



Botschaft

zuhanden der

Volksabstimmung

vom 24. November 2019

betreffend

Kredit für den Bau des Alterszentrums Du Lac mit Pflegeheim, Alterswohnungen und öffentlicher Tiefgarage sowie für die Anpassung der Via Giovanni Segantini über insgesamt CHF 38'850'000.- (+/- 10%)

Teilrevision der Ortsplanung «Spezialzone Du Lac»

Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die interkommunale Zusammenarbeit für die Bereitstellung des Alterszentrums Du Lac (Anschlussvertrag)



Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser	5
2	Anträge	9
3	Ausgangslage	10
3.1	Langzeitpflege als kommunale Aufgabe	10
3.2	Dringender Handlungsbedarf	10
3.3	Neuer Lösungsansatz mit zwei Standorten	11
3.4	Projektierungskredite	11
3.5	Regional abgestimmte Bedarfsplanung	12
3.6	Stellungnahme der Planungsregion zur Bedarfsplanung	13
3.7	Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Aktionärsbindungsvertrag)	14
4	Bauprojekt	15
4.1	Standort	15
4.2	Siegerprojekt Projektwettbewerb	16
4.3	Pflegeheim und Arealentwicklung	16
4.4	Weiterbearbeitung zum Vor- und Bauprojekt	16
4.5	Bereinigung der Aufgabenstellung und des Raumprogramms	17
4.6	Teilprojekte	17
4.7	Gesamtprojekt (Grundauftrag, Baufeld A gemäss GEP/GGP)	19
4.8	Künftige Erweiterungsmöglichkeiten und Drittnutzungen	25
5	Baukredit	28
5.1	Übersicht Investitionskosten und Zuordnung zu Teilprojekten	28
5.2	Pflegeheim und Umgebung TP 1.0	29
5.3	Öffentliche Tiefgarage TP 1.1	30
5.4	Alterswohnungen TP 1.2	30
5.5	Oberirdische Parkplätze TP 1.3	31
5.6	Strassenprojekt Via Giovanni Segantini TP 1.4	32
5.7	Trafostation und Energiezentrale TP 2	32
5.8	Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	32
5.9	Kostenaufteilung	34
6	Finanzierung	36
6.1	Öffentliche Finanzierung gemäss Du Lac-Schlüssel	36
6.2	Einmalzahlung für Grundstück	37
6.3	Investitionsbeiträge des Kantons	37
6.4	Erlös aus Aktienverkauf Promulins AG	40
6.5	Reserve für Instandsetzung und Erneuerung Promulins AG	42

6.6	Vorfinanzierung Pflegeheim	43
6.7	Ersatzabgabe Erstwohnungsanteil	43
6.8	Fonds Cavigilli Alterswohnungen	44
7	Betrieb und Folgekosten	44
7.1	Pflegeheim	44
7.2	Alterswohnungen	46
7.3	Öffentliche Tiefgarage	47
8	Nutzungsplanung	48
8.1	Grundlagen für die Anpassung der Grundordnung	48
8.2	Anpassung und Ergänzung der Grundordnung	49
8.3	Ziele der Teilrevision der Ortsplanung	49
8.4	Kantonale Vorprüfung	49
8.5	Öffentliche Auflage (Mitwirkung)	50
8.6	Urnenabstimmung	50
9	Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Anschlussvertrag)	51
9.1	Zusammenarbeit mit Partnergemeinden Sils und Silvaplana	51
9.2	Rechtsgrundlage und Rechtsformen der Zusammenarbeit	51
9.3	Sitzgemeindemodell	52
9.4	Anschlussvertrag	53
10	Abstimmungen in den Partnergemeinden	54
11	Baukredit, Teilrevision Ortsplanung, Anschlussvertrag	54
12	Zeitplan	55
13	Exkurs: Bemerkungen zum Projekt Promulins mit 117 Pflegebetten	56
13.1	Vereinbarungen in der Planungsregion	56
13.2	Um- und Neubau bei laufendem Betrieb	57
13.3	Zwei Häuser mit unterschiedlicher Qualität	58
13.4	Flexibilität für die Zukunft	58
13.5	Angebot an betreutem Wohnen	59
13.6	Zurück zum Start	59
14	Anhang Pläne Bauprojekt	60
15	Anhang Projektbeschrieb	70
16	Anhang Nutzungsplanung	75
17	Anhang Anschlussvertrag	94

1 Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser

Der Handlungsbedarf zur Erneuerung des Pflegeangebotes im Oberengadin ist schon seit vielen Jahren anerkannt. Im Alters- und Pflegeheim Promulins sind die räumlichen Gegebenheiten nicht mehr zeitgemäss und der Sanierungsbedarf dringend. Nach der Ablehnung des Pflegezentrums Farkas durch die Stimmbevölkerung im Februar 2014 einigten sich die Gemeinden der Planungsregion Oberengadin darauf, das Pflegeangebot auf zwei Standorte aufzuteilen und die Leitung der beiden Pflegeheime der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin zu übertragen. Sie vereinbarten, dass die drei Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz am Standort Du Lac in St. Moritz ein Pflegeheim mit 60 bis 72 Betten erstellen und die übrigen Gemeinden der Planungsregion Oberengadin am Standort Promulins in Samedan ein Pflegeheim mit 60 Betten und einer Ausbaumöglichkeit bis 84 Betten planen. Damit kann der auf 120 bis maximal 156 Betten geschätzte Bedarf inskünftig abgedeckt werden und es wird nicht mehr notwendig sein, dass viele ältere Menschen auf ein Pflegeheim ausserhalb des Tals ausweichen müssen. Aus den drei Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz lebten im Jahr 2018 34 pflegebedürftige Personen im Promulins und 37 in anderen Institutionen auf den ganzen Kanton Graubünden verteilt.

Im Sommer 2016 genehmigte die Stimmbevölkerung der drei Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz den Kredit für die Projektierung des Pflegeheims Du Lac mit grosser Mehrheit und beauftragte die Verantwortlichen, einen Architekturwettbewerb durchzuführen, ein Bauprojekt auszuarbeiten und dieses, zusammen mit der dafür notwendigen Anpassung der Nutzungsplanung, zur Abstimmung zu bringen.

Mitte 2017 bis Mitte 2018 führten die drei Partnergemeinden einen Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren durch. Das Siegerprojekt ESPLANADE der Architektengemeinschaft Bob Gysin + Partner AG sowie Mierta & Kurt Lazzarini Architekten AG überzeugte das Preisgericht durch die städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Qualitäten. Die Positionierung des Pflegeheims erlaubt eine optimale Anbindung an die belebte Via dal Bagn und damit auch eine gute soziale Integration der Bewohner und Bewohnerinnen. Die innere Organisation des Alterszentrums bietet attraktive öffentliche, halböffentliche und private Bereiche sowie eine ausgewogene Mischung von betrieblicher Funktionalität und Wohnlichkeit. Mit der Unterstützung der für die verschiedenen betrieblichen Fachbereiche zuständigen Mitarbeitenden des Alters- und Pflegeheims Promulins wurde

das Siegerprojekt zu einem detaillierten Bauprojekt ausgearbeitet, welches Ihnen nun zur Abstimmung unterbreitet wird.

Im Alterszentrum Du Lac sollen insgesamt 60 Pflegebetten in Einzelzimmern entstehen: vier Wohngruppen mit je 12 Zimmern auf zwei Stationen und eine Wohngruppe mit 12 Zimmern für Menschen mit fortgeschrittener Demenz. Dazu gehört auch der direkt angegliederte Demenzgarten. Das Alterszentrum verfügt über alle für einen effizienten Betrieb und eine optimale Betreuung notwendigen Räume. Die Betriebsabläufe funktionieren perfekt, die Übersichtlichkeit auf den Stationen und den halböffentlichen Bereichen ist jederzeit gewährleistet. Der öffentliche Bereich im Erdgeschoss ist Anlaufstation, Aufenthaltsbereich und Treffpunkt. Eine Cafeteria mit zusätzlichen gedeckten Sitzplätzen im Vorbereich trägt zur Belebung bei.

Im vierten Obergeschoss entstehen 16 Zwei-Zimmer-Wohnungen und eine Drei-Zimmer-Wohnung. Sie verfügen über einen separaten Zugang. Durch die gemeinsame Nutzung der öffentlichen und halböffentlichen Räume bilden die Mieter und Mieterinnen aber auch Teil der Gemeinschaft. Dank der Nähe zum Pflegeheim ist betreutes Wohnen möglich, welches üblicherweise Dienstleistungen wie Nothilfe, Aktivitäten, Anlässe, Verpflegung, Reinigung und Wäscheservice beinhaltet. Das vierte Obergeschoss kann bei Bedarf in eine voll funktionsfähige Pflegestation umgebaut werden und erfüllt so die geforderte Erweiterungsmöglichkeit. Die bauliche Struktur und die Erschliessung der Haustechnik eignen sich hervorragend sowohl für Alterswohnen als auch für den Pflegebetrieb.

Die heutigen Parkplätze auf dem Du Lac Areal werden durch eine Tiefgarage ersetzt, welche 22 Parkfelder für das Alterszentrum und 78 öffentliche Parkfelder anbietet. Oberirdisch entstehen für Besucher 9 Parkplätze auf dem Vorplatz und 34 Parkplätze im Bereich zwischen Alterszentrum und Wohnpark Du Lac. Dieses Areal ist für eine künftige Drittnutzung vorgesehen. Der Verlauf der Via Giovanni Segantini wird so angepasst, dass eine zweckmässige Bebauung möglich ist. Die Fläche auf der Anhöhe Richtung Via Salet bleibt als Landreserve für die Zukunft erhalten.

Das Areal Du Lac liegt heute in der Äusseren Dorfzone. Das Alterszentrum ist in seiner Volumetrie nur dann realisierbar, wenn die Teilrevision der Ortsplanung mit der «Spezialzone Du Lac» von der Stimmbevölkerung ebenfalls mit vorliegender Botschaft angenommen wird.

Aus diesem Grund sind nebst der Anpassung des Zonenplans und

des Baugesetzes auch die Anpassung und Ergänzung des Generellen Gestaltungsplanes sowie des Generellen Erschliessungsplans Bereich Siedlung, Teilplan Verkehr und Teilplan Ver- und Entsorgung mit den dazugehörigen Vorschriften notwendig.

Das Pflegeheim samt den dazugehörigen Umgebungsarbeiten kostet CHF 35.3 Mio., die Alterswohnungen CHF 6.5 Mio., die öffentliche Tiefgarage CHF 6.8 Mio., die oberirdischen Parkplätze CHF 0.5 Mio. und das Strassenprojekt CHF 1.6 Mio. Berechnet auf 84 Betten, welche im Alterszentrum Du Lac in Zukunft allenfalls angeboten werden könnten, betragen die Kosten weniger als CHF 500'000.- pro Bett und entsprechen damit dem im Kanton Graubünden üblichen Benchmark. Es handelt sich somit in keiner Weise um ein Luxusprojekt, sondern um ein funktionales und wirtschaftliches Gebäude mit grosser Nachhaltigkeit. Wirtschaftlichkeitsberechnungen haben zudem ergeben, dass sich die Investition in das 4. Obergeschoss mit den Alterswohnungen lohnt.

Der Betrieb des Pflegeheims Du Lac soll mittels einer Leistungsvereinbarung ebenfalls der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO) übertragen werden. Die SGO führt seit der Auflösung des Kreises bereits das Spital und das Alters- und Pflegeheim Promulins. Diese gemeinsame Betriebsführung hat sich bewährt. Synergien in den Bereichen Finanzverwaltung, Rechnungswesen, Informationstechnik, Personal, Küche, Wäscherei, Hygieneberatung usw. können genutzt werden. Die Gesundheitsversorgung im Oberengadin wird damit insgesamt gestärkt.

Die Ausgaben für das Alterszentrum tragen die drei Partnergemeinden gemeinsam und teilen sie im Verhältnis des sogenannten Du Lac-Verteilschlüssels untereinander auf. Der Du Lac-Verteilschlüssel berechnet sich analog dem regionalen Verteilschlüssel. Die Zusammenarbeit regeln die drei Gemeinden nach dem Sitzgemeindemodell mit einem öffentlich-rechtlichen Anschlussvertrag. Die Gemeinde St. Moritz stellt das Areal Du Lac für den Bau des Alterszentrums zur Verfügung und wird von den Partnergemeinden mit einer Einmalzahlung dafür entschädigt. Die Gemeinde St. Moritz stellt als Sitzgemeinde die Aufgabenerfüllung auch für die Anschlussgemeinden sicher und bleibt Eigentümerin des Gebäudes. Die Anschlussgemeinden beteiligen sich anteilmässig an den Investitionskosten sowie an den laufenden Kosten. Die Einnahmen werden ebenfalls nach Verteilschlüssel aufgeteilt.

Das Gesundheitsamt des Kantons Graubünden unterstützt das Projekt Alterszentrum Du Lac vorbehaltlos. Es unterstützt insbesondere auch die Zwei-Standorte-Strategie der Planungsregion Oberengadin und sieht darin den grossen Vorteil der Flexibilität für die Zukunft und der Möglichkeit, betreutes Wohnen anzubieten, welches einem steigenden Bedürfnis entspricht und die Gesundheitskosten zu reduzieren hilft. Nach Aussage des Gesundheitsamts erfüllt das Alterszentrum Du Lac alle Voraussetzungen für eine neuzeitliche Pflege und Betreuung von betagten Menschen.

Die Gemeinden Sils und Silvaplana haben an den Gemeindeversammlungen vom 12. September 2019 und 3. Oktober 2019 den beiden Vorlagen zu Baukredit und Anschlussvertrag bereits zugestimmt, in Sils ohne Gegenstimme und in Silvaplana mit lediglich zwei Gegenstimmen bei 88 anwesenden Stimmberechtigten.

Der Gemeindevorstand und der Gemeinderat beantragen Ihnen, dem Baukredit, der Teilrevision der Ortsplanung mit der Spezialzone Du Lac und dem Anschlussvertrag ebenfalls zuzustimmen, damit das Alterszentrum Du Lac möglichst rasch realisiert und im Jahre 2023 bezogen werden kann. Dieses Angebot entspricht einem lange gehegten Wunsch der älteren einheimischen Bevölkerung der Seengemeinden, die ihren Lebensabend gerne dort verbringen möchten, wo sie sich zuhause fühlen.

2 Anträge

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 16 Mitgliedern beantragt Ihnen der Gemeinderat einstimmig

- dem Kredit für den Neubau des Alterszentrums Du Lac mit Pflegeheim, Alterswohnungen und öffentlicher Tiefgarage sowie für die Anpassung der Via Giovanni Segantini über insgesamt CHF 38'850'000.- inkl. Mehrwertsteuer (+/- 10%) zuzustimmen
- der projektbezogenen Anpassung der Ortsplanung mit Begründung der «Spezialzone Du Lac» zuzustimmen
- den öffentlich-rechtlichen Vertrag (Anschlussvertrag) über die interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden Sils i.E./Segl, Silvaplana und St. Moritz für die Bereitstellung des Alterszentrums Du Lac zu genehmigen.

St. Moritz, 24. Oktober 2019

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident:

Christian Jott Jenny

Der Gemeindeschreiber:

Ulrich Rechsteiner

3 Ausgangslage

3.1 Langzeitpflege als kommunale Aufgabe

Gemäss Art. 29 Abs. 1 des Gesetzes über die Förderung der Krankenpflege und der Betreuung von betagten und pflegebedürftigen Personen (Krankenpflegegesetz, KPG) vom 30. August 2017 (Stand 1. Januar 2018) haben die Gemeinden für ein ausreichendes Angebot für die teilstationäre und stationäre Pflege und Betreuung von Langzeitpatientinnen und -patienten und betagten Personen zu sorgen. Die Gemeinden einer Planungsregion haben sich dabei in zweckmässiger Weise zu organisieren (Art. 9 Abs. 1 KPG) sowie eine regional abgestimmte Bedarfsplanung zu erstellen (Art. 9 Abs. 2 KPG). Zur Planungsregion Oberengadin gehören die ehemaligen Kreisgemeinden Bever, Celerina, La Punt-Chamues-ch, Madulain, Pontresina, Samedan, S-chanf, Sils, Silvaplana, St. Moritz und Zuoz.

3.2 Dringender Handlungsbedarf

Das Altersheim Promulins wurde im Jahr 1979 erstellt und 1993 mit einem Pflegeheimtrakt erweitert. Gemäss Pflegeheimliste des Kantons Graubünden verfügt das Alters- und Pflegeheim Promulins über 108 bewilligte Pflegebetten, davon 50 in Zweibettzimmern. Aufgrund der beengten und unübersichtlichen Raumverhältnisse können indessen heute nur noch etwa 85 bis maximal 90 Bewohner aufgenommen werden. Die räumlichen Strukturen sind schon lange nicht mehr zeitgemäss und der Sanierungsbedarf unübersehbar. Die damals zuständige Kommission Spital und Alters- und Pflegeheim des Kreises Oberengadin leitete bereits im Jahr 2007 die Planung eines neuen Pflegeheims ein. Am 7. März 2010 stimmte die Oberengadiner Stimmbewölkerung einem Kredit für einen Architekturwettbewerb für ein zentrales Pflegezentrum in Samedan zu. In der Folge bewilligte der Kreisrat Projektierungskredite von insgesamt ca. CHF 3 Mio. Den Kredit für den Neubau des Pflegezentrums Farkas in der Höhe von CHF 64.5 Mio. lehnte der Soverän indessen am 9. Februar 2014 sehr deutlich mit 66 Prozent der Stimmen ab. Als Gründe für das Nein wurden in erster Linie der Standort, aber auch die Grösse und die Kosten genannt. Der Handlungsbedarf war bereits damals unumstritten.

Einig war man sich nach dem Nein zur Farkas-Vorlage darin, dass möglichst rasch eine neue Lösung zu suchen war. Nicht einig waren sich die Oberengadiner Gemeinden indessen, wie die neue Lösung aussehen sollte.

Die Antworten auf die Umfrage des Kreisamts vom 4. März 2014 fielen sehr unterschiedlich aus. S-chanf sprach sich für ein dezentrales Pflegeangebot aus. Sils und St. Moritz zogen eine dezentrale Lösung ebenfalls in Erwägung. Die anderen Gemeinden gingen von einem zentralen Standort aus. Diametral auseinander gingen die Vorstellungen hinsichtlich der Frage, ob allenfalls private oder teilprivate Trägerschaften in Zukunft die Pflegeversorgung im Oberengadin übernehmen sollten. Ein Konsens schien vorerst in weiter Ferne. Zudem stand die Gebietsreform mit der Auflösung des Kreises per 31. Dezember 2017 an, aufgrund dessen für das Spital und das Alters- und Pflegeheim neue Trägerschaften zu bilden waren. Es drohte ein Stillstand.

3.3 Neuer Lösungsansatz mit zwei Standorten

Um der Bevölkerung einen neuen, tragfähigen Lösungsansatz präsentieren zu können, prüften die Gemeindepräsidenten von Pontresina, Sils, Silvaplana und St. Moritz in der Folge verschiedene Varianten. Sie einigten sich schliesslich darauf, gemeinsam den Bau eines Pflegeheims in St. Moritz anzustreben, und informierten am 23. September 2014 den Kreispräsidenten und den Leiter des Gesundheitsamts Graubünden über diese Projektidee. Die Gemeindevorstände der vier Gemeinden stimmten dem Vorhaben im Oktober 2014 ebenfalls zu. Der Gemeinderat St. Moritz bildete sodann am 26. März 2015 die Kommission Alterszentrum Du Lac und beauftragte sie, ein Konzept samt den nötigen Entscheidungsgrundlagen für eine Kreditvorlage für ein Alters- und Pflegezentrum in St. Moritz zu erarbeiten.

