

Protokoll

Gemeindekanzlei
Chanzlia cumünela

der Gemeindeversammlung 2023-4
vom Montag, 11. Dezember 2023, 20.00 Uhr
in der Sela Arabella des Gemeinde- und Kongresszentrums Rondo

<u>Vorsitz</u>	Nora Saratz Cazin, Gemeindepräsidentin
<u>Anwesend</u>	95 von 1211 Stimmberechtigten
<u>Entschuldigt</u>	16 Personen
<u>Stimmzähler</u>	Carla Crameri, Fritz Röthlisberger, Urs Conrad und Paul Prevost (ad hoc)

Traktanden:

1. Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung 2023-03 vom 11. Dezember 2023
 2. Erneuerung der Leistungsvereinbarung zwischen den Oberengadiner Gemeinden und der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO) für den Betrieb der Alterszentren Promulins und Du Lac
 3. Budget der Gemeinde Pontresina für das Jahr 2024
 4. Erwerb Parzelle 2401, Laret
 5. Teilrevision Ortsplanung, Waldabstandslinie Via da Mulin
 6. Varia
-

Verhandlungen:

0.1.1.0.02 Protokolle und Varia Beschluss-Nr. 2023-13

Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung 2023-3 vom Montag, 2. Oktober 2023

I. Sachverhalt

Gemäss dem seit 1. Juli 2018 geltenden kantonalen Gemeindegesetz sind Gemeindeversammlungsprotokolle spätestens 1 Monat nach der Versammlung zu veröffentlichen (Art. 11 Abs. 1).

Einsprachen sind innert der Auflagefrist von 30 Tagen schriftlich an den Gemeindevorstand einzureichen. Diese werden an der nächsten Gemeindeversammlung behandelt und das Protokoll anschliessend genehmigt (Art. 11 Abs. 2).

Das Protokoll der Gemeindeversammlung 2023-3 vom Montag, 2. Oktober 2023, war gemäss diesen Bestimmungen vom 18. Oktober 2023 bis zum 17. November 2023 öffentlich aufgelegt und auf der Website der Gemeinde publiziert worden. Innert Frist wurden keine Einsprachen eingereicht.

II. Antrag

Das Protokoll der Gemeindeversammlung 2023-3 vom Montag, 2. Oktober 2023, sei zu genehmigen.



III. Erwägungen und Diskussion

Nora Saratz Cazin

- Begrüssst die anwesenden Stimmberechtigten.
- Erklärt, dass sie beim Traktandum 4 im Ausstand sein und den Raum verlassen wird.
- Informiert darüber, dass zum Protokoll der Gemeindeversammlung vom 2. Oktober 2023 keine Einsprachen innert Auflagefrist eingegangen sind.
- Erkundigt sich, ob es noch Wortmeldungen zum Protokoll gibt.
- Dies ist nicht der Fall.
- Es kann über die Genehmigung des Protokolls abgestimmt werden.

- Informiert darüber, dass das Stimmbüro unterbesetzt ist und deshalb Paul Prevost zusätzlich als Stimmenzähler amtiert.
- Erkundigt sich, ob jemand etwas dagegen einzuwenden hat.
- Dies scheint nicht der Fall zu sein.

IV. Beschluss

Die Gemeindeversammlung genehmigt das Protokoll der Gemeindeversammlung 2023-3 vom Montag, 2. Oktober 2023 mit grossem Mehr und ohne Gegenstimmen.

4.1.1.0.02 Spitalplanung (Bedarf)

Beschluss-Nr. 2023-14

Erneuerung der Leistungsvereinbarung zwischen den Oberengadiner Gemeinden und der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO) für den Betrieb der Alterszentren Promulins und Du Lac

I. Ausgangslage

Gemäss kantonalem Krankenpflegegesetz (KPG) sind die Gemeinden verpflichtet, für ein ausreichendes Angebot für die teilstationäre und stationäre Pflege und Betreuung von Langzeitpatientinnen und -patienten sowie betagten Personen zu sorgen. Weiter schreibt dieses Gesetz vor, dass sich die Gemeinden für die Erfüllung dieser Aufgabe mit den übrigen Gemeinden ihrer Spital- und Pflegeheimregion in zweckmässiger Weise zu organisieren und eine regional abgestimmte Bedarfsplanung zu erstellen haben.

Dazu haben die elf Oberengadiner Gemeinden Sils, Silvaplana, St. Moritz, Pontresina, Celerina, Samedan, Bever, La Punt Chamues-ch, Madulain, Zuoz und S-chanf mit der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO) im Jahr 2017 eine gemeinsame Leistungsvereinbarung für den Betrieb des Pflegeheims Promulins in Samedan abgeschlossen. Seitdem betreibt die SGO für die Pflege und Betreuung von betagten Personen das Pflegeheim Promulins auf Basis dieser Leistungsvereinbarung. In der Vereinbarung wurde unter anderem festgehalten, sobald im Oberengadin zwei Pflegeheime erstellt sind und betrieben werden (Promulins in Samedan und Du Lac in St. Moritz), ist die Leistungsvereinbarung neu auszuhandeln.

Die Anforderungen und Bedürfnisse an eine zeitgemässe Pflege und Betreuung von betagten Personen haben sich seit Inbetriebnahme des Promulins stark verändert. Nach verschiedenen Initiativen zur Abdeckung des infrastrukturellen Nachholbedarfs im Bereich Langzeitpflege im Oberengadin wurden nun zwei Projekte umgesetzt. Die drei Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz erstellen in St. Moritz am Standort Du Lac ein Alterszentrum mit 60 Pflegeplätzen sowie Alterswohnungen mit Service-Leistungen, die beansprucht werden können. Die acht Gemeinden Pontresina, Celerina, Samedan, Bever, La Punt Chamues-ch, Madulain, Zuoz und S-chanf realisieren in Samedan am bestehenden Standort Promulins durch einen Um- und Neubau ein Alterszentrum mit 60 Betten. Beide Alterszentren können voraussichtlich im Jahr 2024 ihren Betrieb aufnehmen; im Juli 2024 das Promulins in Samedan und im November 2024 das Du Lac in St. Moritz. Die Betriebsführung beider Zentren soll weiterhin der SGO übertragen werden. Somit ist die bestehende Leistungsvereinbarung zu erneuern.

