



La Punt Chamues-ch:
Das Obergericht weist
eine Einsprache gegen
ein Neubauprojekt ab.
Pressebild

Neue Wohnungen in La Punt – Einsprache abgewiesen

Das Bündner Obergericht hat eine Beschwerde gegen ein Bauprojekt in La Punt abgewiesen. Ein Dreifamilienhaus mit Tiefgarage darf gebaut werden. Die Einsprecher müssen nun 4800 Franken zahlen.

Marius Kretschmer

In La Punt Chamues-ch ist wie überall im Oberengadin der Wohnraum knapp. Nun kann ein neues Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und Tiefgarage gebaut werden. Das Bündner Obergericht hat eine Beschwerde mehrerer Nachbarinnen und Nachbarn abgewiesen und damit die Baubewilligung der Gemeinde bestätigt. Auslöser des Rechtsstreits ist ein neu abgetrenntes Grundstück in einem Quartier mit bestehender Überbauung. Dort plant eine Bauherrschaft ein dreistöckiges Wohnhaus

mit unterirdischer Einstellhalle. Die Gemeinde hatte das Projekt 2025 bewilligt. Mehrere Anwohner erhoben dagegen Einsprache und zogen später vor Gericht.

Warum sich die Nachbarn beschwerten

Die Beschwerdeführer machten eine ganze Reihe von Punkten geltend. Ihr Hauptargument: Der bestehende Quartierplan sei veraltet. Seit einer Teilrevision der Ortsplanung habe sich die bauliche Grundordnung verändert, etwa bei Zonen, Gebäudehöhen und Nutzungsmöglichkeiten. Deshalb hätte die Gemeinde zuerst den

Quartierplan überarbeiten müssen, bevor sie eine Baubewilligung erteilt.

Das Obergericht hält fest: Ein Quartierplan muss nicht automatisch angepasst werden, nur weil sich übergeordnete Planungen ändern. Entscheidend ist, ob das konkrete Bauprojekt sowohl den alten Quartierplan als auch die heutigen Vorschriften einhält. Genau das sei hier der Fall. Das geplante Gebäude bleibe innerhalb der bereits früher festgelegten Baufenster und nutze keine neuen, erweiterten Möglichkeiten. Deshalb gebe es keinen Grund, die Bewilligung zu verweigern.

Auch die Kritik an der Umgebungsgestaltung überzeugte das Gericht

Das Obergericht kommt zum Schluss, dass das Bauprojekt in allen Punkten den geltenden Vorschriften entspricht.

nicht. Das Bauprojekt sieht vor, dass ein Teil der Tiefgarage leicht aus dem gewachsenen Boden herausragt. Damit das Gelände harmonisch gestaltet werden kann, sind Aufschüttungen, Stützmauern und ein Sitzplatz vorgesehen. Die Nachbarn argumentierten, solche Anlagen seien ausserhalb des Baufensters unzulässig.

Gericht: Mauern und Sitzplätze sind keine Gebäude

Das Gericht widerspricht. Sitzplätze, Mauern oder Geländeanpassungen gelten rechtlich nicht als Gebäude und dürfen – wenn sie nötig sind – auch ausserhalb des eigentlichen Baufensters erstellt werden. In diesem Fall sei die Geländeanpassung notwendig, weil die neue Tiefgarage an eine bestehende Garage auf dem Nachbargrundstück angeschlossen werden müsse. Die Gemeinde habe daher korrekt entschieden.

Ein weiterer Streitpunkt betraf die Gebäudeabstände. Das neue Haus rückt näher an ein anderes Gebäude heran, als es die allgemeinen Regeln vorsehen. Laut Gericht ist dies erlaubt, weil zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern ein sogenanntes Grenzbaurecht vereinbart wurde. Solche Vereinbarungen sind zulässig, solange keine überwiegenden öffentlichen Interessen dagegen sprechen. Das sei hier nicht der Fall.

Auch die Einwände zur Einhaltung des Richtplans, zur Ausnutzung des Grundstücks und zur Führung eines geplanten Fusswegs wurden geprüft. Das Obergericht kommt zum Schluss, dass das Bauprojekt in allen Punkten den geltenden Vorschriften entspricht.

Gerichtskosten von 4800 Franken

Die Beschwerde wurde deshalb vollständig abgewiesen. Die unterlegenen Nachbarn müssen die Gerichtskosten von rund 4800 Franken übernehmen. Damit ist der Weg frei für den Bau des neuen Mehrfamilienhauses in La Punt.