Die übrigen Gemeinden der Planungsregion Oberengadin beschlossen in der Folge, am Standort Promulins einen Neubau zu realisieren und nahmen die entsprechenden Planungsarbeiten auf. Festgehalten wurde schon damals, dass beide Pflegeheime gemeinsam betrieben werden sollen, um Synergien zu nutzen und die Gesundheitsregion zu stärken. Die Organisation der Pflegeversorgung war damit für das Oberengadin im Grundsatz definiert. Der Vorschlag wurde sämtlichen Gemeindevorständen mit Brief des Kreisamts vom 31. März 2015 zur Vernehmlassung unterbreitet. Gemäss Protokoll der Gemeindepräsidentenkonferenz vom 29. September 2015 gab es einzig positive Rückmeldungen.

3.4 Projektierungskredite

Über die Projektierungskreditvorlagen stimmten die Gemeinden Pontresina, Sils, Silvaplana und St. Moritz in den Monaten April bis September 2016 ab. Während die Gemeindeversammlung Pontresina den Projektierungskredit

am 30. Mai 2016 ablehnte, befürworteten die übrigen Gemeinden die Vorlagen sehr deutlich: Sils an der Gemeindeversammlung vom 26. April 2016 mit 93 Prozent Ja-Stimmen, St. Moritz an der Urne am 5. Juni 2016 mit 68 Prozent Ja-Stimmen, Silvaplana an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2016 mit 92 Prozent Ja-Stimmen. Aufgrund der klaren Zustimmung der drei Gemeinden zur Planung eines Pflegeheims in St. Moritz beschlossen die Gemeindevorstände, an dem Vorhaben festzuhalten und den Bau des Pflegeheims in St. Moritz als Projekt der drei Gemeinden zu realisieren. In Sils und St. Moritz mussten die Abstimmungen aufgrund der neuen Ausgangslage wiederholt werden. Sils stimmte an der Gemeindeversammlung vom 25. August 2016 mit 94 Prozent Ja-Stimmen und St. Moritz an der Urne am 25. September 2016 mit 67 Prozent Ja-Stimmen erneut sehr deutlich zu. In Silvaplana brauchte es keine zweite Abstimmung, da dort die neue Ausgangslage bereits bekannt und die Botschaft im Vorfeld entsprechend angepasst worden war.

3.5 Regional abgestimmte Bedarfsplanung

Die Gemeinden einer Planungsregion haben ihr Angebot an Pflegebetten regional abzustimmen, damit insgesamt in der Region ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot an Pflegebetten zur Verfügung steht (Art. 29 Abs. 1 und 2 KPG). Basis für die regionale Bedarfsplanung bildet die kantonale Pflegeheimplanung, welche die Regierung nach den Vorgaben der Krankenversicherungsgesetzgebung erstellt (Art. 28 Abs. 1 KPG). Am 26. April 2016 beschloss die Regierung des Kantons Graubünden die Kantonale Rahmenplanung Pflegeheime 2015-2035. Diese basiert auf dem im Auftrag des Gesundheitsamts erarbeiteten Obsan-Bericht zu den statistischen Grundlagen für die Pflegeheimplanung vom September 2015. Die Regierung nimmt an, dass sich die Pflegequote durch eine gezielte Förderung von alternativen Wohnangeboten und einem weiteren Ausbau der Spitex reduzieren lässt. Für das Oberengadin rechnet sie dennoch aufgrund der Bevölkerungsentwicklung mit einer deutlich steigenden Nachfrage. Die Rahmenplanung 2015-35 geht für das Oberengadin von einem Bedarf von 133 Pflegebetten im Jahr 2020, 166 Pflegebetten im Jahr 2025 und 204 Pflegebetten im Jahr 2030 aus.

Gesellschaftliche Entwicklungen können nicht exakt vorausgesagt werden. Prognosen für die Zukunft sind deshalb immer heikel. Jedoch ist es eine Tatsache, dass die Anzahl betagter und hochbetagter Menschen in den nächsten Jahren stetig ansteigen wird. Die geburtenstarken Jahrgänge der

Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg bis zum sogenannten Pillenknicke Mitte der Sechzigerjahre haben das Rentenalter bereits erreicht oder werden es bald erreichen. Fachleute sind sich indessen einig, dass die steigende Lebenserwartung den Bedarf an Pflegebetten nicht erhöhen wird. Senioren sind im Vergleich zu früher länger agil. Sie entscheiden sich für einen Heimeintritt erst dann, wenn das Wohnen im bisherigen Zuhause nicht mehr möglich ist. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Pflegeheim und die Pflegequote haben sich in den letzten Jahren deshalb eher verringert. Angebote an alternativen Wohnformen für Senioren können den Bedarf an Pflegebetten ebenfalls reduzieren. Betreutes Wohnen hat sich vielerorts durchgesetzt, eignet sich auch für ältere Personen mit leichtem Pflegebedarf und entspricht einem wachsenden Bedürfnis.

3.6 Stellungnahme der Planungsregion zur Bedarfsplanung

In Abwägung der verschiedenen beschriebenen Aspekte und aus der Erfahrung heraus, dass die Pflegequote im Oberengadin immer etwas kleiner war als andernorts, haben sich die Oberengadiner Gemeinden dafür entschieden, von einem etwas niedrigeren Bedarf an Pflegebetten auszugehen als die Kantonale Rahmenplanung. Sie haben sich zudem für einen etappenweisen Ausbau des Pflegeangebots ausgesprochen, der sich nach dem tatsächlichen Bedarf in den nächsten Jahren richtet. In ihrer gemeinsamen Stellungnahme zur Bedarfsplanung für die Langzeitpflege teilten die Gemeinden der Planungsregion Oberengadin dem Kanton im Rahmen der Gesuchsphase I des Genehmigungsverfahrens im Frühjahr 2017 mit, dass sie mit einem Bedarf von insgesamt **mindestens 120 bis maximal 156 Pflegebetten** rechnen, dies im Bewusstsein, dass neben dem Pflegeangebot im Heim alternative Wohnformen entstehen müssen.

In der Stellungnahme hielten die elf Oberengadiner Gemeinden zu der nach dem Nein zum Projekt Farkas einhellig beschlossenen Zwei-Standorte-Strategie Folgendes fest:

- *Am Standort Promulins in Samedan realisieren die acht Gemeinden Bever, Celerina, La Punt, Madulain, Pontresina, Samedan, S-chanf und Zuoz ein Alters- und Pflegeheim mit 60 bis 84 Pflegeplätzen. Zunächst soll mit einem Um- und Neubau des bestehenden Alters- und Pflegeheims Promulins ein Angebot mit 60 Pflegeplätzen entstehen. Falls nötig soll das Angebot zu einem späteren Zeitpunkt um 24 Plätze erweitert werden können. Die Planung soll diese Möglichkeit aufzeigen.*

- *Am Standort Du Lac in St. Moritz bauen die drei Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz ein Alters- und Pflegeheim mit 60 bis 72 Pflegeplätzen. Im Verlauf der Projektentwicklung soll aufgezeigt werden, wie ein Ausbau des Angebotes von 60 auf 72 Pflegebetten realisiert werden könnte. Es wird zu prüfen sein, ob eine Etappierung Sinn macht oder ob von Beginn an ein Vollausbau mit 72 Pflegebetten anzustreben ist.*

Zur Begründung fügten sie an, dass mit zwei Standorten die gewünschte Nähe zum bisherigen Umfeld der Bewohner besser gewährleistet sei und in der Nachbarschaft der beiden Alters- und Pflegeheime alternative Wohnformen entstehen können, um einen fließenden Übergang vom „Daheim“ zum „Heim“ anzubieten. Damit sei es möglich, flexibel auf die Erfordernisse der Zukunft zu reagieren.

3.7 Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Aktionärsbindungsvertrag)

Das Spital Oberengadin und das Alters- und Pflegeheim Promulins waren bis zur Auflösung des Kreises infolge der kantonalen Gebietsreform als zwei unselbständige öffentlich-rechtliche Anstalten organisiert. Für die beiden Institutionen waren bis spätestens Ende 2017 neue Trägerschaften zu bilden. Auf Vorschlag der Konferenz der Gemeinden, vertreten durch die Gemeindepräsidenten, wurden das Spital in die Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO) und das Alters- und Pflegeheim Promulins in die Promulins AG überführt. Für die Gründung der Promulins AG war der Kreisrat zuständig. Über die Umwandlung des Kreisspitals in die SGO stimmten die Stimmberechtigten der Gemeinde St. Moritz am 25. Juni 2017 an der Urne, die Stimmberechtigten der übrigen Gemeinden an den jeweiligen Gemeindeversammlungen, die zwischen Ende April und Ende Juni 2017 stattfanden, ab. Schon damals war klar, dass es sich bei der Promulins AG um eine reine Immobiliengesellschaft handeln und für den Betrieb des Pflegeheims weiterhin das Spital - beziehungsweise neu die SGO - verantwortlich sein sollte. Über die entsprechenden Leistungsvereinbarungen zwischen den einzelnen Gemeinden und der SGO befand die Stimmbevölkerung ebenfalls an den zwischen Ende April und Ende Juni 2017 stattfindenden Gemeindeversammlungen bzw. in St. Moritz an der Urnenabstimmung vom 25. Juni 2017¹.

¹ Botschaft zuhanden der Volksabstimmung vom 25. Juni 2017 betreffend Umwandlung des Kreisspitals in die Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin, Leistungsvereinbarung zwischen den Oberengadiner Gemeinden und dem Spital Oberengadin betreffend Betrieb des Pflegeheims Promulins, Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Aktionärsbindungsvertrag) zwischen den Gemeinden des Kreises Oberengadin, <https://www.gemeinde-stmoritz.ch/online-schalter/taetigkeitsberichte-botschaften/>

Die dritte Vorlage, die der Stimmbevölkerung gleichzeitig zur Entscheidung vorgelegt wurde, betraf den öffentlich-rechtlichen Vertrag (Aktionärsbindungsvertrag) zwischen den Aktionären der Promulins AG. Aktionäre der Promulins AG sind die elf ehemaligen Kreisgemeinden. In diesem Vertrag vereinbarten die drei Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz (im Vertrag Oberliegergemeinden genannt) mit den acht Gemeinden Bever, Celerina, La Punt, Madulain, Pontresina, Samedan, S-chanf und Zuoz (im Vertrag Unterliegergemeinden genannt), zu welchen Konditionen die drei Oberliegergemeinden ihre Aktien im Zeitpunkt der Betriebsaufnahme des Pflegeheims Du Lac den acht Unterliegergemeinden verkaufen. Im Weiteren einigten sie sich darüber, wie die Reserve für Instandsetzung und Erneuerung verwendet werden soll und wie diese bei Ausscheiden der Oberliegergemeinden aus der Promulins AG aufzuteilen ist. Die Details können dem Aktionärsbindungsvertrag entnommen werden, der in der Botschaft zuhanden der Volksabstimmung vom 25. Juni 2017 abgedruckt ist².

Die Stellungnahme der Planungsregion Oberengadin zur Bedarfsplanung für die Langzeitpflege und zur Aufteilung und Auszahlung der Investitionsbeiträge des Kantons gemäss Krankenpflegegesetz bildete gemäss Ziff. 6 der Vereinbarung integrierenden Bestandteil des Aktionärsbindungsvertrages. In Ziff. 5 der Stellungnahme ist festgelegt, wie die Investitionsbeiträge des Kantons auf die beiden Bauprojekte Du Lac und Promulins aufgeteilt werden³.

4 Bauprojekt

4.1 Standort

Im Mai 2016 führte die Gemeinde St. Moritz eine Standortevaluation für das Pflegezentrum durch. Acht Standorte wurden auf der Basis relevanter Kriterien wie Lage, Erreichbarkeit, Umfeld, Eigentumssituation sowie bestehende Nutzweise detailliert beleuchtet. Aus der Evaluation ging hervor, dass das Areal Du Lac die beste Standorteignung aufweist. Mit Zustimmung durch das Stimmvolk zum Projektierungskredit am 25. September 2016 wurde dieser Standort dem nachfolgenden Wettbewerbsverfahren zugrunde gelegt. Der durch die Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz zwischen Juli 2017 und Juni 2018 durchgeführte anonyme Projektwettbewerb im

² Botschaft zuhanden der Volksabstimmung vom 25. Juni 2017, a.a.O., S. 37 ff.

³ Botschaft zuhanden der Volksabstimmung vom 25. Juni 2017, a.a.O., S. 37 ff.

selektiven Verfahren hat die Eignung des Areals Du Lac für den Neubau des Pflegezentrums bestätigt.

4.2 Siegerprojekt Projektwettbewerb

Das vom Preisgericht (Jury) einstimmig gewählte Siegerprojekt «Esplanade»⁴ liegt seit Juni 2018 vor. Das Siegerprojekt wurde vom Preisgericht für seine überzeugende städtebauliche Haltung und seinen Umgang mit den Aussenräumen gelobt. Zu überzeugen vermochte auch die Organisation, Funktionalität und Wohnlichkeit der präsentierten Räume. Das Siegerprojekt zeigte schematisch auf, wo zu einem nachgelagerten Zeitpunkt weitere Nutzungen im Gesundheitsbereich angesiedelt werden könnten und wo Landreserven verbleiben würden. In jedem Falle bedingte die gewählte Lösung eine Umlegung der Sammelstrasse Via Giovanni Segantini sowie eine neue Anordnung der öffentlichen Parkierungsanlage.

4.3 Pflegeheim und Arealentwicklung

Mit Annahme der Botschaft vom 25. September 2016 hat das Stimmvolk von St. Moritz auch den Kosten für die Planungsarbeiten zur Anpassung der Nutzungsplanung zugestimmt. Die Genehmigung der Ortsplanung «Spezialzone Du Lac» ist ebenfalls Gegenstand der vorliegenden Botschaft und wird nachfolgend unter Kapitel 8 behandelt. Sie ist alleinige Sache der Gemeinde St. Moritz und eine zwingende Voraussetzung für die Umsetzung des Gesamtprojektes.

4.4 Weiterbearbeitung zum Vor- und Bauprojekt

Das für den Wettbewerb ausgearbeitete Raumprogramm wurde im Siegerprojekt sehr gut umgesetzt. Für die Weiterbearbeitung hat das Preisgericht detaillierte Empfehlungen verfasst. Diese sind, in Absprache mit und unter engem Einbezug der zukünftigen Betreiberin, der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO), vollumfänglich in die Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts eingeflossen. Dabei konnten das Raumprogramm präzisiert und die Betriebsabläufe optimiert werden.

⁴ Verfasser: Bob Gysin + Partner AG, Zürich; Mierta & Kurt Lazzarini Architekten AG, Samedan; ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich und Basler & Hofmann AG, Zürich

4.5 Bereinigung der Aufgabenstellung und des Raumprogramms

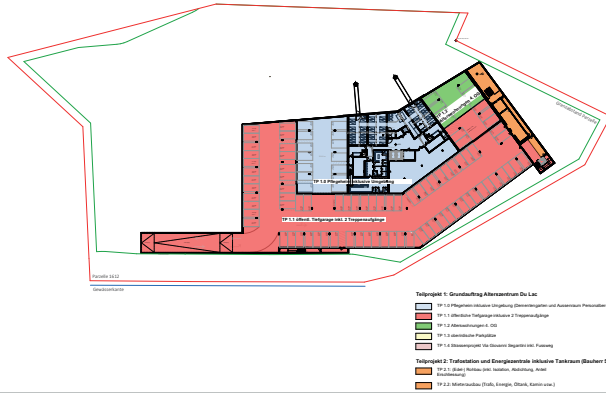
Eine wesentliche Entscheidung, welche die Bauherrschaft für die Weiterbearbeitung zu treffen hatte, betraf das Erweiterungspotential der Pflegeplätze und die mögliche Gesamtarealentwicklung. Das Siegerprojekt hat für die Realisierung der Alterswohnungen und der Erweiterung mit zusätzlichen Pflegebetten zwei Entwicklungsmöglichkeiten angeboten; in einem eigenständigen Baukörper neben dem Pflegegebäude oder innerhalb eines zusätzlichen Geschosses des Pflegegebäudes. Das Vorprojekt hat aufgezeigt, dass eine Integration der Alterswohnungen in das Pflegegebäude wirtschaftlich und betrieblich Sinn macht und die Effizienz des bestehenden Gebäudes steigert.

4.6 Teilprojekte

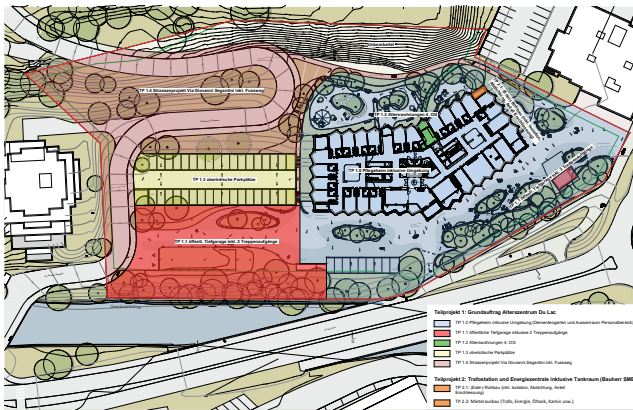
Die beiden Vorhaben Pflegeheim und Arealentwicklung werden aufgrund der zeitlichen und räumlichen Entwicklung und aufgrund der Kostenzuordnung voneinander abgegrenzt. Dafür wurden Teilprojekte ausgeschieden (TP 1.0 - 1.4). Die jeweilige Kostenbeteiligung der drei Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz wird anhand der Teilprojekte zugewiesen. Ebenfalls abgegrenzt wird das Teilprojekt 2, welches die Trafostation und die Energiezentrale für den Fernwärmeanschluss beinhaltet und durch St. Moritz Energie erstellt wird.

Folgende Teilprojekte wurden gebildet:

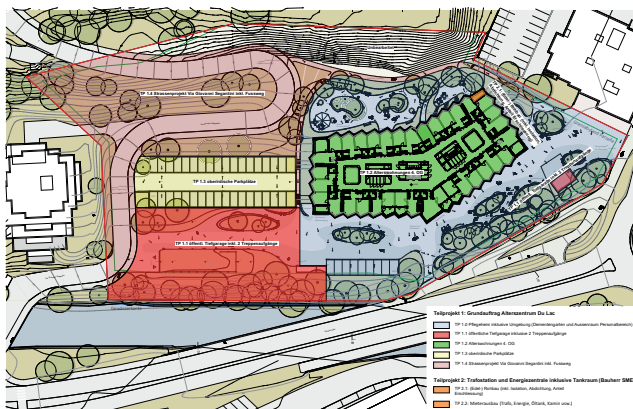
- TP 1.0** Pflegeheim inkl. Umgebung, darin enthalten 15 Pflichtparkplätze in der Einstellhalle und 9 offene Besucherparkplätze
- TP 1.1** öffentliche Tiefgarage inkl. 2 Treppenaufgängen
- TP 1.2** Alterswohnungen (inkl. 7 PP in der Einstellhalle und separatem Zugang auf das Niveau 1 mit eigenem Lift ab der Einstellhalle bis zum 4. OG)
- TP 1.3** 34 oberirdische offene Parkplätze
- TP 1.4** Strassenprojekt Via Giovanni Segantini inkl. Fussweg (soweit nicht in TP 1.0)
- TP 2** Rohbau Energiezentrale, inkl. Dämmung, Abdichtung, Anteil Erschliessung und minimalem Mieterausbau



Untergeschoss - Teilprojekte



1. Obergeschoss - Teilprojekte



4. Obergeschoss - Teilprojekte

4.7 Gesamtprojekt (Grundauftrag, Baufeld A gemäss GEP/GGP)

Das Alterszentrum Du Lac beinhaltet im 4-geschossigen Pflegeheim eine Demenzabteilung und vier Pflegewohngruppen mit gesamthaft 60 Betten. Im 4. Obergeschoss werden 17 Alterswohnungen mit Services angeboten, welche bei Bedarf zu weiteren Pflegewohngruppen umgenutzt werden können. Die künftigen Bewohner sollen in der Nähe ihrer bisherigen Umgebung an einem zentralen Standort ihren Lebensabend verbringen können. Dazu werden bedarfs- und nutzergerechte Räumlichkeiten bereitgestellt. Eine öffentlich zugängliche Cafeteria trägt dazu bei, dass ein attraktiver Treffpunkt entstehen kann. Für die Parkierung ist eine Tiefgarage mit mehrheitlich öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Das Projekt „Pflegeheim Areal Du Lac“ wird in verschiedene Teilprojekte unterteilt, die den verschiedenen Kostenträgern zugeordnet werden. Teilprojekt 1 umfasst den Grundauftrag und beinhaltet sämtliche Projektbereiche, die durch den Bau des Pflegeheims am Standort Du Lac ausgelöst werden und daher auch zwingend zu realisieren sind.

