Protokoll der Gemeindeversammlung
Protokoll Nr. 4-26
Sitzung vom 05.10.2026, 20:15 - 21:00

Anwesend: 67 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Stimmenzähler: Karin Schweizer, Monika Gruber, Paolo Solari-Bozzi, Dario Dosch

Gäste: Marius Hauenstein, Niolas Giovannini, Linard Weisstanner, Stefan Bruderer, Petra Kesenheimer

Protokoll: Beat Gruber

2026-13 0110.02 Gemeindeorganisation, Gemeindeverwaltung Protokolle Protokollgenehmigung Gemeindeversammlung 2026 Protokollgenehmigung 4-26

Beschluss

Das Protokoll der Gemeindeversammlung Nr. 3-26 vom 01. Juni 2026 wurde auf der Homepage publiziert. Es sind keine Einsprachen eingegangen und das Protokoll gilt somit als genehmigt.

2026-14 0004.02 Gemeindeorganisation, Gemeindeverwaltung Gewährung von Baurechten Baurecht Parz. 617 Einfache Gesellschaft Pradatsch Suot - Mutation Baurechtsnehmer

Sachverhalt

Die einfache Gesellschaft „Pradatsch Suot“ hat von der Gemeinde Celerina ein Baurecht erhalten, um auf der Parzelle Nr. 617 ein Mehrfamilienhaus zu erstellen. Aufgrund von Einsprachen kann das Bauprojekt zurzeit nicht ausgeführt werden. Die Familien Taisch hat ihren schriftlichen Austritt aus der einfachen Gesellschaft bekannt gegeben. Die einfache Gesellschaft hat nun das Gesuch gestellt, die Familien Giovannini/Tam aufzunehmen und ihr das Baurecht zu erteilen. Die Familie Giovannini/Tam wohnt in Samedan und besteht aus folgenden Personen:

Nicolas Giovannini
Sabrina Tam
Zwei Kinder Jannis (Jahrgang 2020) und Leano (Jahrgang 2026)

Beschluss

Folgende Abtretung / Übernahme eines Baurechtes auf der Parzelle Nr. 617 im Gebiet Pradatsch Suot wird einstimmig genehmigt:

- Taisch Corsin und Rina an
  Familie Giovannini / Tam Nicolas und Sabrina

2026-15 0004.02 Gemeindeorganisation, Gemeindeverwaltung Gewährung von Baurechten Baurechte - Vertragswesen Vertragsanpassung Heimfall / Vorkaufsrecht

Sachverhalt

Im Baurechtsvertrag vom 30. September 1996 wurde eine Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsgeberin im Sinne von Art. 682 ZGB beschlossen und vereinbart. Es wurde vereinbart, dass das Vorkaufrecht «in jedem vorkommenden Vorkaufsfalle betreffend das ganze Baurecht oder auch von Teilen davon, ausgeübt werden kann. Der Kaufpreis wird limitiert und entspricht in jedem Falle dem Erstellungspreis der betreffenden Baute zuzüglich der dauernden wertvermehrenden Investitionen, welche der Veräusserer / Baurechtsnehmer bis zum Zeitpunkt der Veräusserung vorgenommen hat.

Die Geldwertveränderung zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages und der Veräusserung, ist anhand des Landesindexes der Konsumentenpreise zu berücksichtigen. Basis bildet Indexstand per 31. Juli 1995.»

Bei der Umsetzung dieser Bestimmung hat sich herausgestellt, dass die Ermittlung des Kaufpreises äusserst schwierig ist und zu Unsicherheiten führt. Um diese Unsicherheiten zu beseitigen und neu sicherzustellen, dass die Wohnungen zu tragbaren Bedingungen von Einheimischen bewohnt werden können, soll die Definition des limitierten Kaufpreises mit vorliegendem Nachtrag zum Baurechtsvertrag angepasst werden. Dies betrifft auch den ordentlichen und vorzeitigen Heimfall.

Es wird vorgeschlagen folgende Artikel anzupassen:

Änderung von Art. 6 des Baurechtsvertrages Art. 6 Abs. 3 des Baurechtsvertrages vom 30. September 1996 wird aufgehoben und durch die folgende Formulierung ersetzt:

«Im Heimfall sind die Baurechtsnehmer zum Verkehrswert der aktuellsten, von der zuständigen kantonalen Behörde, derzeit vom Amt für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden, erlassenen Verkehrswertschätzung zu entschädigen.

