

Botschaft

Botschaft

Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 28. April 2011,
um 20.00 Uhr im Gemeindesaal



Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2010
3. Genehmigung der Jahresrechnung 2010 – der Verwaltung – des Elektrizitätswerkes
4. Zustimmung zum Verkauf von ca. 1380 m² ab Parzelle Nr. 1619 in Islas (Cho d'Punt) durch die Bürgergemeinde Samedan an die Eheleute Kurt und Mierta Lazzarini-Kaiser, Samedan
5. Entscheide im Hinblick auf die Realisierung einer Wohnüberbauung Cristansains
6. Entscheide betreffend der künftigen Nutzung des Areals Sper l'En inkl. Zustimmung zum öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäss Art. 4 Abs. 2 KRG
7. Orientierung über das Mediationsverfahren betreffend Teilrevision Grundordnung Hotel Bernina
8. Varia

Traktandum 3

Genehmigung der Jahresrechnung 2010

3.1 der Verwaltung

In Kürze

	Rechnung 2010	Budget 2010	Rechnung 2009
Aufwand	24'560'000	23'880'000	23'290'000
Ertrag	24'970'000	23'650'000	23'440'000
Ergebnis Laufende Rechnung	410'000	-230'000	150'000
Cash flow (+) / Cash Loss (-)	2'830'000	2'000'000	2'200'000
Nettoinvestitionen	14'890'000	18'190'000	7'630'000
Finanzierung	- 12'060'000	-16'190'000	-5'430'000

Rechnungsergebnisse

Im Jahr 2010 wurden die folgenden Abschreibungen getätigt:

Ordentliche Abschreibung auf Wasserversorgung	CHF	58'500.00
Ordentliche Abschreibung auf Abwasserbeseitigung	CHF	385'500.00
Ordentliche Abschreibung auf Abfallverwertung	CHF	39'200.00
Abschreibungen auf übrige Sachgüter	CHF	2'030'000.00
Abschreibungen auf Finanzvermögen	CHF	4'966.67
Total Abschreibungen	CHF	2'518'166.67
./. Entnahme Spezialfinanzierungen	./. CHF	640'115.27
Einlagen in Spezialfinanzierungen	CHF	539'681.23
Rechnungsergebnis	CHF	414'494.59
Cash flow	CHF	2'832'227.22

Die Verschuldung der Gemeinde, gemessen an den kurz-, mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten, belief sich per 1. Januar 2011 auf CHF 24.4 Mio.

Beurteilung

Die Jahresrechnung 2010 schliesst nur mit unwesentlichen Abweichungen vom Budget und somit im Rahmen der Erwartungen ab.

Auffällig auf der Aufwandseite ist der Gesundheitsbereich, welcher um mehr als 50% über dem Budget und sogar 68% über der Jahresrechnung 2009 ausfällt. Dies entspricht einem Mehraufwand von CHF 480'000 bzw. CHF 570'000. Zugenommen hat auch der Aufwand im Bereich Verkehr und zwar um knapp 8% gegenüber dem Budget und um 10% im Vergleich zur Jahresrechnung. In Zahlen sind dies CHF 300'000 bzw. CHF 380'000. Dieser Bereich wird insbesondere durch das Parkhaus Bellevue belastet. Die Abschreibungen fielen um 5% tiefer als budgetiert, hingegen um 20% höher als im Jahr 2009 aus. Dieser markante Anstieg ist auf das hohe Investitionsvolumen zurückzuführen. Erfreulich ist, dass die Passivzinsen mit CHF 250'000 statt CHF 490'000 um fast 50% unter dem Budget gehalten werden

konnten. Dies war dank einer Überbrückung mit kurzfristigen festen Vorschüssen zu äusserst günstigen Konditionen möglich.

Auf der Ertragsseite fallen die höheren Beiträge ins Gewicht. Zum einen sind es einmalige Subventionen von CHF 310'000 für das Projekt Cristansains, zum anderen die um CHF 230'000 höhere Gewinnablieferung des Elektrizitätswerkes Samedan. Eine Punktlandung gelang bei den Steuererträgen. CHF 13.1 Mio. waren budgetiert, CHF 13.3 Mio. wurden eingenommen.

Erfreulich ist der um CHF 0.8 Mio. höher ausgefallene Cash flow von CHF 2.8 Mio. Damit liegt dieser auch um knapp 30% höher als im Vorjahr. Angesichts des hohen Investitionsvolumens ist die Selbstfinanzierung dennoch gering, können doch nur 19% der getätigten Nettoinvestitionen von knapp CHF 15 Mio. aus eigenen Mitteln finanziert werden. Im Endergebnis führt dies zu einem Finanzierungsfehlbetrag von etwas über CHF 12 Mio. Entsprechend hat die Bruttoverschuldung von CHF 14.5 Mio. auf CHF 24.4 Mio. zugenommen.

Wie der Gemeindevorstand bereits in der Beurteilung zum Budget 2011 und zum Finanzplan bis 2015 ausgeführt hat, ist aufgrund der geringen Selbstfinanzierung und der hohen Investitionen davon auszugehen, dass die Bruttoverschuldung bis ins Jahr 2015 auf über CHF 75 Mio. ansteigen wird. Angesichts dieser Prognose ist eine finanzpolitische Trendwende zwingend herbeizuführen. Es gilt aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen eine noch höhere Verschuldung vermieden werden kann und diese auf ein tragbares Mass reduziert werden kann. Bereits jetzt ist klar, dass dies ein länger andauernder Prozess sein wird, und dass die Massnahmen auf einen längeren Zeithorizont von 20 bis 25 Jahren – also einer Generation – auszurichten sind. Der Gemeindevorstand ist gewillt, einen entsprechenden finanzpolitischen Masterplan zu erarbeiten und diesen als Basis für die künftige Steuerung des Finanzhaushaltes anzuwenden.

Proposta/Antrag

La supranza cumünela propuona – d'accepter il quint annuel dal 2010 – da transferir il surpü da las entredgias da fr. 414'494.59 tar l'egen chapitël

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- die vorliegende Jahresrechnung für das Jahr 2010 zu genehmigen;
- den Ertragsüberschuss von CHF 414'494.59 dem Eigenkapital zuzuweisen.

