9. Mai 2025 bis 13. April 2026	Vorprüfung
von April bis August 2026	Überarbeitung der Vorlage
Datum	Verabschiedung Gemeindevorstand z.Hd. öffentlicher Mitwirkungsaufgabe
von Datum bis Datum	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)
von Datum bis Datum	Behandlung Mitwirkungseingaben
Datum	Beschluss Gemeindeversammlung
von Datum bis Datum	Beschwerdeaufgabe
	Genehmigung

2.2.2 Vorprüfung

Die Vorlage, bestehend aus dem Zonenplan 1:2'000 Cho d’Punt sowie dem Planungs- und Mitwirkungsbericht, wurde von der Gemeinde am 9. Mai 2025 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 13. April 2026. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden wie folgt behandelt und berücksichtigt.

Mit den eingereichten Unterlagen liegt eine konzeptionelle Vorstellung ansatzweise vor, sie reicht jedoch nicht aus, um das Erfordernis der Richtplanung zu erfüllen. Die Einzonung und Nutzung des betreffenden Gebiets bedürfen somit einer vertieften konzeptionellen Auseinandersetzung.

Eine weitergehende konzeptionelle Ausarbeitung der räumlichen Nutzung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend. Die konkrete Ausgestaltung der Flächen sowie die Anforderungen an Gebäude, Erschliessung, Infrastruktur und Freiräume hängen wesentlich von der Art des Unternehmens ab, das sich künftig im Gebiet ansiedeln wird. Je nach Branche, Betriebsgrösse und Produktions- oder Dienstleistungsprozessen ergeben sich unterschiedliche räumliche und

funktionale Bedürfnisse, die sich im Rahmen der heutigen Planung nicht verlässlich vorwegnehmen lassen.

Eine vertiefte Festlegung würde daher auf Annahmen beruhen und könnte die notwendige Flexibilität für zukünftige Ansiedlungen unnötig einschränken. Das vorliegende Konzept definiert bewusst die grundlegenden Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen, während die konkrete räumliche Ausgestaltung im Zuge der nachfolgenden Planungs- und Bewilligungsverfahren auf die tatsächlichen Anforderungen des jeweiligen Unternehmens abgestimmt werden kann. Dadurch wird sichergestellt, dass sowohl die planerischen Zielsetzungen als auch die betrieblichen Bedürfnisse angemessen berücksichtigt werden.

Es wurde jedoch zwischenzeitlich ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erstellt, welches die mögliche zukünftige Bebauung aufzeigt.

Unter den Informativen Inhalten «Orientierend» sollte gemäss unserer Richtlinie Darstellung Nutzungsplanung anstelle von «Waldzone» lediglich «Wald» oder «Wald gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung» stehen. Deren rechtliche Grundlage ist das WaG/KWaG und nicht BauG Art. 35. Die Farbe der Schraffur stimmt ebenfalls nicht mit der Richtlinie Darstellung Nutzungsplanung überein (Wald orientierend = Hellgrün).

Die formellen Anmerkungen aus dem Vorprüfungsbericht wurden berücksichtigt. Bezüglich der Waldzone konnten die Anträge nicht berücksichtigt werden. So ist es zwar richtig, dass die ausgeschiedene Waldzone nicht mehr den Vorgaben des Kantons entspricht, jedoch handelt es sich dabei um eine rechtskräftige Zone, welche im Informationsplan entsprechend als Schutzzone abzubilden ist. Dies wurde korrigiert.

Im Zusammenhang mit formellen Mängeln verweisen wir auf unsere Richtlinie Darstellung Nutzungsplanung. Gemäss dieser ist auf dem Titelblatt die Bezeichnung des Planungsmittels genügend, ein zusätzlicher Titel «Teilrevision OP Cho d'Punt» ist nicht nötig.

Der Titel wird bewusst behalten, sodass der Plan klar dem Dossier zuordnungsbar bleibt.

Im PMB wird stets eine Erweiterung des Siedlungsgebiets um 1 ha referenziert. Erschliessungsflächen am Rande von Einzonungen werden jedoch ebenfalls zum Siedlungsgebiet gezählt, wodurch sich die Einzonung faktisch auf 10'745 m² beläuft. Dies ist angesichts der nachfolgenden Punkte relevant und hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens im PMB richtig zu stellen.

Es ist richtig, dass diese Fläche neu dem Siedlungsgebiet zuzuschreiben ist. Jedoch handelt es sich dabei nicht um eine Einzonung, sondern lediglich um eine Neubeurteilung. Aufgrund der Lage angrenzend an eine Bauzone ist das übrige Gemeindegebiet in diesem Bereich neu als Bauzone anzusehen. An der Zonenzuweisung wird jedoch nichts geändert und an der tatsächlichen Nutzung auch nicht.

Hinsichtlich der Genehmigung wird trotzdem empfohlen, insbesondere das Erschliessungs- und Bebauungskonzept weiter zu vertiefen. Besonderes Augenmerk ist der geforderten Abstimmung mit den Bereichen Arbeit, Sport und Freizeitnutzungen sowie Versorgung und Flughafenbetrieb zu schenken.

Für das Gebiet liegt nun, wie vorgängig erwähnt, ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept vor, welches die wesentlichen räumlichen und funktionalen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebiets aufzeigt. Eine weitergehende Konkretisierung ist zum heutigen Zeitpunkt nicht zweckmässig, da die konkreten Anforderungen an Bebauung und Erschliessung wesentlich von den künftig ansiedlungswilligen Unternehmen und deren betrieblichen Bedürfnissen abhängen.

Sport- und Freizeitnutzungen sind im Gebiet Cho d'Punt grundsätzlich nicht vorgesehen. Eine Abstimmung mit entsprechenden Nutzungen ist daher nicht erforderlich. Hinsichtlich des Bereichs Arbeit schafft das Konzept die planerischen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung des Arbeitsgebiets.

Mögliche Synergien mit dem Flughafenbetrieb werden im Konzept berücksichtigt. Im Übrigen unterliegt der Flughafenbetrieb den Vorgaben des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) sowie den entsprechenden Plangenehmigungsverfahren. Die für das Plangebiet relevanten Vorgaben des SIL werden sowohl im Bebauungs- und Erschliessungskonzept als auch im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung berücksichtigt. Die Abstimmung mit den übergeordneten Planungsinstrumenten und den betroffenen Fachbereichen ist damit sichergestellt.

Den Unterlagen sind keine Angaben zur MWA zu entnehmen, die Thematik wird auch nirgendwo im PMB erwähnt. Die Regierung wird die Ortsplanungsvorlage gemäss Art. 19m Abs. 2 KRG nur unter dem Vorbehalt genehmigen können, dass die Gemeinde von den Eigentümern der für die Einzonung vorgesehenen Parzelle im Anschluss an den Genehmigungsbeschluss eine Mehrwertabgabe verlangt. Die Gemeinde wird von der Abgabesumme des Mehrwerts bei Fälligkeit (bei Überbauung oder bei Veräusserung) einen Anteil von 75 Prozent dem kantonalen Mehrwertabgabefonds überweisen müssen (Art. 19p Abs. 2 KRG).

Der Planungsbericht wird diesbezüglich ergänzt und die erforderlichen Gutachten werden eingeholt.

Die geplante Bebauung der Erweiterung der Gewerbezone umfasst auch Parkieranlagen. Zur Anzahl der geplanten Parkfelder macht der PMB keine Angaben. Parkieranlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Diese bedürfen gemäss Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 KUSV der Zustimmung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU). Für das Genehmigungsverfahren wird somit zur Vermeidung einer Anhörung empfohlen, Angaben zur möglichen Anzahl der Parkfelder zu machen.

Über die Anzahl Abstellplätze kann zum heutigen Zeitpunkt noch keine Aussage gemacht werden. Für den Landi ist in der Bebauungsstudie eine Fläche von ca. 74 m x 25 m für die Parkierung vorgesehen. Daher ist mit etwa 50 bis 60 Parkfelder für den Landi zu rechnen, was weit unter den 150 Parkfeldern liegt.

