

hinzuziehen, sollen im Gebiet Einfamilienhäuser mit möglichen Einliegerwohnungen mit einer BGF von je ca. 230 m² erstellt werden. Das Bauvolumen beträgt je sechs Wohnhäuser, zusammen mit der Bürgergemeinde somit 12 Wohnhäuser. Das Bauland soll abparzelliert und im Baurecht abgegeben werden. Die Baukosten sind direkt vom Baurechtsnehmer zu tragen, so dass den Gemeinden keine entsprechenden Kosten entstehen. Die Abgabe im Baurecht soll mit der Verpflichtung verbunden sein, dass vor allem Familien berücksichtigt werden und dass den Gemeinden ein Vorkaufsrecht einzuräumen ist.

Auftragsgemäss hat das Planungsbüro Stauffer + Studach AG, Chur, eine Überbauungsstudie in zwei Varianten erarbeitet.

Wunschgemäss werden soweit möglich eigenständige Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise mit Doppelhäusern vorgeschlagen. Reine Reihenhäuser sind hingegen ausdrücklich nicht erwünscht. Wie besprochen wurden zwei Varianten mit und ohne unterirdischer Autoeinstellhalle vorgeschlagen.

Nach einer Zusammenkunft zwischen dem Gemeindevorstand, dem Baujuristen und dem Planer hat der Vorstand beschlossen, die Variante Einstellhalle weiter zu verfolgen (gemäss beiliegendem Situationsplan). Der Baujurist hat nun entsprechende Vertragsentwürfe ausgearbeitet.

Es handelt sich dabei um folgende Verträge:

- Baurechtsbegründung
- Begründung vom Stockwerkeigentum und Reglement
- Kaufvertrag

Der Gemeindevorstand hat den Baurechtsvertrag, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Protokolls darstellt, zu Handen der Gemeindeversammlung in positivem Sinne verabschiedet und beantragt, diesen zu genehmigen.

Über die weiteren Verträge (Begründung von Stockwerkeigentum, Reglement, Kaufvertrag) entscheidet anschliessend die Baubehörde. Über die Nutzung des Baulandes der Bürgergemeinde beschliesst selbstverständlich die Bürgerversammlung.

Nach weiteren detaillierten Erklärungen durch den Vorsitzenden und durch den Rechtsberater werden diverse Fragen zum Baufenster, zur ideenlosen Gestaltung, zur Abdrehung der Giebelposition und zur Fixierung von Vergabekriterien gestellt. Im Anschluss daran beantragt ein Stimmberechtigter, dass der Gemeindevorstand ein Reglement mit Vergabekriterien ausarbeiten und genehmigen soll. Bei einer offenen Abstimmung wird der Antrag mit 25 Ja-Stimmen, 14 Nein-Stimmen und 8 Enthaltungen angenommen.

Anschliessend wird der vorliegende Baurechtsvertrag bei einer offenen Abstimmung ohne Änderungen genehmigt. Dies mit 46 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen.

3 24. Gewässer Teilrevision Ortsplanung, Ausscheidung Gewässerraum und Gefahrenzonen

Ausgangslage

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Im Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume durch die Gemeinden im Rahmen einer Revision der Ortsplanung zu erfolgen hat.

Weiter hat die zuständige kantonale Gefahrenkommission im 2020 in der Gemeinde La Punt Chamues-ch die Gefahrenzonen 1 und 2 behördenverbindlich neu festgelegt.

Gegenstand dieser Teilrevision der Ortsplanung sind aufgrund dieser Vorgaben:

- die Ermittlung und Ausscheidung des Gewässerraums sowie die grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraums im Zonenplan sowie
- die Überführung der neuen Gefahrenzonen und Erfassungsbereiche in den Zonenplan.

