

PROTOKOLL Nr. 57

der Gemeindeversammlung Samedan vom 22.08.2019, 20.00 Uhr im Gemeindesaal

Stimmberechtigte:	1'882
Anwesend:	96
Entschuldigt:	4 Stimmberechtigte
Vorsitz:	Jon Fadri Huder
Protokoll:	Claudio Prevost
Stimmzähler:	Kurt Fischer Otto Morell

Traktanden

378. Wahl der Stimmzähler
379. Beschlussfassung über die Gewährung einer Solidarmitbürgschaft der Gemeinden Pontresina, Samedan, Bever, La Punt Chamues-ch, Madulain, Zuoz und S-chanf zu Gunsten der Promulins AG im Umfang von max. CHF 53.5 Mio.
380. Varia

Die Einberufung der Gemeindeversammlung erfolgte frist- und formgerecht gemäss den Bestimmungen von Art. 37 Abs. 1 der Gemeindeverfassung. Die Gemeindeversammlung gilt demnach als rechtskonform einberufen.

Gegen die Traktandenliste werden aus der Versammlungsmitte weder Ergänzungs- noch Änderungsanträge vorgebracht. Die Gemeindeversammlung ist somit beschlussfähig und die Traktandenliste gilt als genehmigt.

378 18.00 Allgemeines und Einzelnes, Protokolle

Wahl der Stimmzähler

Gestützt auf Art. 41 der Gemeindeverfassung werden die Herren Kurt Fischer und Otto Morell auf Vorschlag des Vorsitzenden von der Gemeindeversammlung als Stimmzähler bezeichnet.

379 03.05 Anstalten und Heime/Alterspolitik

Beschlussfassung über die Gewährung einer Solidarmitbürgschaft der Gemeinden Pontresina, Samedan, Bever, La Punt Chamues-ch, Madulain, Zuoz und S-chanf zu Gunsten der Promulins AG im Umfang von max. CHF 53.5 Mio.

Gemeindepräsident Jon Fadri Huder führt durch dieses Geschäft. Ergänzend dazu erläutert der Architekt und Planer Reto Maurizio das Bauprojekt anhand einer Folienpräsentation.

Die Gemeinden sind gemäss Art. 20 Abs. 1 des Krankenpflegegesetzes des Kantons Graubünden (KPG) verpflichtet, für ein ausreichendes Angebot für die teilstationäre und stationäre Pflege und Betreuung von Langzeitpatienten und betagten Personen zu sorgen. Sie haben sich für die Erfüllung dieser Aufgabe mit den übrigen Gemeinden ihrer Spital- und Pflegeheimregion in zweckmässiger Weise zu organisieren (Art. 7 KPG) und eine regional abgestimmte Bedarfsplanung zu erstellen (Art. 20 Abs. 2 KPG).

Derzeit steht der Oberengadiner Bevölkerung für die Pflege und Betreuung von betagten Personen das Alters- und Pflegeheim Promulins in Samedan zur Verfügung. Das Alters- und Pflegeheim Promulins wurde im Jahr 1980 erstellt und 1993 mit einem Pflegeheimtrakt erweitert. Die Anforderungen an ein zeitgemässes Pflegeheim haben sich seither stark verändert. Dank der Unterstützung von Spitex können die älteren Personen länger zuhause oder in einer Alterswohnung leben. Ein Eintritt ins Pflegeheim wird meistens erst dann erwogen, wenn die Pflegebedürftigkeit diesen Schritt unumgänglich macht.

Gemäss Pflegeheimliste des Kantons Graubünden verfügt das Alters- und Pflegeheim Promulins über insgesamt 108 bewilligte Pflegebetten. Nicht alle Zimmer sind mit eigenen Duschen ausgestattet. Der Komfort für die Bewohner ist nicht mehr zeitgemäss. Die engen räumlichen Verhältnisse beeinträchtigen überdies optimale Betriebsabläufe. Effektiv belegt sind im Alters- und Pflegeheim Promulins derzeit lediglich 83 Zimmer, da Zweibettzimmer nicht nachgefragt werden.

