



**Protokoll der Gemeindeversammlung
Protokoll Nr. 4
Sitzung vom 12.12.2022, 20:15**

- Anwesend:** 180 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
- Stimmzähler:** Karin Schweizer, Hanspeter Hitz, Markus Testa, Alexander Hunger
- Gäste:** Martina Negrini, Mirco Negrini, Elena Zanini, Robert Bass, Thomas Wolf, Sven Kado, Ivan Bera, Giulia Della Moretta, Marina Schneider, Thomas Nievergelt, Tina Fritschi
- Protokoll:** Beat Gruber

**2022-20 9201.01 Finanzen und Steuern
Voranschlag
Budget
Beratung Gemeindeversammlung**

Sachverhalt

Das Budget 2023 weist im Endergebnis einen Aufwandüberschuss in der Höhe von CHF 889'262.— aus. Dieses Ergebnis basiert auf einem Gesamtertrag von CHF 22'216'620.— und einem Gesamtaufwand von CHF 23'105'522.—. Es sind Nettoinvestitionen im Umfang von CHF 3'970'000.— vorgesehen.

Die Gemeinde Celerina sieht sich, in verschiedenen Bereichen, mit steigenden Kosten konfrontiert. Diese stammen sowohl aus Ansprüchen und Erwartungen innerhalb der Gemeinde wie auch aus absehbaren regionalen Projekten. Um die übergeordnete Zielsetzung nach gesunden Gemeindefinanzen, bei gleichbleibender Steuerbelastung, zu erreichen und gleichzeitig wichtige Zukunftsprojekte wie ein Bauprojekt für Einheimischwohnungen, die Neugestaltung des Dorfzentrums «La Diagonela» sowie die Revitalisierung des Inns umsetzen zu können, wird es wichtig sein die Ausgaben weiterhin im bisherigen Rahmen halten zu können. Für die wirtschaftliche und touristische Zukunft von Celerina ist entscheidend, die genannten Projekte sowie auch die Weiterentwicklung des Gebietes Pradè sowie des Bahnhofplatzes voranzutreiben und zu realisieren. Die Finanzplanung der Gemeinde gibt dem Gemeindevorstand die Sicherheit, dass diese Vorhaben wie geplant umgesetzt werden können.

Die budgetierte Erfolgsrechnung sowie die Investitionsrechnung werden vorgestellt und zur Diskussion gestellt.

Erwägungen

Aus der Versammlung wird die Frage gestellt, ob im Budget ein Betrag für eine regionale Eishalle vorgesehen sei. Diese Frage wird wie folgt beantwortet: Im Budget 2023 ist dafür kein Betrag vorgesehen, da im kommenden Jahr auch noch keine Investitionen zu erwarten sind. Aktuell wird dieses Vorhaben in der Regionalplanung vorbereitet. Anschliessend könnte eine Abstimmung in den Gemeinden erfolgen.

Beschlüsse

Folgende Anträge des Gemeindevorstandes werden einstimmig genehmigt:

- Gutheissung des Budgets 2023, Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung
- Belassung des Steuerfusses 2023 auf 50% der 100% Kantonssteuern
- Belassung der Liegenschaftssteuern für das Jahr 2023 auf 0.75 ‰
- Gutheissung der Gebühren gemäss Abgabespiegel

Folgender Antrag der Geschäftsprüfungskommission wird einstimmig genehmigt:

- Wahl der BMU Treuhand AG, Chur/Samedan als Revisionsstelle für das Jahr 2023

2022-21 0004.02 Gemeindeorganisation, Gemeindeverwaltung Gewährung von Baurechten Baurecht Parz. 617 Gewährung eines Baurechtes

Sachverhalt

Die Gemeindeparzelle Nr. 617 in Pradatsch Suot steht im Besitze der Gemeinde. In den Jahren 2008/2009 wurde in einer ersten Etappe ein Baurecht für eine Baugesellschaft mit fünf Parteien gewährt und ein Mehrfamilienhaus erstellt. Mit Schreiben vom 29. Juni 2022 haben fünf Parteien der Gemeinde ein Gesuch um die Gewährung eines Baurechtes gestellt. Damit kann die zweite Etappe dieser Parzelle einer Überbauung zugeführt werden. Es handelt sich dabei um folgende Familien:

- a) Familie Bauer Jacqueline und Raphael
Vietta Palintschnieu 5, 7505 Celerina
verheiratet, ein Kind

- b) Familie Giulia Della Moretta / Ivan Bera
Via Suot Crasta 35, 7505 Celerina
verheiratet, keine Kinder
- c) Familie Negrini Martina und Mirco
A l'En 12, 7503 Samedan
verheiratet, zwei Kinder
- d) Familie Wolf Helen und Thomas
Crappun 19, 7503 Samedan
verheiratet, vier Kinder
- e) Familie Elena Zanini / Robert Bass
Promulins 23, 7503 Samedan
ledig, keine Kinder

Für die neuen Baurechte gelten die gleichen Bedingungen wie bei den übrigen Baurechten für Wohneigentum, welche die Gemeindeversammlung in den vergangenen Jahren gewährt hat. Insbesondere beginnt der Baurechtszins ebenfalls erst ab dem 6. Vertragsjahr zu laufen. Dieser basiert auf einem Preis pro m2 Bruttogeschossfläche von CHF 733.33, welcher zum hypothekarischen Referenzzinssatz verzinst wird. Die Baurechtsverträge werden über die Dauer von 70 Jahren abgeschlossen.

Beschluss

Die Gewährung von Baurechten auf der Parzelle Nr. 617 an folgende Parteien wird einstimmig genehmigt:

- Familie Bauer Jacqueline und Raphael
- Familie Giulia Della Moretta / Ivan Bera
- Familie Negrini Martina und Mirco
- Familie Wolf Helen und Thomas
- Familie Elena Zanini / Robert Bass

**2022-22 0000.01 Gemeindeorganisation, Gemeindeverwaltung
Gemeindeverfassung, Gesetze, Verordnungen etc.
Gesetz Wohnraumförderung
Erlass eines Gesetzes über die Förderung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung**

Sachverhalt

Mit der Annahme des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) bekennt sich die Gemeinde dazu, den Wohnraum für die einheimische Bevölkerung aktiv zu fördern. Die einheimische Bevölkerung umfasst diejenigen Personen, die ihren Wohnsitz bereits in der Gemeinde haben oder ihn mit dem Bezug des geförderten Wohnraums in die Gemeinde verlegen. Ein bedarfsgerechter Wohnraum soll für die einheimische Bevölkerung bezahlbar sein und über einen soliden Ausbaustandard verfügen.

Als Instrumente der Wohnraumförderung durch die Gemeinde zählt das WRFG verschiedene Förderungsinstrumente auf, wie bspw. Realisierung von Wohnbauten durch die Gemeinde, Beteiligung der Gemeinde an Bauträgern beziehungsweise Gründung solcher Trägerschaften durch die Gemeinde, Abgabe von Bauland im Baurecht oder zu Eigentum an Bauträgerschaften, Ergreifen von Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung oder den Erwerb von Bauland und Grundstücken. Nicht vorgesehen sind insbesondere Lenkungsabgaben oder Beschränkungen bei den altrechtlichen Wohnungen. Die Gemeinde wird somit an ihrer bisherigen Strategie, welche im Wesentlichen darin besteht, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, statt bestehendes Eigentum zu belasten, festhalten. Aufgrund dieser Strategie kann die Gemeinde derzeit bereits 77 Wohnungen an Einheimische vermieten.

Erwägungen

Aus der Versammlung wird die Frage gestellt, ob die Gemeinde abschätzen könne wieviele altrechtliche Wohnungen, die heute von Einheimischen bewohnt sind, in den nächsten Jahren als Zweitwohnung genutzt werden könnten. Kann diese potentielle Anzahl mit der heute Abend vorgestellten Strategie aufgefangen werden? Zudem würde das, von der Gemeinde präsentierte, „Bauen auf der grünen Wiese“ nicht dem Gedanken der Zweitwohnungs-Initiative entsprechen.

Diese Fragen werden wie folgt beantwortet: Es ist keine verlässliche Prognose möglich wieviele Wohnungen davon möglicherweise betroffen sein könnten. Es kann festgestellt werden, dass, auch aufgrund der höheren Zinsen, die gehandelten Preise und auch die Nachfrage leicht rückläufig sind. Das vorgestellte Potential befindet sich innerhalb der definierten Bauzone.

Weiter wird die Frage gestellt, was unter dem Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ verstanden wird. Beim Wohnraumförderungsgesetz handelt es sich um ein Rahmengesetz. Sobald die Gemeinde ein konkretes Projekt erarbeitet, wird die Kostenschätzung vorgestellt. Daraus können dann auch die Mietzinse berechnet werden. Für eine Wohnung von 100 m² muss mit einem Mietzins innerhalb der Bandbreite von CHF 1800 bis CHF 2500 Mietzins gerechnet werden.