II. Neue Leistungsvereinbarung ab 2024 bis 2027

Rechte und Pflichten

Mit der neuen Leistungsvereinbarung werden nun die Aufgaben und Leistungsziele der SGO als Auftragnehmerin und den elf Oberengadiner Gemeinden als Auftraggeberinnen für den Betrieb von zwei Alterszentren bestimmt und auch die gegenseitigen Rechte und Pflichten festgelegt. Die Gemeinden übertragen der SGO wiederum die Förderung der Krankenpflege und die Betreuung von betagten und pflegebedürftigen Personen. Die SGO erhält den Auftrag, das Wohnen und Leben in den Alterszentren für Menschen aller Altersgruppen, die der Hilfe, Pflege, Behandlung, Betreuung, Begleitung und Beratung bedürfen, mit ihren Leistungen zu ermöglichen, zu unterstützen und zu fördern. Ziel ist dabei eine hochstehende und am Menschen orientierte Versorgung der Betagten und Pflegebedürftigen.

Leistungen / Qualität

Das Angebot soll die SGO nun neu an zwei Standorten in den von den Gemeinden zur Verfügung gestellten Liegenschaften Promulins in Samedan und Du Lac in St. Moritz sicherstellen. Das neue Angebot schliesst folgende Leistungen mit ein:

- Langzeitpflege, einschliesslich Abteilungen für Demenz
- Ferienbetten
- Tages- und Nachtstrukturen
- Akut- und Übergangspflege
- Alterswohnungen mit optionalen Service-Leistungen am Standort Du Lac
- Betrieb öffentliches Restaurant am Standort Du Lac
- Betrieb Cafeteria am Standort Promulins

Diese Leistungen werden in enger Abstimmung mit der Akutpflege, der ambulanten aufsuchenden Pflege sowie weiteren Leistungserbringern erbracht. Dies mit dem Ziel, eine integrierte Gesundheitsversorgung sicherzustellen. Die Rahmenbedingungen werden für beide Standorte jeweils in einem Betriebskonzept festgehalten und vom Kanton im Rahmen der Erteilung der Betriebsbewilligung geprüft und frei-gegeben. Die Dienstleistungen der SGO sind im Qualitätsmanagement nach QMS ISO 9001:2015 definiert und schliessen die jeweiligen Vorgaben von Bund und Kanton ein. Die Überwachung ist kantonal geregelt.

Finanzierung

Die Gemeinden sorgen im Sinne des Gesetzes dafür, dass die SGO ihren Leistungsauftrag erfüllen und die Leistungsziele erreichen kann. Diese Leistungen werden weiterhin durch Beiträge aus der obligatorischen Krankenpflegeversicherung, der Kostenbeteiligung der Leistungsbezüger/innen sowie aus kantonalen und kommunalen Leistungsbeiträgen gemäss KPG finanziert. Neu soll zusätzlich von den elf Oberengadiner Gemeinden eine Defizitgarantie (siehe Kapitel IV) von jährlich maximal CHF 3.0 Millionen für die Jahre 2024 bis 2027 («Start-Up-Phase») zur Verfügung gestellt werden. Die Verteilung des Defizits unter den Gemeinden als Auftraggeberinnen soll nach dem aktuellen Regionenschlüssel (ohne die Gemeinde Bregaglia) erfolgen. Dazu leisten die Gemeinden Akontozahlungen nach demselben Verteilschlüssel von insgesamt CHF 600'000 pro Quartal. Nach Jahresabschluss erfolgt eine Schlussrechnung und eine allfällige Anpassung der Akontozahlungen für das Folgejahr.

Die SGO wird zudem einen jährlichen Mietzins von CHF 700'000 pro Standort entrichten. Allfällige Beiträge für weitere Zusatzleistungen wie beispielsweise eine Defizitgarantie für den Restaurationsbetrieb sowie Zahlungsausfälle für Wohnen mit Service am Standort Du Lac werden zulasten der drei Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz gehen.

Sollten sich zudem die rechtlichen und/oder finanziellen Rahmenbedingungen zuungunsten der SGO ändern, ist die Vereinbarung entsprechend neu auszuhandeln und neu zu vereinbaren.

Gültigkeit

Die neue Leistungsvereinbarung ersetzt die vorhergehende Leistungsvereinbarung vom Juni 2017 bis 2023. Sie gilt ab dem 1. Januar 2024 und endet am 31. Dezember 2027 ohne Weiteres. Danach wird die Leistungsvereinbarung zwischen den Gemeinden und der Auftragnehmerin neu verhandelt.

Zudem soll es ab Januar 2030 dann nur noch eine einzige, integrierte Leistungsvereinbarung zwischen der SGO und den Oberengadiner Gemeinden für alle Betriebe der SGO geben. Die bereits bestehenden Leistungsvereinbarungen betreffend Spital, Koordinationsstelle Alter & Pflege und Spitex sowie die vorliegende Leistungsvereinbarung sollen ab dann zu einer Gesamtvereinbarung verschmelzen.

III. Defizitgarantie

Aufgrund der demographischen Entwicklung zeigt eine Analyse der voraussichtlichen Nachfrageentwicklung bis ins Jahr 2040 einen markant steigenden Bedarf an Betten in der Langzeitpflege im Oberengadin auf.