3.2 des Elektrizitätswerks

	Rechnung 2010	Budget 2010	Rechnung 2009
Aufwand	5'492'559.96	4'977'700.00	5'046'323.47
Ertrag	5'492'559.96	4'977'700.00	5'046'323.47
Ergebnis Laufende Rechnung	0.00	0.00	0.00
Cash flow (+) / Cash Loss (-)	+ 842'504.46	+ 597'500.00	+ 780'857.87
Nettoinvestitionen	1'227'915.15	990'000.00	407'345.95
Finanzierung	979'565.65	625'100.00	- 170'955.05

In Kürze

Proposta/Antrag

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

– d'accepter il quint annuel da l'ouvra electrica da Samedan per l'an 2010.

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- die vorliegende Jahresrechnung des Elektrizitätswerkes Samedan für das Jahr 2010 zu genehmigen.

Traktandum 4

Zustimmung zum Verkauf von ca. 1380 m² ab Parzelle Nr. 1619 in Islas (Cho d'Punt) durch die Bürgergemeinde Samedan an die Eheleute Kurt und Mierta Lazzarini-Kaiser, Samedan

Cuort e bö

La radunanza generela dals vschins dals 29 november 2010 ho approvo la vendita da ca. 1380 m² da la parcella nr. 1619 ad Islas (sper la firma Giston) als conjughels Kurt e Mierta Lazzarini-Kaiser. Il predsch totel importa CHF 660'000. Per cha la vendita saja giuridicamaing valabla, la stu la radunanza cumünela confermer.

In Kürze

Die Generalversammlung der Bürgergemeinde vom 29. November 2010 hat einem Verkauf von ca. 1380 m² ab der Parzelle Nr. 1619 in Islas (neben der Firma Giston) an die Eheleute Kurt und Mierta Lazzarini-Kaiser zu einem Preis von total CHF 660'000 zugestimmt. Es geht nun darum,

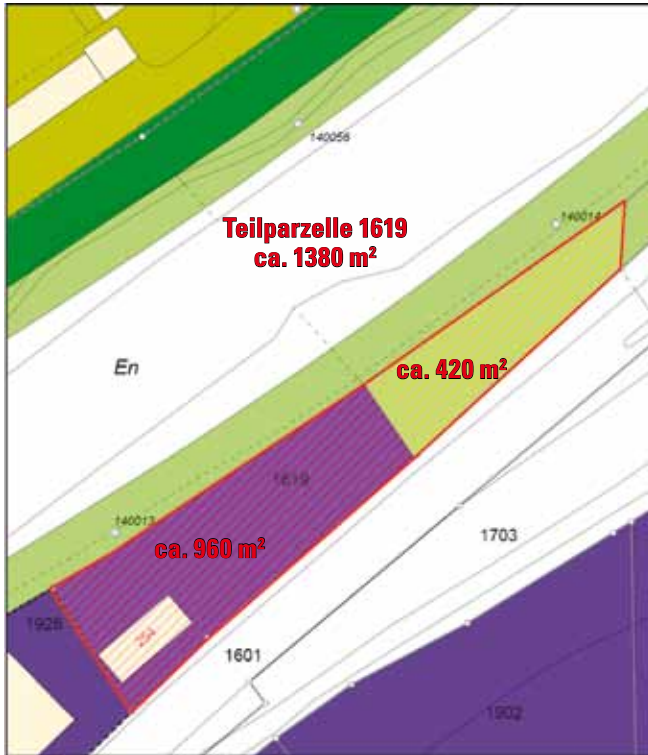
dass die Gemeindeversammlung diesen Entscheid bestätigt.

Im Einzelnen

Die Eheleute Kurt und Mierta Lazzarini sind mit dem Gesuch an die Bürgergemeinde Samedan gelangt, ca. 1380 m² Land ab der Parzelle 1619 zu erwerben, um auf diesem

Grundstück ein Geschäftshaus mit Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu realisieren. Den Gesuchstellern geht es dabei darum, für ihr Architekturbüro und eventuell für weitere gewerbliche Nutzungen Raum zu schaffen und Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu realisieren.

Die Parzelle Nr. 1619 steht im Eigentum der Bürgergemeinde und umfasst gesamthaft 11'476 m². Sie liegt zwischen dem Inn und der Kantonsstrasse und erstreckt sich von der Firma Giston in Richtung Bever. Ein Teil dieser Parzelle, das heisst, rund 960 m², liegen in der Gewerbezone Cho d'Punt. Die Generalversammlung der Bürgergemeinde hat am 29. November 2010 dem Verkauf eines Teils dieser Parzelle an die Eheleute Kurt und Mierta Lazzarini-Kaiser zugestimmt. Der Kaufpreis für die in der Gewerbezone Cho d'Punt gelegene Fläche von ca. 960 m² wurde auf total CHF 600'000 (ca. CHF 625 pro m²) festgelegt. Für die ausserhalb der Bauzone gelegene Restfläche von ca. 420 m² wurde ein Preis von total CHF 60'000 (ca. CHF 143 pro m²) vereinbart. Somit beträgt der gesamte Kaufpreis CHF 660'000. Der Verkaufserlös fliesst in das Bodenerlöskonto, über welches die Bürgergemeinde und die politische Gemeinde nur gemeinsam verfügen können. Der zu verkaufende Parzellenabschnitt ist mit Bezug auf Kanalisation und Wasserversorgung nicht erschlossen. Mit Bezug auf die Abgeltung für die auf dem Grundstück stehende Remise haben sich die Eheleute Kurt und Mierta Lazzarini-Kaiser mit dem Besitzer der Remise, Herrn Roman Niggli, bereits verständigt.



Gemäss Ziff. 3 lit. c des Ausscheidungsvertrages vom 4. Juli 1984 zwischen der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde bedarf die Bürgergemeinde zur Verfügung über Grundeigentum in der Bauzone der Zustimmung der politischen Gemeinde. Die Kompetenz innerhalb der politischen Gemeinde liegt gemäss Art. 36 Ziff. 4 der Gemeindeverfassung bei der Gemeindeversammlung.