Die nachstehend beschriebenen Projektbereiche 1.0. bis 1.4 innerhalb des Grundauftrags werden im Kostenvoranschlag preislich separat beziffert, um die Kosten den jeweiligen Kostenträgern zuweisen zu können.

Pflegeheim Du Lac mit Aussenraumgestaltung (TP 1.0)

Pflegeheim

Das Pflegeheim Du Lac mit 60 Betten, einem Café mit Mehrzweckraum und den dazugehörigen Parkplätzen bildet das Hauptprojekt auf dem Areal. Die 60 Pflegebetten sind auf 5 Wohngruppen mit je 12 Pflegezimmern verteilt. Eine Wohngruppe wird als Demenzstation geführt.

Im Erdgeschoss befinden sich der öffentliche Bereich mit dem Eingang und Empfang, dem Café mit einem abtrennbaren Mehrzweckraum und die Küche sowie weitere zu dienende Räume. Die öffentlich zugängliche Cafeteria soll dazu beitragen, dass ein attraktiver Treffpunkt entstehen kann.



Eingangshalle im Erdgeschoss

Im 1. Obergeschoss sind die halböffentlichen Räume wie Coiffeur, Pedicure und ein multifunktionaler Gymnastikraum sowie der Personalbereich und drei Gästezimmer angeordnet. Die zentrale Ankunft mit dem Lift sowie die grosszügige Freitreppe gewährleisten eine gute Anbindung an das Erdgeschoss. Im Südflügel liegt die Demenzabteilung mit direktem Ausgang in den Demenzgarten.

Das 2. und 3. Obergeschoss hat ebenfalls eine zentrale kollektive Ankunft mit direktem Bezug zum Stationszimmer und jeweils zwei Wohngruppen für je 12 Bewohner, mit eigenen Wohnnischen und Aufenthaltsräumen. Dadurch entsteht eine Intimität, die sich von den grossen öffentlichen Räumen abhebt und im unmittelbaren Umfeld des eigenen Zimmers einen privaten Rahmen bietet. Die Pflegezimmer sind funktionell und auf eine optimale Pflege ausgerichtet. Sie sind zudem hell und wohnlich gestaltet, können individuell möbliert werden und erlauben durch die grossen, erkerhaften Fenster den direkten Bezug zum Aussenraum; trotz Minergiestandard P-ECO kann in jedem Zimmer ein Lüftungsflügel von Hand geöffnet werden. Die Bewohner können so durch vielfältig differenzierte Strukturen flanieren und jedes Mal neu entscheiden, wie weit sie sich von ihrem individuellen

Zuhause entfernen und am Gemeinschaftlichen partizipieren. Das Angebot von kleinen und grossen Rundläufen bietet dabei unabhängig von der Entfernung eine stetige Abwechslung, räumlichen Reichtum und vielfältige Blickbeziehungen in die Landschaft.



Pflegezimmer

Im 4. Obergeschoss sind 17 Alterswohnungen mit separater Erschliessung geplant, welche bei Bedarf in maximal 24 Pflegezimmer umgebaut werden können (TP 1.2).

Im Untergeschoss befinden sich die Nebenräume des Pflegeheims wie Personalgarderobe, Schutz- und Technikräume sowie eine Tiefgarage mit 22 Parkplätzen, die dem Pflegeheim und den Alterswohnungen zugeordnet sind.

Aussenraumgestaltung

Die Umgebungsgestaltung ist ein wichtiger Teil des Gesamtprojektes. Die betrieblichen Anforderungen des Pflegeheims und die Bedürfnisse von Bewohnern, Pflegepersonal, Besuchern und Passanten sollen auch im Aussenraum bestmöglich erfüllt werden. Das vorliegende Bauprojekt setzt

dies mit einem grosszügigen Freiraum im Osten, bestehend aus einem Platzbereich und einer Promenade um. Platzbereich und Promenade gehen flussend ineinander über und sichern selbstverständlich die Fortführung des öffentlichen Raums nach Süden. Er dient dem Aufenthalt, als Ankunfts- und Begegnungsort sowie als Verbindung von der Via dal Bagn zur Via Giovanni Segantini. Die im Erdgeschoss des Pflegezentrums vorgesehene Cafeteria mit angrenzenden Aussensitzplätzen unterstützt die Zielvorstellung eines lebendigen Aussenraums. Bepflanzungs- und Gestaltungselemente werten den Platzbereich auf. Die Fusswegverbindung von der Via dal Bagn ins Wohnquartier Salet wird in die Umgebungsgestaltung miteinbezogen und führt entlang dem westlichen Gartenbereich zur Via Giovanni Segantini. Der Demenzgarten, westseitig auf dem Niveau des 1. Obergeschosses situiert, wird als Gartenlandschaft mit hoher atmosphärischer Qualität und abwechslungsreichen Sinneseindrücken gestaltet. Das Areal wird dezent eingezäunt, um den Bewohnerinnen und Bewohnern der Demenzabteilung einen sicheren und geborgenen Aufenthalt im Freien zu gewährleisten.

Die Ufergestaltung des Inns ist nicht Bestandteil des Projekts. Es erfolgt lediglich die Wiederherstellung der durch den Baugrubenaushub beeinträchtigten Bereiche. Die bestehenden Bäume werden soweit möglich erhalten. Die bestehende Unterführung wird belassen, die Wege werden dem Projekt angepasst und mit einer direkten Verbindung zur neuen Fussgänger-Promenade aufgewertet.

Öffentliche Parkplätze Tiefgarage (TP 1.1)

Die städtebauliche Setzung des Pflegeheims bedingt die Neuorganisation der oberirdisch angelegten öffentlichen Parkplätze auf dem Areal Du Lac. Als Ersatz für die bestehenden oberirdischen Parkplätze wird eine öffentliche Tiefgarage geplant. Die Dimensionierung der Tiefgarage richtet sich nach der baulich-konstruktiv sinnvollen Bauetappe, die zusammen mit dem Pflegeheim realisiert werden soll. Mit dem Bau des Pflegeheims sollen unterirdisch 78 öffentliche Einstellplätze erstellt werden, welche dem Gast auch bei schlechten Witterungsbedingungen erhöhten Komfort bieten. Es ist vorgesehen, Ladestationen für Elektroautos anzubieten.

Die neu erstellte öffentliche Tiefgarage ersetzt die heute bestehenden oberirdischen öffentlichen Parkplätze. Sie übernimmt nicht die Funktion einer Gemeinschaftsparkierungsanlage gemäss Baugesetz Art. 38. Der Generelle Gestaltungsplan/Generelle Erschliessungsplan «Du Lac» schafft

die planungsrechtlichen Voraussetzungen, dass in einer folgenden Bauetappe eine Gemeinschaftsparkierungsanlage im Westen des Pflegeheims erstellt werden kann.

Die Kosten der 78 öffentlichen Parkplätze in der Tiefgarage werden separat ausgewiesen. Bauherr und Kostenträger ist die Gemeinde St. Moritz.

Alterswohnungen 4. OG (TP 1.2)

Alterswohnungen

In der Weiterbearbeitung zum Bauprojekt wurde das Potential eines zusätzlichen Geschosses im Pflegegebäude baulich und betrieblich untersucht. Es hat sich bestätigt, dass sich die Gebäudestruktur des Pflegeheims auch sehr gut für Alterswohnungen eignet. Das Zusatzgeschoss kann für den Ausbau von Alterswohnungen die statische Grundstruktur und die vorhandenen Steigzonen nutzen. Zusätzlich können die Wohnungen mit einem separaten Eingang und Lift unabhängig vom Pflegegebäude erschlossen werden. Bei Bedarf können über die Lifte des Pflegeheims sämtliche Dienstleistungen der Pflege vor Ort erbracht werden. Die unmittelbare Nähe der Alterswohnungen zum Pflegebetrieb ist in jedem Fall vorteilhaft. So können bei Bedarf Pflegedienstleistungen schnell und effizient auch in den Alterswohnungen erbracht werden. Ein späterer Übertritt aus den Wohnungen in den Pflegebereich fällt leichter. Auch der direkte Anschluss an den öffentlichen Raum und die Cafeteria ist ein Gewinn.

Auf dem Zusatzgeschoss werden 17 Kleinwohnungen (16 2-Zimmer und eine 3-Zimmerwohnung) erstellt. Sie besitzen einen gemeinsamen Vorbereich, welcher als Begegnungsort und Treffpunkt dient und über zwei zentrale Oblichter belichtet wird. Eine gemeinsame Waschküche sowie ein Reduit pro Wohnung sind dieser öffentlichen Zone angegliedert.

Nutzungsreserven

Im Zusatzgeschoss kann bei Bedarf ein Ausbau des Angebotes an Pflegebetten realisiert werden, was der Stellungnahme der Planungsregion zur Bedarfsplanung für die Langzeitpflege und auch dem Eingabedossier an den Kanton entspricht.

Die Infrastrukturen werden so vorbereitet, dass eine spätere Umnutzung zu zwei zusätzlichen Wohngruppen mit je 12 Pflegezimmern ohne tiefgreifende bauliche Massnahmen möglich sein wird. Die Umnutzung kann in zwei Etappen erfolgen. Sollten 12 zusätzliche Pflegebetten erstellt

werden, kann auch der Stationsbereich analog den darunterliegenden Geschossen umgebaut werden. Alle dazugehörigen Nebenräume können ebenfalls mit untergeordneten baulichen Eingriffen realisiert werden. Als Vollgeschoss könnten so 24 zusätzliche Pflegebetten realisiert werden. Der Umbau in zusätzliche Pflegestationen kann schnell und rationell erfolgen. Die Beeinträchtigungen der Bewohner und des Pflegepersonals durch die Umbaumaassnahmen können so minimiert werden.

Die Strategische Projektsteuerung und die Vorstände der Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz haben beschlossen, das Zusatzgeschoss zu realisieren und darin 17 Alterswohnungen zu erstellen. Somit ist die gewünschte Flexibilität für die Zukunft optimal gewährleistet.

Oberirdische Parkplätze (TP 1.3)

Neben 9 Besucherparkplätzen (im TP 1.0 enthalten) sind weitere 34 oberirdische Parkplätze südwestlich des Pflegeheims geplant. Diese werden zur Ausführung kommen, sofern nicht umgehend eine Drittnutzung auf dem Areal realisiert wird. Sie können öffentlich oder privat genutzt werden. Die Kosten der 34 oberirdischen Parkplätze werden separat ausgewiesen. Bauherrin und Kostenträgerin ist die Gemeinde St. Moritz.

Via Giovanni Segantini (TP 1.4)

Die Sammelstrasse Via Giovanni Segantini, die über das Areal Du Lac führt, erschliesst das westlich gelegene Quartier Salet. Der Strassenverlauf wird mit dem neuen Pflegeheim angepasst und die Verbindung von der Via San Gian zur Via Salet sichergestellt. Die Kosten für die Umlegung der Via Giovanni Segantini werden separat ausgewiesen. Bauherrin und Kostenträgerin ist die Gemeinde St. Moritz.

Trafostation / Energiezentrale (TP 2)

Auf dem Areal Du Lac wird eine Trafostation von St. Moritz Energie geplant. Die Trafostation wird an die Tiefgarage angebaut und bildet zum Pflegeheim Du Lac eine Schnittstelle. Die Lage der Trafostation ermöglicht zudem einen effizienten Ausbau von Ladestationen für die Elektromobilität in der öffentlichen Tiefgarage.

St. Moritz Energie plant den Ausbau des Fernwärmenetzes und benötigt für die Sicherstellung der Not- und Spitzendeckung der Energieversorgung eine zusätzliche Energiezentrale. Der notwendige Raum wird nördlich

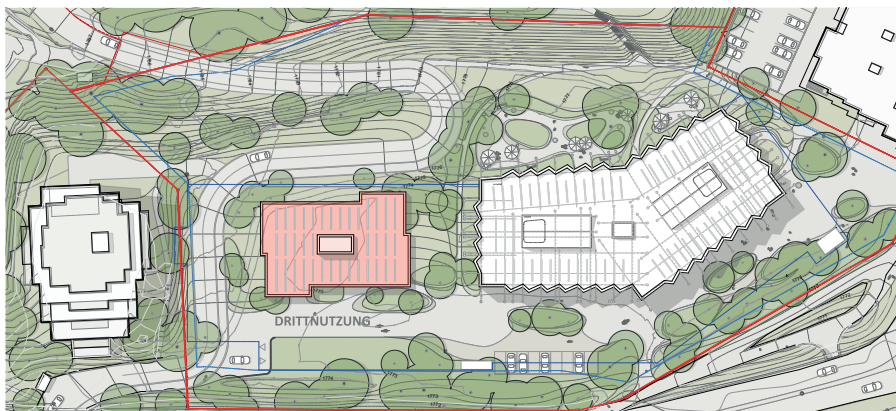
anschliessend an die Tiefgarage erstellt. Ausserhalb der Tiefgarage, in der Nähe der Energiezentrale, ist eine Fläche für einen Öltank mit einem minimalen Inhalt von 15'000 Litern Öl geplant. Die Kaminanlage wird durch den Neubau geführt. Bereits verlegt werden diejenigen Leitungen, welche das Areal für einen Anschluss künftiger Fernwärmebezüge queren.

Das Pflegeheim wird von Beginn weg an das Fernwärmenetz von St. Moritz Energie angeschlossen. Der Anschluss erfolgt unabhängig vom Zeitpunkt des Endausbaus der Energiezentrale.

Die Kosten für die Trafostation und die Energiezentrale werden separat ausgewiesen und sind nicht Gegenstand dieser Botschaft. Bauherrin und Kostenträgerin der Trafostation und Energiezentrale ist St. Moritz Energie.

4.8 Künftige Erweiterungsmöglichkeiten und Drittnutzungen

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) und der Generelle Erschliessungsplan (GEP) «Du Lac» bezwecken neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung und den Betrieb des überkommunalen Pflegezentrums unter anderem auch die Gewährleistung einer qualitätsvollen und etappenweisen Arealentwicklung und einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung des Planungsgebiets mit dem motorisierten Individualverkehr und dem Langsamverkehr. Neben dem Pflegeheim kann in Zukunft auf der Südseite die Arealentwicklung mit einem optionalen 5-geschossigen Baukörper ergänzt werden, welcher Drittnutzungen beherbergen kann. Entsprechende Nutzungen wurden in der Teilrevision der Ortsplanung «Du Lac» (Baugesetz Art. 80e, Spezialzone Du Lac) definiert.



Situationsplan aus Flächenstudie, ARGE Bob Gysin + Partner AG / Mierta & Kurt Lazzarini Architekten AG, 24. Januar 2019

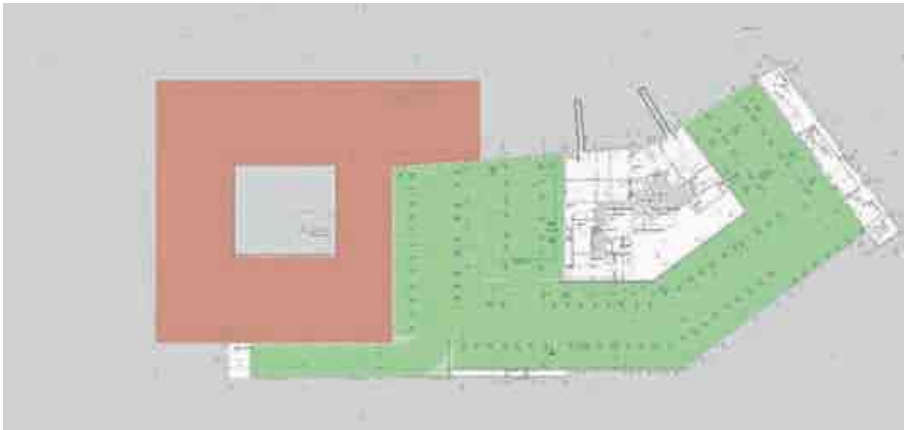


Visualisierung aus der Volumenstudie, ARGE Bob Gysin + Partner AG / Mierta & Kurt Lazzarini Architekten AG, 23. Januar 2019

Für die zukünftige Drittnutzung wurden im UG und EG die Tragstruktur und mögliche Erschliessungen (Tiefgarage, Medien und Fluchtwege) und Parkierungserweiterungen studiert. Ebenso wurden Anschlussmöglichkeiten des Nachbargebäudes Wohnpark Du Lac an die unterirdische öffentliche Parkierungsanlage (TP 1.1) geprüft.

Erweiterung der Parkierungsanlage

Zum Grundausbau (mit 22 Parkfeldern für Pflege und Alterswohnen und 78 öffentlichen Parkfeldern, in nachfolgender Abbildung als grüne Fläche ausgewiesen) besteht die Möglichkeit einer Erweiterung der unterirdischen Parkierungsanlage nach Süden (als rote Fläche ausgewiesen). Die Erweiterung der unterirdischen Parkierungsanlage sieht neben öffentlichen Parkfeldern auch Parkfelder für die Nutzungen des später zu erstellenden Hochbaus (Baubereich B) vor. Sinnvollerweise wird die Drittnutzung gleichzeitig mit der Erweiterung der Tiefgarage geplant und realisiert. Dies aufgrund der Grundwasserströme, den daraus folgenden Auftriebskräften und notwendigen Ausgleichsmassnahmen (Sicherungsmaßnahmen). Weiter können dannzumal die Randbedingungen der Bauherrschaft und die Präzisierung der Nutzungsanforderungen (Raumanordnungen, Zugänge, vertikale Erschliessungen, Steigzonen, Haustechnik, Nebenräume, Aussenräume) zeitgerecht in die Planung eingebracht werden. Die Anzahl der zusätzlichen Parkfelder in der Erweiterung der unterirdischen Parkierungsanlage steht in direkter Abhängigkeit zur Bebauung im Baubereich B. Die Ausarbeitung dieses Projekts ist aber nicht Gegenstand des Projekts Alterszentrum Du Lac.



Grundriss Untergeschoss mit schematischer Darstellung der Erweiterung der Parkierung in rot, Stand 11. Juli 2019

Solange der Baubereich B nicht überbaut ist, werden südlich des Areal Du Lac 34 öffentliche und/oder private Parkfelder oberirdisch erstellt (TP 1.3).

Nachbargebäude Wohnpark Du Lac

Die Gemeinde St. Moritz vermietet der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) der angrenzenden Parzelle Nr. 2157 jährlich 26 Parkfelder (der heute 167 öffentlichen Parkfelder) auf dem Areal Du Lac. Auf der eigenen Parzelle hat die STWEG keine Pflichtparkfelder. Die STWEG möchte der Pflicht, ihren Parkplatzbedarf zu decken, nachkommen und ober- oder unterirdische Parkfelder mieten oder selbst erstellen. Die Gemeinde St. Moritz prüft die Möglichkeit, ob eine gewisse Anzahl der Parkfelder weiterhin an die STWEG der Parzelle Nr. 2157 vermietet werden kann.