Zwischen drei berechneten Szenarien zeigen sich beträchtliche Unterschiede. Diese sind vor allem auf zwei Aspekte zurückzuführen:

- Die Verschiebung der Langzeitpflege in den ambulanten Bereich, welche der Kanton stark vorantreibt und gewichtet. Dieser Effekt dürfte im Oberengadin nicht wie dargestellt eintreffen, da in der Talschaft nur wenige alternative Wohnangebote bestehen.
- Die «Rückgewinnung» von Bewohnerinnen und Bewohnern, welche heute in anderen, vor allem Südbündner Heimen betreut werden. Hierzu kann davon ausgegangen werden, dass diese Abwanderungen bei einem adäquaten Angebot im Oberengadin markant abnehmen werden.

Ausgehend vom mittleren der drei aus der Analyse berechneten Szenarien:

- dass der Bedarf nach Betten in den Alterszentren synchron zur Zunahme der Bevölkerung 80 plus verlaufen wird;
- dass die Verschiebung in den ambulanten Bereich nur beschränkt eintreffen wird, weil es auch in naher Zukunft im Oberengadin weiterhin an Wohn- und Betreuungsangeboten fehlt;
- dass die Abwanderung in andere Heime in Südbünden um rund 25 % gestoppt werden kann und somit Bewohnerinnen und Bewohner für die Alterszentren im Oberengadin gewonnen werden können; dürften die beiden neuen Alterszentren im Jahr 2027 ausgelastet sein. Bis dahin wird aufgrund der Aufbauphase («Start-Up-Phase») und der damit verbundenen effektiven Auslastungen ein Defizit entstehen. Der jährlich zu erwartete Defizitbeitrag wurde aufgrund des Businessplans und der darin berechneten Auslastungen berechnet. Im Vollbetrieb ab 2027 müssen die beiden Zentren dann grundsätzlich mit ausgeglichenen Resultaten betrieben werden. Es wird zudem angestrebt, dass die Belastung für die SGO so ausgestaltet sein wird, dass ein kostendeckender Betrieb der beiden Alterszentren Promulins und Du Lac möglich ist.

VI. Antrag des Gemeindevorstands an die Gemeindeversammlung:

Die Gemeindeversammlung stimme der Leistungsvereinbarung 2024 bis 2027 zwischen den Gemeinden des Oberengadins und der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO) betreffend Betrieb Alterszentren Promulins und Du Lac zu.

VIII. Erwägungen und Diskussion

Nora Saratz Cazin

- Erkundigt sich, ob jemand die Eintretensdebatte wünscht.
- Dies ist nicht der Fall.

Diana Costa

- Erläutert das Geschäft (Präsentation als Beilage zum Protokoll).
- Erkundigt sich, ob es Fragen gibt.
- Da dies nicht der Fall ist, kann über den Antrag abgestimmt werden.

IX. Beschluss

Die Gemeindeversammlung genehmigt mit grossem Mehr und ohne Gegenstimmen die Leistungsvereinbarung 2024 bis 2027 zwischen den Gemeinden des Oberengadins und der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO) betreffend Betrieb Alterszentren Promulins und Du Lac.

9.2.0.1.01 Voranschlag

Beschluss-Nr. 2023-15

Budget 2024

I. Vorgehen:

- April: Retraite des GVst: Festlegung Strategie und Leitlinien der Finanz- und der Investitionsplanung;
- August: Detailplanung durch die AL, in Koordination mit den VFV;
- 12. Sept.: 1. Lesung des Budgets durch GVst;
- 2. Okt.: Kenntnisnahme der Finanzplanung durch die GV;
- 31. Okt.: 2. Lesung des Budgets durch GVst;
- 31. Okt.: Präsentation des Budgets 2024 an GPK- und PWC-Vertreter anlässlich Zwischenrevision;
- 11. Dez.: GV 2023-04 zur Genehmigung des Budgets 2024.

II. Investitionsplanung

Die Investitionsplanung zeigt die geplante Veränderung des Verwaltungsvermögens durch die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Gemeinde im kommenden Rechnungsjahr 2024. Zugleich beinhaltet sie mehrjährig gesprochene Projektkredite.

Die verschiedenen Projekte sind in folgende Investitionsarten unterteilt:

- **G:** Gebundene Ausgabe, d.h. Aufgaben für die Erfüllung des öffentlichen Auftrages (v.a. Infrastruktur, Ausbildung, ...);
- **F:** Freiwillige Ausgabe.

Die verschiedenen Investitionen sind zudem nach Genehmigungsart unterteilt:

- **B:** Genehmigung mit der aktuellen Budget-Vorlage;
- **E+:** Gesamtkredit für ein Projekt durch die GV schon genehmigt (z.B. Erlebniszone Wildwasserschluft Ova da Bernina);
- **E:** Gesamtkreditgenehmigung für ein Projekt durch die GV vorgesehen (grössere/mehrjährige Investitionen).

Mit geplanten Bruttoinvestitionen 2024 von TCHF 10'680 ist wiederum ein sehr grosses Paket zu bewilligen (Budget 2023: TCHF 10'062; Ist 2022: TCHF 7'887). Es ist davon auszugehen, dass nicht alle geplanten Vorhaben effektiv realisiert werden können, da deren Ausführung oft von externen Faktoren wie Planungsstand, Baugenehmigungen, Wetterverhältnissen und Verfügbarkeit der ausführenden Unternehmen und der Ressourcen abhängt. Um eine ausgeglichene Verschuldung und somit einen Selbstfinanzierungsgrad von 100% einzuhalten, sollten sich die Investitionen langfristig im Durchschnitt mit den erwirtschafteten Cashflows decken. In den Abschlüssen 2018 - 2020 und in den Budgets 2023/2024 sind überdurchschnittliche Investitionen getätigt worden oder geplant, wobei die hervorragenden finanziellen Reserven der Gemeinde dies mittelfristig ohne Weiteres weiterhin zulassen.

