

Botschaft

zur Gemeindeversammlung vom 18. März 2019

Geschätzte Stimmbürgerinnen, geschätzte Stimmbürger

Am 18. März hat die Gemeindeversammlung über folgende Geschäfte zu befinden:

Traktandum 2

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018 wurde vom 28. Dezember 2018 bis 28. Januar 2019 zur Einsichtnahme in der Gemeindekanzlei aufgelegt. Zudem war das Protokoll während dieser Zeit auch auf der Internetseite der Gemeinde aufgeschaltet. Während der 30-tägigen Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll wird somit als genehmigt.

Traktanden 3 und 4

Einleitung und generelle Überlegungen

Die Gemeinde Surses verfügt in Viols, Savognin, über die Baulandparzelle Nr. 3281 mit einer Fläche von 18'438 m², welche sich in der Hotelzone B befindet. Auf diesem Grundstück sind zwei touristische Projekte geplant. Einerseits plant die Panorama Development AG, mit Sitz in Chur, ein Hotel auf einem Teil dieses Grundstücks. Auf einem zweiten Teilstück plant die RESalpina GmbH, mit Sitz in Breil/Brigels, ein Ferienresort. Die zwei Projekte, welche unter Traktandum Nr. 3 und Nr. 4 im Einzelnen behandelt werden, wurden anlässlich einer Orientierungsversammlung der Gemeinde Surses am 11. Dezember 2018 vorgestellt. Bereits bei dieser Gelegenheit wurde informiert, dass die Gemeinde beabsichtigt, diese zwei Projekte zu unterstützen. Anfänglich war vorgesehen, das Land zu Fr. 1.00/m² zu verkaufen. In den Verhandlungen ist man jedoch zum Schluss gekommen, die Projekte im Rahmen der kommunalen Richtlinien für die Förderung von Hotels und Beherbergungsbetrieben mit bewirtschafteten Betten zu unterstützen.

Ausgangslage

Obwohl unsere Ferienregion ein sehr grosses touristisches Potential hat, kämpfen wir bekanntlich seit Jahren gegen eine negative Entwicklung. Dies hat die Gemeinde im Zusammenhang mit anderen touristischen Projekten in der Vergangenheit bereits verschiedentlich kommunizieren müssen. Unsere Gästezahlen stagnieren bzw. sind rückläufig. Im letzten Jahr stellte ein weiteres Hotel in Savognin - zumindest vorübergehend - seinen Betrieb ein. Dies verschärft die Situation zusätzlich und hat negative Auswirkungen sowohl für die Attraktivität des Surses generell, die Bergbahnen als auch für das einheimische Gewerbe. Es muss auch festgestellt werden, dass unsere bestehende touristische Infrastruktur teilweise veraltet ist und dringend modernisiert werden müsste. Ohne zusätzliche Gäste ist dies finanziell jedoch kaum möglich und wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Um den negativen Trend in unserer Region zu durchbrechen und ein nachhaltiges Wachstum zu erreichen, sind wir dringend auf zusätzliche Beherbergungsmöglichkeiten mit bewirtschafteten Betten und ein modernes Angebot angewiesen.

Mit der Realisierung dieser zwei Projekte können wir die Attraktivität unserer Region stärken und zusätzliche Gäste gewinnen. Dies hätte zur Folge, dass wir bei den Gäste- und Tourismustaxen Mehreinnahmen generieren könnten, was uns erlauben würde, auch die bestehende touristische Infrastruktur zu erneuern bzw. auszubauen (z.B. der Kiosk und das Angebot am Badensee Barnagn oder das sich in Planung befindliche Projekt für den Bau eines neuen Sportzentrums mit Tennisplatz und Eisfeld in La Nars, Savognin).

Warum soll Gemeinde diese Projekte unterstützen?

Die zwei Projekte entsprechen den heutigen Gästebedürfnissen, passen in unsere Tourismusstrategie und ergänzen sich in optimaler Weise. Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass beide Projekte aufgrund von touristischen, politischen und wirtschaftlichen Überlegungen wichtig und richtig sind für die Weiterentwicklung unserer Gemeinde.