Die Kommission Spital und Alters- und Pflegeheim des Kreises Oberengadin erkannte schon vor Jahren den Handlungsbedarf und leitete 2007 mit einer Bedarfs- und Standortevaluation die Planung eines neuen Pflegeheims ein.

Den Kredit für den Neubau des Pflegezentrums Farkas in der Höhe von CHF 64.5 Mio. lehnte der Soverän am 9. Februar 2014 sehr deutlich mit 65.7 Prozent der Stimmen ab. Einig war man sich nach dem Nein zur Farkas-Vorlage darin, dass im Interesse der betagten Bevölkerung des Oberengadins möglichst rasch nach einer neuen Lösung gesucht werden muss. Um der Bevölkerung schon bald einen neuen, tragfähigen Lösungsansatz präsentieren zu können, prüften die Gemeindepräsidenten Samedan, Zuoz, Celerina, Bever, La Punt, Pontresina, Madulain und S-chanf verschiedene Varianten. Sie einigten sich darauf, gemeinsam den Bau eines Pflegezentrums am bisherigen Standort Promulins voranzutreiben.

Die Unterliegergemeinden veranstalteten in der Folge für den Abbruch/Neubau Pflegeheim einen Generalplanerwettbewerb mittels einer öffentlichen Ausschreibung im selektiven Verfahren für die Vergabe der Planerleistungen (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung). Das Verfahren wurde zwischen Februar und August 2018 durchgeführt. Als Gewinner ging die ARGE Reto Maurizio Schmid Schärer hervor. Aufgrund der Machbarkeitsstudie wurde das Projekt in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und dem Betrieb weiterentwickelt. Das Vorprojekt ist fertiggestellt und wurde anfangs Mai 2019 beim Gesundheitsamt eingereicht.

Am Standort Promulins in Samedan soll ein modernes und offenes Pflegezentrum im Sinne eines Dienstleistungszentrums mit mindestens 60 Pflegebetten entstehen. Die künftigen Bewohner sollen in der Nähe ihrer bisherigen Umgebung an einem zentralen Standort ihren Lebensabend verbringen können. Dazu sollen bedarfs- und nutzergerechte Räumlichkeiten bereitgestellt werden. Eine öffentlich zugängliche Cafeteria soll dazu beitragen, dass ein attraktiver Treffpunkt entstehen kann.

Ziel des Betreiberkonzepts ist es, sämtliche Bedürfnisse bezüglich Pflege, Betreuung und Begleitung im Alter professionell und ressourcenorientiert abzudecken. Dazu sollen jeweils zwei Wohngruppen à 12 Personen gemeinsam eine Etage bilden. Pro Wohngruppe entsteht ein Aufenthalts- und Essbereich mit Essplätzen für mindestens 12 Personen. Zudem sollen gemeinsame Räumlichkeiten und überschaubare Strukturen zu einer gemütlichen und wohnlichen Atmosphäre beisteuern. Der Neubau des Pflegezentrums muss hohen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten sowie hohen funktionalen, betrieblichen und ökonomischen Anforderungen genügen.

Der Entwurf erweitert die bestehende Anlage des Pflegezentrums Promulins um einen zweiten, äusserlich verwandten Baukörper und ergänzt so dessen Figur zu einem Ensemble und schafft eine prägnante Wahrnehmung im heterogenen Umfeld der Via Suot Staziun. Die tragende städtebauliche Idee des Neubaus besteht in der klaren Ausformulierung der Aussenräume. So ermöglicht die Setzung einen dörflichen Vorplatz, der die Adresse der Anlage bildet und die Erschliessung der Gebäude vereint. Das Abrücken zur nördlichen Parzellengrenze ermöglicht eine neue Durchlässigkeit des Quartiers und birgt das Potenzial für einen Zugang der Gewerbeschule von der Via Suot Staziun her. Zudem entsteht eine der Nutzung entsprechende Distanz zur Gewerbeschule, die den Pflegezimmern die benötigte Intimität gewährt. Die bauliche Konzentration im Nordwesten der zur Verfügung stehenden Parzelle schafft einen grosszügigen, parkartigen Aussenraum im Südosten, der den Alt- und Neubau zusammenbindet und einen grossen Mehrwert für die Anlage darstellt. Verbunden werden der Alt- und Neubau mittels einer Gartenhalle, die die Baukörper räumlich zusammenfügt und das Aussenraumangebot durch ein 4-Jahreszeitenraum ergänzt.