Umlegung der Erschliessungsstrasse

Das Planungsgebiet sowie das westlich gelegene Wohnquartier Salet werden heute ab der Via San Gian (Kantonsstrasse) über die Via Giovanni Segantini erschlossen. Die Via Salet eignet sich aufgrund ihrer Dimensionierung im unteren Teil nicht als Haupteerschliessung des Wohnquartiers Salet. Die Via Giovanni Segantini wird ihre Erschliessungsfunktion deshalb auch künftig erfüllen müssen. Die Teilrevision der Ortsplanung ermöglicht eine Verlegung der Via Giovanni Segantini, so dass auf dem Areal eine geordnete und zweckmässige Bebauung erfolgen kann. Idealerweise würde die Strasse zeitgleich mit dem Bauvorhaben des Baufeldes B umgesetzt. Ein Bedarf zur Erstellung des Hochbaus liegt heute aber nicht unmittelbar vor, weshalb die Strassenumlegung vorgängig realisiert wird. Die Teilverlegung der Strasse erfolgt abgestimmt auf den Bauprozess des Pflegezentrums.

5 Baukredit

5.1 Übersicht Investitionskosten und Zuordnung zu Teilprojekten

Basis der Kostenermittlung bildet das vorliegende Bauprojekt, welches in einem interdisziplinären Team aus Planern nach den Vorgaben der Trägergemeinden, der künftigen Nutzer und der Projektleitung Bauherrschaft erarbeitet wurde. Die Ermittlung der Kosten erfolgte aufgrund umfangreicher Angaben sämtlicher Planer. Das Bauprojekt ist auf die geforderten betrieblichen Abläufe optimiert und mit detaillierten, fachspezifischen Konzepten hinterlegt. Dazu gehören auch ein Materialisierungskonzept sowie Flächenauszüge und Mengenangaben. Berücksichtigt wurden zudem die Vorgaben zum Gebäudestandard Minergie-P-ECO, zu Akustik und Bauphysik sowie die Bauherrenkosten der externen Projektleitung Bauherrschaft.

Durch einen Kostenplaner wurden die Mengenangaben kontrolliert und plausibilisiert. Ebenso wurden die Kostenermittlungen der Fachplaner plausibilisiert und mit Kenn- und Erfahrungswerten aus der umfangreichen Objektdatenbank des Kostenplaners abgeglichen. Weiter wurden die Grundmengen und Elemente der Hauptgruppen ermittelt. Die Kostenberechnung erfolgte nach dem e-BKP-H mit Umschlüsselung zum Baukostenplan (BKP).

Die Reserve ist mit 5% offen ausgewiesen, die MwSt. ist ebenfalls separat ausgewiesen und in den Anlagekosten enthalten.

Kostenstand: April 2018: Index Punkte 100.2 Zürcher Index der Wohnbaupreise (Basis April 2017: 100 Punkte).

In den Kosten eingeschlossen sind auch die bisher aufgelaufenen Planungs- und Vorlaufkosten, welche mit Projektierungskredit vom 25. September 2016 über CHF 2'305'000.- bereits bewilligt wurden.

Die Gesamtinvestitionskosten (Kostenvoranschlag +/- 10% inkl. MWSt.) für das Teilprojekt 1 (alle Teilprojekte TP 1.0 bis TP 1.4 inkl. Planungskosten) aber exkl. Teilprojekt 2 (Trafostation und die Energiezentrale für den Fernwärmeanschluss, Bauherrin St. Moritz Energie) belaufen sich auf CHF 50'703'240.-.

BKP		Betrag
0	Grundstück	19'200
1	Vorbereitungsarbeiten	2'383'260
2	Gebäude	25'900'870
3	Betriebseinrichtungen	1'080'800
4	Umgebung	3'354'700
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	3'021'260
6	Mehrwertsteuer	3'625'030
7	Reserve	2'118'120
8	Honorare	7'400'000
9	Ausstattung	1'800'000
	Total	50'703'240

Die detaillierten Zusammenstellungen der Teilprojekte sind nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

5.2 Pflegeheim und Umgebung TP 1.0

Das Teilprojekt 1.0 beinhaltet das Pflegeheim mit dem Erschliessungs-, Platz- und Zugangsbereich und dem westlichen Grünbereich und Demenzgarten. Enthalten sind auch 15 Pflichtparkplätze in der Einstellhalle und 9 offene Besucherparkplätze. Das 4. Obergeschoss ist nicht Teil des Teilprojektes 1.0.

Die zu erwartenden Kosten für das Pflegeheim mit Umgebung belaufen sich auf CHF 35'268'780.-.

Davon trägt die **Gemeinde St. Moritz** gemäss Verteilschlüssel der Oberliegergemeinden einen Anteil von **CHF 26'982'380.-**.

BKP		Betrag
0	Grundstück	9'600
1	Vorbereitungsarbeiten	1'365'190
2	Gebäude	18'141'180
3	Betriebseinrichtungen	925'650
4	Umgebung	1'381'350
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	1'847'930
6	Mehrwertsteuer	2'521'540
7	Reserve	1'485'880
8	Honorare	5'790'460
9	Ausstattung	1'800'000
	Total	35'268'780

5.3 Öffentliche Tiefgarage TP 1.1

Die öffentliche Tiefgarage ersetzt einen Teil der heute ungedeckten Parkplätze auf dem Areal Du Lac. Sie teilt die Zufahrt mit den Parkplätzen des Pflegeheims und der Alterswohnungen. Zwei Treppenaufgänge ermöglichen einen direkten Zugang zum öffentlichen Platz vor dem Pflegeheim mit direkter Anbindung an die Via dal Bagn. Die Tiefgarage kann in einer Folgeetappe erweitert werden.

Ersatzparkplätze während der Bauzeit des Alterszentrums sind derzeit noch nicht definiert. Diese werden nach Kreditgenehmigung und detailliert vorliegendem Terminplan der Baustelle zugewiesen. Es ist nicht vorgesehen, kostenintensive Provisorien für den Ersatz bestehender Parkplätze zu erstellen.

Die zu erwartenden Kosten für die öffentliche Tiefgarage belaufen sich auf CHF 6'818'890.-. Bauherrin und Kostenträgerin ist die Gemeinde St. Moritz.

BKP		Betrag
0	Grundstück	9'600
1	Vorbereitungsarbeiten	932'340
2	Gebäude	3'166'560
3	Betriebseinrichtungen	139'970
4	Umgebung	418'800
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	586'200
6	Mehrwertsteuer	487'520
7	Reserve	276'070
8	Honorare	801'830
9	Ausstattung	-
	Total	6'818'890

5.4 Alterswohnungen TP 1.2

Die Alterswohnungen können über einen eigenen Zugang auf der Westseite des Gebäudes im 1. Obergeschoss und einen den Wohnungen vorbehaltenen Lift erreicht werden. Gleichzeitig ist die direkte Anbindung an die Einstellhalle und an das Zugangsgeschoss mit den öffentlichen Räumen gewährleistet. Ebenso ist die Beanspruchung von Pflegeleistungen und Dienstleistungen direkt und schnell möglich. Den Wohnungen sind zudem 7 Parkplätze in der Einstellhalle zugeordnet.

Die Kosten der 17 Alterswohnungen werden mit einem Kostenschlüssel über den Flächenbenchmark separat ausgewiesen.

Die zu erwartenden Kosten für das Geschoss mit Alterswohnungen inklusive dazugehöriger Parkierung und Anteil Erschliessung belaufen sich auf CHF 6'511'150.-.

Davon trägt die **Gemeinde St. Moritz** gemäss Verteilschlüssel der Oberliegergemeinden einen Anteil von **CHF 4'981'355.-**.

BKP		Betrag
0	Grundstück	-
1	Vorbereitungsarbeiten	85'730
2	Gebäude	4'593'130
3	Betriebseinrichtungen	15'180
4	Umgebung	-
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	452'500
6	Mehrwertsteuer	465'510
7	Reserve	269'310
8	Honorare	629'790
9	Ausstattung	-
	Total	6'511'150

5.5 Oberirdische Parkplätze TP 1.3

Die 34 oberirdischen Parkplätze auf dem südlichen Arealbereich stehen auf dem Baufeld, welches für künftige Drittnutzungen vorgesehen ist (Baufeld B gemäss GGP/GEP). Sie dienen der Öffentlichkeit oder können in Dauermiete abgegeben werden.

Die zu erwartenden Kosten für die 34 oberirdischen Parkplätze belaufen sich auf CHF 507'150.-. Bauherrin und Kostenträgerin ist die Gemeinde St. Moritz.

BKP		Betrag
0	Grundstück	-
1	Vorbereitungsarbeiten	-
2	Gebäude	-
3	Betriebseinrichtungen	-
4	Umgebung	355'150
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	5'430
6	Mehrwertsteuer	36'260
7	Reserve	22'390
8	Honorare	87'920
9	Ausstattung	-
	Total	507'150

5.6 Strassenprojekt Via Giovanni Segantini TP 1.4

Das Strassenprojekt Via Giovanni Segantini inkl. Fussweg, soweit dieser nicht mit dem Teilprojekt 1.0 realisiert wird, ist das erste Projekt, welches umgesetzt werden muss. Voraussetzung für die Realisierung des Pflegezentrums ist ein funktionierender Zugang zum Quartier Salet.

Die zu erwartenden Kosten für das Strassenprojekt belaufen sich auf CHF 1'597'270.-. Bauherrin und Kostenträgerin ist die Gemeinde St. Moritz.

BKP		Betrag
0	Grundstück	-
1	Vorbereitungsarbeiten	-
2	Gebäude	-
3	Betriebseinrichtungen	-
4	Umgebung	1'199'400
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	129'200
6	Mehrwertsteuer	114'200
7	Reserve	64'470
8	Honorare	90'000
9	Ausstattung	-
	Total	1'597'270

5.7 Trafostation und Energiezentrale TP 2

Die Kosten für die Erstellung der Energiezentrale im Rohbau mit minimalem Mieterausbau belaufen sich auf CHF 1'488'600.-. Diese Kosten werden durch St. Moritz Energie separat beantragt und sind nicht Gegenstand dieser Botschaft.

5.8 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Mit Dossier vom 11. April 2019 reichten die Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz ausführliche Unterlagen für die Genehmigung der Phase II beim Gesundheitsamt ein. Das dem Eingabedossier zugrundeliegende Vorprojekt wurde vom Kanton beurteilt. Massgebend sind für den Kanton die Kosten des Pflegeheims Du Lac inklusive der Aussenraumgestaltung exkl. Drittnutzung und Erweiterung der Tiefgarage. Der Kanton beurteilte die Anlagekosten pro Pflegebett zunächst als überdurchschnittlich und wies darauf hin, dass dies auch zu überdurchschnittlichen Betriebskosten führen kann.

In der Weiterentwicklung des Vorprojektes zum Bauprojekt konnten nun die relevanten Anlagekosten pro Pflegebett um rund CHF 42'000.- auf

CHF 588'000.- gesenkt werden. Da die Basisinfrastrukturen (allgemeine Räume, Restauration, Ver- und Entsorgung) nicht nur auf 60 Betten, sondern auf 60 Betten plus 17 Wohnungen bzw. auf maximal 84 Betten ausgelegt sind, was auch die hohen anrechenbaren Flächenanteile erklärt, ist in der Gesamtbetrachtung auch der Benchmark massgebend, welcher auf einer Realisierung von 84 Pflegebetten basiert und die Kosten des 4. Obergeschosses anrechnet. Den 84 Betten stehen dann anrechenbare Kosten von CHF 41'779'930.- gegenüber (Teilprojekt 1.0 und 1.2), was Anlagekosten von CHF 497'380.- pro Bett entspricht. Das Gesundheitsamt Graubünden bestätigt, dass Anlagekosten von weniger als CHF 500'000.- pro Bett aus ihrer Sicht nicht zu beanstanden sind und einem guten Wert entsprechen. Demzufolge ist auch nicht von zu hohen Betriebskosten auszugehen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Alterswohnungen im 4. Obergeschoss belegen, dass, bei einer Nutzungsdauer der Alterswohnungen von 10 bis 15 Jahren, die Umbaukosten von Alterswohnungen zu Pflegezimmer mit den Rückstellungen aus den Mietzinseinnahmen finanziert werden können. Im Falle eines Umbaus des 4. Obergeschosses ist die gebotene Infrastruktur ausreichend dimensioniert. Umbauten können dank der Vorinvestitionen einfach und kostengünstig getätigt werden.

In dieser Gesamtbetrachtung noch nicht berücksichtigt ist das Zusatzangebot an drei Personal- und Gästezimmern im 1. Obergeschoss, welches einerseits von Hilfs- oder Pflegepersonal zum Übernachten (Schneefall/Strassensperren) genutzt werden kann, andererseits aber auch zur Beherbergung von Pflegebedürftigen als Entlastung der Betreuung zuhause dienen kann. Nicht erwähnt ist auch der Gastrobereich, welcher nicht einzig der Bereitstellung der Mahlzeiten für die Bewohner dient, sondern auch Besuchern und Passanten zur Verfügung steht und damit zur gewünschten Belebung des Hauses und des Quartiers beiträgt. Zu beachten ist weiter, dass an die Anlagekosten pro Pflegebett auch die nicht sichtbaren und lagebedingten Investitionen angerechnet werden. So fallen die relativ hohen Aufwendungen für die Baugrubenabschlüsse, Pfählungen, Abdichtungen und die Wasserhaltung ebenfalls ins Gewicht. Zu erwähnen ist weiter, dass das Gebäude auf dem energetisch vorbildlichen Standard Minergie-P-ECO erstellt wird und auch deshalb, richtigerweise, höhere Investitionen anfallen, die dementsprechend tiefere Betriebskosten prognostizieren.

Angesichts dieser Betrachtungen kann von einem guten Kosten-/

Nutzenverhältnis ausgegangen werden. Im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess wird die Bauherrschaft weiter bestrebt sein, Optimierungen vorzunehmen, um einen Benchmark von CHF 500'000.- pro Pflegebett bei 84 anrechenbaren Betten weiter zu unterschreiten.

Die angestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen⁵ zum 4. Obergeschoss zeigen auf, dass aus ökonomischer Sicht die Umsetzung des Teilprojekts 1.2 «4. Obergeschoss mit Alterswohnungen» weiterverfolgt werden soll. Die kalkulierten Anlagekosten werden durch die kapitalisierten Ertragswerte der Mietzinseinnahmen der 17 Alterswohnungen kostendeckend getragen.

Die Berechnungen belegen, dass bei einer Nutzungsdauer der Alterswohnungen von 10 bis 15 Jahren die Umbaukosten von Alterswohnungen zu Pflegezimmern mit den Rückstellungen aus den Mietzinseinnahmen finanziert werden können. Zum Zeitpunkt der Realisierung der Alterswohnungen wird ersichtlich sein, wie die Nachfrage an dieser Lage sein wird. Ebenso ist in der weiteren Projektentwicklung die Nachfrage nach Pflegeplätzen zu verfolgen. Das vorliegende Projekt kann aufgrund seiner Nutzungsflexibilität auf die aktuelle Situation reagieren und künftige Entwicklungen adaptieren.

5.9 Kostenaufteilung

Die Kosten für das Alterszentrum mit Pflegeheim, Umgebung und Besucherparkplätzen sowie das Zusatzgeschoss für Alterswohnungen werden gemäss Verteilschlüssel auf die drei Gemeinden aufgeteilt. Die Kosten für die öffentliche Tiefgarage, die oberirdischen Parkplätze und die Strassenverlegung gehen einzig zu Lasten der Gemeinde St. Moritz. Diese Kostenaufteilung wurde bereits in der Botschaft zum Projektierungskredit vom 25. September 2016 so definiert und im weiteren Planungsverlauf beibehalten.

Gesamtinvestition

	Gesamt	Alterszentrum 100%	Areal 100%
TP 1.0 Pflegeheim und Umgebung	35'268'780	35'268'780	
TP 1.1 Öffentliche Tiefgarage	6'818'890		6'818'890
TP 1.2 Alterswohnungen	6'511'150	6'511'150	
TP 1.3 Oberirdische Parkplätze	507'150		507'150
TP 1.4 Strassenprojekt	1'597'270		1'597'270
Summe	50'703'240	41'779'930	8'923'310

⁵ Bewertung Variante Alterswohnungen / Pflegewohngruppe 4.OG, Niggli Real Estate Management, Schlusssdokument vom 24. Juni 2019

Der Gemeinde St. Moritz wird durch die beiden Gemeinden Sils und Silvaplana für die Zurverfügungstellung des Grundstückes eine anteilmässige Einmalzahlung (total CHF 2'050'000.-) entrichtet. Zu erwarten sind Investitionsbeiträge des Kantons und Beiträge aus dem Erlös aus Aktienverkauf der Promulins AG. Details dazu sind in den Folgekapiteln beschrieben.

Kostenaufteilung Alterszentrum

	Gesamt 100%	St. Moritz 76.505%	Silvaplana 15.460%	Sils 8.035%
TP 1.0 Pflegeheim und Umgebung	35'268'780	26'982'380	5'452'553	2'833'847
TP 1.2 Alterswohnungen	6'511'150	4'981'355	1'006'624	523'171
Summe	41'779'930	31'963'735	6'459'177	3'357'018
Einmalzahlung Grundstück		-2'050'000	1'348'925	701'075
Investitionsbeiträge Kanton	-1'860'000	-1'422'993	-287'556	-149'451
Aktienverkauf Promulins (fixiert)	-720'310	-562'486	-96'608	-61'216
<i>Summe netto</i>	<i>39'199'620</i>	<i>27'928'256</i>	<i>7'423'938</i>	<i>3'847'426</i>

Der Gemeindevorstand und der Gemeinderat beantragen der Stimmbevölkerung deshalb einen Bruttokredit in der Höhe von insgesamt CHF 38'850'000.- inkl. Mehrwertsteuer (+/- 10%).

Kreditbetrag St. Moritz

	Gesamt	Alterszentrum 76.505%	Areal 100%
TP 1.0 Pflegeheim und Umgebung	26'982'380	26'982'380	
TP 1.1 Öffentliche Tiefgarage	6'818'890		6'818'890
TP 1.2 Alterswohnungen	4'981'355	4'981'355	
TP 1.3 Oberirdische Parkplätze	507'150		507'150
TP 1.4 Strassenprojekt	1'597'270		1'597'270
Summe	40'887'045	31'963'735	8'923'310
Einmalzahlung Grundstück (Sils/Silvaplana)	-2'050'000	-2'050'000	
Kreditbetrag brutto (inkl. MwSt.)	38'837'045	29'913'735	8'923'310
Investitionsbeiträge Kanton	-1'422'993	-1'422'993	
Aktienverkauf Promulins (fixiert)	-562'486	-562'486	
<i>Kreditbetrag netto</i>	<i>36'851'566</i>	<i>27'928'256</i>	<i>8'923'310</i>

6 Finanzierung

6.1 Öffentliche Finanzierung gemäss Du Lac-Schlüssel

Drei Gemeinden haben sich darauf geeinigt, die anfallenden Projektierungs- und Realisierungskosten des Alterszentrums Du Lac untereinander im Verhältnis des jeweils geltenden regionalen Verteilschlüssels aufzuteilen⁶. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird im öffentlich-rechtlichen Vertrag (Anschlussvertrag), der die Zusammenarbeit der drei Partnergemeinden regelt, vom Du Lac-Verteilschlüssel gesprochen⁷. Er wird direkt vom regionalen Verteilschlüssel auf die drei beteiligten Gemeinden abgeleitet. Gemäss dem Du Lac-Verteilschlüssel 2019 beispielsweise trägt St. Moritz 76.505%, Silvaplana 15.460% und Sils 8.035% der gemeinsam zu tragenden Kosten.

In unserer Gemeinde ist damit zu rechnen, dass ein Teil der Investition fremdfinanziert werden muss. Da die Gemeinde bisher keine Verschuldung aufweist, ist die Aufnahme der nötigen Fremdmittel verantwortbar. Der Zeitpunkt dafür ist günstig, da die Zinsen mit weniger als 1 % nach wie vor sehr niedrig sind.

