

Einladung zur Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 31.03.2016, 20.00 Uhr, Sala Sot igl Tez Schulhaus Lantsch/Lenz

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl zweier Stimmenzähler
2. Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 16.12.2015
3. Dienstbarkeitsvertrag Don Bosco
4. Dienstbarkeitsvertrag Post Immobilien AG für Bau- und Benützungsrecht Bushaltestelle Parz. 458
5. ARA Tiefencastel – Genehmigung Statuten
6. Auflösung Verband Integration Albula/VIA
7. Kreditgesuche
 - 7.1 Erschliessung Quartiergebiet „Pala“, Bruttokredit CHF 95'000
 - 7.2 Nachtragskredit Projektierung Melioration CHF 75'000
 - 7.3 ARA Tiefencastel, Projektkredit Leitsystem Bruttokredit CHF 29'000
 - 7.4 ARA Tiefencastel, Schlammfalle Bruttokredit CHF 32'500
 - 7.5 Fahrzeug Werkmeister Bruttokredit CHF 35'000
 - 7.6 Spielgerät Schulhausplatz CHF 30'000
8. Eigentumsübertragung (Vereinbarungen mit Urs und Nicole Hüttemann einerseits und Frau Selina Chernousova andererseits betreffend Nachzahlungsverpflichtung Parzelle 549)
9. Varia

Das Protokoll der letzten Gemeindeversammlung vom 16.12.2015 liegt auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf und ist auch auf unserer Webseite www.lantsch-lenz.ch → Aktuelles publiziert.

Lantsch/Lenz, 21.03.2016

Der Gemeindevorstand

Invitaziun a la radunanza communal digls 31 da mars 2016, allas 20.00 h, Sala Sot igl Tez an scola da Lantsch

Tractandas

1. Bainvegni ed elecziun da dus dombravouschs
2. Approvaziun digl protocol dalla radunanza communal digls 16-12-2015
3. Contract da dretg da biagier Don Bosco
4. Contract da servitut Post Immobilien AG per dretg da biagier e dretg d'adieuer fermada digl bus parcella 458
5. ARA Casti – approvaziun statuts
6. Schliaziun consorzi integraziun Val Alvra/VIA
7. Dumondas da credits
 - 7.1 Avertura digl taragn digl quartier "Pala", credit brut frs. 95'000
 - 7.2 Credit supplementar project migliuraziun frs. 75'000
 - 7.3 ARA Casti, project sistem da direcziun, credit brut frs. 29'000
 - 7.4 ARA Casti, trapla da lozza, credit brut frs. 32'500
 - 7.5 vehichel communal per capo-luvrant, credit brut frs. 35'000
 - 7.6 urdean da giuier plaz da scola frs. 30'000
8. transferimaint da proprietad (cunvignientscha cun Urs e Nicole Hüttemann d'ena vart e donna Selina Chernousova dall'otra vart concernent l'obligaziun paiamaint supplementar parcella 549)
9. Varia

Igl protocol dalla davosa radunanza communal digls 16 da december 2015 stat a disposiziun tar l'administraziun communal ad è er publitgia sen la nossa pagina d'internet www.lantsch-lenz.ch → Aktuelles.

Lantsch, igls 21-03-2016

La suprastanza communal

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die erste Gemeindeversammlung in der neuen Legislaturperiode 2016-2018 findet am Donnerstag, 31. März 2016 in der Sala sot igl tez im Schulhaus statt. Dazu laden wir Sie herzlich ein und geben Ihnen gerne nachfolgende Informationen bekannt.

Traktandum 3 - Dienstbarkeitsvertrag Don Bosco

Für die anstehende Erneuerung/Sanierung vom Lagerhaus Don Bosco kann die Gemeinde Lantsch/Lenz mit Herr Albert Mächler und der Familie Nadig zwei interessierte Parteien vorstellen. Anlässlich der Informationsveranstaltung vom 9. März 2016 sind die Baurechtsverträge sowie die Projekte vorgestellt worden. Somit können Sie, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, an der Gemeindeversammlung vom 31.03.2016 auswählen, wer den Zuschlag erhält. Dabei wird an der Gemeindeversammlung nur über den Dienstbarkeitsvertrag und nicht über das Projekt abgestimmt. Zum Inhalt des Dienstbarkeitsvertrages kurz einige Informationen.

