

Protokoll Nr. 62

Gemeindeversammlung Samedan vom 08.12.2022

Ort: Gemeindesaal
Zeit: 20:00 - 21:45 Uhr
Anwesend: 67 Stimmberechtigte
Entschuldigt: 4 Stimmberechtigte
Vorsitz: Gian Peter Niggli, Gemeindepräsident
Protokoll: Claudio Prevost, Gemeindegeschreiber
Stimmzähler: Peter Bivetti und Reto Filli

Traktanden:

2022-408 Wahl der Stimmzähler
2022-409 Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juli 2022
2022-410 Genehmigung des Budgets 2023 und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2023
2022-411 Festlegung der Abgabe für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes zum Bau und Betrieb des elektrischen Verteilnetzes
2022-412 Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung, Totalrevision des Baugesetzes
2022-413 Kreditbegehren von CHF 2'950'000 inkl. MWST für die Sanierung der Infrastruktur Plazzet-Quadratscha
2022-414 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.

Für das Geschäft 2022-412 sind RA Dr. iur. Duri Pally sowie der Raumplaner Jonas Grubenmann als Gäste anwesend. Sie haben bei der Erarbeitung der Totalrevision des Baugesetzes beratend mitgewirkt und stehen für fachtechnische Fragen zur Verfügung.

Registrator-Nr. 0110.05

2022-408

Wahl der Stimmzähler

Sachverhalt

Gemäss Art. 41 der Gemeindeverfassung bezeichnet die Gemeindeversammlung die notwendigen Stimmzähler auf Vorschlag des Vorsitzenden.

Diskussion

Findet nicht statt.

Beschluss

Gestützt auf Art. 41 der Gemeindeverfassung werden Peter Bivetti und Reto Filli als Stimmenzähler bezeichnet.

Registratur-Nr. 0110.02

2022-409

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juli 2022

Sachverhalt

Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Gemeindegesetzes wird das Protokoll der Gemeindeversammlung spätestens einen Monat nach der Versammlung auf ortsübliche Weise publiziert. Einsprachen gegen das Protokoll der Gemeindeversammlung sind innert 30 Tagen schriftlich an den Gemeindevorstand einzureichen.

Das Protokoll vom 14. Juli 2022 war ab 25. Juli 2022 auf der Internetseite der Gemeinde unter www.samedan.ch, Rubrik «Amtliche Publikationen» aufgeschaltet. Innert der Frist von 30 Tagen sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Juli 2022 gilt somit als genehmigt.

Diskussion

Findet nicht statt.

Beschluss

Nicht erforderlich.

Registratur-Nr. 9200.03

2022-410

Genehmigung des Budgets 2023 und Festsetzung des Steuerfusses für das Jahr 2023

Sachverhalt

Gemeindepräsident Gian Peter Niggli präsentiert das Budget.

Das Budget 2023 lag gemäss den Bestimmungen von Art. 37 Abs. 2 der Gemeindeverfassung 10 Tage vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeindekanzlei auf und konnte dort bezogen werden. Zudem standen die Unterlagen seit dem 25. November 2022 auf der Website der Gemeinde www.samedan.ch unter Politik/Gemeindeversammlung zum Herunterladen bereit. Alle Anwesenden wurden mit einem Exemplar des Budgetheftes bedient.

Der Massnahmenplan zur Sanierung des Finanzhaushaltes war zielführend. Dies hat sich positiv auf die Gemeinderechnung ausgewirkt. So konnte die Verschuldung seit Anfang 2014 von CHF 56 Mio. bis Ende 2022 auf CHF 18.0 Mio. abgebaut werden. Angesichts der eingeleiteten Zinswende hat sich der rasche, substanzielle Abbau des Fremdkapitals als absolut wichtig und richtig erwiesen. In der Folge konnten die finanzpolitischen Prioritäten moderat angepasst und ab 01.01.2022 eine Reduktion des Steuerfusses um

10% beschlossen werden. An der Plafonierung der Verschuldung will der Gemeindevorstand nach wie vor konsequent festhalten.

Die Investitionsrechnung sieht Bruttoinvestitionen in der Höhe von CHF 5.7 Mio. vor. Nach Abzug der Einnahmen von CHF 0.5 Mio. verbleiben Nettoinvestitionen von CHF 5.2 Mio. Mit der Selbstfinanzierung von CHF 1.9 Mio. ist die oberste Maxime des Gemeindevorstandes, nämlich ein Selbstfinanzierungsgrad von 100% und die Vermeidung einer zusätzlichen Verschuldung, für das Budget 2023 nicht erfüllt. Dies ist insbesondere auf die Kumulation der grösseren Bauvorhaben «Sanierung Stützmauer Via Nouva», «Sanierung Infrastruktur Plazzet – Quadratscha» sowie die anfallende vorletzte Tranche des Investitionsbeitrages an die regionale ARA Oberengadin zurückzuführen. Über die gesamte Finanzplanperiode bis 2027 wird der angestrebte Selbstfinanzierungsgrad von 100% hingegen knapp erreicht. Um die finanzpolitischen Richtziele einzuhalten, müssen die anstehenden Projekte priorisiert und gestaffelt werden. Konkret mussten die Projekte «Sanierung Infrastruktur Punt Muragl» und «Sanierung Infrastruktur Crusch» auf 2028 und später verschoben werden. Der «Ausreisser» im Jahr 2023 kann vor diesem Hintergrund zähneknirschend hingenommen werden. Über die gesamte Finanzplanperiode 2023-2027 sind Bruttoinvestitionen von CHF 23.5 Mio. eingerechnet.

Das Verwaltungsvermögen wird nach der angenommenen Nutzungsdauer linear abgeschrieben (Art. 22 und 23 FHVG). Für die verschiedenen Kategorien der Anlagegüter gelten die folgenden Abschreibungssätze:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibungssatz in %
Hochbauten	33	3.03
Tiefbauten	40	2.50
Wald, Alpen und übrige Sachanlagen	40	2.50
Kanal- und Leitungsnetze, Verbauungen	50	2.00
Orts- und Regionalplanungen	10	10.00
Mobilien, Maschinen, Fahrzeuge	8	12.50
Spezialfahrzeuge	15	6.67
Informatik- und Kommunikationssysteme	5	20.00
Immaterielle Anlagen	5	20.00

Vorschüsse und Verpflichtungen der Spezialfinanzierungen sind kalkulatorisch zu verzinsen. Der kalkulatorische Zinssatz wird jährlich vom Departement für Finanzen und Gemeinden festgelegt. Derzeit beträgt der Sollzins 0.33%, der Habenzins 0.00%. Dem Budget 2023 liegen ein Steuerfuss von 85% der einfachen Kantonssteuer sowie die Liegenschaftssteuer von 1.5‰ zugrunde. Anpassungen der übergeordneten Gesetzgebung wurden, soweit deren Auswirkungen bereits konkret und quantifizierbar sind, berücksichtigt.

Bei der Budgetierung hat sich der Gemeindevorstand vom finanzpolitischen Zielwert des hundertprozentigen Selbstfinanzierungsgrads leiten lassen.

Die Investitionsrechnung enthält die Ausgaben für Verwaltungsvermögen sowie die damit zusammenhängenden Einnahmen. Sie sind über die Investitionsrechnung zu buchen, wenn der Bruttobetrag die Aktivierungsgrenze von CHF 50'000 übersteigt. Im Gegensatz zum Verwaltungsvermögen, das der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient und eine Ausgabe darstellt, wird für das Finanzvermögen

keine Investitionsrechnung erstellt. Der Kauf und Verkauf von Grundeigentum im Finanzvermögen werden direkt in der Bilanz verbucht und auch nicht budgetiert.

In der Investitionsrechnung sind folgende Projekte berücksichtigt:

Objekt	Kreditauslösung	Gesamtkredit	2023
IKT Gemeindeverwaltung	Investitionsrechnung 2023	50'000	50'000
Planung Sanierung Berufsschulhaus	Investitionsrechnung 2023	500'000	500'000
Beitrag FIS Freestyle WM 2025	Urnenabstimmung vom 20.12.2020	519'600	162'000
Sanierung Stützmauer Via Nouva	Gemeindeversammlung vom 09. Dezember 2021	1'900'000	800'000
Ersatz Fahrzeuge Werkdienst	Investitionsrechnung 2023	210'000	210'000
Anpassung Bushaltestellen an das Behindertengleichstellungsgesetz	Gemeindeversammlung vom 09. Dezember 2021	500'000	300'000
Sanierung Infrastruktur Plazzet-Quadratscha	Separates Kreditbegehren durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen	2'950'000	1'250'000
Sanierung Wasserleitung Promulins – Suot Staziun	Investitionsrechnung 2023	65'000	65'000
Ersatz Wasserzähler	Investitionsrechnung 2023	140'000	140'000
IB regionale ARA Oberengadin	Urnenabstimmung vom 27.11.2016	13'062'000	1'300'000
IB regionale ARA Oberengadin	Delegiertenversammlung ARO	188'000	188'000
Rückbau ARA Staz	Delegiertenversammlung AVO vom 15. April 2021	55'000	55'000
Anschaffung Abfallbehälter	Investitionsrechnung 2023	125'000	125'000
Umsetzung Abfallbewirtschaftungskonzept	Gemeindeversammlung vom 09. Dezember 2021	1'000'000	500'000
Anschaffung Fahrzeug Abfallbewirtschaftung	Investitionsrechnung 2023	80'000	80'000
Bruttoinvestitionen			5'725'000
./. Einnahmen			500'000
Nettoinvestitionen			5'225'000

Ein beträchtlicher Teil der Investitionen entfällt auf bereits beschlossene Projekte auf kommunaler und überkommunaler Ebene oder auf Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung. Von den gemeindeeigenen Vorhaben fallen die Sanierung der Stützmauer Via Nouva, die Sanierung der Infrastruktur Plazzet – Quadratscha, die Gesamtsanierung des Berufsschulhauses sowie die Investitionen in die Neuorganisation der Abfallbewirtschaftung ins Gewicht. Die übrigen Ausgaben betreffen Ersatzinvestitionen im überschaubaren Rahmen.