In Ergänzung zu den bereits in der Finanzplanung 2023-27 berücksichtigten Vorhaben wurden nach Versand der Unterlagen für die GV vom 2. Oktober 2023 noch einige kleinere Anpassungen vorgenommen.

Die bedeutendsten, geplanten Investitionen (\geq TCHF 500) für das Jahr 2024 sind folgende:

- **TCHF 500** sind für weitere Planungen im Zusammenhang mit der Gesamtanierung **des Schulhauses Puntraschins suot** vorgesehen. Die GV wird im Frühjahr 2024 über einen Gesamtkredit für dieses Projekt abstimmen. Der vorgesehene Betrag zielt insbesondere darauf ab, eine reibungslose Fortsetzung der fortgeschrittenen Bauplanung sicherzustellen.
- **TCHF 500** sind für Planungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des **Sport- und Eisplatzes Ro-seg** vorgesehen. Die Realisierung dieses Projektes hängt u. a. vom Zeitpunkt der definitiven Baubewilligungen für das geplante Hotel Flaz ab. Die Realisation des Projektes erfordert auch die Zustimmung der GV.
- **TCHF 660** sind für die Fortsetzung des Projekts **Wildwasserschluft Ova da Bernina** vorgesehen, für das die Gemeindeversammlung im Jahr 2022 einen Gesamtkredit von CHF 2 Mio. bewilligt hat.
- Für den Anteil an der Gesamtanierung der Tiefbauinfrastruktur an der Via Chinuns sind **TCHF 600 für Strassen, TCHF 720 für Wasserleitungen** und **TCHF 380 für Abwasserleitungen** geplant.
- **TCHF 500** sind für Planungen im Zusammenhang mit verschiedenen Projekten im Raum **Cuntschet** (Parkhaus, Langlaufüberführung, Einstellhalle) vorgesehen. Insbesondere die Realisierung des Parkhauses soll der GV zur Einzelbewilligung vorgelegt werden.
- **TCHF 720** bzw. **TCHF 300** sind für die Sanierung verschiedener **Wasser- und Abwasserleitungen** im Rahmen des Gesamtplans zur Sanierung der Tiefbauinfrastrukturen vorgesehen, zusätzlich zum Grossprojekt Via Chinun.
- **TCHF 660** sind für die Realisation einer neuen **Wasserleitung im Taiswald** vorgesehen, um den Ringschluss zwischen dem Dorfkern und dem Bereich Bahnhof zu gewährleisten.

Folgende Investitionsbeiträge sind regionale Vorhaben:

- **TCHF 135** für neue Messstellen für den **Gemeindezweckverband ARO S-chanf**;
- **TCHF 37** als Beitrag für die Gesamtanierung des **Lehrlingshauses Samedan** (letzte Tranche, laut GV-Genehmigung vom 2021);
- **213 TCHF** als Beitrag für den **Flughafen Samedan** (letzte Tranche laut GV-Genehmigung von 2017)

Alle anderen Investitionen sind kommunale Vorhaben.

III. Budget Erfolgsrechnung nach Kostenarten (-gruppen)

Das Budget 2024 sieht vor, mit einem **Defizit von TCHF 268** abzuschliessen (Budget 2023: Defizit TCHF 982 / Ist 2022: Gewinn TCHF 4'401). Das Budget stellt eine vorsichtige Minimalplanung dar. Durch eine laufende, gezielte und kontrollierte Kosten- und Erträge-Bewirtschaftung und ohne ausserordentliche, nicht geplante Ereignisse, ist wie in den letzten Jahren davon auszugehen, dass am Ende bessere Ergebnisse als budgetiert erzielt werden können.



Nr.	Kostenarten-Gruppe	Bdg 2024	Bdg 2023	Ist 2022
30	Personalaufwand	-9'982	-9'367	-8'675
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	-8'245	-8'320	-6'261
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-4'026	-3'758	-3'440
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-273	-230	-625
36	Transferaufwand	-8'415	-7'698	-6'589
37	Durchlaufende Beiträge	-1	-1	-8
Betrieblicher Aufwand		-30'943	-29'373	-25'598
40	Fiskalertrag	22'000	19'988	25'055
41	Regalien und Konzessionen	606	565	634
42	Entgelte	5'091	4'610	4'643
43	Verschiedene Erträge	1	1	14
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanz.	1'251	1'131	647
46	Transferertrag	807	799	1'042
47	Durchlaufende Beiträge	1	1	8
Betrieblicher Ertrag		29'757	27'095	32'042
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		-1'187	-2'279	6'445
34	Finanzaufwand	-88	-94	-47
44	Finanzertrag	750	532	529
Ergebnis aus Finanzierung		663	439	483
Operatives Ergebnis (1. Stufe)		-524	-1'840	6'927
38	Ausserordentlicher Aufwand	0	0	-3'049
48	Ausserordentlicher Ertrag	256	858	522
Ausserordentliches Ergebnis (2. Stufe)		256	858	-2'526
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (3. Stufe)		-268	-982	4'401

IV. Finanzplanung

Laut Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) ist eine Finanzplanung für mindestens drei dem Budget nachfolgende Jahre neu gesetzlich vorgeschrieben. Die Aussage über die zukünftige finanzielle Entwicklung unterliegt Annahmen. Daher ist die Finanzplanung als solche nicht verbindlich. Die Finanzplanung ist dem Souverän zur Kenntnis zu bringen.

