

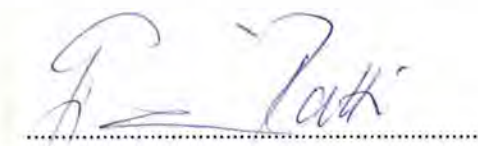



Regionaler Richtplan Oberengadin

Siedlung

S 5.1 Struktur der Besiedlung

Beschluss des Kreisrates vom 26. Januar 2012:


.....
Der Kreispräsident


.....
Die Kreisvizepräsidentin

Genehmigung der Regierung mit RB Nr. 1200 vom 18.12.2012


.....
Die Regierungspräsidentin

Der Kanzleidirektor




A. Ausgangslage

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung im Oberengadin ist geprägt von drei Tourismus-Phasen: Dem Aufkommen des Tourismus Ende des 19. Jahrhunderts mit den grossen Hotelbauten, dem Bauboom im Tourismus nach 1960 und der starken Zweitwohnbautätigkeit der letzten Jahrzehnte. Der Blick zurück zeigt, dass der Siedlungsentwicklung im Oberengadin keine zusammenhängende Grundvorstellung über den gesamten Raum zugrunde lag und die Entwicklung ganz wesentlich von aussen bestimmt worden ist. Namentlich die Entwicklungen im Zweitwohnungsbau machen deutlich, dass eine überkommunale Lenkung der Siedlungsentwicklung im Sinne einer gesamthaften Konzeptvorstellung erforderlich ist.

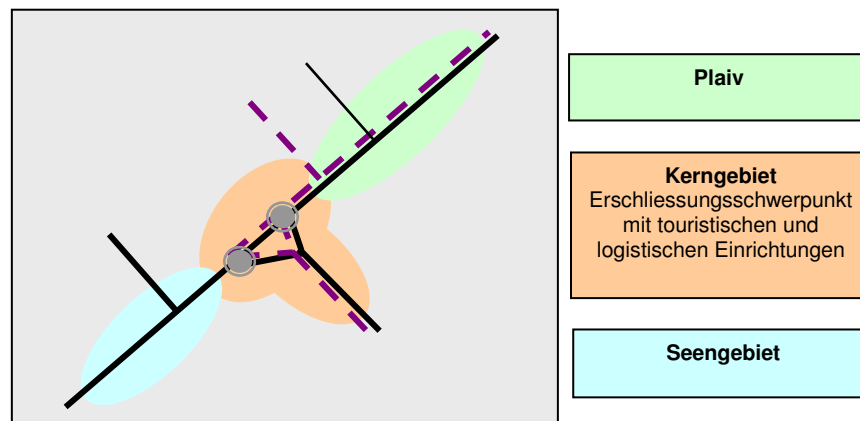
Das Talgebiet als eigentlicher Raum für die Siedlung mit den Einrichtungen der Versorgung, der Ausstattung und der Verkehrsinfrastrukturen ist sehr stark besetzt. Zum einen durch Nutzungsansprüche infolge Wohnen, Arbeiten und Versorgung, zum anderen durch Schutzanliegen und dem Anspruch an offene Freiräume. Jeder weitere Raumanspruch, insbesondere derjenige durch die Siedlungstätigkeit, verstärkt die Konfliktpotenziale, welche mit einer solchen intensiven Belegung zwangsläufig verbunden sind. Entsprechend gross ist der räumliche Abstimmungsbedarf. Ohne eine längerfristige Grundvorstellung zur Siedlungsentwicklung im Oberengadin ist die Wahrscheinlichkeit gross, dass die weitere Siedlungsentwicklung und insbesondere die Erweiterungen zufällig und nach kleinräumlicheren Gegebenheiten und folglich schleichend erfolgt. Eine solche Entwicklung entspricht weder dem Anspruch an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung noch demjenigen eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Funktionale Gliederung und Ausstattung

Wenngleich heute eine sehr enge Verflechtung innerhalb der Region besteht, können drei funktionale Räume unterschieden werden:

- „Seengebiet“: Geprägt durch die Seenlandschaft und einer touristischen Ausstattung, ist das Seengebiet zunehmend Wohnregion für im Kerngebiet arbeitende Personen. Kein (sub-)regionales Zentrum.
- „Kerngebiet“: Einwohner- und vor allem Arbeitsplatzschwerpunkt der Region und Erschliessungsschwerpunkt mit logistischen und touristischen Einrichtungen. Auch Schwerpunkt der regionalen Ausstattung.
- „Plaiv“: Geprägt durch im Quervergleich kleinere Orte, und zunehmend Wohnregion für im Kerngebiet arbeitende Personen. Mit Zuoz verfügt die Plaiv über ein subregionales Zentrum mit regionalen Einrichtungen.

Abb1. Funktionale Gliederung Oberengadin



Die überörtlichen Bauten und Anlagen der Siedlungsausstattung, dazu gehören die Einrichtungen der Bildung, der Gesundheit und Altersversorgung wie auch die grösseren Einrichtungen für den Einkauf und die Freizeit konzentrieren sich im Wesentlichen im Kerngebiet:

- Bereich Gesundheit (Spital, Alters- und Pflegeheime): Standorte Samedan und St. Moritz.
- Bereich weiterführende Bildung: Standorte Samedan, St. Moritz und Zuoz.
- Bereiche Sport, Freizeit, Kultur: Standorte insbesondere im Kerngebiet und zusätzlich in Zuoz (Sport und Kultur), an den Seen (Wassersport und Freizeit) und in S-chanf (Klettern, Zutritt Schweizerischer Nationalpark) jedoch ist die räumliche Konzentration bei diesen Einrichtungstypen weniger ausgeprägt.
- Bereich Kongress- / Tagungszentrum: Standorte Pontresina und St. Moritz, wobei es sich bei den Einrichtungen in St. Moritz um vor allem um private und daher nur beschränkt verfügbare Einrichtungen in den Hotels handelt. Beide Standorte verfügen aber über ein Angebot an Hotelbetten und entsprechenden Tagungsräumlichkeiten.

Ausstattungseinrichtungen von regionaler Bedeutung erfordern eine überörtliche Zusammenarbeit. Dabei steht nicht zwingend die Konzentration der Einrichtungen im Vordergrund, sondern deren Abstimmung innerhalb der Region. Dies auch deshalb, da Ausstattungseinrichtungen insbesondere im Bereich Sport, Freizeit und Kultur auch ein touristisches Angebot darstellen, und die Einrichtungen selbst, teils kostenintensiv sind und / oder erhöhte Standardanforderungen zu erfüllen haben. Eine Abstimmung dieser Einrichtungen mit der angestrebten funktionalen Struktur ist daher wichtig.

Erst- und Zweitwohnen

Eine nachhaltige räumliche Entwicklung in den Tourismusgebieten ist die zentrale Voraussetzung für eine hohe touristische Attraktivität und die Konkurrenzfähigkeit im Standortwettbewerb der Ferienorte und –destinationen. Dazu gehört insbesondere auch eine geordnete Entwicklung im Zweitwohnungsbau. Die hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen und der begrenzte und empfindliche Landschafts- und Siedlungsraum im Oberengadin schaffen besondere Herausforderungen an die Raumplanung.

Die Zahl der Zweitwohnungen im Oberengadin betrug 2007 rund 10'000 Einheiten, was 58 % des Gesamtwohnungsbestandes entspricht. Seit 1980 hat die Zahl der Zweitwohnungen um rund 4200 Einheiten zugenommen. Der durchschnittliche jährliche Zweitwohnungszuwachs betrug gut 150 Einheiten pro Jahr. Bei gleichbleibender Nachfrage ergibt sich daraus ein künftiger Flächenbedarf von rund 17'000 – 18'000 m² BGF pro Jahr. Damit verbunden sind ein relativ hoher Landverbrauch und weitere, nicht erwünschte Effekte wie sehr hohe Boden-, Gebäude- und Mietpreise oder ein Druck auf die Hotellerie und Verdrängungseffekte.

Aufgrund dieser Entwicklung hat das Oberengadiner Stimmvolk 2007 auf Initiative hin den Beschluss gefasst, die Zweitwohnungsentwicklung auf 12'000 m² BGF pro Jahr einzuschränken. 2008 ist ein entsprechender regionaler Richtplan Zweitwohnungsbau beschlossen worden. Im Herbst 2009 wurde ein kantonaler Richtplan zum Erst- und Zweitwohnungsbau sowie der touristischen Beherbergung erlassen.

Der bestehende regionale Richtplan Zweitwohnungsbau hat mit der eingeführten Kontingentierung wohl einen ersten wichtigen Eckpfeiler gesetzt, noch nicht aber die Frage beantwortet, wie der Zweitwohnungsmarkt zum Nutzen der regionalen Wirtschaft und somit der Stärkung des Oberengadins eingesetzt werden soll.

B. Leitüberlegungen

Ziele

Die Struktur der Besiedlung zielt auf eine Stärkung der drei funktionalen Teilräume „Seengebiet“, „Plaiv“ und „Kerngebiet“ als Gebiete für Wohnen und Arbeiten und Erholung, und auf eine Stärkung des Kerngebietes als funktionierender Schwerpunkt mit regionalen Einrichtungen der Versorgung, der Ausstattung sowie von touristischen Einrichtungen.

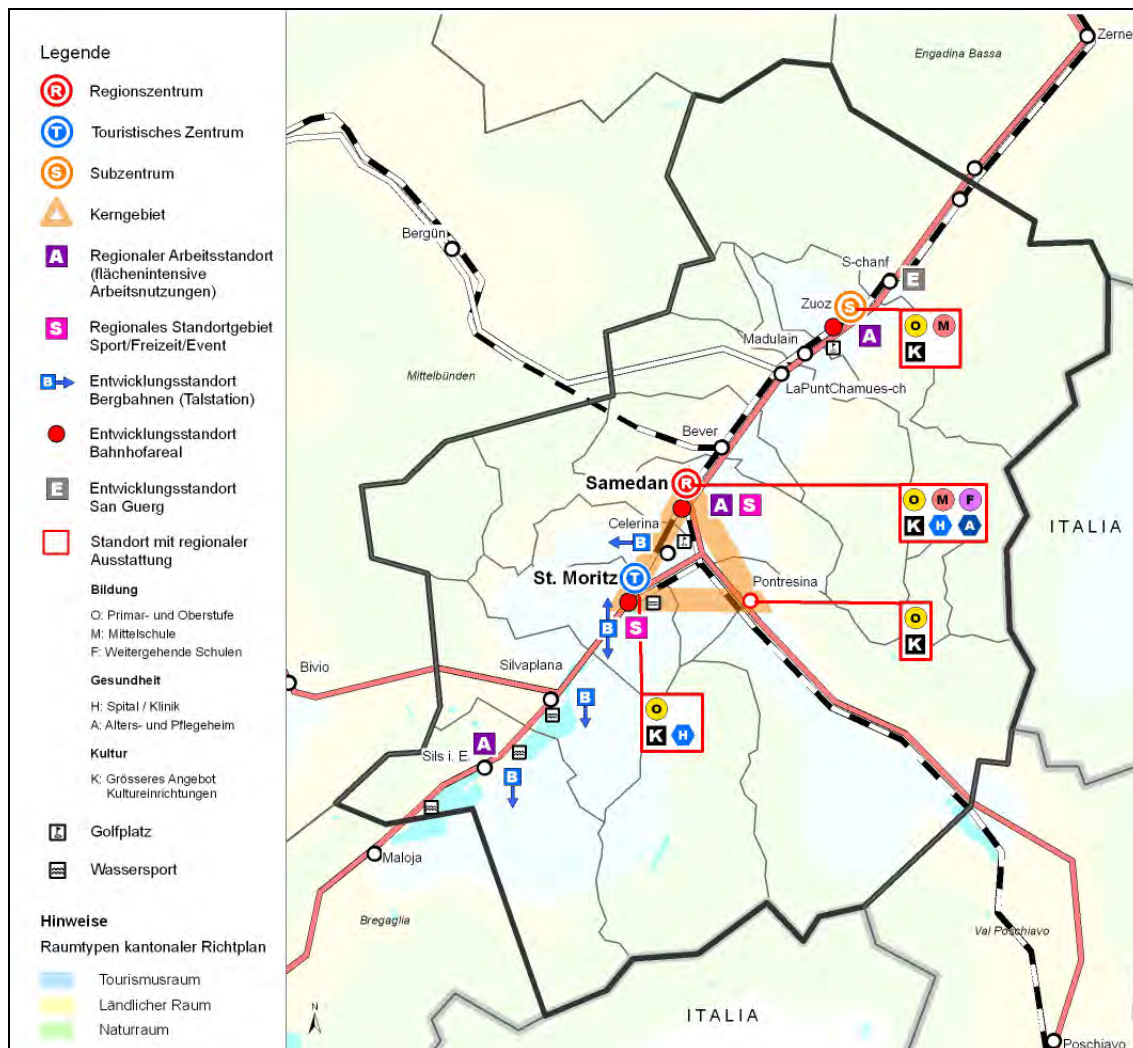
Grundsätze

- a. Die Struktur der Besiedlung und die Siedlungsentwicklung gesamthaft werden auf die heutigen und künftig finanzierbaren Infrastrukturvoraussetzungen abgestimmt. Koordiniert werden insbesondere die Standorte und das Angebot im Bereich der Bildung, der Einrichtungen der Gesundheit und der Altersversorgung, sowie von regionalen Kultur- und Kongresseinrichtungen.
- b. Grössere oder kostenintensive Sport- und Freizeitanlagen sowie kostenintensivere touristische Einrichtungen und Anlagen, und solche mit einem erhöhten Erschliessungsanspruch oder erheblicher landschaftlicher Auswirkungen werden regional koordiniert. Die Erstellung neuer Anlagen zielt auf die Stärkung der Teilräume oder der bestehenden Angebote. Die Anlagen sind ortsbild- und landschaftsverträglich einzugliedern. Die Möglichkeiten der Erschliessung mit dem ÖV sind zu nutzen.
- c. Das Kerngebiet ist der Träger der wirtschaftlichen Entwicklung der Region und ist Versorgungsschwerpunkt. Die besten Standorte für die wirtschaftliche Entwicklung und für regionale Versorgungseinrichtungen werden entsprechend konsequent genutzt.
- d. Im Teilgebiet Plaiv werden die regionalen Einrichtungen der Ausstattung soweit zweckmässig in Zuoz konzentriert (regionales Subzentrum).
- e. Die Gemeinden sorgen für die planerischen Voraussetzungen, dass ein ausreichendes und für die ortsansässige Bevölkerung wirtschaftlich tragbares Erstwohnungsangebot bereitgestellt wird. Sie fördern dies im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