Um die Überbaubarkeit des in der Bauzone liegenden Teils des Grundstücks sicherzustellen, wurde mit den Eheleuten Kurt und Mierta Lazzarini-Kaiser vereinbart, dass diese bereits vor dem Entscheid der Gemeindeversammlung ein Baugesuch einreichen können. Dieses Gesuch wurde mittlerweile publiziert.

Angrenzend an das Areal der Firma Giston ist im Zonenplan der Gemeinde ein Teil noch als Gewerbezone ausgeschieden.

Nach Auffassung des Gemeindevorstandes macht es Sinn, wenn dieses Areal gewerblich genutzt wird.

Mit der von den Eheleuten Lazzarini beabsichtigten Nutzung dieses Areals für ein Geschäftshaus mit Wohnungen wird eine im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung von Samedan liegende Nutzung angestrebt, weshalb der Gemeindevorstand den beabsichtigten Verkauf unterstützt.

Proposta/Antrag

La supranstanza cumünela propuona d'approver la vendita da 1380 m² da la parcella nr. 1619 (960 m² da quels as rechattan illa zona industriela Cho d'Punt) tres la vschinauncha burgaisa da Samedan. Quist terrain vain cumpro dals conjughels Kurt e Mierta Lazzarini-Kaiser pel predsch da CHF 660'000.

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- Zustimmung zum Verkauf von 1'380 m², davon 960 m² in der Gewerbezone Cho d'Punt, ab Parzelle Nr. 1619 durch die Bürgergemeinde Samedan an die Eheleute Kurt und Mierta Lazzarini-Kaiser zu einem Kaufpreis von CHF 660'000.

Traktandum 5

Entscheiden im Hinblick auf die Realisierung einer Wohnüberbauung Cristansains

Cuort e bön

Sün l'areal da la vschinauncha a Cristansains dess gnir realiso üna surfabricaziun cun 100% abitaziuns principelas cun üna surfatscha da plaun brütta da 3500 m². La concepziun da las abitaziuns dess cun-tanter ils bsögn da las differentas grup-pas d'eted per pussibiliter üna masdüra

da las generaziuns. Üna fundaziun per la construcziun d'abitaziuns (Wohnbau-stiftung) da la vschinauncha dess realiser quist proget. Quista fundaziun dess surv-gnir da la vschinauncha il dret da fabrica sün l'areal a Cristansains ed ün chapitël da fundaziun. Il chapitël da fundaziun ed ils raps per finanzier la planisaziun fin tal permiss da fabrica dessan gnir retrats dal conto cullas taxas da cumpensaziun per las quotas d'abitaziuns principelas. A sun prevas unicamaing abitaziuns a fit. Impü dessan gnir realisedas plazzas da parker publicas, premiss cha que saja pussibel sainza spaisas supplementeras substanzielas. In basa ad üna prognosa precauta as po fer quint, cha las prümas abitaziuns sun prontas l'an 2015/2016.

In Kürze

Auf dem gemeindeeigenen Areal Cristansains soll eine Überbauung mit 100% Erstwohnungen im Ausmass von ca. 3500 m² Bruttogeschossfläche entstehen. Die Wohnungen sollen so angelegt werden, dass sie die Bedürfnisse der verschiedensten Altersgruppen abdecken, so dass eine Durchmischung der Generationen ermöglicht wird. Realisiert werden soll dies durch eine von der Gemeinde zu gründenden Wohnbaustiftung. Die Gemeinde soll dieser Stiftung ein Baurecht am Areal Cristansains einräumen und zudem ein Gründungskapital stiften. Das Gründungskapital und die Gelder für die Finanzierung der planerischen Aufwendungen bis zur Baubewilligung sollen dem Konto mit den Ersatzabgaben für die Abgeltung von Hauptwohnungsanteilen entnommen werden. Es sind ausschliesslich Mietwohnungen vorgesehen. Zusätzlich sollen öffentliche Parkplätze realisiert werden, sofern dies ohne wesentlichen Mehraufwand möglich ist. Aufgrund einer wagen Schätzung darf davon ausgegangen werden, dass die ersten Wohnungen 2015/2016 bezugsbereit sind.

Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2010 beschloss, das Areal Cristansains als Zone für Hauptwohnungen zu nutzen. Gleichzeitig wurde die Ausnützungsziffer von 0.6 auf 0.8 bei drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss erhöht. Der Genehmigungsentscheid der Regierung betreffend dieser Anpassung der Grundordnung steht derzeit noch aus. Das Areal Cristansains (Parzelle Nr. 1032) steht im Eigentum der politischen Gemeinde Samedan.

Bei der Überbauung des Areals Cristansains ist auch das Areal Sper l'En (vgl. Traktandum 6 dieser Gemeindeversammlung) im Auge zu behalten. Dabei geht es insbesondere um die gegenseitige planerische Abstimmung. Um diese sicherzustellen wurde in Zusammenarbeit mit einer vom Gemeindevorstand eingesetzten Arbeitsgruppe ein Gesamtkonzept erarbeitet. Dieses Gesamtkonzept wird im Folgenden auch mit Blick auf das Traktandum 6 dargestellt.

öffentliche Nutzung (beispielsweise Laden) anzustreben. Die Gebäudehöhen nehmen auf die vorhandene Topographie Bezug, das heisst, das entlang dem Hang stehende Gebäude soll die Höhe des bestehenden Hügels übernehmen und diese mit einem begrünten Dach betonen. Das Gebäude quer zum Hang soll die Traufhöhe der bestehenden Chesa Tarnuzzer übernehmen. Im Untergeschoss sind ca. 100 Parkplätze möglich. Damit kann auf eine zweigeschossige Parkanlage, welche mit wesent-

zu genehmigen und bildet nicht Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung im Rahmen des vorliegenden Traktandums.