Im PMB wird das Thema FAT-Abstand nicht erwähnt. Für das Genehmigungsverfahren wird empfohlen, eine FAT-Berechnung durchzuführen und im PMB aufzuzeigen, ob der Mindestabstand vom Stall zur geplanten Gewerbezone eingehalten werden kann bzw. ob ggf. Massnahmen (beim Stall) erforderlich sind.

Die Distanz zwischen dem bestehenden Stallgebäude und der geplanten Gewerbezone der ersten Etappe beträgt über 40 m. Auf Grundlage der heutigen Planung ist daher davon auszugehen, dass die massgebenden FAT-Mindestabstände eingehalten werden und für die erste Etappe keine Konflikte aufgrund der Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Somit wird dringend empfohlen, bereits hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens für die Erteilung der koordinationspflichtigen Zusatzbewilligung aufzuzeigen, dass die Interessen am Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel die entgegenstehenden Interessen überwiegen. Bei allfälligen Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel muss dargelegt werden, welche Folgen es hätte, wenn die Ausnahmegewilligung nicht erteilt würde. Zusätzlich ist darzulegen, dass die geplante Bauweise zur kleinstmöglichen Beeinträchtigung des Grundwasserleiters führt und der Einbau soweit als möglich minimiert wurde. Weiter muss aufgezeigt werden, ob durch den geplanten Einbau die Nutzbarkeit des Grundwasserleiters und gegebenenfalls auch Grundwassernutzungen oder weitere relevante Interessen (z. B. Schäden an Gebäuden [Bauphase; Grundwasserabsenkung], Einschränkungen für künftige Bauvorhaben) beeinträchtigt werden.

Die geforderten Nachweise hinsichtlich allfälliger Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel können auf der vorliegenden Planungsstufe noch nicht abschliessend erbracht werden. Die konkrete Lage, Dimensionierung und Bauweise von Untergeschossen oder anderen Bauwerksteilen stehen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht fest und sind von den Anforderungen der künftigen Bauvorhaben abhängig.

Die Beurteilung, ob Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel erforderlich sind, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt werden und welche Auswirkungen auf den Grundwasserleiter sowie auf weitere Schutz- und Nutzungsinteressen bestehen, setzt ein konkretes Bauprojekt voraus. Entsprechend können auch die Interessenabwägung, der Nachweis der kleinstmöglichen Beeinträchtigung des Grundwasserleiters sowie die Prüfung möglicher Auswirkungen auf Grundwassernutzungen, benachbarte Bauwerke oder künftige Bauvorhaben erst auf Grundlage eines konkreten Projekts erfolgen.

Die erforderlichen hydrogeologischen Abklärungen sowie die Nachweise für eine koordinationspflichtige Zusatzbewilligung werden daher im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens erbracht. In diesem Verfahrensschritt liegen die notwendigen projektspezifischen Grundlagen vor, um die gesetzlichen Anforderungen umfassend und nachvollziehbar zu beurteilen.

2.2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die durch den Gemeindevorstand am **Datum** verabschiedete Teilrevision der Ortsplanung bestehend aus dem Zonenplan 1:2'000 Cho d'Punt, dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept sowie dem Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung vom **Datum** bis zum **Datum** öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen **x** Anträge/Eingaben ein. Die Eingaben wurden wie folgt berücksichtigt:

[...]

2.2.4 Beschluss und Genehmigung

Die Vorlage wurde vom Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom **Datum** z.Hd. der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Beschlussfassung erfolgte durch die Gemeindeversammlung vom **Datum** (mit **xx** zu **xx** Stimmen). Der Beschluss der Gemeindeversammlung wurde am **Datum** publiziert und die Vorlage wurde zur Genehmigung eingereicht.

3. Revisionsinhalt

3.1 Ausgangslage und Vorhaben

Die Gemeinde Samedan verfügt mit Cho d'Punt über das grösste und bedeutendste Gewerbegebiet im Engadin. Das Gewerbegebiet Cho d'Punt hat sich in den letzten Jahren dynamisch weiterentwickelt und die Stellung der Gemeinde Samedan in der Region als regionales Zentrum gestärkt. Erwähnenswerte jüngste Entwicklungen sind das Einkaufszentrum Porta Samedan (Migros) sowie das Busdepot von Engadin Bus und Postauto.

Mit der Landi Graubünden AG und der Gebr. Kuoni Transport AG sind nun zwei Unternehmen interessiert an einer Ansiedlung in Samedan. Bei der Landi Graubünden AG handelt es sich um eine neue Ansiedlung, die Gebr. Kuoni Transport AG hingegen möchte ihren Betrieb in Samedan erweitern.

Die Gemeinde begrüsst beide Nutzungen, insbesondere im Sinne der Stärkung Samedans als Gewerbezentrum des Oberengadins. Sowohl die Erweiterung des Handelsangebots als auch die Sicherstellung der Logistik sind zentrale Anliegen der Gemeinde als Gewerbezentrum der Region. Zudem ist im Rest der Region die Ansiedlung dieser beiden Nutzungen im Zusammenhang mit Tourismus und Ortsbild als kritisch zu beurteilen, wobei das Gewerbegebiet für beide Nutzungen den einzig sinnvollen Standort bietet.

Landi Graubünden AG respektive die Muttergesellschaft fenaco Genossenschaft und die Gebr. Kuoni Transport AG respektive die Muttergesellschaft Planzer Holding AG erarbeiteten gemeinsam ein Nutzungs- und Baukonzept. Im Nutzungs- und Baukonzept sind zudem auch Einstellflächen für Busse angedacht, damit können auch dem öffentlichen Verkehr Fahrzeugeinstellplätze bereitgestellt werden. Ziel ist die Nutzung von Synergien, um den Landverbrauch möglichst gering zu halten. Vorgabe für die beiden Vorhaben war, unter Berücksichtigung des kantonalen Rechts und dem noch nicht vorliegenden regionalen Richtplan Siedlung, dass für beide Nutzungen nur eine Fläche von einer Hektare zur Verfügung steht. Dies aufgrund der Regelung, dass Gemeinden bis zum Vorliegen des regionalen Richtplans Siedlung, welcher die Siedlungsränder definiert, nur Einzonungen im Umfang von maximal einer Hektare vornehmen dürfen.

Für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und der Region sind zusätzliche Gewerbezonflächen notwendig. Im Sinne der regionalen Entwicklungsschwerpunkte liegt es nahe, das Gewerbegebiet Cho d'Punt für den zukünftigen lokalen und regionalen Bedarf entsprechend zu erweitern. Aufgrund der Einschränkungen des kantonalen Rechts und der fehlenden regionalen Planungsgrundlage werden in einem ersten Schritt nur die Gewerbezonflächen für die Vorhaben Landi Graubünden AG und Gebr. Kuoni Transport AG geschaffen. Jedoch ist bereits mit dieser Ansiedlung die zukünftige Weiterentwicklung bereits anzudenken.

