



Gemeindevorstandssitzung vom 11. Juli 2023

Anwesend: Carnot René, Vizepräsident (Vorsitz)
Heis Daniela, Vorstandsmitglied
Högger Daniel, Gemeinderatspräsident

Abtausch Grundstück Plan da la Resia mit Teilparzellen in Votlas, Antrag an den Gemeinderat

Bereits im Herbst 2015 hat die Interzegg AG bzw. Walter Zegg beim Gemeindevorstand das Interesse angemeldet, das Bauland östlich vom Hotel Bristol käuflich zu erwerben. Der damalige Gemeindevorstand teilte der Interzegg AG mit, dass die Gemeinde grundsätzlich kein Bauland ohne öffentliche Ausschreibung verkaufen kann und stellte in Aussicht, einen allfälligen Landabtausch mit dem Grundstück Nr. 575 in Plan da la Resia (Eigentümer Interzegg AG) zu prüfen.

Anfang 2017 wurden entsprechende Abklärungen mit dem Rechtsberater der Gemeinde getroffen. Obwohl das vorgeschlagene Tauschgeschäft nahezu flächengleich gewesen wäre, empfahl der Rechtsberater dem Gemeindevorstand, den Landwert zu prüfen und anschliessend eine Abstimmung durch den Souverän durchzuführen. Im Februar 2017 beschloss der Gemeindevorstand daher, zu prüfen, welche Flächen vom Grundstück Nr. 575 nach Umsetzung der Wasserschutzmassnahmen wieder in der blauen Zone zu liegen kommen, damit ein flächen- und wertgleicher Grundstückstausch überhaupt in Frage kommt.

Nachdem das Hochwasserschutzprojekt Plan da la Resia im Herbst 2020 umgesetzt wurde, beantragte der Gemeindevorstand mit Schreiben vom 9. Dezember 2020 bei der Gefahrenkommission III, den Gefahrenzonenplan im Bereich Plan da la Resia anzupassen. Gemäss Beschluss der Gefahrenkommission III wurde bei der Anpassung auf der Parzelle Nr. 575 die bestehende GZ1 (rote Zone) verkleinert und die bestehende GZ2 (blaue Zone) auf den Parzellen Nr. 574 und 575 ausgedehnt bzw. an die Parzellengrenzen angepasst. Gemäss vorliegendem Entwurf zur Teilrevision der Gefahrenzonen befinden sich von der Parzelle Nr. 575 Total 389 m² in der Gefahrenzone I (rot), wodurch sich die Bauzonenfläche auf 925 m² reduziert.

Dieses Ergebnis muss von der Kantonsregierung noch bestätigt werden.

Die Flächen des Baulands der Gemeinde im Bereich vom Hotel Bristol sind in der gemischten Zone und in der Gefahrenzone II (blau). Es sind dies folgende Grundstücke:

Grundstück Nr. 2205
273 m² westlich vom Hotel Bristol
685 m² östlich vom Hotel Bristol

Grundstück Nr. 2356
470 m² östlich vom Hotel Bristol

Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist dieser Tausch für beide Parteien von Vorteil. Das Grundstück Nr. 575 in Plan da la Resia wird bereits seit Jahren von der Gemeinde und der Sennerei gepachtet und als öffentlicher Gemeindeparkplatz und als Parkplatz für die Sennerei genutzt. Die Interzegg AG bzw. Walter Zegg besitzt im Bereich der Gemeindeparzellen Nr. 2025 und 2356 die Gebäude Nr. 640 und Nr. 641 und könnte die Parzellen mit dem Grundstückstausch aufwerten. Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist dieser Landabtausch für die Gemeinde für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Sennerei von Bedeutung.

Aufgrund der Berechnungen und der bisherigen Verhandlungen hat der Gemeindevorstand Walter Zegg das Angebot unterbreitet, dass dieser aufgrund der Grösse der Grundstücke und der Zonenzugehörigkeit für den Abtausch der Grundstücke Nr. 2205 und 2356 mit dem Grundstück Nr. 575 eine Differenz von CHF 235'000.00 zu bezahlen hat. Diese Aufzahlung ist nach Meinung des Vorstandes aufgrund der Berechnungen begründet und angemessen. Bei der Berechnung wurde für die Flächen in der Bauzone ein Wert von rund CHF 900.00 pro m² angewendet und für die übrigen Flächen zwischen CHF 100.00 und CHF 500.00 pro m² je nach Zonenzugehörigkeit und Nutzen.

