

# DOTSCHNART

## Botschaft

Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 26. April 2012,  
um 20.00 Uhr im Gemeindesaal



### Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2011
3. Genehmigung der Jahresrechnung 2011 – der Verwaltung – des Elektrizitätswerkes
4. Teilrevision des Reglementes der Gewerbeschule Samedan
5. Genehmigung des Vertragsprogramms für die Realisierung eines Hotels und von Erstwohnungen auf dem Areal Sper l'En – Baurechtsvertrag für die Hotelüberbauung – Baurechtsvertrag für die Wohnüberbauung – Vereinbarung / Dienstbarkeitsvertrag zur Ablösung des Bauverbotes zulasten der Parzelle Nr. 1239
6. Auftragserteilung an den Gemeindevorstand zur Aufnahme von Gesprächen mit anderen Gemeinden betreffend verstärkter Zusammenarbeit bis hin zur Fusion
7. Varia

### Traktandum 3

#### Genehmigung der Jahresrechnung 2011

##### 3.1 der Verwaltung

##### In Kürze

	Rechnung 2011	Budget 2011	Rechnung 2010
Aufwand	32'290'000	26'900'000	24'560'000
Ertrag	29'990'000	23'630'000	24'970'000
Ergebnis Laufende Rechnung	- 2'300'000	- 3'270'000	410'000
Cash Flow (+) / Cash Loss (-)	880'000	- 520'000	2'830'000
Nettoinvestitionen	17'410'000	23'310'000	14'890'000
Finanzierung	- 16'530'000	- 23'830'000	- 12'060'000

##### 1. Rechnungsergebnisse

Im Jahr 2011 wurden die folgenden

Abschreibungen getätigt:

Ordentliche Abschreibung auf Wasserversorgung	CHF	228'200.00
Sonderabschreibung auf Wasserversorgung	CHF	5'160'083.64
Ordentliche Abschreibung auf Abwasserbeseitigung	CHF	488'329.57
Ordentliche Abschreibung auf Abfallverwertung	CHF	41'930.00
Steuererlasse	CHF	11'828.00
Abschreibungen auf übrige Sachgüter	CHF	2'801'600.41
Abschreibungen auf Finanzvermögen	CHF	2'808.20

Total Abschreibungen CHF 8'734'779.82

./. Entnahme Spezialfinanzierungen ./. CHF 5'662'966.48

Einlagen in Spezialfinanzierungen CHF 109'406.15

Aufwandüberschuss ./. CHF 2'296'720.01

Cash Flow CHF 884'499.48

Die Verschuldung der Gemeinde, gemessen an den kurz-, mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten, belief sich per 1. Januar 2012 auf CHF 42.9 Mio.

Die in der Vergangenheit getätigten umfangreichen Investitionen in die Infrastruktur wurden nach einzelnen Projekten in der Bilanz abgebildet. Dies hat im Laufe der Jahre zu einer Aufblähung und Zersplitterung geführt und damit einher ging die Gesamtübersicht zunehmend verloren. Per 31. Dezember 2011 erfolgte deshalb eine Bilanzbereinigung, indem in der Bilanz separat ausgewiesene Einzelprojekte zu den Sammelpositionen «Strassen», «Wasserversorgung» und «Kanalisation» zusammengefasst wurden. Die Investitionen in die Erschliessung wurden in der Vergangenheit nicht konsequent auf die Regiebetriebe aufgeteilt. Dies wurde anlässlich der Bilanzbereinigung annäherungsweise nachgeholt. Daraus ergeben sich die neuen Bilanzpositionen 1141.00, 1141.07 und 1141.09. Im Rahmen dieser Bilanzbereinigung wurde die Sammelposition «Wasserversorgung» mittels einer einma-

ligen Sonderabschreibung fast vollständig abgeschrieben. Ganz alte, nicht mehr nachvollziehbare Anlagewerte wurden damit eliminiert und verfälschen die Bilanz nicht länger. Daneben wirkt sich diese Sonderabschreibung auf die Jahresrechnung 2011 aus, indem sie den Aufwand auf CHF 32.3 Mio. «künstlich» erhöht. Der um diese einmalige Sonderabschreibung bereinigte Aufwand entspricht jedoch punktgenau den im Budget prognostizierten Zahlen. Schliesslich reduziert sich das Verpflichtungskonto in der Spezialfinanzierung auf CHF 1.8 Mio. Der allgemeine Haushalt wird dadurch um die entfallene interne Verzinsung künftig entlastet.

## 2. Beurteilung

Das Budget 2011 basierte auf optimistischen Annahmen, insbesondere was die Steuererträge betrifft. Diese optimistischen Erwartungen wurden teilweise erfüllt, teilweise aber leider auch nicht. So liegen die Einkommenssteuern unter dem Budget. Mit rund CHF 1 Mio. liegen die Einkommens-, Vermögens- und Quellensteuern deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahres. Glücklicherweise flossen die Spezialsteuern mit CHF 2'630'000 erneut reichlich und damit um CHF 630'000 über den Erwartungen. Allerdings erreichen auch diese nicht mehr das Vorjahresniveau von fast CHF 3 Mio. Die Anzeichen für eine deutliche Abkühlung des Immobilienmarktes und damit verbunden auch für einen Rückgang der Spezialsteuern sind konkret. So hält das Grundbuchamt in seinem Jahresbericht 2011 folgendes fest: «Aufgrund der Belegzahlen Januar und Februar 2012 wird mit einem Rückgang der Grundbuchgeschäfte zur rechnen sein. Entsprechend bitten wir um eine zurückhaltende Budgetierung der Grundbuchgebühren und Spezialsteuern für das Jahr 2012». Ob dieser Rückgang nur vorübergehender Natur ist oder doch nachhaltiger Art sein wird, wird sich zeigen. Tatsache ist, dass die Immobiliengeschäfte bereits im zweiten Halbjahr 2011 ganz markant zurückgegangen sind. Das Budget 2011 prognostizierte ein Defizit von CHF 3'270'000, einen Cash Loss von CHF 520'000 sowie eine Zunahme der Bruttoverschuldung auf CHF 48 Mio. Die effektiven Zahlen liegen nun bei einem Defizit von CHF 2'300'000, einem Cash Flow von CHF 900'000 und einer Bruttoverschuldung von CHF 42.9 Mio. Dies mag auf den ersten Blick erfreulich wirken, allerdings ist insbesondere der erneute Rückgang des Cash Flows von CHF 2'830'000 im Jahr 2010 auf CHF 900'000 im Jahr 2011 ernüchternd, wenn auch nicht unerwartet. Das schlechtere Ergebnis ist im Wesentlichen auf den Rück-

gang der Steuereinnahmen (- CHF 1.1 Mio.), auf Mehrausgaben im Bereich Tourismus (+ CHF 0.6 Mio.) und auf die Zunahme der Fremdkapitalzinsen (+ CHF 0.4 Mio.) zurückzuführen. Ins Gewicht fällt zudem das Betriebsdefizit des Centers da Sport für das erste Betriebsquartal. Die tiefer ausgefallene Bruttoverschuldung ist darauf zurückzuführen, dass CHF 6 Mio. weniger Investitionen als geplant ausgelöst wurden.

Abb: Die Zahlen des EW in Kürze

	Rechnung 2011	Budget 2011	Rechnung 2010
Aufwand	5'454'079.08	5'332'800.00	5'492'559.96
Ertrag	5'454'079.08	5'332'800.00	5'492'559.96
Ergebnis laufende Rechnung	0.00	0.00	0.00
Cash Flow ( ) / Cash Loss (-)	808'821.38	607'900.00	842'504.46
Nettoinvestitionen	1'534'043.26	1'830'000.00	1'227'915.15
Finanzierung	1'159'460.21	1'478'499.00	979'565.65

Die getätigten Nettoinvestitionen in der Höhe von CHF 17'410'000 konnten nur zu 5% aus eigenen Mitteln finanziert werden. Im Endergebnis führt dies zu einem Finanzierungsfehlbetrag von etwas über CHF 16.5 Mio. Entsprechend hat die Bruttoverschuldung auf CHF 43 Mio. zugenommen.

Der Masterplan für den Finanzhaushalt geht längerfristig von einem minimal erforderlichen Cash Flow von jährlich CHF 4 Mio. aus. Im Jahr 2011 wurde noch ein Cash Flow von knapp CHF 900'000 erzielt, dies dank der nochmals ausserordentlich hohen Einnahmen aus den Spezialsteuern. Um den Finanzhaushalt mittel- und langfristig im Gleichgewicht zu halten, muss der jährliche Cash Flow um CHF 4 Mio. bis CHF 4.5 Mio. erhöht werden. Wie der Gemeindevorstand bereits mehrfach dargelegt hat, wird dies – auch bei gleichzeitiger Umsetzung von Sparmassnahmen in beträchtlichem Ausmass – ohne eine Erhöhung des Steuerfusses nicht möglich sein.

## Proposta / Antrag

*La suprananza cumünela propuona a las votantas ed als votants*

- *d'accepter il quint annuel dal 2011;*
- *d'equaliser il suravaunz d'expensas da CHF 2'296'720.01 cul egen chapitël.*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- die vorliegende Jahresrechnung für das Jahr 2011 zu genehmigen;
- den Aufwandüberschuss von CHF 2'296'720.01 über das Eigenkapital auszugleichen.

## 3.2 des Elektrizitätswerks

### In Kürze

#### Proposta / Antrag

*La suprananza cumünela fo la proposta a las votantas ed als votants*

- *d'accepter il quint annuel da l'ouvra electrica da Samedan per l'an 2011.*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- die vorliegende Jahresrechnung des Elektrizitätswerkes Samedan für das Jahr 2011 zu genehmigen.