Gestützt auf die Verordnung für den Finanzhaushalt der Gemeinde Samedan vom 24. April 2003 wird die Investitionsrechnung der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet. Zusätzlich zu den gebundenen Ausgaben wird der Gemeindevorstand mit der Genehmigung ermächtigt, die vorgesehenen Investitionen bis CHF 500'000 zu tätigen. Investitionen, die CHF 500'000 übersteigen, sind durch einen separaten Kreditbeschluss der Gemeindeversammlung bis zu CHF 3 Mio. und darüber durch Urnenabstimmung zu genehmigen.

Im Rahmen der Investitionsrechnung werden somit folgende Kredite zur Genehmigung unterbreitet:

IKT Gemeindeverwaltung

Die Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) der Gemeindeverwaltung muss laufend der Entwicklung und den aktuellen Bedürfnissen angepasst und ersetzt werden. Die Lebenszyklen der einzelnen IKT-Komponenten verkürzen sich fortwährend. Im Sinne einer rollenden Ablösung erfolgt eine periodische, bedarfsgerechte Erneuerung.

Planung Gesamtsanierung Berufsschulhaus

Das Berufsschulhaus in Promulins wurde in den Jahren 1979/1980 erstellt. Es steht im Eigentum der politischen Gemeinde Samedan. Grundlegende Renovierungen und Sanierungen haben seitdem nicht stattgefunden. Die Lebensdauer der verschiedenen Bauteile ist erreicht. Eine Gesamtsanierung der Liegenschaft steht somit an.

Im Rahmen einer Zustandsanalyse wurde die gesamte Liegenschaft digital erfasst. Dabei wurden die einzelnen Bauelemente auf ihre Tragfähigkeit und Dauerhaftigkeit untersucht. Die Untersuchungen wurden mit einer Schadstoffanalyse ergänzt.

Eine Bedürfnisabklärung ergab, dass das aktuelle Raumangebot den Anforderungen der Gewerbeschule und der Kaufmännischen Berufsschule genügt. Hingegen entsprechen die Räumlichkeiten nicht mehr den heutigen pädagogischen Ansprüchen. Betreffend die Bausubstanz hat die Zustandsanalyse dringenden Handlungsbedarf in den Bereichen Wärmeschutz, Energieerzeugung und Schallisolation ergeben. Auch wurden diverse Schadstoffe festgestellt.

Die Gesamtsanierung umfasst folgende Massnahmen:

- Sanierung der Gebäudehülle
- Optimierung des Dämmperimeters
- Erneuerung der Gebäudeinfrastruktur und Anpassung an die schulischen Anforderungen
- Erneuerung der Energieversorgung
- Neugestaltung der Schulzimmer, Korridor- und Aufenthaltsbereiche, Mensa und Nebenräume
- Brandschutztechnische Massnahmen
- Erdbebenstabilität
- Anpassung an den heutigen Standard für Berufsschulen

Eine Vorprüfung des Bauvorhabens seitens des kantonalen Hochbauamtes und des Amtes für Berufsbildung ist positiv ausgefallen. So beurteilt das Hochbauamt Graubünden in seiner Stellungnahme vom 22. Juli 2020 die geplanten Massnahmen aus baulicher Sicht als ausgewiesen und zweckmässig und unterstützt diese im Sinne der Beurteilungsphase I. Auch wertet das Hochbauamt die geschätzten Anlagekosten von CHF 12 Mio. auf der Basis des momentanen Planungsstandes als realistische Grössenordnung.

Gemäss den Bestimmungen der kantonalen Verordnung über die Subventionierung von Bauten in der Berufsbildung werden Beiträge bis zu 100% für Bauten, welche direkt der Ausbildung dienen, gewährt und 50% für die übrigen Bauten. Der kantonale Baubeitrag wird nach Vorliegen der Unterlagen zur Beurteilungsphase II und im Rahmen der definitiven Projektgenehmigung festgelegt. Mit Beschluss vom 08. September 2020 hat die Regierung des Kantons Graubünden die kantonalen Subventionen in Aussicht gestellt.

Nun geht es darum, das Bauprojekt und den detaillierten Kostenvoranschlag für die Eingabe an den Kanton und den Kreditantrag zuhanden der Urnenabstimmung zu erarbeiten. Der Rahmenterminplan geht von folgendem Projektablauf aus:

- Erarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag bis Sommer 2023
- Projektgenehmigung durch den Kanton bis Herbst 2023
- Kreditgenehmigung durch die Urnengemeinde bis Ende 2023
- Schulprovisorium ab 2024
- Realisierung ab Sommer 2024
- Bezug der sanierten Liegenschaft und Rückbau Schulprovisorium Ende 2025

Unter dem Vorbehalt der Projekt- und Kreditgenehmigung wurden die Architekturleistungen im offenen Verfahren gemäss Submissionsgesetzgebung an die TH Architekten Tuena Hauenstein aus Samedan vergeben. Mit dem Mandat der Bauherrenberatung wurde Roland Malgiaritta, dipl. Architekt HTL/STV, beauftragt. Begleitet wird das Projekt von einer Baukommission mit Vertretern des Gemeindevorstandes und der Gewerbeschule.

Ersatz Fahrzeuge Werkdienst

Das Kommunalfahrzeug Aebi VT 450 Vario wurde im September 2013 in Verkehr gesetzt und weist mittlerweile ca. 5'900 Betriebsstunden auf (Stand August 2022). In den letzten 5 Jahren sind mehr als CHF 75'000 Unterhalts- und Reparaturkosten aufgelaufen. Grössere Unterhaltsarbeiten und die allgemeine Revision des Kommunalfahrzeuges sind ausstehend und würden spätestens im Frühjahr 2023 anfallen. Aufgrund des Alters und der steigenden Unterhaltskosten ist eine Ablösung angezeigt. Die Anschaffungskosten für das neue Kommunalfahrzeug Aebi Viatrac VT 470 Vario belaufen sich auf CHF 207'000 inkl. Rabatte und MWST. Die Kippbrücke wird vom aktuellen Fahrzeug übernommen. Für die Rücknahme des zu ersetzenden Kommunalfahrzeuges ohne Kippbrücke wird eine Gutschrift von CHF 48'000 erstattet. Die Inverkehrsetzung des neuen Fahrzeuges soll im Herbst/Winter 2023 erfolgen.

Anpassung Bushaltestellen an das Behindertengleichstellungsgesetz

Das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz BehiG) enthält Vorschriften, wie den Menschen mit Behinderungen die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht bzw. erleichtert werden soll. In Bezug auf die Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs sind Haltestellen und Fahrzeuge behindertengerecht anzupassen bzw. einzurichten. Die Frist zur Anpassung von bestehenden Bauten und Anlagen läuft am 31. Dezember 2023 ab.

Im Sinne der Eingliederung von Menschen mit Behinderungen in den Alltag sind grundsätzlich alle neuen und bestehenden Bushaltestellen bzw. Bushaltekanten hindernisfrei auszuführen. Im Kanton Graubünden liegt die Zuständigkeit und Verantwortung für die Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen bei den Bushaltestellen bei den Gemeinden, dies unabhängig davon, ob es sich um Kantons- oder Gemeindestrassen handelt.

Ob eine Bushaltestelle BehiG-konform umgebaut werden soll, ist anhand einer Verhältnismässigkeitsprüfung zu ermitteln. Wenn der für Menschen mit einer Behinderung zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand oder zu anderen wichtigen Gründen (z.B. Verkehrs- und Betriebssicherheit, Interessen des Umwelt-, Natur- oder Heimatschutzes) steht, kann eine Anpassung unterbleiben.

Auf dem Gemeindegebiet Samedan bestehen 14 Bushaltestellen. Die Haltestelle «Porta Samedan» wurde bereits behindertengerecht erstellt. Die Bushaltestelle «Punt Muragl» wurde im Rahmen der Sanierung des Bachdurchlasses Ova da Muragl ebenfalls angepasst. Dies trifft auch für die Haltestelle «Spital 1» zu, welche infolge des Neubaus der Einstellhalle beim Spital Oberengadin verschoben und an einem neuen Standort erstellt wurde. Die Anpassung der Bushaltestelle «Post» wird im Rahmen der Sanierung der Infrastruktur Plazzet-Quadratscha erfolgen.

Der Kanton leistet einen erhöhten fixen Beitragssatz von 60% an den anrechenbaren Kosten. Die erhöhten Beitragssätze gelten befristet für Projekte, welche dem Kanton bis Ende 2023 eingereicht werden. Danach gelten wieder die ordentlichen Ansätze. Die Überprüfung, Projektierung und Anpassung der Bushaltestellen an das BehiG ist etappenweise in den Jahren 2023 und 2024 vorgesehen.

Sanierung Wasserleitung Promulins – Suot Staziun

Im Zusammenhang mit dem Umbau und Neubau des Alter- und Pflegeheims Promulins soll die bestehende Trinkwasserleitung auf dem Abschnitt zwischen dem ehemaligen Pfadiheim und der Mehrzweckhalle Promulins auf einer Länge von 100 m erneuert werden.

Ersatz Wasserzähler

Energia Samedan ist für die Ablesung des Strom- und Wasserverbrauchs sämtlicher Liegenschaften im gesamten Siedlungsgebiet verantwortlich. Die Ablesung der Stromzähler erfolgt noch mittels Ablesung an den vor Ort installierten Stromzählern. Die Umrüstung für eine Fernablesung wurde seitens Energia Samedan bereits aufgegleist und soll in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

Die Ablesung des Wasserverbrauchs erfolgt ebenfalls durch Direktablesung vor Ort an den installierten Hauswasserzählern. Die derzeit eingesetzten Hauswasserzähler haben ihr Lebensalter grösstenteils erreicht und sollen nun in sämtlichen Liegenschaften ersetzt werden. Vorgesehen ist die Installation von sogenannten Mehrstrahl-Hauswasserzählern. Damit wird eine automatisierte Auslesung der abrechnungsrelevanten Daten und die Übertragung des effektiven Zählwerkstandes ermöglicht und in der Folge die Zuverlässigkeit bei der Verbrauchsabrechnung erhöht. Die neuen Mehrstrahl-Hauswasserzähler bieten zudem hohe Messstabilität und Betriebssicherheit. Gesamthaft sind 600 Zähler etappenweise zu ersetzen. Bis Ende 2022 wurden 260 Zähler ausgetauscht. Im Jahr 2023 ist der Ersatz von weiteren 200 Zählern geplant. Die letzte Tranche ist für das Jahr 2024 vorgesehen.