Die Tourismusprojektkommission hat den Grundstückstausch an der Sitzung vom 25. April 2023 behandelt. Sie unterstützt den Landabtausch, sofern Walter Zegg bereit ist, den Betrag von CHF 235'000.00 aufzuzahlen. Nach Meinung der Tourismusprojektkommission wäre der Landtausch für beide Parteien von Vorteil.

Die Interzegg AG hat mit Schreiben vom 30. Mai 2023 bereits zugesichert, dass sie bei einem Abtausch der Parzellen mit einer Aufzahlung ihrerseits in der Höhe von CHF 235'000.00 einverstanden ist.

Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeinderat, dem Tausch vom Grundstück Nr. 575 in Plan da la Resia mit den Teilflächen der Gemeindeparzellen Nr. 2025 und 2356 zuzustimmen unter dem Vorbehalt, dass die Kantonsregierung dem Antrag der Gefahrenkommission III zustimmt und die bestehende Gefahrenzone 2 (blaue Zone) auf dem Grundstück Nr. 574 und Nr. 575 in Plan da la Resia ausgedehnt bzw. an die Parzellengrenze angepasst wird.

Der Grundstückstausch soll dem Souverän an einer der nächsten Urnenabstimmungen vorgelegt werden.

Gesuch zur Durchführung von Helikopter-Rundflügen am 1. August 2023

Mit Datum vom 10. Juli 2023 stellt die Gäste-Information Samnaun das Gesuch zur Durchführung der Helikopter-Rundflüge am 1. August 2023.

Gemäss Schreiben bot die HeliBernina bereits in den vergangenen Jahren an den 1. August-Feiern verschiedentlich touristische Rundflüge in Samnaun an. Die Attraktion habe sich grosser Beliebtheit erfreut und sei von zahlreichen Dorfmarkt-Besuchern genutzt worden.

Die HeliBernina ist laut Ausführungen auch in diesem Jahr wieder bereit, mit 2 Helikoptern Rundflüge zwischen 10.00 Uhr – 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr – 17.00 Uhr anzubieten. Die An- und Abflugroute auf Pra Grond werde so gewählt, dass im Dorf nur wenige Lärm-Emissionen zu erwarten seien. Der Landeplatz auf Pra Grond sei bereits mit dem Grundeigentümer definiert und abgesprochen.

Die Gäste-Information ersucht den Gemeindevorstand, dem Gesuch zur Durchführung von Helikopter-Rundflügen am 1. August zuzustimmen.

Der Gemeindevorstand erteilt die Zustimmung für die Durchführung von Helikopter-Rundflügen am 1. August 2023.

Projekt Ersatzmassnahmen Samnaun, Abrechnung per Ende April 2023

Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen sowie bei Terrainveränderungen, Wegen und Hochbauten im Skigebiet fordert das Amt für Natur und Umwelt (ANU) Ersatzmassnahmen.

Im April 2019 beschloss der damalige Gemeindevorstand, ein umfassendes Ersatzmassnahmenkonzept ausarbeiten zu lassen und erteilte den entsprechenden Auftrag dem Umweltbaubegleitungsbüro der Gemeinde und der BBS AG, der Firma ARINAS environment AG, Zernez. Gemäss damaliger Richtofferte betragen die geschätzten Kosten inkl. MwSt. CHF 40'000.00 (ohne Quellkartierung). Die Leistungen und Nebenkosten werden nach Aufwand gemäss den offerierten Ansätzen und Konditionen verrechnet.

Mit Datum vom 25. Mai 2023 liegt von der ARINAS environment AG eine Rechnung für die bisher geleisteten Arbeiten im Rahmen des Projektes Ersatzmassnahmen Samnaun über CHF 25'794.20 vor.

Der Gemeindevorstand hat die vorliegende Rechnung geprüft.

Der Aufwand wird über das Konto 7900.3131.00 (Anpassung Nutzungsplanung) abgerechnet.