## Traktandum 4

### Teilrevision des Reglementes der Gewerbeschule Samedan

#### Cuort e bö / In Kürze

*L'organisaziun da la scuola industriala es statuïda in ün reglamaint da la vschinauncha politica da Samedan. Pervi d'ün müdamaint da la pratcha dal Chantun nun fo l'Uffizi chantunel per la furnaziun professiunela pü part al cussagl da scuola. Quist'innovaziun pretenda ün'adattaziun dal reglamaint. La düreda d'uffizi d'oriundamaing trais ans s'augmanta a quatter ans e la limitaziun dal temp d'uffizi vain abolida. Impü vain actualisada la terminologia.*

Die Organisation der Gewerbeschule Samedan ist in einem von der politischen Gemeinde Samedan erlassenen Reglement festgelegt. Aufgrund einer Praxisänderung beim Kanton nimmt das Amt für Berufsbildung nicht mehr Einsitz im Schulrat. Diese Neuerung bei der Zusammensetzung des Schulrates erfordert eine Anpassung des Reglementes. Die bisherige Amtsdauer von drei Jahren wurde auf vier Jahre erhöht und die Amtszeitbeschränkung fallen gelassen. Schliesslich wurde auch die Terminologie auf den neuesten Stand gebracht.

## 1. Ausgangslage

Während die kaufmännische Berufsschule vom kaufmännischen Verein Oberengadin getragen wird, liegt die Trägerschaft für die Gewerbeschule bei der politischen Gemeinde Samedan. Diese ist damit auch zuständig für den Erlass der erforderlichen Organisationsreglemente.

Das geltende Recht wurde am 11. Dezember 2003 erlassen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 15. Januar 2004 in Kraft gesetzt.

## 2. Bisherige Regelung

Der Schulrat besteht aus sieben Mitgliedern. Sechs Mitglieder werden vom Gemeindevorstand gewählt, wovon ein Mitglied aus seiner Mitte ist. Ein Mitglied wird durch das kantonale Amt für Berufsbildung bestimmt. Die Gewerbe- und Berufsverbände haben ein Vorschlagsrecht. Die Amtsdauer beträgt drei Jahre. Für die Mitglieder des Schulrates gilt eine Amtszeitbeschränkung von zwölf Jahren.

## 3. Neuregelung

Seit dem 1. Juli 2011 entsendet der Kanton Graubünden keine Vertreter des Amtes für Berufsbildung mehr in die Schulräte der kantonalen Berufsfachschulen. Die Zusammensetzung des Gewerbeschulrates muss deshalb neu geregelt werden.

Neu werden nebst dem Vertreter des Gemeindevorstandes sechs Vertreter des Gewerbes den Schulrat bilden. Wie bisher kommt den Berufsverbänden dabei ein Vorschlagsrecht zu. Auch sind die Regionen des Einzugsgebietes angemessen zu berücksichtigen.

Die bisherige Amtsdauer von drei Jahren wird auf vier Jahre erhöht. Damit wird die Amtsdauer für die Mitglieder des Gewerbeschulrates derjenigen für die Behörden und Kommissionen der politischen Gemeinde gleichgestellt. Die bisherige Amtszeitbeschränkung von zwölf Jahren soll fallengelassen werden. Damit soll zum einen der Tatsache Rechnung getragen werden, dass es zunehmend schwieriger wird, Personen zu finden, die sich im Gewerbeschulrat engagieren wollen. Zum anderen erfolgt damit auch eine Gleichstellung zu den übrigen Gremien, die vom Gemeindevorstand gewählt werden.

## Proposta / Antrag

*La supranza cumünela propuona a las votantas ed als votants*

*– d'appruver la revisiun parziela dal reglamaint da la scuola industriala da Samedan.*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:  
– die Teilrevision des Reglementes der Gewerbeschule Samedan zu genehmigen.

## Anhang

Reglement der Gewerbeschule Samedan (siehe Seiten 8 – 12).

## Traktandum 5

### Genehmigung des Vertragsprogramms für die Realisierung eines Hotels und von Erstwohnungen auf dem Areal Sper l'En

#### Cuort e bö / In Kürze

*Zieva cha las importantas decisziuns preliminaras areguard üna surfabricaziun d'hotel ed abitaziuns süil areal Sper l'En sun gnidas trattas, dessan uossa gnir deliberos ils contrats da dret da fabrica in lur fuorma fundamentela, per cha la supranza cumünela possa alura conclüder quists contrats, apaina cha las premissas sun accumulidas. Impü dess gnir appruvada la cunvegna culla famiglia Soldati davart l'annulaziun dal scumand da fabrica.*

Nachdem die wichtigen Vorentscheide betreffend dem Areal Sper l'En für eine Hotel- und Wohnüberbauung gefällt worden sind, sollen nun die Baurechtsverträge in ihren Grundzügen verabschiedet werden, so dass der Gemeindevorstand diese, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind, abschliessen kann. Zudem soll die Vereinbarung mit der Familie Soldati betreffend die Ablösung des Bauverbotes genehmigt werden.

#### 1. Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung vom 28. April 2011 stimmte dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Bürgergemeinde und der politischen Gemeinde einerseits und der einfachen Gesellschaft Sper l'En andererseits betreffend der künftigen Nutzung des Areals Sper l'En zu. Damit wurde auch das Nutzungskonzept, wonach auf diesem Areal ein Hotel mit 50 bis 100 Zimmern, ein öffentliches Restaurant mit 100 bis 120 Sitzplätzen sowie Wohnungen (3'300 – 4'400 m<sup>2</sup> BGF) für Einheimische zu realisieren sind, genehmigt. Die Ge-

meindeversammlung vom 25. Oktober 2011 stimmte der entsprechenden Anpassung der Grundordnung zu.

Neu wurde Art. 56b in das Baugesetz der Gemeinde Samedan aufgenommen. Dieser lautet wie folgt:

«Hotel- und Wohnzone Sper l'En

- 1 Die Hotel- und Wohnzone Sper l'En ist bestimmt (a) für die Erstellung von Hauptwohnungen sowie (b) für nicht störende Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, namentlich Hotels mit hoteltypischen Service- und Dienstleistungen. Aparthotels sind nicht zulässig.
- 2 An Stelle der Gebäude- und Firsthöhe gilt eine Gesamtbauhöhe von 1'721.5 m.ü.M., welche – mit Ausnahme technisch notwendiger Dachaufbauten (Liftüberfahrt, Kamine) – von keinem Punkt der Dachkonstruktionen überschritten werden darf. Bei Realisierung einer Hotelnutzung dürfen im nördlichen Bereich – wie im Zonenplan dargestellt – abgestuft Gesamtbauhöhen von 1'723.5 m.ü.M und 1'726.5 m.ü.M realisiert werden; wird dieser Höhenbonus genutzt, ist die Hotelnutzung dauernd beizubehalten.
- 3 Die ganze Hotel- und Wohnzone Sper l'En gilt als Fläche gemäss Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG mit Enteignungsrecht betreffend das bestehende privatrechtliche Bauverbot, soweit dieses einer zonenkonformen Überbauung gemäss Absatz 1 und 2 entgegensteht.»

Zudem wurde der Zonenplan 1:1'000 mit Gestaltungselementen Sper l'En angepasst; vgl. Abbildung Anhang Seite 13.

#### 2. Nächster Schritt

Gemäss Ziffer IV 17, Abs. 4, des öffentlich-rechtlichen Vertrags (siehe Anhang Seiten 14 – 17) soll die Gemeindeversammlung nach der Genehmigung der Grundordnung auch den Baurechtsvertrag genehmigen. Aufgrund dieses Baurechtsvertrages ist es dem Initianten dann möglich, das Detailprojekt zu erarbeiten und die Baubewilligung zu erwirken. Danach, d.h. wenn die Rechtskraft der Baubewilligung vorliegt, soll das Baurecht eingeräumt werden. Es geht nun darum, diese Verträge in ihren Grundzügen zu genehmigen und den Gemeindevorstand zu ermächtigen, diese Verträge, sobald die Bedingungen dafür erfüllt sind, d.h. sobald die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist, abzuschliessen. Dabei ist auch möglich, diese Verträge zu einem früheren

Zeitpunkt abzuschliessen; die Eintragung im Grundbuch erfolgt jedoch erst bei Rechtskraft der Baubewilligung.

Es geht um die grundsätzliche Zustimmung, d.h. die Zustimmung im Sinne eines Leitfadens, zu den nachfolgenden Verträgen:

## 2.1. Baurechtsvertrag Hotelüberbauung

### Baurechtsnehmer

Einfache Gesellschaft Sper I'En bzw. der von dieser Gesellschaft empfohlene Vertragspartner

### Baurechtsgeber

Politische Gemeinde und Bürgergemeinde

### Fläche

max. 2/3 der Fläche von Parzelle Nr. ...

### Recht

Nutzung der Baurechtsfläche für traditionelles Hotel mit Gaststätte und weiteren dazugehörenden Bauten und Anlagen (Wellnessanlage, Autoeinstellhalle, etc.)

### Dauer

90 Jahre

### Unterbaurechte

Bei der Übertragung des Baurechtes sowie bei der Einräumung von Unterbaurechten am ganzen Baurechtsgrundstück oder an Teilen davon darf kein Zins/Baurechtszins vereinbart werden, welcher den Baurechtszins des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieses Artikels steht der Baurechtsgeberin gegenüber den Baurechtsnehmern jährlich eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

### Baurechtszins

CHF 5'000; der Baurechtszins ist alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen.