Anschaffung Abfallbehälter

Die bestehenden grünen Kunststoff-Abfallbehälter im gesamten Siedlungsgebiet sind in einem schlechten Zustand und haben ihr Lebensalter grösstenteils erreicht. Zudem sind etliche Abfallbehälter defekt und müssen ersetzt werden. Im Jahr 2022 wurden 78 Behälter im Siedlungsgebiet ausgetauscht. Für das restliche Gemeindegebiet ist die Anschaffung von weiteren 83 neuen Edelstahl-Abfallbehältern samt Innenbehälter mit einem Fassungsvermögen von 60 Litern und einer Stärke von 2 mm vorgesehen. Die Oberfläche der Edelstahl-Abfallbehälter ist gebürstet und mit einer Antigraffiti Pulverbeschichtung versehen. Von den 83 neuen Edelstahl-Abfallbehältern sollen 65 Stück zusätzlich mit seitlichen Spendern für Hundekotsäcke und 7 Stück mit einem Aschenfach ausgerüstet werden. Der Anschaffungspreis für die neuen Behälter beläuft sich auf CHF 125'000 inkl. Rabatte und MWST. Die Montage wird ab Frühjahr 2023 erfolgen.

Umsetzung Abfallbewirtschaftungskonzept

Für die Umsetzung des Abfallbewirtschaftungskonzeptes hat die Gemeindeversammlung am 8. Dezember 2021 einen Rahmenkredit von CHF 1'000'000 bewilligt. Kernpunkt des Projektes ist der Rückbau der bestehenden Kehrichthäuschen verbunden mit dem den Neubau von Halbunterflurstationen. Die Umsetzung erfolgt in den Jahren 2022 bis 2024. Für den Neubau der Halbunterflurstationen sollen im Jahr 2023 CHF 500'000 und im Jahr 2024 CHF 200'000 eingesetzt werden.

Anschaffung Fahrzeug Abfallbewirtschaftung

Für die Abfallbewirtschaftung ist die Anschaffung eines zusätzlichen Kommunalfahrzeuges, Typ Piaggio Porter NP6 Pickup Transporter, vorgesehen. Damit sollen fehlende Kapazitäten in der bestehenden Fahrzeugflotte geschaffen und die betrieblichen Abläufe optimiert werden. Das neue Fahrzeug ist mit einem Leichtmüllverdichter mit einem Behältervolumen von 2 m³ und einer Presskraft von 2.5 Tonnen als Aufbau ausgestattet. Der Anschaffungspreis für das Fahrzeug inklusive Leichtmüllverdichter für die Abfallbewirtschaftung beläuft sich auf CHF 80'000 inkl. Rabatte und MWST.

Kenntnisnahme Finanzplan 2024 - 2027

Der Finanzplan dient der mittelfristigen Planung und Steuerung von Leistungen und Finanzen. Er ist jährlich im Sinne einer rollenden Planung zu überarbeiten. Der Finanzplan ist gemäss Art. 3 der kantonalen Finanzhaushaltverordnung für die Gemeinden so zu erstellen, dass er die künftige Entwicklung des Finanzhaushaltes frühzeitig erkennen lässt und dazu beiträgt, eine negative Entwicklung zu vermeiden. Die Finanzplanung ist also ein Frühwarn-, Führungs- und Kontrollinstrumentarium der Exekutive.

Wie die Erfahrung zeigt, kann ein Finanzhaushalt allzu schnell aus dem Gleichgewicht geraten. Dieses wiederherzustellen ist alles andere als einfach und mit schmerzhaften Einschnitten in der Leistungserbringung verbunden. Der Handlungsspielraum wird stark eingeschränkt, was sich wiederum nachteilig auf die Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung der Gemeinde auswirkt. Die Finanzpolitik ist deshalb auf Nachhaltigkeit und Stabilität auszurichten. Der Finanzplan soll die künftige Entwicklung des Finanzhaushaltes frühzeitig erkennen und eine negative Entwicklung vermeiden.

Der Finanzplan enthält die finanz- und wirtschaftspolitisch relevanten Eckdaten, einen Überblick über den zukünftigen Aufwand und Ertrag der Erfolgsrechnung sowie der Ausgaben und Einnahmen der Investitionsrechnung, die Entwicklung der wesentlichen Finanzkennzahlen sowie einen Ausblick auf die finanzpolitischen Konsequenzen und allenfalls auf die einzuleitenden vorsorglichen Massnahmen.

Der Finanzplan muss laufend den neusten Gegebenheiten angepasst werden, indem die letzten Erkenntnisse in Form einer rollenden Planung laufend berücksichtigt werden. Die mittelfristige Finanzplanung umfasst vier dem Budget folgende Jahre.

Der Finanzplan ist im Gegensatz zum Voranschlag rechtlich unverbindlich und wird der Gemeindeversammlung lediglich zur Kenntnis gebracht.

Um die finanzpolitischen Richtziele einzuhalten, müssen die anstehenden Projekte priorisiert und gestaffelt werden. Konkret mussten die Projekte «Sanierung Infrastruktur Punt Muragl» und «Sanierung Infrastruktur Crusch» auf 2028 und später verschoben werden. Die gemeindeeigenen Investitionen beinhalten im Wesentlichen Infrastrukturprojekte zur Substanzerhaltung.

Die Finanzierung des **Pflegezentrums Promulins** erfolgt entgegen der ursprünglichen Annahmen durch die Promulins AG. Die beteiligten Gemeinden haben einer entsprechenden Solidarmitbürgschaft im Umfang

von maximal CHF 53 Mio. im August 2019 zugestimmt. Damit entfallen die in der bisherigen Finanzplanung berücksichtigten Investitionsbeiträge der Gemeinde. Im Gegenzug wird aber die Erfolgsrechnung ab Inbetriebnahme des Pflegezentrums mit Betriebsbeiträgen für die Kapital- und Amortisationskosten belastet. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Beiträge im Bereich von CHF 400'000 bis 500'000 bewegen werden. Eine noch zu erstellende Planerfolgsrechnung wird darüber Aufschluss geben.

Die Stimmberechtigten der Region Maloja haben am 10.02.2019 der Initiative «Aufbau und Betrieb eines **Eissportzentrums mit Sport- und Eventhalle in der Region Maloja**» zugestimmt. Damit ist die Region beauftragt worden, einen Standort zu evaluieren, Abklärungen zur Festlegung der Bauträgerschaft zu tätigen und einen Planungskredit für die Projekterarbeitung bis zur Baueingabe einzuholen sowie eine Betriebsgesellschaft zu gründen und schliesslich das Eissportzentrum zu realisieren und zu betreiben. Im Rahmen der Standortevaluation ist von den potenziellen Standorten das Areal der Promulins Arena in Samedan verblieben. Das Vorhaben hat bislang nicht Eingang in die Finanzplanung gefunden.

Die **Engadin Arena** ist ein regionales Projekt zur Förderung des Breitensportes. Die Idee ist im Rahmen der Strategie-Erarbeitung des Engadin Skimarathons entwickelt worden. Neben der Durchführung des Events soll die Bekanntheit des Engadin Skimarathons genutzt und die gesamte Rennstrecke ganzjährig für den Breitensport verfügbar gemacht sowie entsprechend inszeniert werden. Die Region Maloja unterstützt diese Idee als regionales Entwicklungsprojekt zur Förderung des Breitensports und erteilte den Auftrag zur Umsetzung an den Engadin Skimarathon. Die Engadin Arena optimiert die bereits vorhandene Infrastruktur und koordiniert die verschiedenen Sportarten. Nebst der Durchgängigkeit von Maloja bis S-chanf für Langläufer und Biker werden dafür auf der gesamten Strecke zentrale Knotenpunkte, sogenannte HUBs, geschaffen. Die Realisierung der gesamten Engadin Arena kostet in der Maximalvariante CHF 53 Mio. Im Idealfall wird ein Grossteil der Projekte in den nächsten 10 Jahren von den Gemeinden schrittweise umgesetzt. Die Optimierung der Unterführung Shell-Strasse in Punt Muragl wurde im Jahr 2021/2022 umgesetzt. Im vorliegenden Finanzplan sind noch keine weiteren Infrastrukturprojekte berücksichtigt.

Die Kommission Alpen und Weiden befasst sich derzeit mit einer **Konzeptstudie für die Alpen**. Mögliche Investitionsprojekte grösseren Ausmasses sind in der Finanzplanung aufgrund des fehlenden Konkretisierungsgrades nicht berücksichtigt.

Projekt (Beträge in TSD)	2023	2024	2025	2026	2027	Gesamt
IKT Gemeindeverwaltung	50	50	50	50	50	250
Sanierung Berufsschulhaus	500	8'000	4'000			12'500
Beitrag FIS Freestyle 2025	160	215				375
Dachsanierung MZH Promulins				300		300
Sanierung Stützmauer Via Nouva	800	100				900
Ersatz Fahrzeuge Werkdienst	210	200	200	200	200	1'010
Anpassung Bushaltestellen an das Behindertengleichstellungsgesetz	300	200				500
IB INFRA Regionalflughafen Samedan		270				270

Sanierung WV Promulins – Suot Staziun	65					65
Ersatz Wasserzähler	140	100				240
Sanierung Infrastruktur Plazzet- Quadratscha	1'250	1'450	250			2'950
Rückbau ARA Staz	55					55
IB regionale ARA Oberengadin	1'490	150	150	150	1'210	3'150
Anschaffung Abfallbehälter	125					125
Umsetzung Abfallbewirtschaftungskonzept	500	200				700
Anschaffung Fahrzeug Abfallbewirtschaftung	80					80
Revitalisierung Beverin					100	100
Bruttoinvestitionen	5'725	10'935	4'650	700	1'560	23'570
./. Total Einnahmen	500	8'150	4'350	500	500	14'000
Nettoinvestitionen	5'225	2'785	300	200	1'060	9'570

Finanzierungsausweis 2024-2027

Beträge in TSD	Rechnung 2021	Budget 2022	Budget 2023	Planjahr 2024	Planjahr 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027
Ergebnis Erfolgsrechnung	1'825	-1'865	-2'420	-1'365	-1'320	-1'255	-1'175
Selbstfinanzierung	6'325	2'435	1'915	1'565	1'715	1'820	1'915
Nettoinvestitionen	-1'565	-2'440	-5'225	-2'785	-300	-200	-1'060
Finanzierungsüberschuss (+)	4'760				1'415	1'620	855
Finanzierungsfehlbetrag (-)		-5	-3'310	-1'220			

Diskussion

Findet nicht statt.