Die Finanzplanung 2023-2027, inklusive der geplanten Entwicklung der wichtigsten Kennzahlen, wurde von der Gemeindeversammlung vom 2. Oktober 2023 im positiven Sinne zur Kenntnis genommen.

V. Antrag

- das Budget der Erfolgsrechnung 2024 mit einem geplanten Defizit von CHF 268'000 zu genehmigen;
- das Budget der Investitionsrechnung 2024 mit Bruttoinvestitionen von CHF 10'680'000 und Nettoinvestitionen von CHF 10'305'000 zu genehmigen;
- am Einkommens- und Vermögenssteuersatz für das Steuerjahr 2024 auf 75% der einfachen Kantonssteuer festzuhalten;
- den Handänderungssteuersatz für das Steuerjahr 2024 unverändert auf 2% zu belassen;
- den Liegenschaftssteuerfuss für das Steuerjahr 2024 unverändert auf 1,32‰ zu belassen;
- die Hundesteuer unverändert wie in den Vorjahren zu belassen.

VI. Erwägungen und Diskussion

Diana Costa

- Erkundigt sich, ob jemand die Eintretensdebatte wünscht.
- Dies ist nicht der Fall.
- Erläutert das Budget (Präsentation als Beilage zum Protokoll).
- Erkundigt sich, ob es noch Fragen gibt vor der Abstimmung.
- Das ist nicht der Fall.
- Erkundigt sich, ob über alle Anträge in globo abgestimmt werden kann.
- Es wird keine separate Abstimmung gewünscht.

VII. Beschluss

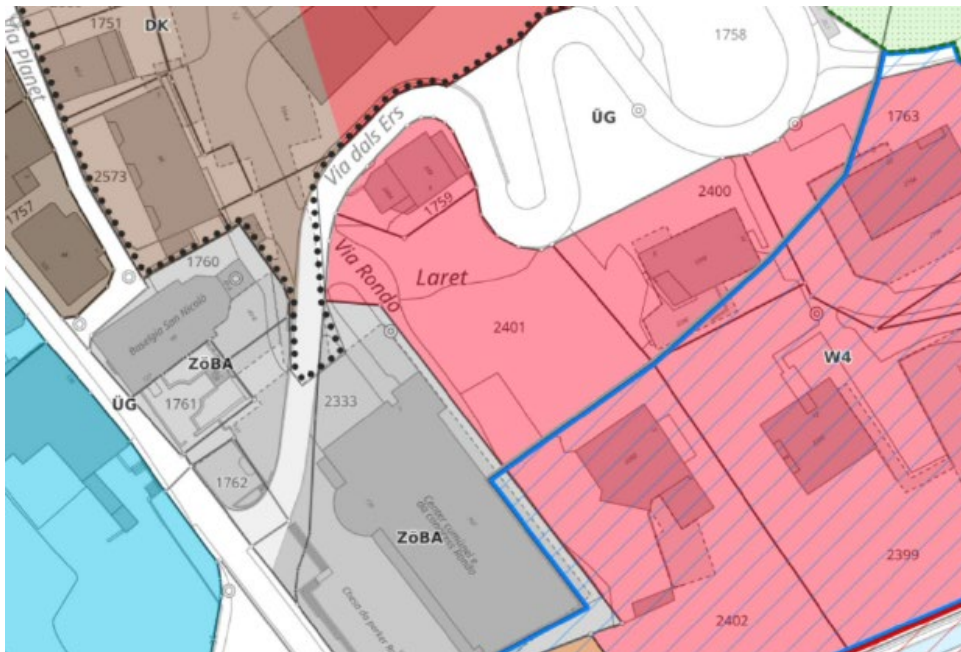
Die Gemeindeversammlung stimmt über die Anträge a) bis f) in globo ab und stimmt ihnen mit grossem Mehr und ohne Gegenstimmen zu.

9.6.3.0.09 Liegenschaften des Finanzvermögens: Ankäufe, Verkäufe, Vermietung Beschluss-Nr. 2023-16

Kaufangebot Parzelle 2401

I. Sachverhalt

Im Januar 2023 wurde der Gemeindevorstand von Duri Saratz darüber informiert, dass die Eigentümer der Parzelle 2401 ihr Grundeigentum verkaufen möchten. Es handelt sich um eine Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von 1'225 m² (Wiese/Weide, übrige befestigte Flächen, Gartenanlagen/Umschwung, Grundbuchauszug bei den Sitzungsunterlagen). Die Parzelle befindet sich vollumfänglich in der Wohnzone 4 (W4). Wohnzonen sind gemäss Baugesetz für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt. Dienstleistungsbetriebe sowie gewerbliche und gastgewerbliche Betriebe sind zulässig, sofern sie nicht störend sind. Gemäss Zonenschema ist in der W4 eine maximale AZ von 0.65 zulässig.



Die Gemeinde wurde angefragt, ob grundsätzlich ein Interesse an einem Kauf besteht. Nach einer ersten Diskussion im Gemeindevorstand (im Ausstand von Nora Saratz Cazin) wurde Duri Saratz bzw. den Eigentümern der Parzelle 2401 mit Schreiben vom 26. Januar 2023 ein Angebot von CHF 1'800.00/m² unterbreitet. Im Oktober haben nun Duri Saratz, Ernest Klainguti, Göri Klainguti und Florin Saratz definitiv beschlossen, der Gemeinde die besagte Par-

zelle zum Preis von CHF 1'800.00/m² zu verkaufen (Schreiben von Duri Saratz bei den Sitzungsunterlagen). Die Parzelle soll der Politischen Gemeinde Pontresina verkauft werden und nicht – wie ursprünglich angedacht – der Fundaziun da Puntraschigna.