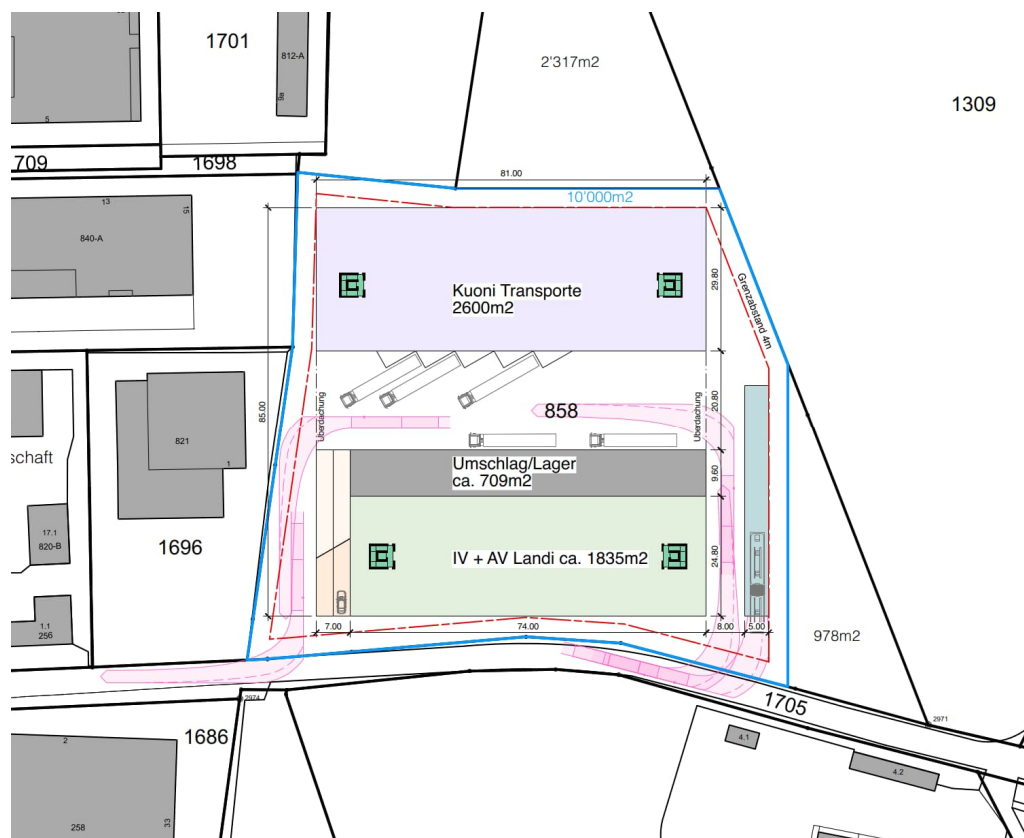
Für die Erweiterung des Gewerbegebiets Cho d'Punt kommen grundsätzlich nur zwei Gebiete zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Flughafen in Frage. Das Gebiet Pitent liegt nördlich und das Gebiet Sudedas südlich der Strasse zum Flughafen.

Eine Erweiterung der Gewerbezone in den Gebieten Pitent und Sudedas wäre im Landschaftsbild nicht als Erweiterung des Siedlungsgebiets wahrnehmbar, es würde lediglich die Lücke zwischen dem Gewerbegebiet Cho d'Punt und dem Flughafen gefüllt, insbesondere im Zusammenhang mit den neuen Flughafenbauten, welche deutlich grösser sind als die bestehenden. Andere Varianten würden das Siedlungsgefüge tatsächlich vergrössern und wären in der Landschaft als Erweiterung des Siedlungsgebiets wahrnehmbar. Die vorliegende Evaluation beschränkt sich daher auf die beiden Gebiete Pitent und Sudedas.

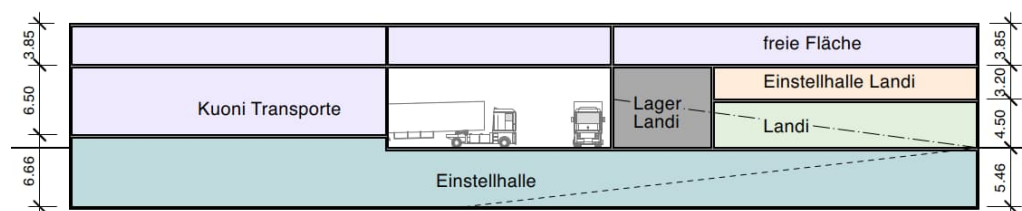


Mögliche Erweiterungsflächen Pitent (rot) und Sudedas (blau), Luftbild: Swisstopo

Mit diesen Vorgaben wurde durch die Pensa Architekten AG ein Nutzungs- und Bebauungskonzept auf dem Grundstück Nr. 858 erarbeitet. Das Nutzungs- und Bebauungskonzept sieht zwei Baukörper vor. Vorne entlang der Strasse soll das Fachgeschäft Landi entstehen, der hintere Baukörper wird durch die Kuoni Transport AG genutzt. Die Einstellhalle für die Lastwagen und Busse soll unterirdisch erstellt werden, die Parkierung für die Landi entsteht über dem Fachgeschäft. Zwischen den Baukörpern befindet sich eine Durchfahrt für Anlieferung und Warenumschlag. Das 2. Obergeschoss überdacht die Durchfahrt, womit die Bebauung als ein Baukörper in Erscheinung tritt. Mit dem Projekt ist auch vorgesehen zusätzliche Geschäftsflächen für Dritte sowie Einstellplätze für Busse bereitzustellen.



Situationsplan Bebauungs- und Nutzungskonzept Landi / Kuoni, Pensa Architekten AG



Schemaschnitt Bebauungs- und Nutzungskonzept Landi / Kuoni, Pensa Architekten AG

3.2 Raumplanungsgesetzgebung des Bundes

Am 15. Juni 2012 beschlossen die Eidgenössischen Räte eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG 1) als indirekten Gegenvorschlag zur Eidgenössischen Volksinitiative Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative). In der Referendumsabstimmung vom 3. März 2013 wurde die Revision angenommen. Der Bundesrat beschloss, das revidierte Raumplanungsgesetz und die revidierte Raumplanungsverordnung auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung sieht Massnahmen gegen die Zersiedlung vor, lockert die Bedingungen zur Errichtung von Solaranlagen und präzisiert die Bestimmungen zur Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone. Im Folgenden wird auf die Massnahmen gegen die Zersiedlung eingegangen. Nachfolgend werden die für das Vorhaben wichtigsten Inhalte des Raumplanungsgesetzes erläutert.

Das Raumplanungsgesetz definiert in Art. 3 Abs. 3 unter anderem folgende Planungsgrundsätze bezüglich der Siedlungen:

- Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. (lit. a.)
- Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. (lit. b.)
- Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein. (lit. d.)

Art. 3 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes definiert zudem unter anderem folgende Planungsgrundsätze für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen:

- Die regionalen Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden. (lit. a)
- Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden. (lit. c)

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden diese Planungsgrundsätze für den Bereich Bildung umgesetzt, damit die Gemeinde Samedan ihre Funktion als regionales Zentrum wahrnehmen kann.

Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten

Das Gewerbegebiet Cho d'Punt ist insbesondere für Nutzungen vorgesehen, welche sich innerhalb des Dorfs störend auswirken. Sowohl Landi als auch Kuoni induzieren einen entsprechenden Verkehr, welche sich nachteilig auf das Dorf auswirken würden, weshalb die Ansiedlung im Gewerbegebiet Cho d'Punt die richtige Strategie ist.

Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen

Das Gewerbegebiet, sowie insbesondere auch die vorgesehene Erweiterungsfläche, liegen weit genug von den Wohngebieten entfernt, um schädliche oder lästige Einwirkungen auf die Wohngebiete zu vermeiden. Zudem erfolgt die Erschliessung des Gewerbegebiets Cho d'Punt direkt ab der Kantonsstrasse, sodass kein zusätzlicher Verkehr in den Wohngebieten induziert wird.

Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Für die gesamte Region Oberengadin ist ein gutes Dienstleistungs- und Handelsangebot von grosser Bedeutung. Gute nutzungsplanerische Voraussetzungen sind für die Stärkung der Logistik (Kuoni) sowie der Erweiterung der Einkaufsmöglichkeiten (Landi) zentral.

Berücksichtigung der regionalen Bedürfnisse

Erhalt und Ausbau der Versorgung mit Gütern sind zentrale Bedürfnisse der Region Oberengadin und entsprechend sind die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts zu schaffen.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt zwischen dem Flughafen sowie dem bereits bestehenden Gewerbegebiet Cho d'Punt. Natur und Landschaft werden damit nur geringfügig tangiert und damit ist auch nicht von einer Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage auszugehen. Nachteile Auswirkungen (Immissionen) auf die Wohngebiete werden wie zuvor bereits beschrieben minimiert und es werden gute Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung geschaffen.