Beschluss

1. Das vorliegende Budget für die Erfolgsrechnung 2023 wird einstimmig genehmigt.
2. Die Investitionsrechnung 2023 im Sinne von Art. 53 der kommunalen Finanzverordnung wird einstimmig genehmigt.
3. Der Steuerfuss wird einstimmig auf 85% der einfachen Kantonssteuer belassen.
4. Die Liegenschaftssteuer wird einstimmig auf 1.5‰ des kantonalen Vermögenssteuerwertes belassen.
5. Der Finanzplan 2024 bis 2027 wird zur Kenntnis genommen.

Registatur-Nr. 8702.04

2022-411

Festlegung der Abgabe für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes zum Bau und Betrieb des elektrischen Verteilnetzes

Sachverhalt

Der Gemeindepräsident Gian Peter Niggli präsentiert dieses Geschäft.

Die Entschädigung für gemeinwirtschaftliche Leistungen, namentlich für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes zum Bau und Betrieb des elektrischen Verteilnetzes, war bis anhin im Gesetz betreffend das Elektrizitätswerk der Gemeinde Samedan mit 1.5 Rp./kWh fix verankert. Nach der erfolgten Verselbständigung des Elektrizitätswerkes Samedan und der damit einhergegangenen Aufhebung des EW-Gesetzes bildet das Gesetz über das Energieversorgungsunternehmen Samedan (Energia Samedan) die gesetzliche Grundlage für die Erhebung der Abgabe.

Gemäss Art. 9 des Gesetzes über Energia Samedan kann die Gemeinde von Energia Samedan sowie von Dritten, denen auf Teilen des Gemeindegebietes der Netzbetrieb für die Verteilung von elektrischer Energie übertragen wird, für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes zum Bau und Betrieb des elektrischen Verteilnetzes eine Abgabe pro kWh verlangen. Die Höhe der Abgabe ist von der Gemeindeversammlung alljährlich festzulegen. Die Abgabe darf nicht mehr als 1.5 Rp./kWh betragen.

Die Betreiber der Netze für die Übertragung von elektrischer Energie sind berechtigt, die Abgaben auf ihre jeweiligen Endverbraucher zu überwälzen. Die Abgaben sind in der Rechnung an den Endverbraucher nach Massgabe der geltenden bundesrechtlichen Bestimmungen separat auszuweisen.

Seit 1. Januar 2015 beträgt die Abgabe unverändert 1.5 Rp./kWh. Dies soll so belassen werden.

Der Strompreis von Energia Samedan für das Jahr 2023 setzt sich für das Standardprodukt wie folgt zusammen (Verbrauchskategorie 4-Zimmerwohnung mit Elektroherd):

Strompreis Energia Samedan 2023 (in Rp./kWh exkl. MWST)	
Netznutzung	9.01
Energie	19.85
Abgaben an das Gemeinwesen	1.50
Förderabgaben (KEV)	2.30
Total	32.66

Ein 4-Personen-Haushalt mit einem durchschnittlichen Jahresstromverbrauch von 4'500 kWh wird durch die Abgabe an die Gemeinde mit CHF 67.50 pro Jahr belastet. Mit rund CHF 440'000 jährlich bildet die Abgabe auf der anderen Seite einen wesentlichen Bestandteil auf der Einnahmenseite in der Gemeinderechnung.

Eine Anpassung der Abgabenhöhe erfolgt nach dem Ende der laufenden jährlichen Abrechnung auf die nächste Abrechnungsperiode. Die Meldung der Tarife an die EICom durch die Energieversorgungsunternehmen hat jeweils bis 31. August zu erfolgen. Die Abgabe ist Tarifbestandteil und muss deshalb auch durch die EICom genehmigt werden. Die Festlegung der Abgabe entfaltet ihre Wirkung daher für den Tarif 2024, welcher auf den 1. Januar 2024 in Kraft tritt.

Diskussion

Findet nicht statt.

Beschluss

Die Abgabe für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes zum Bau und Betrieb des elektrischen Verteilnetzes für das Jahr 2024 wird einstimmig auf 1.5 Rp./kWh festgelegt.

Registratur-Nr. 7900.02

2022-412

Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung, Totalrevision des Baugesetzes

Sachverhalt

Einleitend werden die Stimmberechtigten seitens des Gemeindepräsidenten gebeten, allfällige Änderungsanträge zu einzelnen Gesetzesartikeln schriftlich zu formulieren und bei der Versammlungsleitung zu deponieren, dies damit keine Missverständnisse entstehen, über welchen verbindlichen Gesetzestext abgestimmt werden soll. Der zuständige Gemeindevorstand Paolo La Fata präsentiert das Geschäft. Für fachtechnische Fragen stehen der RA Dr. iur. Duri Pally und der Raumplaner Jonas Grubenmann zur Verfügung.

Sämtliche Unterlagen der Totalrevision waren auf der Website www.samedan.ch aufgeschaltet oder konnten beim Bauamt bezogen werden. Den Anwesenden wurde darüber hinaus der Gesetzesentwurf ausgehändigt.

Verbindliche Unterlagen sind das Baugesetz, die Legende «Zonenplan», die Legende «Genereller Gestaltungsplan» sowie die Legende «Genereller Erschliessungsplan». Orientierende Unterlagen sind der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung sowie der Planungs- und Mitwirkungsbericht.

Das geltende Baugesetz der Gemeinde Samedan wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2005 zuletzt totalrevidiert und am 23. Mai 2006 durch die Regierung genehmigt.

Das Baugesetz aus dem Jahr 2005 wurde unmittelbar nach Inkrafttreten des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlassen. Aufgrund der seither gemachten Erfahrungen besteht in verschiedenen Punkten Optimierungsbedarf. Im Weiteren wurden zwischenzeitlich mehrere Anpassungen vorgenommen. Aufgrund dieser Revisionen vermag das Baugesetz-2005 betreffend Übersichtlichkeit und Systematik nicht mehr zu überzeugen. Schliesslich muss das Baugesetz-2005 gemäss den kantonalen Bestimmungen an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB) und an Art. 37a der Kantonalen Raumplanningverordnung (KRVO) angepasst werden.

Der Gemeindevorstand hat darum entschieden, das Baugesetz-2005 einer Totalrevision zu unterziehen. Damit kann innert nützlicher und unabhängig von den weiteren anstehenden Revisionen ein modernes und übersichtliches Arbeitsinstrument zur Verfügung gestellt werden. Der vorliegende Entwurf orientiert sich am Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR).

Es ist davon auszugehen, dass nach dem Erlass des Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) eine weitere grössere Teilrevision der Ortsplanung folgen wird. Bei der vorliegenden Revision des Baugesetzes handelt es sich primär um eine technische Überarbeitung. Die Zonenpläne bleiben unverändert. Es ist durchaus möglich, dass aufgrund des KRL Anpassungen am Baugesetz notwendig sein werden, jedoch werden diese das revidierte Baugesetz im Grundsatz nicht tangieren.

Für die Erarbeitung des Baugesetzes setzte die Gemeinde Samedan eine Arbeitsgruppe mit Vertretern des Gemeindevorstands, der Baukommission sowie des Bauamtes ein. Die technische Erarbeitung des neuen

Baugesetzes erfolgte durch RA Dr. iur. Duri Pally in Zusammenarbeit mit der STW AG für Raumplanung. RA Dr. iur. Duri Pally und Jonas Grubenmann nahmen auch an den Sitzungen der Arbeitsgruppe in beratender Funktion teil. Die Arbeitsgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

- Jon Fadri Huder, Gemeindepräsident
- Silvano Manzoni, Departementsvorsteher
- Gian Fliri, Baukommission
- Gian Andrea Hartmann, Baukommission
- René Oswald, Baukommission
- Werner Winkler, Baukommission
- Andry Niggli, Mitglied des Gemeindevorstands
- Daniel Freitag, Leiter Bauamt

Die Revision des Baugesetzes wurde am 28. August 2019 durch den Gemeindevorstand zur Vorprüfung verabschiedet und anschliessend dem Amt für Raumentwicklung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung wurde mit Schreiben vom 7. Januar 2021 der Gemeinde Samedan zugestellt. Die im Vorprüfungsbericht angebrachten formalen Mängel wurden, soweit dies im Rahmen der Revision des Baugesetzes sinnvoll ist, berücksichtigt. Diverse Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht werden im Rahmen der nächsten Revision zur Umsetzung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL) zu beachten sein. Folgende Anregungen aus dem Vorprüfungsbericht wurden nicht berücksichtigt:

Bauberatungspflicht ausserhalb der Bauzonen

Im Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen, die Bauberatungspflicht für Gebäude ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 62 Abs. 3 BauG beizubehalten. Auf die Umsetzung dieser Anregung wird verzichtet, weil der bisherige Art. 62 Abs. 3 BauG nicht weiter geht als die allgemeine Ästhetikklausel in Art. 73 Abs. 1 KRG.

Zusätzlicher Revisionsbedarf

Im Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen, bereits im Rahmen der vorliegenden Revision die Baulandmobilisierung, allfällige ergänzende Regelungen zur Mehrwertabgabe sowie die Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten zu regeln. Der Gemeindevorstand beabsichtigt, allfällige diesbezügliche Regelungen in der nächsten Planungsphase zu erlassen, damit diese auf die Umsetzung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL) abgestimmt erfolgen können.

Kommunales Räumliches Leitbild

Im Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen, betreffend Leitbild Art. 12 Abs. 4 MBauG in einem eigenständigen Artikel zu wiederholen: «Der Gemeindevorstand lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorsteher Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.» Diesen Vorschlag erachtet der Gemeindevorstand - da weitgehend wortgleich mit Art. 11 Abs. 3 - als nicht zweckmässig. Hingegen kann die Bedeutung des Leitbilds mittels Erwähnung im Titel berücksichtigt werden.