Am 12. Oktober 2023 haben Duri Saratz und Jeannette Guadagnini die Rahmenbedingungen des Vertrages und das weitere Vorgehen besprochen, dies unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 zum Kauf der Parzelle.

Zu den Eckpunkten des Vertrages:

- Der Kaufpreis beträgt CHF 2'205'000.00 (1'225 m² x CHF 1'800.00)
- Der Kaufpreis soll anteilmässig an die einzelnen Miteigentümer des Grundstücks ausbezahlt werden. Die Kaufpreiszahlung erfolgt Zug um Zug mit der Grundbucheintragung.
- Die Vertragsunterzeichnung und Handänderung soll im Januar 2024 erfolgen
- Handänderungssteuer: ½ Käuferschaft und ½ Verkäuferschaft
- Notariats- und Grundbuchgebühren: ½ Käuferschaft und ½ Verkäuferschaft
- Grundstückgewinnsteuer: vollumfänglich zulasten Verkäuferschaft

II. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung (im Ausstand von Nora Saratz Cazin), die Parzelle 2401 zum Preis von CHF 1'800.-/m² bzw. CHF 2'205'000.- (zuzüglich je ½ der Notariats- und Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer) voraussichtlich im Januar zu erwerben.

III. Erwägungen und Diskussion

VFV Diana Costa

- Informiert darüber, dass Nora Saratz Cazin bei diesem Geschäft immer im Ausstand war.
- Erkundigt sich, ob jemand die Eintretensdebatte wünscht.
- Dies ist nicht der Fall.
- Erläutert die Vorlage (Präsentation als Beilage zum Protokoll).
- Weist darauf hin, dass in der Botschaft die maximale BGF um 7.35 m² zu tief angegeben wurde. Die maximale BGF beträgt nicht 796.25 m², sondern 803.60 m².
- Erläutert, dass es die Idee des Gemeindevorstandes ist, auf der betreffenden Parzelle möglichst rasch eine Wohnüberbauung zu erstellen für bezahlbare Wohnungen, u.a. auch für Mitarbeitende.
- Erkundigt sich, ob es Fragen gibt.

- Pontresina fehlt Bauland
- Allenfalls hat die Gemeinde in der Vergangenheit bei Landverkäufen Fehler gemacht.
- Es soll aber nicht zurückgeblickt werden, sondern in die Zukunft.
- Zweitwohnungsbesitzer haben an der Dialogveranstaltung vom 8.12.2023 den Vorwurf gemacht, dass die Anässigen nichts unternehmen gegen die schwierige Wohnsituation.
- Nun hat die Gemeinde die Möglichkeit zu handeln, weshalb er hofft, deshalb der Antrag angenommen wird.
- Die Parzelle soll primär zur Schaffung von günstigen Wohnungen verwendet werden.
- Er stellt deshalb folgenden Antrag:

Die Parzelle 2401 ist von der Gemeinde zu erwerben, sie darf dann aber nur für die Erstellung von Mietwohnungen oder gemeinnützige Bauten wie Schule oder Alterswohnungen genutzt werden.

Jeannette Guadagnini

- Erläutert, dass es grundsätzlich möglich ist, dass der Antrag des Gemeindevorstandes präzisiert wird.
- Auf Anfrage von [REDACTED] wurden Abklärungen beim Grundbuchamt vorgenommen, ob es grundsätzlich möglich wäre, eine einschränkende Nutzung im Grundbuch festzulegen.
- Ein entsprechender Grundbucheintrag oder eine Anmerkung ist nicht möglich.

- Es könnte jedoch im Kaufvertrag eine Nutzungsabsicht erwähnt werden mit der Verpflichtung, diese Absicht auf einen allfälligen Rechtsnachfolger übertragen zu müssen.

- Möchte wissen, wie die Gemeinde beim vorgeschlagenen Kaufpreis günstigen Wohnraum erstellen möchte.
- Weist darauf hin, dass ca. 8 bis 10 Wohnungen erstellt werden können.
- Die Mietpreise wären im Ergebnis nicht günstig, es sei denn, die Gemeinde würde die Wohnungen den Mitarbeitenden günstig zur Verfügung stellen. Die Mitarbeitenden müssten die Vergünstigung dann aber versteuern, weil es sich um einen Lohnbestandteil handeln würde.

Diana Costa

- Weist darauf hin, dass noch kein Projekt ausgearbeitet wurde und folglich auch nicht bekannt ist, wie hoch die Mieten wären.
- Es müsste selbstverständlich ein Reglement erarbeitet werden für die spätere Vergabe der Wohnungen.

- Findet das Vorhaben nachvollziehbar und strategisch wichtig und richtig.
- Fragt sich, weshalb nicht die Fundaziun die Parzelle erwirbt.
- Weist darauf hin, dass Gemeindemitarbeiter keine schlechten Löhne haben und andere Arbeitnehmende eher auf Wohnungen angewiesen sind.
- Es soll kein Vorrang geschaffen werden für Gemeindemitarbeiter.
- Die Gemeinde soll die Parzelle kaufen und dann soll weiter darüber entschieden werden, wer für die Projektentwicklung zuständig ist, die Gemeinde oder die Stiftung Fundaziun da Puntraschigna.

Diana Costa

- Da die Parzelle hinter dem Rondo liegt, macht es Sinn, wenn die Parzelle im Eigentum der Gemeinde ist und nicht im Eigentum der Stiftung.
- Es muss nicht nur Wohnraum für Mitarbeitende entstehen.

- Er stellt folgenden Antrag:
Es soll in einem ersten Schritt über den Kauf abgestimmt werden und im Frühling soll der Souverän entscheiden, was mit dem Land geschehen soll, d.h. ob die Gemeinde selber bauen soll, ob die Fundaziun zuständig sein soll, oder ob das Land im Baurecht abgegeben werden soll.