3.3 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan Graubünden ist das Gewerbegebiet Cho d'Punt als Arbeitsgebiet von kantonomer Bedeutung festgesetzt. Gemäss kantonalem Richtplan ist das Gewerbegebiet für publikumsorientierte und flächenintensive Nutzungen bestimmt. Wohnen ist gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans nicht zulässig.

Maloja	25.SW.01	ja	Samedan, Cho d-Punt	Festsetzung	Gewerbe - publikumsorientierte und flächenintensive Nutzungen gestützt auf Entwicklungskonzept gemäss den Festlegungen des regionalen Richtplans - Wohnen ist nicht zulässig	Urbane Raum
--------	----------	----	---------------------	-------------	--	-------------

Auszug Objektliste kantonomer Richtplan Graubünden

Zusätzlich definiert der Kantonale Richtplan folgende Kriterien für Einzonungen (vgl. KRIP-S Kap. 5.2.3):

1. Bedarf aus überkommunaler Sicht muss ausgewiesen und Massnahmen zur Mobilisierung bestehender Reserven vorgenommen sein:

Es handelt sich um ein Arbeitsgebiet von regionaler Bedeutung mit konkretem Überbauungsinteresse. Gemäss Übersicht UEB sind die bestehenden Gewerbeflächen in Cho d'Punt vollständig überbaut bzw. auf den verbleibenden Parzellen bestehen bereits Baubewilligungen. Der Bedarf ist damit ausgewiesen. Aufgrund der Anwendung von Art. 19c KRG sind bei Einzonungen keine zusätzlichen Mobilisierungsmassnahmen erforderlich.

2. Das für die Einzonung vorgesehene Gebiet muss sich landschaftlich und ortsbaulich eignen, Zufahrten sollen möglichst nicht durch Wohngebiete führen und die Kapazitäten der Zufahrtstrassen müssen für den Mehrverkehr ausreichend sein. Die ÖV-Erschliessung muss angemessen sein (im urbanen/suburbanen Raum mind. ÖV-Güteklasse C):

Die Erschliessung erfolgt über das bestehende Arbeitsgebiet und führt nicht durch Wohngebiete. Das Gebiet liegt innerhalb der ÖV-Güteklassen B und C. Der zusätzliche Verkehr, insbesondere durch Warenanlieferungen und möglichen Schwerverkehr, wird berücksichtigt. Der Ausbau der Zufahrtstrasse ist vorgesehen, wurde aber noch nicht konkretisiert. Da südseitig weiterhin genügend Platz vorhanden ist, steht der zukünftige Ausbau der Zufahrtstrasse nicht in einem möglichen Konflikt mit der Einzonung.

3. Erschliessungs- und Baukonzept liegt vor, darin wird nebst flächensparender Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufgezeigt:

Ein Erschliessungs- und Baukonzept liegt vor und zeigt die wesentlichen Rahmenbedingungen der Entwicklung auf. Eine weitergehende Konkretisierung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Bewilligungsverfahren, da die konkrete Ausgestaltung von den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer abhängig ist. Die landschaftliche Einbettung ist durch die Lage zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Flughafen gewährleistet. Die Abstimmung

mit dem Flughafenbetrieb erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des SIL und der relevanten Fachplanungen. Sport- und Freizeitnutzungen sind im Gebiet Cho d'Punt nicht vorgesehen.

4. Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der OP sind aufgezeigt (z.B. Parkierung):

Die geplante Überbauung nutzt die verfügbare Fläche effizient. Vorgesehen sind eine unterirdische Einstellhalle sowie eine Parkierungsanlage auf der zweiten Etage, wodurch eine flächensparende Nutzung der Bauzone sichergestellt wird.

3.4 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Oberengadin ist das Gewerbegebiet Cho d'Punt ebenfalls als Arbeitsgebiet festgesetzt. Gemäss Standortprofil ist das Gewerbegebiet Cho d'Punt für flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen bestimmt, publikumsintensive Einrichtungen sind möglich. Zudem sieht der regionale Richtplan die potenziellen Erweiterungsflächen in den Gebieten Pitent und Sudedas bereits vor. Die Erweiterungsfläche Pitent ist für Sport- und Freizeitnutzungen vorgesehen, die Erweiterungsfläche Sudedas als Arbeitsplatzgebiet. Ausstehend ist jedoch noch die Festlegung des Siedlungsgebiets im regionalen Richtplan, weshalb eine Erweiterung vorerst auf eine Hektare beschränkt ist.



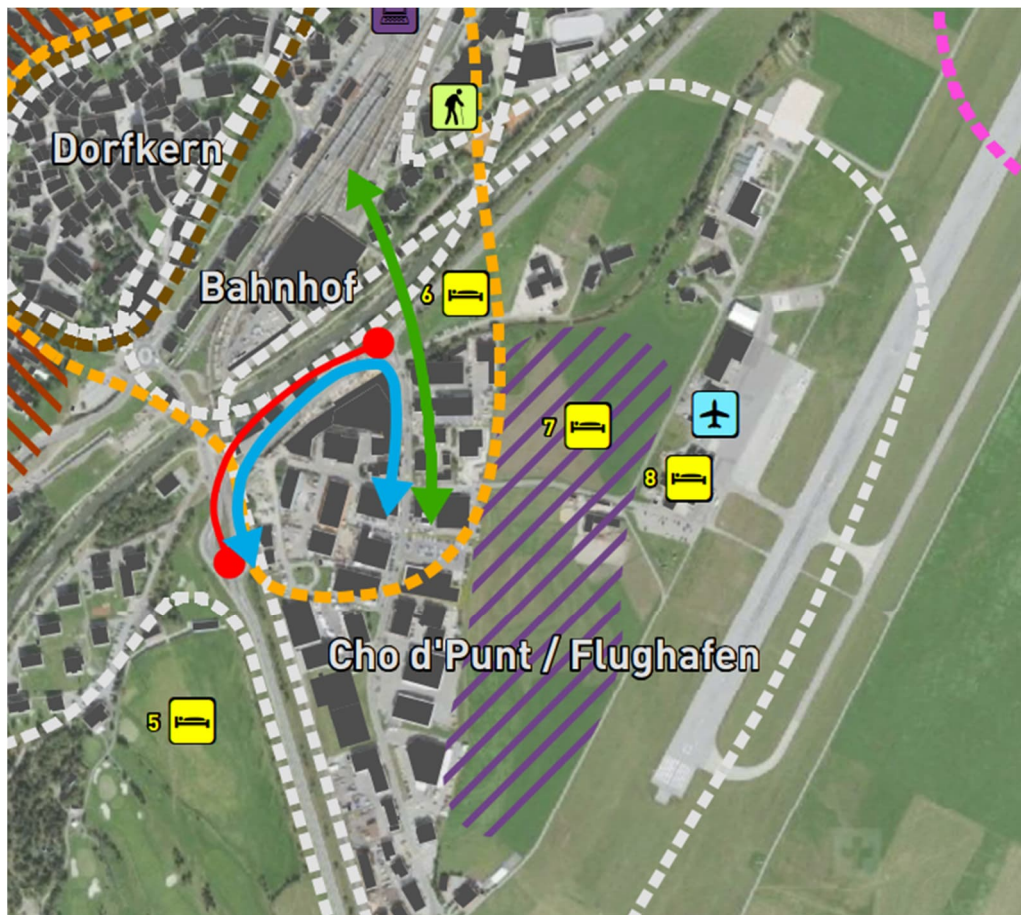
Ausschnitt Richtplankarte, regionaler Richtplan Oberengadin, Quelle: Web-GIS Kanton Graubünden