Zonenplan 1:1000 Cristansains



Überbauungskonzept Cristansains und Sper l'En

Entwurf eines Gesamtüberbauungskonzeptes für die Areale Cristansains und Sper l'En

(Auszug aus der städtebaulichen Studie des Architekturbüros Mierta & Kurt Lazzarini in Zusammenarbeit mit Herrn Mario Tempini, Atelier per Architettura Poschiavo) Vorgeschlagen wird ein Bau entlang dem Hang und ein zweiter quer zum Hang. Damit soll einerseits auf die vorhandene Topographie Bezug genommen werden, andererseits soll auch der beim aufgehobenen Bahnübergang entstehende Platz durch einen starken Baukörper gefasst werden. Durch die vorgeschlagene Überbauung wird eine grosse Freifläche gegen Süden geschaffen. Die Hauptausrichtung der Wohnungen erfolgt nach Süden und Westen, auf der Nordseite werden der Zugang und die Treppenhäuser realisiert. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist im Erdgeschoss des Gebäudes beim Kreisell vorgesehen. Hier ist auch eine öffentliche oder halb-

lichen Mehrkosten verbunden wäre, verzichtet werden. Die maximal mögliche Ausnutzung von ca. 3500 m² Bruttogeschossfläche liesse sich mit diesem Konzept realisieren, wobei zugunsten der Aussenraumqualität eventuell Abstriche in Kauf zu nehmen sind. Auf dem Areal Sper l'En ist im östlichen Bereich, das heisst, im Bereich zwischen der Brücke und dem wegfallenden Bahnübergang, ein markantes Gebäude mit einem öffentlichen Restaurant und einem Hotel für ca. 100 Betten vorgeschlagen. Im westlichen Bereich werden drei Wohngebäude mit ca. 3300 bis 4400 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen. Bei diesem Überbauungskonzept handelt es sich um einen Entwurf. Im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplanes gilt es diesen Entwurf zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Das definitive Überbauungskonzept ist im Rahmen des Quartierplanes

Zielsetzung

Auf dem Areal Cristansains sollen Erstwohnungen in einer ortsplannerisch wertvoll angelegten Überbauung geschaffen werden. Vorgesehen sind ausschliesslich Mietwohnungen, welche die Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen abdecken sollen. Gleichzeitig sollen, sofern dies ohne wesentlichen Mehraufwand möglich ist, zusätzliche öffentliche Parkplätze realisiert werden.

Zur Frage Verkauf oder Baurecht

Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob die Gemeinde als Eigentümerin des Areals Cristansains dieses Areal verkaufen oder im Baurecht abgeben will. Beim Areal Cristansains handelt es sich um ein zentral gelegenes grosses Grundstück. In der langfristigen Entwicklung des Dorfes dürfte dieses Areal an Bedeutung gewinnen. Es erscheint daher angezeigt, der Gemeinde langfristig die Einflussnahme auf die Nutzung dieses Areals zu sichern. Dies spricht für die Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes. Auch kann die Gemeinde über den (moderaten) Baurechtszins direkt auf die Mietzinse Einfluss nehmen. Schliesslich hat die Einräumung eines Baurechtes zur

Folge, dass der Gemeinde regelmässig finanzielle Mittel zufließen. Aus all diesen Gründen kommt der Gemeindevorstand zum Schluss, dass die Einräumung eines Baurechtes mit einer Dauer von 90 Jahren einem Verkauf des Areals vorzuziehen ist.

Zur Frage der Trägerschaft

Mit Bezug auf die Trägerschaft wurden die folgenden Modelle vertieft geprüft:

1. Baurecht an einen Privaten (private Gesellschaft, Pensionskassen, Banken etc.)
2. Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft mit oder ohne Beteiligung der Gemeinde
3. Realisierung durch die Gemeinde
4. Baurecht an eine Wohnbaustiftung

Mit Vertretern von Banken, Immobilienanlagefonds und Pensionskassen wurde die Variante der Einräumung eines Baurechtes an einen Privaten (Modell 1) im Detail besprochen. Dabei konnte festgestellt werden, dass bei dieser Variante die Finanzierung langfristig sichergestellt und transparent ist, dass eine hohe Professionalität mit grossen Erfahrungen vorhanden ist und dass die Risiken des Baus, des Unterhalts und der Rentabilität ausgelagert werden können. Andererseits kann sich die von den institutionellen Anlegern angestrebte Rendite von 4 bis 5% nachteilig auf die Mietzinse auswirken. Für ein Modell der Übertragung des Baurechtes an eine Wohnbaugenossenschaft (Modell 2) kann hier auf die durchwegs positiven Erfahrungen mit den Wohnbaugenossenschaften in unserer Gemeinde verwiesen werden. Allerdings liegt der Sachverhalt mit Bezug auf Cristansains etwas anders, bringt hier doch die Gemeinde neben dem Land noch beträchtliche finanzielle Mittel ein. Da die Gemeinde aufgrund des Auftrages zur Schaffung von Erstwohnungen auch direkten Einfluss auf den Wohnungsmix und damit auf die Durchmischung der Überbauung mit den verschiedenen Generationen haben will, erscheint dieses Modell in diesem Fall weniger geeignet. Der Gemeinde müssten, soweit dies überhaupt möglich ist, im Rahmen der Genossenschaftsstatuten im Verhältnis zu den anderen Genossenschaftlern, mehr Rechte eingeräumt werden. Das Modell der Realisierung der Übertragung direkt durch die Gemeinde (Modell 3) birgt die Gefahr der unscharfen Abgrenzungen der Investitions- und Unterhaltsaufwendungen in sich. In Berücksichtigung der Ausgangslage und

der Zielsetzung erscheint daher die Gründung einer Wohnbaustiftung (Modell 4) durch die Gemeinde als zielführendstes Modell. Dieses Modell wird im vorliegenden Fall auch vom schweizerischen Verband für Wohnungswesen empfohlen und lehnt sich an die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerbe- raum in der Stadt Zürich an. Der Zweck dieser Stiftung besteht in der Schaffung von bezahlbaren Erstwohnungen. Die politische Gemeinde Samedan widmet dieser Stiftung ein Gründungskapital. Dieses Kapital ist von der Gemeindeversammlung zu beschliessen und soll dem Fonds für die Abgeltung der Hauptwohnungsverpflichtung entnommen werden. Die im Hinblick auf die Überbauung getätigten Planungen sind in diese Stiftung als Stiftungskapital einzubringen. Im Weiteren räumt die politische Gemeinde dieser Stiftung ein Baurecht am Areal Cristansains ein. Sofern die Gemeindeversammlung grundsätzlich der Trägerschaft einer Wohnbaustiftung zustimmt, so hat sie zu einem späteren Zeitpunkt über die Errichtung der Stiftung und damit auch über die Einzelheiten des Zweckes, des Stiftungsvermögens, der Organe und deren Aufgaben etc. zu befinden.

Kosten/Finanzierung

Kosten für die Quartierplanung, Durchführung des Architekturwettbewerbes und der Erarbeitung des Bauprojektes

Im Hinblick auf die Realisierung der Überbauung **Cristansains** muss der Quartierplan **Cristansains Ost** erarbeitet werden. Dafür ist mit Kosten von CHF 20'000 zu rechnen. Für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes ist mit Aufwendungen von total CHF 120'000 zu rechnen.

Schliesslich muss ein Bauprojekt erarbeitet werden, was mit weiteren Aufwendungen von CHF 600'000 verbunden ist. Gesamthaft betragen die planerischen Aufwendungen bis hin zur Erlangung der Baubewilligung somit CHF 740'000 zuzüglich MWST.

Wie bereits unter dem Abschnitt Trägerschaft erwähnt, sollen diese Mittel dem Konto der Ersatzabgabe für die Schaffung von Hauptwohnungen entnommen werden. Gemäss Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse in der Gemeinde Samedan vom 22. Oktober 1996 sind diese Mittel für den Wohnungsbau sowie für die Verbesserung der Wohnverhältnisse auf dem Gebiet der Gemeinde Samedan ein-

zusetzen. Per 31. Dezember 2010 beträgt der Saldo auf diesem Konto CHF 4'930'000.

Zur Finanzierung der Stiftung

Die Gesamtaufwendungen für die Überbauung dürften bei ca. CHF 13 bis 15 Mio. liegen. Gemäss der Empfehlung des schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen soll die Finanzierung wie folgt aufgebaut sein:

- 5 bis 10% Eigenkapital, das heisst, vorliegendenfalls ein Stiftungsvermögen von ca. CHF 750'000 bis 1.5 Mio. Der schweizerische Verband für Wohnungswesen führt in diesem Zusammenhang wörtlich aus: «Diese Aufwendungen der öffentlichen Hand für den gemeinnützigen Wohnungsbau lösen sich indessen nicht in Luft auf: Sie helfen Wohnraum zu schaffen, lösen Bautätigkeiten aus und bewirken die Wohnsitznahme von Steuerzahlern.»
- 65% 1. Hypothek im ersten Rang abgesichert, keine laufende Rückzahlung der Schulden.
- 30 bis 35% 2. Hypothek, Tilgung innert 25 Jahren mit einer Sicherstellung im zweiten Rang. Eventuell ist die Verbürgung über die Hypothekar- und Bürgerschaftsgenossenschaft HBG möglich.

Zur Frage des preisgünstigen Wohnraumes

Auf die Angabe eines zu erwartenden Mietzinses pro m² Bruttogeschossfläche wird bei heutigem Planungsstand bewusst verzichtet. Der Begriff des preisgünstigen Wohnraumes ist in der Gesetzgebung nicht definiert. Die schweizerische Vereinigung für Landesplanung nimmt in ihrem Heft Nr. 1/10 S. 6 eine Definition dieses Begriffes vor. Dabei wird auf den Grundsatz der **Kostenmiete** abgestellt. Das heisst, «der Vermieter preisgünstigen Wohnraumes darf keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf den Mietzins erzielen.» Die Kostenmiete ist damit ein integrierender Bestandteil des Prinzips der Gemeinnützigkeit. Wie an erwähnter Stelle ausgeführt wird, sind damit schweizweit die Zinsen um rund 15% günstiger als bei anderen Mietwohnungen. «In die Mietzinskalkulation fliessen dabei nur die effektiv anfallenden Kosten des Vermietenden ein. Diese setzen sich zusammen einerseits aus den Kapitalkosten, das heisst den Anlagekosten eines Objektes und dessen Verzinsung (Verzinsung von Fremd- und Eigenkapital) und andererseits aus den anfallenden Betriebskosten (Unterhalt und Reparaturen, Gebühren, Abgaben und Ver-

sicherungen, Verwaltungskosten usw.). Die Anlagekosten ergeben sich aus den Grundstückskosten (über den Baurechtszins kann hier die Gemeinde direkt Einfluss nehmen) und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten.» (Zitat schweizerische Vereinigung für Landesplanung). Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Anlagekosten nicht so hoch sein dürfen, um nicht die Kostenmiete in die Höhe zu treiben. Die Frage der Anlagekosten wird daher auch bei der Durchführung des Architekturwettbewerbes eine gewichtige Rolle spielen.

Weiteres Vorgehen

Für den Fall, dass die Gemeindeversammlung den gestellten Anträgen zustimmt, ist das folgende weitere Vorgehen geplant:

1. Erarbeitung des Quartierplanes Cristansains Ost.
2. In einem zweiten Schritt soll der Architekturwettbewerb durchgeführt werden. Obwohl die Baufenster den Handlungsspielraum der Architekten einschränken, ist die Durchführung eines Architekturwettbewerbes geboten. Damit können diverse Varianten für die Wohnungsgrundrisse, die Gestaltung der Gebäude und der Aussenräume einfließen und geprüft werden. Bei der Erarbeitung des Wettbewerbsprogrammes soll auf die Beratung durch den schweizerischen Verband für Wohnungswesen zurückgegriffen werden. Da eine Überbauung realisiert werden soll, in welcher die verschiedenen Generationen durchmischelt zusammenleben, sollen auch Vertreter der verschiedenen Generationen, so insbesondere auch der älteren Generation, beigezogen werden. Beim Architekturwettbewerb ist den Fragen der Energieoptimierung, eines günstigen Wohnungsmixes (Mischung von Wohnungen diverser Grössen, ev. mit zumietbaren Zimmern) und den Anlagekosten ein besonderes Augenmerk zu schenken.
3. Erarbeitung einer Stiftungsurkunde mit dem Reglement zur Vermietung. Diese Stiftungsurkunde wird der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt. Im Weiteren wird zusammen mit der Stiftungsurkunde auch der Baurechtsvertrag der Gemeindeversammlung vorgelegt.
4. Möglicher Zeitplan:
 - Erarbeitung Quartierplan und Durchführung Wettbewerb: 2011
 - Erarbeitung Bauprojekt: erste Hälfte 2012