IVHB-Begriffe

Das ARE empfiehlt für das Maximalmass von Klein- und Anbauten eine Fläche von 20 bis 30 m². Gemäss der Definition IVHB dürfen Klein- und Anbauten nur NNF enthalten. Die Begrenzung der anrechenbaren Gebäudefläche ist daher schon richtig. Als Kleinbauten sollten mindestens Doppelgaragen möglich sein. Eine Doppelgarage misst mindestens 36 m² (6 m x 6 m). Das Mass wird entsprechend auf 40 m² festgelegt.

Ortsbildschutzzone / Ortsbildschutzbereich

Im Vorprüfungsbericht wird angeregt, Absatz 1 entsprechend Art. 62 Abs. 1 MBauG-2020 durch folgende Formulierung zu ersetzen: «Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.» Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, weil dieser sehr strenge Schutz für die vorliegend sehr grossflächige Ortsbildschutzzone nicht passt.

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Gemäss Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen die Regelung aus dem Musterbaugesetz zu übernehmen. Der Gemeindevorstand entschied sich für folgende Kurzfassung: «Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Natur- und Kulturobjekte und ihre Umgebung sind zu schützen beziehungsweise zu erhalten und dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.»

Dächer

Im Vorprüfungsbericht wurde angeregt, die Gestaltungsvorschriften zu den Dächern mit weiteren Vorgaben zur Dachform und -neigung sowie zu Dachaufbauten zu ergänzen. Diese Themen wurden bereits umfassend in der Arbeitsgruppe diskutiert. Die Arbeitsgruppe kam zum Schluss, dass solche starren Regelungen nicht zielführend sind und Entscheidungen im Einzelfall sich bewährt haben.

Solaranlagen

Es wird angeregt, den Begriff «nicht wesentlich beeinträchtigen» in Absatz 2 - zwecks Vermeidung unnötiger Diskussionen - zu definieren. Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist eine nähere Umschreibung dieser Generalklausel nicht zweckmässig, zumal diese Formulierung dem bundesrechtlichen Begriff in Art. 18a Abs. 3 RPG entspricht («... sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.») und die Gemeinde derartige bundesrechtliche Begriffe nicht definieren kann.

Verkehrssicherheit

Im Vorprüfungsbericht wird angeregt, betreffend Verkehrssicherheit die Formulierung aus Art. 105 MBauG-2020 zu übernehmen. Diesem Anliegen kann nicht entsprochen werden: Art. 105 Abs. 1 MBauG ist betreffend Verkehrssicherheit zu undifferenziert und zu streng formuliert; diese Regelung berücksichtigt nicht, dass die Gemeinde gar nicht in der Lage ist, die jederzeitige gefahrlose Benutzung aller Verkehrsweg sicherzustellen. Die zurückhaltende Formulierung in Art. 95 Abs. 1 ist darum richtig und namentlich auch aus haftungsrechtlichen Überlegungen geboten. Die Regelung in Art. 105 Abs. 3 MBauG betreffend Vermeidung von Schneerutschungen ab Dächern ist in Art. 79 BauG enthalten.

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass der gesteigerte Gemeingebrauch an Kantonsstrassen eine Bewilligung des Tiefbauamtes bedarf, und es wird angeregt, dies in Art. 105 festzuhalten. Es ist eine Selbstverständlichkeit, dass über gesteigerten Gemeingebrauch an öffentlichen Sachen immer der Eigentümer entscheidet. Da Kantonsstrassen im Eigentum und unter Hoheit des Kantons stehen (Art. 4. Abs. 1 StrG), verfügt die Gemeinde diesbezüglich über keinerlei Verfügungsbefugnisse. Diese Selbstverständlichkeit braucht in Art. 105 nicht geregelt zu werden.

In Anwendung von Art. 13 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) fand die öffentliche Mitwirkungsaufgabe statt. Eine erste Mitwirkung wurde vom 26. November bis 27. Dezember

2021 durchgeführt. Es gingen sieben Eingaben ein. Aufgrund diverser Anpassungen des Gesetzesentwurfes nach Abschluss der ersten Mitwirkungsaufgabe erfolgte ein zweites öffentliches Mitwirkungsverfahren. Die Änderungen betrafen die Art. 15, 19, 22 und 25, eine Erhöhung der Wohnnutzung in der Gewerbezone (Art. 30) sowie die Einführung einer Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen (Art. 15). Letztere mussten aufgrund eines neueren Bundesgerichtsurteiles zwingend eingeführt werden. Diese zweite öffentliche Mitwirkung fand vom 19. August bis 19. September 2022 statt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgaben gingen die folgenden Begehren ein:

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist im gesamten Zonenschema zu streichen und stattdessen soll die «Freihaltefläche» pro Parzelle definiert werden

Aufgrund der Vorgaben des Raumplanungsgesetzes des Bundes und dessen Umsetzung im kantonalen Recht, sowie in der kantonalen Planung gelten für die Dimensionierung der Bauzonen, insbesondere der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, strenge Vorgaben. In den für die Bauzonendimensionierung relevanten Berechnungen des Kantons wird für die Kapazitätsermittlung die Ausnützungsziffer gemäss Grundordnung der Gemeinden verwendet. Legt eine Gemeinde keine Ausnützungsziffer fest, so werden für die Kapazitätsermittlung «zonentypische» Werte angewendet. Diese «zonentypischen» Werte liegen letztlich höher, als die heute geltenden Ausnützungsziffern. Folglich würde der Verzicht auf die Ausnützungsziffer zu einer rein rechnerisch höheren Kapazitätsreserve führen. Aufgrund der höheren Kapazitätsreserve würde es schwieriger, heutige Bauzonen zu erhalten, respektive bei Bedarf neue Bauzonen auszuscheiden, da die voraussichtlich aus der AZ-Abschaffung nicht genutzte Kapazitätsreserve angerechnet würde. Konkret: Die Gemeinde Samedan ist zurzeit - anders als die meisten Engadiner Gemeinden - gemäss Richtplan nicht verpflichtet, ihre Bauzonen zu verkleinern. Bei jeder wesentlichen Änderung der Nutzungsreserven müssen der Genehmigungsbehörde (Kanton) die konkreten Konsequenzen betreffend Bauzonkapazität aufgezeigt werden. Schafft eine «richtig» dimensionierte Gemeinde übermässig grosse «Nutzungsreserven» im bebauten Gebiet, so besteht die Gefahr, dass sie damit zu einer Gemeinde mit überdimensionierten Bauzonen und damit zu einer auszonungspflichtigen Gemeinde wird. Ausserdem würde der Verzicht auf die AZ zu neuen Dichten führen, welche weit über dem heute möglichen liegen (knapp bis mehr als verdoppelt) und sich damit negativ auf das Ortsbild auswirken würden. Mit einer Freihaltezahl könnte dieser Umstand ebenfalls nicht gelöst werden. Die Freihaltezahl als einzige Nutzungsziffer ist weiter kritisch zu beurteilen, da je nach Ausgangslage (z.B. Topographie, notwendige Erschliessungsfläche) letztlich sehr unterschiedliche Dichten auf den einzelnen Grundstücken in der gleichen Zone realisierbar wären. Die Ausnützungsziffer lässt da den Grundeigentümern deutlich mehr Spielraum und die Gleichbehandlung kann damit gesichert werden.

Mindestens 20 % der möglichen HNF soll in der Gewerbezone Cho d'Punt als Wohnraum genutzt werden können

Diesem Antrag wurde entsprochen. Der maximale Wohnanteil in der Gewerbezone wurde von 10% auf 20% erhöht und entspricht somit der bisherigen Regelung.

Die max. Gebäudehöhe im Gebiet Cho d'Punt sei um 6 m zu erhöhen

Die vorgeschlagene Erhöhung der Gebäudehöhe ist eine Massnahme der sogenannten inneren Verdichtung der Bauzonen. Ob beziehungsweise in welchem Umfang solche Verdichtungen realisiert werden sollen, bildet nicht Gegenstand der vorliegenden BauG-Revision, sondern Gegenstand der nächsten Planungsphase (so ausdrücklich Art. 117 Abs. 1 Al. 5 BauG). Derartige Verdichtungen von

Bauzonen werden vom Kanton nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts und mit qualifizierter Begründung genehmigt. Die vorgeschlagene Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen auf 16 m / 18.5 m (heute 10 m / 12.5 m) hätte mit Sicherheit Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das Gewerbegebiet Cho d'Punt ist heute schon stark wahrnehmbar in der Landschaft. Die vorgeschlagene Verdichtung ist darum ausserhalb des vorerwähnten Gesamtkonzepts - welche Gegenstand der nächsten Planungsphase bildet - chancenlos.

Fahrnisbauten und temporäre Anlagen sind zulässig und durch den Grundeigentümer zu dulden

Die vorgeschlagene Regelung ist rechtlich in zweifacher Hinsicht nicht zulässig. Öffentlich-rechtlich beurteilt sich die Zulässigkeit von temporären Fahrnisbauten ausserhalb der Bauzone ausschliesslich nach Bundesrecht; Kanton und Gemeinden dürfen diesbezüglich keine Regelungen erlassen. Privatrechtlich können Grundeigentümer nicht in der vorgeschlagenen Form zur Duldung von gastronomischen Fahrnisbauten verpflichtet werden. Hierbei handelt es sich um einen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV), der die Voraussetzungen von Art. 36 BV nicht ansatzweise erfüllt.

Die Begriffe Grob- und Feinerschliessung seien detailliert zu umschreiben

Die Begriffe sind für die Gemeinde verbindlich in Art. 58 KRG geregelt.

Formulierungsvorschlag, die Gemeinde soll auch für die privaten Strassen zuständig sein und die Kosten in Rechnung stellen, es soll ein Räumungsplan erstellt werden

Die vorgeschlagene Regelung ist rechtlich so nicht zulässig. Die Gemeinde kann und darf Privatstrassen nicht gegen den Willen der Eigentümer räumen und diesen die Kosten anschliessend einfach in Rechnung stellen. Auf Art. 74 Abs. 2 BauG kann nicht verzichtet werden. Wenn die Gemeinde den geräumten Schnee nicht mehr auf (angrenzenden) Privatparzellen lagern kann, ist eine vernünftige Schneeräumung nicht mehr möglich.

