

GEMEINDEVERSAMMLUNG LA PUNT CHAMUES-CH

4. Versammlung

vom Montag, 18. Dezember 2017, 20.15 - 22.15 Uhr
im Gemeindehaus La Punt Chamues-ch

Anwesend sind: 76 Stimmberechtigte (gemäss Präsenzliste)
2 nicht stimmberechtigte Personen (Auszubildende
und 1 Person von der Engadiner Post)

Entschuldigt haben sich: 3 Stimmberechtigte

Um 20.20 Uhr eröffnet Herr Gemeindepräsident die Versammlung und gibt folgende Traktandenliste bekannt:

Traktanden

1. Protokoll vom 27. Juli 2017
2. Budget 2018
3. Überbauung Truochs/La Resgia,
Kredit von Fr. 10'950'000.--
4. Varia

Nachdem als Stimmzähler einstimmig 2 Personen gewählt worden sind, wird die Traktandenliste ohne Einwand genehmigt.

1. Protokollgenehmigung

Das Protokoll der 3. Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 27. Juli 2017 wird ohne Einwand genehmigt. Dies nachdem der Herr Vorsitzende die anlässlich der letzten Versammlung getroffenen Entscheide in Kurzform nochmals aufgezeigt hat.

2 16.7 Voranschläge (Budget) Budget 2018

Das Budget 2018 mit einem Aufwand von Fr. 7'794'830.-- und einem Ertrag von Fr. 7'819'843.-- sieht erfreulicherweise einen Ertragsüberschuss von Fr. 25'013.-- vor. Dies nach Vornahme von ordentlichen Abschreibungen in der Höhe von Fr. 87'000.--. Im Budget mitberücksichtigt ist der unveränderte Einkommens- und Vermögenssteuersatz von 77,5% der einfachen Kantonssteuer. Das ausgeglichene Budget ist die Konsequenz einer weiterhin straffen Ausgabenpolitik, wobei sich auch die gute Finanzlage positiv auf die Budgetierung auswirkt.

Aufgrund der Kostenverteiler auf Regions- und Kantonsebene sind viele Ausgaben bereits vorgegeben. Die Hauptinvestitionen des kommenden Jahres werden verschiedene Infrastruktur-, Erschliessungs- und Unterhaltsarbeiten sein.

Das für alle Stimmberechtigten aufgelegte Budget wird vom Finanzchef detailliert erläutert und begründet.

Abschliessend wird das Budget 2018 ohne Änderungen und per Handmehr einstimmig genehmigt.

3 4.4 Quartierplanung Überbauung Truochs/La Resgia, Kredit von Fr. 10'950'000.--

Projekt

Das Projekt für die Überbauung im Gebiet Truochs/La Resgia basiert auf dem genehmigten Quartierplan, welcher die Bebauung, die Erschliessung und die Gestaltung verbindlich regelt. Kernstück der Quartierplanung ist eine Bebauung zwischen den beiden Dorfteilen La Punt und Chamues-ch. Diese Bauzeile, mit einem gegliederten hofartigen Vorbereich zur Via Cumünela, bildet ein ortsbaulich eigenständiges, verbindendes "Brückenelement" zwischen den Ortsteilen.

Die erste Bauetappe umfasst zwei der insgesamt vier möglichen Hauptbauten.

Zwischen den 4-geschossigen Bauten ist als verbindendes Element jeweils ein zweigeschossiger Gewerbeteil vorgesehen. Entsprechend der Nachfrage und in Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsentwicklung können weitere Etappen folgen.

Mittels einer gedeckten, zweispurigen Einfahrt wird die unterirdische Parkierung erschlossen. Die erste Etappe umfasst 36 unterirdische Parkplätze. Je nach Bedarf kann diese unterirdisch nach Nordwesten erweitert werden und an die erste Etappe anbinden. Für Besucher und Kunden sind oberirdische Parkplätze entlang der Via Cumünela vorgesehen. Das Gewerbe kann zudem rückwärtig über die bestehende Strasse erschlossen werden.