- Ausführungsplanung: zweite Hälfte 2012
- Baubeginn: Frühling 2013
- Fertigstellung: 2015/2016

Proposta/Antrag

In vista a l'ulteriura planisaziun dal proget Cristansains propuona la suprastanza cumünela da trer las seguaintas decisiuns:

- *Per realiser üna surfabricaziun cun abitaziuns per indigens dess gnir concess als perteders da quista surfabricaziun ün dret da fabrica per la parcella nr. 1032 (areal Cristansains), e que per la düreda da 90 ans. Davart il contrat da dret da fabrica decida la radunanza pü tard.*
- *Per realiser la surfabricaziun Cristansains dess la vschinauncha installer üna fundaziun per la construcziun d'abitaziuns. Davart il documaint ed il chapitêl da fundaziun e cun que davart l'installaziun da la fundaziun decida la radunanza cumünela pü tard.*
- *Inclus illa surfabricaziun dessan eir esser plazzas da parker publicas, premiss cha'ls coosts per plazza da parker nu surpassan quels chi resultessan, scha's fabricheess be plazzas per la surfabricaziun.*
- *Per elavurer il plaun da quartier Cristansains ost, per realiser üna concorrenza d'architectura e per elavurer ün proget da fabrica dess gnir approvo ün credit da totel CHF 740'000 excl. IPV. Quist import dess gnir retrat dal fond da cumpensaziun per las quotas d'abitaziuns principelas, ed el dess servir scu chapitêl da fundaziun per la fundaziun da construcziun d'abitaziuns.*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, im Hinblick auf die Weiterbearbeitung des Projektes Cristansains die folgenden Entscheidung zu fällen:

- Für die Realisierung einer Wohnüberbauung für die einheimische Bevölkerung soll für die Parzelle Nr. 1032 (Areal Cristansains) der Trägerschaft dieser Überbauung ein Baurecht mit einer Dauer von 90 Jahren eingeräumt werden. Über den Baurechtsvertrag befindet die Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt;
- Zur Realisierung der Wohnüberbauung Cristansains soll durch die Gemeinde eine Wohnbaustiftung gegründet werden. Über die Stiftungsurkunde und das Stiftungskapital und damit über die Gründung der Stiftung befindet die Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt;

- In der Wohnüberbauung sollen auch öffentliche Parkplätze realisiert werden, soweit die Kosten pro Parkplatz nicht höher werden, als wenn nur Parkplätze für die Überbauung realisiert würden;
- Für die Erarbeitung des Quartierplanes Cristansains Ost, die Durchführung eines Architekturwettbewerbes und die Erarbeitung eines Bauprojektes sei ein Kredit von total CHF 740'000 exkl. MWST zu gewähren. Dieser Betrag sei aus dem Fonds betreffend Abgeltung der Hauptwohnungsverpflichtung zu entnehmen. Diese Mittel seien als Stiftungskapital in eine zu gründende Wohnbaustiftung einzubringen.

Traktandum 6

Entscheide betreffend der künftigen Nutzung des Areals Sper l'En inkl. Zustimmung zum öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäss Art. 4 Abs. 2 KRG

Cuort e bön

Per l'areal Sper l'En traunter la lingia da la viafier e l'En dess gnir svilupp ün concept d'utilisaziun, da maniera cha paun gnir realisos ün hotel cun 50 fin 100 stanzas, ün restaurant public cun 100 fin 120 plazzas ed abitaziuns per la populaziun indigena cun üna surfatscha da plaun brütta da var 3300 fin 4400 m². Per realiser quist proget dess gnir fat ün contrat culla societad simpla Sper l'En, i'l quêl la vschinauncha burgaisa, la vschinauncha politica e quista societad simpla s'oblian da fer ils pass necessaris per realiser quist concept.

In Kürze

Für das Areal Sper l'En zwischen der Eisenbahnlinie und dem Inn soll ein Nutzungskonzept entwickelt werden, so dass ein Hotel mit 50 bis 100 Zimmern, ein öffentliches Restaurant mit 100 bis 120 Sitzplätzen und ca. 3300 bis 4400 m² Bruttogeschossfläche als Wohnungen für die einheimische Bevölkerung realisiert werden können. Zur Umsetzung dieses Vorhabens soll mit der einfachen Gesellschaft Sper l'En ein Vertrag abgeschlossen werden, in dem sich die Bürgergemeinde und die politische Gemeinde zusammen mit dieser Gesellschaft verpflichten, die notwendigen Schritte im Hinblick auf die Realisierung dieses Konzeptes zu unternehmen.

Ausgangslage

Das Areal Sper l'En liegt zwischen Inn und der RhB-Linie. Das Areal des Eis- und Spielplatzes wird derzeit als Bauinstallations- und Zwischendeponieplatz im Zusammenhang mit dem Projekt Strassenkorrektur Cristansains (Tieferlegung RhB) genutzt. Die Pizzeria ist bis Frühling 2012 verpachtet. Mit der Zustimmung zum Kredit für die Realisierung des Sport- und Freizeitzentrums Promulins stimmte der Souverän auch einer Verlegung des Eis- und Spielplatzes Sper l'En vom Standort Sper l'En nach Promulins zu.

Das Areal Sper l'En befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Parzelle Nr. 1406 mit der Pizzeria umfasst 711 m² und steht im Eigentum der politischen Gemeinde Samedan. Die Parzelle Nr. 1239 steht im Eigentum der Bürgergemeinde Samedan, der auf das Areal Sper l'En entfallende Teil dieser Parzelle umfasst ca. 5'670 m².

Mit der künftigen Nutzung dieses Areals befassten sich der Vorstand der Bürgergemeinde und der politischen Gemeinde sehr intensiv. Dabei kristallisierten sich im Wesentlichen die folgenden drei Varianten heraus:

- Nutzung als Parkareal im Sinne einer Anbindung an das Auengebiet Cristansains
- Nutzung als Wohnzone für Einheimische
- Nutzung als Hotelareal eventuell in Kombination mit Wohnnutzung für Einheimische

Eine Nutzung für Zweitwohnungen wurde ausgeschlossen. Von den beiden Vorständen wurde die Nutzung als Hotelareal in Kombination mit Wohnnutzung für Einheimische favorisiert.