Zweitwohnungen

- f. Der Zweitwohnungsmarkt wird zur nachhaltigen Stärkung der Region genutzt. Zweitwohnungen sind möglich, wenn sie im Zusammenhang mit Erstwohnen, der Hotellerie oder vergleichbarer Beherbergungen oder touristischer und öffentlicher Infrastrukturen und Einrichtungen stehen. Die Zweitwohnungen selbst sollen einen wiederkehrenden Nutzen für die Regionalwirtschaft haben.
- g. Zweitwohnungen werden nach dem Grundsatz priorisiert, dass diejenigen zu bevorzugen sind, je grösser deren wiederkehrender Nutzen ist, oder wenn sie unmittelbar der Erstellung eines Eigenheims in Form einer Erst- bzw. Hauptwohnung dienen.

Struktur der Besiedlung



C. Verantwortungsbereiche

Kreis und Gemeinden berücksichtigen bei ihren Planungen die Zielsetzungen und Grundsätze zur Struktur der Besiedlung.

Der Kreis überprüft periodisch den Koordinationsbedarf bei den regionalen Einrichtungen der Versorgung und Ausstattung. In Zusammenarbeit mit der regionalen Tourismusorganisation prüft er den Koordinationsbedarf bei den touristischen Anlagen und Einrichtungen, und stimmt diese mit den regionalen Einrichtungen ab.

Der Kreis prüft die bestehenden regionalen Bestimmungen (Vorschriften) zum Zweitwohnungsbau hinsichtlich der Erfüllung des Grundsatzes, wonach der Zweitwohnungsmarkt der Stärkung der Region dient.

Der Kreis erlässt regionale Bestimmungen zur Regelung des Zweitwohnungsbaus. Diese Bestimmungen sind integraler Bestandteil des Richtplans.

D. Erläuterungen und weitere Informationen

<i>Regionale Einrichtungen der Ausstattung</i>	<i>Ausstattung umfasst nebst den Infrastruktureinrichtungen der Erschliessung wie Strassen, Wasser- und Abwasseranlagen oder Anlagen der Kommunikation auch weitere Einrichtungen in den Bereichen Verwaltung, Gesundheit, Bildung, Kultur und Freizeit. Welche der Infrastrukturen in welchem Mass vorhanden sein muss, ist abhängig von der Funktion und der Zentralität einer Siedlung. Zielgerichtete Investitionen der öffentlichen Hand in die Erhaltung und den Ausbau der Ausstattung tragen entscheidend zum Erreichen der angestrebten Besiedlung des Kantons bei. Von regionaler Bedeutung sind Ausstattungseinrichtungen mit einer überörtlichen Versorgungsfunktion.</i>
<i>Regionale Einrichtungen der Versorgung</i>	<p><i>Versorgungseinrichtungen dienen der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Gütern und Dienstleistungen. Sie sind ein Bestandteil der örtlichen Ausstattung und umfassen sowohl kommerzielle als auch öffentliche Einrichtungen in den Bereichen Einkauf, Restauration, Post-, Versicherungs- und Bankendienstleistungen, Verwaltung, Gesundheit sowie Bildung. Im weitesten Sinne können auch Freizeit-, Sport und Kultureinrichtungen zu den Versorgungseinrichtungen gezählt werden.</i></p> <p><i>Regionale Einrichtungen der Versorgung zeichnen sich durch ein überörtliches Einzugsgebiet aus, das auf ein spezifisches Güter- und Dienstleistungsangebot zurückzuführen ist. Dazu gehören einerseits kommerzielle Einrichtungen wie Einkaufszentren oder Fachmärkte, welche ein grosses und spezifisches Warenangebot aufweisen und daher ein Kunden-Einzugsgebiet aufweisen, das weit über die Grenzen der Standortgemeinde hinausreicht, andererseits aber auch öffentliche Einrichtungen der Bildung (Academia Engiadina) und der Gesundheit (Regionalspital Oberengadin), die eine überörtliche Versorgungsfunktion aufweisen. Bestimmungen im Zusammenhang mit den Standorten der öffentlichen, regionalen Versorgungseinrichtungen werden in Konzepten und Sachplänen der kantonalen Amtsstellen geregelt.</i></p>
<i>Touristische Einrichtungen</i>	<i>Touristische Einrichtungen sind ein wichtiger Bestandteil des touristischen Angebots. Sie dienen der Ausübung von touristischen Aktivitäten und dem touristischen Konsum und umfassen Einrichtungen der Beherbergung und Gastronomie (Hotels, Zweitwohnungen), des Sports (Bergbahnen, Hallenbäder, Eisbahnen, Golfplätze u.a.) sowie der Kultur und Unterhaltung (Freizeitparks, Museen, Kinos u.a.). Touristische Einrichtungen dienen in der Regel nicht ausschliesslich der touristischen Nutzung, sondern werden auch von der ansässigen Bevölkerung beansprucht und sind häufig von der öffentlichen Hand finanziert. Letzteres trifft insbesondere auf die Bereiche Sport, Freizeit und Kultur zu.</i>

<i>Verkehrsintensive Einrichtungen</i>	<i>Bei den verkehrsintensiven Einrichtungen handelt es sich um Bauten und Anlagen, die infolge des von ihnen induzierten Verkehrs erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben und deshalb im Richtplan behandelt werden müssen. Sie erzeugen grosse Verkehrsströme, bringen Umweltbelastungen mit sich und haben einen Einfluss auf die grossräumige Nutzungsstruktur. Unter verkehrsintensive Einrichtungen fallen grosse Versorgungseinrichtungen wie Einkaufszentren und Fachmärkte, wichtige touristische Einrichtungen wie Bergbahnen und Sportstadien, sowie auch bedeutende Arbeitsplatzstandorte.</i>
<i>Richtplanrelevante Einrichtungen der Versorgung und der Ausstattung</i>	<p><i>Die folgenden Ausstattungseinrichtungen sind gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans 2000 im Rahmen des regionalen Richtplans zu behandeln:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>• Einkaufszentren, Fachmärkte und vergleichbare Konsum- und Freizeiteinrichtungen (Richtplanverfahren im Falle einer Planung ausserhalb der bezeichneten Zentren und Schwerpunkträume)</i><i>• Grössere, überkommunale öffentliche Sport- und Freizeitanlagen (Koordination bei Erstellung und Erweiterung, Abstimmung mit Nachbarregionen)</i><i>• Medizinische Langzeiteinrichtungen (Alters- und Pflegeheime). (Koordination mit spitalexterner Pflege und Betreuung (Spitex))</i><i>• Resorts /Tourismusresidenzen, Erst- und Zweitwohnungen</i>
<i>Bestehende Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus</i>	<p><i>Im Oberengadin sind gemäss Untersuchungen im Auftrag des Kreises zwischen 1990 und 2003 rund 3'300 Wohnungen erstellt worden. Davon sind rund 2'000 Zweitwohnungen (60%). Der Anteil Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand betrug im Jahre 2003 57.6%.</i></p> <p><i>Im Januar 2004 wurde eine Kreisinitiative eingereicht, welche die Ausarbeitung eines Richtplans zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus forderte. Die Initiative wurde am 5. Juni 2005 vom Souverän deutlich angenommen, und auch alle Gemeinden stimmten der Vorlage zu. In der Folge wurde ein regionaler Richtplan erarbeitet. Mit der Genehmigung durch die Regierung am 24.2.2009 traten die Bestimmungen des regionalen Richtplans in Kraft. Die Vorschriften mitsamt Erläuterungen werden unter H aufgeführt.</i></p> <p><i>Der heute geltende Richtplan Zweitwohnungsbaus beschränkt sich auf eine Kontingentierung und die Befreiung bestimmter Vorhaben von derselben. Mit diesem Mechanismus alleine ist noch nicht aufgezeigt, wie der Zweitwohnungsmarkt zur nachhaltigen Stärkung genutzt werden. Namentlich die im Rahmen der Kontingentierung erstellten neuen Zweitwohnungen erfüllen diese Anforderung nicht. Eine Überarbeitung der bestehenden Bestimmungen ist daher angezeigt.</i></p>

E. Objekte

Festsetzung F	=	Koordination abgeschlossen / Vorhaben machbar
Zwischenergebnis Z	=	Konflikte lokalisiert, aber noch nicht gelöst; Vorgehen festgelegt
Vororientierung V	=	Idee, Konflikte möglich, Realisierung langfristig

Orte mit regionaler Zentrumsfunktion

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Gemeinde	Funktion	Koordinationsstand
	11.SX.00	St. Moritz – Pontresina – Samedan – Celerina	Kerngebiet	F
11.SX.01	11.SX.01.1	St. Moritz	Touristisches Hauptzentrum	F
11.SX.01	11.SX.01.2	Samedan	Regionalzentrum	F
	11.SX.02	Zuoz	Regionales Subzentrum	F

Orte mit regionalen Einrichtungen und Ausstattung

11.SA.01	11.SA.01	St. Moritz	Verwaltung Gesundheit Sport und Freizeit (St. Moritz Bad), Standort Wassersport Kultur und Kongress	F
11.SA.02	11.SA.02	Samedan	Verwaltung Weiterführende Bildung, Forschung Gesundheit, Altersversorgung Sport und Freizeit, Golf Kultur	F
11.SA.03	11.SA.03	Pontresina	Kultur und Kongress	F
11.SA.04	11.SA.04	Zuoz	Weiterführende Bildung Kultur Golf	F
	11.SA.05	Silvaplana	Wassersportzentrum	F
	11.SA.06	Sils	Standorte Wassersport: Beach-Club, Plaun da Lej	F

F. Planungsverfahren und Mitwirkung

Erarbeitung Entwurf	Die Erarbeitung des Richtplanentwurfs erfolgte durch die vom Kreisrat eingesetzte Arbeitsgruppe regionaler Richtplan Siedlung. Der Kreisrat hat den Richtplanentwurf am 16. Dezember 2010 zuhanden der regionsinternen Vernehmlassung und der Vorprüfung verabschiedet.
Vorprüfung und regionsinterne Vernehmlassung (14.1. - 11.3.2011)	<p>Gestützt auf das Regionalplanungsgesetz Oberengadin sind die Gemeinden zu einer Vernehmlassung des Richtplanentwurfs eingeladen worden. Zusätzlich eingeladen wurde die Vereinigung Pro Lej da Segl.</p> <p>Die Vernehmlassungsfrist dauerte vom 14. Januar bis am 11. März 2011. Insgesamt gingen von allen Gemeinden sowie der Vereinigung Pro Lej da Segl Stellungnahmen ein. Gleichzeitig zur Vernehmlassung bei den Gemeinden wurde das Vorprüfungsverfahren bei den Fachstellen der kantonalen Verwaltung durchgeführt. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden im Vorprüfungsbericht vom 27. Mai 2011 festgehalten.</p> <p>Die Regionalplanungskommission hat die Anträge aus Vernehmlassung und Vorprüfung beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Wünsche und Anträge sowie deren Behandlung sind im Bericht „Auswertung der kantonalen Vorprüfung / regionale Vernehmlassung“ vom 6. Juli 2011 dokumentiert.</p>
Öffentliche Auflage (6.10. - 4.11.2011)	Der Entwurf zur Anpassung des regionalen Richtplans Oberengadin wurde vom 6. Oktober bis zum 4. November 2011 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit dem regionalen Richtplan wurden auch die erläuternden Berichte zur Anpassung des kantonalen Richtplans öffentlich aufgelegt. Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgte die verwaltungsinterne Vernehmlassung zuhanden der Beschlussfassung / Genehmigung bei den kantonalen Amtsstellen sowie die Vorprüfung durch den Bund. Das Ergebnis der Mitwirkung ist im „Bericht zu den Wünschen und Anträgen“ vom 26. Januar 2012 dokumentiert.
Beschlussfassung:	Der Kreisrat hat anlässlich der Sitzung vom 26. Januar 2012 das Kapitel S 5.1, Struktur der Besiedlung, zuhanden der Genehmigung durch die Regierung beschlossen.

G. Grundlagen

- Regionaler Richtplan Zweitwohnungsbau, vom Kreisrat beschlossen am 26. Juni 2008, von der Regierung genehmigt mit RB Nr. 168 vom 24. Februar 2009.
- Regionales Siedlungsentwicklungskonzept, Grundlage zum regionalen Richtplan Siedlung, vom Kreisrat zur Kenntnis genommen am 16. Dezember 2010.
- Erhebungen gemäss dem Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau vom 26. Juni 2008/ 24. Februar 2009, Auswertung der Umfrage bei den Gemeinden 29. April 2010.
- Hornung, Wirtschafts- und Sozialstudien: Situation und Entwicklung des Wohnungsmarktes in St. Moritz, Juni 2009.

H. Vorschriften zur Regelung des Zweitwohnungsbaus

Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus, vom Kreisrat beschlossen am 26. Juni 2008, von der Regierung genehmigt mit RB Nr. 168 vom 24. Februar 2009.




Regionaler Richtplan Oberengadin


Siedlung S 5.2 Siedlungsgebiet

Beschluss des Kreisrates vom 26. Januar 2012:


.....
Der Kreispräsident


.....
Die Kreisvizepräsidentin

Genehmigung der Regierung mit RB Nr. 1200 vom 18.12.2012


.....
Die Regierungspräsidentin

Der Kanzleidirektor





A. Ausgangslage

A.1.1 Bauzonenreserve und -bedarf

Zwischen 1991 und 2008 hat die überbaute Bauzone um 85 ha von 470 ha auf 555 ha zugenommen. Dies entspricht einem jährlichen Verbrauch von rund 5 ha. 2008 beträgt die Bauzonenreserve in Kern-, Zentrums- und Wohnzonen 136 ha, und in Misch- und Gewerbebezonen rund 12 ha. Mit rund 100 ha entfällt der Grossteil der Reserven auf die Wohnzonen. Knapp sind die Reserven hingegen in Misch- und in Gewerbebezonen. Gemäss einer Umfrage bei den Gemeinden beträgt die Geschossflächenreserve in der unüberbauten Bauzone in Kern- und Wohnzonen gegen 30 ha.

Die Landflächenbeanspruchung pro Einwohner im Oberengadin liegt heute bei hohen 310 m². Der Durchschnitt im Kanton Graubünden liegt bei gut 240 m². Dieser hohe Durchschnitt ist auch bedingt durch den Zweitwohnungsbau.

Mit Blick auf eine Bedarfsabschätzung wird gemäss derzeit verfügbaren Prognosen des Kantons von einem Einwohnerzuwachs bis 2030 von rund 1'400 Einwohner von heute rund 18'600 auf gut 20'000 ausgegangen (vgl. Kap. 2 Raumkonzept). Bei einer mittleren Bodenbeanspruchung von ca. 240 - 250 m² Landfläche pro Einwohner (Durchschnitt Kanton GR) besteht ein zusätzlicher Bedarf von rund 35 ha in Wohn- und Kernzonen. Bei der Berechnung mittels einer Einwohnerdichte von 60 E / ha (touristische Gemeinden und mittlere Dichte von AZ 0.6 (W3)), beträgt der Flächenbedarf fürs Wohnen noch rund 25 ha. Heute bestehen ausreichend Bauzonenreserven um den Bedarf an Wohnen abzudecken.

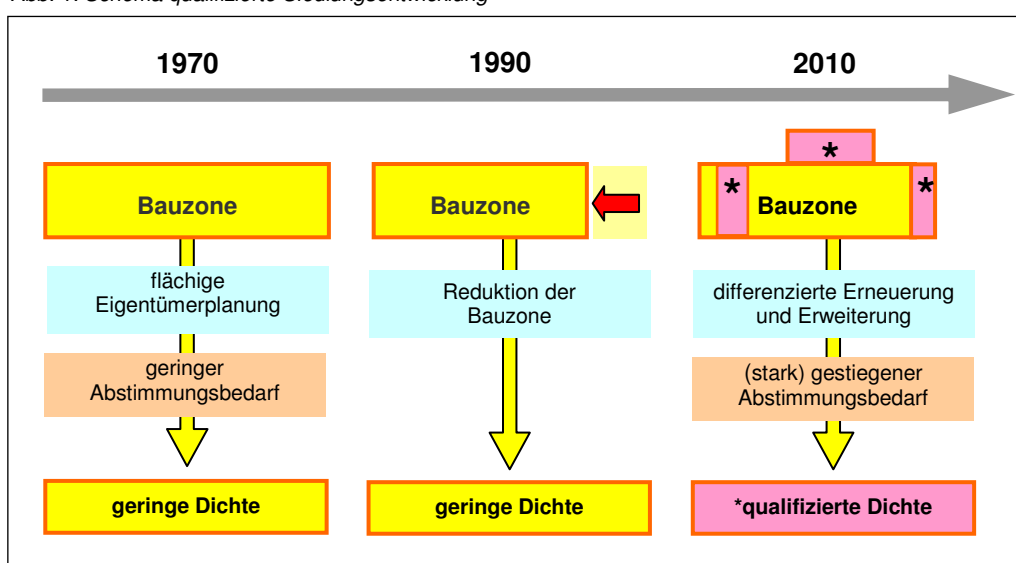
A.1.2 Umgang mit der bestehenden Bauzone

Eine Siedlungsentwicklung und die Nutzung des Siedlungsgebietes sind auch ein Ergebnis von den jeweiligen Planungsvorstellungen. Die heutige Zonenplanung im Oberengadin basiert in den Grundzügen noch wesentlich auf der Planungsvorstellung aus den 70er Jahren. Damals erfolgte eine auf die Eigentümerschaft ausgerichtete, flächige Festlegung grosser Baugebiete, auch unter dem Zeitgeist der „10-Millionen-Schweiz“. Wenngleich Ende 80er, anfangs 90er Jahre teils unter grossen Anstrengungen eine Reduktion der Bauzone stattgefunden hat, vollendet man mit dem Auffüllen der vorhandenen Bauzonen heute eine Planungsvorstellung der 70er Jahre. Ein wesentliches Merkmal dieser Planungsvorstellung ist eine relativ tiefe Dichte mit einer AZ 0.3 – 0.4 in grossen Teilen der Wohngebiete (Abb. 1).

Ein haushälterischer Umgang mit dem Boden erfordert auch höhere Dichten. Der Anspruch an die künftige Siedlungsentwicklung, sei dies im Bestand oder auch bei Erweiterungen wird daher sein, auch beim Wohnen Dichte *und* Qualität zu realisieren. Nicht eine „flächige Verdichtung“, ist gefordert, sondern eine gebietsspezifisch differenzierte Festlegung einer qualifizierten Dichte.

Ein zweites Merkmal der effektiven Bodennutzung ist die Nutzung der Bauzone im Sinne der Planung. Nebst der Sicherstellung der Verfügbarkeit neuer Bauzonen, welche seit 2003 im kantonalen Richtplan, und seit 2004 im kantonalen Raumplanungsgesetz geregelt ist, fehlt es bis anhin an einer konsequenteren Mobilisierung der bestehenden Reserven. Das öffentliche Interesse an einer Mobilisierung der bestehenden Bauzone ergibt sich zum einen aus dem Grundsatz einer haushälterischen Bodennutzung wie auch aufgrund der Erschliessungsinvestition in diese durch die öffentliche Hand. Neueinzonungen sind folglich dann erst dann vorzunehmen, wenn auch die Möglichkeiten der Mobilisierung der bestehenden Bauzone genutzt worden sind.

Abb. 1: Schema qualifizierte Siedlungsentwicklung



A.1.3 Langfristige Siedlungsgrenzen

Auch wenn die bestehende Bauzone effektiver genutzt wird, wird sich das Siedlungsgebiet längerfristig weiter ausdehnen, und der Druck auf die offene Landschaft und Freiräume wird durch Infrastrukturvorhaben oder Einrichtungen bestehen bleiben.

Das Festlegen langfristiger stabiler Siedlungsgrenzen soll zum einen vermeiden, dass die Siedlungsentwicklung an diesen Orten geschieht, aber auch vorbeugen, dass keine Präjudizien geschaffen werden, die die offene Landschaft unter Druck setzen. Langfristige Siedlungsgrenzen dienen auch dazu, dass Investitionen in die Siedlung dort gemacht werden, wo sich die Siedlung aus heutiger Sicht weiter entwickeln kann und soll. Sie können ökologisch, landschaftlich, ortsbaulich oder aufgrund von Naturgefahrensituation begründet sein.

Ausserhalb dieser Siedlungsgrenze ist die Freihaltung der offenen Landschaft oder erklärtes Ziel. Dies hat auch Einfluss auf die Beurteilung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone

(BAB). Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone können in diesen Räumen nur dann erstellt werden, wenn nachweislich keine wirtschaftlich vertretbare Standortalternative besteht.

Im regionalen Richtplan werden aufgrund der einheitlichen Darstellung auch dort langfristige Siedlungsgrenzen festgelegt, wo solche bereits aufgrund von Schutzfestlegungen faktisch gesetzt sind. Dies trifft namentlich auch in den Gemeinden Sils und Silvaplana zu, wo über die Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seenlandschaft faktisch langfristig stabile Siedlungsgrenzen bereits gesetzt sind.

A.1.4 Hochhausthematik

Aufgrund von Projektvorhaben in jüngerer Vergangenheit ist die Hochhausthematik, vor allem im Sinne von grösseren Hochhäusern, welche baulich von weit her in Erscheinung treten aufgegriffen worden. Eine Umfrage bei den Gemeinden hat ergeben, dass eine planerische Konzeption bezüglich dem Hochhausbau auf regionaler Stufe heute nicht als notwendig erachtet wird, und dass das Vorgehen wie auch die Standortregelung im Kompetenzbereich der Gemeinden sein soll. Dies zumal derzeit keine regionale Hochhausstudie oder eine vergleichbare Grundlage vorliegt.

B. Leitüberlegungen

Ziele

Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Grundsatz im bestehenden Siedlungsgebiet. Mit der Nutzung der bestehenden Reserven und der Realisierung qualifizierter Dichten wird eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt, und der Boden haushälterisch genutzt.

Grundsätze

- a. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist wegleitend für die Siedlungspolitik der Region und der Gemeinden. Haushälterisch nutzen heisst, die Bauzone sparsam und im Sinne der Planung nutzen.
- b. Das heutige Siedlungsgebiet gemäss regionalem Richtplan entspricht gegen aussen der rechtskräftigen Bauzone* gemäss der Nutzungsplanung der Gemeinden und wird als Ausgangslage in den Richtplan aufgenommen.
- c. Im bestehenden Siedlungsgebiet wird eine qualifizierte Dichte angestrebt. Eine Dichte ist qualifiziert, wenn sie den Boden haushälterisch nutzt, ortstypisch ist, den Ortsbau positiv beeinflusst und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt. Die Gemeinden legen räumlich differenziert, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten, höhere Dichten fest.
- d. Bauzonenerweiterungen sind möglich im Zusammenhang mit Erstwohnen, Arbeiten und mit für die Regionalwirtschaft bedeutenden touristischen Vorhaben. Bei Erweiterungen für Wohnen sind optimale Dichten anzustreben, bei Arbeiten und touristischen Projekten sind hohe Dichten zu realisieren. Grundlage für die Sicherstellung der beabsichtigten Qualität beim Wohnen sind Bebauungskonzepte.
- e. Bauzonenerweiterungen sind erst möglich, wenn aufgezeigt ist, wie die bestehenden Reserven konsequent genutzt werden, und eine Vorstellung über die Möglichkeiten der Verdichtung und der Erneuerung im Sinne der Realisierung qualifizierter Dichten besteht.
- f. Langfristige Siedlungsgrenzen werden dort festgelegt, wo auch längerfristig die Freihaltung der offenen Landschaft, eine Ortsansicht oder wichtige ökologische Verbindungen aufrecht erhalten werden sollen. Naturgefahren können ebenfalls eine langfristige Siedlungsgrenze begründen, sind aber nicht als bestimmend aufzufassen. Langfristige Siedlungsgrenzen bergseitig werden auf der Basis ortsbaulicher Überlegungen festgelegt.

* Präzisierung siehe D) Erläuterung und weitere Informationen „Siedlungsgebiet gemäss Richtplan“.

C. Verantwortungsbereiche

Die Gemeinden richten sich in ihrer Baulandpolitik nach den Zielsetzungen und den Grundsätzen zum Siedlungsgebiet.

Die Gemeinden treffen Massnahmen für eine konsequente Nutzung der Reserven in der bestehenden Bauzone, und sorgen im Rahmen der Nutzungsplanung für die Sicherung eines ausreichenden Erstwohnungsangebotes.