Nutzung

Das Projekt umfasst ein durchmischtes Angebot an Wohnungen und publikumsbezogenem Gewerbe. Das Erdgeschoss beinhaltet Nutzungen (Versorgung, Dienstleistung, Gewerbe), welche zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde als Wohn- und Ferienort und zur Stärkung der dörflichen Struktur beitragen. In den Obergeschossen sind Wohnungen verschiedener Grössen vorgesehen. Diese wurden in Zusammenarbeit mit möglichen Kaufinteressenten entwickelt. Der aktuelle Planungsstand geht von Studios und kleineren Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss aus, darüber im 3. Obergeschoss befinden sich grosszügige Geschosswohnungen. Sämtliche Wohnungen sind behindertengerecht und mit Lift erschlossen, womit sie sowohl familien-tauglich als auch altersgerecht sind.

Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an ortstypischen Elementen und interpretiert diese zeitgemäss. Die Hauptbauten sind klar strukturiert und zurückhaltend gestaltet. Die murale Erscheinung und markant eingeschnittenen Fensteröffnungen prägen das äussere Bild der Bauten. Eingänge und Hauptfassade orientieren sich zur Via Cumünela, rückwärtig öffnen sich Balkone zur Aussicht und Sonne.

Für die Dachflächen (Walmdach) ist eine Eindeckung mit Blech vorgesehen.

Die Zwischenbauten sind architektonisch differenziert gestaltet. Über einem massiven Gebäudesockel ist das Obergeschoss als sichtbare Holzkonstruktion konzipiert.

Umgebung

Mit der Umgebungsgestaltung werden Elemente der lokalen Bautradition aufgenommen. Eine einheitliche Pflasterung im Vorbereich zur Via Cumünela mit standortgerechten einheimischen Baumpflanzungen verstärkt die verbindende Wirkung der beiden Ortsteile.

Die privaten Gartenbereiche sind mit Mauern präzise definiert und eingefasst.



Das Architekturbüro Clerici Müller & Partner, St. Gallen, ging beim Projektwettbewerb Truochs/La Resgia als Sieger hervor. Somit wurde dieses Büro auch mit der Weiterentwicklung des Neubauprojektes der Gemeinde innerhalb des Quartierplangebietes Truochs/La Resgia beauftragt. Für die Phase Projektierung bis zur Baubewilligung hat die Gemeindeversammlung am 18. November 2016 einem Kreditbegehren von Fr. 156'000.-- zugestimmt und die Bauprojektierungsarbeiten dem Architekturbüro Clerici Müller & Partner, St. Gallen übertragen.

Das Neubauprojekt wurde vom 2. November 2017 bis zum 21. November 2017 öffentlich ausgeschrieben, wobei keine Einsprachen eingegangen sind.

Die Baukostenschätzung (+/-20%) zur Erstellung der Neubauten präsentiert sich wie folgt:

| | |
|--|-------------------|
| - Gebäude A | Fr. 3'370'000.-- |
| - Gebäude B | Fr. 3'370'000.-- |
| - Zwischengebäude A/B | Fr. 1'620'000.-- |
| - Tiefgarage | Fr. 1'840'000.-- |
| - Totalkosten Bauten | Fr. 10'200'000.-- |
| - Reserve | Fr. 450'000.-- |
| - Vorschuss Strassengestaltung 2. Etappe | Fr. 300'000.-- |
| - Totalkosten | Fr. 10'950'000.-- |

Zugesicherte Wohnungskäufe im Stockwerkeigentum und im Baurecht:

| | |
|--|------------------|
| - Haus A, 1. OG mit 3 Garagenplätze (Krone AG) | Fr. 1'080'000.-- |
| - Haus B, 2. OG mit 2 Garagenplätze (Bürgergemeinde) | Fr. 1'150'000.-- |
| - Haus B, DG mit 2 Garagenplätze (Egler) | Fr. 1'080'000.-- |
| - Gebäude A/B, EG mit 2 Garagenplätze (Laudenbacher) | Fr. 820'000.-- |
| - Totalerlös | Fr. 4'130'000.-- |

