

Botschaft

Botschaft

Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 25. April 2013,
um 20.00 Uhr im Gemeindesaal



Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 29. November 2012
3. Genehmigung der Jahresrechnung 2012
 - der Verwaltung
 - des Elektrizitätswerkes
4. Wohnbauprojekt der Genossenschaft «wohnen bis 25»
 - Genehmigung des Nachtrages zum Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Samedan und der Genossenschaft Oberengadiner Lehr- lingshaus
 - Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der politischen Gemeinde Samedan und der Genossenschaft «wohnen bis 25»
 - Beschlussfassung über die Beteiligung am Kapital der Genossenschaft «wohnen bis 25» mit CHF 50'000
5. Varia

Traktandum 3

Genehmigung der Jahresrechnung 2012

3.1 der Verwaltung

In Kürze

	Rechnung 2012	Budget 2012	Rechnung 2011
Aufwand	29'520'000	29'920'000	32'290'000
Ertrag	26'380'000	26'740'000	29'990'000
Ergebnis Laufende Rechnung	- 3'140'000	- 3'180'000	- 2'300'000
Cash Flow (+) / Cash Loss (-)	780'000	980'000	880'000
Nettoinvestitionen	13'000'000	11'960'000	17'380'000
Finanzierung	- 12'220'000	- 10'980'000	- 16'500'000

1. Rechnungsergebnisse

Im Jahr 2012 wurden die folgenden Abschreibungen getätigt:

Ordentliche Abschreibung auf Wasserversorgung	CHF	1'400.00
Ordentliche Abschreibung auf Abwasserbeseitigung	CHF	542'800.00
Ordentliche Abschreibung auf Abfallverwertung	CHF	38'500.00
Steuererlasse	CHF	18'317.85
Debitorenverluste	CHF	3'721.35
Abschreibungen auf übrige Sachgüter	CHF	3'635'200.00
Abschreibungen auf Finanzvermögen	CHF	46'950.65
Total Abschreibungen	CHF	4'286'889.85
./. Entnahme Spezialfinanzierungen	./. CHF	518'911.28
Einlagen in Spezialfinanzierungen	CHF	157'359.88
Rechnungsergebnis	./. CHF	3'142'378.49

Cash Flow	CHF	782'959.96
-----------	-----	------------

Die Verschuldung der Gemeinde, gemessen an den kurz-, mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten, belief sich per 1. Januar 2013 auf CHF 54.9 Mio.

2. Beurteilung

Das Budget 2012 prognostizierte ein Defizit von CHF 3'180'000, einen Cash Flow von CHF 980'000 sowie eine Zunahme der Bruttoverschuldung auf CHF 54 Mio. Diese Prognose hat sich mit einem Defizit von CHF 3'140'000, einem Cash Flow von CHF 780'000 und einer Verschuldung von CHF 55 Mio. leider fast punktgenau erfüllt.

Die getätigten Nettoinvestitionen in der Höhe von CHF 13 Mio. konnten nur zu 6% aus eigenen Mitteln finanziert werden. Im Endergebnis führt dies zu einem Finanzierungsfehlbetrag von CHF 12.2 Mio. und der entsprechenden Zunahme der Bruttoverschuldung.

Diese Zahlen sprechen für sich und bedürfen keines weiteren Kommentars! Der Masterplan für den Finanzhaushalt geht längerfristig von einem minimal erforderlichen Cash Flow von jährlich CHF 4 Mio. aus. Im Jahr 2012 wurde noch ein Cash Flow von gerade mal knapp CHF 800'000 erzielt. Eine Stabilisierung des Finanzhaushaltes bleibt damit eine Illusion, von einer Sanierung ganz zu schweigen.

Proposta / Antrag

La suprastanza cumünela propuona a las votantas ed als votants

- *d'accepter il quint annuel dal 2012;*
- *d'equaliser il suravaunz d'expensas da CHF 3'142'378.49 cul egen chapitël.*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- die vorliegende Jahresrechnung für das Jahr 2012 zu genehmigen;
- den Aufwandüberschuss von CHF 3'142'378.49 über das Eigenkapital auszugleichen.

3.2 des Elektrizitätswerks

In Kürze

	Rechnung 2012	Budget 2012	Rechnung 2011
Aufwand	5'296'000	5'538'000	5'454'000
Ertrag	5'863'000	5'680'000	5'454'000
Ergebnis laufende Rechnung	567'000	142'000	0
Cash Flow () / Cash Loss (-)	1'254'000	674'000	758'000
Nettoinvestitionen	427'000	1'701'000	1'249'000
Finanzierung (-) / Fin.- Überschuss (+)	827'000	- 1'027'000	- 491'000

Proposta / Antrag

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

- *d'accepter il quint annuel da l'ouvra electrica da Samedan per l'an 2012.*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- die vorliegende Jahresrechnung des Elektrizitätswerkes Samedan für das Jahr 2012 zu genehmigen.

Traktandum 4

Wohnbauprojekt der Genossenschaft «Wohnen bis 25»

- Genehmigung des Nachtrages zum Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Samedan und der Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus
- Genehmigung des Baurechtsvertrages zwischen der politischen Gemeinde Samedan und der Genossenschaft «wohnen bis 25»
- Beschlussfassung über die Beteiligung am Kapital der Genossenschaft «wohnen bis 25» mit CHF 50'000

Cuort e böen / In Kürze

La societad cooperativa «abiter fin 25» ho l'intenziun da realiser spazi d'abiter pajabel per giuvens creschieus süil areal da la chesa da giarsuns d'Engiadin'Ota. La vschinauncha dess s-chaffir las cundiziuns da basa, concedind il dret da fabrica a cundiziuns favuraivlas. Il prüm es d'adatter il contrat da dret da fabrica existent culla chesa da giarsuns da möd, cha's redüa la surfatscha

da construcziun. Impü dess la vschinauncha as participer al chapitël da la societad cooperativa cun segner aczias per CHF 50'000. Die Genossenschaft «wohnen bis 25» beabsichtigt, auf dem Areal des Lehrlingshauses Oberengadin zahlbaren Wohnraum für junge Erwachsene zu realisieren. Mit der Gewährung eines Baurechtes zu günstigen Konditionen soll die Gemeinde die Rahmenbedingungen dafür schaffen. Vorgängig ist der bestehende Baurechtsvertrag mit dem Lehrlingshaus in Form einer Reduktion der Baurechtsfläche anzupassen. Zudem soll sich die Gemeinde mit der Zeichnung von Anteilscheinen in der Höhe von CHF 50'000 am Genossenschaftskapital beteiligen.