Die Vorstände der drei Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz sprachen sich, nach sorgfältigen Abklärungen, schon früh für eine öffentliche Lösung und gegen eine Privatisierung der Pflegeversorgung im Oberengadin aus. Sie sind nach wie vor einhellig der Auffassung, dass die Vorteile klar überwiegen. Zwar könnten mit einer Privatisierung kurzfristig Investitionen gespart werden, langfristig hätte die Gemeinde jedoch keine Einflussmöglichkeiten auf die künftige Angebotsgestaltung mehr und auch die Entwicklung des Areals wäre eingeschränkt. Private Anbieter sind in erster Linie ihren Aktionären verpflichtet. Zur Gewinnerzielung richten sie ihre Dienstleistungen hauptsächlich auf kaufkräftige Senioren aus. Die Gemeinden möchten jedoch ein Angebot an Pflege und betreutem Wohnen bereitstellen, das sich alle leisten können. Überdies sind die Gemeinden der Planungsregion Oberengadin nach der Ablehnung des Pflegezentrums Farkas übereingekommen, die Pflege auf zwei Standorte aufzuteilen, jedoch einer einheitlichen Führung zu unterstellen, nämlich der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin, damit wichtige Synergien genutzt und die Gesundheitsregion Oberengadin insgesamt gestärkt werden kann.

6 Botschaft zuhanden der Volksabstimmung vom 25. September 2016 betreffend Kredit für die Projektierung eines Pflegeheims auf dem Areal Du Lac, S. 24

7 Siehe dazu auch Kapitel 9 und 17

Bei einer Privatisierung würden sich die Oberliegergemeinden gegen die regionale Lösung entscheiden. Mit der Zustimmung zum Projektierungskredit im September 2016 sprach sich auch die St. Moritzer Stimmbevölkerung deutlich für eine öffentliche Lösung und Finanzierung aus.

6.2 Einmalzahlung für Grundstück

Die Gemeinde St. Moritz stellt für die Realisierung des Alterszentrums Du Lac das Areal Du Lac bereit. Ursprünglich war angedacht, dass St. Moritz das Grundstück der künftigen Trägerschaft des Alterszentrums im Baurecht zur Verfügung stellt⁸. Wie nachfolgend unter Kapitel 9 erläutert wird, schlagen die Partnergemeinden nun eine vertragliche Regelung der Zusammenarbeit vor, mit welcher das Eigentum am Grundstück bei der Gemeinde St. Moritz verbleibt. Die Gemeinden Sils und Silvaplana sind bereit, den wirtschaftlichen Vorteil, den sie daraus ziehen, mit einer einmaligen finanziellen Entschädigung an die Gemeinde St. Moritz auszugleichen. Diese ist bei Beginn der Bauarbeiten fällig und berechnet sich wie folgt: Die ausschliesslich dem Alterszentrum dienende Fläche 1 (im Anhang I zum Anschlussvertrag blau eingefärbt) von 3'100 m² wird mit einem Grundstückspreis von CHF 2'000.- pro m² bewertet, die dem Alterszentrum als Vorbereich und gleichzeitig der öffentlichen Tiefgarage dienende Fläche 2 (im Anhang I zum Anschlussvertrag rot eingefärbt) von 2'700 m² mit CHF 1'000.- pro m². Daraus resultiert ein Gesamtwert des Grundstücks von CHF 8.9 Mio. Dieser Betrag wird wiederum anteilmässig nach dem im Zeitpunkt der Zahlung gültigen Du Lac-Verteilschlüssel auf die drei Gemeinden aufgeteilt. Gemäss aktuellem Verteilschlüssel müsste Sils rund CHF 700'000.- und Silvaplana CHF 1'350'000.- an die Gemeinde St. Moritz entrichten. Somit wird St. Moritz bei Beginn der Bauarbeiten den beiden Partnergemeinden insgesamt rund CHF 2'050'000.- in Rechnung stellen können. Dieser Betrag soll für den Bau des Alterszentrums verwendet werden. Da Sils und Silvaplana dem Anschlussvertrag, der diese Vereinbarung enthält, bereits rechtskräftig zugestimmt haben, können diese CHF 2'050'000.- beim Kreditantrag in Abzug gebracht werden.

6.3 Investitionsbeiträge des Kantons

Der Kanton leistet an den Neubau eines Pflegeheims Investitionsbeiträge in der Höhe von CHF 160'000.- für jedes in der Planungsregion zusätzlich

⁸ Botschaft zuhanden der Volksabstimmung vom 25. September 2016 betreffend Kredit für die Projektierung eines Pflegeheims auf dem Areal Du Lac, S. 25

geschaffene Pflegebett sowie von CHF 120'000.- für die Umwandlung von Zweibettzimmern in Einbettzimmer bis zu einem maximalen Anteil an Einbettzimmern von 90 Prozent (Art. 31 Abs. 1 und 3 KPG), sofern das Angebot durch die Regierung anerkannt wird (Art. 32 Abs. 1 KPG). Die Anerkennung wird gewährt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Das Angebot muss erstens der kantonalen Rahmenplanung entsprechen, zweitens muss das Projekt eine zweckmässige Pflege und Betreuung gewährleisten sowie baulich einwandfrei sein und drittens eine zweckmässige und wirtschaftliche Betriebsführung gewährleisten (Art. 32 Abs. 2 KPG). Ausserdem werden die Investitionsbeiträge nur dann gewährt, wenn der Bedarf ausgewiesen ist und eine positive Stellungnahme der Planungsregion vorliegt (Art. 15 Abs. 3 der Verordnung zum Krankenpflegegesetz, VOzKPG, vom 19. Dezember 2017 [Stand 1. Januar 2019]).

In einer ersten Phase beurteilt das Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit die Grundlagen zu Zweckbestimmung, Bedarf, Standortwahl, Betriebsführungskonzept, Raumprogramm, Kostenschätzung, Terminplan und Finanzierung und erteilt die notwendigen Weisungen (Art. 15 Abs. 1 VOzKPG). In einer zweiten Phase entscheidet die Regierung über die Beitragsberechtigung und die Höhe des kantonalen Beitrags (Art. 15 Abs. 2 VOzKPG).

Stellungnahme der Planungsregion Oberengadin

Die Vertreter der elf Gemeinden der Planungsregion Oberengadin erarbeiteten im Herbst 2016 einen Vorschlag, wie die Investitionsbeiträge auf die beiden Pflegeheimprojekte Du Lac und Promulins aufzuteilen sind. In der «Stellungnahme der Planungsregion Oberengadin zur Bedarfsplanung für die Langzeitpflege und zur Aufteilung und Auszahlung der Investitionsbeiträge des Kantons gemäss Krankenpflegegesetz» wird Folgendes festgehalten:

- *Die Investitionsbeiträge für zusätzlich geschaffene Pflegebetten werden im Verhältnis der Anzahl neu geschaffener Pflegebetten am jeweiligen Standort aufgeteilt.*
Dabei ist davon auszugehen, dass an beiden Standorten zunächst die Hälfte der bisher bereits vom Kanton bewilligten und mitfinanzierten Anzahl Pflegebetten bereitgestellt werden, also an beiden Standorten je 54 Pflegebetten, die keinen Anspruch auf Unterstützung mehr haben. Die Investitionsbeiträge für jedes Pflegebett, das darüber hinaus entsteht, sollen an die jeweilige für den Bau zuständige Trägerschaft gehen.

- *Die Investitionsbeiträge für die Umwandlung von Zweibettzimmern in Einbettzimmer werden hälftig auf die beiden für den Bau zuständigen Trägerschaften aufgeteilt, sofern an beiden Standorten, wie vorgesehen, mindestens 54 Pflegeplätze entstehen.*

Diese Stellungnahme zuhanden des Kantons wurde von allen Gemeinden gutgeheissen und zum integrierenden Bestandteil des Aktionärsbindungsvertrags erklärt, der von der Stimmbevölkerung sämtlicher elf Gemeinden der Planungsregion Oberengadin in den jeweiligen Gemeindeabstimmungen im 2017 angenommen wurde, in St. Moritz an der Urnenabstimmung vom 25. Juni 2017. Diese Regelung der Aufteilung der Investitionsbeiträge auf die beiden Projekte Du Lac und Promulins wurde damit zwischen den Gemeinden rechtsgültig vereinbart.

Beurteilungsphase I

Mit koordinierten Eingabedossiers - und gestützt auf die gemeinsame Stellungnahme - beantragten die Gemeinden der Planungsregion Oberengadin am 19. April 2017 für das Alters- und Pflegeheim Promulins und am 24. April 2017 für das Pflegeheim Du Lac die Genehmigung der Phase I. Mit Schreiben vom 9. Mai 2017 gab das Departement für die beiden geplanten Vorhaben (Angebot von 60 Pflegebetten in Samedan und Angebot von 60 Pflegebetten in St. Moritz) im Rahmen der Beurteilungsphase I „grünes Licht“ zur Erarbeitung der Vorprojekte. Das Departement wies darauf hin, dass die weiteren Planungsarbeiten sowie die bauliche Umsetzung des Projektes zwingend in Beachtung der geltenden kantonalen Submissionsvorschriften zu erfolgen haben, und empfahl für die Umsetzung des Raumprogramms, einen Architekturwettbewerb im offenen oder selektiven Verfahren durchzuführen.

Beurteilungsphase II

Mit Dossier vom 11. April 2019 reichten die Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz ausführliche Unterlagen für die Genehmigung der Phase II beim Gesundheitsamt ein. Dem Eingabedossier lag ein detailliertes Vorprojekt zugrunde, welches in einem umfassenden Audit abgeschlossen und von den Vertretern der drei Gemeinden bestätigt worden war.

Mit Beschluss vom 13. August 2019 sicherte die Regierung an den Neubau des Pflegeheims Du Lac einen kantonalen Investitionsbeitrag von maximal CHF 1'860'000.- zu, dies unter dem Vorbehalt der Erteilung der baupolizeilichen Bewilligung durch die Standortgemeinde und unter der Voraussetzung, dass

auch die Gemeinden ihren pauschalen, projektbezogenen Investitionsbeitrag gemäss Art. 31 KPG mindestens in gleicher Höhe ausrichten. Bei der Beurteilung des Projekts stellte die Regierung fest, dass es sich beim geplanten Alterszentrum Du Lac um ein grosszügig gestaltetes Gebäude handelt, in welchem die Voraussetzungen für eine neuzeitliche Pflege und Betreuung von betagten Menschen sehr gut ermöglicht werden. Sie wies darauf hin, dass das geplante Angebot an Nutzflächen und Räumen in allen Bereichen über den kantonalen Mindestanforderungen liegt und somit aus baulicher Sicht dem geprüften Vorprojekt zugestimmt werden kann.

Bei der Berechnung der Investitionsbeiträge ist zu beachten, dass die 108 ursprünglich bewilligten Betten im Alters- und Pflegeheim Promulins (58 in Einbettzimmern und 25 in Zweibettzimmern) vom Kanton bereits mitfinanziert wurden. Dieses zumindest auf dem Papier bestehende Angebot wird erneuert und nicht zusätzlich geschaffen. Neu sollen in der Planungsregion Oberengadin 120 Pflegebetten angeboten werden. Dies entspricht somit einer Erhöhung um 12 Pflegebetten. Die bestehenden 25 Zweibettzimmer werden in Einbettzimmer umgewandelt. Aufgrund der Vorgaben in Art. 31 Abs. 3 KPG können indessen bei der Berechnung der Investitionsbeiträge zufolge Umwandlung nur Betten in Einbettzimmern bis zu einem Anteil von maximal 90% angerechnet werden. Gemäss der Berechnung des Departements sind 15 Einbettzimmer zufolge Umwandlung beitragsberechtigt. Somit ist mit folgenden Beiträgen an die Planungsregion Oberengadin zu rechnen:

Erhöhung der Anzahl Pflegebetten	12 x CHF 160'000.-	CHF 1'920'000.-
Umwandlung Zwei- in Einbettzimmer	15 x CHF 120'000.-	CHF 1'800'000.-
Total		CHF 3'720'000.-

Diese Investitionsbeiträge werden nach der Vereinbarung zwischen den Gemeinden hälftig auf die beiden Projekte Promulins und Du Lac aufgeteilt. Demzufolge resultiert ein kantonaler Beitrag an das Projekt Du Lac von CHF 1'860'000.-. Da diese Subvention des Kantons vorerst lediglich in Aussicht gestellt ist und erst nach Einreichung der Bauabrechnung ausbezahlt wird, ist dieser Betrag bei der Kredithöhe noch nicht in Abzug gebracht.

6.4 Erlös aus Aktienverkauf Promulins AG

Wegen der kantonalen Gebietsreform musste im 2017 für das Alters- und Pflegeheim Promulins eine neue Trägerschaft gebildet werden. Der Kreisrat

beschloss am 27. Juni 2017, die unselbständige öffentlich-rechtliche Anstalt in eine AG zu überführen. Am 6. Juli 2017 wurde die Promulins AG gegründet. Sie übernahm vom Kreis Oberengadin gemäss Vertrag vom 27. Juni 2017 und Bilanz per 31.12.2016 Aktiven von CHF 10'929'222.87 und Passiven von CHF 910'034.97 der unselbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt Alters- und Pflegeheim Promulins. Der Zweck der Promulins AG ist die Erstellung und der Unterhalt der Gebäulichkeiten des Pflegeheims Promulins. Es handelt sich bei ihr um eine reine Immobiliengesellschaft. Der Betrieb des Alters- und Pflegeheims wurde mit einer Leistungsvereinbarung der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin übertragen.

Die 20'000 Namenaktien zu CHF 10.- der Promulins AG wurden im Verhältnis des Kreisschlüssels wie folgt auf die ehemaligen Kreisgemeinden aufgeteilt:

Sils i.E./Segl	806
Silvaplana	1'272
St. Moritz	7'406
Celerina/Schlarigna	2'022
Pontresina	2'264
Samedan	2'756
Bever	648
La Punt Chamues-ch	762
Madulain	216
Zuoz	1'218
<u>S-chanf</u>	<u>630</u>
Total	20'000

Im Aktionärsbindungsvertrag vom Mai/Juni 2017⁹ vereinbarten die Gemeinden, zu welchen Konditionen die Oberliegergemeinden ihre Aktien an die Unterliegergemeinden verkaufen werden. Der Preis pro Aktie wurde auf CHF 75.95 festgelegt. Beim vereinbarten Verkaufspreis wurde lediglich der Wert der beiden insgesamt 7'595 m² grossen Grundstücke, Parzellen Nr. 1631 und Nr. 1794, berücksichtigt. Der Zeitwert des Gebäudes, welches umfassend saniert werden muss, soll mit den Kosten für den Abbruch des Gebäudes, an dessen Stelle der Neubau entstehen soll, verrechnet werden. Der relativ günstige Grundstückspreis von CHF 200.00 pro m² ist gerechtfertigt, weil die beiden Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) liegen und zudem mit einer im Grundbuch einzutragenden Nutzungsbeschränkung zugunsten der Oberliegergemeinden belegt werden. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde St. Moritz für den Verkauf der 7'406 Aktien der Promulins AG CHF 562'485.70 erhält, Silvaplana

⁹ Aktionärsbindungsvertrag vom Mai/Juni 2017, Botschaft zuhanden der Volksabstimmung, 25. Juni 2017, S. 39

für ihre 1'272 Aktien CHF 96'608.40 und Sils für ihre 806 Aktien CHF 61'215.70. Die entsprechenden Zahlungen der Unterliegergemeinden sind fällig, sobald das Pflegeheim Du Lac seinen Betrieb aufnimmt. Auch dieser der Gemeinde St. Moritz im Zeitpunkt der Eröffnung des Alterszentrums Du Lac zustehende Betrag in der Höhe von 562'485.70 ist bei der Kredithöhe noch nicht in Abzug gebracht.

6.5 Reserve für Instandsetzung und Erneuerung Promulins AG

Im Aktionärsbindungsvertrag vom Mai/Juni 2017 regelten die Oberengadiner Gemeinden ebenfalls, wie die sogenannte Reserve für Instandsetzung und Erneuerung im Zeitpunkt des Ausscheidens der Oberliegergemeinden aus der Promulins AG aufzuteilen ist. Wörtlich heisst es unter Punkt B.3. des Vertrages¹⁰:

Die dannzumal vorhandene Reserve für Instandsetzung und Erneuerung wird im Verhältnis 47.42% zugunsten der Oberliegergemeinden für das Pflegeheim Du Lac in St. Moritz und 52.58% für das Pflegeheim Promulins in Samedan aufgeteilt.

Sowohl die Oberliegergemeinden als auch die Unterliegergemeinden beabsichtigen einen Neubau eines Pflegeheims. Unter der Voraussetzung, dass die Realisierungen optimal verlaufen, ist mit der Inbetriebnahme des Pflegeheims Du Lac in St. Moritz Mitte 2021 zu rechnen. Sollte das Pflegeheim Du Lac ohne Verzug erstellt werden können, ist es allenfalls nicht notwendig ein Provisorium in Promulins zu erstellen, sondern sämtliche Pflegebetten könnten für die Phase der Realisierung Promulins im Du Lac in St. Moritz zur Verfügung gestellt werden.

Ob ein Provisorium für den Neubau Promulins erstellt werden muss oder nicht, entscheiden die Aktionäre der Promulins AG, sobald die erste Abstimmung für den Baukredit (Du Lac oder Promulins) bei allen involvierten Gemeinden erfolgt ist.

Sollte jedoch ein Provisorium beim Neubau Promulins erstellt werden müssen, darf die Reserve für Instandsetzung und Erneuerung auch für die Errichtung dieses Provisoriums verwendet werden.

¹⁰ Aktionärsbindungsvertrag vom Mai/Juni 2017, Botschaft zuhanden der Volksabstimmung, 25. Juni 2017, S. 39 f.

Gemäss Bilanz der Promulins AG per 31. Dezember 2018 beträgt die Reserve für Instandsetzung und Erneuerung CHF 7'574'659.80. Die Frage, ob beim Neubau Promulins ein Provisorium erstellt werden muss, ist noch offen. Deshalb lässt sich der Anteil der Reserve für Instandsetzung und Erneuerung, der den Oberliegergemeinden zusteht, derzeit auch noch nicht beziffern. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im Interesse aller Gemeinden der Planungsregion Oberengadin, wenn immer möglich, aus Kostengründen auf teure Provisorien verzichtet werden sollte.

6.6 Vorfinanzierung Pflegeheim

Der gute Rechnungsabschluss im Jahr 2011 erlaubte es der Gemeinde St. Moritz, im Hinblick auf das damals geplante Pflegeheim Farkas eine Rückstellung im Betrag von CHF 5'000'000.- zu bilden. Diese Rückstellung wurde nach dem Nein der Stimmbürger zur Farkas-Vorlage nicht aufgelöst, sondern zugunsten eines neu auszuarbeitenden Projektes beibehalten.

Vorfinanzierungen sind nicht als Kreditbewilligung zu verstehen und reduzieren deshalb die Kredithöhe nicht. Sie sind analog der Nutzungsdauer in jährlichen Tranchen zu Gunsten der Erfolgsrechnung aufzulösen, und zwar ab Beginn der Inbetriebnahme der Investition. Der jährliche Anteil der Auflösung der Vorfinanzierung kann als ausserordentlicher Ertrag verbucht werden und entlastet damit die jeweilige Jahresrechnung (Art. 18 Abs. 3 Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden (FHVG) vom 25. September 2012 (Stand 1. Januar 2015).

Bei einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren entspricht der ausserordentliche Ertrag aus der Auflösung der Vorfinanzierung von insgesamt CHF 5'000'000.- somit CHF 151'515.15 jährlich.