Für den Fall, dass das traditionelle Hotel nicht mehr betrieben wird, ist ein Baurechtszins, welcher sich wie folgt berechnet, geschuldet:

Bodenwert x Ø Hypothekarzins x Korrekturfaktor K

– Bodenwert CHF 1'400/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

– Ø Hypothekarzins: Referenzzinssätze (Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

(VMWG); Inkraft seit dem 01.01.2008); sobald diese Zinssätze nicht mehr existieren ist an deren Stelle auf die Zinssätze der Graubündner Kantonalbank für bestehende erste variable Wohnbauhypotheken bzw. – sofern auch diese Zinssätze nicht mehr existieren – auf einen vergleichbaren Zinssatz abzustellen.

– Korrekturfaktor: 0.8.

– Periodische Anpassung von Bodenwert und Ø Hypothekarzins.

### Ordentlicher Heimfall

100% Verkehrswert, verstanden als der für das vorliegende Objekt unter normalen Umständen auf dem freien Markt erzielbare Verkaufspreis.

Falls die heimfallenden Gebäude nicht mindestens einen Zweitwert (= Neuwert abzügl. Wertverminderungen, die seit der Erstellung des Gebäudes zufolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetreten sind) von 60% des dannzumaligen Neuwertes (= Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus erforderlich ist) aufweisen, entfällt die Entschädigungspflicht gänzlich und kann die Baurechtsgeberin den Abbruch der Bauwerke und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

### Ausserordentlicher Heimfall

Gemäss Gesetz

### Vorkaufsrecht

Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin wird aufgehoben; Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers wird belassen.

### Weitere Bestimmungen

a) Bauverpflichtung

b) Architektenhonorar Einfache Gesellschaft Sper I'En limitiert (gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag vom Dezember 2011/Januar 2012).

### Zeitpunkt Vertragsabschluss

Nach Entscheidung der Gemeindeversammlung. Vollzug im Grundbuch aber erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.

## 2.2. Baurechtsvertrag Wohnüberbauung

### Baurechtsnehmer

Einfache Gesellschaft Sper I'En bestehend aus M. und K. Lazzarini Development AG,

vertreten durch Kurt Lazzarini, 7503 Samedan, und Mettler 2 Invest AG, vertreten durch Gian Reto Lazzarini, 8852 Altendorf

### Baurechtsgeber

Politische Gemeinde und Bürgergemeinde

### Fläche

Die von der Hotelüberbauung nicht beanspruchte Fläche der Parzelle.

### Recht

Nutzung der Baurechtsfläche für Erstwohnungen

### Dauer

90 Jahre

### Unterbaurechte

Bei der Übertragung des Baurechtes sowie bei der Einräumung von Unterbaurechten am ganzen Baurechtsgrundstück oder an Teilen davon darf kein Zins/Baurechtszins vereinbart werden, welcher den Baurechtszins des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht der Baurechtsgeberin gegenüber den Baurechtsnehmern jährlich eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

### Baurechtszins

Bodenwert x Ø Hypothekarzins x Korrekturfaktor K

– Bodenwert CHF 1'400/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

– Ø Hypothekarzins: Referenzzinssätze (Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG); Inkraft seit dem 01.01.2008); sobald diese Zinssätze nicht mehr existieren ist an deren Stelle auf die Zinssätze der Graubündner Kantonalbank für bestehende erste variable Wohnbauhypotheken bzw. – sofern auch diese Zinssätze nicht mehr existieren – auf einen vergleichbaren Zinssatz abzustellen.

– Korrekturfaktor: 0.8.

– Periodische Anpassung von Bodenwert und Ø Hypothekarzins.

### Ordentlicher Heimfall

100% Verkehrswert, verstanden als der für das vorliegende Objekt unter normalen Umständen auf dem freien Markt erzielbare Verkaufspreis.

Falls die heimfallenden Gebäude nicht mindestens einen Zweitwert (= Neuwert abzügl. Wertverminderungen, die seit der Erstellung des Gebäudes zufolge Alters,

Abnützung oder anderer Gründe eingetreten sind) von 60% des dannzumaligen Neuwertes (= Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus erforderlich ist) aufweisen, entfällt die Entschädigungspflicht gänzlich und kann die Baurechtsgeberin den Abbruch der Bauwerke und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

#### **Ausserordentlicher Heimfall**

Gemäss Gesetz

#### **Vorkaufsrecht**

Vorkaufsrecht Baurechtsnehmerin wird aufgehoben; Vorkaufsrecht Baurechtsgeber wird belassen.

#### **Weitere Vereinbarung**

- a) Wohnüberbauung darf nur realisiert werden, wenn gleichzeitig oder vorgängig die Hotelüberbauung realisiert wird.
- b) Architektenhonorar Einfache Gesellschaft Sper l'En limitiert gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag vom Dezember 2011/Januar 2012.
- c) Neben dem Architektenvertrag darf die Einfache Gesellschaft Sper l'En der Bauabrechnung einen Betrag von max. 3% der Anlagekosten belasten; darüberhinaus wird die Einfache Gesellschaft Sper l'En weder für sich selber noch für nahestehende Personen im Zusammenhang mit dem Wohnbauprojekt weitere Forderungen – unter welchem Titel auch immer – bzw. weitere geldwerte Vorteile der Bauabrechnung belasten.
- d) Anspruch der Gemeinde auf 70% eines allfälligen Entwicklungsgewinns (Differenz zwischen Ertrag und Anlagekosten).
- e) Mehrkosten Aushub infolge der darunterliegenden Deponie gehen zulasten der politischen Gemeinde (tatsächliche Aushubkosten und Entsorgungsgebühr für Deponiematerial abzüglich üblicher Bauaushub- und Deponiekosten)
- f) (Limitiertes) Kaufrecht der Gemeinde (politische Gemeinde und Bürgergemeinde) an einzelnen Stockwerkeinheiten und an ganzen Häusern (voraussichtlich bloss obligatorische Vereinbarung).

#### **Vertragsabschluss**

Nach Entscheid Gemeindeversammlung. Vollzug im Grundbuch aber erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung.

### **2.3. Ablösung Bauverbotsdienstbarkeit**

Die Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2011 befasste sich eingehend mit der Frage der Ablösung der Bauverbotsdienstbarkeit und die Gemeindeversammlung genehmigte einerseits Art. 56b Abs. 3 Baugesetz, in welchem das Enteignungsrecht betreffend das bestehende privatrechtliche Bauverbot stipuliert wurde. Gleichzeitig wurde der Gemeindevorstand aber auch beauftragt, mit den betroffenen Grundeigentümern nach einer gütlichen Lösung zu suchen. In der Zwischenzeit konnten diese Verhandlungen vorangetrieben werden. Das Ergebnis dieser Verhandlungen präsentiert sich wie folgt:

Die Eigentümerin der Parzellen 1380 und 1381, d.h. Emanuela Soldati, willigt in eine Aufhebung dieses Bauverbotes unter den folgenden Bedingungen ein:

- Es wird eine zeitlich befristete Baubeschränkung zugunsten ihrer Parzelle und zulasten des Grundstücks 1032, Liegenschaft Cristansains, eingeräumt. Diese Baubeschränkung ermöglicht die Überbauung dieser Parzelle gemäss Überbauungskonzept des Architekturbüros Lazzarini.
- Der Eigentümerin der Parzellen 1380 und 1381 wird das Zugangsrecht zur Tiefgarage auf dem Areal Cristansains eingeräumt.
- Die Gemeinde Samedan entschädigt Frau Emanuela Soldati mit einer Barzahlung von CHF 300'000.
- Die Gemeinde Samedan verpflichtet sich, den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft 1380 in Form einer Grunddienstbarkeit das Nutzungsrecht an 5 Parkplätzen auf der Parzelle 1032 (Cristansains) einzuräumen.
- Vier der sieben provisorisch bewilligten Parkplätze auf der Parzelle 1380 und 1381 werden definitiv bewilligt.

#### **Propostas / Anträge**

*La supranza cumünela fo la proposta a las votantas ed als votants*

- *d'approver ils contrats da dret da fabrica per la surfabricaziun cun ün hotel e cun abitaziuns (tenor cif. 2.1 e 2.2) e d'incumbenzer ed autoriser la supranza cumünela da concretiser quists contrats e da'ls conclüder, apaina cha las cundiziuns correspondentas sun ac-cumplidas,*

– *d'approver la curvegna resp. il contrat da servitut traunter la vschinauncha politica e la vschinauncha burgaisa d'üna vart e duonna Emanuela Soldati da l'otra vart.*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- den Baurechtsverträgen für die Hotelüberbauung sowie die Wohnüberbauung (vorstehend Ziffer 2.1 und Ziffer 2.2) zuzustimmen und den Gemeindevorstand zu ermächtigen, diese Verträge zu konkretisieren und, sobald die entsprechenden Bedingungen für den Vertragsabschluss erfüllt sind, auch abzuschliessen.
- Zustimmung zur Vereinbarung bzw. zum Dienstbarkeitsvertrag zwischen der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde Samedan einerseits und Frau Emanuela Soldati andererseits.

#### **Anhang**

- Zonenplan 1:1000 Sper l'En mit Gestaltungselementen (siehe Anhang, Seite 13)
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Einfachen Gesellschaft Sper l'En einerseits und der Bürgergemeinde sowie der politischen Gemeinde Samedan andererseits (siehe Anhang, Seiten 14 – 17)
- Vereinbarung (Art 97 KRG) / Dienstbarkeit zwischen der politischen Gemeinde Samedan und der Bürgergemeinde einerseits sowie Frau Emanuela Soldati andererseits (siehe Anhang, Seiten 17 – 20)

## Traktandum 6

### Auftragserteilung an den Gemeindevorstand zur Aufnahme von Gesprächen mit anderen Gemeinden betreffend verstärkter Zusammenarbeit bis hin zur Fusion

#### Cuort e bö / In Kürze

*La suprastanza cumünela Als preschain-ta cotres la missiva davart l'incumbenza da la suprastanza cumünela d'entrer in discussiun cun otras vschinaunchas per-vi d'üna collavuraziun pü stretta ed üna fusiun.*

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen hiermit die Botschaft betreffend die Beauftragung des Gemeindevorstandes zur Aufnahme von Gesprächen mit anderen Gemeinden betreffend die verstärkte Zusammenarbeit bis hin zur Fusion.

#### 1. Um was geht es

Der Gemeindevorstand will von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wissen, ob diese es befürworten, dass die Gemeindeexekutive mit anderen Gemeinden Verhandlungen betreffend der verstärkten Zusammenarbeit bis hin zur möglichen Fusion führt und zu gegebener Zeit dem Souverän Bericht und Antrag unterbreitet. Es geht somit jetzt nicht um die Frage, ob fusioniert werden soll, sondern es geht um die Beauftragung der Gemeindeexekutive, mit möglichen Partnern Verhandlungen aufzunehmen, den Souverän zu informieren und diesem Antrag zu stellen.

#### 2. Ausgangslage

«Der Kanton Graubünden ist mit aktuell 180 Gemeinden, 115 Bürgergemeinden, 39 Kreisen, 11 Bezirken, 13 Regionalverbänden und über 400 Formen der interkommunalen Zusammenarbeit offensichtlich überstrukturiert. ... Diese Zersplitterung behindert eine zweckmässige und bürgernahe Aufgabenerfüllung. ... Als Folge der veränderten politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist der Reformbedarf auf der regionalen Ebene überaus dringend.» (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat über die Gemeinde- und Gebietsreform, Seite 590)

Die Regierung verfolgt bei der Gebiets- und Gemeindereform die folgenden Ziele:

- «Die staatlichen Strukturen sollen konsequent auf die bestehenden und künftigen Anforderungen an die Aufgabenerfüllung ausgerichtet werden.

- Die Leistungsfähigkeit, Eigenfinanzierungskraft und –verantwortung der politischen Gemeinden sollen gestärkt werden.
- Die Gemeinden sollen ihre Aufgaben möglichst selbständig, bürgernah, wirksam und kostengünstig erfüllen.
- Die Voraussetzungen für die erforderliche Neugestaltung des innerkantonalen Finanzausgleiches sollen verbessert werden.
- Die Vereinfachung der Strukturen auf der regionalen Ebene soll die Transparenz und Rechtssicherheit erhöhen sowie die Voraussetzungen für die regionale Aufgabenerfüllung verbessern.» (a.a.O. Seite 591)

Im Hinblick auf die Erreichung dieser Ziele will die Regierung mit Bezug auf die Gemeindereform nach dem «Bottom-up-Ansatz» die Anzahl der Gemeinden bis ins Jahr 2020 auf 50 bis 100 und später auf unter 50 Gemeinden reduzieren. Nach dem «Top-down-Ansatz» soll die Gebietsreform umgesetzt werden. Das heisst also, die Gemeindezusammenschlüsse sollen weiterhin vor Ort eingeleitet und entschieden und nicht durch die Regierung oder den Grossen Rat angeordnet werden. Der automatische Zusammenschluss von Bürgergemeinden, im Falle eines Zusammenschlusses der politischen Gemeinden, soll wegfallen.

Gemäss der Absicht der Regierung sollen dem Kreis keine kantonalen Aufgaben mehr zur Erfüllung zugewiesen werden. Er soll aber bis auf Weiteres als Träger interkommunaler Aufgaben verwendet werden können.

Das Oberengadin besteht aus elf Gemeinden von unterschiedlicher Grösse und mit unterschiedlichen Organisationsstrukturen. St. Moritz hat ein Parlament. Die übrigen Gemeinden arbeiten mit der Gemeindeversammlung als Legislative. Neben einigen Verbänden (Schule, Feuerwehr, Abfall, Abwasser, Forst etc.) haben die Gemeinden Aufgaben an den Kreis als Regionalverband delegiert. Diesem fallen die folgenden Aufgaben zu:

- Betrieb des Spitals Oberengadin sowie des Alters- und Pflegeheims
- Regionalplanung
- Förderung des öffentlichen Regionalverkehrs

- Förderung der Tourismusdestination Oberengadin
- Förderung der Musikschule Oberengadin
- Führung des Zivilstandskreises

Der Kreis verfügt über einen Kreisvorstand aus drei Mitgliedern und einen Kreisrat, dem 33 Mitglieder angehören.

#### 3. Warum Diskussion über die verstärkte Zusammenarbeit bis hin zur Fusion

Nachdem sich der Kanton intensiv mit der Restrukturierung befasst mit dem Ziel, die Gemeinden zu stärken und die staatlichen Strukturen zu vereinfachen, kommen auch die Gemeinden im Oberengadin nicht darum herum, sich mit der Frage ihrer Strukturen zu befassen. Dabei soll geprüft werden, ob mit allfälligen Fusionen die Erfüllung von den Gemeinden zufallenden Aufgaben erleichtert wird. Besieht man die enge Zusammenarbeit der Gemeinden im Oberengadin (viele Aufgaben delegiert an den Kreis als Regionalverband, Delegation von einzelnen Aufgaben wie Forst, Feuerwehr, Schulführung etc. an Verbände bzw. an Nachbargemeinden etc.) muss festgestellt werden, dass diese selbständige bürgernahe Erfüllung der Aufgaben derzeit nicht überall und in allen Sachbereichen gewährleistet ist, weshalb die Diskussion notwendig ist. Aufgrund der Strukturen dieser Zusammenarbeitsformen ist oft die direkte Einflussnahme der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschränkt, was zu einem Demokratiedefizit führen kann.

#### 4. Fusionsanalyse des Kreises Oberengadin

Der Kreis Oberengadin liess 2009/2010 eine Analyse von möglichen Fusionen oder Kooperationen im Oberengadin erarbeiten. Diese Analyse soll eine differenzierte Diskussion über zukünftige politische Strukturen im Oberengadin ermöglichen und die Chancen und Gefahren von Zusammenarbeitsformen aufzeigen. Der Kreisrat hat diesen Bericht zur Kenntnis genommen und überlässt es den Gemeinden, darüber zu entscheiden, welche Schlussfolgerungen sie aus diesem Bericht ziehen wollen.

Anlässlich einer Diskussion der Mitglieder der Gemeindeexekutiven am 29. Juni 2011 zeigte sich, dass grundsätzlich die Prüfung von Fusionen begrüsst wird, dass aber der Fusionsperimeter sehr verschieden sein kann. Viele mögliche Fusionsvarianten

wurden diskutiert. Auch wurde klar zum Ausdruck gebracht, dass ohne ein Mandat des Soveräns keine Fusionsverhandlungen geführt werden können.

Die Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten des Oberengadins haben sich an mehreren Sitzungen intensiv mit den Fragen der verstärkten Zusammenarbeit unter den Gemeinden bis hin zur Fusion auseinandergesetzt. Dabei sind sie zum Schluss gekommen, dass solche Gespräche nur dann geführt werden können, wenn sie von der Bevölkerung mitgetragen werden, das heisst also wenn die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ihren Exekutiven ein entsprechendes Verhandlungsmandat ausdrücklich erteilen. Schliesslich bedarf es auch aufgrund der Gemeindeverfassung für solche Gespräche einer ausdrücklichen Einwilligung des Soveräns.

## 5. Schlussfolgerungen

Der Gemeindevorstand vertritt die Auffassung, dass im Rahmen von Fusionsverhandlungen die Vor- und Nachteile von Gemeindefusionen im Detail zu prüfen sind. In diesem Sinne beantragt er der Gemeindeversammlung, ihn zu beauftragen und zu ermächtigen, Fusionsverhandlungen aufzunehmen und der Gemeindeversammlung über deren Ergebnis zu gegebener Zeit Bericht und Antrag zu stellen.

### Proposta / Antrag

*La suprastanza cumünela propuona a las votantas ed als votants*

*– d'incumbenzer a la suprastanza cumünela d'entrer in trattativas cun otras vschinaunchas davart üna collavuraziun pü stretta ed üna fusiun e da preschanter al suveraun a temp ütil ün rapport ed üna proposta.*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- den Gemeindevorstand zu beauftragen, mit anderen Gemeinden Verhandlungen über verstärkte Zusammenarbeit bis hin zur Fusion aufzunehmen und zu gegebener Zeit dem Soverän Bericht und Antrag zu unterbreiten.

## Anhang

### Traktandum 4

Reglement der Gewerbeschule Samedan.  
(Seiten 8 – 12)

### Traktandum 5

Zonenplan 1:1000 Sper l'En mit Gestaltungselementen  
(Seite 13)

Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Einfachen Gesellschaft Sper l'En einerseits und der Bürgergemeinde sowie der politischen Gemeinde Samedan andererseits  
(Seiten 14 – 17)

Vereinbarung (Art 97 KRG) / Dienstbarkeit zwischen der politischen Gemeinde Samedan und der Bürgergemeinde einerseits sowie Frau Emanuela Soldati andererseits  
(Seiten 17 – 20)

# REGLEMENT

## der Gewerbeschule Samedan

Personen, Funktions- und Berufsbezeichnungen in diesem Reglement beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn dieses Reglements nicht etwas anderes ergibt.