Die Gemeinden treffen z.B. über Anreize und Unterstützung im Rahmen ihrer Möglichkeiten Massnahmen, um der Verdrängung von Erstwohnen aus dem Bestand entgegenzuwirken.

Die Gemeinden bestimmen im Rahmen der Nutzungsplanung die Orte und Gebiete mit Erneuerungs- oder Verdichtungspotenzial. Sie prüfen höhere Dichten und sehen für diese Gebiete qualitätssichernde Vorgehen oder Verfahren vor.

Die Gemeinden prüfen im Rahmen ihrer Ortsplanung die Festlegung von bergseitig langfristig stabilen Siedlungsgrenzen aus ortsbaulicher Sicht.

Der Kanton, der Kreis oder die Gemeinden treffen die folgenden weiteren Massnahmen:

Allgemeine Regelungen C1 – C3 (Verfahren und Grundlagen)

C1: Verfahren für die Umsetzung von festgesetzten Vorhaben gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan

- a. Die Gemeinden berücksichtigen die Grundsätze in der Nutzungsplanung und passen diese bei der nächsten Revision soweit notwendig an.
- b. Die Gemeinden setzen die langfristigen Siedlungsgrenzen gemäss regionalem Richtplan mit entsprechenden Massnahmen in der Nutzungsplanung um.

C2: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben (Zwischenergebnis, Vororientierung) gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan

- a. Die zuständige Behörde erarbeitet die erforderlichen Grundlagen oder Studien und prüft bei Konflikten Alternativen.
- b. Der kantonale bzw. regionale Richtplan wird angepasst. Der Kreis und die betroffenen Gemeinden wirken im Verfahren mit.

C3: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben, welche noch nicht im kantonalen Richtplan enthalten sind

- a. Die Regierung entscheidet im Genehmigungsverfahren über die Aufnahme in den kantonalen Richtplan.
- b. Das weitere Verfahren richtet sich nach C1 oder C2.

D. Erläuterungen und weitere Informationen

<i>Siedlungsgebiet gemäss Richtplan</i>	<i>Das Siedlungsgebiet gemäss Richtplan umfasst die überbaute und noch nicht überbaute rechtskräftige Bauzone sowie die, die Siedlungen strukturierenden Nicht-Bauzonen wie Grünzonen, Freihaltezonen usw. Nicht als Siedlungsgebiet gelten diese Nicht-Bauzonen, wenn sie grossflächiger sind, am Rand der Bauzone liegen und eine Freihaltung am Siedlungsabschluss bezwecken.</i>
<i>Stand der Überbauung</i>	<i>Die Angaben zum Stand der Überbauung basieren auf den Daten des technischen UEB (Überbauungs- und Erschliessungsstand) des Amts für Raumentwicklung Graubünden. Bei dieser automatisierten Auswertung sind Informationen aus der Nutzungsplanung wie Hochbauverbote oder andere reservebestimmende Festlegungen nicht berücksichtigt. Die effektive Bauzonenreserve dürfte daher geringer sein.</i>
<i>Geschossflächenreserven</i>	<i>Basierend auf einer zu Beginn des Jahres 2010 bei allen Oberengadiner Gemeinden durchgeführten Umfrage wurde der Umfang der in der Kern- und den Wohnzonen (ohne Gewerbezone) noch nicht überbauten Baulandreserven in m² BGF per 31.12.2009 erhoben. Die noch nicht überbaute Baulandreserve beläuft sich auf rund 250'000 m² BGF. Die grössten Reserven sind im Kerngebiet vorzufinden (St. Moritz 75'200 m², Pontresina 41'100 m², Samedan 23'200 m²).</i>
<i>Mittlere Bodenbeanspruchung</i>	<i>Bei einer mittleren Bodenbeanspruchung von 240 m² Landfläche pro Einwohner in Kern- und Wohnzonen¹ besteht ein zusätzlicher Bedarf von 50 – 60 ha. [Heute liegt der Landflächenbedarf pro Einwohner im Oberengadin bei hohen 310 m²; dies auch bedingt durch die Zweitwohnungen, die sich im Landverbrauch niederschlagen. Der Bedarf läge dann bei 60 – 75 ha.]</i>
<i>Qualifizierte Dichte:</i>	<i>Mit einer Siedlungsentwicklung nach innen wird keine flächige Verdichtung der Siedlung angestrebt. Eine Verdichtung soll nur an den Standorten erfolgen, wo sie zu einer Aufwertung der Siedlungsqualität und der Siedlungsstruktur beitragen kann. In diesem Zusammenhang wird der Begriff der „qualifizierten Dichte“ verwendet. Eine Dichte ist dann qualifiziert, wenn sie ortstypisch ist, die Siedlungsstruktur positiv beeinflusst, und die verschiedenen Präferenzen der Bevölkerung berücksichtigt. Damit ist auch ausgesagt, dass Verdichtungsaspekte in jüngeren teils unüberbauten oder unternutzten Baugebieten anders zu diskutieren sind als in historischen Kernen.</i>

¹Durchschnittswert für den Kanton Graubünden. Dieser liegt über dem schweizerische Mittel.

Ortsbau: Der Begriff des Ortsbaus bezieht sich auf die räumliche Ordnung und bauliche Organisation der Siedlungen und umfasst somit die Nutzungen und die Bauten und Bauwerke. Der Ortsbau strebt eine zweckmässige räumliche Ordnung und architektonische Gestaltung der Siedlung, dies unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Bedürfnisse und umweltpolitischer Erfordernisse.

Langfristige Reserve Als langfristige Reserve werden im Richtplan die Gebiete bezeichnet in welchen gemäss der Planung der Gemeinde langfristig eine Siedlungsentwicklung angedacht ist (in Bever übriges Gemeindegebiet, in La Punt Chamues-ch Gebiet für künftige bauliche Nutzung). Es handelt sich dabei noch nicht um ein Siedlungsgebiet gemäss Richtplan.

Hinweise zu speziellen Siedlungsgebieten

Spezialfall Gebiet „Mürias“, Gemeinde Silvaplana: Das Gebiet „Mürias“ in Surlej, Gemeinde Silvaplana, ist eine rechtskräftige Bauzone zweiter Etappe mit Quartierplanpflicht, welche mit Beschluss der Gemeindeversammlung in eine erste Nutzungsetappe übergehen kann. Eine Umetappierung ist erst möglich, wenn mindestens 80% der Flächen in den ersten Bauetappen überbaut sind. Faktisch steht das Gebiet aufgrund der tiefen Ausnützung und des daher erforderlichen Nutzungstransfers nur zu einem kleinen Teil für Siedlungsvorhaben zur Verfügung, der übrige Teil wird zum Freihaltbereich. Zum heutigen Zeitpunkt noch nicht klar ist, wo genau die Siedlungsentwicklung im Gebiet Mürias stattfinden wird, daher wird vorderhand auf die Bezeichnung der langfristigen Siedlungsgrenze verzichtet. Eine Präzisierung kann erst bei Vorliegen des genehmigten Quartierplans erfolgen. Das Gebiet „Mürias“ wird in der Richtplankarte mit einer eigenen Signatur dargestellt.

E. Objekte

Festsetzung F	=	Koordination abgeschlossen / Vorhaben machbar
Zwischenergebnis Z	=	Konflikte lokalisiert, aber noch nicht gelöst; Vorgehen festgelegt
Vororientierung V	=	Idee, Konflikte möglich, Realisierung langfristig

Langfristige Siedlungsgrenzen

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Gemeinde	Gebiet (Hinweis zur Freihaltung)	Koordinati- onsstand
	11.SGr.01	Sils	<ul style="list-style-type: none"> - Baselgia* (entlang Siedlungsrand; Silser Ebene) - Seglias* (entlang Siedlungsrand; Silser Ebene) - Dorfkern (bergseitig) - Diverse Kleinsiedlungen Val Fex (Crasta, Curtins, Muot, Platta, Vaüglia) <p>* Sinngemässe Festlegung der Siedlungsgrenzen gemäss Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seenlandschaft vom 2. Juni 1972.</p>	F
	11.SGr.02	Silvaplana	<ul style="list-style-type: none"> - Ort Silvaplana* (entlang Hauptstrasse [ausgenommen Sportcenter Mulets]; Seenlandschaft) - Ort Silvaplana* (nördlicher Siedlungsrand) - Surlej* (talseitig entlang Siedlungsrand mit Ausnahme des Gebiets Mürias; Seenlandschaft) - Champfèr* (talseitig entlang Siedlungsrand; Seenlandschaft) <p>* Sinngemässe Festlegung der Siedlungsgrenzen gemäss Verordnung über den Schutz der Oberengadiner Seenlandschaft vom 2. Juni 1972.</p>	F
	11.SGr.03	Celerina	<ul style="list-style-type: none"> - Ort Celerina (nördlicher Siedlungsrand; Innlandschaft, Flazebene) - Station Pontresina (nördlicher Siedlungsrand Richtung Samedan) 	F
	11.SGr.04	Pontresina	<ul style="list-style-type: none"> - Punt Muragl (entlang Siedlungsrand Richtung Pontresina; Freiraum zwischen Punt Muragl und Pontresina) - Muragls (entlang Siedlungsrand Richtung Punt Muragl; Freiraum zwischen Punt Muragl und Pontresina) - Station Pontresina (nördlicher Siedlungsrand Richtung Samedan) 	F

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Gemeinde	Gebiet (Hinweis zur Freihaltung)	Koordinati- onsstand
	11.SGr.05	Samedan	<ul style="list-style-type: none"> - Ariefa (südlicher Siedlungsrand; Auenlandschaft) - A l'En (südlicher Siedlungsrand; Auenlandschaft) - San Peter (bergseitig) - Pro Mulins (nördlicher Siedlungsrand; Innlandschaft) - Cho d'Punt (östlicher Siedlungsrand; Ebene Champagna) - Cho d'Punt (Islas) (nördlicher Siedlungsrand, Ebene Champagna) - Punt Muragl (entlang Siedlungsrand Richtung Pontresina; Freiraum zwischen Punt Muragl u. Pontresina) 	F
	11.SGr.06	Bever	<ul style="list-style-type: none"> - Ort Bever (westlicher Siedlungsrand; Ebene Val Bever) - Ort Bever (östlicher und nordöstlicher Siedlungsrand; In- nebene) 	F
	11.SGr.07	La Punt Chamues- ch	<ul style="list-style-type: none"> - Chamues-ch (nördlicher Siedlungsrand, Freiraum) - Chamues-ch (zwei Siedlungsgrenzen; Ebene Seglias) - La Punt (nördlicher Siedlungsrand) - La Punt (südlicher Siedlungsrand; Auen- und Flussland- schaft) 	F
	11.SGr.08	Madulain	<ul style="list-style-type: none"> - Madulain (talseitig; Innlandschaft) - Madulain (nordöstlicher Siedlungsrand; Freiraum Rich- tung Zuoz) 	F
	11.SGr.09	Zuoz	<ul style="list-style-type: none"> - Chaunt da Crusch (westlicher Siedlungsrand; Freiraum Richtung Madulain) - Ort Zuoz (nordöstlicher Siedlungsrand; Freiraum Rich- tung S-chanf) 	F

F. Planungsverfahren und Mitwirkung

Erarbeitung Entwurf	Die Erarbeitung des Richtplanentwurfs erfolgte durch die vom Kreisrat eingesetzte Arbeitsgruppe regionaler Richtplan Siedlung. Der Kreisrat hat den Richtplanentwurf am 16. Dezember 2010 zuhanden der regionsinternen Vernehmlassung und der Vorprüfung verabschiedet.
Vorprüfung und regionsinterne Vernehmlassung (14.1. - 11.3.2011)	<p>Gestützt auf das Regionalplanungsgesetz Oberengadin sind die Gemeinden zu einer Vernehmlassung des Richtplanentwurfs eingeladen worden. Zusätzlich eingeladen wurde die Vereinigung Pro Lej da Segl.</p> <p>Die Vernehmlassungsfrist dauerte vom 14. Januar bis am 11. März 2011. Insgesamt gingen von allen Gemeinden sowie der Vereinigung Pro Lej da Segl Stellungnahmen ein. Gleichzeitig zur Vernehmlassung bei den Gemeinden wurde das Vorprüfungsverfahren bei den Fachstellen der kantonalen Verwaltung durchgeführt. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden im Vorprüfungsbericht vom 27. Mai 2011 festgehalten.</p> <p>Die Regionalplanungskommission hat die Anträge aus Vernehmlassung und Vorprüfung beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Wünsche und Anträge sowie deren Behandlung sind im Bericht „Auswertung der kantonalen Vorprüfung / regionale Vernehmlassung“ vom 6. Juli 2011 dokumentiert.</p>
Öffentliche Auflage (6.10. - 4.11.2011)	Der Entwurf zur Anpassung des regionalen Richtplans Oberengadin wurde vom 6. Oktober bis zum 4. November 2011 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit dem regionalen Richtplan wurden auch die erläuternden Berichte zur Anpassung des kantonalen Richtplans öffentlich aufgelegt. Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgte die verwaltungsinterne Vernehmlassung zuhanden der Beschlussfassung / Genehmigung bei den kantonalen Amtsstellen sowie die Vorprüfung durch den Bund. Das Ergebnis der Mitwirkung ist im „Bericht zu den Wünschen und Anträgen“ vom 26. Januar 2012 dokumentiert.
Beschlussfassung:	Der Kreisrat hat anlässlich der Sitzung vom 26. Januar 2012 das Kapitel S 5.2, Siedlungsgebiet, zuhanden der Genehmigung durch die Regierung beschlossen.

G. Grundlagen

- Regionales Siedlungsentwicklungskonzept, Grundlage zum regionalen Richtplan Siedlung, vom Kreisrat zur Kenntnis genommen am 16. Dezember 2010.



Regionaler Richtplan Oberengadin

Siedlung

S 5.3 Gebiete für die Wirtschaft, die überörtliche Versorgung und die Ausstattung

Beschluss des Kreisrates vom 26. Januar 2012:

Der Kreispräsident

Die Kreisvizepräsidentin

Genehmigung der Regierung mit RB Nr. 1200 vom 18.12.2012

Die Regierungspräsidentin



Der Kanzleidirektor

A. Ausgangslage

Die Qualität einer Siedlungsstruktur ist wesentlich mitbestimmt durch die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen (siehe dazu Kap. S 5.1) sowie der Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten. Für die Entwicklung der Regionalwirtschaft generell wichtig ist, dass Standorte an Bevölkerungs- und Infrastrukturschwerpunkten mit bester Verkehrserschliessung für das Arbeiten genutzt werden können. Auf Stufe regionaler Richtplan geht es dabei nicht darum, diese Standorte vorgängig in Bezug auf die Erschliessung und Bebauung planerisch abschliessend zu bestimmen, sondern die planerische Sicherheit zu schaffen, dass die regionale Abstimmung gewährleistet ist und die Standorte gezielt gefördert werden können. Die konkrete Strukturierung dieser Standorte hinsichtlich der Nutzungen, der Erschliessung und der Bebauung ist Sache der kommunalen Planung.

Damit die Standorte ihre zugeordnete Rolle übernehmen können, sind deren Nutzungsmöglichkeiten zu skizzieren (Nutzungsprofil). Zu unterscheiden ist in diesem Zusammenhang nicht nach einer Branchenzugehörigkeit, sondern nach der Erschliessungsanforderung, dem Flächenanspruch und den Emissionen der einzelnen Arbeitsnutzung.

A.1.1 Regionale Arbeitsstandorte für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen

Im Kantonalen Richtplan (RIP 2000) ist der Standort Cho d'Punt Oberengadin als Arbeitsplatzgebiet für flächenintensive Nutzungen festgelegt. Weitere Arbeitsplatzstandorte im Oberengadin sind im RIP 2000 nicht festgelegt. Im regionalen Richtplan werden, in Abhängigkeit der Erreichbarkeit vom Strassennetz, der Strassenkapazität und der Nähe zu immissionsempfindlicheren Nutzungen wie Wohnen oder gewissen Freizeit- und Erholungsnutzungen regionale Arbeitsstandorte für flächenintensive und / oder emissionslastige Arbeitsnutzungen festgelegt.

Mit der Festlegung regionaler Arbeitsstandorte wird die Absicht verfolgt, die Standorte mit der besten Verkehrserschliessung zu nutzen und gezielt zu fördern. Dies um:

- Für grössere Vorhaben geeignete Flächen zu sichern und bereitzustellen.
- Arbeitsnutzungen, die nicht oder nur beschränkt mit Wohnen und Bürodienstleistungen verträglich sind, zu konzentrieren.
- Infrastrukturinvestitionen besser zu nutzen, und gezielt planerische und infrastrukturelle Vorleistungen zu tätigen.
- Einen Beitrag zur Schonung der Landschaft und der Umwelt zu leisten.

Die Schaffung neuer oder die Erweiterung von *reinen* lokalen Gewerbegebieten für neue Unternehmungen ist folglich nicht mehr notwendig. Dies schliesst die Schaffung von Mischgebieten in welchen auch (nicht flächenintensive oder emissionslastige) kleingewerbliche

Nutzungen möglich sind, nicht aus. Erweiterungen zum Erhalt bestehender Betriebe sind in begründeten Fällen ebenfalls möglich.

Die regionalen Arbeitsstandorte für flächenintensive und emissionslastige Nutzungen sind für Arbeitsnutzungen konzipiert. Eine Verwendung dieser Flächen zu reinen Lagerzwecken (z.B. für Baumaschinen) würde dem Konzept widersprechen. Entsprechend sind auch Voraussetzungen zu schaffen, dass für das Bau- und Transportgewerbe an geeigneten Standorten spezielle Lager- und Stellflächen bereitgestellt werden können. Dies nicht in Form von neuen Flächen mit Bauzonencharakter, sondern als spezifische Lagerflächen ohne dauerhafte oder feste Hochbauten. Bauliche Einrichtungen beschränken sich infolge auf Einfriedungen und unerlässlichen Einrichtungen für den Witterungsschutz.

A.1.2 Entwicklungsstandorte Bergbahnen (Talstationen)

Standorte an oder in unmittelbarer Nähe zu den Bergbahnstationen sind in einer Tourismusregion wie dem Oberengadin Standorte mit grossen touristischen Potenzialen. Das Potenzial ist namentlich dann gegeben, wenn ein Standort sehr gut an die übergeordnete Erschliessung angebunden ist und / oder nahe einem Ortszentrum ist, ein Zutritt zu einem grösseren und vernetzten Skigebiet möglich ist und ein Nutzungspotenzial vorhanden ist.

Eine konsequente Entwicklung und Nutzung dieser Standorte ist von grossem regionalem Interesse. Für diese Standorte sind Entwicklungsstrategien erforderlich. Dabei sind die Aspekte Nutzung, Erschliessung und ortsbauliche Gestaltung, und sofern innerhalb der Siedlung, die Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen zu klären.

A.1.3 Entwicklungsstandorte Bahnhofareale

Im Oberengadin sind die Bahnhofareale die am besten mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorte. Dies trifft namentlich auf diejenigen Standorte mit den besten Umsteigebeziehungen zu. Die Bahnhofareale liegen zudem teils in Zentrumsnähe und verfügen über noch erhebliche Nutzungspotenziale. Das Nutzen dieser Potenziale an teils sehr attraktiven und besterschlossenen Lagen liegt im regionalen Interesse. Von regionaler Bedeutung sind die Standorte innerhalb des Kerngebietes oder solche mit einem direkten Bezug zum Ortszentrum.

Im Gegensatz zu den Arbeitsplatzstandorten für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen (siehe A.1.1) sind Bahnhofareale für arbeitsplatzintensive Nutzungen wie Büronutzungen, kundenorientierte Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen (Bildung, Gesundheit, Verwaltung) oder andere Einrichtungen mit einem erhöhten Besucher- und Kundenaufkommen zu reservieren und planerisch hierfür aufzuarbeiten. Dies ist gegenwärtig besonders aktuell, da die Rhätische Bahn zusehends ihre für den Bahnbetrieb nicht erforderlichen Grundstücke dem Markt zuführt.

A.1.4 Standortgebiete Sport / Event / Freizeit

Standorte für Sport / Event und Freizeit sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gebiete für regionale oder kantonal bzw. national bedeutsame Sportinfrastrukturanlagen. Die Festsetzung dieser Gebiete erfolgt abgestützt auf das kantonale Sportanlagenkonzept, welches Anliegen der Sportförderung (Training und Wettkampf) sowie der Wirtschaftsentwicklung (Standortattraktivität und Tourismus) berücksichtigt. Als Grundsatz gilt, dass die zur Verfügung stehenden Ressourcen optimal eingesetzt werden (bestmögliche Auslastung), und Synergien, insbesondere auch bei der Planung neuer Anlagen resp. der Erneuerung bestehender Anlagen, genutzt werden. Im Oberengadin besteht ein grosses Interesse an einem Ausbau der bestehenden Sportinfrastrukturen zu einem national bedeutenden Höhensportzentrum (vgl. Erläuterungen).

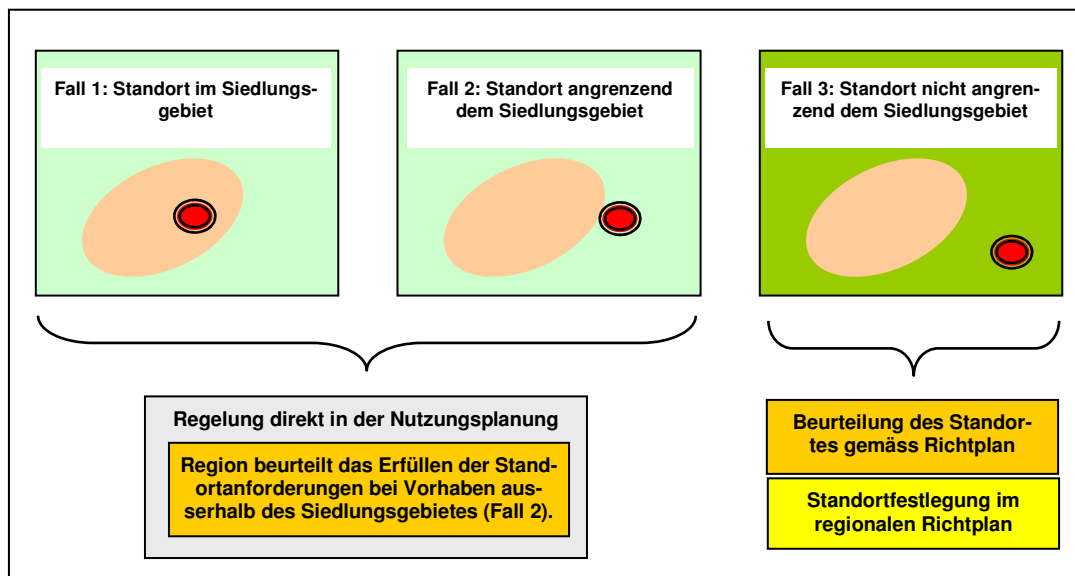
A.1.5 Standorte Resorts

Ein regionaler Abstimmungsbedarf besteht bei grösseren Vorhaben im Sinne von komplexen Tourismusresorts, Hotelresorts, Apartement-Resorts oder Feriendörfern. Der Abstimmungsbedarf besteht deshalb, weil derartige Vorhaben aufgrund ihrer Grösse in den meisten Fällen nicht in der bestehenden Bauzone realisiert werden können, oft spezielle Erschliessungs- und Standortanforderungen, und auch Auswirkungen auf die Verkehrsströme und die Infrastruktur haben. Nebst der Grösse zeichnen sich diese Vorhaben durch spezifische und diversifizierte Serviceangebote aus.

Im kantonalen Richtplan Erst- und Zweitwohnungen und touristische Beherbergung werden hinsichtlich der Standortanforderungen an solche Vorhaben natürliche, infrastrukturelle, institutionelle und projektbezogene Anforderungen definiert. Gemäss kantonalem Richtplan werden drei Fälle unterschieden: Standort im oder angrenzend dem Siedlungsgebiet (Fall 1 und Fall 2), Standort nicht angrenzend dem Siedlungsgebiet (Fall 3).

Im Fall 1 und Fall 2 (Vorhaben im oder angrenzend dem Siedlungsgebiet) erfolgt die Beurteilung des Vorhabens auf Stufe Nutzungsplanung. Die Region nimmt soweit dies erforderlich ist Stellung dazu, dies namentlich bei Vorhaben die nicht im bestehenden Siedlungsgebiet sind. Handelt es sich um ein Vorhaben ausserhalb und nicht angrenzend dem Siedlungsgebiet, ist der Standort im regionalen Richtplan festzulegen.

Abb. 1: Schema mögliche neue Standorte Resorts und Regelungsansatz



A.1.6 Weiterer regionaler Entwicklungsstandort

Aufgrund der Möglichkeit, dass die militärische Nutzung im Gebiet San Güerg, S-chanf in absehbarer Zeit aufgegeben werden könnte, entsteht im Oberengadin eine grossflächige Brache mit sehr spezifischen Erschliessungs- und Standortvoraussetzungen. Aufgrund der Grösse besteht auch das Potenzial zur Realisierung eines grösseren Vorhabens.

Zusammen mit dem benachbarten Materialabbaustandort Bos-chetta, welcher erweitert wird, sowie der Überlegung, an diesem Standort die regionale Schiessanlage einzurichten, gibt es verschiedene Nutzungsvorstellungen in diesem Raum, die eine konzeptionelle Abstimmung voraussetzen. Aus regionaler Sicht ist es daher zwingend, dass für die mögliche Nachfolgenutzung(en) im Gebiet San Güerg eine, in Abstimmung mit den Nutzungen im Gebiet Bos-chetta, konzeptionelle Vorstellung zu entwickeln ist.

B. Leitüberlegungen

Ziele

Durch die Schaffung planerischer und rechtlicher Grundlagen werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die im regionalen Richtplan bezeichneten Standorte entsprechend ihrer Potenziale genutzt werden können.