Der Gemeinde würden daher momentan folgende Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, welche veräussert oder vermietet werden können:

| | |
|--|------------------|
| - Haus A, EG Gewerbeinheit (Edelrohbau) | Fr. 650'000.-- |
| - Haus A, 2. OG, 2 Wohnungen | Fr. 990'000.-- |
| - Haus A, DG 5 ½-Zimmerwohnung | Fr. 980'000.-- |
| - Haus B, EG Gewerbeinheit (Edelrohbau) | Fr. 600'000.-- |
| - Haus B, 1. OG 3 ½- Zimmerwohnung | Fr. 530'000.-- |
| - Haus B, 1. OG 2 ½- Zimmerwohnung | Fr. 400'000.-- |
| - Gebäude A/B, UG Gewerbeinheit (Edelrohbau) | Fr. 340'000.-- |
| - Gebäude A/B, OG Gewerbeinheit (Edelrohbau) | Fr. 680'000.-- |
| - 27 Tiefgaragenplätze | Fr. 1'350'000.-- |
| - Gesamtwert | Fr. 6'520'000.-- |

Die Wirtschaftlichkeit sieht folgendermassen aus:

Ertrag

| | |
|---|----------------|
| - 2 x 2 ½-Zimmer-Wohnungen à Fr. 1'500.--/Monat | Fr. 36'000.-- |
| - 2 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen à Fr. 1'650.--/Monat | Fr. 39'600.-- |
| - 1 x 5 ½-Zimmer-Wohnung à Fr. 2'100.--/Monat | Fr. 25'200.-- |
| - 4 Gewerbeinheiten à Fr. 2'000.--/Monat | Fr. 96'000.-- |
| - 27 Tiefgaragenplätze à Fr. 120.--/Monat | Fr. 38'880.-- |
| Total Einnahmen pro Jahr | Fr. 235'680.-- |

=====

Aufwand

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| - Verwaltung/Abwartung | Fr. 12'000.-- |
| - Nebenkosten/Heizkosten/Stromkosten | Fr. 28'000.-- |
| - Erneuerungsfonds | Fr. 10'000.-- |
| Total Ausgaben pro Jahr | Fr. 50'000.-- |

=====

Mit den Mehreinnahmen (falls alle Räumlichkeiten und die Garagen vermietet oder verkauft werden können) kann der Baurechtszins bezahlt werden. Im Weiteren können Rückstellungen für den weiteren Erstwohnungsbau vorgenommen werden.

Nach einer informativen Powerpointpräsentation durch den Präsidenten hält er seitens des Vorstandes unter anderem folgendes fest:

Die Region und auch die Gemeinde La Punt Chamues-ch befinden sich in einer unangenehmen Situation:

- Rückgang bzw. Stagnation im Tourismus. Einzelne positive Zuwachsraten beziehen sich oft auf schwache Vorjahre und widerspiegeln die Situation unvollständig.
- Der Service Public wird immer mehr abgebaut: Schliessung Poststellen, Schliessung von Bankfilialen, Streichung von Halten der RhB etc.
- In unserer Gemeinde sind innerhalb eines Jahres ca. 40 Personen weggezogen. Einzelpersonen, Familien, Ausländer und Schweizer.

- Auch unsere Kinder verlassen für die Ausbildung oder nach der Ausbildung das Engadin.
- Immer mehr Gewerbebetriebe verschwinden auch in unserer Gemeinde. Das Gourmetrestaurant Pirani gibt es nicht mehr.
- Die Dorfzentren sterben aus und werden zu reinen Schlafstätten.