Ziele und Inhalte

Mit der vorliegenden Teilrevision wird für sämtliche relevanten Gewässer der Gemeinde La Punt Chamues-ch der Gewässerraum nutzungsplanerisch festgelegt. Weiter werden die rechtskräftigen Gewässerabstandslinien in Folge der Gewässerraumausscheidung aufgehoben. Zudem werden die rechtskräftigen Gefahrenzonen aufgehoben und die von der Gefahrenkommission neu beschlossenen Gefahrenzonen nutzungsplanerisch festgelegt.

Die Gewässerraumausscheidung ist in der Gemeinde La Punt Chamues-ch für folgende Fliessgewässer und stehenden Gewässer erforderlich und wird entsprechend vorgenommen:

- Inn
- Ova Chamuera
- Lejets d'Arvins
- Lejets da Saletschas
- Ova d'Alvra
- Weitere mittlere Gewässer und Kleingewässer (in den Gebieten Arvins, Funtauna Merla, Champesch, Palüds, Arvins Suot und Baunchs)

Gemäss gesetzlicher Vorgabe wird der Gewässerraum, wo erforderlich, auf die bestehenden Auenperimeter gemäss kantonalem Biotopinventar angepasst. Wo nötig erfolgte ausserdem eine gesetzlich verlangte Gewässerraum-Anpassung auf die neuen Gefahrenkarten bzw. -zonen.

Ablauf

Ausarbeitung Revisionsvorlage	Juni – Juli 2018
Kantonale Vorprüfung	November 2018 – März 2019
Mitwirkungsaufgabe	Oktober – November 2020
Beschlussfassung (Gemeindeversammlung)	3. Mai 2021
Beschwerdeaufgabe	Mai / Juni 2021
Genehmigung Regierung	Sommer / Herbst 2021

Vorprüfung und Mitwirkung

Die vorliegende Revisionsvorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 11. März 2019 hat das ARE die Vorlage weitgehend positiv beurteilt, mit einigen Anträgen und Hinweisen, die im Rahmen der Überarbeitung berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen worden sind.

Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 9. Oktober bis 7. November 2020 konnten Betroffene und Interessierte schriftliche Vorschläge und Einwendungen an

den Gemeindevorstand richten. Während der Auflagefrist ging eine Stellungnahme ein und wurde vom Gemeindevorstand ohne Anpassung der Planungsmittel schriftlich beantwortet. Nach erfolgter Mitwirkungsaufgabe erfolgte im Gebiet Baunchs eine kleine Anpassung des Gewässerraums, indem er nach Möglichkeit auf die minimal geforderte Breite von 11m reduziert wurde.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, die Teilrevision der Ortsplanung mit folgenden Planungsmitteln zu genehmigen:

- **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 La Punt Chamuesch Dorf, Gewässerraum und Gefahrenzonen**
- **Zonenplan 1:2000 Gefahrenzonen Alp Proliebas, Stevel da la Bescha, Serlas, Alp Prüna, Albulapass**

Nach weiteren Erklärungen durch den Präsidenten und nachdem auf Hinweis von einer Stimmberechtigten die Mauerhöhe im Bereich des Hotels Krone in La Punt zu überprüfen ist, **wird dem Antrag des Gemeindevorstandes bei einer offenen Abstimmung einstimmig entsprochen.**

4 35. Liegenschaften Wasserkraftnutzung beim Berggasthaus Albula Hospiz, Kredit von CHF 115'000.--

Das Berggasthaus Albula Hospiz wird im 2021/2022 vollständig erneuert und ausgebaut.

Auch die Trinkwasserversorgung muss neu erstellt werden. Es ist geplant, eine Wasserfassung/Brunnenstube (die alte Fassung wurde im Winter 2019/2020 von einer Lawine vollständig zerstört) und die Leitung von der Quelle zum Gasthaus (die bestehende Leitung ist über 50 Jahre alt) neu zu bauen. Die neue Trinkwasserleitung soll mit einem Durchmesser von ca. 50/63mm eingebaut werden, was für die Gasthauswasserversorgung ausreicht.