Im Art. 6 des Wohnraumförderungsgesetzes ist auch die Veräusserung geregelt. Aus der Versammlung wird der Hinweis gemacht, dass die Gemeinde Celerina bis jetzt dem Grundsatz gefolgt ist, keine Liegenschaften zu veräussern. Dies soll auch beibehalten werden. Der Gemeindevorstand vertritt diesbezüglich die Meinung, dass dieser Grundsatz weiterhin angewandt werden soll, die Möglichkeit soll jedoch vorhanden sein. Eine solcher Entscheid wäre auf jeden Fall durch die Gemeindeversammlung zu fällen.

Beschluss

Das Gesetz über die Förderung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung (WRFG) wird mit grossem Mehr bei einer Gegenstimme und sieben Enthaltungen genehmigt.

2022-23 0110 Gemeindeorganisation, Gemeindeverwaltung Legislative (Gemeindeversammlung, Urnenabstimmung) Diverse Informationen Gemeindeversammlung 2022 Informationen und Mitteilungen 4-22

Sachverhalt

Zur Umstellung der öffentlichen Beleuchtung auf LED werden folgende ergänzende Informationen mitgeteilt:

Die LCC-Technologie wird bei der Strassenbeleuchtung nicht eingesetzt und ist auch dem Schweizer Markt praktisch verschwunden. Somit kann dies nicht weiterverfolgt werden. Die Kombination der Lampen mit einer Solarzelle ist technisch noch nicht ausgereift und die Anschaffungskosten sind deutlich höher.

Die Ausrüstung der Lampen mit einem Bewegungsmelder ist jederzeit möglich. Dies macht jedoch nur in Quartieren Sinn welche wenig Verkehr haben. Ansonsten wirkt dies eher störend. Im Gemeindegebiet Celerina sollen die vernetzten LED-Lampen installiert werden. Diese können einfach und zentral gesteuert werden.

Baustelle Misani

Leider gibt es immer noch einen Rechtsstreit über die Eigentümerschaft. Die Gemeinde Celerina hat die Grundstückseigentümerin darüber informiert, dass eine Verfügung für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erlassen werden soll.

Wohnraumförderungsgesetz / Planungszone

Das Wohnraumförderungsgesetz ist jetzt angenommen worden; was passiert mit der Planungszone? Es obliegt dem Gemeindevorstand darüber zu beraten. Wenn die Zielsetzung erreicht werden kann, könnte diese aufgehoben werden.

Der Presse konnte entnommen werden, dass eine Genossenschaft ein Interesse am Kauf der Chesa Faratscha habe. Aus der Versammlung wird dazu angemerkt, dass dies ein Grund sein könnte die Planungszone noch aufrecht zu erhalten oder allenfalls auf diese Parzelle zu beschränken. Die Gemeinde Celerina wurde von der genannten Genossenschaft nie direkt kontaktiert und hat keine Kenntnis vom aktuellen Verhandlungsstand. Die Aussagen in der Presse sind zudem gegensätzlich. Gemäss Beurteilung des Gemeindevorstandes Celerina muss dies juristisch genau geprüft werden. Ein Hinauszögern oder eine Beschränkung dürfte jedoch schwierig umzusetzen sein. Die Gemeinde ist dem öffentlichen Recht verpflichtet.

Es wird zudem angeregt zu prüfen, ob die Zielsetzung der Planungszone mit dem Wohnraumförderungsgesetz erreicht werden kann. Diese Prüfung soll vorgenommen werden bevor die Planungszone aufgehoben wird.

Diverses

Um auf der Parzelle hinter der katholischen Kirche ein Wohnhaus zu erstellen, ist auch eine Einfahrt in eine Tiefgarage notwendig. Es wird die Frage gestellt, ob dies bereits gelöst sei. Dies muss im Rahmen der Bauprojekterarbeitung geklärt werden.

Es wird angemerkt, dass der beleuchtete Baum beim Reservoir nicht im Sinne des Energiesparens sei. Dieser leuchtet während einer beschränkten Zeit über die Festtage und sieht optisch gut aus.

Bei der Kirche San Gian soll nach Möglichkeit eine Schlittelbahn präpariert werden.

Der Gemeindepräsident:



Chr. Brantschen

Der Gemeindeschreiber:



B. Gruber