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet zum Zweck des Betriebes einer Ferienunterkunft auf der Baurechtsfläche die bestehenden Gebäude zu sanieren bzw. zu ersetzen, sowie die nicht überbaute Baurechtsfläche als Umschwung bzw. Spielplatz zu benützen. Die heute auf der Baurechtsfläche stehenden Gebäude (Hauptgebäude Assek. Nr. 49C, Schlafgebäude Assek. Nr. 49C-A, Schlafgebäude Assek. Nr. 49C-B sowie Bürocontainer Assek. Nr. C-C) stehen im Eigentum der Politischen Gemeinde Lantsch/Lenz. Sie gehen mit dem Vollzug des Baurechtsvertrages in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über. Die Gemeinde verzichtet angesichts des heutigen Gebäudezustands auf eine entsprechende Entschädigung. Das Baurecht dauert bis im 2076 und der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 4'500. Sollte nach Ablauf der Baurechtsdauer unter den dannzumaligen Eigentümern kein neuer Vertrag zustande kommen, so fallen die Bauten dem Grundeigentümer heim. Er hat dafür der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung in der Höhe von 66% des amtlichen Verkehrswertes zu entrichten. Liegt die letzte Schätzung mehr als zwei Jahre zurück, so ist auf Kosten beider Parteien eine Neuschätzung zu veranlassen. Unter weitere Bestimmungen zum Baurecht ist festgehalten, dass die Baurechtsnehmerin sich verpflichtet, die Gebäude innert 2 Jahren nach Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch zu sanieren bzw. zu ersetzen und ihrem Zweck zuzuführen. Für den Fall, dass diese Frist nicht eingehalten werden sollte, kann die Grundeigentümerin die Aufhebung des Baurechtsvertrages verlangen. Neben der Schneeräumung ist die Gemeinde auch für den Unterhalt der Zufahrtsstrasse zuständig.

Da mehrere Interessenten vorhanden sind, muss der Ablauf der Abstimmungen wie folgt erfolgen:

- a) Eintretensdebatte:
Soll Don Bosco im Baurecht abgegeben werden (Antrag Vorstand: Eintreten)
- b) Vertragsentwurf:
Durchberatung der einzelnen Artikel, eventuelle Vorschläge entgegennehmen und darüber abstimmen. (Antrag Vorstand: Entwurf in der vorgelegten Form zuzustimmen)

- c) Schlussabstimmung: Soll Don Bosco im Baurecht abgegeben werden und sind die Anwesenden mit dem beratenen Vertrag einverstanden?
= Schlussabstimmung
- d) Kompetenz an den Gemeindevorstand, diesen Vertrag mit einem der beiden Interessenten abzuschliessen. Die Gemeindeversammlung muss über den bevorzugten Interessenten abstimmen.

Traktandum 4 - Dienstbarkeitsvertrag Post Immobilien AG für Bau- und Benützungsrecht Bushaltestelle Parz. 458

Die Post Immobilien AG beabsichtigt die ehemalige Postliegenschaft zu verkaufen. Die Gemeinde kann den Platz mit einer Dienstbarkeit als Bushaltestelle sichern. In der Zwischenzeit wurde ein Dienstbarkeitsvertrag durch das Grundbuchamt ausgearbeitet. Für die Einräumung der Dienstbarkeit hat die Gemeinde Lantsch/Lenz der Post Immobilien AG eine einmalige Entschädigung von CHF 50'000 pauschal zu entrichten. Die Wendefläche beträgt rund 255 m². Die Kosten für Betrieb und Unterhalt wie auch die Grundbuchgebühren gehen zu Lasten der Gemeinde. Die Berechtigte verpflichtet sich zur entschädigungslosen Löschung der heute vereinbarten Dienstbarkeit sofern der Verwendungszweck – Sicherstellung Posthalte – nicht mehr gegeben ist.

Der Gemeindevorstand beantragt den Dienstbarkeitsvertrag mit Post Immobilien AG für den Bau- und Benützungsrecht der Posthaltestelle zu genehmigen.

Traktandum 5 – ARA Tiefencastel – Genehmigung Statuten

Unter dem Namen "Zweckgemeinschaft ARA Tiefencastel" verbinden sich die Gemeinden Albula/Alvra und Lantsch/Lenz zu einer öffentlich-rechtlichen Zweckgemeinschaft im Sinne von Art. 50 Abs. 1 lit. c des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden, um mit gemeinsamen Mitteln die Aufgaben zu erfüllen. Die Zweckgemeinschaft bezweckt den Betrieb und Unterhalt der ARA Tiefencastel. Zu ihrem Zweck gehören insbesondere:

1. Sammlung und Reinigung der aus den angeschlossenen Gemeinden anfallenden Abwasser;
2. Betrieb und Unterhalt der ARA, der dazu gehörenden Verbindungskanäle und Spezialbauwerke, sowie der Erschliessungsstrasse;
3. Zusammenarbeit mit benachbarten Abwasserreinigungsanlagen

Die weiteren Vertragsdetails können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die neuen Statuten wurden durch den Gemeindezusammenschluss im Albulatal nötig.