Zielsetzung

Ziel ist es, Hotelbetten und Erstwohnungen zu schaffen. Mit der künftigen Nutzung des Areals Sper l'En soll die Hotellerie gefördert werden. Die ausgezeichnete Lage des Areals (am Eingang des Dorfes, unmittelbare Anbindung an Spazierwege, Golfplatz, Langlaufloipen, öffentlicher Verkehr, unverbaubare Aussicht) ist geradezu prädestiniert für ein Hotel mit 50 bis 100 Zimmern.

Bei der Umsetzung dieser Zielsetzung ist aber zu beachten, dass die wirtschaftliche Tragbarkeit eines Hotelbetriebes schwierig wird, wenn dieser neben den Baukosten auch noch die Grundstückskosten zu tragen hat. Zudem bietet sich das Areal Sper l'En für die Schaffung von qualitativ wert-

vollem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung an. Somit kann das Ziel der Schaffung von Erstwohnungen mit dem Ziel der Stärkung der Hotellerie bei der künftigen Nutzung des Areals Sper l'En ideal kombiniert und erreicht werden.

Ausschreibung des Areals, Projektentwicklung, Trägerschaft

Aufgrund der genannten Zielsetzung schrieben der Vorstand der Bürgergemeinde und der Vorstand der politischen Gemeinde Samedan das Areal Sper l'En öffentlich aus. Dabei wurde ein Investor gesucht, 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, ergänzt mit Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu realisieren. Auf diese Ausschreibung hin gingen bei der Gemeinde sechs Offerten ein, ein Offerent zog sich zurück, noch bevor die Vorstände der Bürgergemeinde und der politischen Gemeinde über das weitere Vorgehen entschieden hatten. Aufgrund der Offerten wurden alle Offerenten zu einer Präsentation vor den Vorständen der Gemeinden und für die Beantwortung von Fragen eingeladen. Ein Offerent präsentierte ein Projekt mit einem Sporthotel, einem Restaurant, einem Hotel mit hybrider Nutzung (Wohnungen für Mitarbeiter von Hotels und Hotel) sowie mit Gebäuden mit Wohnraum für Mitarbeiter für ein Hotel in St. Moritz. Eine weitere Interessentengruppe schlug vor, auf die Realisierung eines Hotels zu verzichten und lediglich Erstwohnungen und ein Restaurant zu realisieren. Drei Offerenten schlugen ein Hotel mit Restaurant sowie Erstwohnungen vor.

Aufgrund einer eingehenden Prüfung der eingereichten Offertunterlagen und Präsentationen entschieden sich der Vorstand der Bürgergemeinde und der Vorstand der politischen Gemeinde, das Projekt mit den Herren Gian Reto Lazzarini und Kurt Lazzarini weiterzuverfolgen. Bei der Beurteilung der Offerten gelangten dabei unter anderem die folgenden Kriterien zur Anwendung:

- Erfüllung der Vorgaben gemäss den Ausschreibungsunterlagen
- Volkswirtschaftlicher Nutzen
- Öffentliches Interesse
- Politische Machbarkeit
- Qualität der Offerten

Nach diesem Entscheid bzw. dem zustimmenden Entscheid der Gemeindeversammlung bzw. der Generalversammlung

der Bürgergemeinde wird das Projekt Sper l'En durch die Herren Lazzarini bzw. durch die einfache Gesellschaft Sper l'En entwickelt. Insbesondere obliegt es der einfachen Gesellschaft Sper l'En, den Investor für das Hotel beizubringen und die Wohnüberbauung zu realisieren. Dabei soll das Hotel vor bzw. spätestens gleichzeitig mit den Wohnungen in Betrieb genommen werden. Um sicherzustellen, dass die Wohnungen zu den Anlagekosten verkauft und damit auch zahlbar werden, wird im Vertrag mit der Bürgergemeinde bzw. mit der politischen Gemeinde unter anderem die Berechnung des Architekturhonorars geregelt. Zudem wird, um zu verhindern, dass ein Gewinn erzielt wird, festgehalten, dass 70% eines allfälligen Gewinnes an die Gemeinden abzuliefern sind. Für die Berechnung des Gewinnes ist die Bauabrechnung den Gemeinden offen darzulegen.

Im öffentlich-rechtlichen Vertrag wird ausdrücklich vorgesehen, dass unter Berücksichtigung eines kapitalisierten Baurechtszinses ein Verkaufspreis von CHF 7000 bis CHF 8000 pro m² angestrebt wird. Dieses Angebot an Eigentumswohnungen ergänzt das Angebot an Mietwohnungen auf dem Areal Cristansains. Auf dem Areal Sper l'En liegt eine Abfalldeponie. Um die Kosten der künftigen Wohnungen nicht über eine allfällige Entsorgungsgebühr für die auszuhebenden Abfälle zu belasten, sieht der öffentlich-rechtliche Vertrag vor, dass die Mehraufwendungen im Zusammenhang mit dieser Entsorgung zulasten der politischen Gemeinde gehen werden, welche diese Aufwendungen dem Fonds betreffend der Ablösung der Hauptwohnungsverpflichtung belastet. Alle weiteren Details ergeben sich aus dem nachfolgenden abgedruckten Vertragsentwurf.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag:

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 **Bürgergemeinde Samedan**, 7503 Samedan
und **Politische Gemeinde Samedan**, vertreten durch den Gemeindevorstand, Plazzet 4, 7503 Samedan
nachstehend **Gemeinden** genannt

I. AUSGANGSLAGE

1. Die Bürgergemeinde ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 1239, Plan 40, Cristansains, mit einer Gesamtfläche von 62'114 m². Eine Teilfläche von 5'670 m² liegt in der ZöBA. Die politische Gemeinde ist Eigentümerin der ebenfalls in der ZöBA liegenden Parzelle 1406 mit einer Fläche von 711 m² (Areal Pizzeria Sper l'En).
2. 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.
3. 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.

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

II. ÄNDERUNG DER GRUNDORDNUNG

5. 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 m² 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

a) Hotel

6. 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.