Kommission der Gemeinde zur Umsetzung von Sanierungsquartierplanungen

Die vorgeschlagene Regelung ist rechtlich nicht zulässig. Der Sanierungsquartierplan ist ein Quartierplan nach KRG/KRVO. Das diesbezügliche Verfahren ist im kantonalen Recht abschliessend geregelt und darf von der Gemeinde nicht geändert werden (Art. 5 KRG). Die Betroffenen erhalten aber selbstverständlich Gelegenheit zur Mitwirkung (Art. 17 Abs. 1 KRVO).

Verschmutzter Schnee ist auf der jeweiligen Parzelle abzulagern, auf anderen Parzellen nur mit Zustimmung Eigentümer und Anhörung der Nachbarn

Art. 80 regelt bloss das Ablagern von Schnee ab privatem Grund auf öffentlichen Grund oder auf öffentliche/private Strassen. Wenn ein Privater Schnee auf dem Grundstück eines Nachbarn ablagern möchte, so ist das eine privatrechtliche Angelegenheit, welche nicht im BauG zu regeln ist. Dass die Gemeinde auf Privatgrundstücken Schnee ablagern kann, ist in Art. 74 Abs. 2 BauG geregelt und für eine vernünftige Flexibilität der Gemeinde unumgänglich.

Es sei eine Einzelbetrachtung für die Höhenbezugspunkte auf der Parzelle Nr. 1245 vorzunehmen

Höhenbezugspunkte für eine einzelne Parzelle sind nicht Gegenstand der vorliegenden Revision des Baugesetzes.

Verschmutzter Schnee soll nicht im Wohnquartier abgelagert werden

Es ist nicht im BauG zu regeln, wo konkret verschmutzter Schnee abgelagert wird und wo nicht.

Die Erschliessungsstrasse Parzellen Nr. 1888 und 1913 sei durch die Gemeinde zu übernehmen.

Die Übernahme privater Erschliessungsstrassen ist nicht Gegenstand der Revision, die Eigentümer haben bei Interesse an einer Übernahme durch die Gemeinde ein entsprechendes Gesuch zu stellen.

Die Kosten für die Bauberatung seien durch die Gemeinde zu übernehmen

Aufgrund des Verursacherprinzips wäre es sachlich falsch, diese Kosten auf die Allgemeinheit zu überwälzen. Im Übrigen wiederholt Art. 9 BauG bloss, was bereits in Art. 96 Abs. 1 KRG ausdrücklich so geregelt ist.

Wohnanteil 50 % in der Kernzone: Müssen bestehende Räumlichkeiten umgenutzt werden, damit die 50 % erreicht werden? Gelten diese dann als altrechtliche Wohnungen?

Der Wohnanteil von 50 % in der Kernzone ist nicht neu, sondern gilt seit Langem. Rechtmässig bestehende Räumlichkeiten - welche dieser Regelung nicht entsprechen - müssen selbstverständlich nicht umgenutzt werden. Es gilt die Besitzstandsregelung in Art. 81 KRG.

40 m² reichen nicht für eine Doppelgarage

Eine Doppelgarage mit 2 Plätzen à 3 m x 6 m benötigt eine Fläche von 36 m². Die 40 m² reichen folglich für eine Doppelgarage. Grössere Garagen sind dennoch möglich, gelten dann aber nicht als Kleinbauten und müssen entsprechend bspw. die normalen Grenzabstände einhalten.

Was heissen «bestehende Siedlungsstruktur» und «bestehende Hofräume»?

Unter «bestehende Siedlungsstruktur» versteht man die heute vorhandene Bebauung bezüglich der gebauten Volumen, der dazwischenliegenden Freiräume und des daraus gebildeten Strassenraums. Dieses räumliche Gebilde soll grundsätzlich erhalten werden. Hofräume sind durch die heutigen Bauvolumen gebildete, grössere Freiräume, ähnlich bestehender Plätze.

Die Bekanntgabe vor Ausarbeitung der Projektpläne sei unsinnig, wichtiger wäre eine Frist für die Bauberatung und/oder Denkmalpflege

Ziel der frühzeitigen Bekanntgabe ist nicht bereits eine Prüfung des Vorhabens, sondern bietet die Gelegenheit, den Grundeigentümern und Architekten bereits vor der Erarbeitung wichtige Inputs auf den Weg zu geben. Es geht darum mitzuteilen, was bei der Projektierung zu beachten ist. Dies hilft Architekt und Bauherr bereits von Anfang an im Sinne des Ortsbildschutzes zu projektieren und senkt das Risiko für spätere, teure Anpassungen des Projekts. Der Gemeinde ist es durchaus ein Anliegen, die entsprechenden Prozesse effizient durchzuführen. Daher auch die Vorankündigung der Bauvorhaben. Die Dauer für die Bearbeitung durch die Bauberatung oder die Denkmalpflege ist letztlich von verschiedenen Faktoren abhängig, insbesondere auch die Komplexität sowie die Qualität des eingereichten Projekts. Mit der Vorberatung kann bereits vor der eigentlichen Prüfung dahin hingewirkt werden, dass das Projekt den Anforderungen entspricht und die eigentliche Prüfung wird dadurch weniger lange dauern.

Geschützte Bauten: Bestimmungen zu streng, keine Änderungen mehr möglich. Es soll geprüft werden, ob diese Bestimmung nicht im Widerspruch zu Art. 49 Abs. 2 steht. Die Bekanntgabe vor Ausarbeitung der Projektpläne sei unsinnig. Gemäss heutiger Bestimmung sind nur die Fassaden zu erhalten, während im Inneren umgebaut und erneuert werden darf, gilt das weiterhin so? Es sei ungeklärt, was ein wertvoller Garten sei und wo diese sind.

Bei den Regelungen betreffend «geschützte Bauten» in Art. 48, «schützenswerte Bauten und Anlagen» in Art. 49, «erhaltenswerte Bauten und Anlagen» in Art. 50, «schützenswerte Aussenräume» in Art. 51, «anzupassende Gebäudeteile» in Art. 52, «geschützte Natur- und Kulturobjekte» in Art. 54 handelt es sich um die inhaltlich unveränderten Artikel aus dem bisherigen Baugesetz (Art. 78 bis 82 BauG-2005). Diese

Regelungen werden in der nächsten Planungsphase zusammen mit den Festsetzungen im Generellen Gestaltungsplan und abgestimmt auf Art. 9 ZWG (geschützte und ortsbildprägende Bauten) umfassend überarbeitet, was in Art. 117 Abs. 1 Al. 4 ausdrücklich so festgehalten wird. Eine zweimalige Überarbeitung - also eine inhaltliche Änderung in der jetzigen Planungsphase und eine erneute umfassende Überarbeitung in der nächsten Planungsphase - ist nicht sinnvoll und aufgrund des Grundsatzes der Planbeständigkeit auch nicht möglich. Aus diesem Grund werden die bisherigen Regelungen (vorläufig) unverändert übernommen.

Art. 86 oder 94: Abs. 1, 2 und 3 seien zu streichen

Aus der Eingabe geht nicht klar hervor, ob Art. 86 Abs. 1 bis 3 oder Art. 94 Abs. 1 bis 3 gestrichen werden sollen. Art. 86 Abs. 1 bis 3 regeln die Gestaltung der Dächer. Daraus ergeben sich grundsätzlich keine Einschränkungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Art. 94 regelt die Erstellung von Solaranlagen unter Berücksichtigung des Raumplanungsgesetzes des Bundes. Mit den Vorschriften soll sichergestellt werden, dass Solaranlagen mit dem Ortsbildschutz, welcher ebenfalls eine Zielsetzung der nationalen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung bildet, konformgehen. Es geht darum, dass Solaranlagen möglichst verträglich integriert werden, die technischen Mittel für ortsbaulich gute Lösungen bestehen heute bereits und sollen dementsprechend auch angewendet werden.

Die %-Vorgaben für Geräte- und andere Nebenräume seien zu streichen

Die entsprechenden Vorgaben dienen der Sicherstellung einer hohen Wohnqualität. Aufgrund von wirtschaftlichen Überlegungen besteht die Gefahr, dass Nebenräume eingespart werden. Weggelassene Nebenräume können zu Konflikten führen, bspw. mit Nachbarn oder dem öffentlichen Raum. Ähnlich wie bei Pflichtparkplätzen soll damit sichergestellt werden, dass der nebst der reinen Wohnnutzung vorhandene Flächenbedarf auf dem Grundstück selbst sichergestellt wird.

Die Anzahl der Pflichtparkplätze soll lediglich von der Anzahl Wohnungen und nicht deren Grösse abhängig sein

Die Anzahl Abstellplätze ist mit der Regelung in Art. 99 grundsätzlich abhängig von der Anzahl Wohnungen. Es ist einzig geregelt, dass für grössere Wohnungen zwei Plätze zu erstellen sind. Es ist richtig, dass eine grössere Wohnung nicht immer zwei Abstellplätze benötigt bzw. auch, dass Bewohner von kleinen Wohnungen allenfalls über zwei Autos verfügen. Jedoch ist es in der Regel so, dass grössere Wohnungen meist auch mehr Fahrzeugbesitzer aufweisen. Somit ist diese, in den meisten Gemeinden angewendete Berechnungsmethodik, durchaus plausibel. Mit Abs. 6 und 7 soll sichergestellt werden, dass die Erstellung der Parkplätze ortsbildverträglich und haushälterisch mit dem Boden erfolgt. Die Kernzone beinhaltet nicht nur geschützte Bauten, sondern auch viele andere. Gerade die Erstellung von oberirdischen Parkplätzen würden das Ortsbild stark beeinträchtigen, weshalb gedeckte / unterirdische Lösungen bevorzugt werden. Die Regelung in Abs. 6 und 7 entsprechen im Übrigen vollumfänglich dem heute geltenden Recht (Art. 9 Abs. 5 und Art. 11 BauG-2005), welches sich diesbezüglich bewährt hat.

Dürfen Aussenisolationen unabhängig der Vorgaben von Ortsbildschutz etc. angebracht werden?

Auch mit der Aussenisolation muss die Baute die gestalterischen Vorschriften einhalten und sich entsprechend in den Bestand einfügen.