Sollte die letzte amtliche Verkehrswertschätzung zum Zeitpunkt des Heimfalles älter als 12 Monate sein, wird die Baurechtsgeberin eine neue Verkehrswertschätzung bei der zuständigen kantonalen Behörde, derzeit vom Amt für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden, einholen. Die Kosten gehen zulasten der Baurechtsgeberin.»

Änderung von Art. 7 des Baurechtsvertrages Art. 7 Abs. 3 des Baurechtsvertrages vom 30. September 1996 wird aufgehoben und durch die folgende Formulierung ersetzt:

«Bei vorzeitigem Heimfall sind die Baurechtsnehmer mit 80% des Verkehrswertes der aktuellsten, von der zuständigen kantonalen Behörde, derzeit vom Amt für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden, erlassenen Verkehrswertschätzung zu entschädigen.

Sollte die letzte amtliche Verkehrswertschätzung zum Zeitpunkt des Heimfalles älter als 12 Monate sein, wird die Baurechtsgeberin eine neue Verkehrswertschätzung bei der zuständigen kantonalen Behörde, derzeit vom Amt für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden, einholen. Die Kosten gehen zulasten der Baurechtsgeberin.»

Änderung von Art. 8 des Baurechtsvertrages Art. 8 Abs. 3 des Baurechtsvertrages wird aufgehoben und durch die folgende Formulierung ersetzt:

«Das Vorkaufsrecht kann in jedem vorkommenden Vorkaufsfalle betreffend das ganze Baurecht oder auch von Teilen davon ausgeübt werden. Der Kaufpreis wird limitiert und entspricht dem aktuellsten, von der zuständigen kantonalen Behörde, derzeit vom Amt für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden, geschätzten Verkehrswert.

Sollte die letzte amtliche Verkehrswertschätzung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (Beurkundung) älter als 12 Monate sein, kann der Veräusserer/Baurechtsnehmer oder die Baurechtsgeberin vorgängig eine neue Verkehrswertschätzung bei der zuständigen kantonalen Behörde, derzeit vom Amt für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden, beantragen und als Grundlage für die Berechnung verwenden. Die Kosten gehen zulasten der beantragenden Partei.»

Im Weiteren beschliessen die Vertragsparteien Art. 8 Abs. 4 und 5 des Baurechtsvertrages ersatzlos zu streichen. Dabei handelt es sich um folgende Absätze:

Abs. 4

Die Geldwertveränderung zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages und der Veräusserung ist anhand des Landesindexes der Konsumentenpreise zu berücksichtigen.

Abs. 5

Bei Meinungsverschiedenheiten über die Art und Höhe der wertvermehrenden Investitionen werden diese durch die kant. Schätzungskommission V, Samedan, für beide Parteien verbindlich festgelegt.

Beschluss

Die Anpassung folgender Artikel in den Baurechtsverträgen zwischen der politischen Gemeinde Celerina/Schlarigna und den Baurechtsnehmern wird einstimmig genehmigt:

- Art. 6 Absatz 3
- Art. 7 Absatz 3
- Art. 8 Absatz 3
- Aufhebung Art. 8 Absatz 4 und 5

2026-16 3503 Kultur, Sport, Freizeit, Kirche
Kirchen, Kirchtürme, Glocken, Glockengeläute
Kirche San Gian
Kostenbeitrag Sanierung - Kreditantrag CHF 300'000

Sachverhalt

Die Kirche San Gian in Celerina ist ein Anziehungspunkt für Einheimische und Gäste und ein bedeutendes kunsthistorisches Denkmal, dessen Erhalt für die Kirchgemeinde sowie das Oberengadin von grosser Bedeutung ist. Aufgrund ihrer herausragenden kulturellen und historischen Bedeutung steht die Kirche als Schweizer Kulturgut von nationaler Bedeutung unter Denkmalschutz.