Diana Costa

- Der 1. Schritt ist der Erwerb der Parzelle, weitere Schritte sollen folgen und sind zu prüfen.
- Der Kauf soll der Wohnbauförderung dienen.

Andreas Flury

- Der Stiftungsrat hat das Geschäft an seiner Sitzung Ende November besprochen.
- Der Stiftungsrat würde gerne bei der Projektumsetzung unterstützen und sich am Projekt beteiligen.
- Die Stiftung kann bei der Erstellung und bei der Bewirtschaftung unterstützen.

- Es geht hier um eine Aufgabe der Fundaziun, genau dafür wurde die Fundaziun gegründet.

- Vor 20 Jahren gab es ein Projekt auf dem Dach des Parkhauses Mulin mit Seniorenwohnungen.
- Die Parzelle befindet sich in der ZöBA und könnte für sozialen Wohnungsbau genutzt werden.
- Warum wird dieses Projekt nicht wieder aufgegriffen?

- Die Bürgergemeinde hat der Politischen Gemeinde CHF 1 Mio. gegeben für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen.
- Er möchte wissen, wo dieses Geld geblieben ist. Das Geld könnte für die Realisierung einer Überbauung für Einheimische verwendet werden.
- Weist darauf hin, dass die Projektrealisierung immer durch Einsprachen verzögert werden kann.
- Der Gemeindevorstand soll prüfen, ob eine Überbauung des Parkhausdaches Muli möglich ist.
- Trotzdem spricht er sich auch für den Kauf der Parzelle 2401 aus.
- Die Landpreise und Baukosten sind sehr hoch, deshalb gibt es keine preisgünstigen Wohnungen.
- Durch die Nutzung des Parkhauses Rondo können die Baukosten jedoch optimiert werden.

Diana Costa

- Der Gemeindevorstand wird die Frage zu einem Projekt auf dem Parkhaus Mulin überprüfen.

Achille Zala

- Auf dem Bodenerlöskonto ist ein Betrag von CHF 1.6 Mio. vorhanden.

██████████

- Das erwähnte Geld (CHF 1 Mio.) wurde von der Gemeindeversammlung ausgelöst, weil es damals keinen Bedarf gab.
- Statisch gibt es keine Probleme für eine Realisierung von Bauten auf dem Parkhaus Mulin.

██████████

- Unterstützt die Ideen von ██████████ «ja zum Kauf, allerdings mit der Bedingung, den Übertrag an die Stiftung zu prüfen».

██████████

- Unterstützt das Votum von ██████████ betreffend eine Überbauung auf dem Dach des Parkhauses Mulin.
- Es muss geprüft werden, was auf dem Dach des Parkhauses möglich ist.
- Die Parzelle 2401 soll trotzdem gekauft werden.

██████████

- Erkundigt sich, ob in Pontresina verdichtet gebaut werden kann.
- Das würde sich für die Parzelle 2401 anbieten.

Diana Costa

- Die Ortsplanungsrevision steht in den Anfängen und dort ist teilweise eine Erhöhung der AZ vorgesehen.

██████████

- Die Gemeinde befindet sich an den Anfängen der Revision des Baugesetzes, vorgesehen ist eine massive Verdichtung.
- Detaillierte Aussagen dazu können aber nicht gemacht werden, die Gemeinde steht noch am Anfang.

Diana Costa

- Erkundigt sich, ob ██████████ an seinem Antrag festhält, wenn vor Erarbeitung eines Bauprojektes darüber abgestimmt wird, wie das Grundstück verwendet werden kann und wer das Projekt realisieren soll (Fundaziun da Puntraschigna, Politische Gemeinde, Genossenschaft, usw.).

██████████

- Wenn der Souverän vor Ausarbeitung eines Bauprojektes über die Möglichkeiten zur Projektumsetzung abstimmen kann, zieht er seinen Antrag zurück.

Migg Lenz

- Der Gemeindevorstand möchte der Gemeindeversammlung zu seinem Antrag einen Zusatzantrag unterbreiten.
Der Gemeindevorstand sei vor weiteren Planungsschritten für das zur Abstimmung stehende Grundstück zu verpflichten, dem Volk verschiedene Varianten zu dessen Verwendung vorzulegen.

Die Gemeindeversammlung stimmt über den ursprünglichen Antrag inkl. Zusatzantrag ab.

IV. Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst mit 82:3 Stimmen und 5 Enthaltungen, die Parzelle 2401 zum Preis von CHF 1'800.-/m² bzw. CHF 2'205'000.- (zuzüglich je ½ der Notariats- und Grundbuchgebühren und Handänderungssteuer) voraussichtlich im Januar zu erwerben, wobei der Gemeindevorstand dazu verpflichtet wird, dem Souverän verschiedene Varianten für die Verwendung der Parzelle 2401 vorzulegen, bevor weitere Planungsschritte vorgenommen werden.

7.9.0.0.01 Ortsplanung, Zonenplanung

Beschluss-Nr. 2023-17

Teilrevision Ortsplanung, Ova da Bernina, Festlegung Waldabstand zur statischen Waldgrenze entlang der Parz. 1935-1937, 2206, Waldabstandslinie Via da Mulin

I. Sachverhalt

Die bestehenden Bauten entlang der Via da Mulin, welche zwischen der Strasse Mulin und der Ova da Bernina angesiedelt sind, halten heute im Bestand die gesetzlichen Vorgaben bezüglich Waldabstand von 10m nicht ein. Bei Neubauprojekten müssten somit zum heutigen Zeitpunkt alle gesetzlichen Vorgaben wie Grenzabstände, Waldabstände etc. eingehalten werden, was eine Bebauung verunmöglichen würde. Da bereits Bauvorhaben bewilligt wurden, welche jedoch gerne auch noch die unterirdische Einstellhalle auf ihre Parzelle realisieren möchten, oder konkrete Planungen für Ersatzneubauten vorhanden sind, müssen die planerischen Schritte entsprechend umgesetzt werden.