6.7 Ersatzabgabe Erstwohnungsanteil

Die Gemeinde St. Moritz hat aus der Ersatzabgabe für Erstwohnungsanteil per 31.12.2018 eine Rückstellung von CHF 21.6 Mio. getätigt, welche im Konto 2900 Spezialfinanzierungen im Eigenkapital enthalten ist. Diese Rückstellung dient dem Erwerb oder der Erstellung von Erstwohnungen. Genauere Bestimmungen dazu gibt es nicht. Der Verwendungszweck der Ersatzabgabe für Erstwohnungsanteil für Alterswohnungen ist nicht abschliessend geregelt. Die geplanten Alterswohnungen sollen an ältere Personen mit Wohnsitz in einer der drei Partnergemeinden vermietet werden. Sie werden von Einheimischen mit Lebensmittelpunkt in St. Moritz dauerhaft bewohnt

sein. In diesem Sinne ist die Investition in das 4. Obergeschoss als Förderung des Erstwohnungsbaus zu betrachten, so dass die hierfür reservierten Mittel verwendet werden können.

Das vorstehend unter Ziff. 6.6 Gesagte gilt analog auch hier. Eine Rückstellung ersetzt keine Kreditbewilligung. Sie ist analog der Nutzungsdauer in jährlichen Tranchen zu Gunsten der Erfolgsrechnung aufzulösen und entlastet damit die jeweiligen Jahresrechnungen. Bei den Alterswohnungen heisst dies konkret, dass dem jeweiligen Aufwand für Abschreibungen der gleiche Betrag als ausserordentlicher Aufwand gegenübersteht wird.

6.8 Fonds Cavigilli Alterswohnungen

Gemma Cavigilli starb am 11. Juli 1999 an ihrem Wohnsitz in St. Moritz. Sie hinterliess der Gemeinde eine Erbschaft in der Höhe von CHF 31'562.-. Im Jahr 2000 bildete die Gemeinde mit diesen Mitteln den Fonds Cavigilli zum Zweck der Erstellung von Alterswohnungen. Mit dem Projekt Alterszentrum Du Lac besteht nun die Gelegenheit, diesen zweckgebundenen Betrag im Sinne der Erblasserin einzusetzen.

7 Betrieb und Folgekosten

7.1 Pflegeheim

Seit dem 1. Januar 2007 werden das Spital Oberengadin und das Alters- und Pflegeheim Promulins gemeinsam geführt, zunächst gestützt auf das Kreisgesetz vom 26. November 2006, seit der Auflösung des Kreises aufgrund der Leistungsvereinbarungen der Gemeinden mit der SGO, der Nachfolgeorganisation des Spitals. Diese gemeinsame Aufgabenerfüllung hat sich bewährt. Dank der einheitlichen Führung können in vielen Bereichen wichtige Synergien genutzt und damit die Gesundheitsregion gestärkt werden. Bei der Festlegung der Zwei-Sandorte-Strategie im 2015 sind die Gemeinden der Planungsregion Oberengadin deshalb übereingekommen, dass die SGO beide Pflegeheime betreiben soll. Dieser Grundsatz wurde schliesslich auch im Aktionärsbindungsvertrag vom Mai/Juni 2017 festgeschrieben¹¹. Im Übrigen entspricht diese Lösung auch dem Leitbild zur Organisation der Gesundheitsversorgung im Kanton Graubünden aus

11 Aktionärsbindungsvertrag vom Mai/Juni 2017, Botschaft zuhanden der Volksabstimmung, 25. Juni 2017, S. 38

dem Jahr 2013¹², welches den Gemeinden empfiehlt, ihre Aufgaben im Gesundheitsbereich einem Gesundheitszentrum zu übertragen.

Es ist somit vorgesehen, dass die drei Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz mit je eigener, aber gleichlautender Leistungsvereinbarung den Betrieb des Pflegeheims Du Lac an die SGO übertragen. Die Gemeinde St. Moritz als Eigentümerin des Gebäudes wird mit der SGO zudem einen Mietvertrag abschliessen. Die Höhe des Mietzinses wird insbesondere davon abhängen, wer für den Unterhalt der Räumlichkeiten verantwortlich sein wird. Diesbezüglich sind verschiedene Lösungen denkbar. Die Erträge aus Vermietung und sonstigen Einnahmen sowie die Ausgaben für Betrieb, Unterhalt, Reparaturen und Ersatz werden im Verhältnis des Du Lac-Verteilschlüssels auf die drei Gemeinden aufgeteilt. Die Abschreibungskosten werden den Erfolgsrechnungen der einzelnen Vertragsgemeinden belastet (siehe dazu die Ausführungen zum Anschlussvertrag im Kapitel 9). Die Auflösung der im Jahr 2011 gebildeten Rückstellung wird wie erwähnt die künftigen Jahresrechnungen der Gemeinde St. Moritz entlasten (siehe vorstehend Kapitel 6.6).

Die Finanzierung des Betriebs von Pflegeheimen ist im kantonalen Krankenpflegegesetz (KPG) geregelt. Gemäss Art. 33 Abs. 1 KPG legt die Regierung die anerkannten Kosten und die maximalen Kosten für die Bewohner fest. Aktuell betragen diese CHF 129.- für Pension, CHF 37.- für Betreuung und je nach Pflegebedarfsstufe zwischen CHF 0.- bis CHF 266.80 für Pflege, wobei der Anteil an den Pflegekosten, welcher der pflegebedürftigen Person in Rechnung gestellt werden darf, gemäss Bundesrecht CHF 21.60 beträgt¹³. Dies ergibt einen maximalen Kostenbeitrag pro Bewohner und Tag von CHF 187.60 (ab Pflegebedarfsstufe 2). Der Beitrag des Kantons beträgt 25 %, jener der Gemeinden 75 % der nicht durch die obligatorische Krankenpflegeversicherung und die maximale Kostenbeteiligung der Bewohner gedeckten Pflegekosten (Art. 34 Abs. 2 KPG). Den Kostenanteil von 75 % hat die Wohnsitzgemeinde zu tragen, unabhängig davon, in welchem Pflegeheim die pflegebedürftige Person lebt.

Erfahrungsgemäss ist es möglich, Pflegeheime ab einer Grösse von 50 Pflegebetten wirtschaftlich zu führen. Grundsätzlich sind deshalb keine über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Beiträge der Gemeinden vorgesehen.

12 Leitbild zur Organisation der Gesundheitsversorgung im Kanton Graubünden, S. 9, www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/djsg/ds/aktuelles/Aktuelle%20Dokumente/Leitbild_Gesundheitsversorgung_Web_PDF.pdf

13 Maximaltarife 2019 Pflegeheime und Pflegegruppen, www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/djsg/ga/dienstleistungen/InstitutionenGesundheitswesens/Heime/Dok20Heime/Langzeitpflege.pdf

Analog der heute gültigen Leistungsvereinbarung zwischen den Oberengadiner Gemeinden und der SGO¹⁴ soll die Aufnahme ins Pflegeheim in der neuen noch auszuarbeitenden Leistungsvereinbarung wie folgt geregelt werden: Ist das Bettenangebot grösser als die Nachfrage, ist die Heimleitung in der Aufnahme von Personen frei. Falls die Nachfrage das Bettenangebot übersteigt, ist eine Warteliste zu führen mit Personen, die bereit sind, beim nächsten freiwerdenden Bett einzutreten. Einwohnerinnen und Einwohner aus den Vertragsgemeinden St. Moritz, Sils und Silvaplana sollen dabei prioritär aufgenommen werden. Ansonsten erfolgt die Aufnahme nach der pflegerisch-medizinischen Dringlichkeit und nach der Reihenfolge der Anmeldung.

7.2 Alterswohnungen

Die Alterswohnungen bleiben gemäss Anschlussvertrag der Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz im Eigentum der Gemeinde St. Moritz und werden von ihr vermietet. Die Vermietung ist in erster Linie an Einwohner der Vertragsgemeinden vorgesehen, die in kleinere Wohnungen umziehen und von der Nähe zum Pflegeheim profitieren möchten. Die Aufnahmebedingungen sollen in einem gemeinsamen Reglement festgelegt werden.

Die laufenden Aufwendungen und Erträge aus dem Betrieb der Alterswohnungen werden in der Erfolgsrechnung der Gemeinde St. Moritz erfasst. Gewinne und Verluste werden ebenfalls im Verhältnis des Du Lac-Verteilschlüssels auf die Vertragsparteien aufgeteilt. Die Abschreibungskosten der Investitionen werden der Erfolgsrechnung der einzelnen Vertragsgemeinden belastet. Wie unter Kapitel 6.7 erwähnt, wird die Gemeinde St. Moritz die aus der Ersatzabgabe für Erstwohnungsanteil gebildete Rückstellung in der gesamten Höhe der Investition für die Alterswohnungen verteilt auf die Abschreibungsdauer von 33 Jahren auflösen und als ausserordentlichen Ertrag verbuchen können.

Die folgende Gegenüberstellung der mutmasslichen Einnahmen und Ausgaben zeigt, dass es möglich sein wird, bei den Alterswohnungen - auch ohne Berücksichtigung der ausserordentlichen Erträge aus der Auflösung der Rückstellung - eine ausgeglichene Rechnung zu erzielen. Dies belegen auch die angestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen¹⁵ zu den Alterswohnungen

14 Leistungsvereinbarung zwischen den Oberengadiner Gemeinden und dem Spital Oberengadin betreffend Betrieb des Pflegeheims Promulins, Ziff. 4.3, S. 31, (www.gemeinde-stmoritz.ch/fileadmin/user_upload/dokumente/pdf/Botschaften/2017_06_25_Botschaft_Umwandlung_in_Stiftung_Gesundheitsversorgung_Oberengadin.pdf)

15 Bewertung Variante Alterswohnungen / Pflegewohngruppe 4.OG, Niggli Real Estate Management, Schlussdokument vom 24. Juni 2019

im 4. Obergeschoss von Niggli Real Estate Management.

Einnahmen

Total	Anteil St. Moritz	
285'600.00	219'900.00	Miete 17 Wohnungen à 1'400.00 exkl. NK
10'080.00	7'800.00	Miete 7 Autoeinstellplätze à 120.00 exkl. NK
295'680.00	227'700.00	

Ausgaben

Total	Anteil St. Moritz	
40'000.00	30'800.00	Löhne und Sozialleistungen Verwaltungs- und Betriebspersonal
65'000.00	50'100.00	Unterhalt (1 % Anlagekosten)
197'300.00	151'900.00	Abschreibung Anlagekosten in 33 Jahren (HRM2)
302'300.00	232'800.00	

7.3 Öffentliche Tiefgarage

Das Areal Du Lac wird aktuell als Parkplatz genutzt. Mit der Erstellung des Pflegeheims und der Alterswohnungen werden die Abstellplätze aufgehoben und durch eine Autoeinstellhalle mit 100 Plätzen ersetzt. 15 Autoeinstellplätze sind für das Pflegeheim und 7 Autoeinstellplätze für die Alterswohnungen vorgesehen. Somit stehen der Öffentlichkeit 78 vermietbare Autoeinstellplätze zur Verfügung. Der Betrieb der öffentlichen Tiefgarage ist alleinige Aufgabe der Gemeinde St. Moritz. Die anfallenden Kosten sind von ihr zutragen.

Aufgrund der saisonalen Schwankungen im Tourismus und mit Blick auf die Erfahrungen mit den Parkgaragen Quadrellas und Serletta ist nicht mit einem kostendeckenden Abschluss zu rechnen. Dank Besuchern im Pflegeheim und möglicher höherer Parkgebühren gegenüber dem offenen Parkplatz kann gegenüber heute mit etwas höheren Einnahmen gerechnet werden.

-150'000.00 Einnahmen aus Parkgebühren

30'000.00 Energie

10'000.00 Übriger Aufwand

68'200.00 Unterhalt (1% der Anlagekosten)

206'600.00 Abschreibung Anlagekosten in 33 Jahren (HRM2)

314'800.00

Es ist somit davon auszugehen, dass die öffentliche Tiefgarage die künftigen Jahresrechnungen belasten wird.

8 Nutzungsplanung

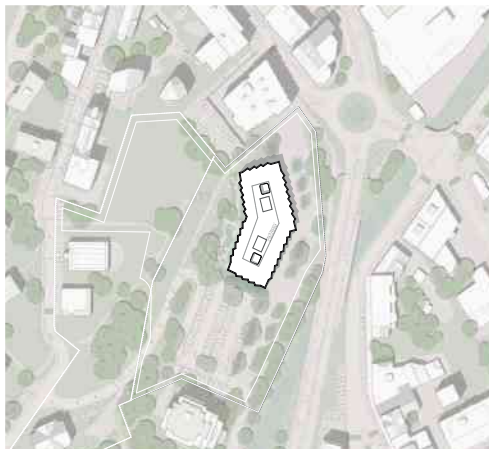
8.1 Grundlagen für die Anpassung der Grundordnung

Standortevaluation

Im Mai 2016 führte die Gemeinde St. Moritz eine Standortanalyse «Standortevaluation Pontresina – Sils – Silvaplana – St. Moritz» für das Pflegezentrum durch. Untersucht wurde, welcher Standort für die Unterbringung des Pflegezentrums am geeignetsten ist. Aufgrund der Zentrumsfunktion und der guten Erreichbarkeit von St. Moritz wurden ausschliesslich Standorte innerhalb des Siedlungsgebiets der Gemeinde St. Moritz untersucht. Aus der Evaluation ging hervor, dass das Areal Du Lac die beste Standorteignung aufweist. Sämtliche wichtigen Kriterien wie Lage, Erreichbarkeit, Umfeld, Eigentumssituation, bestehende Nutzweise sind gut erfüllt.

Projektwettbewerb

Nach der vorangegangenen Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie für das Areal Du Lac führten die Gemeinden St. Moritz, Sils und Silvaplana zwischen Juli 2017 und Juni 2018 einen anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für den Neubau des Pflegezentrums durch. Seitens der drei Gemeinden besteht der Anspruch, dass der Neubau hohen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten sowie hohen funktionalen, betrieblichen und ökonomischen Anforderungen genügt. Das vom Preisgericht einstimmig gewählte Siegerprojekt liegt seit dem Juni 2018 vor und wurde seither gemäss den Empfehlungen des Preisgerichts weiterbearbeitet.



Projekt

Neben dem Neubau eines Pflegezentrums zeigt das Siegerprojekt in schematischer Darstellung, wo zu einem nachgelagerten Zeitpunkt ggf. weitere Nutzungen angesiedelt werden könnten und wo Landreserven verbleiben. Die gewählte Situierung der Vorhaben auf dem Areal bedingt eine Umlegung der Sammelstrasse Via Giovanni Segantini sowie eine neue Anordnung der öffentlichen Parkierungsanlage.

8.2 Anpassung und Ergänzung der Grundordnung

Das Pflegezentrum Du Lac erfordert eine Anpassung der geltenden Grundordnung, um eine geordnete Nutzung und Erschliessung des Areals Du Lac zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind nebst der Anpassung des Zonenplans und des Baugesetzes auch die Anpassung und Ergänzung des Generellen Gestaltungsplans sowie des Generellen Erschliessungsplans Bereich Siedlung, Teilplan Verkehr und Teilplan Ver- und Entsorgung notwendig.

8.3 Ziele der Teilrevision der Ortsplanung

Mit der Teilrevision der Ortsplanung «Du Lac» sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass

- das überkommunale Pflegezentrum am Idealstandort «Du Lac» erstellt werden kann,
- die bestehenden und neu vorgesehenen Nutzungen zweckmässig erschlossen werden können,
- die neuen Nutzungen auf dem Areal Du Lac gut in die Umgebung eingebunden werden,
- die mittel- und langfristigen Landreserven gesichert werden (aufrechterhalten grösstmöglicher Entwicklungspotenziale zu jedem Zeitpunkt).

8.4 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde vom Gemeindevorstand St. Moritz gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 25. Februar 2019 zuhanden der kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) verabschiedet.

Die kantonalen Amtsstellen äusserten sich mit dem Vorprüfungsbericht

vom 4. Juli 2019 zur vorliegenden Teilrevision. Gemäss dem Kanton gilt das Vorprüfungsverfahren mit dem Vorliegen des Vorprüfungsberichts als abgeschlossen. Die Planungsvorlage wurde vom ARE für die öffentliche Mitwirkungsaufgabe freigegeben. Die Anregungen und Bemerkungen der kantonalen Amtsstellen wurden im Hinblick auf die Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren geprüft und bedarfsweise umgesetzt.

8.5 Öffentliche Auflage (Mitwirkung)

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO diene der Information der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen in der Ortsplanung. Während der Auflagefrist vom 18. Juli bis zum 19. August 2019 (30 Tage) konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen. Die Auflage wurde in der Engadiner Post am 18. Juli 2019 sowie im elektronischen Kantonsamtblatt Graubünden publiziert.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden beim Gemeindevorstand drei Eingaben mit 13 Vorschlägen und Einwendungen eingereicht. Auf Grund der Eingaben sieht der Gemeindevorstand keine wesentlichen Anpassungen der Planungsentwürfe vor. Die Erwägungen und Beschlüsse des Gemeindevorstands zu den Vorschlägen und Einwendungen sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 24. September 2019 zusammengefasst¹⁶.

8.6 Urnenabstimmung

Mit der Verabschiedung der Teilrevision durch den Gemeinderat am 24. Oktober 2019, wird dem Stimmvolk zuhanden der Urnenabstimmung beantragt, der Teilrevision der Ortsplanung zuzustimmen und damit nachfolgende Planungsmittel zu beschliessen:

- Baugesetz, Art. 80e, Spezialzone Du Lac
- Zonenplan 1:2'500 Du Lac
- Genereller Gestaltungs-/Genereller Erschliessungsplan 1:500 Du Lac
- Vorschriften Genereller Gestaltungsplan/Genereller Erschliessungsplan Du Lac

¹⁶ Einsichtnahme auf dem Bauamt während den ordentlichen Öffnungszeiten möglich.

9 Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Anschlussvertrag)

9.1 Zusammenarbeit mit Partnergemeinden Sils und Silvaplana

Mit der Genehmigung der Projektierungskredite vor drei Jahren beschlossen die Gemeinden St. Moritz, Sils und Silvaplana, zusammen ein Pflegeheim auf dem Areal Du Lac zu erstellen. Sie einigten sich auf eine gemeinsame und partnerschaftliche Lösung. In der Planungskommission waren alle drei Gemeinden vertreten. Die wichtigsten Beschlüsse bei der Erarbeitung des nun vorliegenden Bauprojekts wurden von den drei Gemeindevorständen gemeinsam gefasst. Offen war im Zeitpunkt der Abstimmung über die Projektierungskredite noch, welche Trägerschaft für den Bau des Alterszentrums verantwortlich sein soll. Die wirkungsvolle und effiziente Zusammenarbeit der drei Gemeinden bedarf einer geregelten Struktur.

9.2 Rechtsgrundlage und Rechtsformen der Zusammenarbeit

Die Gemeinden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben mit anderen Gemeinden oder Organisationen zusammenarbeiten (Art. 62 Abs. 1 Kantonsverfassung Graubünden; BR 110.100). Als Rechtsformen für die interkommunale Zusammenarbeit sind gemäss Art. 52 Abs. 1 Gemeindegesetz des Kantons Graubünden (GG; BR 175.050) öffentlich-rechtliche Verträge mit und ohne Rechtspersönlichkeit oder privatrechtliche Gemeindeverbindungen möglich. Erforderlich sind eine Rechtsgrundlage zwischen den Gemeinden, welche Folgendes regelt: a) die beteiligten Gemeinden; b) die Rechtsform der Zusammenarbeit; c) die Art und den Umfang der gemeinsamen Aufgabe; d) die Finanzierung und die Kostenverteilung; e) die Auflösung beziehungsweise Beendigung der Zusammenarbeit (Art. 53 Abs. 1 GG). Zudem sind auf angemessene Weise die politischen Mitwirkungsrechte der beteiligten Gemeinden beziehungsweise der Stimmberechtigten zu gewährleisten (Art. 53 Abs. 3 GG).