Die Architektur des Projektes findet seine Entsprechung in den Bürgerhäusern des Engadins und den historischen Hotelbauten der Region. Der murale Ausdruck des verputzten Mauerwerkes verbindet die beiden Baukörper und schafft die Wirkung als Ensemble. Auf ein bewusstes Abzeichnen der inneren Struktur wird verzichtet - stattdessen werden die homogen anmutenden Fassaden durch leichte Verschiebungen der Fensterachsen gegliedert. Ein minimal in Erscheinung tretendes Dach gibt dem Baukörper seine Verortung und stärkt dessen alpin reduzierte Erscheinung.

Im Erdgeschoss befinden sich die Gemeinschaftsbereiche, Diensträume und Verwaltungsräumlichkeiten. Der Haupteingang befindet sich im Neubau, die Erschliessung funktioniert mittels einer Raumsequenz bestehend aus Foyers, Restaurant, Cafeteria und Aktivierungsräumen. Diese Raumkonstellation führt entweder zur zentral gelegenen Haupteerschliessung des Neubaus oder begleitet den Besucher zum Altbau. Alle gemeinschaftlichen Bereiche orientieren sich zum Gartenraum und schaffen somit eine zusätzliche räumliche Grosszügigkeit.

Im nördlichen Bereich des Erdgeschosses des Neubaus befindet sich die Demenzabteilung, die einen direkten Ausgang zum Aussenraum hat. Im südwestlichen Bereich des Altbaus liegen die Personalräume, die einen separaten Zugang aufweisen. Die Obergeschosse des Neubaus beherbergen die Pflegegruppen mit jeweils 24 Betten. Die Geschosse sind als zweiflügelige Anlage konzipiert in dessen Zentrum die dienenden Räume und das Stationszimmer untergebracht sind. Eine Abfolge von Salons und Wohnhallen bietet ein reichhaltiges Angebot an räumlichen Eindrücken. Das zentral gelegene Stationszimmer ermöglicht einen Rundlauf und Ausblicke durch das Haus. Im Dachgeschoss befinden sich die Räume der Gebäudetechnik, Lagerräume sowie die Garderoben. Im Zentrum liegen das Pflegebad und der Raum der Stille, die stimmungsvoll mit Oberlichtern den Abschluss der gemeinschaftlichen Räume bilden.

Die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage des Promulins erfolgt wie bis anhin von Süden her. Im bestehenden Teil der Tiefgarage stehen 35 Parkfelder zur Verfügung. Diese wird um weitere 14 Parkplätze erweitert. Weitere oberirdische Parkplätze stehen entlang der Anfahrtsstrasse Via Suot Staziun zur Verfügung. Die gesamte Erschliessung inklusive Anlieferung erfolgt somit weiterhin über die Via Suot Staziun.

Die Umbaumaassnahmen am Bestandsgebäude konzentrieren sich auf vier wesentliche Themen:

- die Gebäudehülle wird aus energetischen Gründen neu erstellt.
- das Erdgeschoss wird aufgrund der neuen Raumanforderungen umgebaut (neuer Mehrzweckraum, diverse Dienst- und Personalräume), die Vertikalerschliessung bleibt am bestehenden Ort.
- im Untergeschoss wird die Einstellhalle durch einen Aussengeräterraum ergänzt. Der bestehende Schutzraum wird aufgehoben und durch einen neuen im Neubau ersetzt.
- der Altbau wird aufgestockt, um auch während der Bauzeit alle Pflegebetten anbieten zu können. Dazu wird eine modulare Holzbauweise gewählt, die während dem laufenden Betrieb des Pflegeheimes erstellt werden kann. In der ein- und halbgeschossigen Aufstockung finden nach der Fertigstellung des Neubaus 28 Einzelzimmer samt dienenden Pflegestationsräumen Platz.