1. Ausgangslage

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist im Oberengadin ein viel und breit diskutiertes Thema. Gegenüber der öffentlichen Hand wird immer wieder die Erwartung zum Ausdruck gebracht, dass sie sich mit geeigneten Massnahmen aktiv einbringt oder zielgerichtete Projekte, welche zur Lösung dieses allgemein anerkannten Problems beitragen, unterstützt.

Unter dem Namen «Genossenschaft wohnen bis 25» wurde am 27. November 2012 eine Genossenschaft mit Sitz in Samedan gegründet. Bei den Gründern handelt es sich allesamt um einheimische Personen. Zweck der Genossenschaft ist der Erwerb, Bau und Betrieb geeigneter Liegenschaften, um jungen Leuten bis zum ungefähren 25. Altersjahr im Oberengadin passende Wohnunterkünfte zu günstigen und fairen Konditionen anzubieten. Die Genossenschaft ist gemeinnützig ausgerichtet. Zielpublikum sind junge Personen zwischen 18 und 25 Jahren, die über eine Anstellung oder einen Ausbildungsplatz im Oberengadin verfügen. Der Genossenschaftszweck soll mit dem Bau eines Wohnhauses auf der Baurechtsparzelle des Lehrlingshauses Oberengadin konkretisiert werden.

2. Bauprojekt und Standort

Die Genossenschaft plant den Bau eines Wohnhauses mit folgendem Raumangebot:

Grösse in Zimmer	Grösse in BGF	Anzahl	Monatsmiete exkl. NK
1	33	4	750
1	37	8	800
2	52	4	1050
3	60	4	1300
3	70	3	1400
4	100	4	1600
		27	

Zudem sind 21 Abstellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen.

Die Wohnungen sind so eingeteilt, dass Einzelpersonen, Paare, Wohngemeinschaften oder Familien eine Wohngelegenheit erhalten.

Der Neubau soll auf einem Teilstück der Baurechtsparzelle des Lehrlingshauses Oberengadin zu stehen kommen (siehe Situationsplan im Anhang). Das Grundstück befindet sich im Alleineigentum der politischen Gemeinde Samedan und ist bis zum 1. Januar 2045 an die Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus im Baurecht abgegeben. Das für die Überbauung vorgesehene Grundstück ist nördlich des Lehrlingshauses gelegen und weist eine Fläche von 1'057 m² auf.

Das zur Diskussion stehende Grundstück Nr. 1727 ist der Zone für öffentliche Bauten ZöBA zugewiesen. Gemäss Art. 57 Abs. 1 des Baugesetzes ist die ZöBA für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Aufgrund dieser Zonenbestimmungen stellt sich die Frage nach der Zonenkonformität des projektierten Wohnhauses. Der Gemeindevorstand hat sich im Rahmen einer vorläufigen Beurteilung mit dieser Frage bereits befasst. Beim Projekt handelt es sich um ein Bauvorhaben, das jungen Leuten passende Wohnunterkünfte zu günstigen und fairen Konditionen anbieten will. Diese jungen Menschen stehen im Übergang zwischen der Ausbildung und dem Eintritt ins Berufsleben. Insofern ist das Projekt als ergänzendes Angebot zu den in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits angesiedelten Berufsschulen und dem Lehrlingshaus zu betrachten. In diesem Sinne kann es auch gleichermassen als «im öffentlichen Interesse stehende Anlage» qualifiziert und demnach als zo-

nenkonforme Baute beurteilt werden. Im Rahmen der Baubewilligung gilt es, diese Zonenkonformität mittels geeigneter Massnahmen sicherzustellen. Denkbar ist beispielsweise ein Nutzungsreglement, mit welchem gewährleistet werden muss, dass die Wohneinheiten ausschliesslich für junge Personen bis maximal 25 Jahren zur Verfügung stehen. Nicht erwünscht und auch nicht zonenkonform wäre eine Nutzung als altersunabhängige Mitarbeiterunterkunft.

3. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Gesamtprojektkosten von CHF 7 Mio. ist wie folgt vorgesehen:

Genossenschaftsanteile	CHF	350'000
Förderprogramm		
Energie Kanton GR	CHF	50'000
Darlehen Bundesamt für Wohnungswesen	CHF	810'000
Eigenkapital	CHF	1'210'000
Hypothek im 1. Rang	CHF	5'440'000
Hypothek im 2. Rang	CHF	350'000
Fremdkapital	CHF	5'790'000

Die Anteilscheine müssen vor Baubeginn vollständig einbezahlt sein. Das Darlehen des Bundesamtes für Wohnungswesen wurde am 6. März 2013 zugesichert. Für die Hypothek im ersten Rang besteht die Zusage einer Bank mit Filiale in Samedan.

Der Gemeindevorstand erachtet die Beteiligung der Gemeinde mit CHF 50'000 am Genossenschaftskapital von CHF 350'000 als angemessen und in Anbetracht des öffentlichen Interesses am Genossenschaftszweck als begründet. Die Zeichnung der Anteilscheine soll über eine Entnahme aus dem Fonds der Ersatzabgaben für die Hauptwohnungsverpflichtung finanziert werden.

4. Inhalt des Baurechtsvertrages

Als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1727 räumt die politische Gemeinde Samedan der Genossenschaft «wohnen bis 25» ein selbstständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein. Demnach wird der Bauberechtigten das Recht eingeräumt, unter dem Vorbehalt der Erteilung der Baubewilligung ein Wohnhaus für Einheimische und für im Oberengadin tätige Personen, vorwiegend im Alter bis 25, zu errichten, zu betreiben und fortbestehen zu lassen. Für die Ausführung der Bauten sind die von der Baubehörde genehmigten Pläne massgebend. Ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin dürfen keine weiteren Bauten irgendwelcher Art erstellt und keine Umbau- oder Erweiterungsbauten ausgeführt werden.