Infrage kommen somit gemäss Gesetz Gemeindevertrag, Gemeindeverband, aber auch die Auslagerung in eine privatrechtliche Trägerschaft. Vor- und Nachteile sind abzuwägen. Ziel der Partnergemeinden ist es, eine möglichst einfache und klare Organisation zu bilden und eine unnötige Aufblähung der Verwaltungsstrukturen zu vermeiden.

Der Bau und Betrieb eines Alters- und Pflegeheims gehört zu den klassischen öffentlichen Aufgaben. Das spricht nicht grundsätzlich gegen

eine Übertragung an eine privatrechtliche Trägerschaft. Zu denken ist insbesondere an eine Aktiengesellschaft oder eine privatrechtliche Stiftung. Die zwingend einzuhaltenden organisatorischen Bestimmungen des ZGB und OR erschweren indessen flexible und einfache Lösungen. Eine Privatisierung empfiehlt sich deshalb nicht.

Der Gemeindeverband stellt die klassische Form der interkommunalen Zusammenarbeit dar. Er weist eine eigene Rechtspersönlichkeit auf, kann im Geschäftsverkehr als Rechtssubjekt auftreten und Verträge abschliessen. Gemäss Art. 57 GG muss der Gemeindeverband mindestens die folgenden Organe aufweisen: die Stimmberechtigten der beteiligten Gemeinden, den Verbandsvorstand und die Geschäftsprüfungskommission. Die Statuten regeln die Grundzüge der Zusammenarbeit (Art. 58 GG). Ein Gemeindeverband wird mit öffentlich-rechtlichem Vertrag und Genehmigung der Statuten durch die Stimmberechtigten gegründet. Grundsätzlich würde sich ein Gemeindeverband für den gemeinsamen Bau des Alterszentrums durch die drei Gemeinden anbieten. Da die Gemeinde St. Moritz auf dem Areal Du Lac indessen gleichzeitig auch eine öffentliche Parkierungsanlage realisieren will, die sie allein finanzieren und betreiben wird, würde die Lösung mit einem Gemeindeverband bedeuten, dass für das eigentliche Alterszentrum mit dem Pflegeheim und den Alterswohnungen und für die öffentliche Parkierungsanlage Stockwerkeigentum zu bilden wäre. Das Areal Du Lac, auf welchem das Alterszentrum zu stehen kommt, wäre dann im Baurecht an die Stockwerkeigentümergeinschaft, bestehend aus Gemeindeverband und Gemeinde St. Moritz zu übertragen. Bedenkt man, dass die Gemeinde St. Moritz, welche gemäss dem vereinbarten Verteilschlüssel rund 77 Prozent der Kosten trägt, in einem Gemeindeverband auch über das entsprechende Stimmrecht verfügen müsste und damit so oder so die Hauptverantwortung trägt, erscheint es fraglich, ob es wirklich nötig ist, die entsprechenden eher komplizierten rechtlichen Strukturen zu schaffen, um die beiden Partnergemeinden Sils und Silvaplana einzubinden.

9.3 Sitzgemeindemodell

Nach dem sogenannten Sitzgemeindemodell erfüllt eine Gemeinde eine Aufgabe nicht nur für sich selber, sondern zusätzlich auch für eine oder mehrere andere Gemeinden. Die Aufgaben und Kompetenzen, Rechte und Pflichten der Partnergemeinden werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Hier besteht ein relativ grosser Freiraum zur bedürfnisgerechten Ausgestaltung der Zusammenarbeit. Die gemeindeinternen Zuständigkeiten

und auch die Eigentumsverhältnisse bleiben unangetastet.

Mit Blick darauf, dass das geplante Alterszentrum in der Gemeinde St. Moritz zu stehen kommt und die Gemeinde St. Moritz auch in einer separaten Trägerschaft aufgrund des Kostenschlüssels weitgehend bestimmend sein müsste, sind die Vertreter der drei Gemeinden zum Schluss gekommen, dass es Sinn macht, die Zusammenarbeit vertraglich zu regeln und keine gesonderten Rechtsträgerschaften für den Bau und Betrieb des Alterszentrums zu bilden. Diese Lösung funktioniert im Übrigen seit Jahren auch bestens im Schulbereich, nämlich für die Oberstufe, welche die Schüler und Schülerinnen der Gemeinden Sils und Silvaplana in St. Moritz besuchen.

9.4 Anschlussvertrag

Im öffentlich-rechtlichen Vertrag über die interkommunale Zusammenarbeit für die Bereitstellung des Alterszentrums Du Lac, hier im folgenden Anschlussvertrag genannt, sind die folgenden wesentlichen Punkte geregelt:

- Die Gemeinden Sils und Silvaplana schliessen sich als Anschlussgemeinden für die Bereitstellung des Alterszentrums Du Lac der Gemeinde St. Moritz als Sitzgemeinde an.
- Die Gemeinde St. Moritz stellt das Areal Du Lac für den Bau des Alterszentrums zur Verfügung. Das Areal verbleibt im Eigentum der Gemeinde St. Moritz.
- Die Anschlussgemeinden entschädigen die Gemeinde St. Moritz für das Bereitstellen des Grundstücks mit einer Einmalzahlung. Diese berechnet sich im Verhältnis des Du Lac-Verteilschlüssels mit einem Preis von CHF 2'000.- pro m² für die Fläche von 3'100 m², welche ausschliesslich dem Alterszentrum dient, und von CHF 1'000.- pro m² für die Fläche von 2'700 m², welche gleichzeitig dem Alterszentrum als Aussenraum und der öffentlichen Tiefgarage dient.
- Die wesentlichen Aufgaben und Pflichten der Gemeinde St. Moritz sind: Realisierung des Alterszentrums mit 60 Einzelzimmern und 17 Alterswohnungen samt Aussenflächen und zugehörigen Parkplätzen, Gewährung von Mitsprache- und Einsichtsrechten, Berichterstattung.
- Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Anschlussgemeinden sind: Mitfinanzierung der Baukosten sowie allfälliger Restkosten aus dem Betrieb gemäss Du Lac-Verteilschlüssel, anteilmässige Haftung gemäss Du Lac-Verteilschlüssel, Mitsprache- und Informationsrechte.

- Weitere gemeinsame Rechte und Pflichten sind folgende: Abschluss gleichlautender Leistungsvereinbarungen mit der vorgesehenen künftigen Betreiberin des Pflegeheims, der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin, Erlass eines Reglements für die Vermietung der Alterswohnungen, Gleichbehandlung der Einwohnerinnen und Einwohner der drei Partnergemeinden.
- Sodann sind die Vertragsdauer, die Kündigung des Vertrages und deren Folgen geregelt.

Der Entwurf des Anschlussvertrages wurde sowohl dem Gesundheitsamt wie auch dem Amt für Gemeinden vorgelegt. Weder das Gesundheitsamt, noch das Amt für Gemeinden äusserten Vorbehalte. Der Vertrag wird aus gemeinderechtlicher Sicht als unproblematisch erachtet. Der geforderte Mindestinhalt für das Eingehen einer Zusammenarbeit gemäss Art. 53 Abs. 1 GG ist gemäss Auskunft von Dr. Thomas Kollegger, Leiter des Amtes für Gemeinden, vom 1. März 2019 enthalten. Eine Genehmigung durch den Kanton ist nicht erforderlich.

10 Abstimmungen in den Partnergemeinden

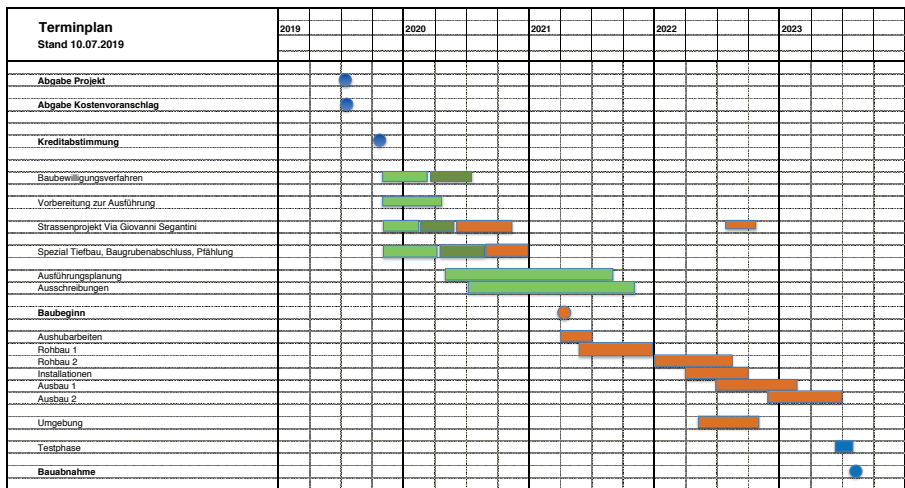
Die beiden Partnergemeinden Sils und Silvaplana haben die Kreditvorlagen bereits verabschiedet. Die Gemeinde Sils stimmte ihrem Anteil am Baukredit in der Höhe von CHF 4'040'000.- (+/- 10%) an der Gemeindeversammlung vom 12. September 2019 ohne Gegenstimme zu. Die Gemeinde Silvaplana stimmte ihrem Anteil am Baukredit in der Höhe von CHF 7'650'00.- an der Gemeindeversammlung vom 03.10.2019 mit lediglich zwei Gegenstimmen bei 88 Anwesenden zu. Sehr deutlich genehmigten beide Gemeinden auch den Anschlussvertrag und erklärten sich damit mit der vorgeschlagenen Regelung der Zusammenarbeit einverstanden.

11 Baukredit, Teilrevision Ortsplanung, Anschlussvertrag

Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde St. Moritz wird, neben der Genehmigung des Baukredits und des Anschlussvertrags, zusätzlich die Zustimmung zur projektbezogenen Anpassung der Ortsplanung mit Begründung der «Spezialzone Du Lac» beantragt. Das Alterszentrum Du Lac mit Pflegeheim, Alterswohnungen und öffentlicher Tiefgarage kann

nämlich nur realisiert werden, wenn gleichzeitig die geltende Grundordnung angepasst und der Spezialzone Du Lac zugestimmt wird. Andererseits macht die Anpassung der Nutzungsplanung nur Sinn, wenn ihr ein realisierbares Bauprojekt zugrunde liegt und der vorliegende Baukredit genehmigt wird. Deshalb kann über Baukredit und Teilrevision der Ortsplanung nicht in einer separaten Abstimmungsvorlage befunden werden.

12 Zeitplan



Mit Genehmigung des Baukredites und der Anpassung der Nutzungsplanung soll umgehend das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden. Erste Ausführungsarbeiten im 2020 betreffen Vorbereitungsarbeiten für den Spezialtiefbau und das Strassenprojekt Via Giovanni Segantini. Im 2021 sollen dann die Rohbauarbeiten, im 2022 die Ausbauarbeiten erfolgen. Die Eröffnung des Pflegeheims ist auf das dritte Quartal 2023 geplant.

13 Exkurs: Bemerkungen zum Projekt Promulins mit 117 Pflegebetten

13.1 Vereinbarungen in der Planungsregion

Wie bereits mehrfach erwähnt, sind die Gemeinden der Planungsregion Oberengadin nach dem Nein zur Farkas-Vorlage übereingekommen, die Langzeitpflege auf zwei Standorte aufzuteilen, die Betriebe jedoch gemeinsam zu führen bzw. durch die Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin als Betreiberin gemeinsam führen zu lassen. Alle elf Gemeinden haben diesem Vorgehen im 2015 im Grundsatz zugestimmt, die entsprechende Stellungnahme zuhanden des Kantons unterzeichnet und den Aktionärsbindungsvertrag im 2017 genehmigt. Auf Wunsch der Oberliegergemeinden fand am 21. August 2018 eine Sitzung zur Koordination der beiden Projekte Promulins und Du Lac statt. Im Protokoll wurde zum weiteren Vorgehen allerdings lediglich festgehalten, dass beide Parteien die Planung individuell weiterführen und zum Zeitpunkt der ersten ausgestellten Baubewilligung der Entscheid betreffend Provisorium gefällt werden müsse.

Anfangs dieses Jahres unterbreiteten dann Vertreter der Unterliegergemeinden den Gemeindepräsidenten der Oberliegergemeinden überraschend den Vorschlag, auf das Du Lac Projekt zu verzichten, da es sich im Laufe ihrer Projektentwicklung gezeigt habe, dass es möglich sei, für rund 50 Millionen Franken in Promulins ein Pflegeheim mit 117 Betten zu erstellen. Diese Kehrtwende erstaunte die Projektverantwortlichen der Oberliegergemeinden deshalb, weil schon lange bekannt und bei der Diskussion rund um Farkas auch aufgezeigt worden war, dass am Standort Promulins ein Pflegeheim mit 120 Betten realisierbar wäre. Zudem wurde das Farkas-Projekt ja gerade auch deshalb abgelehnt, weil es als zu gross erachtet wurde. Es wurde befürchtet, dass ein zu grosses Pflegeheim eine wohnliche und vertraute Umgebung kaum bieten kann. Schon damals forderten viele Stimmen eine dezentrale Lösung. Die grosse Mehrheit der betagten und pflegebedürftigen Menschen wünscht sich zudem, den Lebensabend in der Nähe ihres gewohnten Umfeldes zu verbringen. Diesem Wunsch kann mit zwei Pflegeheimen besser entsprochen werden. Auch in anderen Regionen gibt es mehrere Pflegeheime in relativ kurzer Distanz - so beispielsweise im Prättigau die drei von der Flury Stiftung geführten Pflegeheime in Schiers, Jenaz und Klosters - und in Städten gibt es Pflegezentren in fast jedem Quartier.

Wichtig und in diesem Zusammenhang zu erwähnen ist die Erkenntnis, dass Pflegeheime ab 50 Plätzen sehr wohl wirtschaftlich betrieben werden können. Gemäss Aussage des Leiters des Kantonalen Gesundheitsamts, Dr. Rudolf Leuthold, sind bei der Aufteilung auf zwei Standorte hinsichtlich Betriebskosten keine wesentlichen Nachteile zu erwarten, solange durch eine einheitliche Betriebsführung Synergien in den Bereichen Finanzverwaltung, Rechnungswesen, Informationstechnik, Personal, Küche, Wäscherei, Hygieneberatung usw. genutzt werden können, was mit der Betriebsführung durch die Stiftung Gesundheitsversorgung gewährleistet ist. Die Absicht, im Oberengadin zwei Pflegeheime mit angegliedertem betreutem Wohnen anzubieten, wird vom Gesundheitsamt Graubünden denn auch klar unterstützt.

Aus Sicht der Oberliegegemeinden sprechen aber vor allem die nachfolgend genannten Gründe gegen eine Kehrtwende.

13.2 Um- und Neubau bei laufendem Betrieb

Der Um- und Neubau beim Projekt Promulins wird gemäss den Erläuterungen der Unterliegegemeinden so vorangehen, dass in einer ersten Phase das Pflegeheim - während laufendem Pflegeheimbetrieb in den darunterliegenden Geschossen - in einer Modulbauweise um 28 Pflegezimmer aufgestockt wird. Anschliessend müssen die Bewohner des heutigen Altersheims in das vergrösserte Pflegeheim umziehen. Die während dieser Bauphase zur Verfügung stehenden Zimmer werden dann zum Teil doppelt belegt. Das Altersheim wird in der nächsten Bauphase zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt. Sobald der Neubau fertiggestellt ist, werden alle Bewohner in diesen umziehen, damit die unteren Geschosse des Pflegeheims ebenfalls noch renoviert werden können. Im Endzustand könnten dann theoretisch nicht nur 60 bzw. 88, sondern eben 117 Zimmer zur Verfügung stehen, nämlich 57 im heutigen aufgestockten Pflegeheim und 60 im Neubau. Dies bedeutet, dass die Bewohner des Pflegeheims Promulins während der drei bis vier Jahre dauernden Bauzeit mehrmals umziehen müssen.

Würde die Realisierung der beiden Bauvorhaben hingegen zeitlich gestaffelt, das heisst, würden die Unterliegegemeinden mit dem Rückbau des Altersheims zuwarten, bis das Pflegeheim Du Lac in St. Moritz realisiert ist, könnten die Unterliegegemeinden auf die 9 Millionen Franken teure

Aufstockung verzichten. Die Bewohner könnten so ihren Lebensabend ohne Beeinträchtigung durch eine Baustelle und damit frei von Baulärm und Provisorien verbringen.

13.3 Zwei Häuser mit unterschiedlicher Qualität

Werden an beiden Standorten in St. Moritz und Samedan, wie geplant, zwei neue Pflegeheime mit je 60 Betten entstehen, verfügt das Oberengadin über zwei moderne Pflegeheime, die eine optimale Pflege und Betreuung ermöglichen. Würden am Standort Promulins nach dem von den Unterliegergemeinden aufgezeigten Projekt 117 Betten realisiert, so wäre dort das Pflegeangebot auf zwei Häuser von unterschiedlicher Qualität aufgeteilt. Der Neubau würde die Anforderungen an eine moderne Pflege gut erfüllen. Im renovierten und aufgestockten Altbau könnten die Zimmer, die dazugehörigen Pflegeeinrichtungen und die für das Wohlbefinden der Bewohner sehr wichtigen gemeinschaftlichen Wohn- und Lebensräume aufgrund der vorgegebenen Struktur wohl aber nicht in derselben Qualität bereitgestellt werden. Die Betriebsabläufe passen sich einer bestehenden Bausubstanz an, welche die neuen Anforderungen nicht ideal zu erfüllen mag. Im Neubau hingegen können Räume und Abläufe auf die neusten Anforderungen der Pflege optimal abgestimmt werden.

13.4 Flexibilität für die Zukunft

Wie bereits in den Kapiteln 3.5 und 3.6 erwähnt, sind Prognosen zum künftigen Bedarf an Pflegebetten schwierig. Wirtschaftlich unrentabel sind Pflegeheime, wenn sie nicht ausgelastet sind. Aus diesem Grund haben sich die Gemeinden der Planungsregion Oberengadin dafür entschieden, den Bedarf zurückhaltend zu prognostizieren und zunächst nur ein Minimalangebot von 120 Pflegebetten in der Region anzubieten. Diese vorsichtige Strategie setzt jedoch voraus, dass die Gemeinden bei steigendem Bedarf rasch reagieren und ein zusätzliches Angebot bereitstellen können. Dies ist in St. Moritz mit der Möglichkeit, die Alterswohnungen mit relativ kleinem Aufwand in Pflegezimmer umzubauen, optimal gewährleistet. Auch am Standort Promulins steht Raum für zusätzliche Pflegezimmer zur Verfügung. Bei einem Verzicht auf den Standort St. Moritz ginge indessen jegliche Flexibilität für die Zukunft verloren. Mit 117 Pflegebetten wäre das in Promulins zur Verfügung stehende Areal vollständig ausgenutzt.

13.5 Angebot an betreutem Wohnen

Die Nachfrage nach alternativen Wohnformen nimmt stetig zu. Betreutes Wohnen ermöglicht einen fließenden Übergang von der Selbständigkeit im eigenen Heim bis zum Eintritt in ein Pflegeheim. Es ist das, was Betagte sich wünschen: mit der individuell notwendigen Unterstützung möglichst lange selbständig bleiben im Wissen, dass im Notfall rund um die Uhr rasch Hilfe zur Stelle wäre. Betreutes Wohnen geht weit über hindernisfreies Wohnen hinaus. Zum betreuten Wohnen gehört normalerweise folgender Service dazu: Notrufsystem, Aktivitäten, Veranstaltungen, Mahlzeiten, Betreuung, Pflege im Krisen- oder Krankheitsfall, Reinigung, Wäscheservice usw. Erfahrungsgemäss ist dieses Angebot dann sinnvoll und bezahlbar, wenn es im unmittelbaren Umfeld eines Pflegeheims bereitgestellt wird, von dessen Dienstleistungen profitieren kann und Synergien im Betrieb genutzt werden können. So sind beispielsweise bei mehr als 40 Plätzen in der Regel in einem Heim zwei Nachtwachen beschäftigt, so dass im Notfall auch Pflegeeinsätze in den angegliederten Alterswohnungen möglich sind¹⁷.