Erforderliche Unterlagen sind zu umfassend

Die Liste dient der Baubehörde und vor allem dem Bauherrn als Checkliste für jene Unterlagen, welche oft beziehungsweise typischerweise eingereicht werden müssen. Allerdings müssen bei einem konkreten Baugesuch regelmässig nicht alle erwähnten Unterlagen eingereicht werden. Dies wird bereits mit der

einleitenden Formulierung in Art. 112 Abs. 2 klargestellt: «Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen: ...». Die Checkliste dient der Verfahrensbeschleunigung, weil damit dem Bauherrn geholfen wird, ein vollständiges Baugesuch einzureichen, womit entsprechende «Verbesserungsaufforderungen» des Bauamtes vermieden werden können.

Die Formulierung in Art. 30 Abs. 3 E-BauG sei durch die ursprüngliche Formulierung in Art. 56 Abs. 3 BauG-2005 zu ersetzen

Die etwas unklare Formulierung im bisherigen Art. 56 Abs. 3 BauG-2005 lautet: «20% der zulässigen BGF pro Betriebskomplex darf als Wohnraum genutzt werden.» In Rahmen der 1. Mitwirkungsaufgabe wurde betreffend Wohnanteil in der Gewerbezone Cho d'Punt folgende Formulierung vorgeschlagen: «10%, höchstens aber 200 m², der tatsächlich realisierten aGF pro Betriebskomplex darf als Wohnraum genutzt werden.» In Rahmen der 2. Mitwirkungsaufgabe wurde aufgrund eines Begehrens die Regelung gemäss bisherigem Recht mit neuem, unmissverständlichem Wortlaut vorgeschlagen: «20% der tatsächlich realisierten aGF pro Betriebskomplex darf als Wohnraum genutzt werden.» Mit dieser Formulierung gemäss 2. Mitwirkungsaufgabe wird das bisherige Recht also nicht geändert, sondern der Gesetzeswortlaut wird - entsprechend der bisherigen Auslegung und Praxis - bloss verdeutlicht.

Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal bzw. kommunal geregelt. Entsprechend vielfältig und unübersichtlich präsentiert sich das Planungs- und Bauwesen. Für die Akteure im Bauwesen ist diese Situation erschwerend und unbefriedigend. Mit einer formellen Vereinheitlichung der Vorschriften, Definitionen und Messweisen im Bereich des Bauwesens soll das Planungs- und Baurecht insgesamt für die Wirtschaft und die Bevölkerung vereinfacht werden. Grundlage dafür bildet die Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB). Diejenigen Kantone, die der IVHB beigetreten sind, haben sich verpflichtet, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen. Der Kanton Graubünden hat den Beitritt im Jahr 2006 beschlossen und im Jahr 2010 vollzogen. Die Umsetzung der IVHB hat über die kommunalen Baugesetze zu erfolgen. Art. 36 der Kantonalen Raumplanungsverordnung KRVO verpflichtet die Gemeinden, ihre Baugesetzgebung an die IVHB anzupassen. Für die Anpassung gilt eine Frist von 15 Jahren gemäss Artikel 107 Absatz 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes KRG.

Das Konkordat definiert und harmonisiert formelle Messweisen und Baubegriffe (Definitionen) wie Höhen, Abstände, Geschossigkeit. Damit werden die entsprechenden Begriffe in allen beigetretenen Kantonen gleich verstanden. Die IVHB beinhaltet keine Masse und greift damit nicht in das materielle Baurecht ein. Im kommunalen Baugesetz nicht verwendete Begriffe der IVHB werden auch nicht übernommen.

Diskussion

- Stellt Art. 30 Abs. 3 zur Diskussion. Beantragt, diesen in der ursprünglichen Formulierung zu belassen. Zusammenfassende Begründung: rasche Realisierung von dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum für Fachkräfte ermöglichen.

Dr. iur. Duri Pally

- Legt die Entstehungsgeschichte der im Entwurf beantragten Formulierung dar und erläutert deren Mecano. Wenn politisch gewollt, kann die ursprüngliche Formulierung beibehalten werden. Aus rechtlicher Sicht jedoch äusserst heikel. Der Kantonale Richtplan beinhaltet nämlich unter Kapitel 5.2.3 «Arbeitsgebiete» mit Bezug auf den Standort Cho d'Punt in Samedan folgende objektspezifische Festlegung: «Gewerbe - publikumsorientierte und flächenintensive Nutzungen gestützt auf

Entwicklungskonzept gemäss den Festlegungen des regionalen Richtplans - Wohnen ist nicht zulässig». Wenn der Bogen überspannt wird, besteht das Risiko, dass der Kanton die Genehmigung des Artikels 30 Abs. 3 verweigert. Dies hätte zur Folge, dass dann gar kein Wohnraum mehr in der Gewerbezone realisiert werden kann. Die Formulierung gemäss Gesetzesentwurf entspricht dem bisherigen Recht. Der Gesetzeswortlaut wird - entsprechend der bisherigen Auslegung und Praxis - bloss verdeutlicht. Mit dieser Begründung besteht die Hoffnung, dass der Kanton die Genehmigung aufgrund der bisherigen, bewährten Praxis dennoch erteilt. Im neuen Baugesetz ist der Begriff der «Ausnützungsziffer» (AZ) für die Gewerbezone Cho d'Punt nicht mehr existent. Damit ist die Formulierung gemäss geltendem Baugesetz nicht mehr praktikabel, weil die zulässige Wohnfläche so nicht mehr kalkulierbar ist.

-
- Zieht darauf hin Antrag betreffend ursprüngliche Formulierung zurück. Beantragt stattdessen, Baugesetz zurückzuweisen und Art. 30 Abs. 3 zu überarbeiten.

-
- Beantragt die ersatzlose Streichung von Art. 78. Zusammenfassende Begründung: stellt einen unhaltbaren Eingriff in die Privatautonomie und das Eigentumsrecht dar. Der zivilrechtliche Weg ist gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Prozess mittels Verfügung durch die Gemeindebehörde zu bevorzugen. Der vorliegende Gesetzesentwurf öffnet Tür und Tor für Spekulanten.

Dr. iur. Duri Pally

- Privatrechtliches Notwegrecht hat jegliche Bedeutung verloren. Bei einer «gefangenen» Parzelle geht öffentliches Recht vor, weil die Gemeinde erschliessungspflichtig ist. Das öffentlich-rechtliche Notwegrecht garantiert eine klare Rechtslage und vereinfacht das administrative Verfahren. Verfügungen des Gemeindevorstandes können vor Verwaltungsgericht und Bundesgericht angefochten werden. Es besteht also ein Rechtsschutz.

-
- Der vorgeschlagene Gesetzesentwurf ist gut und hilfreich. Legt offen, dass er Eigentümer der Liegenschaft ■■■■■ ist und dass diese an das Grundstück ■■■■■ grenzt. Vermutet beim Votum von ■■■■■ ein persönliches Interesse in einer grenznachbarlichen Angelegenheit.

Beschluss

- Der Antrag ■■■■■ betreffend Rückweisung des Baugesetzes und Überarbeitung des Art. 30. Abs. 3 wird mit 28 : 18 Stimmen abgelehnt.
- Der Antrag ■■■■■ betreffend ersatzlose Streichung von Art. 78 wird mit grosser Mehrheit abgelehnt.
- In der Schlussabstimmung wird die Totalrevision des Baugesetzes einstimmig genehmigt.

Registatur-Nr. 6151.01

2022-413

Kreditbegehren von CHF 2'950'000 inkl. MWST für die Sanierung der Infrastruktur Plazzet-Quadratscha

Sachverhalt

Der zuständige Gemeindevorstand Silvano Manzoni präsentiert das Geschäft.

Die in den Jahren 2014 und 2015 erfolgte Sanierung der Infrastruktur im unteren Teil der Via Mulin soll nun im oberen Abschnitt mit Anschluss bis an das Gebiet Plazzet fortgesetzt werden. Die bestehende Trinkwasserleitung stammt aus der Anfangszeit der Wasserversorgung der Gemeinde Samedan und ist somit ca. 80 bis 100 Jahre alt. Die maximale Lebensdauer für Trinkwasserleitungen ist üblicherweise mit 50 Jahren erreicht. Die Abwasserleitung ist ebenfalls marode und muss ersetzt werden. Zudem ist eine Neuverlegung der Meteorwasserleitungen angezeigt. Schliesslich gilt es auch die nicht mehr zeitgemässe Turbinenleitung des Elektrizitätswerkes zu sanieren.

Die in den Jahren 2016 und 2017 erfolgte Sanierung der Infrastruktur im Gebiet Plazzet soll nun bis zur Kreuzung Quadratscha fortgesetzt werden. Die bestehende Trinkwasserleitung stammt aus der Anfangszeit der Wasserversorgung der Gemeinde Samedan und ist etwa 80 bis 100 Jahre alt. Die maximale Lebensdauer für Trinkwasserleitungen ist üblicherweise mit 50 Jahren erreicht. Diese Infrastrukturen gilt es zu erneuern. Damit soll ermöglicht werden, dass die Privatanstösser im Gebiet Plazzet - Quadratscha an ein funktionierendes Gemeinde-Infrastrukturnetz anschliessen können. Gleichzeitig kann der ebenfalls marode Strassenoberbau mittels Pflasterung und Belag wiederhergestellt werden.

Auf der Basis des Generellen Entwässerungsplanes GEP wird die Abwasserleitung auf einer Länge von 224 m als Polypropylenleitung DN 400 und auf einer Länge von 61 m als Polypropylenleitung mit einem Durchmesser von DN 200 ausgeführt. Die Sickerleitung für Meteorwasser weist eine Länge von 193 m auf, die Länge der Leitung für den Transport des Meteorwassers beträgt 251 m. Diese werden ebenfalls in Propylen ausgeführt.

Bei sämtliche Richtungs- und Gefällsänderungen sowie bei den Zuläufen sind Centub-Kontrollschächte DN 800 bis DN 1000 vorgesehen. Für die Gewährleistung der Trinkwasserversorgung der Anstösser und des nachfolgenden Dorfteils ist die Trinkwasserleitung mit einem Durchmesser von DN 200 dimensioniert. Für die Bedürfnisse von Energia Samedan wird auf einer Länge von 220 m ein Kabelblock mit vier Leitungen aus Polyethylen erstellt. Schliesslich sind vier Wasserschächte vorgesehen, welche aufgrund der vielen Hausanschlüsse mit Ortsbeton ausgeführt werden sollen. Das Trinkwasserprojekt wird der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden mit Blick auf allfällige Subventionen vorgelegt.