11.SW.01	11.SW.01	Samedan, Standort Cho d'Punt	Standortprofil: – Flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen. – Grössere publikumsintensive Einrichtungen möglich. Konzeptarbeiten: – Generelles Konzept für das <u>Gesamtgebiet</u> Cho d'Punt mit Abstimmung Arbeiten, Sport und Freizeitnutzungen (inkl. Pferdesport) sowie Versorgung und Flughafenbetrieb / C1 – Konzept Arbeitsstandort: Ausarbeitung eines Nutzungs-, Erschliessungs- und Baukonzeptes; Etappierung / C1	F
----------	----------	------------------------------	---	---

Auszug Richtplankarte, regionaler Richtplan Oberengadin

3.5 Kommunales räumliches Leitbild

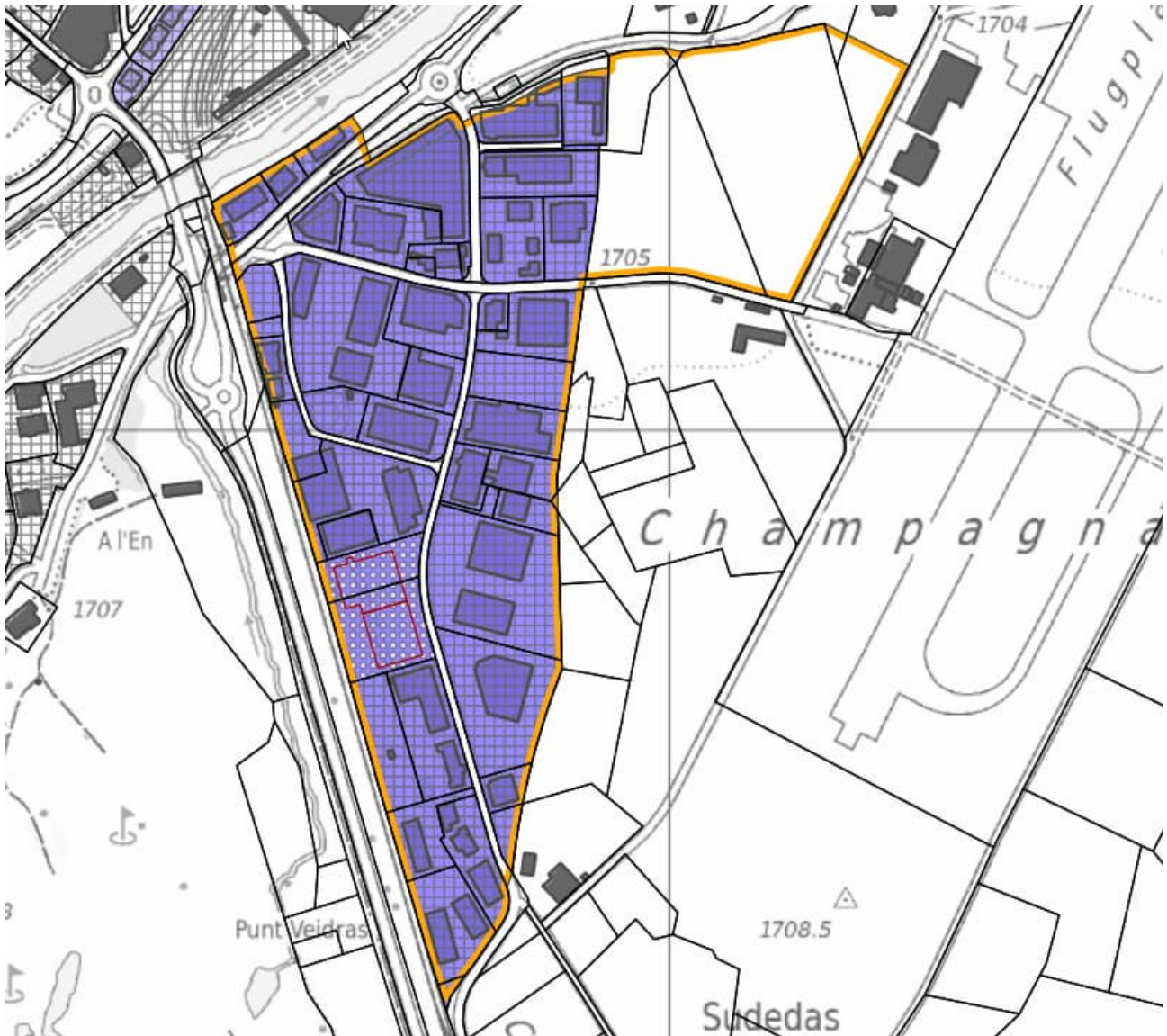
Im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) der Gemeinde Samedan ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Cho d'Punt auf die Erweiterungsflächen Pitent und Sudedas ebenfalls vorgesehen.



Ausschnitt Leitbildkarte, kommunales räumliches Leitbild Samedan

3.6 Überbauungsstand der Gewerbebezonen

Im Zuge der Arbeitszonenbewirtschaftung des Kantons Graubünden (Stand Oktober 2023) wurde auch der Überbauungsstand der Gewerbezone Cho d'Punt geprüft. Im Gewerbegebiet Cho d'Punt sind alle Parzellen bereits überbaut oder es wurde bereits eine Baubewilligung erteilt.

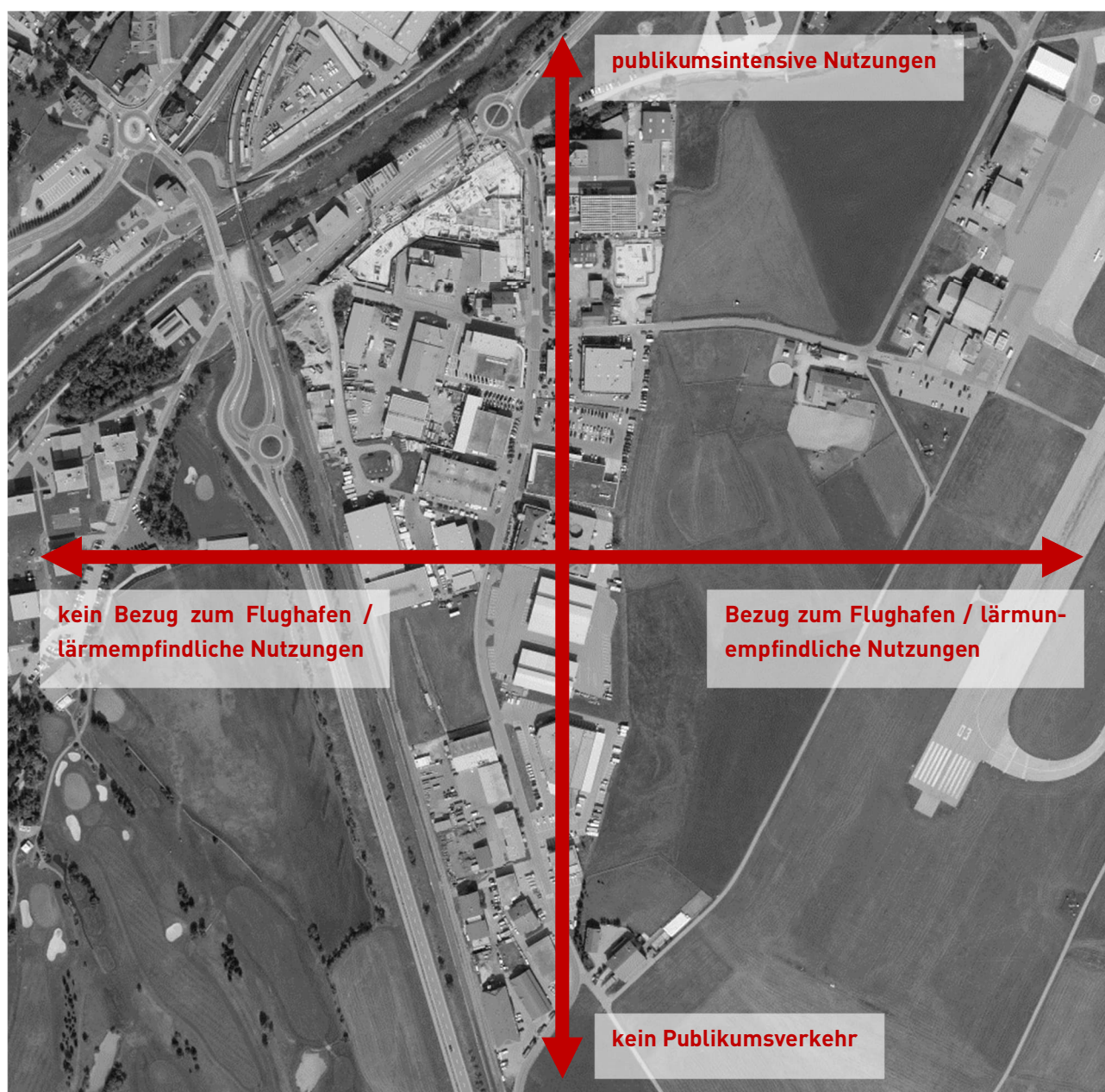


Überbauungsstand gemäss Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Graubünden, Stand: Oktober 2023

3.7 Konzept Erweiterung Gewerbegebiet Cho d’Punt

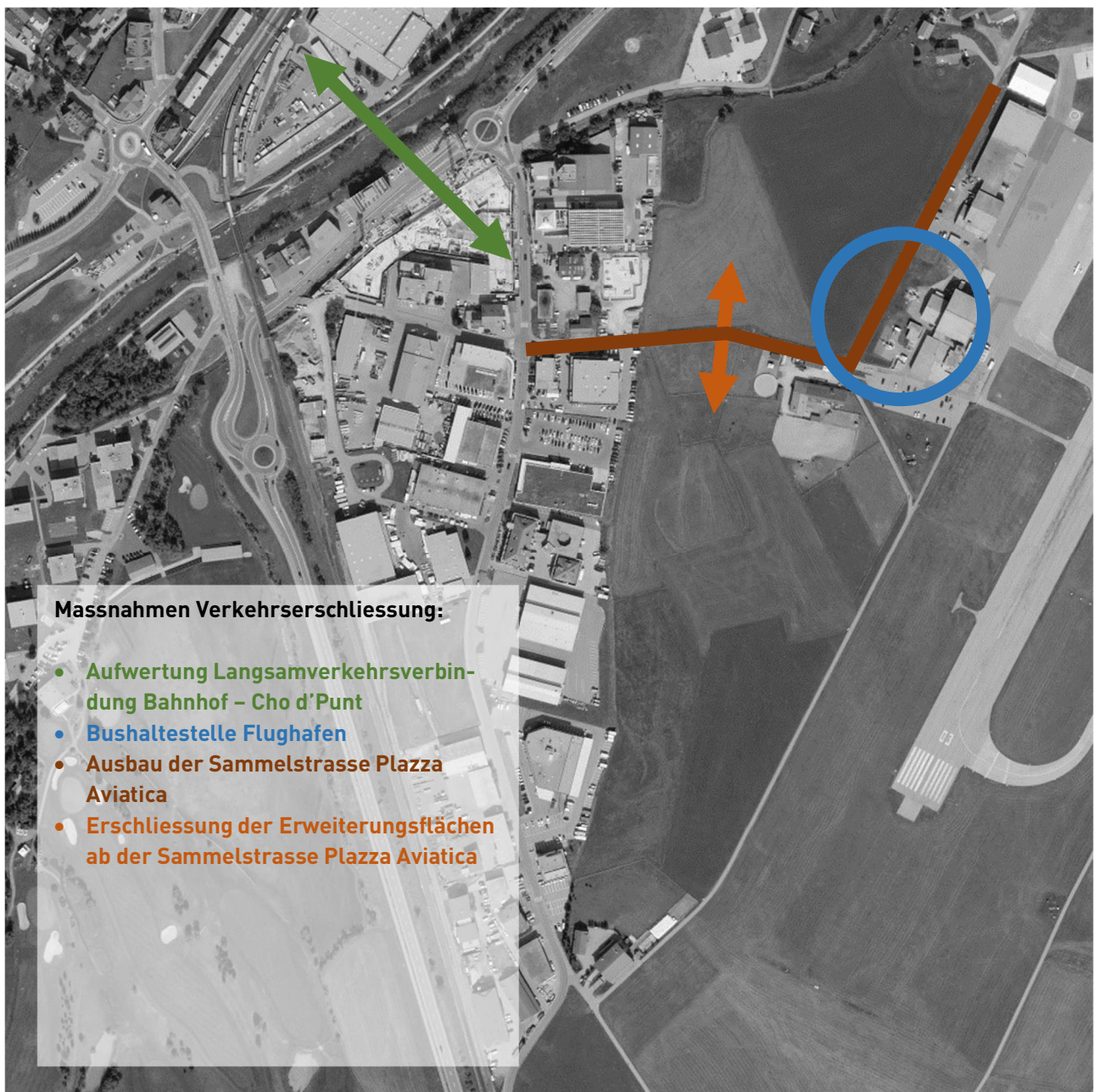
Nutzung

Das Grobkonzept für die Nutzungen erfolgt nach den vier Himmelsrichtung. Publikumsintensive Nutzungen sollen im Norden, folglich in der Nähe zum Dorf und zum Bahnhof, angesiedelt werden. Bei der Ansiedlung von publikumsintensiven Nutzungen ist es insbesondere wichtig, dass diese entlang der Strassen angesiedelt werden. Der rückwärtige Bereich hingegen bietet sodann weiteres Potential für nicht publikumsorientierte Nutzungen. Entsprechend sollen Nutzungen ohne Publikumsverkehr im Süden angesiedelt werden. Gegen Osten sollen Nutzungen angesiedelt werden, welche von der Nähe zum Flughafen profitieren beziehungsweise welche gegenüber Fluglärm unempfindlich sind. Im Westen sollen die Nutzungen angesiedelt werden, welche kein Bezug zum Flughafen aufweisen oder auch Nutzungen, welche empfindlich gegenüber Fluglärm sind. Falls Sport- oder Freizeitnutzungen vorgesehen sind, sollen diese im Norden angesiedelt werden. Der Fokus für das Gebiet liegt jedoch klar auf Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen.