Der Gemeindevorstand ist mit dem gemeinsam ausgearbeiteten Vertrag einverstanden und empfiehlt diesen zu genehmigen.

Traktandum 6 – Auflösung Verband Integration Albula/VIA

Nach 20 Jahren Verbandstätigkeit des Kleinklassenschulverband Albula KSVA und VIA wurde an der ausserordentlichen Delegiertenversammlung vom 17.12.2015 beschlossen den Verband Integration Albula / VIA, aufgrund der durch die Zusammenlegung von Gemeinden gegebenen Möglichkeit schlanker Strukturen, aufzulösen. Dabei wurde einstimmig festgehalten, bewährte Strukturen im Sinne des „Spirit VIA“ beizubehalten und die Anstellungsbedingungen für das heilpädagogische Fachpersonal, in der ganzen Region gleich zu handhaben. Durch die Übertragung der Aufgaben des VIA's an die drei Schulverbände Vaz/Oberbaz, Surses und Albulatal können Einsparungen im Umfang von rund CHF 100'000 ergeben.

Der Gemeindevorstand unterstützt die Auflösung des Verbandes VIA.

Traktandum 7 – Kreditgesuche

7.1 Erschliessung Quartiergebiet „Pala“, Bruttokredit CHF 95'000

Im Auftrag der Gemeinde Lantsch/Lenz werden die Erschliessungsanlagen für das Quartierplangebiet La Pala geplant. Zu den beiden nächst gelegenen Hydranten beträgt der Abstand 150 m resp. 200 m. Aufgrund dieser Tatsache empfiehlt das Planungsbüro einen Hydranten und den Ausbau der Wasserversorgung vorzusehen. Mit einer im gleichen Graben wie das Abwasser verlegten Wasserleitung könnten zwei Stumpenleitungen zu einem Ring verbunden werden. Dies würde die Versorgungssicherheit fördern. Dabei entstehen insgesamt Kosten von rund CHF 94'380. Die Gemeinde beteiligt sich anteilmässig nur an die Kosten für die Sanitäre Installationen von ca. CHF 30'000. Die weiteren Kosten wie Grabarbeiten müssen wie üblich bei Quartiererschliessungen vollständig durch die Grundeigentümer übernommen werden.

7.2 Nachtragskredit Projektierung Melioration CHF 75'000

Für die Planung der Gesamtmelioration hat die Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2012 den Planungskredit von CHF 100'000 bewilligt. Bis Ende 2015 sind Kosten von CHF 118'626.90 aufgelaufen. Die vielen Einsparungen zum Beizugsgebiet haben Mehrkosten verursacht. Vor allem aber erfolgte die Kreditüberschreitung weil bei der seinerzeitigen Planung der Aufwand für die Meliorationskommission nicht einberechnet wurde. Bis zum Ende der Projektierung werden die Projektierungskosten aufgrund der aktuellen Kostenplanung bei rund CHF 175'000 liegen.

7.3 ARA Tiefencastel, Projektkredit Leitsystem Bruttokredit CHF 29'000

Für die Planung, Ermittlung der Kosten und Einholung der Offerten für den Ersatz des Prozessleitsystems wird ein Bruttokreditbetrag von Fr. 29'000 beansprucht. In einem nächsten Schritt im 2017 ist dann der Gesamtkredit von ca. Fr. 500'000 für den Ausbau des Leitsystems einzuholen.

7.4 ARA Tiefencastel, Schlammfalle Bruttokredit CHF 32'500

Der Schlamm wird seit einigen Jahren nach Chur in die Verbrennung gebracht. Seitdem wird der Schlamm nicht mehr hygienisiert, also nicht mehr aufgeheizt.

Seitdem gibt es Probleme mit dem Faulturm. Nach verschiedenen Abklärungen wird vorgeschlagen eine sogenannte Schlammfalle anzuschaffen.

7.5 Fahrzeug Werkmeister Bruttokredit CHF 35'000

Seit dem Jahr 2003 steht der Jeep Mitsubishi im Einsatz. Durch die Zunahme der Reparaturkosten macht es Sinn, denn in der Buchhaltung schon längstens abgeschriebenes Fahrzeug zu ersetzen.