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1

Die Gemeinde Samedan ist Trägerin der Gewerbeschule Samedan

#### Art. 2

Die Gewerbeschule vermittelt den Lernenden im obligatorischen Pflichtunterricht die notwendigen theoretischen Grundlagen zur Ausübung ihres Berufes.

Im weiteren bietet sie Stützkurse und Freifächer an. Nach Bedarf kann sie mit Zustimmung der zuständigen Instanzen eine Berufsmaturaklasse führen.

Neben der Erweiterung des Berufswissens soll auch die Charakterbildung der Lernenden gepflegt und durch eine allgemeine Bildung die Entfaltung der Persönlichkeit gefördert werden.

Die Schule kann freiwillige Kurse für Lernende und Weiterbildungs- oder Umschulungskurse für Gelernte oder Angelernte und Kurse zur Vorbereitung auf den Besuch von höheren Schulen durchführen. Ihre Aufgabe erfüllt sie in enger Zusammenarbeit mit den Lehrbetrieben und den Berufsverbänden.

#### Art. 3

Die Aufwendungen der Schule werden bestritten durch:

- a) Beiträge des Bundes
- b) Beiträge des Kantons
- c) Beiträge der Gemeinden
- d) Standortbeitrag Samedan
- e) Kurs- und Materialgelder
- f) freiwillige Beiträge der Berufsverbände

#### Art. 4

Die Oberaufsicht über die Gewerbeschule wird durch die zuständigen eidgenössischen und kantonalen Instanzen ausgeübt.

#### Art. 5

Alle Mitarbeiter der Gewerbeschule unterstehen grundsätzlich den Bestimmungen der kantonalen Personalverordnung sowie deren ergänzenden Erlassen. Wo in den Ausführungsbestimmungen zur Verordnung die Regierung für zuständig erklärt wird, kommt diese Kompetenz dem Schulrat zu. Bezüglich der Besoldung legt der Schulrat einen Einreichungsplan nach der kantonalen Besoldungsverordnung fest.

## II. Organisation

### Art. 6

Die Organe der Gewerbeschule sind:

- a) der Schulrat
- b) der Ausschuss
- c) der Rektor
- d) die Lehrkräfte

### Der Schulrat

#### Art. 7

Der Schulrat besteht aus 7 Mitgliedern. Er wird vom Gemeindevorstand Samedan auf eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Die Gewerbe- und Berufsverbände haben das Vorschlagsrecht. Die Regionen des Einzugsgebietes der Schule sind angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinde Samedan ist durch einen Delegierten im Schulrat vertreten. Der Rektor der Schule wohnt den Sitzungen mit beratender Stimme bei.

Der Schulrat konstituiert sich selbst.

#### Art. 8

Dem Schulrat obliegen folgende Pflichten und Befugnisse:

- a) Aufsicht und Verwaltung des Berufsschulhauses, des Schulbetriebes, einer Turnhalle und des Parkplatzes
- b) Wahl des Rektors, der Lehrkräfte und Bezeichnung des Schularztes
- c) Festsetzung der Anstellungsbedingungen und Besoldungen des Rektors, der Lehrkräfte und des Hauswartes
- d) Erlass des Reglementes und des Pflichtenheftes für den Hauswart und den Mensawirt
- e) Erlass der Schul- und Disziplinarordnung
- f) Behandlung von Disziplinarfällen laut Disziplinarordnung
- g) Abstattung von Schulbesuchen

Der Schulrat versammelt sich in der Regel einmal pro Schuljahr. Die Einladung erfolgt durch den Rektor nach Rücksprache mit dem Präsidenten oder auf Begehren von mindestens drei Ratsmitgliedern. Der Schulrat ist beschlussfähig, wenn mindestens 4 Mitglieder anwesend sind. Die Beschlüsse werden mit einfachem Mehr der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmengleichheit hat der Präsident den Stichentscheid. Über die Sitzung ist ein Protokoll zu führen.

## Der Ausschuss

### Art. 9

Der Schulratspräsident, zwei Mitglieder und mit beratender Stimme der Rektor bilden den Ausschuss. Ihm obliegen folgende Aufgaben:

- a) Besorgung der laufenden Geschäfte
- b) Berichterstattung an den Schulrat. Über die Sitzung ist Protokoll zu führen
- c) Antragstellung auf Wahlen und Gehälter
- d) Wahl des Hauswartes und des Mensawirtes nach Absprache mit dem Ausschuss des Schulrats der Kaufmännischen Berufsschule
- e) Nicht schulbedingte Dispenserteilung an Lehrkräfte und Hauswart von mehr als einem Tag
- f) Vorbereitung der Schulratssitzungen
- g) Beschaffung der Unterrichts- und Materialräume

## Der Rektor

### Art. 10

Dem Rektor obliegen stellvertretend für den Gewerbeschulrat die unmittelbare Leitung und Verwaltung der Schule. Er vertritt sie nach aussen und gegenüber den Behörden. Er vermittelt die Beziehungen zwischen Lehrerschaft, Lernenden, Hauswart, Mensawirt und dem Schulrat.

Der Rektor fördert die Schule in Zusammenarbeit mit allen beteiligten und interessierten Kreisen. Er hält sich über den jeweiligen Stand des beruflichen Bildungswesens sowie über die Bedürfnisse von Gewerbe und Industrie auf dem Laufenden. Er vollzieht die Gesetze, Verordnungen, Reglemente und Beschlüsse der vorgesetzten Behörden.

Dem Rektor können vom Schulrat weitere mit der Gewerbeschule zusammenhängende Aufgaben übertragen werden. Insbesondere obliegen ihm folgende Aufgaben:

- Verwaltung des Berufsschulhauses, einer Turnhalle und des Parkplatzes
- Einteilung der Schulräume und Antragstellung auf Beschaffung, bzw. Neueinrichtung von Schulräumen
- Weitervermietung von Schulräumen
- Ausarbeitung von Unterrichtsplänen in Zusammenarbeit mit den Lehrkräften und den Berufsverbänden aufgrund geltender Vorschriften und Weisungen
- Aufstellen des Stundenplanes gemäss Unterrichts- und Normallehrplänen
- Veröffentlichung des Schulkalenders und des Stundenplanes
- Schülerverwaltung
- Ausstellen der Zeugnisse
- Organisation des schulärztlichen Dienstes
- Besorgung des Rechnungswesens
- Verfassen des Jahresberichtes
- Aufsicht über den Unterricht und die Schulordnung
- Behandlung von Disziplinarfällen im Rahmen der Disziplinarordnung
- Schulbedingte Dispenserteilung an Lehrkräfte und Hauswart
- Nicht schulbedingte Dispenserteilung an Lehrkräfte und Hauswart bis zu einem Tag
- Führung des Sekretariates des Schulrates
- Verwaltung des Sekretariates

## **Lehrkräfte**

### Art. 11

Die Lehrkräfte erteilen den Unterricht nach Massgaben des Stundenplanes, der Normallehrpläne und der Schulordnung. Die ordentliche Unterrichtszeit erstreckt sich von Montag bis Freitag von morgens 07.20 bis abends 17.30 Uhr.

### Art. 12

Die Lehrkräfte sind verpflichtet, Fortbildungskurse zu besuchen und bei schulinternen Veranstaltungen und dem Qualifikationsverfahren mitzuwirken.

### Art. 13

Am Ende des Schuljahres findet eine allgemeine Lehrerkonferenz statt. Die Lehrkräfte können vom Rektor gemeinsam oder je nach Berufsgruppen zu weiteren Konferenzen eingeladen werden.

### Art. 14

Die Ausübung eines Nebenamtes wird für Hauptlehrer gemäss kantonaler Personalgesetzgebung gehandhabt.

## **III. Lernende**

### Art. 15

Jeder der Gewerbeschule Samedan zugeteilte Lernende hat den Unterricht während der ganzen Dauer der Lehre, einschliesslich Probezeit, gemäss Stundenplan zu besuchen.

### Art. 16

Die Pflichten und Rechte der Lernenden sowie das Absenzen- und Disziplinarwesen werden in einer Schul- und Disziplinarordnung geregelt. Diese wird jedem Lernenden beim Eintritt in die Schule mit dem Lehrlingsausweis abgegeben.

Pro Schuljahr wird von jedem Lernenden ein Beitrag für allgemeines Verbrauchsmaterial (Hefte, Heftblätter, Zeichnungsblätter, Fotokopien etc.) erhoben.

## **IV. Unterricht**

### Art. 17

Das Schuljahr beginnt im August und besteht aus einem Sommer- und einem Wintersemester.

### Art. 18

Der Unterricht richtet sich nach den vom Bund erlassenen Reglementen und Stundentafeln.

## Art. 19

Die Schule stellt jedem Lernenden am Ende des Schulsemesters ein Zeugnis für die besuchten Fächer aus. Es werden nur Leistungsnoten gemäss der Notenskala der Verordnung zum Bundesgesetz über die Berufsbildung erteilt und entschuldigte und nichtentschuldigte Absenzen eingetragen.

Über das Betragen werden nur Bemerkungen gemacht, wenn es zu beanstanden ist. Falls notwendig, erhält der Ausbildungsbetrieb durch einen Schulbericht zusätzliche Informationen zum Ausbildungsstand des Lernenden.

## Art. 20

Der Schulrat ist Rekursinstanz für Beschwerden gegen Verfügungen der Schulleitung. Die Beschwerde ist innert 20 Tagen seit Mitteilung der Verfügung schriftlich beim Schulratspräsidenten einzureichen. Der Schulrat entscheidet endgültig.