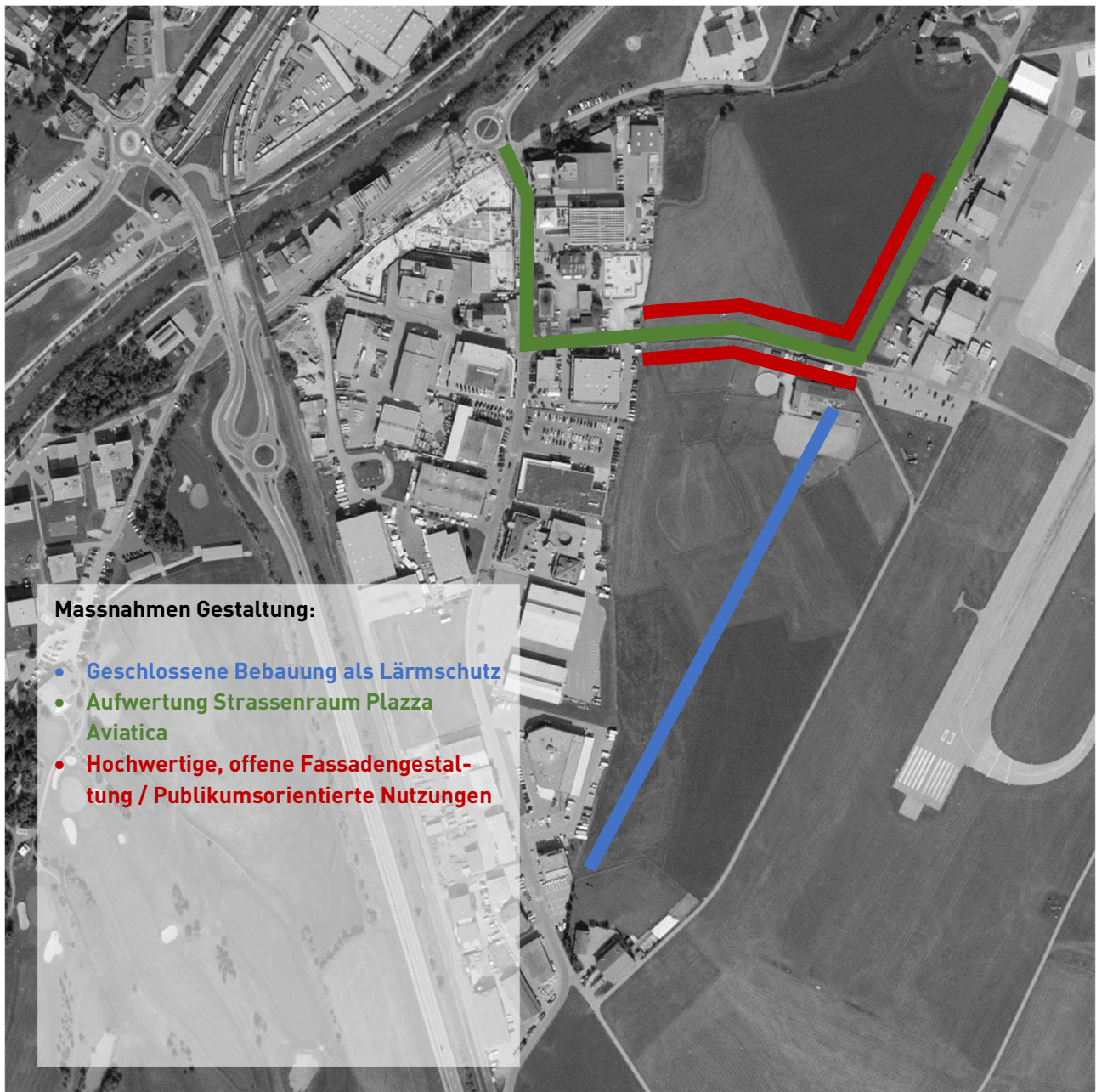
Verkehr

Die Sammelstrasse Piazza Aviatica ist im Zuge der Erneuerung der Flughafeninfrastruktur angemessen auszubauen. Die Erweiterungsflächen Pitent und Sudedas können dann über die Sammelstrasse erschlossen werden. Die Langsamverkehrsverbindung zwischen dem Bahnhof und dem Gewerbegebiet Cho d'Punt ist attraktiv zu gestalten. Das Angebot des öffentlichen Verkehrs soll durch eine zusätzliche Haltestelle beim Flughafen ergänzt werden.



Gestaltung

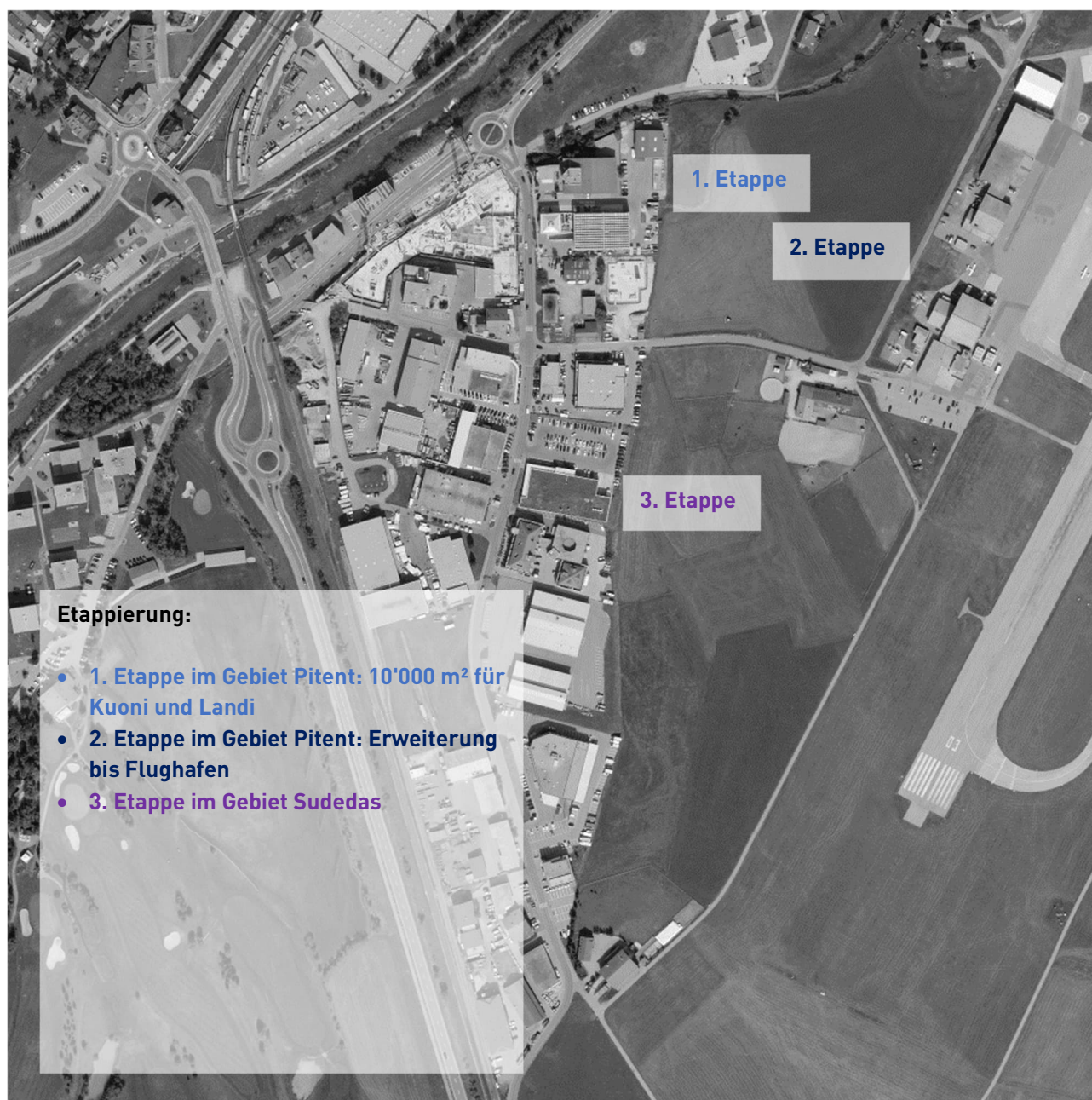
Die Neubauten des Flughafens sind als mehrheitlich geschlossener Riegel vorgesehen. Diese Bauweise gewährt gegenüber dem Dorf einen gewissen Lärmschutz. Mit der Bebauung in der Erweiterungsfläche Sudedas soll dieser Lärmschutz fortgeführt werden und dementsprechend soll auch hier eine weitgehend geschlossene Bebauung entstehen. Der Strassenraum der Sammelstrasse Plaza Aviatica soll im Zuge des Ausbaus gestalterisch aufgewertet werden. Mit der Aufwertung des Strassenraums sind auch an die Fassadengestaltung der angrenzenden Bauten erhöhte Anforderungen zu stellen.