Für den Langsamverkehr bleibt der Zugang zu den betroffenen Liegenschaften jederzeit gewährleistet. Der motorisierte Verkehr bleibt bis zum jeweiligen Bauabschnitt aufrechterhalten. Der öffentliche Verkehr (Engadin Bus) muss während der gesamten Bauzeit umgeleitet werden.

Für das Projekt wurde eine Kostenschätzung erstellt. Die Schätzung weist eine Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ auf.

CHF inkl. MWST und Baunebenkosten	
Strassen und Plätze	1'450'000
Abwasser- und Meteorleitungen	750'000
Trinkwasserleitungen	600'000
Reserve	150'000
Gesamtkosten	2'950'000

Die Baunebenkosten und die Mehrwertsteuer sind in den jeweiligen Arbeitsgattungen berücksichtigt. Die Werkleitungen für Energia Samedan und die Swisscom bilden nicht Bestandteil des Kredites und werden direkt in Rechnung gestellt.

Die Sanierung der Infrastruktur Plazzet-Quadratscha sollte ursprünglich in den Jahren 2022 und 2023 in fünf Bauetappen realisiert werden. Am 12. Oktober 2021 wurde seitens einiger Direktanstösser und Gewerbetreibender eine Petition bei der Gemeinde Samedan mit dem Begehren eingereicht, das Projekt um mindestens zwei Jahre zu verschieben. Am 27. Oktober 2021 fand ein Gespräch mit den Petitionären statt. In der Folge haben sich die Petitionäre mit der Verschiebung um 1 Jahr einverstanden erklärt, jedoch wurden die geplanten Bauetappen kritisch beurteilt. Aus Sicht der betroffenen Gewerbetreibenden wäre eine Etappierung mit Bauabschnitten von jeweils April bis Mitte Juni wünschenswert, damit in der Hochsaison keine Bautätigkeit herrscht.

Letztendlich entschied sich der Gemeindevorstand für eine Kompromisslösung mit verkürzten Bauzeiten. Demnach erfolgt der Einbau der Infrastruktur in den Jahren 2023 und 2024 mit Bauabschnitten von jeweils April bis Juni/Juli. Der Einbau der Pflasterung der einzelnen Etappen wird jeweils im Folgejahr ausgeführt. Der Einbau des Deckbelages erfolgt im Frühjahr 2025.

Das Bauvorhaben ist in 5 Bauetappen aufgeteilt. Die erste Bauphase umfasst den Abschnitt Bushaltestelle «Chesa Planta»/Dorfbrunnen Plazzet bis Parkplätze Hotel Donatz. Die Ausführung beginnt Anfang April 2023 und dauert bis Mitte Mai 2023. Die zweite Bauphase ab Parkplätze Hotel Donatz bis und mit Liegenschaft ex Hotel Post wird ab Mitte Mai 2023 bis Ende Juni 2023 realisiert. Die dritte Etappe im Bereich des Hotels Bernina ist von April 2024 bis Mai 2024 geplant. Parallel dazu erfolgt die Gestaltung des Oberbaus mittels Pflasterung der ersten beiden Bauphasen. Die vierte Bauphase ab Hotel Bernina bis und mit Kreuzung Quadratscha wird von Mai 2024 bis Ende Juli 2024 durchgeführt. Die fünfte und letzte Bauphase beinhaltet den Einbau des Deckbelages ab Hotel Donatz bis zur Kreuzung Quadratscha und wird im Frühjahr/Sommer 2025 ausgeführt. Die einzelnen Bauphasen und die entsprechende Verkehrsführung werden anhand einer grafischen Darstellung im Detail erläutert.

Diskussion

Findet nicht statt.

Beschluss

Dem Antrag um Gewährung eines Kredites von CHF 2'950'000 inkl. MWST für die Sanierung der Infrastruktur Plazzet – Quadratscha wird einstimmig entsprochen.

Registratur-Nr. 0110.02

2022-414

Varia

Mitteilungen des Gemeindepräsidenten

Mit Schreiben vom 16. November 2022 hat [REDACTED] dem Gemeindevorstand diverse Fragen betreffend die Wohnraumförderung gestellt, verbunden mit dem Wunsch, diese an der kommenden Gemeindeversammlung zu beantworten. Die Anfrage lautet wie folgt:

«Viele Betriebe beklagen sich, kaum genügend Personal und erst recht keinen geeigneten Wohnraum für ihre Mitarbeitenden zu finden. Die Wohnungsnot spitzt sich weiter zu; sie ist auch in unserer Gemeinde spürbar. Das allgemeine Interesse nach Informationen, wie unsere Gemeinde den Wohnbestand für die ortsansässige Bevölkerung sichern möchte, ist daher gross. Aus diesem Grund ersuche ich Sie höflich, folgende Fragen an der nächsten Gemeindeversammlung zu beantworten:

- Welche konkreten Massnahmen ergreift die Gemeinde gestützt auf Art. 12 Zweitwohnungsgesetz, um den Erstwohnraum zu sichern und zu fördern? Wann erfolgt dies?
- Kennt die Gemeinde den Bedarf an Mietwohnungen, damit die vom lokalen Gewerbe nachgefragten Arbeitskräfte vor Ort wohnen können?
- Wie schätzt die Gemeinde die Marktlage für Mietwohnungen ein?
- Wie viele Wohnungen in der Gemeinde sind altrechtlich? Wie viele davon werden von Einheimischen bewohnt?»

Der Gemeindepräsident bedankt sich für die vorgängige Zustellung der Fragen und nimmt im Namen des Gemeindevorstandes wie folgt dazu Stellung:

- Aufgrund der unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen sind in Samedan keine Missbräuche oder unerwünschte Entwicklungen festgestellt worden. Massnahmen im Sinne von Art. 12 ZWG mussten deshalb bislang nicht ergriffen werden. Eine stärkere Nutzungsbeschränkung von altrechtlichen Wohnungen geht faktisch mit einer Beschränkung der Eigentumsrechte einher. Solche Eingriffe sind rechtlich heikel und können die Gemeinde mit Entschädigungsforderungen konfrontieren. Der Gemeindevorstand erachtet deshalb die Mobilisierung von Bauland und die Wohnbauförderung durch gute Rahmenbedingungen als sinnvoller, als bestehendes Eigentum zu belasten. Ein konkretes Beispiel dafür ist der revidierte Art. 28 Abs. 4 nBauG, wonach die Baubehörde für das Quartier A l'En zwecks Sicherung und Realisierung von preisgünstigen Erstwohnungen Abweichungen von der AZ und der Fassadenhöhe gestatten kann. Sollten Missbräuche oder unerwünschte Entwicklungen festgestellt werden, kann der Gemeindevorstand jederzeit sehr rasch einschreiten und Massnahmen ergreifen.
- Ein Teil der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Samedan wohnt auch in Samedan. Andere pendeln zwischen der Arbeitsgemeinde Samedan und ihrer Wohngemeinde innerhalb der Region Oberengadin oder den angrenzenden Talschaften. Bei einem beträchtlichen Teil handelt es sich um Grenzgänger. Da Wohn- und Arbeitsort in vielen Fällen gewollt oder ungewollt auseinanderfallen, lässt sich eine Aussage zum Bedarf an Mietwohnungen für Arbeitskräfte so nicht machen.
- Die Leerwohnungsziffer liegt momentan unter zwei Prozent. Dies ist ein Indikator für einen angespannten Immobilienmarkt. Die Wohnungsstatistik zeigt, dass sich der Immobilienmarkt zyklisch entwickelt. Auf Phasen mit einem geringen Wohnungsangebot wie dies aktuell der Fall ist, folgen Phasen der Entspannung mit höheren Leerwohnungsbeständen, wie es im Oberengadin bis 2018 der Fall war. Die zahlreichen lokalen und regionalen Wohnbauprojekte in Bau oder in Planung, sollten zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen.
- In Samedan bestehen gemäss eidgenössischem Wohnungsinventar 2'756 Wohnungen. Davon handelt es sich bei 97% um altrechtliche Wohnungen. Der Erstwohnungsanteil liegt bei 52.54%.

Wortmeldungen aus dem Plenum

- Danke für die Beantwortung der Fragen. Schutz der altrechtlichen Wohnungen ist essenziell. Ersucht den Gemeindevorstand, der Gemeinde Celerina zu folgen und ein Wohnbauförderungsgesetz aufzugleisen.

Gian Peter Niggli

- Erwähnt Wohnbauprojekte in Planung oder Realisierung: ex Hotel Des Alpes, ex Hotel Quadratscha, Hotel Terminus, Areal Cristansains im Eigentum der Politischen Gemeinde und Grundstück Promulins im Eigentum der Bürgergemeinde. Konservativ betrachtet entspricht dies einem Potenzial von 200

Wohneinheiten. In Anbetracht aller Projekte in anderen Gemeinden, könnte auch ein Überangebot auf dem Immobilienmarkt entstehen.

████████████████████

- Sind im Pflegezentrum Promulins Alterswohnungen angedacht?

Alice Bisaz

- Über die 60 entstehenden Pflegeplätze hinaus besteht eine strategische Reserve. Eine Arbeitsgruppe klärt mögliche Nutzungen ab. Betreutes Wohnen ist eine Möglichkeit. Im 2. Quartal 2023 sollten erste Ergebnisse vorliegen.

████████████████████

- Stand Projekt Areal Sper l'En?

Thomas Nievergelt

- Letzte Bereinigungen betreffend AZ-Übertragung von Parzelle RhB auf Parzellen Bürgergemeinde und Politische Gemeinde stehen vor dem Abschluss. Vertrag mit der EG Sper l'En muss aufgrund der veränderten Verhältnisse nachgeführt werden. Es gab Verzögerungen wegen der Gewässerausscheidung. Geplant sind ein Hotel und 2 Wohnhäuser.

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Gian Peter Niggli

Claudio Prevost