Das bestehende erste und Teile des zweiten Obergeschosses werden als strategische Reserve behandelt und können bei Bedarf beispielsweise in betreutes Wohnen und in Pflegezimmer aus-, beziehungsweise umgebaut werden. Mit dem geplanten Personalein-

gang und dem neu erstellten Lift haben die Geschosse eine vom Pflegezentrum unabhängige Erschliessung.

Der Neubau wird unabhängig des Pflegeheim Du Lac erstellt. Die von der Region geforderten 85 Pflegeplätze werden jederzeit, unabhängig vom Stand Planung und Fertigstellung Du Lac gewährleistet.

Die Variante „60/88 Betten“ wurde durch den Auftraggeber bestellt und beinhaltet im Endzustand 60 Betten im Neubau. Die 28 Betten in der Aufstockung werden stillgelegt. Das erste und zweite OG(hälftig) wird zurückgebaut und ebenfalls stillgelegt. Diese Flächen werden als strategische Reserve für Nutzungen im Gesundheitswesen ausgeschieden. Falls doch noch betreutes Wohnen gewünscht wird, können mit minimalem Aufwand die Pflegezimmer durch zusammenlegen in Wohneinheiten umgewandelt werden.

Die Erstellungskosten des Gesamtprojektes BKP 1-9 betragen CHF 46.5 Mio. \pm 15 % (Projektstand Vorprojekt 10. April 2019).

Arbeitsgattung	Neubau	Umbau	Aufstockung	Total
Vorbereitungsarbeiten	1'520'000	975'000	545'000	3'040'000
Gebäude	19'270'000	8'505'000	7'270'000	35'045'000
Betriebseinrichtung	370'000			370'000
Umgebung	880'000			880'000
Baunebenkosten	1'040'000	560'000	300'000	1'900'000
Ausstattung	1'420'000	360'000	185'000	1'965'000
Total exkl. MWST	24'500'000	10'400'000	8'300'000	43'200'000
MWST	1'880'000	800'000	639'000	3'319'000
Total inkl. MWST	26'380'000	11'200'000	8'939'000	46'619'000

Im Verlauf des Bauprojektes könnte ohne grösseren Aufwand eine Variante mit 117 Betten realisiert werden. Diese Variante kann als strategische Reserve auch zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden und beinhaltet im Endzustand 60 Betten im Neubau, 28 Betten in der Aufstockung und 29 Betten im ersten und zweiten Obergeschoss des sanierten und renovierten Baus aus den 90-er Jahren. Es resultieren somit Total 117 Betten.

Die Erstellungskosten des Gesamtprojektes BKP 1-9 (2-stellig) betragen CHF 50.7 Mio. \pm 15% (Projektstand Vorprojekt April 2019).

Die Gegenüberstellung der beiden Varianten zeigt folgendes Bild:

Endzustand		60 Betten/88 Betten	117 Betten
Teilobjekt 1	Neubau Pflegeheim 60 EZ inkl. Umgebung	30'150'000	30'150'000
Teilobjekt 2	Aufstockung Bestand 1992	8'939'000	8'939'000
	Nutzung 28 EZ als Aufstockung Pflegeheim		600'000
Teilobjekt 3	Bestand 1992 Erweiterung Garage	1'200'000	1'200'000
Teilobjekt 4	Bestand 1992 Rohbau 1. OG, Teil 2. OG und Gebäudehülle	4'630'000	4'630'000
Teilobjekt 5	Abbruch Altlastensanierung	1'600'000	1'600'000
Baukosten inkl. MWST		46'519'000	50'719'000

Das vom Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit verfasste Leitbild zur Organisation der Gesundheitsversorgung im Kanton Graubünden empfiehlt, alle Leistungen der Gesundheitsversorgung in der Spitalregion durch einen Anbieter zu erbringen. Ein sogenanntes Gesundheitszentrum soll alle den Gemeinden im Bereich des Gesundheitswe-

sens obliegenden Aufgaben wie Spital, Alters- und Pflegeheime, Rettungswesen, Notfallversorgung, Spitex, Gesundheitsförderung und Prävention wahrnehmen, wobei für die stationäre Versorgung mit Pflegebetten die Möglichkeit mehrerer Standorte explizit erwähnt ist (Leitbild zur Organisation der Gesundheitsversorgung im Kanton Graubünden vom 21. November 2013, S. 9, 1). Die Vorteile eines solchen Gesundheitszentrums liegen auf der Hand. Synergien im Bereich der strategischen und operativen Betriebsführung, des Personal- und Rechnungswesens, der Logistik und Informatik sowie der Qualitätssicherung können genutzt werden. Ein solches Gesundheitszentrum ist auch für die Spital- und Pflege-region Oberengadin anzustreben.

Der Betrieb des Alters- und Pflegeheims Promulins wurde mit einem Leistungsauftrag der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin übertragen. Die Stiftung wird damit verantwortlich für die Organisation der Gesundheits- und Pflegeversorgung im Oberengadin.

Die Gesundheitsversorgung Oberengadin wurde von Anfang an in die konzeptionelle Planung des Alters- und Pflegeheims einbezogen. Die vorgebrachten Anliegen wurden weitgehend aufgenommen. Der vorgesehene Neubau des Pflegeheims bedeutet sowohl in Bezug auf die Pflege als auch in Bezug auf effiziente Prozesse einen Meilenstein. Es ermöglicht eine zeitgemässe Pflege und Betreuung, ermöglicht die Erweiterung des Angebotes in der Aktivierung und trägt zu verbesserten Abläufen und so zu effizienter Arbeitsweise bei.

Bereits die Übergangslösung (Aufstockung) beinhaltet durch die Ablösung des als Altersheim konzipierten und entwicklungsbedingt als Pflegeheim genutzten Traktes eine markante Verbesserung. Ohne umgehende Lösung wären Sanierungskosten in Höhe mehrerer Millionen ohne Verbesserung für Bewohner und Prozesse die Folge.

Eine Solidarmitbürgschaft stellt einen einseitig verpflichtenden Vertrag dar, durch den sich die Mitbürger, also die Gemeinden Celerina (19.28%), Pontresina (21.53%), Samedan (26.17%), Bever (6.15%), La Punt Chamues-ch (7.26%), Madulain (2.05%), Zuoz (11.57%) und S-chanf (5.99%), gegenüber dem darlehensgewährenden Institut verpflichtet, anteilmässig für die Erfüllung der Verbindlichkeiten (Zinsen, Tilgung der Schuld) des Darlehensschuldners (Promulins AG) einzustehen. Die Bank will sich durch die Bürgschaft für den Fall einer Zahlungsunfähigkeit der Promulins AG absichern und gewährt im Gegenzug – aufgrund der guten Bonität der involvierten Gemeinden – Kredite zu denselben Konditionen, welche auch für die Gemeinden angeboten würden. Die Bürgschaft ist akzessorisch, d.h. an die Hauptschuld gebunden. Sie vermindert sich nach Massgabe der Amortisation und erlischt mit der Tilgung der Hauptschuld. Aufgrund der Ausgestaltung als Solidarmitbürgschaft kann jeder Mitbürger von der Darlehensgeberin verlangen, dass auch die anderen Mitbürger anteilmässig zur Zahlung aufgefordert und verpflichtet werden. Für Gemeinden sind derartige Eventualverpflichtungen wie Bürgschaften zulässig, wenn damit öffentliche Interessen gefördert werden. Bau und Betrieb eines (regionalen) Alters- und Pflegeheims ist nach dem kantonalen Recht eine Aufgabe der Gemeinden, womit diese Voraussetzung erfüllt ist. Dass auch ein öffentliches Interesse an einer Bürgschaft für das Bauvorhaben der Promulins AG besteht, steht ausser Frage.

Das Finanzierungsvolumen bis zur vorgesehenen Bauvollendung 2023 beträgt für die Variante „60 / 88 Betten“ 53.5 Mio. Franken und soll der Promulins AG in Form von Krediten direkt zur Verfügung gestellt werden. Dieser setzt sich aus den 46.5 Mio. Baukosten plus 15% Reserve zusammen.