## Art. 21

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Samedan und durch das Erziehungsdepartement des Kantons Graubünden in Kraft. Es ersetzt das Reglement vom 15. Januar 2004.

Samedan, .....

Für die Gemeinde Samedan  
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Thomas Nievergelt      Claudio Prevost

Chur, .....

Für das Erziehungsdepartement Graubünden

.....





## Öffentlich rechtlicher Vertrag (Art. 4 Abs. 2 KRG)

zwischen  
der **Einfachen Gesellschaft Sper l'En**, bestehend aus M. und K. Lazzarini Development AG, vertreten durch Kurt Lazzarini, 7503 Samedan und Mettler 2 Invest AG vertreten durch Gian Reto Lazzarini, 8852 Altendorf  
nachstehend **Einfache Gesellschaft Sper l'En** genannt

und  
der **Bürgergemeinde Samedan**, 7503 Samedan  
und  
der **Politischen Gemeinde Samedan**, vertreten durch den Gemeindevorstand, Piazzet 4, 7503 Samedan  
nachstehend **Gemeinden** genannt

### I. AUSGANGSLAGE

- Die Bürgergemeinde ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 1239, Plan 40, Cristansains, mit einer Gesamfläche von 62'114 m<sup>2</sup>. Eine Teilfläche von 5'670 m<sup>2</sup> liegt in der ZöBA. Die Politische Gemeinde ist Eigentümerin der ebenfalls in der ZöBA liegenden Parzelle 1406 mit einer Fläche von 711 m<sup>2</sup> (Areal Pizzeria Sper l'En).
- Die gesamte vorerwähnte, in der ZöBA liegende Fläche samt angrenzenden Flächen im Bereich des RhB-Trasses, sollen einer koordinierten Überbauung zugeführt werden. Im östlichen Teil soll ein Hotel und im westlichen Teil sollen Wohnungen (Miet- und/oder Eigentumswohnungen) für Einheimische realisiert werden.
- Am 28. Januar 2010 wurde das Areal Sper l'En vom Vorstand der Bürgergemeinde und vom Vorstand der Politischen Gemeinde öffentlich ausgeschrieben. Dabei suchten die Gemeinden einen Investor „welcher bereit ist, auf dem Areal Sper l'En ein Hotel mit mindestens 100 Betten und ein öffentliches Restaurant mit mindestens 100 bis 120 Sitzplätzen, allenfalls ergänzt mit Wohnraum für Einheimische bzw. Personen, welche im Engadin arbeiten, zu realisieren. Nicht zulässig sind Zweitwohnungen.“ Auf diese Ausschreibung hin gingen bei den Gemeinden sechs Offerten ein, welche die beiden Vorstände eingehend prüften. Für die Beurteilung der Offerten gelangten unter anderem folgende Kriterien zur Anwendung:
  - Erfüllung der Vorgaben gemäss Ausschreibungsunterlagen
  - Volkswirtschaftlicher Nutzen
  - Öffentliches Interesse
  - Politische Machbarkeit
  - Qualität der Offerten

Nach Durchführung eines eingehenden Auswahlverfahrens beschlossen die beiden Gemeindevorstände, das Projekt mit der Einfachen Gesellschaft Sper l'En, vertreten durch die Herren Kurt und Gian Reto Lazzarini, weiterzuverfolgen.

- Die Gemeinden beabsichtigen, der Einfachen Gesellschaft Sper l'En die Grundstücke zwecks Realisierung des genehmigten Projektes im Baurecht zu übertragen.

### II. ÄNDERUNG DER GRUNDORDNUNG

- Gestützt auf ein von der Einfachen Gesellschaft Sper l'En (in Absprache mit der Gemeinde) zu erarbeitendes Richtprojekt beabsichtigt die Politische Gemeinde, die notwendigen Anpassungen der Grundordnung in die Wege zu leiten, wobei folgende Eckwerte einzuhalten sind und in der Grundordnung sichergestellt werden:
  - Zuweisung des östlichen Teils in eine Hotelzone
  - Zuweisung des westlichen Teils in eine Wohnzone mit einem Hauptwohnungsanteil von 100%
  - Der Finanzierungsnachweis für das Hotel muss vorliegen
  - Das Hotel muss vor oder spätestens gleichzeitig mit den Wohnungen erstellt werden
  - Für Hotel und Wohnungen geltend folgende Minimalflächen:
    - Hotelfläche: 50 bis 100 Zimmer
    - Öffentliches Restaurant: ca. 100 bis 120 Sitzplätze
    - Wohnungen: ca. 3'300 bis 4'400 m<sup>2</sup> BGF
  - Die Umzonung erfolgt mit beschränkter Planbeständigkeit, das heisst falls das Projekt innerhalb von fünf Jahren nicht realisiert wird, behält sich die Gemeinde vor, die Grundordnung betreffend das gesamte Areal anzupassen

### III. PRIVATRECHTLICHE VERTRÄGE – ABSICHTSERKLÄRUNG UND ECKPUNKTE

- Hotel
  - Das Hotel ist ein im traditionellen Sinne betriebenes Hotel. „Als traditionelles Hotel gilt ein Beherbergungsbetrieb, der Gästen gegen Entgelt zeitlich beschränkt (in der Regel tage-/wochenweise) Raumeinheiten (Zimmer oder Suiten) zur Verfügung stellt und gleichzeitig die für Hotels typischen Service- und Dienstleistungen anbietet. Diese Raumeinheiten dürfen rechtlich nicht verselbständigt (keine dinglichen Rechte und keine Vermietung) werden und keine für Wohnungen typischen Einrichtungen aufweisen.“ (Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden)
- Der für das Hotel und das öffentliche Restaurant benötigte Teil der Parzelle wird im Rahmen eines selbständigen und dauernden Baurechtes mit einer Dauer von 90 Jahren der Einfachen Gesellschaft Sper l'En übertragen. Diese Übertragung erfolgt bei Rechtskraft der Baubewilligung. Der Einfachen Gesellschaft Sper l'En wird das Recht eingeräumt, dieses Baurecht an einen dritten Investor zu übertragen.

- Die Gemeinden sind bereit, die Realisierung des Hotels und des öffentlichen Restaurants zu unterstützen bzw. indirekt zu subventionieren, indem der für den Hotelbau (inkl. öffentliches Restaurant) erforderlichen



liche Landanteil zu einem symbolischen Baurechtszins von CHF 5'000 p.a. abgegeben wird. Dieser Baurechtszins ist alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise der Schweiz anzupassen.

Einer Nutzungsänderung des Landanteils, welcher für den Hotelbau inkl. öffentlichem Restaurant vorgesehen ist, haben in jedem Fall sowohl die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde sowie auch die Generalversammlung der Bürgergemeinde zuzustimmen.

8. Architekturlieferungen: Soweit die Einfache Gesellschaft Lazzarini bzw. Kurt Lazzarini für das Hotel die Architekturarbeiten übernimmt (max. 100 TL-% gemäss Art. 4 und Art. 7.9 SIA-102, Ausgabe 2003), erfolgt die Honorierung nach Baukosten gemäss SIA-102 Art. 7.2 – 7.5. Die Berechnungswerte werden wie folgt festgelegt:

Honorarberechtigte Baukosten (exkl. MWST) in CHF	B
Tarfwerte (unverändert)	Z1: 0.062 Z2: 10.580
Grundfaktor Stundenaufwand	$p = (Z1 + (Z2 / \text{Wurzel}^2 \text{ von B}))$
Schwierigkeitsgrad (Baukategorie V)	n = 1.1
Anpassungsfaktor	r = 1.0
Leistungsanteil	q = 100%
Durchschnittlicher Zeitaufwand in Std.	$T_m = B \times p / 100 \times n \times q / 100 \times r$
Teamfaktor	i = 1.0
Prognost. Zeitaufwand in Std.	$T_p = T_m \times i$
Angebolener Stundenansatz in CHF, abzüglich Rabatt	h = CHF 140
Faktor für Sonderleistungen	s = 1.0
Honorar	$H = T_p \times s \times h$

9. Das Risiko für die Entwicklung des Hotels samt Restaurant trägt die Einfache Gesellschaft Sper l'En, das heisst es obliegt ihr, einen geeigneten Investor und einen geeigneten Betreiber zu finden. Beide sind möglichst frühzeitig den Gemeinden bekannt zu geben.

Für die Entwicklung und Vermarktung an einen geeigneten Investor samt Betreiber schulden die Gemeinden der Einfachen Gesellschaft Sper l'En keine Entschädigung.

Für den Fall, dass Investor und Betreiber nicht spätestens fünf Jahre nach Rechtskraft des Entscheides betreffend Anpassung der Grundordnung den zur Umsetzung des Projektes notwendigen Vertrag unterzeichnet haben, verpflichten sich die Parteien, das weitere Vorgehen neu auszuhandeln und vertraglich zu vereinbaren.

**b) Wohnüberbauung**

10. Die Wohnbauten werden durch die Einfache Gesellschaft Sper l'En auf eigene Rechnung erstellt und durch diese verkauft. Die Einfache Gesellschaft Sper l'En verfolgt nicht das Ziel der Gewinnmaximierung. Die Gemeinden partizipieren an einem allfälligen Entwicklungsgewinn (Differenz zwischen Ertrag

zu den Anlagekosten) mit 70%. Hierfür sind die Kosten offen auszuweisen (Baubrechrechnung), wobei die Architekturlieferungen gemäss Ziff. 8 und der Risikoanteil belastet werden können.

Die Vertragsparteien streben einen Zielwert von CHF 7'000 bis CHF 8'000 pro m<sup>2</sup> BGF inkl. kapitalisiertem Baurechtszins an.