Die Restkosten von rund CHF 15'000.00 werden in das Budget 2024 aufgenommen.

Teilrevision Ortsplanung "Überarbeitung Gefahrenzonen Samnaun, Teil A", Antrag an den Gemeinderat

Mit dem Regierungsbeschluss zur Ortsplanung vom 7. Juli 2015 wurde die Gefahrenzonenkarte der Gefahrenkommission III für verbindlich erklärt.

Bei Bauzonenflächen, welche von verbindlich erklärten Gefahrenzonen 1 (rot) überlagert wurden, wurde die Genehmigung mit dem Vorbehalt verbunden, dass die Gemeinde innert einer Frist von sieben Jahren ab Inkrafttreten des Genehmigungsbeschlusses feste bauliche Schutzmassnahmen wie Ablenk- und Auffangdämme oder Lawinenverbauungen zu erstellen hat. Die Schutzmassnahmen müssen so dimensioniert sein, dass die betreffenden Bauzonenflächen aus den Gefahrenzonen 1 entlassen werden können. Andernfalls würde ein Widerruf der Genehmigung der Bauzonenflächen bzw. eine definitive Nicht-Genehmigung erfolgen. Die besagte Frist lief am 8. Juli 2022 aus. Im Weiteren wurden gemäss Regierungsbeschluss verschiedene Parkierungsflächen sistiert, bis für diese ein Gefahrenschutzdispositiv erarbeitet wurde.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Samnaun den Grossteil der erforderlichen Schutzmassnahmen zwischen Spissermühle und Ravaisch umgesetzt sowie ein Schutzkonzept für die Parkierungsflächen analog den Strassen erarbeitet. Folglich kann eine Bereinigung der Festlegung Gefahrenzonen im Zonenplan (Teil A) erfolgen.

Für den Ortsteil Samnaun-Dorf wurde die Frist zur Umsetzung der baulichen Schutzmassnahmen von der Regierung bis 2029 erstreckt, die Bereinigung der Gefahrenzonen erfolgt folglich zu einem späteren Zeitpunkt (Teil B).

Entlassung Bauzonenflächen und Nutzungsübertragungen

Bauzonenflächen, welche weiterhin innerhalb der Gefahrenzone 1 liegen, werden gemäss konstanter kantonaler Praxis aus der Bauzone entlassen. Dies unabhängig vom Bebauungsgrad.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen im Zusammenhang mit der Entlassung von Flächen aus der Bauzone Nutzungsübertragungen (Transfer anrechenbare Geschossfläche aGSF) zwecks Beibehaltung der Ausnützung auf den betroffenen Parzellen.

Parkierungsflächen innerhalb Gefahrenzone 1

Gemäss Auskunft des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) vom Februar 2022 sind die Parkierungsanlagen mit den bestehenden bzw. in Erarbeitung stehenden Interventionskarten abgehandelt. Die Parkierungsanlagen werden im Ereignisfall analog den Strassen gesperrt. Zudem hat die zuständige Gefahrenkommission III mittels Protokoll bestätigt, dass der Betrieb der Anlagen unter Einhaltung der Massnahmen unter dem Gefahrenaspekt verantwortbar ist. Ein Sicherheitsdispositiv liegt somit vor und die organisatorischen Massnahmen sind adäquat und durchführbar. Auch ein Bedarfsnachweis für die Parkierungsflächen wurde formuliert.

Die Anforderungen aus dem Regierungsbeschluss Nr. 642 vom 7. Juli 2015 werden somit erfüllt.

In Anwendung von Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVAO) fand die öffentliche Mitwirkungsaufgabe bezüglich einer Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Samnaun "Überarbeitung Gefahrenzonen Samnaun Teil A" vom 15. Februar 2023 bis 17. März 2023 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe gingen keine Vorschläge bzw. Einwendungen ein.

Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeinderat, die Teilrevision Ortsplanung «Überarbeitung Gefahrenzonen Samnaun, Teil A» zu genehmigen und z.Hd. der Stimmbeteiligung zu verabschieden.

Der Souverän soll an einer nächsten Urnenabstimmung über die Teilrevision befinden.