7.6 Spielgerät Schulhausplatz CHF 30'000

Für die Anschaffung und Einrichtung von Spielgeräten auf dem Schulhausplatz betragen die Kosten rund CHF 30'000.

Der Gemeindevorstand beantragt sämtliche Kredite zu genehmigen.

Traktandum 8 – Eigentumsübertragung (Vereinbarungen mit Urs und Nicole Hüttemann einerseits und Frau Selina Chernousova andererseits betr. Nachzahlungsverpflichtung Parzelle 549)

Im Jahre 2005 hat die Gemeinde den Eheleuten Hüttemann die Parzelle 549 mit einer Fläche von 740 m² verkauft. Die Parzelle wurde zu günstigen Bedingungen abgegeben mit der Bedingung, dass die Käufer mindestens 20 Jahre in der Gemeinde wohnen bleiben. Der Verkaufspreis betrug CHF 200 pro m². Im Vertrag ist erwähnt, dass bei einem Verkauf der Parzelle 549 von den Verkäufern eine Nachzahlung von CHF 200 pro m² zu leisten ist. Im Jahre 2014 verkaufte die Gemeinde weitere 89 m² Boden an die Eheleute Hüttemann mit derselben Nachzahlungsverpflichtung. Zur Sicherstellung der Nachzahlungsverpflichtung wurde auf der Parzelle 549 eine Sicherungshypothek in Form einer Grundpfandverschreibung über insgesamt CHF 165'800 im II. Rang zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen.

Nun beabsichtigt Familie Hüttemann, das Haus zu verkaufen. Bei der heutigen Rechts- und Sachlage würden CHF 200 pro m² und somit CHF 165'800 zur Nachzahlung fällig. Die Käuferin, Frau Selina Chernousova-Gasparin beabsichtigt, mit ihrer Familie den Wohnsitz nach Lantsch/Lenz zu verlegen. Sie ist auch bereit, die Verpflichtungen aus dem Vertrag Hüttemann zu übernehmen, d.h. Übernahme der Nachzahlungsverpflichtung für die restliche Dauer (bis Ende Oktober 2025) und Eintragung einer Sicherungshypothek über CHF 165'800, sofern sie analog zur Vereinbarung mit der Familie Hüttemann bei einem Verkauf während der restlichen Dauer der Nachzahlungsverpflichtung an einen Wohnsitznehmer ebenfalls von der Nachzahlungsverpflichtung befreit wird.

Die Gemeindeversammlung hat in diesem Zusammenhang zwei Vereinbarungen zu genehmigen:

1. Vereinbarung mit Familie Hüttemann:

Darin verzichtet die Gemeinde auf die Nachzahlung der Familie Hüttemann und erteilt die Bewilligung zur Löschung der Sicherungshypothek im Grundbuch, unter der Bedingung, dass die Familie Hüttemann das Haus an Frau Chernousova verkauft und Frau Chernousova in die

Nachzahlungsverpflichtung gemäss separater Vereinbarung mit der Gemeinde zu eintritt.

2. **Vereinbarung mit Frau Chernousova:**

Darin übernimmt sie die Nachzahlungsverpflichtung der Familie Hüttemann beim Erwerb des Grundstücks 549. Sie verpflichtet sich zu einer im Grundbuch einzutragenden Sicherungshypothek über CHF 165'800. Im Vergleich zur kaufvertraglichen Regelung mit der Familie Hüttemann erfährt die Nachzahlungsverpflichtung mit Frau Chernousova in zwei Punkten eine Änderung. Die Sicherungshypothek wird im Grundbuch im I. Rang eingetragen. Bei einem Weiterverkauf wird Frau Chernousova von der Nachzahlungspflicht befreit, sofern der neue Käufer/Eigentümer seinerseits in die Nachzahlungsverpflichtung für die restliche Dauer Eintritt und sich bereit erklärt, zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eine Sicherungshypothek einzutragen (damit würde ein erneuter Gemeindeversammlungsbeschluss bei einer erneuten Handänderung hinfällig).

Der Gemeindevorstand empfiehlt die Vereinbarungen mit Urs und Nicole Hüttemann einerseits und Frau Selina Chernousova andererseits zu genehmigen.

Wir freuen uns, Sie an der nächsten Gemeindeversammlung willkommen zu heissen.

Lantsch/Lenz, 21.03.2016

Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz