



Vschinauncha da La Punt Chamues-ch

EINLADUNG

zur **GEMEINDEVERSAMMLUNG** vom Montag, 11. Dezember 2023,
20.15 Uhr, im Gemeindehaus La Punt Chamues-ch

Traktanden:

1. Protokoll vom 27. Juli 2023
2. Budget 2024
3. Projekt Erstwohnungsbau in Alvra,
Kredit von CHF 13.6 Millionen
4. Leistungsvereinbarung mit der Stiftung Gesundheits-
versorgung Oberengadin
5. Feuerwehrgesetz und Vereinbarung Feuerwehrgesetz
Plaiv
6. Varia

7522 La Punt Chamues-ch, 21. November 2023



GEMEINDEVORSTAND LA PUNT CHAMUES-CH

Der Präsident:

Peter Tomaschett

Der Aktuar:

Urs Niederegger

Anschliessend an die Versammlung sind alle Teilnehmenden herzlich zu einem
Adventsapéro eingeladen.

PS: Alle Akten zu den vorliegenden Traktanden können auf der Gemeindekanzlei einge-
sehen werden!

Traktandum 2 / Budget 2024

Das Budget 2024 sieht bei einem Aufwand von CHF 9'899'048.— einen Ertrag von CHF 9'900'781.— voraus, was einen Ertragsüberschuss von CHF 1'733.— ergibt. Im Budget mitberücksichtigt ist der neue Einkommens- und Vermögenssteuersatz von 49% der einfachen Kantonssteuer. Das trotzdem ausgeglichene Budget ist die Konsequenz einer guten Ausgabenpolitik, wobei sich die optimale Finanzlage positiv auf die Budgetierung auswirkt.

Das Budget wird in der vorliegenden Form der Gemeindeversammlung zur Annahme unterbreitet.

Interessierte Stimmberechtigte können das Budget 2024 bei der Gemeindekanzlei abholen oder um dessen Zustellung bitten.

Traktandum 3 / Überbauung Alvra

Anlässlich der Vorstandssitzung vom 31. Januar 2023 wurde Architekt Reto Maurizio beauftragt, eine Machbarkeitsstudie über das Bauprojekt für Familien im Quartier Alvra zu erarbeiten. Die Machbarkeitsstudie enthielt drei mögliche Varianten. Eine vierte Variante bestand aus den ursprünglich vorgesehenen 6 Doppelfamilienhäusern.

Nach der Evaluation der drei Varianten wurde entschieden, dass die Variante A weiterverfolgt werden soll. Diese sieht vor, auf der Parzelle der politischen Gemeinde zwei grosse Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Eines soll quer und das andere längs zum Hang stehen. Auf der Parzelle der Bürgergemeinde ist ebenfalls ein längsstehendes Mehrfamilienhaus sowie ein kleineres Mehrfamilienhaus vorgesehen. Durch diese Variante kann die Ausnutzung maximal beansprucht und insgesamt circa 27 Wohnungen erstellt werden.

Nach der Sitzung vom 8. Juli 2022 ist die eingesetzte Kommission zur Besprechung der Finanzierung zusammengekommen und hat anschliessend bei der Raiffeisenbank einen Finanzierungsvorschlag eingeholt. Die Vorstände haben den Finanzierungsvorschlag begrüsst und entschieden, mit der Raiffeisenbank weiter zu verhandeln.

Anfangs November 2022 wurde die Ausschreibung des Architekten im Submissionsverfahren publiziert. In diesem Zusammenhang wurde festgehalten, dass Herr Beat Aliesch vom Planungsbüro Stauffer + Studach AG, Chur, beauftragt werden soll, das gesamte Beschaffungswesen aufzugleisen.

Nach der Submission Architekturdienstleitung Neubauten Gebiet Alvra, welche im offenen Verfahren nach Art. 18 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) erfolgte, wurde der Auftrag im März 2023 vorbehältlich der in den Ausschreibungsunterlagen aufgeführten Bestimmungen und unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch die Gemeinde-/Bürgerversammlung an Renato Maurizio Architekten AG, Maloja, vergeben.

Die Kostenschätzung und die Projektpläne liegen dieser Einladung als Beilage bei.

Nachdem die Verkaufs-/Vermietungsmöglichkeiten bereits zusammen mit dem Bürgervorstand besprochen worden sind, hat die eingesetzte Kommission die mögliche Finanzierung beurteilt und ist zum klaren Schluss gelangt, dass sich das Bauprojekt nur mit einem Teilverkauf realisieren lässt. Alles andere wäre gegenüber den Stimmbürgern Augenwischerei und lässt sich nicht begründen. Der Weg einer Genossenschaft wäre wohl eine Lösung, allerdings ist der jetzt eingeschlagene Weg die einfachste Lösung zur Erreichung einer raschen Überbauung.

Die Gemeinde sollte die Überbauung zeitnah umsetzen, damit die Erstwohnungen überhaupt vermieten und/oder verkaufen können. Die meisten Gemeinden im Oberengadin möchten ebenfalls Erstwohnungen erstellen – und dies in grosser Anzahl. In einigen Jahren wird möglicherweise ein Überangebot an Erstwohnungen im Oberengadin bestehen. Die momentane Nachfrage bei der Gemeinde nach Erstwohnungen zeigt ganz klar, dass nicht nur Mietwohnungen gewünscht sind, sondern vor allem auch Eigentumswohnungen. Ein gewisser Mix, wie dies in Truochs/La Resgia sehr erfolgreich umgesetzt worden ist, ist ohne Zweifel die beste aller Möglichkeiten.