7. 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) erforder-

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. Architekturleistungen: Soweit die einfache Gesellschaft Lazzarini bzw. Kurt Lazzarini für das Hotel die Architekturarbeiten übernehmen (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
Tarifwerte (unverändert)	Z1: 0.062 Z2: 10.580
Grundfaktor Stundenaufwand	$p = (Z1 + (Z2 / \text{Wurzel3 von B}))$
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.	$T_p = T_m \times i$
Angebotener 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 Gewinnoptimierung. Die Gemeinden partizipieren an einem allfälligen Entwicklungsgewinn (Differenz zwischen Ertrag zu den

Anlagekosten) mit 70%. Hierfür sind die Kosten offen auszuweisen (Bauabrechnung) wobei die Architekturleistungen gemäss Ziff. 8 und der Risikoanteil belastet werden können.

Die Vertragsparteien streben einen Zielwert von CHF 7'000 bis CHF 8'000 pro m² 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 üblichen Aushub- 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 Bauabrechnung 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 Bauabrechnung 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. Hypothekarzins x Korrekturfaktor K

Bodenwert bei Vertragsabschluss voraussichtlich: CHF 1'400 pro m² 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, welche 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 Areale 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 und Einräumung eines Kaufrechtes am Baurechtsgrundstück zugunsten der einfachen Gesellschaft Sper l'En bzw. einem von dieser bezeichneten Dritten durch die Gemeindeversammlung
- (5) Ausarbeitung Detailprojekt / Erwirken der Baubewilligung
- (6) Nach Rechtskraft der Baubewilligung:
 - a) Ausübung Kaufrecht am Baurechtsgrundstück für Hotelliegenschaft (vor Baubeginn Hotel)
 - b) Ausübung Kaufrecht am Baurechtsgrundstück für 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 vorerwähnten 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. Sollten Planung (und Überbauung) nicht entsprechend dem vorbeschriebenen 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 Gemeindeversammlung und die Generalversammlung der Bürgergemeinde dem vorliegenden Vertrag zustimmen und danach die Gemeindeversammlung der Grundordnung im Sinne dieses Vertrages nicht zustimmt, ist eine Entschädigung von CHF 50'000 an die einfache Gesellschaft Sper l'En geschuldet.
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.

Samedan,

Für die politische Gemeinde Samedan

Thomas Nievergelt
Gemeindepräsident

Claudio Prevost
Gemeindeschreiber

Samedan,

Für die Bürgergemeinde Samedan

Carl Chasper Lüthi
Bürgerpräsident

Dumeng Clavuot
Vizebürgerpräsident

Samedan,

Für die einfache Gesellschaft Sper l'En

Kurt Lazzarini

Gian Reto Lazzarini

Weiteres Vorgehen

Für den Fall, dass die Gemeindeversammlung den gestellten Anträgen zustimmt, ist das folgende weitere Vorgehen geplant:

1. Entscheid durch die Generalversammlung der Bürgergemeinde
2. Ablösung Bauverbot
3. Genehmigung der Grundordnung und Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die Gemeindeversammlung
4. Genehmigung des Baurechtsvertrages durch die Generalversammlung der Bürgergemeinde
5. Beibringen des Investors / Bauherrn durch die einfache Gesellschaft Sper l'En. Der Investor / Bauherr muss aufgrund seiner persönlichen, finanziellen und fachlichen Kompetenz Gewähr für einen langfristigen Betrieb des Hotels bieten
6. Ausarbeitung Detailprojekt / Erwirken der Baubewilligung
7. Nach Rechtskraft der Baubewilligung:
 - Einräumung Baurecht Hotelliegenschaft (vor Baubeginn Hotel)
 - Einräumung Baurecht (vor Baubeginn Wohnüberbauung) (jeweils mit Rückfallklausel, falls Bauvorhaben nicht realisiert werden).

Proposta/Antrag

In vista a l'ulteriura planisaziun dal project Sper l'En propuona la suprastanza cumünela da trer las sequaintas decisziuns:

- *Approver l'utilisaziun da l'areal, chi prevezza la construcziun d'ün hotel cun almain 100 lets, d'ün restaurant public cun almain 100 fin 120 plazzas e d'abitaziuns principelas cun üna surfatscha da plaun brütta da ca. 3300 fin 4400 m².*
- *Per realiser l'hotel e las abitaziuns desan gnir concess drets da fabrica cun üna düreda da 90 ans als futuors purteders da quista surfabricaziun. Davart ils contrats da dret da fabrica decida la radunanza cumünela pü tard. A vain però già uossa fixo ün fit simbolic da dret da fabrica da CHF 5000 p.a. (chi vain adatto a l'incherimaint) per quella part da l'areal, sülla quela l'hotel resp. il restaurant public vegnan realisos.*
- *Approver il contrat da dret public tenor art. 4 al. 2 LPTC davart il svilup da l'areal Sper l'En culla societad simpla Sper l'En, rapreschanteda tres ils signuors Kurt Lazzarini e Gian Reto Lazzarini.*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, im Hinblick auf die Weiterbearbeitung des Projektes Sper l'En die folgenden Entscheide zu fällen:

- Zustimmung zur Nutzung des Areals, wonach auf diesem Areal ein Hotel mit mindestens 100 Betten, ein öffentliches Restaurant mit mindestens 100 bis 120 Sitzplätzen sowie Erstwohnungen mit einer Fläche von ca. 3300 bis 4400 m² BGF realisiert werden sollen;
- Für die Realisierung des Hotels sowie der Wohnüberbauung seien der künftigen Trägerschaft dieser Überbauung Baurechte mit einer Dauer von 90 Jahren einzuräumen. Über die Baurechtsverträge bestimmt die Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt, wobei bereits jetzt festgehalten wird, dass für den Teil des Areals, auf welchem das Hotel bzw. das öffentliche Restaurant realisiert werden, ein symbolischer Baurechtszins von CHF 5000 p.a., welcher an die Teuerung angepasst wird, vereinbart wird;
- Zustimmung zum öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäss Art. 4 Abs. 2 KRG betreffend der Entwicklung des Areals Sper l'En mit der einfachen Gesellschaft Sper l'En, vertreten durch die Herren Kurt Lazzarini und Gian Reto Lazzarini.

Namens des Gemeindevorstandes:

Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindevorstandsschreiber:
Thomas Nievergelt	Claudio Prevost