Konzeption Cho d'Punt: Massnahmen Gestaltung

Etappierung

Als erste Etappe soll eine Fläche von 10'000 m² für das Bauvorhaben Kuoni / Landi in eine Gewerbezone eingezont werden. In der zweiten Etappe soll die restliche für eine Gewerbezone geeignete Fläche im Gebiet Pitent eingezont werden. Durch die Möglichkeit in den rückwärtigen Bereichen auch nicht publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln, können auch bereits in den Etappen 1 und 2 entsprechende Bauplätze bereitgestellt werden. Später als dritte Etappe soll im Gebiet Sudedas eine weitere Gewerbezonesfläche eingezont werden. Diese dient sodann primär nicht publikumsorientierten Nutzungen, wobei entlang der Sammelstrasse Piazza Aviatca auch publikumsorientierte Nutzungen erwünscht sind.



3.8 Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Schlussfolgernd aus den gesamtheitlichen Überlegungen zur Entwicklung des Gebiets leitet sich beiliegendes Bebauungs- und Erschliessungskonzept ab.

Im Bebauungs- und Erschliessungskonzept wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Definition der neuen Erschliessungsstrassen
- Publikumsorientierte Nutzungen entlang der Via Aviatica
- Grossflächige Bebauungsmöglichkeiten auch für grössere Betriebe
- Weitgehend geschlossene Bauweise entlang des Flughafens

Dabei ist zu beachten, dass bezüglich Bebauung nur mögliche Bebauungsformen aufgezeigt werden. Die konkrete bauliche Umsetzung ist stark davon abhängig, welche Unternehmen sich ansiedeln werden. Wichtig dabei ist die Ansiedlung der publikumsorientierten Nutzungen entlang der Via Aviatica.

3.9 Erschliessung

Die Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Cho d'Punt liegt direkt an der Sammelstrasse Piazza Aviatica und kann über diese erschlossen werden. Für die vorgesehenen Nutzungen (Landi / Kuoni) ist eine gute Strassenanbindung von grosser Bedeutung. Kuoni als Logistikunternehmen sowie Landi als Fachmarkt induzieren einen entsprechenden Schwerverkehr. Zudem ist bei den Landi-Kunden von einem hohen MIV-Anteil auszugehen aufgrund des Sortiments, für dessen Transport oft ein Auto notwendig ist (bspw. Gartengeräte, Gartenmaterialien, Tierfutter).

Jedoch ist mit der Bushaltestelle Porta Samedan (ca. 5 Minuten Fussweg) auch die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gegeben. Dies ist insbesondere für die Beschäftigten von Bedeutung.

3.10 Bedarfsnachweis

Das Gewerbegebiet Cho d'Punt ist einer der bedeutendsten Arbeitsstandorte im Oberengadin. Dies wird auch durch die entsprechenden Einträge im kantonalen und regionalen Richtplan bestätigt. In den letzten Jahren war das Wirtschaftswachstum (Anzahl Betriebe und Arbeitsplätze) der Gemeinde Samedan aufgrund des geringen Angebots an Gewerbebauland eingeschränkt. Damit sich der Wirtschaftsstandort Samedan weiterentwickeln kann, müssen geeignete Flächen bereitgestellt werden.

Diverse Anfragen an die Gemeinde bestätigen, dass Nachfrage nach Gewerbebauland in Samedan vorhanden ist, welche jedoch nicht gestillt werden kann.

Mit der Landi Graubünden AG und der Gebr. Kuoni Transporte AG liegen nun zwei konkrete Vorhaben vor, welche den Bedarfsnachweis für eine erste, richtplankonforme Einzonung im Umfang von maximal einer Hektare erbringen.

3.11 Verfügbarkeit

Über die 10'000 m², welche in einer ersten Etappe für das Vorhaben Kuoni / Landi in die Gewerbezone eingezont werden soll, besteht bereits eine Absichtserklärung für die Dauer von drei Jahren zwischen der Gebr. Kuoni Transporte AG und der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 858.

3.12 Lärm

Der Gewerbezone Cho d'Punt ist gemäss Baugesetz die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Da in der Gewerbezone nach Art. 30 des kommunalen Baugesetzes in untergeordnetem Umfang auch Wohnnutzungen zulässig sind, sind für die Beurteilung die Planungswerte für Wohnräume massgebend.

Die geplante Gewerbezonenerweiterung grenzt an den Regionalflugplatz Samedan. Die im Objektblatt Regionalflugplatz Samedan des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) sowie im Lärmbelastungskataster (Mai 2020) ausgewiesenen Lärmbelastungskurven zeigen, dass sich das Plangebiet ausserhalb der Planungswertkurve der Lärmempfindlichkeitsstufe III befindet. Die massgebenden Planungswerte werden somit eingehalten, weshalb die Anforderungen gemäss Art. 29 LSV erfüllt sind.

3.13 Anpassung der Planungsinstrumente

Im Zonenplan wird auf dem Grundstück Nr. 858 eine Fläche von 10'000 m² in die Gewerbezone Cho d'Punt eingezont.

Im Zuge der Neueinzonung gilt eine Fläche von 745 m² des übrigen Gemeindegebiets neu auch als Bauzone. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine Einzonung, sondern lediglich um eine Neubeurteilung der bereits bestehenden Erschliessungsfläche.

3.14 Mehrwertabgabe

Da es sich bei der Planungsmassnahme um eine Einzonung handelt, unterliegt diese der Mehrwertabgabepflicht. Da das Baugesetz der Gemeinde Samedan keinen abweichenden Abgabesatz definiert, beträgt die Höhe der Abgabe 30% des Mehrwerts. Von diesen 30% gehen gemäss übergeordnetem Recht 75% an den Kanton Graubünden, während 25% bei der Gemeinde Samedan für den kommunalen Fonds verbleiben.

Gemäss Art. 19i Abs. 4 KRG sind Mehrwerte von weniger als 20'000.- CHF pro Grundstück von der Mehrwertabgabepflicht befreit. Aufgrund der Grösse des Grundstücks und dem Tatbestand einer Einzonung einer Nichtbauzone in eine Bauzone ist jedoch klar, dass der Mehrwert die 20'000.- CHF deutlich übersteigt und deshalb der Mehrwertabgabepflicht unterliegt.

Das Gutachten für die Ermittlung des Mehrwertes wurde nach der Vorprüfung beim Amt für Immobilienbewertung (AIB) in Auftrag gegeben.

4. Fazit

4.1 Interessenabwägung

Die vorgesehene Erweiterung der Gewerbezone Cho d’Punt liegt im Rahmen dessen, was der Kantonale Richtplan Graubünden vor einer entsprechenden Festlegung im regionalen Richtplan der Gemeinde Samedan als Erweiterungsfläche der Bauzone zugesteht. Entsprechend wird mit der Erweiterung der Gewerbezone Cho d’Punt dieses provisorische Erweiterungspotential vollends ausgeschöpft. In Anbetracht der Lage zwischen der bestehenden Bauzone und dem Flughafen ist die vorgesehene Erweiterung der Gewerbezone Cho d’Punt prädestiniert und die Gewerbezonon weisen in Samedan bereits einen hohen Überbauungsgrad auf bzw. die Reserven sind als erschöpft zu erachten. Mit den vorgesehenen Nutzungen (Landi und Kuoni) ist die Ansiedlung von Nutzungen vorgesehen, welche auch von regionaler Bedeutung sind und in das Gebiet passen. Die vorgesehene Nutzungsanordnung entspricht auch den konzeptionellen Überlegungen zum Gebiet.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird der Boden haushälterisch genutzt. Gegenüber der Strasse wird eine publikumsorientierte Fassade geschaffen, der hintere Bereich wird nicht publikumsorientiert genutzt. Damit leistet das Vorhaben auch einen Beitrag an die ortsbauliche Verbindung zwischen dem Flughafen und dem Gewerbegebiet Cho d’Punt.

4.2 Ausblick

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Umsetzung KRL werden alle weiteren Themen behandelt, für welche in der Gemeinde Samedan aus raumplanerischer Sicht Handlungsbedarf besteht. Aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen Arbeiten an der Teilrevision der Ortsplanung Umsetzung KRL kann bereits bestätigt werden, dass die vorliegende Massnahme mit der Gesamtbetrachtung konform geht.