Nutzung

Die aktuelle Nutzung der Kirche soll beibehalten werden. Eine Ausweitung für Besucher ist künftig nicht vorgesehen. Außerhalb von Anlässen und Kirchenführungen bleibt die Kirchentüre geschlossen. Im Sommer finden wöchentlich Anlässe wie Hochzeiten, Gottesdienste, Taufen, Abdankungen, Konzerte usw. statt. Die Nutzung im Winter soll sich auf Weihnachten, den Neujahrsgottesdienst, ein Konzert sowie Bestattungen beschränken.

Sanierungsbedarf

Die Leistendecke der Kirche San Gian stammt von um 1480/90 und besitzt eine spätgotische Schablonenmalerei. Grundierung und Malerei weisen ein wässriges Bindemittel auf. Auf diesem haben sich Schimmelpilze angesiedelt. Zudem haben die Klimaschwankungen Abplatzungen, dachförmig aufstehende Schollen und Risse in der Malschicht verursacht. Die die dünne Malschicht ist weniger elastisch und kann die Bewegungen nicht mitmachen. Das zerrt an ihr, bis es nach mehreren Wiederholungen Risse gibt und Ablösungen.

Nach den aktuellen Klimabeobachtungen können die erforderlichen Klimavorgaben (relative Luftfeuchtigkeit 50–75 % bei möglichst geringen Schwankungen) nur eingehalten werden, wenn Temperatur und Luftzirkulation (Lüftung) automatisiert gesteuert werden können.

Voraussetzung für eine Restaurierung der Deckenmalereien – einschließlich der Fixierung der Malschicht und der Entfernung der Pilze – ist eine verlässliche Klimakontrolle in der Kirche. Nur so

kann gewährleistet werden, dass künftig keine weiteren bzw. zumindest deutlich verlangsamte Pilzbildungen und Farbablösungen auftreten.

Die Gesamtsanierung der Holzdecke und die damit verbundenen Vorarbeiten sollen etappenweise umgesetzt werden, damit die Voraussetzungen für eine gelungene Sanierung gegeben sind:

Etappe 1 (Herbst 2026)

Vor einer Restaurierung der Decke ist eine Klimaüberwachung durchzuführen. Ziel ist es, bei geschiertem Klima und Finanzierung die Decke in den Jahren 2028/29, eventuell 2030, zu restaurieren.

Klima:

Installation einer Schwerkraftlüftung. Diese funktioniert über ein Fenster in der Sakristei, durch die Tür in den Hauptraum sowie über einen Abzug an der Decke im hinteren Bereich neben dem kleinen Turm.

Etappe 2 (2028/2029 evtl. 2030)

- Sicherung der Malschicht (Konsolidierungsproben mit Methocel zeigten gute Resultate)
- Vorsichtige Reduktion der Schimmelpilze, besonders der aktiven weißen Pilzherde
- Weitere Tests für optimale Materialien und Methoden vor der Gesamtbearbeitung

Finanzierung und Unterstützung:

Zusammenfassend ergeben sich für die Hauptmaßnahmen zum Erhalt der kostbaren Holzdecke folgende Kostenblöcke, so dass sich die Sanierungskosten auf rund CHF 2 Mio. belaufen:

Grundlagenerarbeitung und Analyse	CHF 135'000.-
Klimatisierung und Automatisierung der Räumlichkeiten	CHF 360'000.-
Sanierung der Fresken/Holzdecke	CHF 1'245'000.-
Bauliche flankierende Maßnahmen	CHF 260'000.-

Die Kirchgemeinde kann die Sanierung nicht allein finanzieren und ist auf Unterstützung der Gemeinde, Kanton, Stiftungen sowie privater Sponsoren angewiesen. Ebenfalls beteiligen sich Denkmalpflege und die Evang. ref. Landeskirche an den Kosten.

Das Projekt soll die Kirche als kulturellen und spirituellen Ort für kommende Generationen sichern.

Beschluss

Der Kreditantrag von CHF 300'000 als Kostenbeitrag zur Sanierung der Holzdecke in der Kirche San Gian wird einstimmig genehmigt.

2026-17 3410.02 Kultur, Sport, Freizeit, Kirche
Sportanlässe und -projekte: Beiträge
Olympia Bob Run St.Moritz-Celerina / Veranstaltungen
IBSF World Championship 2028 - Eventbeitrag – Kreditantrag CHF 100'000

Sachverhalt

Der Olympia Bob Run St. Moritz – Celerina darf auf eine lange Geschichte zurückblicken und ist immer wieder Austragungsort von bedeutenden internationalen Wettkämpfen. Im Jahr 2028 wird auf der Natureisbobbahn wiederum eine Weltmeisterschaft des Verbandes IBSF durchgeführt. Diese beinhaltet Wettkämpfe in den Bereichen Bob, Skeleton und Para Sport. Folgende Zielsetzungen werden mit der Durchführung der Weltmeisterschaft 2028 verfolgt:

Sportförderung

- Stärkung des Breiten- und Spitzensports im Bob- und Skeletonbereich
- Sicherstellung und Weiterentwicklung der international bedeutenden Trainings- und Wettkampfinfrastruktur
- Förderung des Nachwuchses und nachhaltige Begeisterung junger Menschen für den Eiskanal

Wirtschafts- und Tourismusförderung

- Stärkung der internationalen Positionierung der Schweiz und der Region Engadin als Wintersportdestination
- Generierung von Wertschöpfung durch zusätzliche Logiernächte und hohe mediale Reichweite
- Sicherung und Förderung regionaler Arbeitsplätze während der Wintersaison
- Globale Ausstrahlung des Events

Kultur und Nachhaltigkeit

- Erhalt und Weiterentwicklung der einzigartigen Bob- und Skeletontradition in der Schweiz
- Langfristige Sicherung des kulturellen Erbes der Natureisbobbahn
- Positionierung der Schweiz als nachhaltiger und verantwortungsvoller Austragungsort internationaler Grossveranstaltungen
- Förderung einer umweltfreundlichen Anreise durch Integration des öffentlichen Verkehrs in das Veranstaltungskonzept

Für die Durchführung der IBSF Weltmeisterschaften wird mit Gesamtkosten von CHF 1'750'000 gerechnet. Zusätzlich zu den Einnahmen aus Ticketverkäufen sowie auch der Vermarktung sind Beiträge der öffentlichen Hand notwendig.

Erwägungen

Die Frage, ob während der Weltmeisterschaft eine RhB-Haltestelle im Zielgebiet vorgesehen sei, wird damit beantwortet, dass dies in der Planung vorgesehen ist.

Beschluss

Der Kreditantrag von CHF 100'000 als Eventbeitrag für die Durchführung der IBSF World Championship 2028 auf dem Olympia Bob Run St. Moritz - Celerina wird einstimmig genehmigt.

2026-18 3422.03 Kultur, Sport, Freizeit, Kirche Loipen: Unterhalt / Anschaffungen Fahrzeuge Langlauloipe Ersatzbeschaffung Loipenmaschine - Kreditantrag CHF 460'000

Sachverhalt

Der Langlaufsport ist ein wichtiges touristisches Standbein des Wintertourismus in der Region. Die Gemeinden sind die für die Präparation der Loipen zuständig und stellen auch die notwendigen Maschinen. Auf Gemeindegebiet Celerina ist dafür eine Maschine im Einsatz. Die aktuelle Loipenmaschine aus dem Jahr 2016 soll aus folgenden Gründen ersetzt werden:

- Die Unterhaltskosten der Maschine steigen jährlich an und betragen heute pro Jahr in etwa so viel wie der Wert der Maschine noch ist
- Gemäss Beurteilung durch eine spezialisierte Firma werden in den kommenden 2 bis 3 Jahren grössere Unterhaltsarbeiten anfallen
- Aktuell erhält die Gemeinde noch einen kleinen Eintauschpreis
- Mit dem Alter verliert die Maschine an Leistung, was zu einer längeren Präparationszeit der Loipen und damit zu höheren Kosten führt
- Die Materialermüdung führt zu höheren Kosten und auch zu mehr Ausfalltagen
- Die Qualität der Loipenpräparation kann mit der aktuellen Maschine nicht mehr auf dem gleichen Niveau fortgeführt werden

Die Aufwendungen für die Präparation der Langlaufloipen werden teilweise durch die Einnahmen aus dem Verkauf der Loipenpässe gedeckt. Diese beliefen sich im Rechnungsjahr 2025 für die Gemeinde Celerina auf CHF 85'000.