Teilrevision Ortsplanung Festlegung "Gewässerraum", Antrag an den Gemeinderat

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone und Gemeinden sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der damals nahezu abgeschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung wies die Gemeinde Gewässerabstandslinien statt des neu gültigen Gewässerraums aus, weshalb die Regierung die Gemeinde in ihrem Beschluss vom 7. Juli 2015 auch anwies, die Gewässerräume innert der von der Gesetzgebung vorgegebene Frist festzulegen und sie sistierte Teile der Gewässerabstandslinien.

Diesem Auftrag kam die Gemeinde Samnaun im Jahr 2020 nach und liess die Ausscheidung des Gewässerraums für Fliessgewässer durch die Hunziker, Zarn & Partner AG ermitteln und anschliessend durch den Ortsplaner aufbereiten. Die grundeigentümergebundene Festlegung des Gewässerraums im Zonenplan erfolgt im Rahmen der vorliegenden Teilrevision.

Zweck des Gewässerraumes

Mit der Festlegung des Gewässerraumes nach Artikel 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sollen folgende Funktionen der Gewässer gewährleistet werden:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer
- den Schutz vor Hochwasser
- die Gewässernutzung

Innerhalb des Gewässerraumes gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen definiert die Gewässerschutzverordnung (z.B. für Fusswege, land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege oder standortgebundene Anlagen wie Brücken). Die bestehenden Fuss- und Wanderwege können beibehalten und im üblichen Rahmen unterhalten werden. Neue Anlagen sind üblicherweise im Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen.

Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Bestandesschutz rechtmässig erstellter Bauten

Innerhalb der Bauzone gilt für rechtmässig erstellte Bauten ein erweiterter Bestandesschutz, wenn dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Neben Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sind auch teilweise Änderungen, massvolle Erweiterungen und ein Wiederaufbau zugelassen. Wenn eine Parzelle teilweise im Gewässerraum liegt, verringert das die zulässige bauliche Ausnützung der gesamten Parzelle nicht.

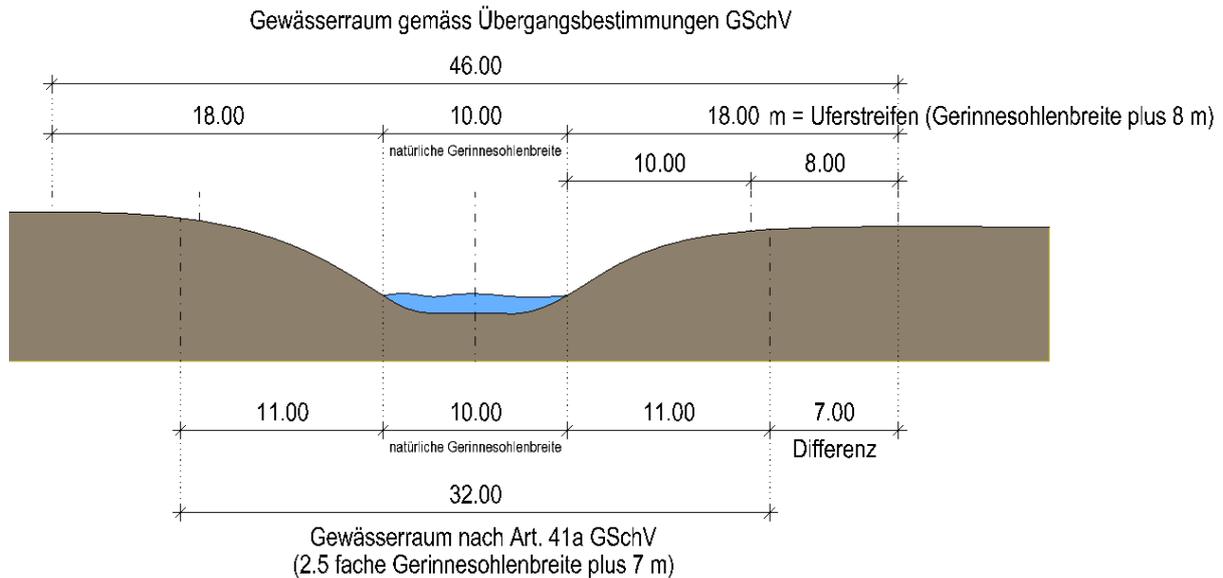
Verzicht bzw. Nicht-Vornahme der Gewässerraumfestlegung

Solange der Gewässerraum nicht ausgeschieden ist, gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. Einzelfallbeurteilungen. Nach Festlegung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung besteht einerseits eine Planungs- und Rechtssicherheit, ausserdem werden die meist strengeren Übergangsbestimmungen der GSchV aufgehoben.