Zusätzliche Stromerzeugung mit Wasserturbine

Mit dem Höhenunterschied von ca. 200m von der Wasserfassung zum Gasthaus und der im Sommer, Herbst und Frühwinter gemessenen Ergiebigkeit der Quelle, könnte auch eine Wasserkraftnutzung geprüft werden.

Diesbezüglich hat ein Ingenieur einen Bericht mit Berechnungen erstellt.

Anhand dieser Angaben wurden zwei Kostenschätzungen erstellt.

OHNE Wasserkraftwerk

- Leitungsgraben ca. 750m à CHF 75.00	CHF 55'000.00
- Einbau Wasserfassung /Schächte / Lawinenschutz	CHF 25'000.00
- Rohre PN16 d 50/63mm inkl. Verlegen ca. 750m à CHF 20.00	CHF 15'000.00
- Brunnenstube für ca. 400l / Min.	CHF 20'000.00
- Diverses	CHF 10'000.00
- Planungs- / Bauleitungsarbeiten	CHF 10'000.00
Total ca.	<u>CHF 135'000.00</u>

MIT Wasserkraftwerk

- Leitungsgraben ca. 750m à CHF 85.00	CHF 65'000.00
- Einbau Wasserfassung / Schächte / Turbinenschacht	CHF 35'000.00

Montag, 3. Mai 2021

- Rohre PN16 d 110mm inkl. Verlegen ca. 400m à CHF 40.00	CHF	16'000.00
- Rohre PN25 d 110mm inkl. Verlegen ca. 350m à CHF 65.00	CHF	22'000.00
- Rohre Steuerkabel inkl. Verlegen ca. 750m à CHF 30.00	CHF	22'000.00
- Brunnenstube für ca. 400l / Min.	CHF	20'000.00
- Elektromech. Ausrüstung / Turbine etc.	CHF	30'000.00
- Einbauten in Trafostation / Verteilkasten	CHF	10'000.00
- Diverses	CHF	10'000.00
- Planungs- / Bauleitungsarbeiten	<u>CHF</u>	<u>20'000.00</u>
Total ca.	<u>CHF</u>	<u>250'000.00</u>

- Mehrkosten für Wasserkraft-Nutzung von ca. CHF 115'000.00 (brutto, Einmalbeiträge sind zu erwarten)
- Ertrag Wasserkraftnutzung bei ca. 4 KW (8 Rp. / kWh) ca. CHF 2'500.00/ Jahr

Weil La Punt Chamuesch das Energiestadt-Label trägt, ist die Energiekommission der Ansicht, dass anstelle von Sonnenkollektoren eine (unsichtbare) Wassernutzung eingebaut werden könnte.

Vorteile einer Kleinturbine sind sicherlich, dass diese immer Strom erzeugt und unterirdisch erstellt werden kann.

Nach einer Gegenüberstellung der Investitions- und Unterhaltskosten dem Ertrag, ist der Vorstand der Ansicht, dass eine Wasserkraftnutzung auf dem Albulapass eingebaut werden soll.

Somit werden die bereits im Gesamtkredit zur Sanierung des Berggasthauses Albula Hospiz vorgesehenen Kosten von CHF 135'000.-- (ohne Wasserkraftwerk) vom Gesamtkredit von CHF 250'000.-- abgezogen.

Der Differenzbetrag von CHF 115'000.-- wird der Gemeindeversammlung zur Annahme unterbreitet.

Im Anschluss an die Feststellung, dass die Unterhaltskosten für die Turbine sich im Rahmen halten werden, **wird dem beantragten Kredit von CHF 115'000.-- bei einer offenen Abstimmung einstimmig entsprochen.**

5 50. **Varia** **Varia**

Der Gemeindepräsident informiert die Anwesenden wie folgt:

- Forstwerkhof
 - Der Regierungsbeschluss bezüglich Neubau Forstwerkhof La Punt Chamuesch ist eingetroffen.
 - Die Regierung hat das Projekt genehmigt und den Kantonsbeitrag auf 60% festgelegt.
 - Die Einsprachefrist von 30 Tagen gegen den Regierungsbeschluss ist abzuwarten, so dass am Montag, 31. Mai 2021 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann, falls keine Einsprachen erfolgen.
- Ablula Hospiz
 - Die Baubewilligung liegt vor.
 - Die Hauptarbeiten sind bereits vergeben.
 - Mit den Bauarbeiten kann nach der Passöffnung begonnen werden.