Das Baurecht wird bis zum 1. Januar 2064 eingeräumt und zu den gleichen Konditionen wie dem Lehrlingshaus gewährt. Demnach beträgt der Baurechtszins CHF 10 pro m² Baurechtsfläche zum jeweiligen Zinsfuss der Graubündner Kantonalbank für Hypotheken ersten Ranges.

5. Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit dem Lehrlingshaus Oberengadin

Damit die Überbauung überhaupt möglich ist, muss die Baurechtsfläche, welche der bestehende Baurechtsvertrag für das Lehrlingshaus Oberengadin umfasst, vorgängig entsprechend reduziert werden. Dies erfolgt in Form eines Nachtrages zum Baurechtsvertrag vom 20. November 1985. Die Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus und die Genossenschaft «wohnen bis 25» haben sich darüber bilateral bereits verständigt. Über die formelle Zustimmung wird die Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus anlässlich ihrer Generalversammlung vom 5. April 2013 beschliessen.

Bereits im Rahmen der Realisierung der Promulins Arena musste der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde und der Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus im März 2011 angepasst werden, indem eine Grenzbereinigung und ein Flächentausch erfolgte. Dabei wurde das Areal mit dem Kehrthaus und den Parkplätzen der Baurechtsfläche des Lehrlingshauses dazugeschlagen. Bezüglich diesen Parkplätzen und dem Kehrthaus wurde Folgendes vertraglich vereinbart:

«Bis zur Überbauung dieses Bereiches räumt die Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus der politischen Gemeinde Samedan das Recht ein, die sich darauf befindenden Parkplätze sowie das Kehrriethaus zu erhalten und zu nutzen. Wird dieser Bereich überbaut, so verpflichtet sich die politische Gemeinde, das sich auf dieser Grundstückfläche befindende Kehrriethaus auf ihre Kosten zu verlegen.»

Konkret bedeutet dies, dass die Realisierung des Projektes «wohnen bis 25» die Aufhebung des bestehenden Kehrriethauses und der betroffenen Parkplätze zur Folge hat. Der Ersatz dieses Kehrriethauses ist im Investitionsplan 2014 berücksichtigt. Betreffend Standortwahl sind noch Abklärungen und Verhandlungen im Gange.

Die Projektidee wurde der Gemeinde bereits bei der damaligen Vertragsanpassung wie folgt zur Kenntnis gebracht: „Die Bauberechtigte hat Kenntnis von der Idee der Baurechtsnehmerin, ein Haus mit Wohnungen für junge Leute (wohnen bis 25) zu erstellen und begrüsst diese Absicht grundsätzlich. Die Parteien vereinbaren, zur gegebenen Zeit, das heisst wenn ein entsprechendes Projekt vorliegt, den Inhalt des Baurechtes entsprechend anzupassen.“

6. Leistungen der Gemeinde

Die politische Gemeinde unterstützt das Projekt «wohnen bis 25» wie folgt:

- Bereitstellung des Baulandes in Form eines Baurechtes
- Gewährung des Baurechtes zu günstigen Konditionen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktpreise und der Überbaubarkeit entspricht der symbolische Baurechtszins von CHF 10 pro m² einem jährlichen Beitrag von ca. CHF 85'000
- Zeichnung von Anteilscheinen in der Höhe von CHF 50'000
- Gewährung eines Näherbaurechtes zu Lasten der Strassenparzelle Nr. 1725
- Gewährung eines Grenzüberbaurechtes zu Lasten des Grundstückes Nr. 1727 für die Erstellung der Autoeinstellhalle

Diese Aufzählung ist abschliessend. Gegenüber der Genossenschaft «wohnen bis 25» wurde klar kommuniziert, dass sie mit keinen weiteren Beiträgen oder Leistungen der Gemeinde in irgendwelcher Form rechnen dürfe.

7. Schlussfolgerung

Das aus Privatinitiative entstandene Projekt «wohnen bis 25» ist als ergänzendes Angebot zu den in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelten Berufsschulen und zum angrenzenden Lehrlingshaus positiv zu werten. Mit diesem Vorhaben kann attraktiver Wohnraum für junge Personen zu tragbaren Konditionen an einem passenden Standort in Samedan geschaffen werden. Mit der Gewährung des Baurechtes zu günstigen Konditionen schafft die Gemeinde Samedan eine wesentliche Voraussetzung dazu. Ohne grösseres finanzielles Engagement und ohne die Risiken eines solchen Vorhabens selber tragen zu müssen, kann die Gemeinde einen Beitrag zur erfolgreichen Realisierung auf genossenschaftlicher Ebene leisten. Schliesslich wertet die Realisierung des Projektes «wohnen bis 25» den Standort Samedan als Wohn- und Arbeitsort weiter auf.

Proposta / Antrag

La suprananza cumünela propuona a las votantas ed als votants

- *d'approver l'aggiunta dal contrat da dret da fabrica traunter la vschinauncha politica da Samedan e la societad cooperativa «Chesa da giarsuns d'Engiadin'Ota»;*
- *d'approver il contrat da dret da fabrica traunter la vschinauncha politica da Samedan e la societad cooperativa «abiter fin 25»;*
- *d'approver la partecipaziun da la vschinauncha al chapitêl da la societad cooperativa «abiter fin 25» ill'otezza da CHF 50'000.*

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

- den Nachtrag zum Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Samedan und der Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus zu genehmigen;
- den Baurechtsvertrag zwischen der politischen Gemeinde Samedan und der Genossenschaft «wohnen bis 25» zu genehmigen;
- der Beteiligung der Gemeinde am Kapital der Genossenschaft «wohnen bis 25» in der Höhe von CHF 50'000 zuzustimmen.