Den Parteien ist bekannt, dass auf einem grossen Teil des Areals eine alte Abfalldeponie liegt. Die auf die Sanierung dieser Deponie entfallenden Kosten, das heisst die Differenz zwischen den üblichen Aus- und Deponiekosten und den Entsorgungsgebühren für Deponiematerial, welches separat entsorgt werden muss, wird von der Politischen Gemeinde getragen. Dieser Aufwand ist dem Konto betreffend Abgeltung der Hauptwohnungsverpflichtung zu belasten.

11. Als Entgelt für das übernommene Risiko darf die Einfache Gesellschaft Sper l'En der Baubrechnung einen Betrag von maximal 3% der Anlagekosten belasten. Darüber hinaus wird die Einfache Gesellschaft Sper l'En weder für sich selber noch für nahestehende Personen im Zusammenhang mit dem Wohnbauprojekt weitere Forderungen – unter welchem Titel auch immer – bzw. weitere geldwerte Vorteile der Baubrechnung belasten.

12. Das Wohnareal soll der Einfachen Gesellschaft Sper l'En oder einem von ihr bezeichneten Dritten zu Marktpreisen in Form eines Baurechts zur Verfügung gestellt werden. Der Baurechtszins wird wie folgt berechnet und periodisch angepasst:

**Baurechtszins = Bodenwert x durchschnittl. Hypothekenzins x Korrekturfaktor K**

Bodenwert bei Vertragsabschluss voraussichtlich: CHF 1'400 pro m<sup>2</sup> BGF

Der Baurechtsvertrag wird insbesondere folgende Klausel enthalten:

Bei der Übertragung des Baurechts sowie bei der Einräumung von Unterbaurechten am ganzen Baurechtsgrundstück oder an Teilen davon darf kein Zins / Baurechtszins vereinbart werden, welcher den Baurechtszins des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht der Baurechtsgeberin gegenüber den Baurechtsnehmern jährlich eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

13. Den Gemeinden wird das Recht eingeräumt, Wohnungen oder ganze Wohnhäuser zu den sich aus Ziff. 10 und 11 ergebenden Bedingungen zu erwerben.

**c) Gemeinsame Bestimmungen**

14. Die Einräumung des Baurechts erfolgt nur, wenn das Hotel und die Wohnüberbauung tatsächlich realisiert werden. Die Baurechtsverträge sind bei Rechtskraft der Baubewilligung abzuschliessen.

15. Wie erwähnt wird planungsrechtlich sichergestellt, dass das Hotel vor oder spätestens gleichzeitig mit den Wohnungen erstellt wird (vorstehend Ziff. 5).

16. Mittels Rückkaufsrechten wird vertraglich sichergestellt,
- dass das Baurecht (unentgeltlich) an die Politische Gemeinde und Bürgergemeinde zurückfällt, falls das Hotel (und damit auch die Wohnüberbauung) aus welchen Gründen auch immer nicht realisiert werden sollte.
  - dass das Baurecht betreffend Wohnüberbauung (unentgeltlich) an die Bürgergemeinde zurückfällt, falls die Wohnüberbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit Realisierung des Hotels ebenfalls realisiert wird (keine Baulandhortung).

#### IV. VORGEHENSWEISE

17. Das Vorhaben soll in folgenden Schritten realisiert werden:
- (1) Erarbeitung eines Überbauungskonzeptes für die Arealie Sper l'En und Cristansains
  - (2) Entscheid der Gemeindeversammlung und der Generalversammlung der Bürgergemeinde zu den folgenden Fragen:
    - Nutzungskonzept (Hotel- und Wohnnutzung)
    - Einräumung Baurecht
    - Zustimmung zum öffentlich rechtlichen Vertrag
  - (3) Ablösung Bauverbot
  - (4) Genehmigung Grundordnung und Genehmigung Baurechtsvertrag durch die Gemeindeversammlung
  - (5) Ausarbeitung Detailprojekt / Erwirken der Baubewilligung
  - (6) Nach Rechtskraft der Baubewilligung:
    - a) Einräumung Baurecht Hotelgesellschaft (vor Baubeginn Hotel)
    - b) Einräumung Baurecht (vor Baubeginn Wohnüberbauung) (jeweils mit Rückfallklausel, falls Bauvorhaben nicht realisiert werden; vorstehend Ziff. 16).

#### IV. WEITERE BESTIMMUNGEN

18. Der Einfachen Gesellschaft Sper l'En wird das Recht eingeräumt, alle im Hinblick auf die Erlangung einer Baubewilligung notwendigen Geländeaufnahmen, Planungen, Abklärungen bei Behörden, Eingabe von Baugesuchen etc. zu tätigen. Soweit der vorliegende Vertrag nicht bereits als entsprechende Bevollmächtigung genügt, verpflichten sich die Gemeinden, eine entsprechende Vollmacht nötigenfalls separat zu erteilen.
19. Ein Baugesuch hat sich an die Grundordnung der Gemeinde Samedan und allfällige weitere übergeordnete Gesetze zu halten.

20. Seitens der Gemeinden stehen die vorenannten Zusicherungen und Absichtserklärungen unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung durch die jeweils zuständigen Gemeindeorgane sowie einer allfälligen Korrektur in einem Genehmigungs- und/oder Rechtsmittelverfahren. Sollten Zusicherungen in dieser Vereinbarung seitens der Gemeinden aus den vorgenannten Gründen nicht eingehalten werden, so begründet dies gegenüber den Gemeinden keine Ersatzforderungen irgendwelcher Art.
21. Solten Planung (und Überbauung) nicht entsprechend dem vorgeschriebenen Konzept realisiert werden können, so behält sich die Gemeinde eine allfällige Anpassung der Grundordnung vor.
22. Die vorliegende Vereinbarung kann von jeder Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Mitte und Ende Jahr gekündigt werden.
23. Für den Fall, dass die Gemeindeexekutiven trotz entsprechenden Entscheiden der Gemeindeversammlung bzw. der Generalversammlung der Bürgergemeinde den Baurechtsvertrag mit einem Dritten, welcher nicht von der Einfachen Gesellschaft Sper l'En als Vertragspartner empfohlen wird, abschliessen, schulden die Gemeinden der Einfachen Gesellschaft Sper l'En eine Pauschalentschädigung von CHF 50'000. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Gemeindeexekutiven ohne Grund, der im Verhalten der Einfachen Gesellschaft Sper l'En liegt, weigern, mit dieser den entsprechenden Baurechtsvertrag abzuschliessen.
24. Sämtliche Bauarbeiten sind zu Konkurrenzpreisen an Unternehmungen im Oberengadin zu vergeben.
25. Allfällige öffentlich rechtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag beurteilt ausschliesslich das Verwaltungsgericht Graubünden mit Sitz in Chur. Sollte dieser Vertrag von den zuständigen Gerichten wider Erwarten ganz oder in Teilen als privatrechtlich qualifiziert werden, so ist Samedan ausschliesslicher Gerichtsstand und anwendbar ist schweizerisches Recht.



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

ERRICHTET VON  
DR. IUR. ....  
NOTAR DES KANTONS GRAUBÜNDEN, .....

Samedan, 20. Dez. 2011...

Für die ~~Politische~~ Gemeinde Samedan



Thomaz Nivergelt  
Gemeindepräsident

Claudio Prevost  
Gemeindeschreiber



Samedan, 30.12.2011


Für die Bürgergemeinde Samedan



Carl Chasper Lüthi  
Bürgerpräsident

Samedan, 23. 01. 2012

Für die Einfache Gesellschaft Sper l'En



Kurt Lazzarini

## Vereinbarung (Art. 97 KRG) / Dienstbarkeitsvertrag

Die **Politische Gemeinde Samedan**, 7503 Samedan, Eigentümerin von Liegenschaft Nr. 1032, Grundbuch Samedan,

die **Bürgergemeinde Samedan**, 7503 Samedan, Eigentümerin von Liegenschaft Nr. 1239, Grundbuch Samedan,

sowie

**Emanuela Soldati**, Via Giuseppe Soldati 11, 6991 Neggio, Eigentümerin von Liegenschaft 1380 und 1381, Grundbuch Samedan, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Flurin von Planta, 7000 Chur,

stellen fest und vereinbaren was folgt:

### I. Ausgangslage

1. Zugunsten der Grundstücke 1380/1381 (Soldati) und zulasten von Grundstück 1239 (Bürgergemeinde), alle Gemeinde Samedan, besteht derzeit ein privatrechtliches Bauverbot aus dem Jahr 1915.
2. Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27.10.2011 wurde u.a. Grundstück 1239 der Hotel- und Wohnzone Sper l'En zugewiesen. Gleichzeitig wurde gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG eine Enteignung des bestehenden Bauverbots beschlossen: "Die ganze Hotel- und Wohnzone Sper l'En gilt als Fläche gemäss Art. 97 Abs. 1 Ziff. 2 KRG mit Enteignungsrecht betreffend das bestehende privatrechtliche Bauverbot, soweit dieses einer zonenkonformen Überbauung gemäss Absatz 1 und 2 entgegensteht" (Art. 54a Abs. 3 BauG).
3. Die Gemeinde erklärt gestützt auf Art. 97 Abs. 3 KRG, das besagte Enteignungsrecht ausüben zu wollen, und sie verlangt die Löschung des eingangs erwähnten privatrechtlichen Bauverbots. Die Parteien einigen sich diesbezüglich wie folgt:

2

## II. Vereinbarung

4. Emanuela Soldati erklärt hiermit definitiv und unwiderruflich im Ausmass der ganzen Hotel- und Wohnzone Sper l'En gemäss Zonenplan vom 27. Oktober 2011 (vgl. nachstehenden Planauszug) auf die Bauverbotsdienstbarkeit zugunsten der Grundstücke 1380/1381, Grundbuch Samedan, und zulasten Grundstück 1239, Grundbuch Samedan, zu verzichten.