Die Gemeinden werden dabei eine anteilmässige Solidarmitbürgschaft für diese Kredite leisten. Somit stehen den Unterliegergemeinden bis zu der Abstimmung in den Oberliegergemeinden alle Optionen offen und beide Varianten können realisiert werden. Sollten die Oberliegergemeinden kein eigenes Pflegeheim realisieren, wird die maximale Solidarmitbürgschaft nicht ausgeschöpft.

Aufgrund des hohen Finanzierungsvolumens wird ein abgesichertes Zinsmodell über eine möglichst lange Laufzeit angestrebt, um das Risiko steigender Zinsen zu unterbinden bzw. von dem heute sehr attraktiven Zinsniveau zu profitieren.

Die Rahmenbedingungen für diesen Kredit gestalten sich folgendermassen:

- Sofortiger Start
- Finanzierung steigt mit dem Baufortschritt kontinuierlich auf maximal Fr. 53.5 Mio. an
- Fixierung des Zinssatzes mittels optimaler Zinsabsicherung
- Risikostreuung durch Tranchenfinanzierung bei mehreren Bankinstituten

Es ist geplant, dass bis Inbetriebnahme das Alters- und Pflegeheim Promulins (2023) keine Amortisationen zur Anwendung gelangen. Für diese Finanzierung wurden mehrere Bankinstitute bezüglich einer Offerte angefragt – die entsprechenden Finanzierungsbestätigungen liegen vor.

In der Regel hat der Bürge keinen Einfluss auf die Bonität des Hauptschuldners. Dieses für jede Bürgschaft bestehende Risiko ist hier insoweit begrenzt, als die Promulins AG im vollumfänglich im Eigentum der Gemeinden steht und die Verwaltungsräte Einsicht in die Buchführung des Schuldners hat und dafür auch mitverantwortlich ist.

Die von der Promulins AG vorgeschlagene Finanzierung steht mit dem Gesellschaftszweck im Einklang. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sind, den Zweck der Gesellschaft direkt oder indirekt zu fördern, oder direkt oder indirekt damit im Zusammenhang stehen. Die Finanzierung des Pflegeheims ist auch eine unübertragbare und unentziehbare Aufgabe des Verwaltungsrates gemäss Art. 18 der Statuten.

Der Zeitplan sieht wie folgt aus:

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| – Abstimmung Bürgschaftsvertrag | Herbst 2019 |
| – Eingabe Baubewilligung | Herbst 2019 |
| – Ausführungsplanung | 2019 |
| – Baubeginn | Frühjahr 2020 |
| – Bezug Pflegeheim | Herbst 2022 |
| – Bezug Bestandesbau | Herbst 2023 |

In den Gemeinden Pontresina, S-chanf und Zuoz haben die entsprechenden Gemeindeversammlungen bereits stattgefunden. Dort wurde der Solidarmitbürgschaft jeweils einstimmig entsprochen.

Diskussion:

- Sind 12 Zimmer für die Demenzabteilung ausreichend? Basiert dieses Angebot auf Erfahrungswerte und besteht die Option für eine Erweiterung?

Reto Maurizio

- Das Raumprogramm entspricht den Vorgaben des Kantons. Mit der strategischen Reserve besteht die Möglichkeit einer Erweiterung auf 24 Zimmer.

[REDACTED]

- Sind auch Alterswohnungen geplant?

Jon Fadri Huder

- Ist noch offen. Vorerst ist der Entscheid der Oberliegergemeinden abzuwarten. Die Platzverhältnisse würden die Realisierung von Alterswohnungen zulassen.

Antrag des Gemeindevorstandes und Beschluss:

Genehmigung der Solidarmitbürgerschaft über max. 53.5 Mio. CHF. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass auch die anderen Gemeinden zustimmen.

Diesem Antrag wird einstimmig entsprochen.

380 99.99 Varia

Varia

Mitteilungen des Gemeindepräsidenten

Keine.

Wortmeldungen aus dem Plenum

Keine.

Die Gemeindeversammlung wird um 20.30 Uhr geschlossen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorstand

Jon Fadri Huder

Claudio Prevost