Grundsätze

- a. Die im regionalen Richtplan bezeichneten Gebiete sind mittels standortspezifischer Konzepte zur Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung zukunftstauglich zu strukturieren und haushälterisch zu nutzen.
- b. Die Nutzungen sind auf die vorhandene und künftige Verkehrs- und Umweltkapazität (Lärm- und Schadstoffimmissionen) abzustimmen.
- c. Die Standorte mit publikumsintensiven und kundenorientierten Einrichtungen sind mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen. Die bauliche Dichte (Nutzungsmass) ist mit der Kapazität des übergeordneten Strassennetzes abzustimmen.
- d. Für Standorte und Gebiete mit mehrfachen regionalen Nutzungsinteressen ist vorgängig der Standortentwicklung eine generelle Konzeption festzulegen. Es sind dies die Standortgebiete:
 - Samedan: Cho d'Punt (Arbeitsplatzstandort für flächenintensive Nutzungen, Standortgebiet für Freizeit / Erholung / Event, Pferdesport, Flugbetrieb).
 - St. Moritz Bad (Standort Bergbahnstation, Standortgebiet Freizeit / Erholung / Event)
 - S-chanf: Bos-chetta Plauna; San Güerg (Standort Materialabbau, Standort Schiessanlage, Standort Flab-Lager, ARA).
- e. Flächenintensive und / oder emissionslastige Arbeitsnutzungen konzentrieren sich an den im regionalen Richtplan bezeichneten Standorten.

Spezifischer Grundsatz Entwicklungsstandorte Bergbahnen

- f. Die Nutzungskonzepte an den Entwicklungsstandorten Bergbahnen sind auf die touristische Infrastruktur (Bergbahn) auszurichten. Der erhöhte ortsbauliche Anspruch ist mit qualitätssichernden Verfahren zu gewährleisten.

Spezifischer Grundsatz Bahnhofareale

- g. An Bahnhofgebieten ist grundsätzlich ein Nutzungsmix anzustreben, der zu einer ganzjährigen Belegung der Standorte führt. Bahnhofareale dienen vorrangig publikumsintensiveren Nutzungen der Versorgung, Dienstleistungen und dem Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen (Bildung, Gesundheit, Verwaltung). Einzelgebiete eines Areals können dann vorgezogen entwickelt werden, wenn sie die Gesamtentwicklung nicht nachteilig beeinflussen.

Spezifischer Grundsatz Standortgebiete Sport / Event / Freizeit

- h. Sofern dies aufgrund der sportartenspezifischen Raumansprüche möglich ist, werden neue Anlagen für Sport / Event und Freizeit von regionaler oder übergeordneter Bedeutung in Abstimmung mit den bestehenden Infrastrukturen in den Standortgebieten gemäss Richtplan realisiert (Synergieeffekte). Konzepte für Neuanlagen beinhalten auch Überlegungen zur Integration von Angeboten für den Tourismus und den Breitensport (Auslastungsoptimierung).

Spezifische Grundsätze Standorte Resorts / Hotellerie

- i. Resorts setzen ein Gesamtkonzept voraus, welches eine hohe gestalterische Qualität aufweist, die Erschliessung und Finanzierung regelt und mit dem Ziel der hohen Auslastung über das gesamte Jahr, die professionelle Bewirtschaftung der Betten sichert.
- j. Resorts sind möglichst im oder angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet und an bestehende touristische Einrichtungen anzubinden.
Ausserhalb des Siedlungsgebietes erfolgt die Standortevaluation in Zusammenarbeit zwischen Investor, Gemeinde, Region und den kantonalen Fachstellen.
- k. Die Beherbergungsbetriebe als wertschöpfungsstarke Einrichtungen der Kernwirtschaft Tourismus werden erhalten und gefördert.

Spezifische Grundsätze Lager- und Stellflächen für das Transport- und Baugewerbe

- l. Standorte für Lager- und Stellflächen für das Transport- und Baugewerbe sind Nutzflächen ohne Bauzonencharakter. Sie können dort ausgeschieden werden, wo die erforderliche Erschliessung weitgehend vorhanden ist oder ohne grösseren Aufwand erstellt werden kann, und wo keine neue Beeinträchtigung von Landschaftsräumen oder Ortsansichten entstehen.
Bei einer Standortfestlegung sind Synergien mit standortgebundenen Anlagen und Einrichtungen der Material- und Forstwirtschaft zu nutzen.
Dauerhafte und / oder feste Hochbauten sind nicht zulässig. Zulässig sind einzig Anlagen zur Einfriedung und den Witterungsschutz, soweit dies notwendig ist.
- m. Im Rahmen der Zonenzuweisung hat die Gemeinde sicherzustellen, dass im Falle einer Nutzungsaufgabe alle Einrichtungen durch die Betreiber entfernt werden und dass der Standort ohne nutzungsplanerische Entscheide der ursprünglichen Zone wieder zufällt.

C. Verantwortungsbereiche

Die Gemeinden mit einem regionalen Arbeitsstandort für flächenintensive und / oder emissionslastige Arbeitsnutzungen erarbeiten ein Standortkonzept gemäss Standortprofil und dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung (siehe D. Objektliste). Zu regeln sind Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Etappierung sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Standortes im Rahmen der Nutzungsplanung oder mit anderweitigen Vereinbarungen.

Die Gemeinden mit Gebieten mit mehrfachen regionalen Nutzungsinteressen (Samedan, St. Moritz, S-chanf) erarbeiten vorgängig eines spezifischen Standortkonzeptes ein generelles Konzept für das Gesamtgebiet. Der Kreis ist zu orientieren.

Die Gemeinden mit Entwicklungsstandorten Bergbahnen und mit Bahnhofarealen gemäss regionalem Richtplan sichern in ihrer Planung das Nutzungspotenzial der Standorte.

Die Gemeinden schaffen im Rahmen ihrer Nutzungsplanungen gute Rahmenbedingungen für den Erhalt bestehender und Entwicklung neuer Beherbergungsbetriebe.

Der Kanton, der Kreis oder die Gemeinden treffen die folgenden weiteren Massnahmen:

Allgemeine Regelungen C1 – C3 (Verfahren und Grundlagen)

C1: Verfahren für die Umsetzung von festgesetzten Vorhaben gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan

- a. Die Gemeinden mit einem Standort gemäss regionalem Richtplan erarbeiten die erforderlichen Konzepte zur Standortentwicklung, oder treffen die erforderlichen Massnahmen, damit der Standort soweit gesichert ist, dass die Standortentwicklung gemäss Richtplan möglich bleibt.
- b. Die Gemeinden setzen das Standortkonzept in der Nutzungsplanung um.

C2: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben (Zwischenergebnis, Vororientierung) gemäss kantonalem bzw. regionalem Richtplan

- a. Die Gemeinde erarbeitet die erforderlichen Konzepte, Studien oder Grundlagen, und prüft bei Konflikten alternative Lösungen.
- b. Der kantonale bzw. regionale Richtplan wird angepasst. Der Kreis und die betroffenen Gemeinden wirken im Verfahren mit.

C3: Verfahren für die Umsetzung von Vorhaben, welche noch nicht im kantonalen Richtplan enthalten sind

- a. Die Regierung entscheidet im Genehmigungsverfahren über die Aufnahme in den kantonalen Richtplan.
- b. Das weitere Verfahren richtet sich nach C1 oder C2.

C. Verantwortungsbereiche Resorts

C1: Verfahren bei Vorhaben innerhalb oder angrenzend dem Siedlungsgebiet gemäss regionalem Richtplan (Fall 1 und Fall 2)

- a. Die Gemeinden orientieren die Region frühzeitig über das Vorhaben. Soweit erforderlich werden kritische Punkte der Standortanforderungen und / oder des Projektes zwischen den Behörden vorgängig geklärt.
- b. Die Standortgemeinde unterbreitet das Vorhaben der Region zur Stellungnahme hinsichtlich der Erfüllung der Standortkriterien. Je nach Konzept des Vorhabens sind die Kriterien von unterschiedlicher Bedeutung.
- c. Sind die Kriterien zur Beurteilung des Standortes / generelles Vorhaben und des generellen Projektes gemäss C3 erfüllt, erfolgt eine projektbezogene Nutzungsplanung ohne Anpassung des kantonalen und regionalen Richtplans.

C2: Verfahren bei Vorhaben nicht angrenzend dem Siedlungsgebiet (Fall 3)

- a. Liegt das potenzielle Standortgebiet nicht angrenzend dem Siedlungsgebiet gemäss regionalem Richtplan ist eine Standortevaluation gemäss C3 durchzuführen. Die Informationen zum generellen Vorhaben müssen soweit vorliegen, dass die Beurteilung durch die Region gemäss den Kriterien C3 abschliessend erfolgen kann. Die regionale Betrachtung insbesondere auch hinsichtlich eines generellen Bedarfs ist darzulegen.
- b. Sind die Standortanforderungen erfüllt, wird der Standort im regionalen Richtplan festgesetzt.

C3: Beurteilung des Standortes und des generellen Vorhabens

- a. Zu beurteilen sind Standort und das generelle Vorhaben. Die Beurteilung erfolgt stufengerecht und kann einzeln (nur Standortfrage) oder gesamthaft (Standort- und generelles Vorhaben) erfolgen:

Beurteilungskriterien Standort / generelles Vorhaben		Fall 1	Fall 2	Fall 3
X = Durch die Region zu beurteilen				
-- = Durch die Region nicht zu beurteilen				
Stufe	– Verträglichkeit mit der Siedlungsstruktur	--	X	X
Standort	– Verträglichkeit mit dem Ortsbild	--	X	X
	– Lage zum Siedlungsgebiet	--	--	X
	– Gute Erreichbarkeit Sommer und Winter	--	--	X
	– Erschliessungsinfrastruktur vorhanden oder in gutem Kosten-Nutzenverhältnis realisierbar	--	X	X
	– Lage zu touristischen Einrichtungen	--	X	X
	– Attraktivität betreffend Lage, Aussicht, Exposition	--	--	X
	– Grösse des Standortes	--	X	X

	- Kein Ausschlussgrund ¹ zur Schaffung einer neuen Bauzone und der Erschliessung	--	X	X
	- Eignung als Baugelände	--	--	X
	- Möglichkeit der landschaftlichen Einordnung	--	X	X
	- Hohe landschaftliche Attraktivität	--	--	X

Beurteilungskriterien generelles Projekt		Fall 1	Fall 2	Fall 3
Stufe Projekt	- Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild	--	--	--
	- Nachweis der Verfügbarkeit des Landes	--	--	--
	- Nachweis qualitätssichernder Massnahmen hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung	--	--	--
	- Betriebskonzept, Nachweis der Finanzierung und Sicherheiten im Falle einer Betriebsaufgabe	--	--	--
	- Aufzeigen der Förderwirkung für die Regionalwirtschaft (genereller Bedarf)	--	X	X

¹ Ausschlussgründe gemäss Kantonalem Richtplan Kapitel 5.2.4 Erst- und Zweitwohnungen und touristische Beherbergung, S.13. Vgl. auch Erläuterung im Kapitel D.

D. Erläuterungen und weitere Informationen

<i>Flächenintensive Nutzungen</i>	<i>Als flächenintensiv gelten in der Terminologie des Kantonalen Richtplans Nutzungen mit einem grossen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz. Hierzu zählen beispielsweise Lager- und Logistikeinrichtungen, sowie in der Regel Betriebe der industriellen Produktion, welche auf grosser Fläche relativ wenige Arbeitsplätze anbieten.</i>
<i>Arbeitsplatzintensive Nutzungen</i>	<i>Als arbeitsplatzintensiv gelten in der Terminologie des Kantonalen Richtplans Nutzungen mit einem kleinen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz. Hierzu zählen beispielsweise Einrichtungen von Finanz- und Versicherungsdienstleistern sowie Verwaltungseinrichtungen, welche auf kleiner Fläche viele Arbeitsplätze anbieten.</i>
<i>Publikumsintensive Einrichtungen / Nutzungen</i>	<i>Bei den publikumsintensiven Einrichtungen / Nutzungen handelt es sich generell um Bauten und Anlagen, die infolge des von ihnen induzierten Publikums- und Verkehrsaufkommens erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben. Hierzu zählen grössere Geschäfte des Detailhandels (Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Fachmärkte) und Freizeiteinrichtungen wie Multiplexkinos oder Wellnesszentren. Da keine allgemein anerkannte Definition existiert bleibt umstritten, ob Sportstadien sowie touristische Einrichtungen wie Bergbahnen auch zu den publikumsintensiven Einrichtungen gezählt werden dürfen.</i>
<i>Resorts</i>	<p><i>Der Kantonale Richtplan gliedert Resorts in folgende Typen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>Komplexe Tourismusresorts:</i> <i>Anlagen mit grossem, stark diversifiziertem Serviceangebot, bestehend aus Hotels und bewirtschafteten Apartments. Verkauf der Apartments an verschiedene Eigentümer. Apartments unter einheitlichem Management. Vermietung der Apartments und entsprechender Service sind Bestandteil des Konzeptes und vertraglich geregelt. Apartments sind in der Regel nicht individuell möbliert. Eingeschränktes Nutzungsrecht der Eigentümer.</i><i>Hotelresorts:</i> <i>Grosse Hotels im 4- oder 5-Sternbereich mit Angeboten wie Wellness und Kongresseinrichtungen. Oft Zweitwohnungen angegliedert, die zwecks Finanzierung der Investitionen (Erstellung oder Renovation) an Dritte verkauft wurden. Hotelservice auf Wunsch für die Eigentümer der Zweitwohnungen. Bewirtschaftung der Zweitwohnungen in der Regel nicht Teil des Konzeptes. Zweitwohnungen meist individuell möbliert, oft ein uneingeschränktes Nutzungsrecht des Eigentümers.</i><i>Apartment-Resorts:</i> <i>Überbauungen haben oft den Charakter von Dörfern, werden von Tourismusentwicklern geplant und betrieben, die einzelnen Apartments teilweise oder gänzlich an Dritte verkauft. Die Vermietung der Objekte ist bei diesem Resorttyp ausschlaggebend für das Funktionieren des</i>

Konzepts. Apartments deshalb einheitlich gestaltet, und die Eigentümer haben nur ein eingeschränktes Nutzungs- und Bestimmungsrecht. Entsprechende vertragliche Regelungen.