Mit der Realisierung werden gegen 50 Millionen Franken in unserer Gemeinde investiert. Die Arbeiten für den Bau des Hotels und des Ferienresorts können zumindest teilweise von den einheimischen Unternehmen ausgeführt werden. Auch von den später anfallenden Unterhaltsarbeiten kann das Gewerbe profitieren. Dank dieser Projekte werden auch mehrere neue Arbeitsplätze in der Region geschaffen, was für die Gemeinde neue Einwohner und höhere Steuereinnahmen zur Folge hätte. Durch die gesteigerte Attraktivität unserer Feriendestination können aber auch zusätzliche Gäste gewonnen und somit zusätzliche Logiernächte pro Jahr generiert werden.

Nebst den wichtigen Impulsen, welche das Projekt für die Wirtschaft und das Gewerbe in unserer Region auslöst, sind die zusätzlichen Logiernächte auch für die Bergbahnen wichtig. Im Hinblick auf den Ersatz der 4er-Sesselbahn von Savognin nach Tignes begrüßen die Aktionäre der Savognin Bergbahnen AG die mit dem Projekt einhergehenden zusätzlichen Frequenzen, welche am Berg erzielt werden können, sehr.

Leistungen der Gemeinde

Die Gemeinde wird das Baugrundstück Nr. 3281 in Viols für die zwei Projekte aufteilen. Es wird ein Teilstück mit einer Fläche von 5'286 m² für das Hotelprojekt und ein Teilstück mit einer Fläche von 9'389 m² für das Ferienresort abparzelliert. Die restliche Fläche von 3'763 m² verbleibt im Eigentum der Gemeinde und wird für die Erschliessung und Parkierung benötigt (Plan der Grundstückteilung siehe am Schluss der Botschaft).

Um den zwei voneinander unabhängigen Projektentwicklern eine Planungssicherheit zu geben, wird die Gemeinde je ein Kaufrecht für die jeweiligen Teilgrundstücke gewähren. Zusätzlich sollen die Investoren je einen einmaligen Förderbeitrag à fonds perdu erhalten. Die Einzelheiten dazu werden unter den separat traktandierten Geschäften erläutert.

Die Groberschliessung sowie die Parkplätze werden voraussichtlich von der Gemeinde erstellt. Die Details dazu müssen mit den Projektentwicklern noch verhandelt werden.

Schlussfolgerung aus Sicht des Gemeindevorstands

Aufgrund der vorerwähnten Ausführungen ist der Gemeindevorstand überzeugt, dass die Unterstützung der vorliegenden Projekte sinnvoll und äusserst wichtig ist, um als Wohn- und Ferienort attraktiv zu bleiben. Zudem wird die lokale Wirtschaft und das Gewerbe gestärkt.

Traktandum 3:

Unterstützung für Projekt «Hotel Viols» der Panorama Development AG in Savognin

Die Panorama Development AG plant in Viols den Bau eines 4-Sterne-Hotels mit rund 108 Zimmern mit insgesamt 240 Betten. Ferner umfasst das Hotel einen Wellness- und Fitnessbereich sowie Restaurants mit ca. 150 - 160 Sitzplätzen. Projektentwicklerin ist die Panorama Development AG, hinter welcher vier Schweizer Investoren mit touristischen Projektentwicklungserfahrungen stehen. Architekt ist der in Tinizong wohnhaft Urs Nüesch.

Als Hotelbetreiber konnte die international tätige «Mövenpick Hotels & Resorts» gewonnen werden, welche seit letztem Herbst der Gruppe «ACCOR Hotels» angehört.

Die Investitionssumme für den Bau des Hotels wird gemäss heutigem Planungsstand auf rund 28 Millionen Franken geschätzt.

Worüber hat die Gemeindeversammlung zu befinden?

Die Gemeindeversammlung hat über folgende zwei Anträge, welche aneinander gekoppelt sind, abzustimmen:

1. Gewährung Kaufrecht für ein Teilstück der Parzelle Nr. 3281; und
2. Genehmigung eines einmaligen Förderbeitrags à fonds perdu

Gewährung Kaufrecht:

Da die Projektentwicklerin das volle Planungsrisiko trägt, beabsichtigt der Gemeindevorstand der Panorama Development AG bzw. dem Investor ein Kaufrecht für eine Teilfläche von 5'286 m² ab Baulandparzelle Nr. 3281 zu gewähren. Das Kaufrecht wird bis zum 1. Mai 2021 eingeräumt und wird im Grundbuch der Gemeinde Surses vorgemerkt. Sofern die Kaufrechtsberechtigte das Kaufrecht bis zum 1. Mai 2021 nicht ausübt, so geht dieses Kaufrecht mit der Löschung, welche von Amtes wegen infolge Zeitablaufs zu erfolgen hat, unter. Sollte sich die Baubewilligung wegen Einsprachen verzögern, so verlängert sich die oben genannte Frist um die Zeit der durch die Einsprachen verursachten Verzögerung.