Silvaplana baut neue Wohnungen für Einheimische

Die Gemeinde Silvaplana setzt ein Zeichen gegen den Wohnraummangel im Oberengadin: Direkt neben dem neuen Schulhaus entstehen zwölf bezahlbare Mietwohnungen für einheimische Familien.

Marius Kretschmer

Der neu gewählte Gemeindevorstand von Silvaplana hat Anfang Januar die Leitlinien für die neue Amtsperiode festgelegt. Im Zentrum der Auslegeordnung steht ein Thema, das die Gemeinde seit Jahren beschäftigt: bezahlbarer Wohnraum für die einheimische Bevölkerung. Konkretester Ausdruck dieser Priorität ist das Wohnbauprojekt «Las Famiglias».

Direkt neben dem Schulhaus nimmt dieses Projekt nun sichtbar Gestalt an. Auf der Parzelle 2183 entsteht mit der Ches'Allegria ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Mietwohnungen, die explizit für einheimische Familien vorgesehen sind. Das bestehende Gebäude wurde bereits abgebrochen – ein symbolischer Schritt für einen Neubeginn in der kommunalen Wohnpolitik.

Familiengerechter Wohnraum an zentraler Lage

Geplant sind drei 2½-Zimmer-, eine 3½-Zimmer-, vier 4½-Zimmer- und vier 5½-Zimmer-Wohnungen mit Flächen

zwischen rund 55 und 120 Quadratmetern. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder Sitzplatz, einen eigenen Waschturm sowie einen Liftzugang. Ergänzt wird das Angebot durch Kellerabteile von acht bis zwölf Quadratmetern.

«Mit dem Projekt fördert die Gemeinde Silvaplana gezielt bezahlbaren Wohnraum für Einheimische», sagt Gemeindepräsident Daniel Bosshard. Die Nähe zu Schule, Sportanlagen und Dorfkern unterstreiche den Anspruch, langfristig attraktive Lebensbedingungen für Familien zu sichern.

Ein Projekt mit besonderer Vorgeschichte

Ermöglicht wurde das Wohnbauprojekt «Las Famiglias» durch eine aussergewöhnliche Konstellation. Im Zusammenhang mit der Verlängerung der Konzession für das Wasserkraftwerk Ova dal Vallun erhielt die Gemeinde von der Repower AG die Möglichkeit, das bestehende Wohnhaus zum symbolischen Preis von einem Franken zu übernehmen. Auf dieser Grundlage konnte ein Neubau-

projekt entwickelt werden, das an den Gemeindeversammlungen vom 10. April und 5. November vergangenen Jahres einstimmig genehmigt wurde. Die Investitionssumme beläuft sich auf rund zehn Millionen Franken.

Ursprünglich war ein Neubau mit neun Wohnungen vorgesehen. In der

Detailplanung wurde das Projekt jedoch weiterentwickelt: Durch die Verlagerung der Kellerräume in ein Untergeschoss konnten drei zusätzliche Wohnungen realisiert werden, ohne die sichtbare Kubatur des Gebäudes zu verändern. Nachhaltig gebaut, langfristig gedacht.



Modell und Visualisierung: So soll das neue Mehrfamilienhaus in Silvaplana aussehen, wenn es fertig ist.
Bild: Gemeinde Silvaplana/SGVisual

Der Baustart ist auf den 1. April angesetzt, der Bezug der Wohnungen auf den 1. Dezember 2027. Beim Bau setzt die Gemeinde auf nachhaltige Lösungen. Die Wärmeversorgung erfolgt über das bestehende Fernwärmenetz des Schulhauses mit Holzschnitzeln. Zusätzlich werden die südöstlichen und nordwestlichen Fassaden vollständig mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Interessierte Familien können sich bereits jetzt bei der Gemeindekanzlei registrieren lassen. Mietpreise und das Bewerbungsverfahren will die Gemeinde in den kommenden Monaten publizieren, ebenso soll es eine laufende Baudokumentation geben.

Teil einer umfassenden Gemeindestrategie

«Las Famiglias» ist eingebettet in eine breiter angelegte Strategie des Gemeindevorstands. Neben weiterem Wohnraum – etwa im Gebiet Foppas Ost – stehen Infrastrukturprojekte, Ortsbildaufwertungen in Champfèr, Investitionen in nachhaltige Energie sowie ein ausgeglichenes Budget im Fokus.