Im selben betroffenen Abschnitt wurde bereits für eine Parzelle 1933 eine Teilrevision im Jahre 2018 durchgeführt. Die Teilrevision der Ortsplanung für die Festlegung der Waldabstandslinie auf 2m, welche auch durch das Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden begrüsst wird, dient dazu, dass anstehende Neubauprojekte die gesetzlich festgelegten Nutzflächen auch effektiv ausschöpfen können.

Es muss auch weiter erwähnt werden, dass mit dieser Anpassung auch die gesetzlichen Vorgaben bezüglich innere Bauverdichtung (KRG) umgesetzt werden können.

Im Weiteren muss auch erwähnt werden, dass die Gemeinde / Region Maloja dringend auf Erstwohnraum angewiesen ist, was mit einem Neubauprojekt zum Teil sichergestellt werden könnte.

Die durchgeführte Vorprüfung, welche parallel zur Mitwirkungsaufgabe durch das ARE erfolgte, ist positiv ausgefallen. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 21. September bis 23. Oktober 2023. Während der Aufragsfristen sind keine Eingaben eingereicht worden.

II. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung (im Ausstand von Diana Costa)

- den Zonenplan 1:1'000 Waldabstandslinien Via da Mulin
- den Planungs- und Mitwirkungsbericht Teilrevision Waldabstandslinien Via da Mulin zu genehmigen.

III. Erwägungen und Diskussion

Migg Lenz

- Weist darauf hin, dass mitgeteilt wurde, dass in der Botschaft an einer Stelle eine falsche Parz.-Nr. angegeben war. Es handelt sich um Parz. 2206. Auf Seite 22 ist fälschlicherweise Parz. 2208 erwähnt.
- Erläutert die Vorlage (Präsentation in der Beilage zum Protokoll).
- Erkundigt sich, ob es noch Fragen zur Vorlage gibt.
- Da dies nicht der Fall ist, kann über den Antrag abgestimmt werden.

IV. Beschluss

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Teilrevision Waldabstandslinie Via da Mulin und damit den Zonenplan 1:1'000 Waldabstandslinien Via da Mulin mit 90:0 Stimmen.

0.1.1.0.02 Protokolle und Varia

Gemeindeversammlung Varia

Nora Saratz Cazin informiert

- über die Diskussion um die Einführung einer Lenkungsabgabe
- über die Gesamtrevision der Ortsplanung
- über die Möglichkeit von E-Voting
- über die Gefahrensituation in der Val Roseg aufgrund von Steinschlaggefahr, weshalb die Loipenführung von der üblichen Loipenführung abweichen wird

und weist auf wichtige Termine hin:

- 22. Dezember 2023, öffentliche Einweihung Piazza Bernina und Schwebebalken
- 1. Januar 2024, Bun di, bun an! Piazza Rondo
- Provisorische Termine Gemeindeversammlung: 25.03., 25.06., 3.10. und 11.12.

- Erkundigt sich über den Stand des Verfahrens betreffend Gesamtrevision der Gemeindeverfassung.

Nora Saratz Cazin

- Informiert darüber, dass die Behandlung durch die Gemeindeversammlung und die Abstimmung an der Urne im besten Fall noch im 2024 erfolgen kann.

- Äussert sich zur beabsichtigten Einführung einer Lenkungsabgabe.
- Zweitwohnungseigentümer sind die grössten Pontresina-Fans.
- Die Zweitwohnungseigentümer sind nicht schuld an der Misere.
- Silvaplana hat negative Erfahrungen gemacht mit der Zweitwohnungssteuer.
- Pontresina soll es besser machen.
- Fordert die Anwesenden auf, die Möglichkeit der Mitwirkung wahrzunehmen.
- Es soll ein Anteil aus dem Gemeindevermögen in die Stiftung eingebracht werden.
- Die Gemeinde steht gut da und sie soll Geld investieren.
- Der Staat braucht kein Vermögen.
- Die Steuern sind zu hoch in Pontresina und die Gemeinde hat zu viel Geld.
- Es soll keine neue Steuer eingeführt werden.

- Er war überrascht, wie viele Pontresina-Fans an der Dialogveranstaltung waren.
- Die Zweitheimischen haben mit der Handänderungssteuer ihren Dienst geleistet.
- Pontresina-Fans dürfen nicht mit der Einführung einer Steuer verloren gehen.

-
- Er war auch an der Dialogveranstaltung.
 - Auch die Zweitwohneigentümer haben ein Interesse daran, dass die Einheimischen in Pontresina wohnen können. Ansonsten kann z.B. die Gesundheitsversorgung nicht mehr gewährleistet werden.
 - Die Situation betrifft alle.
 - Es soll eine weitere Dialogveranstaltung geben mit der Präsentation des Ergebnisses des Mitwirkungsverfahrens.
 - Die Betroffenen sind nicht gewohnt für ihre Rechte einzustehen. Es ist aber wichtig, dass ein echter Dialog entsteht.

Nora Saratz Cazin

- Der Gemeindevorstand wünscht sich einen Dialog, das ist das primäre Ziel.
- Bedankt sich bei allen für die Teilnahme an der Gemeindeversammlung und weist auf den anschliessenden Apéro hin.

Schluss der Gemeindeversammlung: 22:00 Uhr

Für das Protokoll

Richard Plattner
Gemeindevizepräsident

Jeannette Guadagnini
Gemeindevizepräsidentin