Nur in folgenden Fällen kann auf eine Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden, sofern keine Nutzungskonflikte entgegenstehen:

- Im Sömmerungsgebiet
- Im Waldareal
- Bei künstlichen Gewässern
- Bei eingedolten Gewässern
- Kleinstgewässern

Ein Vergleichsbeispiel bei Gewässer mit Gerinnesohlenbreite von 10 m zeigt, dass die derzeit geltenden Übergangsbestimmungen wesentlich strenger sind als die künftigen:



Verminderung des Gewässerraums

In Samnaun sind die Voraussetzungen für eine Verringerung des Gewässerraums nicht gegeben (keine dichte Überbauung angrenzend an die Gewässer, Gewässer beanspruchen nur einen Teil der Talsohle). Aus diesem Grund konnten keine Verminderungen des Gewässerraums vorgenommen werden.

In Anwendung von Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) fand vom 15. Februar 2023 bis 17. März 2023 die öffentliche Mitwirkungsaufgabe bezüglich einer Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Samnaun «Festlegung Gewässerraum Samnaun» statt.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe der Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Samnaun «Festlegung Gewässerraum Samnaun» gingen zwei Stellungnahmen ein. Den Anträgen, welche in diesen zwei Stellungnahmen gestellt wurden, konnte nicht entsprochen werden.

Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeinderat, die Teilrevision Ortsplanung «Festlegung Gewässerraum Samnaun» zu genehmigen und z.Hd. der Stimmbevölkerung zu verabschieden.

Der Souverän soll an einer nächsten Urnenabstimmung über die Teilrevision befinden.

Wahl Kommission i.S. Vergabe Freizeitareal Clis da Ravaisch

Der Gemeindevorstand beschliesst, für die Neu-Vergabe der Freizeitanlagen in Clis da Ravaisch eine Kommission einzusetzen.

Folgende Personen werden in die Kommission gewählt:

- Heis Daniela, Gemeindevorstand
- Högger Daniel, Gemeinderatspräsident
- Aeschbacher Bernhard, Co-Direktor TESSVM und Mitglied der Tourismusprojektekommission
- Jenal Eduard, Gemeinderat und Mitglied der Tourismusprojektekommission
- Jenal Mario, Delegierter des Verwaltungsrates der BBS AG und Mitglied der Tourismusprojektekommission
- Jenal Thomas, Gemeinderat und Mitglied der Tourismusprojektekommission
- Mayer Curdin (externer Berater), Gredig + Partner AG

Vergabe Wohnung Nr. 4 in der Gemeindeliegenschaft "Chasa Riva"

Die Wohnung Nr. 4 in der Gemeindeliegenschaft «Chasa Riva» wurde zur Neuvermietung per 1. Oktober 2023 oder nach Vereinbarung ausgeschrieben.

Vier Bewerbungen gingen für die Wohnung ein.

Der Gemeindevorstand beschliesst, die ausgeschriebene 1-Zimmerwohnung in der Gemeindeliegenschaft Chasa Riva an eine Bewerberin zu vermieten, welche derzeit Mieterin der 1-Zimmerwohnung Nr. 11 in der Liegenschaft «Chasa Riva» ist. Sie wechselt auf den 1. November 2023 von der Wohnung Nr. 11 in die Wohnung Nr. 4. Die Mieterin wohnt und arbeitet schon länger in Samnaun.

Bei den übrigen drei Bewerbern handelt es sich um Betriebe bzw. um Zweitwohnungsinteressenten.

Die 1-Zimmerwohnung Nr. 11 wird ab dem 1. November 2023 an eine Person vermietet, welche sich bereits im 2022 für diese Wohnung bewarb. Diese arbeitet und wohnt ebenfalls schon länger in Samnaun.

Samnaun, 11.07.2023/sp