- Einsprachen
 - Mit dem Einsprecher betreffend den InnHub sowie der Überbauung Truochs/La Resgia wurde ein Vergleich abgeschlossen.
 - Mit den Bauarbeiten für die 4 Häuser Truochs/La Resgia kann somit begonnen werden. Die Hauptarbeiten sind bereits vergeben.
 - Für den InnHub wird diese Tage das Baugesuch erwartet. Die Profilierung der Gebäude erfolgt in den nächsten Tagen.
- Label «Wasserperle Plus» Val Chamuera
 - Die Gemeindeversammlung hat den Bau einer Wasserkraftanlage im Val Chamuera abgelehnt.
 - Für die alte kleine Anlage ist die Konzession abgelaufen und alle Anlageteile sind nach dem Heimfall in den Besitz der Gemeinde übergegangen: Wasserfassung, Druckleitung, Wasserschloss, Zentrale.
 - Der Gemeindevorstand hat die Repower mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die Reaktivierung des alten kleinen Werkes beauftragt, welches seit dem Jahre 2000 stillgelegt ist. Die Abklärungen haben ergeben, dass ein solches Kleinkraftwerk nicht rentabel betrieben werden kann.
 - Es besteht seit langem die Idee, die alten Anlageteile zurückzubauen. Die Zentrale mit allen Installationen wie Turbine, Steuerung etc. soll jedoch als Museum erhalten werden.
 - Auf Anregung der Gegner einer Wasserkraftanlage hat der Gemeindevorstand beschlossen, ein River-Label zu erlangen
 - Die Organisation «Wild River» ist durch «Wasserperle Plus» abgelöst worden, welche durch den WWF unterstützt wird. Diese Organisation leistet auch einen Beitrag an den Rückbau der alten Anlageteile.
 - Der Gemeindevorstand hat einen Kredit für die Erarbeitung eines Dossiers zur Erlangung des Labels sowie die Jahresgebühr für die nächsten 5 Jahre beschlossen.
 - Anlässlich einer Sitzung mit dem WWF und der Organisation «Wasserperle Plus» von letzter Woche, wird der Gemeinde die Mitgliedschaftsgebühr für die nächsten 5 Jahre erlassen.
- Die nächste Gemeindeversammlung findet voraussichtlich Ende Juni, anfangs Juli mit folgenden Traktanden statt:
 - Kredit Hochwasserschutz Ova d'Alvra
 - Kommunales Energiegesetz
 - Revision Schulordnung
 - Auflösung Aktionärsbindungsvertrag Promulins AG Oblieger-/Unterliegergemeinden
 - Neue Leistungsvereinbarung mit der ESTM AG
- Weitere Infos
 - Die Sammlung von Kunststoffrecycling erfolgt in La Punt Chamuesch ab Mitte Mai 2021. Ein entsprechender Infolyer erfolgt demnächst.
 - Die Grüngutdeponie ist seit dem 10. April 2021 wieder offen.
 - Die Albulapassstrasse wird weiter saniert und ausgebaut.
- Die Feldstrassen in Richtung Madulain und der Veloweg in Richtung Bever befinden sich in einem schlechten Zustand. Eine Sanierung wird abgeklärt und nach Möglichkeit ausgeführt.

Montag, 3. Mai 2021

- Im Bereich der Wassersperre bei der ehemaligen Wasserfassung im Chamueraltal wird der Einbau einer Vertikalturbine zur Stromerzeugung abgeklärt.

**GEMEINDEVORSTAND
LA PUNT CHAMUES-CH**

Der Präsident:

Der Aktuar:

Jakob Stieger

Urs Niederegger