Im Weiteren wird folgendes festgehalten:

- Mehr als die in der Berechnung vorgesehenen CHF 2,6 Millionen können nicht aus dem Erneuerungsfonds entnommen werden, weil das Konto so praktisch saldiert ist.
- Bei einem Teilverkauf/Teilvermietung ist die Rechnung ausgeglichen, dies über Jahre hinaus und auch wenn über eine gewisse Zeit nicht eine Vollvermietung erfolgen kann.
- Die ordentlichen Steuereinnahmen tangieren das Projekt in einem solchen Fall nicht, was ein grosser Vorteil ist.
- Beim Mehrfamilienhaus A soll Stockwerkeigentum begründet werden. Dies hat den Vorteil, dass Verkäufe möglich sind, aber auch Vermietungen der Gemeindewohnungen.
- Beim Mehrfamilienhaus B sollen reine Mietwohnungen entstehen – also keine Stockwerkbegründung.
- Die Einnahmen- und Ausgabenberechnung ergibt sich aus der vorliegenden Zusammenstellung, welche jederzeit bei der Gemeinde eingesehen werden kann.
- Das Erstwohnungsprojekt soll vor allem für:
 - junge Familien
 - junge Personen und
 - Arbeitnehmererstellt werden.
- Anschliessend an die Kreditgenehmigung durch die Versammlung wird der Gemeindevorstand eine Kommission bestimmen, welche die Verkäufe und Vermietungen begleitet. Der endgültige Entscheid liegt beim Vorstand.

Im Interesse des aktiven Baus von Erstwohnungen wird der Baukredit von CHF 13.6 Millionen der Gemeindeversammlung zur Annahme unterbreitet.

Traktandum 4 / Leistungsvereinbarung mit der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin

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 und eine regional abgestimmte Bedarfsplanung zu erstellen.

Derzeit steht der Oberengadiner Bevölkerung für die Pflege und Betreuung von betagten Personen das Alters- und Pflegeheim Promulins in Samedan zur Verfügung. Die Anforderungen und Bedürfnisse an ein zeitgemässes Pflegeheim haben sich seit Inbetriebnahme stark verändert.

Nach verschiedenen Initiativen zur Abdeckung des infrastrukturellen Nachholbedarfs im Bereich Langzeitpflege wurden zwei Projekte umgesetzt. Die drei Gemeinden St. Moritz, Silvaplana und Sils erstellen am Standort Du Lac in St. Moritz ein Pflegeheim mit 60 Pflegeplätzen sowie Alterswohnungen mit Service-Leistungen und die acht Unterlieger-Gemeinden realisieren am Standort Promulins durch einen Um- und Neubau ein Pflegeheim mit 60 Betten. Die Standorte können ca. Juli 2024 (Promulins) bzw. November 2024 (Du Lac) in Betrieb genommen werden.

Die Betriebsführung der beiden Alterszentren soll weiterhin der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin übertragen werden. In der vorliegenden Leistungsvereinbarung soll ein reduzierter Mietzins sowie eine Defizitgarantie für die Jahre 2024-2027 festgelegt werden. Der Mietzins wird jeweils in einem separaten Vertrag zwischen der SGO und den Immobilienbesitzern geregelt.

Die Vereinbarung definiert die Ziele und Aufgaben der Auftragnehmerin und legt die gegenseitigen Rechte und Pflichten fest. Die Auftraggeberinnen übertragen die Erfüllung dieser Bereiche gemäss den Ausführungen an die Auftragnehmerin. Ziel ist jeweils eine hochstehende und am Menschen orientierte Versorgung der Betagten und Pflegebedürftigen.

Sie gliedert sich in einen allgemeinen Bereich sowie die Leistungsvereinbarung für die Alterszentren Promulins und Du Lac.

Es steht der Auftragnehmerin frei, weitere Leistungen anzubieten, soweit deren Finanzierung sichergestellt ist, die qualitativen Anforderungen seitens Kanton Graubünden und Bund erfüllt werden können und diese Leistungen einen direkten oder indirekten Beitrag zur Verbesserung der Gesundheitsversorgung im Oberengadin leisten.

Die Leistungsvereinbarung ersetzt die vorhergehende Leistungsvereinbarung vom Juni 2017 für die Jahre 2017-2023 und wird ab 1. Januar 2024 für 4 Jahre bis 31. Dezember 2027 fest abgeschlossen, mit Option auf Verlängerung bis zum 31. Dezember 2029.

Ab dem 01.01.2030 soll als Ziel eine integrierte Leistungsvereinbarung für alle Betriebe der SGO abgeschlossen werden.

Die beiliegende Leistungsvereinbarung wird der Gemeindeversammlung zur Annahme unterbreitet.

Traktandum 5 / Feuerwehrgesetz + Vereinbarung Feuerwehrorganisation Plaiv

Die eingesetzte Arbeitsgruppe, bestehend aus den Mitgliedern der Feuerwehrkommission, dem Feuerwehrkommando und dem Feuerwehrinspektor GVG haben in mehreren Sitzungen zuerst die Feuerwehrplanung überarbeitet.

Auf Grund dieser wurden die Feuerwehrgesetze für die Gemeinden angepasst. Zusätzlich muss der Öffentlich-Rechtliche Zweckverband «Pumpiers Plaiv» vom 1. Januar 2003 aufgelöst werden und die neue Vereinbarung unter den Gemeinden in Kraft treten.

Das Reglement bestimmt noch intern die Details. Dieses kann von der Feuerwehrkommission eigenständig übernommen werden.

Alle Dokumente wurden von der Gebäudeversicherung Graubünden genehmigt. Die wichtigsten Anpassungen betreffen die Feuerwehrpflicht, die Finanzierung und das zusätzliche Reglement.

Das beiliegende Feuerwehrgesetz und die Vereinbarung für eine gemeinsame Feuerwehrorganisation werden der Gemeindeversammlung zur Annahme unterbreitet.