In dieser Situation gibt es zwei Möglichkeiten:

- Nichts tun und abwarten was die anderen machen.
- Oder aktiv werden, handeln, etwas versuchen, etwas riskieren!

Folgende Ziele werden verfolgt:

- Die Abwanderung aufhalten oder gar umkehren
- La Punt als attraktiven Wohnort erhalten und ausbauen
- Dem Gewerbe günstige Rahmenbedingungen anbieten
- Den Schulstandort erhalten
- Den Ort zu einem Reisemotiv für Touristen positionieren
- Bereit sein für die Zeit nach der Umfahrung von La Punt

Seit 10 Jahren wird geplant, um eine Wohn- und Gewerbezone zu realisieren.

Über den Planungsfortschritt wurde immer wieder informiert, orientiert und die einzelnen Etappen wurde durch die Gemeindeversammlung bestätigt.

Nun ist die Gemeinde bereit, ein Projekt an bester Lage, mit einer grossen Hebelwirkung zu realisieren.

Der Gemeindevorstand ist sich bewusst, dass es im Oberengadin und auch in La Punt einen Leerwohnungsbestand gibt. Zum Teil sind es jedoch unattraktive Wohnungen mit hohen Mietkosten.

Unsere Gemeindefwohnungen sind alle vermietet und besetzt.

Der Wohnbaustandort Islas könnte realisiert werden, wird aber auf unbestimmte Zeit zu Gunsten des Quartiers Truochs/La Resgia zurückgestellt.

Zusammen mit dem Baujuristen wurde das Modell Stockwerkeigentum im Baurecht gewählt. Dies aus folgenden Überlegungen:

- Das Land bleibt im Besitz der Gemeinde.
- Die Gemeinde ist Bauherr und kann damit die Ausführung, Gestaltung, Arbeitsvergabe etc. weitgehend bestimmen.
- Die einzelnen Wohn- und Gewerberäume werden im Stockwerkeigentum gebaut, vermietet oder verkauft.
- Die Bewirtschaftung der gesamten Liegenschaft wird vereinfacht und erfolgt durch die Gemeinde.
- Beim Verkauf von Wohn- oder Gewerberäumen soll der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu marktkonformen Preisen eingeräumt werden, um damit der Spekulation einen Riegel zu schieben.
- Anschliessend an einen positiven Kreditbeschluss, können die Gewerberäume, die Wohnungen sowie die Parkplätze inseriert werden.

Im Interesse der Wohnbauförderung für Einheimische und zur Förderung des Gewerbes beantragt der Vorstand der Gemeindeversammlung, dem Gesamtkredit von Fr. 10'950'000.-- zuzustimmen.

Nach einer kurzen Diskussion zu den Baurechtszinsen, zum bereits bestehenden Erstwohnungsangebot, zur Erstellung der gesamten Garagierung und zur eventuell fehlenden Nachfrage nach Gewerberäumlichkeiten, gelangt das Kreditbegehren offen zur Abstimmung.

Mit grossem Mehr und nur vier Gegenstimmen wird dem Gesamtkredit von Fr. 10'950'000.-- zugestimmt. Auf dem Erstwohnungskonto der Gemeinde befinden sich momentan rund Fr. 9'000'000.--, so dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Verkäufe keine Fremdfinanzierung notwendig ist.