Namens des Gemeindevorstandes:

Der Gemeindepräsident:
Jon Fadri Huder

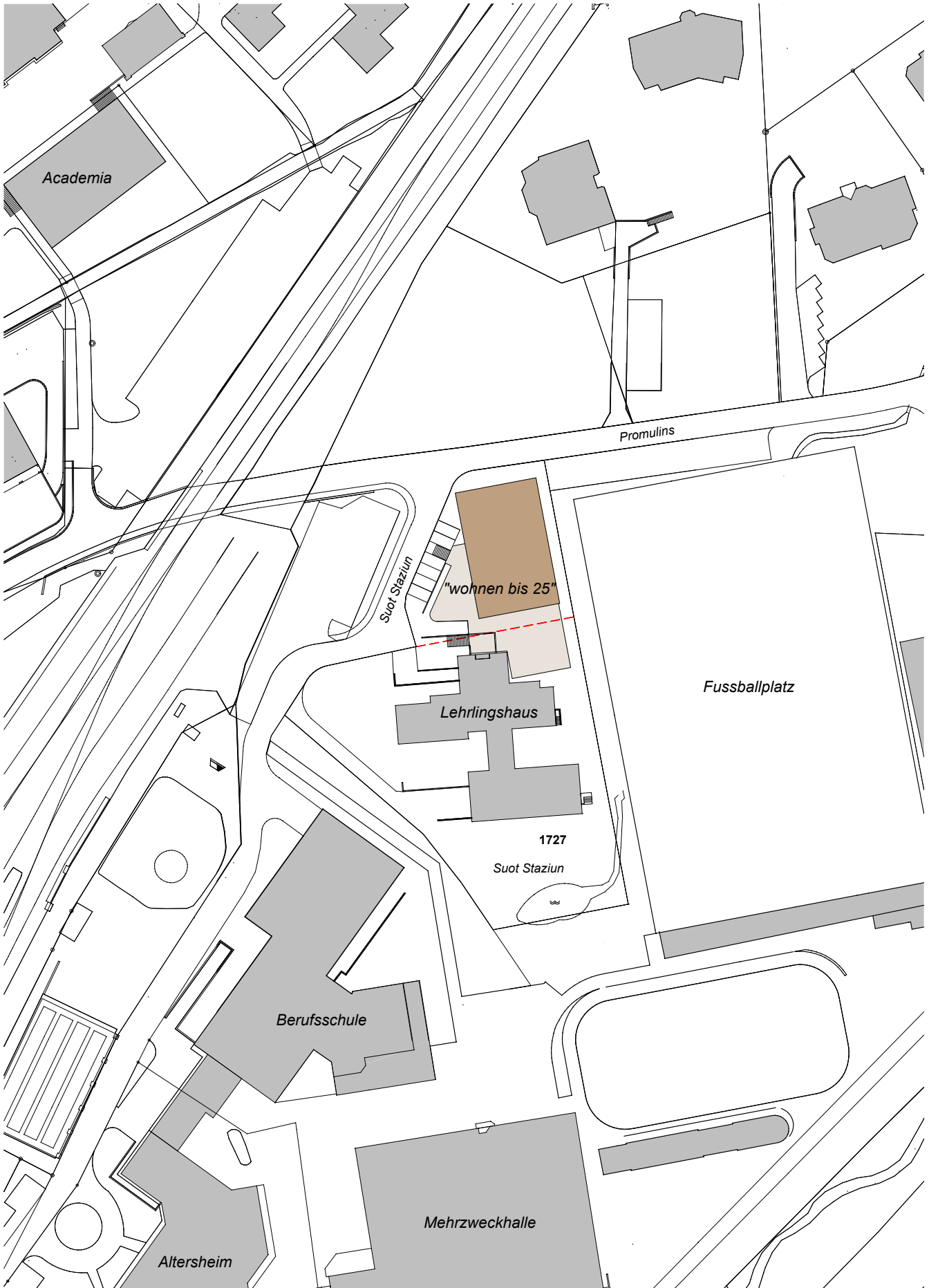
Der Gemeindevorschreiber:
Claudio Prevost

Anhang

Situationsplan
(Seite 5)

Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus
(Seiten 6 – 10)

Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft «wohnen bis 25»
(Seiten 11 – 16)





ÖFFENTLICHE URKUNDE

**Nachtrag Nr. 3 zum Baurechtsvertrag vom 20.11.1985
Reduktion der Baurechtsfläche**

Die **Politische Gemeinde Samedan**, 7503 Samedan,
Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1727, Grundbuch Samedan

als Baurechtgeberin

und

die **Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus**, 7503 Samedan
Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. D1756, Grundbuch Samedan

als Bauberechtigte

vereinbaren hiermit den nachfolgenden Nachtrag Nr. 3 zum Baurechtsvertrag vom
05.12.1985 (mit Nachträgen vom 19.08.1993 und 17.03.2011).

1. Vorbericht

Die Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus hat sich bereit erklärt, der Genossenschaft wohnen bis fünfundzwanzig Samedan, Samedan zu ermöglichen, auf dem nördlichen Teil des Baurechtsgrundstücks Nr. D1756 ein Wohnhaus für junge Leute bis ca. zum fünfundzwanzigsten Altersjahr zu errichten und zu betreiben, und die Politische Gemeinde Samedan ist bereit, der Genossenschaft wohnen bis fünfundzwanzig Samedan auf diesem nördlichen Teil ein entsprechendes Baurecht einzuräumen. Zu diesem Zweck vereinbaren die Parteien, die für das projektierte Wohnhaus benötigte Fläche des Grundstücks Nr. 1727 vom bestehenden Baurechtsgrundstück Nr. D1756 abzutrennen, damit die Politische Gemeinde Samedan der Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus mit separatem Baurechtsvertrag ein entsprechendes Baurecht einräumen kann.

2. Flächenreduktion des Baurechtsgrundstücks

Die Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus trennt hiermit ab ihrem

Baurechtsgrundstück Nr. D1756

selbständiges und dauerndes Baurecht bis zum 01. Januar 2045, lastend auf Grundstück Nr. 1727

Anmerkungen, Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

20100913.6

Recht: Durchleitungsrecht für eine Fernheizungsleitung,
befristet bis zum 31.12.2035

zulasten Grundstücke Nr. D1755 und 1729

13.09.2010 Beleg 2286

Die Dienstbarkeit betrifft die abgehende Landfläche nicht. Sie bleibt auf D1756 unverändert bestehen und ist nicht auf Grundstück Nr. 1727 zu übertragen.

20100913.7

Recht: Anschlussrecht an Heizungsanlage,

befristet bis zum 31.12.2035

zulasten Grundstück Nr. D1755

13.09.2010 Beleg 2286

Die Dienstbarkeit betrifft die abgehende Landfläche nicht. Sie bleibt auf D1756 unverändert bestehen und ist nicht auf Grundstück Nr. 1727 zu übertragen.

20110317.1

Last: Grenzbaurecht für Ballfang

zugunsten Grundstück Nr. 1729

17.03.2011 Beleg 634

Die Dienstbarkeit betrifft die abgehende Landfläche. Sie besteht jedoch auch bereits zulasten des Stammgrundstücks Nr. 1727.

Die Dienstbarkeit bleibt auf D1756 unverändert bestehen und ist nicht auf Grundstück Nr. 1727 zu übertragen.

Grundpfandrechte: Laut Grundbuch

die Fläche von 1'057 m² ab gemäss der Mutation Nr. ... des Grundbuchgeometers mit entsprechender Reduktion der Baurechtsfläche auf neu 3'086 m².

Inhalt des Baurechtes Nr. D1756 und Baurechtszins

Der Inhalt und sämtliche übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 05.12.1985 sowie der Nachträge zum Baurechtsvertrag vom 19.08.1993 und 17.03.2011 bleiben weiterhin unverändert bestehen und beziehen sich neu auf die reduzierte Baurechtsfläche.

Dies gilt insbesondere auch für den Baurechtszins von CHF 10.--/ m², welcher neu ab dem Datum des Grundbucheintrages des vorliegenden Vertrages auf der Basis der reduzierten Baurechtsfläche von 3'086 m² zu berechnen und an die Politische Gemeinde Samedan zu bezahlen ist.

3. Gläubigererklärung

Die Graubündner Kantonalbank als Grundpfandgläubigerin stimmt hiermit der Reduktion der Fläche des Baurechtsgrundstücks Nr. D1756 zu.

Sie erklärt, dass sie gemäss Art. 31 NotG diesen Vertrag vor der notariellen Beur-

kundung unterzeichnet hat und dem Inhalt der öffentlichen Urkunde zustimmt.

4. Weitere Vertragsbestimmungen

4.1 Vorbehalt

Sollte mit dem Bau des projektierten Wohnhauses „wohnen bis fünfundzwanzig“ auf dem Baurechtsgrundstück Nr. DYYY nicht innert 3 Jahren nach Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages begonnen werden, verpflichtet sich die Politische Gemeinde Samedan, die Bedürfnisse der Bauberechtigten in einem neuen Nachtrag zu regeln, bzw. einen Vertrag betreffend Rückabwicklung dieses Vertrages abzuschliessen.

4.2 Bei der diesem Nachtrag zugrunde liegenden Geometermutation handelt es sich um eine Projektmutation. Es ist der Baurechtgeberin und der Bauberechtigten bekannt, dass die Absteckung und die Vermarkung der Grenzpunkte im Gelände erst erfolgen können, sobald die Witterung, Schnee, Frost, Abschluss der Bau- und/oder Umgehungsarbeiten usw. es zulassen. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Gegebenheiten, die Änderungen des in der Projektmutation festgelegten Grenzverlaufs nach sich ziehen, eine Folgemutation bewirken mit entsprechenden im Grundbuch nachzuvollziehenden Rechtsgeschäften. Sämtliche Kosten und Gebühren einer allfälligen Zweitmutation gehen zulasten der Politischen Gemeinde Samedan.

4.3 Kosten

Die durch diesen Nachtrag entstehenden Kosten des Geometers, des Notars und des Grundbuchamtes werden von der Politischen Gemeinde Samedan getragen.

4.4 Beilagen

Der beiliegende Mutationsplan bildet integrierenden Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Parteien mit unterzeichnet.

4.5 Ausfertigungen

Die vorliegende Urkunde wird 5-fach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhanden der Parteien, der Grundpfandgläubigerin, des Notars und des Grundbuchamtes Oberengadin St. Moritz.

Grundbuchanmeldung

Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen das Grundbuchamt Oberengadin, alle sich aus dieser Urkunde ergebenden Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen; es sind einzutragen:

1. Nachtrag zum Baurecht mit Reduktion der Baurechtsfläche des Grundstücks Nr. D1756
2. Entlassung abgehende Landfläche aus Pfandhaft gemäss Zustimmung Gläubigerbank und Bereinigung Dienstbarkeiten.

Die Grundpfandgläubigerin, Graubündner Kantonalbank:

St. Moritz, den

Samedan, den

Für die Baurechtgeberin,
Politische Gemeinde Samedan:Für die Bauberechtigte, Genossenschaft
Oberengadiner Lehrlingshaus:Jon Fadri HuderClaudio PrevostLorenz LehnerGeorge Voneschen**ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG**

Die vorstehende Urkunde wird durch den unterzeichneten Notar den ihm persönlich bekannten handlungs- und verfügungsfähigen Urkundsparteien vorgelesen. Sie erklären hierauf übereinstimmend, die Urkunde enthalte den Ausdruck ihres Willens und unterzeichnen dieselbe mit dem Notar.

Für die Politische Gemeinde Samedan unterzeichnen deren Präsident, Jon Fadri Huder und deren Aktuar, Claudio Prevost und für die Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus deren Präsident, Lorenz Lehner und deren Mitglied George Voneschen. Alle genannten Personen sind dem Notar persönlich bekannt.

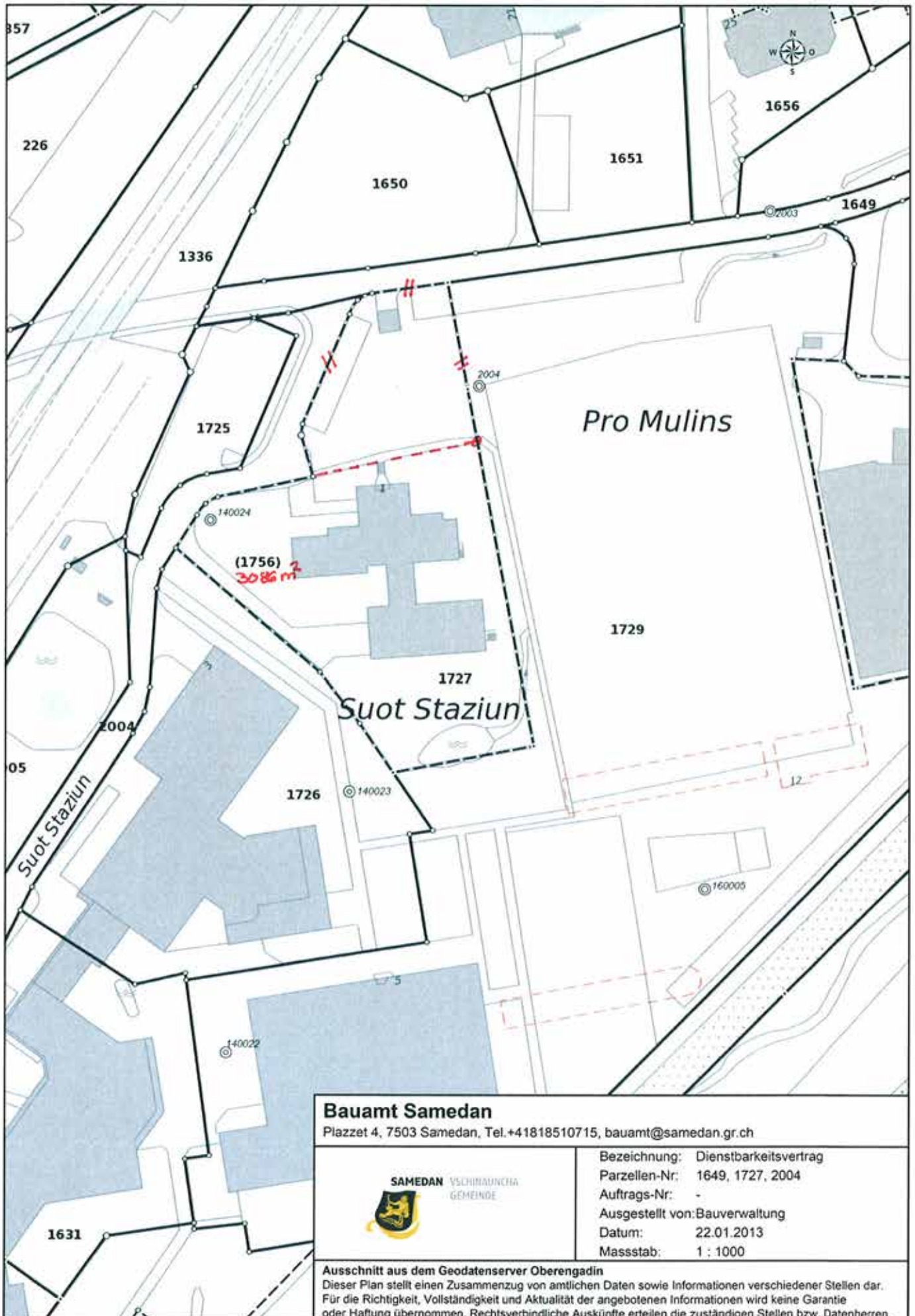
Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars, Via Crasta 6, 7503 Samedan.

Samedan,

Reg. B / 2013 / Nr.

Der Notar:

Entwurf des Mutationsplans zur Reduktion der Baurechtsfläche



Bauamt Samedan

Plazzet 4, 7503 Samedan, Tel.+41818510715, bauamt@samedan.gr.ch



Bezeichnung: Dienstbarkeitsvertrag
 Parzellen-Nr: 1649, 1727, 2004
 Auftrags-Nr: -
 Ausgestellt von: Bauverwaltung
 Datum: 22.01.2013
 Massstab: 1 : 1000

Ausschnitt aus dem Geodatenserver Oberengadin

Dieser Plan stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten sowie Informationen verschiedener Stellen dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der angebotenen Informationen wird keine Garantie oder Haftung übernommen. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen die zuständigen Stellen bzw. Datenherren.



ÖFFENTLICHE URKUNDE

**VERTRAG AUF BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTES ALS
SELBSTÄNDIGES UND DAUERNDENDES RECHT**

I. Errichtung des Baurechts

Die **Politische Gemeinde Samedan**, 7503 Samedan

nachstehend Baurechtgeberin genannt, als Eigentümerin des folgenden Grundstücks:

IM GRUNDBUCH SAMEDAN:

Grundstück Nr. 1727

Plan Nr. 52, Suot staziun

Gesamtfläche 4'143 m²

Gartenanlage, stehendes Gewässer

fließendes Gewässer, übrige befestigte Fläche

Anmerkungen

5622

Quartierplan Promulins

23.07.1981 Beleg 99.86

09.08.1984 Beleg 228.86

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19851205

Last: selbstständiges und dauerndes Recht

Baurecht für Lehrlingshaus

Frist bis 01.01.2045

verselbständigt als Grundstück Nr. D1756

05.12.1985 Beleg 246.86

19.08.1993 Beleg 146.86

20110317.1

Last: Grenzbaurecht für Ballfang

zugunsten Grundstück Nr. 1729

17.03.2011 Beleg 634

Grundpfandrechte:

Keine

räumt hiermit

der **Genossenschaft wohnen bis fünfundzwanzig Samedan**, mit Sitz in Samedannachstehend Bauberechtigte genannt,

zu Lasten einer Teilfläche von 1'057 m² des oben beschriebenen Grundstücks Nr. 1727 gemäss der beiliegenden Mutation Nr. des Grundbuchgeometers ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB ein, das mit folgendem Wortlaut begründet wird und im Grundbuch Samedan einzutragen ist:

Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 01.01.2064

zu Gunsten Genossenschaft wohnen bis fünfundzwanzig Samedan, Samedan
zu Lasten Grundstück Nr. 1727

1. Inhalt und Umfang

Der Bauberechtigten wird das Recht eingeräumt, auf einer Teilfläche von 1'057 m² des Grundstücks Nr. 1727 unter dem Vorbehalt der Erteilung der Baubewilligung ein Wohnhaus für Einheimische und für im Oberengadin tätige Personen, vorwiegend im Alter bis 25, zu errichten, zu betreiben und fortbestehen zu lassen.

Für die Ausführung der Bauten sind die von der Baubehörde genehmigten Pläne massgebend. Ohne Zustimmung durch die Baurechtgeberin dürfen keine weiteren Bauten irgendwelcher Art erstellt und keine Umbau- oder Erweiterungsbauten ausgeführt werden.

Der nicht überbaute Teil des Baurechtsgrundstücks steht der Bauberechtigten zur Anlage und Benutzung von Parkplatz, Grünfläche, Hofraum und Zufahrt zur Verfügung.

2. Dauer

Das vorliegende Baurecht wird bis zum 01. Januar 2064 eingeräumt.

Spätestens zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer nimmt die Baurechtgeberin mit der Bauberechtigten Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtes auf.

3. Verselbständigung und Übertragbarkeit

Das Baurecht wird als selbständig und dauernd im Sinne der Art. 779 – 779 I. ZGB erklärt und ist als Grundstück Nr. DYYY in das Grundbuch Samedan aufzunehmen.

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Jede Übertragung bedarf der Genehmigung durch die Baurechtgeberin. Die Übertragung darf aus wichtigen Grün-

den verweigert werden, insbesondere wenn sie mit dem Zweck der Baurechtserichtung nicht vereinbar ist, oder wegen mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers.

Die Übertragung wird in jedem Fall an die Bedingung geknüpft, dass der Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und aus allfälligen Nachträgen übernimmt.

4. Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht während der Dauer des Baurechts sowohl für die Baurechtgeberin am Baurecht, als auch für die Bauberechtigte an der mit dem Baurecht belasteten Teilfläche des Grundstücks Nr. 1727 ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

5. Baurechtszins

Die Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin ab Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch jährlich, jeweils per Ende Jahr an die Gemeindekasse Samedan, zum jeweiligen Zinsfuss der Graubündner Kantonalbank für Hypotheken 1. Ranges einen Zins für CHF 10.-- pro m² Baurechtsfläche zu bezahlen.

Der Baurechtgeberin steht das Recht zu, den Vertrag einseitig zu aufzuheben, wenn die Bauberechtigte mit der Bezahlung des Baurechtszinses ein Jahr im Rückstand ist.

6. Errichtung von Grundpfandrechten und anderen dinglichen Rechten

Das Baurecht und die darauf erstellten Gebäude dürfen ohne Genehmigung der Baurechtgeberin mit Grundpfandrechten bis zu 100 % der Baukosten oder des amtlichen Verkehrswertes hypothekarisch belastet werden.

Die Errichtung anderer dinglicher Rechte auf dem Baurechtsgrundstück bedarf stets der ausdrücklichen Zustimmung der Baurechtgeberin.

7. Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer fällt das im Baurecht erstellte Grundstück mit allen ihren festen Einrichtungen in das Eigentum der Baurechtgeberin. Sie hat dafür eine Entschädigung zu bezahlen, welche sich nach dem auf den Zeitpunkt des Heimfalls aktualisierten Verkehrswert der bestehenden Bauten und Anlagen gemäss der Schätzung der kantonalen Schätzungsbehörde bemisst, aber in keinem Fall mehr als die ausgewiesenen Erstellungskosten, unter billiger Berücksichtigung der eingetretenen Geldentwertung.

8. Vorbehalt

Sollte mit dem Bau des projektierten Wohnhauses „wohnen bis fünfundzwanzig“ auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 1727 nicht innert 3 Jahren nach Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages begonnen werden, ist die Genossenschaft wohnen bis fünfundzwanzig Samedan verpflichtet, das vorliegende Baurecht entschädigungslos aufzuheben und im Grundbuch löschen zu lassen.

II. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Gebäude während der Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Baurechtgeberin hat das Recht, die Einhaltung dieser Verpflichtung zu überwachen und nötigenfalls die Unterhaltsarbeiten auf Kosten der Bauberechtigten ausführen zu lassen.
2. Die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten dürfen nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin abgebrochen werden. Werden sie durch höhere Gewalt zerstört, so ist die Bauberechtigte verpflichtet, sie wieder aufzubauen.

Beide Parteien können die Aufhebung des Baurechts verlangen, falls die Bauten abgebrochen oder nach Zerstörung nicht wieder aufgebaut werden.

3. Die Bauberechtigte bezahlt während der Dauer des Vertrages alle auf das Grundstück und die Baute entfallenden öffentlich rechtlichen Abgaben. Sie verpflichtet sich ferner zum Abschluss der erforderlichen Versicherungen für Haftpflicht usw.
4. Sollte während der Baurechtsdauer ein Teil des belasteten Grundstücks durch die Gemeinde oder den Kanton für die Erstellung öffentlicher Strassen oder für die Durchleitung von Kanalisations- und anderen Leitungen beansprucht werden, so hat die Bauberechtigte das notwendige Land zur Verfügung zu stellen, bzw. die erforderlichen Durchleitungsrechte zu gewähren. Dies gilt auch für die Bedürfnisse des Elektrizitätswerks Samedan und den Fremdstromlieferanten. In diesen Fällen bleibt die Anpassung des Baurechtzinses an die veränderten Verhältnisse vorbehalten.
5. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, wo dies tunlich ist, die für die projektierten Bauten und Umgebungsarbeiten oder Unterhaltsarbeiten benötigten Lieferungen und Dienstleistungen zu Konkurrenzpreisen in erster Linie an Unternehmer, Handwerker und Lieferanten zu vergeben, die in Samedan oder im Oberengadin domiziliert sind.
6. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, alle in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen ihren allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit Weiterüberbindungspflicht.
7. Sämtliche mit diesem Vertrag anfallenden Kosten, inkl. Grundbuchgebühren übernimmt die Bauberechtigte.
8. Allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind durch die ordentlichen Gerichte zu entscheiden. **G e r i c h t s s t a n d** ist **S a m e d a n**.
9. Dieser Vertrag wird 4fach ausgefertigt, je ein Exemplar für die Vertragsparteien, den Notar und das Grundbuchamt Oberengadin.