- *Feriendörfer/-Parks:
Restaurantservice, evtl. Sport- und Spielangebote, sonst Selbstversorgung der Gäste. Grössere Komplexe (Chalets, grössere Häuser, ganze Siedlungen) von professionell vermieteten Ferienwohnungen. In Bezug auf Bettenzahl eher klein bis mittel und sich abstützend auf das bestehende Angebot in der Standortgemeinde. Oft auch entwickelt in Zusammenarbeit mit der Standortgemeinde zur besseren Auslastung der bestehenden touristischen Infrastruktur.*

Ausschlussgründe bezüglich Standorte für Resorts Der kantonale Richtplan bezeichnet - gestützt auf die Gesetzgebung - Gebiete, die als Standort für ein Resort überhaupt nicht in Frage kommen (diese Ausschlussgebiete werden in der Fachsprache als „No-Goes“ bezeichnet). Konkret sind Resorts in folgenden Gebieten resp. Zonen nicht möglich:

- *BLN-Gebiete*
- *Moorlandschaften*
- *Natur- und Landschaftsschutzgebiete der Richtplanung*
- *Natur- und Landschaftsschutzzonen der Nutzungsplanung*
- *Gewässerschutzzonen S1 und S2 sowie Gewässerschutzareale*
- *Wildschutzzonen*
- *Naturgefahrenzonen 1*
- *grössere Waldflächen*

Höhensportzentrum Oberengadin Das Oberengadin ist aufgrund der Höhenlage und des Klimas prädestiniert als Trainingsort für zahlreiche Sommer- und Wintersportarten wie Leichtathletik, Fussball, Rudern, Segeln, Ski alpin und nordisch, sowie für Ausdauersportarten generell. Es bestehen bereits zahlreiche Infrastrukturen für Training und Wettkampf. Gemäss nationalem Sportanlagenkonzept (NASAK) bietet sich die Gelegenheit, mit relativ geringem Aufwand die bereits heute gut genutzten Teilanlagen zu einem erstklassigen Höhengsportzentrum mit nationaler und internationaler Ausstrahlung auszubauen und damit einen grossen Mehrwert für den Nachwuchs- und Spitzensport der schweizerischen Sportverbände zu schaffen. Ein entsprechendes Koordinationpapier liegt vor.

Bestandteil des NASAK (und damit auch des kantonalen Sportanlagenkonzeptes KASAK) sind die Sprungschanzen St. Moritz, die Ski-Weltcup piste St. Moritz, die Bob-Bahn St. Moritz Celerina sowie das Trainingszentrum von Swiss Olympic (Swiss Olympic Training Base) in St. Moritz.

In Bezug auf die Infrastrukturplanung gilt der Grundsatz einer möglichst optimalen Auslastung der Anlagen. Bei der Planung von neuen Anlagen sind daher Synergien mit bestehenden Infrastrukturen (andere Sportarten, Breitensport, Tourismus) möglichst auszuschöpfen. Im regionalen Richtplan werden die Standortgebiete festgelegt, welche sich als Standorte für neue Anlagen anbieten.

E. Objekte

Festsetzung F	=	Koordination abgeschlossen / Vorhaben machbar
Zwischenergebnis Z	=	Konflikte lokalisiert, aber noch nicht gelöst; Vorgehen festgelegt
Vororientierung V	=	Idee, Konflikte möglich, Realisierung langfristig

E1 - Arbeitsstandorte für flächenintensive und / oder emissionslastige Nutzungen

Nr. Kt.	Nr. Reg.	Gemeinde, Standort	Standortprofil / Hinweis	Koordinationsstand
11.SW.01	11.SW.01	Samedan, Standort Cho d'Punt	<p>Standortprofil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen. - Grössere publikumsintensive Einrichtungen möglich. <p>Konzeptarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Bebauungskonzeptes; Etappierung / C1 	F
	11.SW.02	Sils, Standort Föglias	<p>Standortprofil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen - Keine publikumsintensiven Einrichtungen <p>Konzeptarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konzept Arbeitsstandort: siehe Standort Cho d'Punt / C1 (Konzept besteht) 	F
	11.SW.03	Zuoz, Standort Resgia	<p>Standortprofil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen. - Keine publikumsintensiven Einrichtungen. <p>Konzeptarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konzept Arbeitsstandort: siehe Standort Cho d'Punt / C1 	F

E2 - Entwicklungsstandorte Bergbahnen

	11.SW.04	Sils, Talstation Furt-schellas	<ul style="list-style-type: none"> – Stärkung des Bahnbetriebsstandortes ausschliesslich mit betriebsbezogenen Einrichtungen (dazu zählen auch Beherbergungsbetriebe). 	F
	11.SW.05	Silvaplana, Talstation Corvatschbahn	<ul style="list-style-type: none"> – Prüfen der längerfristigen Nutzbarmachung des Gebiets „Crastens“ für betriebsbezogene und touristische Einrichtungen. (Massnahmen zur Gefahrenabwehr, heute Gefahrenzone). 	Z
	11.SW.06	St. Moritz-Bad, Gebiet Talstation Signalbahn – Hahnensee	<p>Konzeptarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Generelles Konzept für <u>Gesamtgebiet</u> St. Moritz Bad mit Abstimmung zu den weiteren touristischen Einrichtungen (Sport, Erholung, Hotels), der Ausstattung (Gemeindesaal) und dem gebietsbezogenen Verkehr. – Ausarbeitung eines Konzepts für den <u>Standort</u> der heutigen Talstation Signalbahn zur Nutzung (inkl. Mantelnutzungen), Erschliessung, Bebauung und Etappierungen / C2. (Vorhaben „Hahnensee“). <p>Hinweise zu Pendenzen / Konflikten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abstimmung mit dem Gesamtkonzept touristische Transportanlagen im BLN. 	Z
	11.SW.07	Celerina, Talstation Celerina Bergbahnen	<p>Konzeptarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ausarbeitung eines Konzepts zur Nutzung (inkl. Mantelnutzungen), Erschliessung, Bebauung und Etappierungen / C2. <p>Hinweise zu Pendenzen / Konflikten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abstimmung mit Interessensstandort Hotellerie im Gebiet westlich der Talstation. 	Z

E3 - Entwicklungsstandorte Bahnhofareale

	11.SW.08	Bahnhof St. Moritz	Standortprofil (Hauptnutzungen): – Publikumsintensivere Versorgungs- und Verkaufseinrichtungen, Dienstleistungen und Wohnen / C1	F
	11.SW.09	Bahnhof Samedan (nördlicher Teil)	Standortprofil (Hauptnutzungen):: – Publikumsintensivere Versorgungs- und Verkaufseinrichtungen, Dienstleistungen und Einrichtungen der Bildung / C1.	F
	11.SW.10	Bahnhof Zuoz	Standortprofil (Hauptnutzungen): – Verkaufseinrichtungen, Dienstleistung, Wohnen / C2.	Z

E4 - Entwicklungsgebiete Sport und Event

	11.SW.11.1	Samedan, Standort Cho d'Punt	Konzeptarbeiten: – Siehe Objekt 11.SW.01 (Arbeitsstandorte)	F
	11.SW.11.2	Samedan, Standort Promulins	Konzeptarbeiten: – Abstimmung mit bestehenden Anlagen und Entwicklung Alters- und Pflegeeinrichtungen	F
	11.SW.12	St. Moritz-Bad	Konzeptarbeiten: – Siehe Objekt 11.SW.06 (Entwicklungsstandorte Bergbahnen)	F

E5 - Standorte Resorts ausserhalb und nicht angrenzend dem Siedlungsgebiet

	11.SW.14	Samedan, Standort Bergstation Muottas Muragl	Weiterentwicklung eines bestehenden Standortes	Z
--	----------	--	--	---

E6 - Regionale Lager- und Stellfläche für das Bau- und Transportgewerbe

	11.SW.15	St. Moritz, Standort Palüd Spuondas	<ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung mit Werkhofnutzung und der Lagermöglichkeit für die Schneeentsorgung. - Abstimmung mit Entwicklungsstandort Bergbahnen 11.SW.06 	Z
	11.SW.16	Bever, Standort Sass Grand	<ul style="list-style-type: none"> - Konzept in Abstimmung mit Deponiebetrieb Sass Grand (Reaktordepone 11.VD.04), Sammel und Sortierplatz, sowie Abbauvorhaben (Steinabbau, 11.VB.06). 	Z

E7 - Entwicklungsstandort San Güerg

	11.SW.17	S-chanf, San Güerg	<p>Standortprofil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wertschöpfungsstärkere Nutzungen, touristische Nutzungen im Zusammenhang mit dem Nationalpark, Nutzungen im Zusammenhang mit einer übergeordneten Sportinfrastruktur (Biathlon). <p>Konzeptarbeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erarbeiten einer langfristigen Entwicklungsstrategie für das Gesamtgebiet in Abstimmung mit der Standortnutzungen in Boschetta Plauna (siehe Kap. 7.1) <p>Hinweise zu Pendenzen / Konflikten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung Richtplanobjekt Industriegleisanschluss - Abstimmung Ausbau ARA - Abstimmung regionale Schiessanlage 	Z
--	----------	--------------------	---	---

F. Planungsverfahren und Mitwirkung

Erarbeitung Entwurf	Die Erarbeitung des Richtplangentwurfs erfolgte durch die vom Kreisrat eingesetzte Arbeitsgruppe regionaler Richtplan Siedlung. Der Kreisrat hat den Richtplangentwurf am 16. Dezember 2010 zuhanden der regionsinternen Vernehmlassung und der Vorprüfung verabschiedet.
Vorprüfung und regionsinterne Vernehmlassung (14.1. - 11.3.2011)	<p>Gestützt auf das Regionalplanungsgesetz Oberengadin sind die Gemeinden zu einer Vernehmlassung des Richtplangentwurfs eingeladen worden. Zusätzlich eingeladen wurde die Vereinigung Pro Lej da Segl.</p> <p>Die Vernehmlassungsfrist dauerte vom 14. Januar bis am 11. März 2011. Insgesamt gingen von allen Gemeinden sowie der Vereinigung Pro Lej da Segl Stellungnahmen ein. Gleichzeitig zur Vernehmlassung bei den Gemeinden wurde das Vorprüfungsverfahren bei den Fachstellen der kantonalen Verwaltung durchgeführt. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden im Vorprüfungsbericht vom 27. Mai 2011 festgehalten.</p> <p>Die Regionalplanungskommission hat die Anträge aus Vernehmlassung und Vorprüfung beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Wünsche und Anträge sowie deren Behandlung sind im Bericht „Auswertung der kantonalen Vorprüfung / regionale Vernehmlassung“ vom 6. Juli 2011 dokumentiert.</p>
Öffentliche Auflage (6.10. - 4.11.2011)	Der Entwurf zur Anpassung des regionalen Richtplans Oberengadin wurde vom 6. Oktober bis zum 4. November 2011 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit dem regionalen Richtplan wurden auch die erläuternden Berichte zur Anpassung des kantonalen Richtplans öffentlich aufgelegt. Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgte die verwaltungsinterne Vernehmlassung zuhanden der Beschlussfassung / Genehmigung bei den kantonalen Amtsstellen sowie die Vorprüfung durch den Bund. Das Ergebnis der Mitwirkung ist im „Bericht zu den Wünschen und Anträgen“ vom 26. Januar 2012 dokumentiert.
Beschlussfassung:	Der Kreisrat hat anlässlich der Sitzung vom 26. Januar 2012 das Kapitel S 5.3, Gebiete für die Wirtschaft, die überörtliche Versorgung und die Ausstattung, zuhanden der Genehmigung durch die Regierung beschlossen.

G. Grundlagen

G.1 Allgemein

- Regionales Siedlungsentwicklungskonzept, Grundlage zum regionalen Richtplan Siedlung, vom Kreisrat zur Kenntnis genommen am 16. Dezember 2010.