Der Kaufpreis beträgt fest und pauschal 1'043'985.00 Franken, was dem Buchwert entspricht. Ein entsprechender Kaufrechtsvertrag wurde erarbeitet.

Einmaliger Finanzbeitrag à fonds perdu für Hotel

Gestützt auf die Richtlinien für die Förderung von Hotels und Beherbergungsbetrieben mit bewirtschafteten Betten beabsichtigt der Gemeindevorstand - ausgehend von einer Investitionssumme (exkl. Landpreis) von 28 Millionen Franken und die Genehmigung der Stimmbevölkerung vorausgesetzt - das vorgestellte Hotelprojekt mit einem einmaligen Förderbeitrag von max. 1.4 Millionen Franken zu unterstützen, sprich mit 5% der Investitionssumme. Dies unter der Voraussetzung, dass der Baubeginn innerhalb eines Jahres ab Vorliegen einer rechtsgültigen Baugenehmigung erfolgt. Falls Einsprachen und Rechtsverfahren die Realisierung des Projekts verhindern, ruht die Frist während der gesamten Zeit, welche für die Bereinigung der allfälligen Verfahren benötigt wird. Sollten die Bauarbeiten wegen Eigenverschulden erst später beginnen, behält sich der Gemeindevorstand das Recht vor, den Beitrag auf 4% der Investitionssumme zu kürzen. Die Ausrichtung des Beitrags erfolgt in zwei Raten: Die erste Hälfte wird bei Baubeginn ausbezahlt und die zweite Hälfte nach Fertigstellung des Hotels, gestützt auf die definitive Bauabrechnung. Sollte die effektive Investitionssumme tiefer als angenommen sein, wird der Finanzbeitrag entsprechend gekürzt. Ist sie höher, bleibt die Unterstützung bei max. 1.4 Millionen Franken.

Antrag Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung was folgt:

- Gewährung Kaufrecht für die Teilfläche von 5'286 m² ab Grundstück Nr. 3281, Viols, Savognin, zugunsten der Panorama Development AG bzw. dem Investor; und
- Genehmigung einmaliger Finanzbeitrag von max. 1.4 Millionen Franken à fonds perdu an die Panorama Development AG bzw. dem Investor für die Realisierung des «Hotel Viols».

Traktandum 4:

Unterstützung für Projekt «Ferienresort Viols» der RESalpina GmbH in Savognin

Die RESalpina GmbH, welche ihren Sitz in Breil/Brigels hat, plant in Viols, Savognin, den Bau eines Ferienresorts. Dieses umfasst ein Betriebsgebäude mit einem Wellnessbereich sowie fünf Häuser mit rund 80 Ferienwohnungen. Die Nutzung des Wellnessbereichs durch externe Gäste kann für gewisse Zeiten vereinbart werden.

Die Investitionskosten für den Bau des Ferienresorts belaufen sich voraussichtlich auf rund 33 Millionen Franken.

Worüber hat die Gemeindeversammlung zu befinden?

Die Gemeindeversammlung hat über folgende zwei Punkte, welche aneinander gekoppelt sind, abzustimmen:

3. Gewährung Kaufrecht für ein Teilstück der Parzelle Nr. 3281; und
4. Genehmigung eines einmaligen Förderbeitrags à fonds perdu

Gewährung Kaufrecht:

Da die Projektentwicklerin das volle Planungsrisiko trägt, beabsichtigt der Gemeindevorstand der RESalpina GmbH bzw. dem Investor ein Kaufrecht für eine Teilfläche von 9'389 m² ab Baulandparzelle Nr. 3281 zu gewähren. Das Kaufrecht hat innert 2 Jahren nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung ausgeübt zu werden. Diese 2-Jahresfrist kann zweimal um 1 Jahr, somit maximal um 2 Jahre, verlängert werden, sofern die Parteien der Realisierung des geplanten Ferienresorts gute Chancen einräumen, d. h. die Parteien sich über die wesentlichen Punkte dieses Vertrages weiterhin einig sind und nur noch Einzelheiten über die konkrete Umsetzung zu regeln sind. Falls Einsprachen und Rechtsverfahren die Realisierung des Projekts behindern, ruhen alle Fristen während der gesamten Zeit, welche benötigt wird, um allfällige Verfahren zu bereinigen.