5. Als Entschädigung wird was folgt vereinbart:

### 5.1. Privatrechtliche Vereinbarung

- 5.1.1. Einräumung einer zeitlich befristeten Grunddienstbarkeit:

#### Baubeschränkung

zugunsten der Grundstücke 1380 und 1381  
zulasten Grundstück 1032

wonach Gebäude der jeweiligen Eigentümerin von Grundstück 1032 auf der nachstehend gelb markierte Fläche von Grundstück 1032 eine Gesamtbauhöhe von 1719.0 m.ü.M. nicht überschreiten dürfen (Aussichtsdienstbarkeit). Die erwähnte Gesamtbauhöhe wird derart definiert, dass diese Höhe - mit Ausnahme technisch notwendiger Dachaufbauten wie Liftüberfahrt, Kamine und dergleichen - von keinem Punkt den Dachkonstruktionen überschritten werden darf.

3



Diese Baubeschränkung gilt zeitlich beschränkt bis Ende 2057.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Gemeinde Samedan mit dem Stichwort "Baubeschränkung bis 2057" als Recht auf den Grundstücken 1380 und 1381 sowie als Last auf Grundstück 1032 einzutragen.

### 5.1.2. Vorvertrag auf Abschluss eines Grunddienstbarkeitsvertrages

Die Gemeinde verpflichtet sich gegenüber Emanuela Soldati, dieser auf Verlangen eine Grunddienstbarkeit zulasten von Parzelle 1032 (oder dem darauf lastenden Baurechtsgrundstück) und zugunsten der Grundstücke 1380/81 einzuräumen, wonach die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 1380/81 einen direkten Zugang (zu Fuss) zur Tiefgarage auf Grundstück 1032 realisieren dürfen. Voraussetzung ist: (1) Der Zugang erfolgt auf den Parzellen 1381 und 1032 vollständig unterirdisch. (2) Sämtliche Erstellungs- und Unterhaltskosten, welche der Zugang direkt oder indirekt verursacht, gehen zulasten 1380/81. (3) Allfällige Nachteile, welche sich für Parzelle 1032 bzw. dem darauf erstellten Gebäude aus dem Zugang ergeben (z.B. durch den Zugang verursachter Verlust eines Parkplatzes), werden von der Berechtigten vollumfänglich entschädigt.

Diese Forderung auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit wird mit Realisierung einer Tiefgarage auf Parzelle 1032 fällig und kann bis längstens Ende 2020 geltend gemacht werden.

### 5.2. Öffentlichrechtliche Vereinbarungen:

- 5.2.1. Die Politische Gemeinde entschädigt Emanuela Soldati mit einer Barzahlung von Fr. 300'000.--, zahlbar 30 Tage nach Inkrafttreten des vorliegenden Vertrages (also nach Erfüllung der Bedingungen in Ziff. 6.6.2).

Vollzug anzumelden, sobald die Bedingungen gemäss Ziff. 6.6.2 nachstehend erfüllt sind und der vorliegende Vertrag mithin in Kraft tritt. Sollte Emanuela Soldati bzw. deren Rechtsnachfolger trotz Inkrafttreten dieses Vertrages die Grundbuchanmeldung bzw. allfällige für den grundbuchlichen Vollzug notwendigen ergänzenden Erklärungen auf erstes Verlangen nicht abgeben, so fällt die Entschädigung in Ziff. 5 ersatzlos dahin.

6.6. Mit Ausnahme von Ziff. 6.2, 6.3 und 6.4 sind der vorliegende Vertrag bzw. die darin enthaltenen Verpflichtungen und Erklärungen suspensiv bedingt.

6.6.1. Die Erklärung betreffend Beschwerderückzug in Ziff. 6.1 tritt in Kraft, wenn folgende Bedingung erfüllt ist:

- Rechtskräftige Genehmigung des vorliegenden Vertrages durch die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Samedan.

6.6.2. Alle übrigen vertraglichen Vereinbarungen und Erklärungen treten in Kraft, wenn kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Rechtskräftige Genehmigung der Ortsplanrevision 'Sper l'En' vom 27. Oktober 2011 ohne wesentliche Änderungen sowie rechtskräftiger Abschluss aller diesbezüglichen Rechtsmittelverfahren.

- Rechtskräftige Genehmigung des vorliegenden Vertrages durch die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Samedan.

Falls sich die vorstehenden Bedingung nicht erfüllen, so fallen die bedingten Verpflichtungen und Erklärungen ersatzlos dahin.

Samedan, .....

Für die Politische Gemeinde Samedan:

..... Thomas Nievergelt, Präsident

..... Claudio Prevost, Gemeindegemeinschafter

Für die Bürgergemeinde Samedan:

.....

.....

Für Emanuela Soldati:

..... Dr. Flurin von Planta

5.2.2. Die Politische Gemeinde Samedan verpflichtet sich, der jeweiligen Eigentümerin von Liegenschaft 1380 in Form einer Grunddienstbarkeit das Nutzungsrecht an 5 Parkplätzen auf Parzelle 1032 einzuräumen. Die Rechtseinräumung bildet Teil der vorliegend vereinbarten Entschädigung für die Entschädigung. Die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten sowie die Sperrung eines entsprechenden Fonds geht anteilmässig zulasten der Berechtigten. Für Emanuela Soldati bzw. deren Rechtsnachfolger gelten dieselben Modalitäten, wie für die übrigen Eigentümer im Teilgebiet Nord des Quartiersplans Cristansains, welche gestützt auf Art. 34 Abs. 3, 5 und 6 Quartierplanvorschriften (QPV) entsprechende Parkplätze erwerben. Diese Forderung wird fällig, sobald das in Art. 34 QPV erwähnte Parkhaus realisiert ist.

5.2.3. Erklärung des Gemeindevorstandes als Baubehörde:

Derzeit besteht auf Parzelle 1380/81 eine provisorische Baubewilligung für sieben Aussenparkplätze (Baubewilligung vom 8. Februar 2005) sowie auf Parzelle 1380 eine definitive Baubewilligung für zwei Aussenparkplätze (Baubewilligung 1. April 1993).

Der Gemeindevorstand verpflichtet sich in seiner Funktion als Baubehörde, nach Inkrafttreten der vorliegenden Vereinbarung die Baubewilligung vom 8. Februar 2005 dergestalt in Wiedererwägung zu ziehen, dass der Vorbehalt für vier der sieben provisorisch bewilligten Parkplätze ersatzlos aufgehoben wird, und zwar weil bereits mit Baubewilligung vom 7. September 2004 rechtskräftig vier Parkplätze vorbehaltlos bewilligt worden sind (Besitzstand).  
- Die übrigen nur provisorisch bewilligten Parkplätze sind mit Erstellung der Parkierungsanlage auf Parzelle 1032 aufzuheben.

6. Weitere Vertragsbestimmungen

6.1. Emanuela Soldati verpflichtet sich hiermit, ihre Planungsbeschwerde vom 9. Dezember 2011 vorbehaltlos zurückzuziehen bzw. zieht diese hiermit zurück (vgl. auch nachstehend Ziff. 6.6.1).

6.2. Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen zulasten der Politischen Gemeinde Samedan.

6.3. Dieser Vertrag wird 5-fach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhanden der Parteien, des Notars sowie des Grundbuchamtes.

6.4. Anwendbar ist Schweizerisches Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand für privatrechtliche Streitigkeiten ist Samedan. Verwaltungsrechtliche Streitigkeiten betreffend die öffentlichrechtlichen Vereinbarungen werden vom Verwaltungsgericht Graubünden beurteilt (Art. 63 lit. b VRG).

6.5. Grundbuchanmeldung: Die Parteien verpflichten sich, Ziff. 4 (Löschung Bauverbot auf der Fläche der Hotel- und Wohnzone Sper l'En gemäss Zonenplan vom 27. Oktober 2011) und Ziff. 5.1.1 (Begründung Baubeschränkung) zum grundbuchlichen

### Öffentliche Beurkundung ...

### Bestätigung und Grundbuchanmeldung

Die Politische Gemeinde Samedan, die Bürgergemeinde Samedan und Emanuela Soldati bestätigen durch Unterzeichnung des vorliegenden Dokuments, dass die Suspensivbedingungen für die Wirksamkeit der "Vereinbarung (Art. 97 KRG / Dienstbarkeitsvertrag)" vom ..... gemäss Ziff. 6.6.1 und Ziff. 6.6.2 desselben erfüllt sind und der Vertrag damit voll wirksam geworden ist.

Das Grundbuchamt Oberengadin wird zum grundbuchlichen Vollzug der "Vereinbarung (Art. 97 KRG / Dienstbarkeitsvertrag)" vom ..... beauftragt und ermächtigt, insbesondere:

- zur Teilföschung der Bauverbotsdienstbarkeit gemäss Ziff. 4 Vertrag, und
- zur Eintragung der zeitlich befristeten Baubeschränkung gemäss Ziff. 5.1.1 Vertrag.

Samedan, .....

Für die Politische Gemeinde Samedan:

.....  
Thomas Nievergelt, Präsident

.....  
Claudio Prevost, Gemeindegeschreiber

Samedan, .....

Für die Bürgergemeinde Samedan:

.....  
..

.....  
..

Chur, .....

Für Emanuela Soldati:

.....  
Dr. Flurin von Planta