4 50. Varia

- Der Gemeindepräsident informiert die Anwesenden wie folgt:
 - Projekt InnHub
Zur Zeit ist eine Arbeitsgruppe unter der Leitung von "Mia Engiadina" an der Erarbeitung eines Konzeptes für einen InnHub in La Punt. Heute Morgen wurde das Detailkonzept verabschiedet. Vorgesehen ist ein Bildungs-, Entwicklungs- und Anwendungszentrum für gesellschaftliche Innovation. Demnächst wird eine öffentliche Informationsveranstaltung organisiert.
 - Swisscom Glasfasernetz
Unter dem Druck von "Mia Engiadina" hat die Swisscom die ganze Gemeinde mit einem Glasfasernetz FTS und FTH erschlossen und die Übertragungsraten massiv bis zu 500 Mbit/sec. erhöht.
Alle Haushaltungen wurden durch die Swisscom angeschrieben.
 - Umfahrung La Punt
Anlässlich der öffentlichen Auflage gingen diverse Einsprachen von Privaten, Umweltschutzorganisationen und der Gemeinde Madulain ein.
Ein Gutachten für die ENHK betreffend historische Verkehrswege musste noch erstellt werden.
Das Projekt musste überarbeitet werden:
 - Tunnelvariante bleibt
 - Der Anschlusskreisel wird Richtung Madulain verlegt
 - An der Brückenhöhe kann wegen Auflagen des Gewässerschutzgesetzes nicht viel verändert werden
 - Das Projekt soll im Herbst 2018 neu aufgelegt werden
 - Gute Chancen vor Susch an der Reihe zu sein
 - 2020 Baubeginn immer noch realistisch
 - Bauzeit 6-8 Jahre
 - Kosten ca. 80 Millionen
 - Region Maloja
Am letzten Freitag fand die letzte Kreisratssitzung statt.
Per Ende 2017 wird der Kreis durch die Region Maloja abgelöst und alle Aufgaben werden von der Region übernommen:
 - Raumplanung
 - Zivilstandswesen
 - Betreibungs- und Konkursamt
 - Abfallbeseitigung
 - Grundbuchamt
 - Sozialdienst
 - Spital
 - Alters- und Pflegeheim
 - Flugplatz

Montag, 18. Dezember 2017

- Renaturierung Chamuera/Inn
Die Projektierungsarbeiten laufen auf Hochtouren.
Es ist ein Grossprojekt mit der Verlegung von Inn und Kantonsstrasse parallel zur RhB auf die linke Talseite vorgesehen.
Im neuen Jahr wird nochmals eine öffentliche Orientierungsveranstaltung stattfinden.
- Ein GPK Mitglied hat aus gesundheitlichen Gründen demissioniert.
Für die erste Gemeindeversammlung im 2018 wird eine Ersatzwahl traktandiert.
Bis zu diesem Datum werden die anderen beiden GPK-Mitglieder die Aufgaben wahrnehmen. Die Gemeindeversammlung nimmt diese Übergangslösung zur Kenntnis.
- Die Chicago-Bar musste aus Immissionsgründen geschlossen werden. Im Moment ist ein Bauleitungsbüro eingemietet. Für die weitere Verwendung muss nach Lösungen gesucht werden.
- Die nächste Gemeindeversammlung findet ca. im März 2018 mit folgenden Traktanden statt:
 - Ersatzwahl GPK
 - Teilrevision GPK-Reglement
- Im Zusammenhang mit der Neupositionierung des Vereins La Punt Ferien und den neuen Statuten werden zusätzliche Vorstandsmitglieder gesucht. Ein Vorstandsmitglied bittet interessierte Einwohner sich für ein solches Amt zu melden.
- Ein Stimmberechtigter stellt den finanziellen Einsatz der Gemeinde bei der Chicago-Bar in Frage.
Der eingesetzte Gemeindebeitrag von rund Fr. 48'000.-- diene in erster Linie dem Rückbau der Posteinrichtungen und nicht dem Barbetrieb.
- Eine Anwesende möchte wissen, ob das Seelein Saletschas in Verbindung mit der Renaturierung des Chamuerabachs gereinigt wird.
Eine Verbesserung der Situation ist in jedem Fall vorgesehen.
- Herr Gemeindepräsident wünscht allen Anwesenden frohe Weihnachten und ein gutes neues Jahr. Abschliessend sind alle herzlich zum Aperitif eingeladen.

**GEMEINDEVORSTAND
LA PUNT CHAMUES-CH**

Der Präsident:

Der Aktuar:

Jakob Stieger

Urs Niederegger