Der Kaufpreis beträgt fest und pauschal 1'854'130.00 Franken, was den Selbstkosten der Gemeinde Surses entspricht. Ein entsprechender Projektentwicklungsvertrag mit Absichtserklärung auf Einräumung eines Kaufrechts zwischen der Projektentwicklerin und der Gemeinde wurde erarbeitet.

Einmaliger Finanzbeitrag à fonds perdu für Ferienresort

Gestützt auf die Richtlinien für die Förderung von Hotels und Beherbergungsbetrieben mit bewirtschafteten Betten beabsichtigt der Gemeindevorstand - ausgehend von einer Investitionssumme (exkl. Landpreis) von 33 Millionen Franken und die Genehmigung der Stimmbevölkerung vorausgesetzt - das vorgestellte Projekt für ein Ferienresort mit einem einmaligen Förderbeitrag von max. 1.65 Millionen Franken zu unterstützen, sprich mit 5% der Investitionssumme. Dies unter der Voraussetzung, dass der Baubeginn innerhalb eines Jahres ab Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung erfolgt. Falls Einsprachen und Rechtsverfahren die Realisierung des Projekts behindern, ruht die Frist während der gesamten Zeit, welche benötigt wird, um allfällige Verfahren zu bereinigen. Sollten die Bauarbeiten wegen Eigenverschulden erst später beginnen, behält sich der Gemeindevorstand das Recht vor, den Beitrag auf 4% der Investitionssumme zu kürzen. Die Ausrichtung des Beitrags erfolgt in zwei Raten: Die erste Hälfte wird bei Baubeginn ausbezahlt und die zweite Hälfte nach Fertigstellung der Ferienanlage, gestützt auf die definitive Bauabrechnung. Sollte die effektive Investitionssumme tiefer als angenommen sein, wird der Finanzbeitrag entsprechend gekürzt. Ist sie höher, bleibt die Unterstützung bei max. 1.65 Millionen Franken.

Antrag Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung was folgt:

- Gewährung Kaufrecht für die Teilfläche von 9'389 m² ab Grundstück Nr. 3281, Viols, Savognin, zugunsten der RESalpina GmbH bzw. dem Investor; und
- Genehmigung einmaliger Finanzbeitrag von max. 1.65 Millionen Franken à fonds perdu an die RESalpina GmbH bzw. dem Investor für die Realisierung des «Ferienresort Viols».

Traktandum 5:

Baurechtsvertrag mit Club da ballape Surses für Fussballplatz «Plazza d'Ava» in Tinizong

Der Club da ballape Surses (CBS) hat im letzten Jahr den Fussballplatz in Tinizong saniert. Nebst dem neuen Rasen wurden auch die Umzäunung, die Beleuchtung und die Bewässerungsanlage und Drainage erneuert und auch eine behindertengerechte WC-Anlage erstellt.

Für die Finanzierung dieser Gesamtsanierung hat die Gemeindeversammlung vom 9. April 2018 dem CBS ein zinsloses Darlehen von Fr. 350'000.00 gewährt. Ferner hatte der Gemeindevorstand den bestehenden Pachtvertrag mit dem CBS in eigener Kompetenz in einen Gebrauchsleihe-Vertrag umgewandelt mit einer Dauer von 30 Jahren ab Vertragsunterzeichnung im April des letzten Jahres.

Wie sich im Nachhinein gezeigt hat, genügt der Abschluss eines Gebrauchsleihe-Vertrags aus rechtlicher Sicht nicht, um in den Genuss des aus dem Sport-Fonds zugesicherten Kantonsbeitrags von max. Fr. 100'000.00 für die Sanierung des Fussballplatzes zu kommen. Als Garantie wird der Abschluss eines Baurechtsvertrags für das Grundstück verlangt.

Seitens Gemeindevorstands bestehen keine Bedenken, den bereits abgeschlossenen Gebrauchsleihe-Vertrag in einen Baurechtsvertrag umzuwandeln. Im vorliegenden Entwurf des Baurechtsvertrags wurden die Eckwerte der Gebrauchsleihe übernommen. Die Dauer des Baurechtsvertrags würde 30 Jahren ab Eintrag im Grundbuchregister Surses betragen. Als Baurechtszins wurde ein symbolischer Preis von Fr. 100.00 pro Jahr festgelegt.