Grundbucheintragung

Das Grundbuchamt Oberengadin wird ermächtigt und beauftragt, diesen Baurechtsvertrag im Grundbuch der Gemeinde Samedan auf dem Grundstück Nr. 1727 als Last zugunsten der Genossenschaft wohnen bis fünfundzwanzig Samedan, Samedan einzutragen und für die Aufnahme des Baurechtes als Grundstück das Blatt Nr. DYYY neu zu eröffnen.

Samedan, den

Für die Politische Gemeinde Samedan:

Für die Genossenschaft wohnen bis
fünfundzwanzig Samedan:

Jon Fadri Huder Claudio Prevost

Ernst Huber Reto Roner

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Die vorstehende Urkunde wird durch den unterzeichneten Notar den ihm persönlich bekannten Vertretern der Urkundsparteien vorgelesen. Sie erklären hierauf übereinstimmend, die Urkunde enthalte den Ausdruck ihres Willens und unterzeichnen dieselbe mit dem Notar.

Für die Politische Gemeinde Samedan unterzeichnen deren Präsident Jon Fadri Huder und deren Aktuar Claudio Prevost und für die Genossenschaft wohnen bis fünfundzwanzig Samedan deren Präsident Ernst Huber und deren Vizepräsident Reto Roner. Alle genannten Personen sind dem Notar persönlich bekannt.

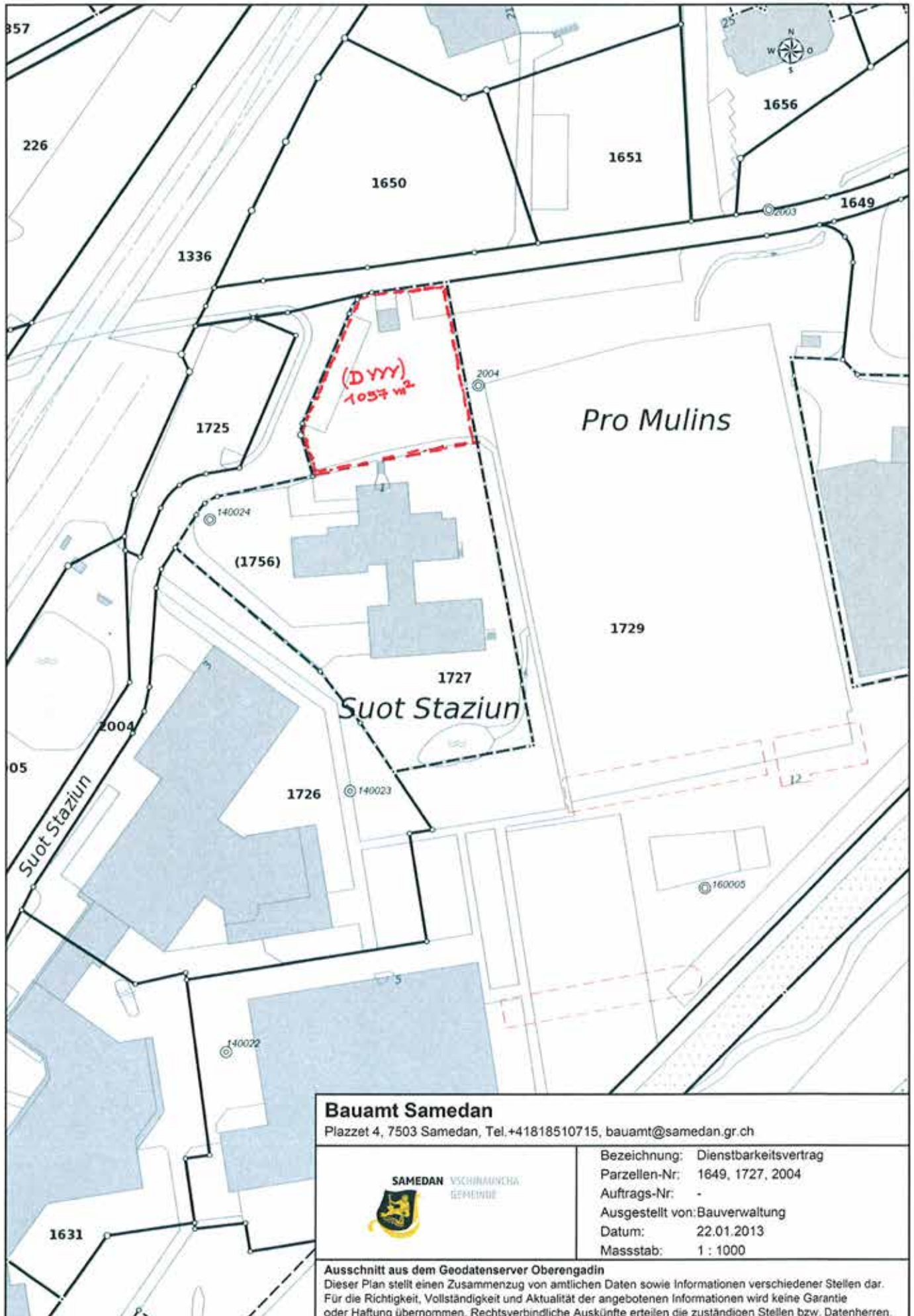
Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im im Büro des Notars, Via Crasta II, 7503 Samedan.

Samedan,

Reg. B / 2013 / Nr.

Der Notar:

Entwurf des Rotationsplans zum neuen Baurecht Nr. DYYY



Bauamt Samedan

Plazzet 4, 7503 Samedan, Tel.+41818510715, bauamt@samedan.gr.ch



Bezeichnung: Dienstbarkeitsvertrag
Parzellen-Nr: 1649, 1727, 2004
Auftrags-Nr: -
Ausgestellt von: Bauverwaltung
Datum: 22.01.2013
Massstab: 1 : 1000

Ausschnitt aus dem Geodatenserver Oberengadin

Dieser Plan stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten sowie Informationen verschiedener Stellen dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der angebotenen Informationen wird keine Garantie oder Haftung übernommen. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen die zuständigen Stellen bzw. Datenherren.