Erwägungen

Es wird die Frage gestellt, ob diese Pistenmaschine mit einem elektrischen Antrieb oder mit einem Dieselmotor vorgesehen sei. Es gibt erste Pistenmaschinen mit einem Elektroantrieb, diese sind jedoch noch nicht genügend leistungsfähig. Ebenfalls besteht noch keine Erfahrung. Aus diesen Gründen ist eine Pistenmaschine mit einem Dieselmotor vorgesehen.

Die Frage nach der Anzahl Kilometer auf Gemeindegebiet Celerina kann mit rund 30 Kilometer beantwortet werden.

Beschluss

Der Kreditantrag von CHF 460'000 für die Ersatzbeschaffung der Loipenmaschine wird einstimmig genehmigt.

2026-19 0110.02 Gemeindeorganisation, Gemeindeverwaltung Protokolle Diverse Informationen Gemeindeversammlung 2026 Informationen und Mitteilungen 4-26

Sachverhalt

Das neue Konzept Abfallbewirtschaftung wurde erfolgreich umgesetzt. Während der Umstellungsphase sind einzelne Wortmeldungen bei der Gemeinde eingegangen. Sowohl Einheimische wie auch Gäste haben die neuen Standorte relativ rasch genutzt. Die Sammelstellen sind optisch einheitlich und zweckmässig gestaltet. Der Gemeindevorstand beabsichtigt nach der kommenden Wintersaison eine definitive Bilanz zu ziehen.

Ab dem kommenden Jahr soll drei Mal jährlich (Frühjahr / Sommer / Herbst) eine Sperrgut-Sammlung an einem Samstag vorgesehen werden. Die Daten werden kommuniziert, wenn möglich auf dem Flyer, welcher an alle Haushaltungen verteilt wird.

Die Fassadenbeleuchtung Hotel Cresta Palace hatte leider nicht den gewünschten Effekt bezüglich Anziehungspunkt für Gäste und war zudem von technischen Problemen begleitet. Der Gemeindevorstand hat entschieden auf diese Fassadenbeleuchtung in Zukunft zu verzichten.

Verkauf Hotel Restaurant Lej da Staz

Gemäss Zeitungsberichten ist diese Liegenschaft verkauft worden. Bereits seit längerem wurde ein Käufer gesucht. Das Hotel Restaurant Lej da Staz liegt im Moorschutzgebiet. Die Nutzung ist gemäss den Schutzbestimmungen nur als Hotel Restaurant möglich. Der Verkauf erfolgte an eine Gesellschaft. Der Gemeinde ist nicht bekannt, wer Eigentümer dieser Gesellschaft ist. Für die Gemeinde ist an diesem Standort wichtig, dass weiterhin ein Angebot für die Allgemeinheit besteht. Die Gemeinde steht im Kontakt mit der Vertretung der Käuferschaft. Diese haben bestätigt, dass die heutige Nutzung erhalten bleiben soll.

Revision Gemeindeverfassung: Informationsveranstaltung und anschliessende Mitwirkungsphase am 18. Januar 2027.

In der Chesa Pedermann wird ab Mitte November 2026 eine neues Floristik-Geschäft „la flur" eröffnen.

Die Frage nach dem aktuellen Stand beim Hotel Misani wird wie folgt beantwortet. Auf Gesuch des Betreibungs- und Konkursamtes wurde die Baubewilligung bis Ende Oktober 2027 verlängert. Diese Entscheidung wurde intensiv diskutiert und basiert auf juristischer Beratung. Mit diesem Entscheid kann nun eine Schätzung durchgeführt werden und das Betreibungs- und Konkursamt hat eine gewisse Zeit, um allfällige Abläufe durchzuführen. Es herrscht Einigkeit darüber, dass der aktuelle Zustand sehr bedenklich ist. Daran ändert sich jedoch auch nichts, wenn keine gültige Baubewilligung besteht. Ein Stimmbürger möchte dazu einen Antrag stellen, was jedoch unter diesem Traktandum nicht entgegengenommen werden kann.

Der Gemeindepräsident:

A. Fanconi

Der Gemeindeschreiber:

B. Gruber