Gemäss Art. 30 Ziffer 6 der Gemeindeverfassung obliegt die Kompetenz für die Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts der Gemeindeversammlung.

Antrag Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, den Baurechtsvertrag mit dem Club da ballape Surses für eine Dauer von 30 Jahren und einem symbolischen Zins von Fr. 100.00 pro Jahr zu genehmigen.

Traktandum 6

Nachtragskredit für Kauf Grundstück Nr. 10025 in Bivio, im Eigentum der Post Immobilien AG

Nachdem die Schweizerische Post die Poststelle in Bivio aufgehoben hat, wurde die Gemeinde angefragt, ob Interesse am Erwerb der Postliegenschaft in Bivio bestehe. Die Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von 1'790 m².

Grundsätzlich verfügt die Gemeinde Surses über genügende Liegenschaften. Da die Gemeinde aber verantwortlich ist, in jeder Ortschaft geeignete Posthaltestellen zur Verfügung zu stellen, erachtet der Gemeindevorstand den Kauf der Parzelle Nr. 10025 in Bivio als äusserst wichtig. Es handelt sich eindeutig um den optimalen Standort für die Posthaltestelle in Bivio. Zudem befindet sich im Gebäude ein kleiner Warteraum und eine öffentliche WC-Anlage, welche bereits jetzt von der Gemeinde gemietet wurden. Die angegliederte Garage könnte weiterhin vermietet werden. Die Nutzung des übrigen Gebäudes wurde vom Gemeindevorstand noch nicht definiert. Infolge der guten Lage könnte das Gebäude als Geschäfts- und/oder als Wohnliegenschaft umgebaut und vermietet werden.

Die Post Immobilien AG ist nur an der Veräusserung des gesamten Grundstücks interessiert, weshalb lediglich der Kauf des Posthalteplatzes durch die Gemeinde nicht möglich ist. Für den Kauf der Liegenschaft wurde ein Kaufpreis von Fr. 400'000.00 vereinbart.

Da der Kaufpreis die Finanzkompetenzen des Gemeindevorstands übersteigt und auch der Erwerb eines Grundstücks von mehr als 500 m² Bauland in der Kompetenz der Gemeindeversammlung liegt, hat dieses Geschäft der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet zu werden. Da der Kauf im Budget 2019 noch nicht berücksichtigt war, wird ein Nachtragskredit benötigt.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, den Kauf des Grundstücks Nr. 10025 in Bivio zu bewilligen und gleichzeitig den hierzu notwendigen Nachtragskredit von Fr. 400'000.00 zu genehmigen.

Traktandum 7:

Teilrevision Einbürgerungsgesetz der Gemeinde Surses

Am 23. Mai 2016 hat die Gemeindeversammlung das Einbürgerungsgesetz der Gemeinde Surses genehmigt und per Beschlussdatum in Kraft gesetzt.

Per 1. Januar 2018 wurden sowohl das Bürgerrechtsgesetz des Bundes als auch des Kantons Graubünden totalrevidiert. Diese Totalrevision hat auch Auswirkungen auf die Gesetzgebung der Gemeinden. Den Gemeinden im Kanton Graubünden wurde bis Ende 2018 eine Übergangsfrist eingeräumt, um die kommunale Gesetzgebung an das Bundes- und Kantonsgesetz anzupassen. Sofern keine Anpassung erfolgt, gelangen automatisch die Bestimmungen des Bürgerrechtsgesetzes des Kantons Graubünden zur Anwendung.

Aus diesem Grund hat der Gemeindevorstand entschieden, das kommunale Einbürgerungsgesetz zu revidieren. Die massgeblichen Änderungen betreffen die Wohnsitzfristen, die materiellen Einbürgerungsvoraussetzungen sowie die Verfahrensabwicklung und die Gebühren.

Antrag des Gemeindevorstands:

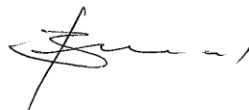
Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, die Teilrevision des Einbürgerungsgesetzes der Gemeinde Surses zu genehmigen und diese rückwirkend per 1. Januar 2019 in Kraft zu setzen.

Tinizong, 1. März 2019

Für den Gemeindevorstand Surses:



Leo Thomann
Gemeindepräsident



Beat Jenal
Gemeindeschreiber