G.2 Ergänzende Informationen zu einzelnen Standorten

Konzept flächenintensive Arbeitsplatzgebiete

Der regionale Richtplan sieht in Bezug auf flächenintensive Arbeitsnutzungen ein Konzept mit je einem regionalen Standort pro Teilraum vor. Um diese Konzentration der Arbeitsnutzungen auch zu realisieren, sind an den jeweiligen Standorten genügend grosse Flächen oder entsprechende Erweiterungspotenziale zu sichern. Für die drei regionalen Standorte sind entsprechende Entwicklungskonzepte zu erstellen. Darin sind Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungsfragen, Fragen der Parzellenzuschnitte und möglicher Entwicklungsetappen zu klären. Für das Gebiet Föglias (Sils) besteht ein solches Konzept.

Samedan,
Cho d'Punt
(11.SW.01)

Das Gebiet Cho d'Punt ist im kantonalen Richtplan als Standort für flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen festgesetzt. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Oberengadins, der guten Anbindung an das übergeordnete Strassennetz und der vorhandenen Nutzungen (Gewerbe, Flugplatz) eignet sich der Standort auch für grössere Verkaufseinrichtungen im Bereich der Fachmärkte. Das Nutzungsprofil wird im vorliegenden Richtplan entsprechend ergänzt.

Eine Erweiterung des Gebiets ist mittelfristig erforderlich. Eine solche besteht östlich der rechtskräftigen Gewerbezone (vgl. Abb. 1). Klärungs- resp. Abstimmungsbedarf in Bezug auf die Erweiterung besteht mit Flughafenbetrieb bzw. dem Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL), sowie mit weiteren geplanten oder in Diskussion stehenden Vorhaben (Sportanlagen, Pferdesport). In Bezug auf die Verträglichkeit mit dem Natur- und Landschaftsschutz liegen keine unmittelbaren Ausschlussgründe vor.

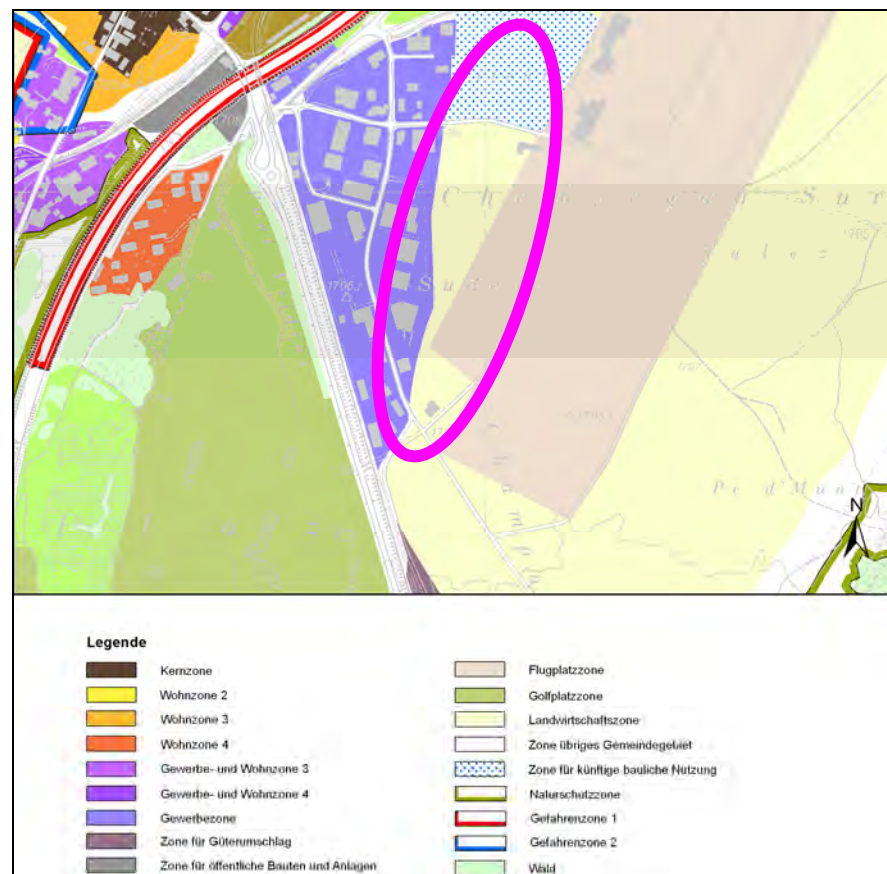
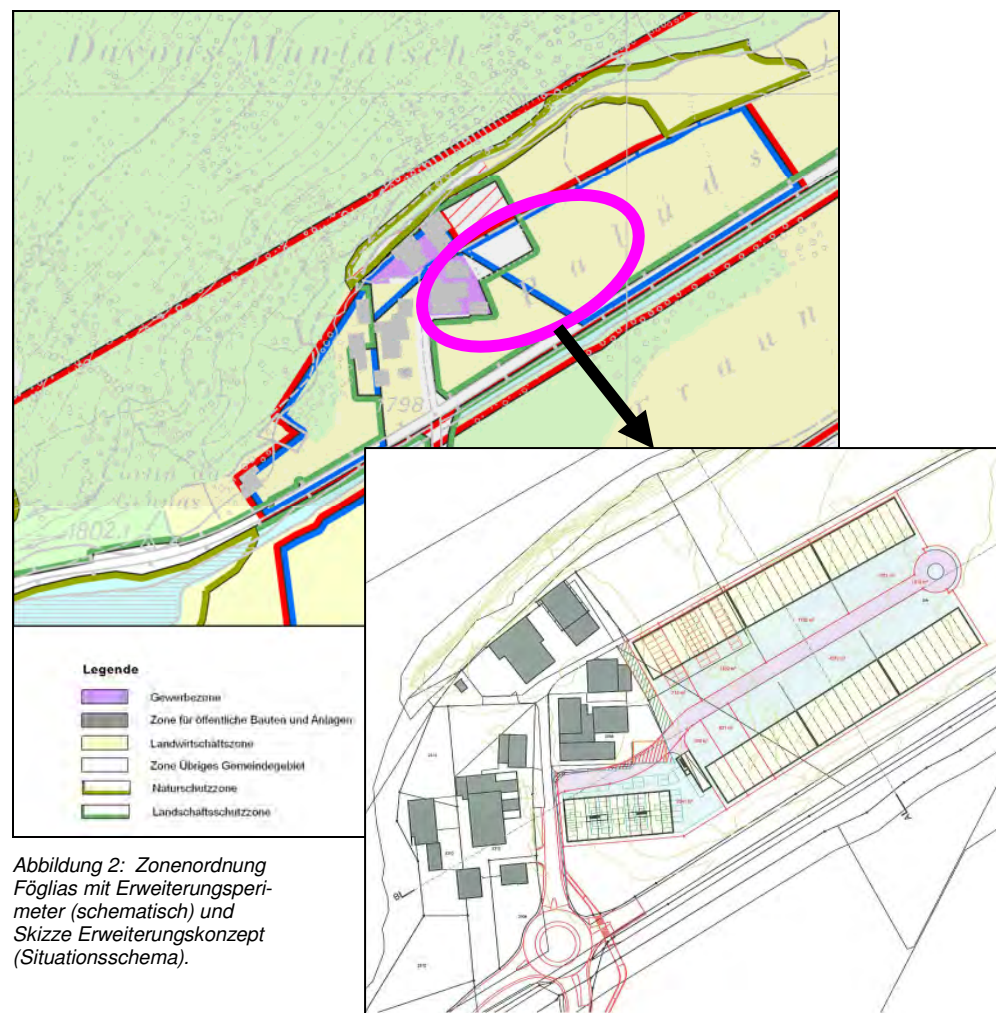


Abbildung 1: Standort Cho d' Punt mit Erweiterungsumkreis (schematisch).

Sils, Standort
Föglias
(11.SW.02)

Das Gebiet Föglias wird im regionalen Richtplan als Standort für flächenintensive und emissionslastige Arbeitsnutzungen festgesetzt. Die Eignung als regionaler Standort ergibt sich aus der Lage an der Kantonstrasse abseits der Wohnsiedlungen und in einer gefassten Landschaftskammer, welche einen natürlichen Sichtschutz bildet. Aufgrund der dezentralen Lage innerhalb des Oberengadins ist der Standort jedoch nicht für publikumsintensive Einrichtungen geeignet. Die Errichtung solcher Betriebe ist aufgrund des definierten Standortprofils ausgeschlossen.

Der regionale Standort knüpft an die bestehende Gewerbezone an, welche in der Landschaftskammer gegen Osten (Richtung Silvaplannersee) erweitert wird. Heute wird das Erweiterungsgebiet landwirtschaftlich genutzt. Die überlagerte Landschaftsschutzzone wird teilweise aufgehoben. Die Lage im BLN-Gebiet stellt besonders hohe Ansprüche in Bezug auf Erschliessungs-, Nutzungs- und Gestaltungslösungen. Das geplante Bebauungs- und Erschliessungskonzept trägt diesen Forderungen Rechnung. Das Nutzungskonzept sieht eine Entwicklung mit sehr hohen Dichten vor. Eine weitere Erweiterung nach Osten ist möglich.



Zuoz
 Resgia
 (11.SW.03)

Das regionale Arbeitsplatzgebiet für flächenintensive und emissionslastige Nutzungen „Resgia“ befindet sich direkt an der Kantonsstrasse. Südlich der Kantonsstrasse befindet sich heute bereits eine bereits weitgehend genutzte Gewerbezone. In einer ersten Entwicklungsphase steht die Erweiterung auf der gegenüberliegenden Seite der heutigen Gewerbezone im Vordergrund. Aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes ist die Erweiterung an diesem Standort vertretbar, das Erweiterungsgebiet tangiert keine Natur- oder Landschaftsschutzflächen. Weiterer Abstimmungsbedarf besteht in Bezug auf die Erschliessung betreffend dem Vorhaben eines Kreiselsneubaus (Anschluss Zuoz).

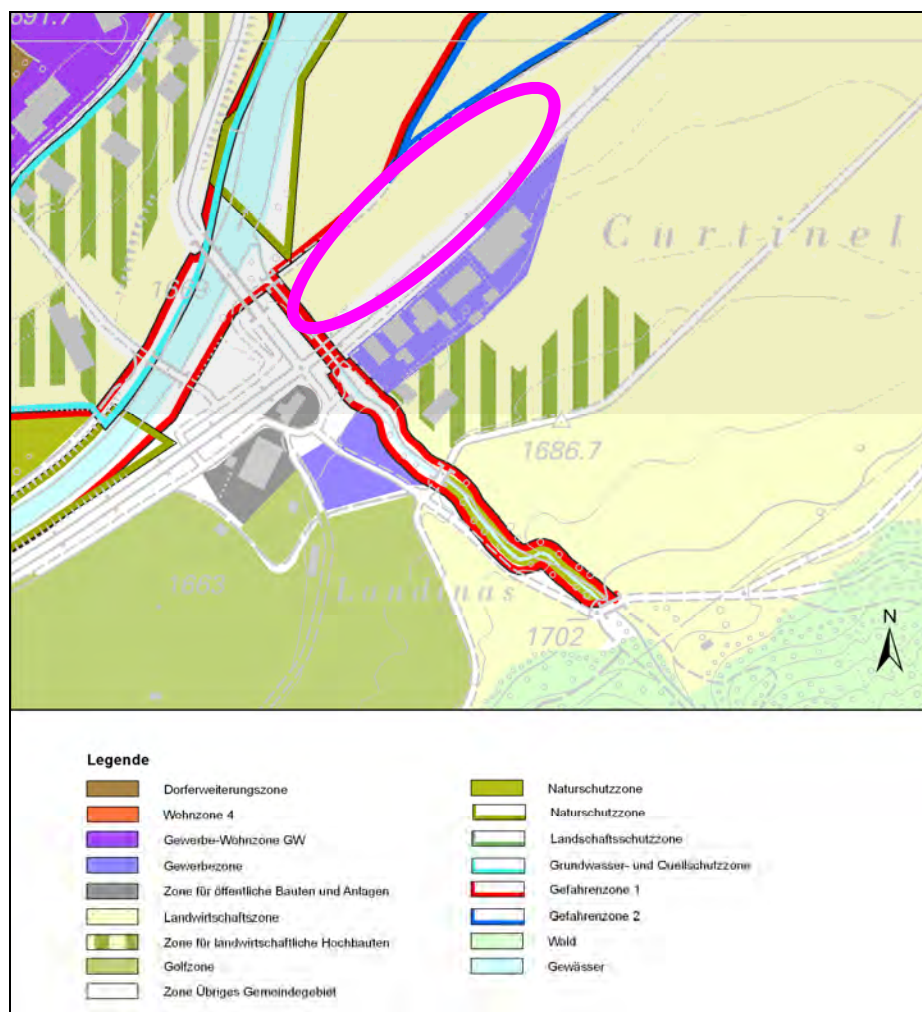


Abbildung 3: heutige Nutzung / Zonenordnung Resgia mit Erweiterungsperimeter (schematisch).