Im Ganzen gesehen ergeben sich durch ein Angebot an betreutem Wohnen für die Allgemeinheit auch Kosteneinsparungen. Im Vergleich zu einem Platz im Pflegeheim ist betreutes Wohnen um ein Drittel bis zur Hälfte günstiger. Wenn jemand später doch noch ins Heim wechseln muss, sind weniger Mittel aufgebraucht. Es müssen weniger Ergänzungsleistungen bezahlt werden.

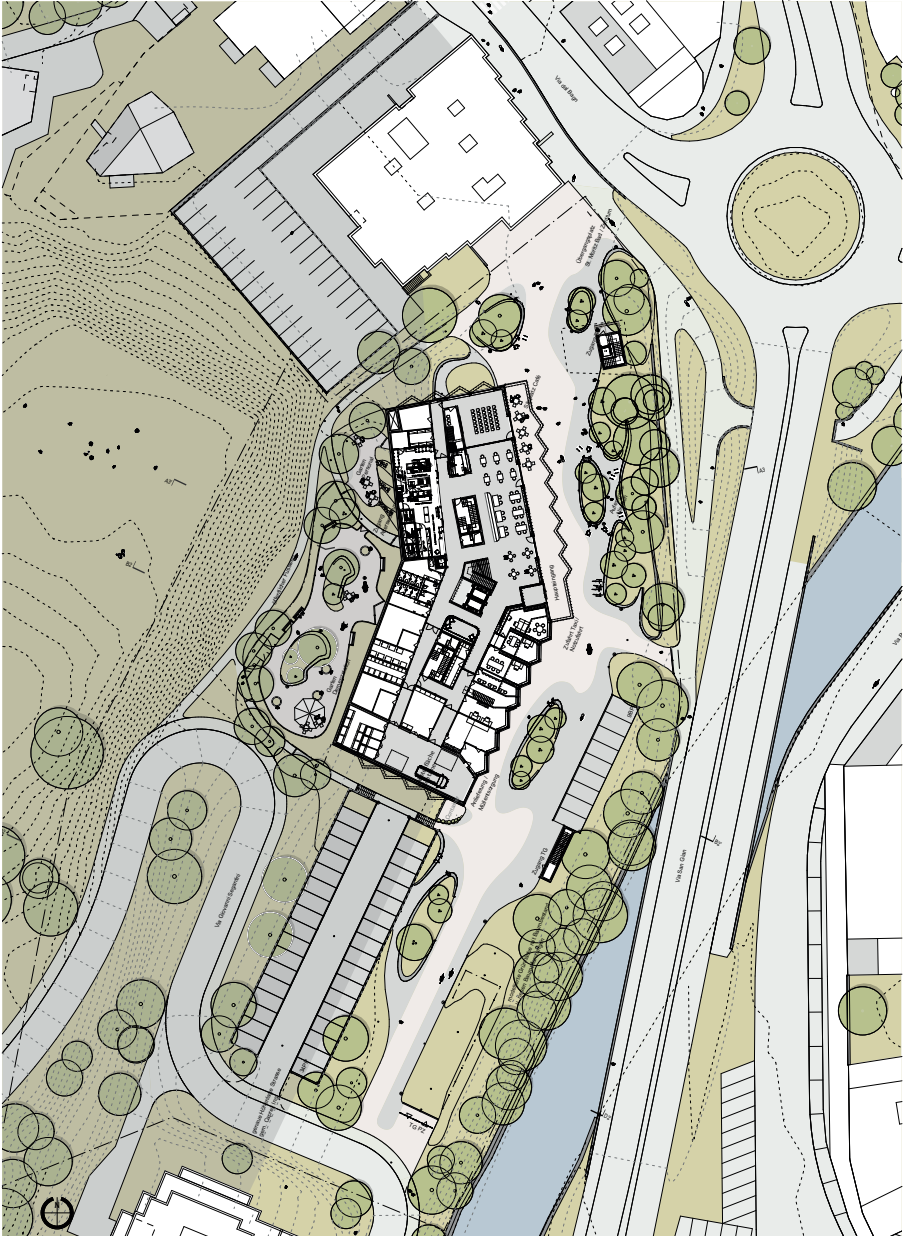
13.6 Zurück zum Start

Das Oberengadin ist nun schon seit mehr als zehn Jahren am Planen neuer Pflegeheime und hat entsprechend auch schon sehr viel Geld für deren Projektierung ausgegeben. Ein Nein zum Projekt Du Lac würde nicht automatisch ein Ja zum Projekt Promulins bedeuten. Das Projekt Promulins müsste auf jeden Fall umfassend überarbeitet werden. Dabei wäre das Submissionsrecht zu beachten. Das Bewilligungsverfahren beim Kanton müsste ebenfalls neu lanciert werden. Dies alles wäre nicht von heute auf morgen möglich. Mit Rücksicht auf die Menschen, die auf Hilfe angewiesen sind, und diejenigen, die bei ihrer anspruchsvollen täglichen Arbeit in der Pflege schon allzu lange auf bessere Arbeitsbedingungen hoffen, kann sich das Oberengadin weitere Verzögerungen eigentlich schlicht nicht leisten.

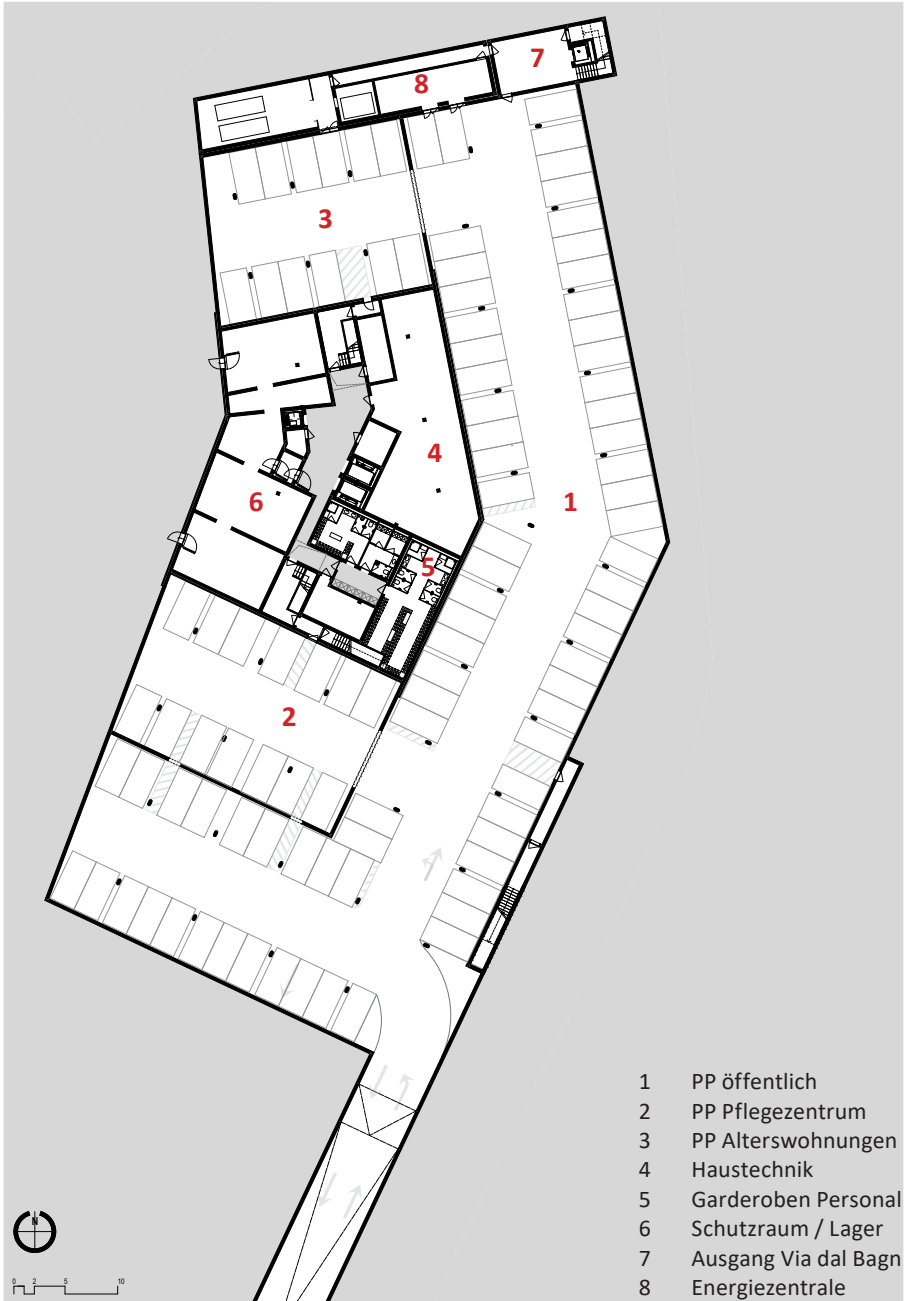
¹⁷ Vgl. dazu Age-Stiftung, Betreute Wohnungen mit Heimvorteil, Age-Dossier 2016, www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2016.pdf

14 Anhang Pläne Bauprojekt

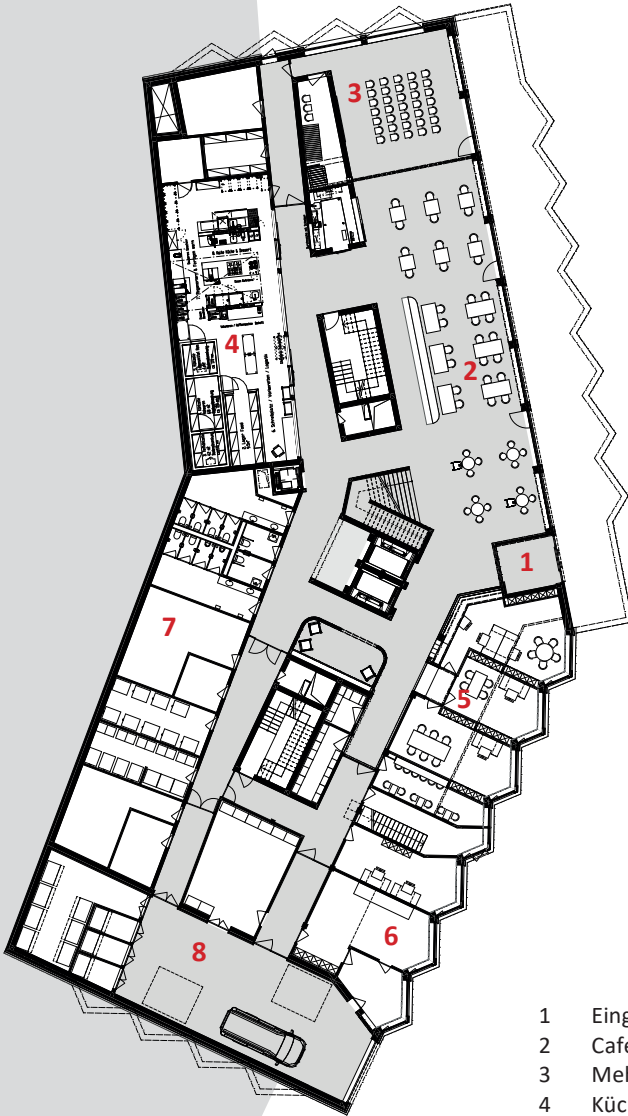
Umgebung



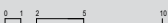
Untergeschoss / Parkierung



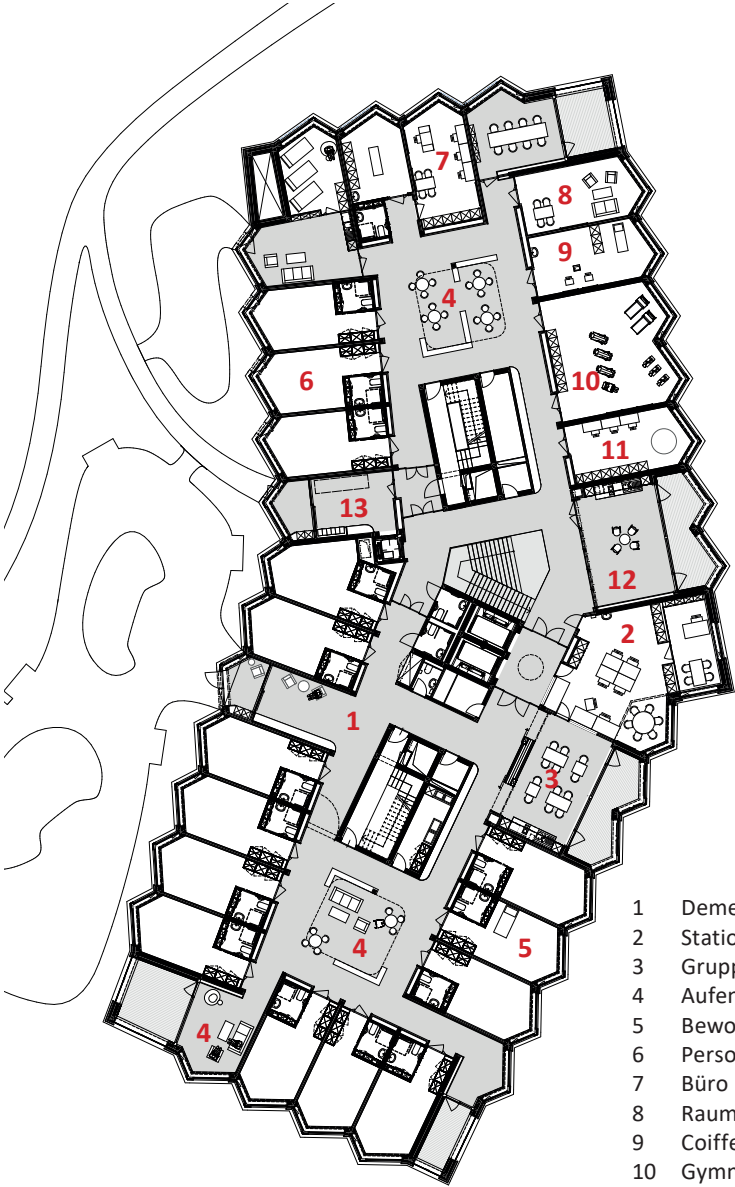
Erdgeschoss / Eingang



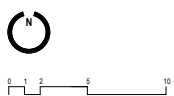
- 1 Eingang
- 2 Cafeteria
- 3 Mehrzweckraum
- 4 Küche
- 5 Administration
- 6 Technischer Dienst
- 7 Lagerräume
- 8 Anlieferung



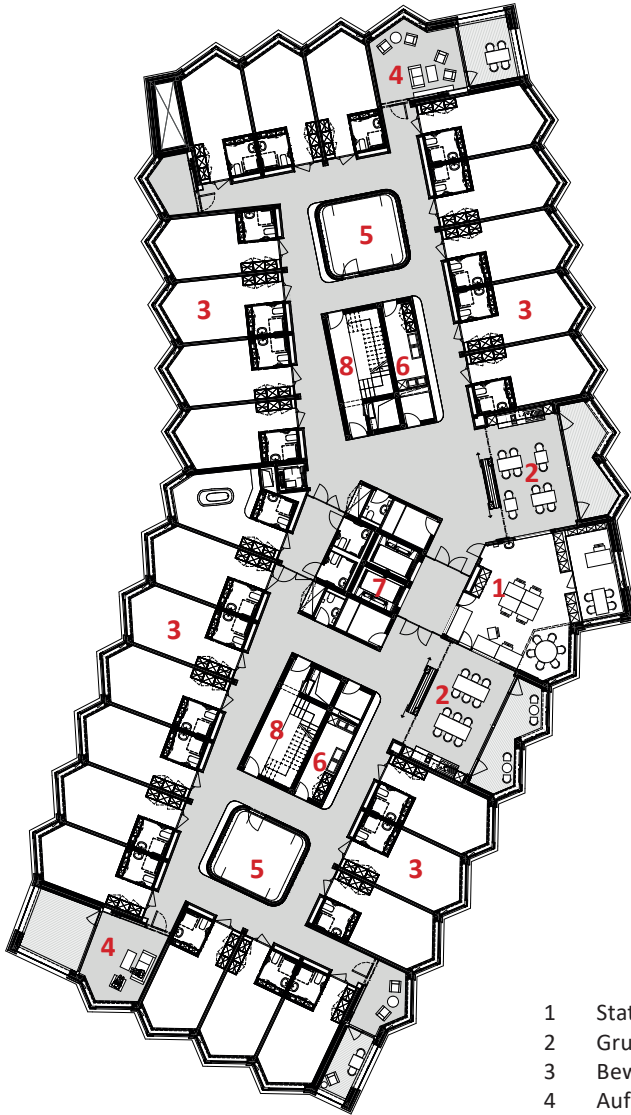
1. Obergeschoss / Demenzabteilung und allgemeine Räume



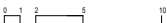
- 1 Demenzabteilung
- 2 Stationszimmer
- 3 Gruppenraum
- 4 Aufenthalt
- 5 Bewohnerzimmer
- 6 Personal-/Gästezi.
- 7 Büro
- 8 Raum der Stille
- 9 Coiffeur / Fusspflege
- 10 Gymnastikraum
- 11 Deko
- 12 Aktivierung / Ergo
- 13 Eingang
Alterswohnungen



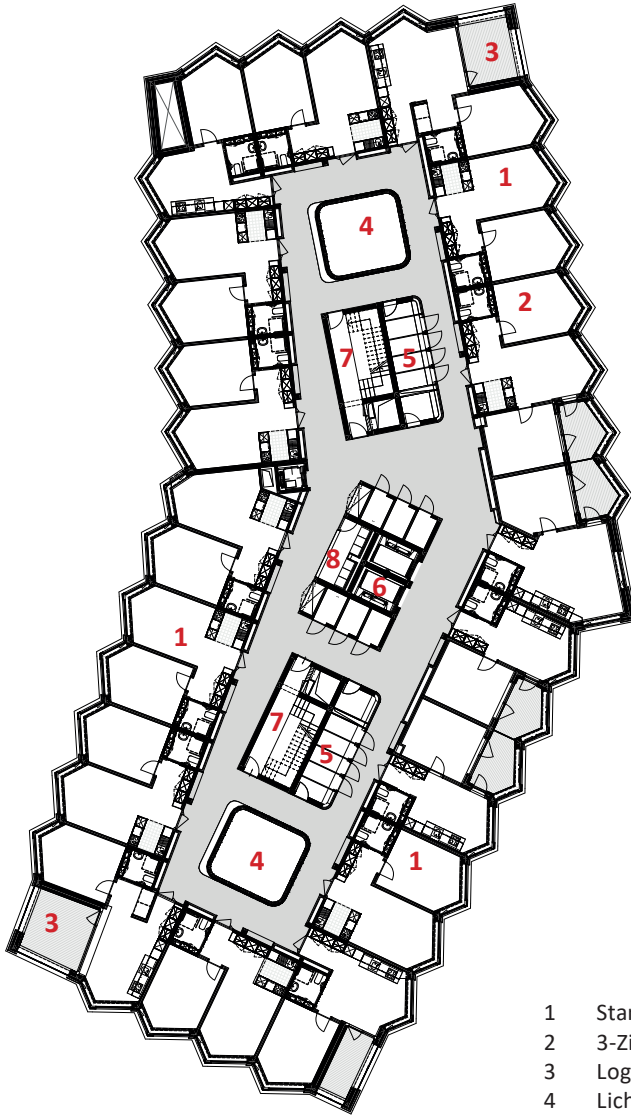
2. und 3. Obergeschoss / Pflegeabteilungen



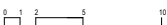
- 1 Stationszimmer
- 2 Gruppenraum
- 3 Bewohnerzimmer
- 4 Aufenthalt
- 5 Lichthof
- 6 Ausguss
- 7 Lift
- 8 Treppenhaus



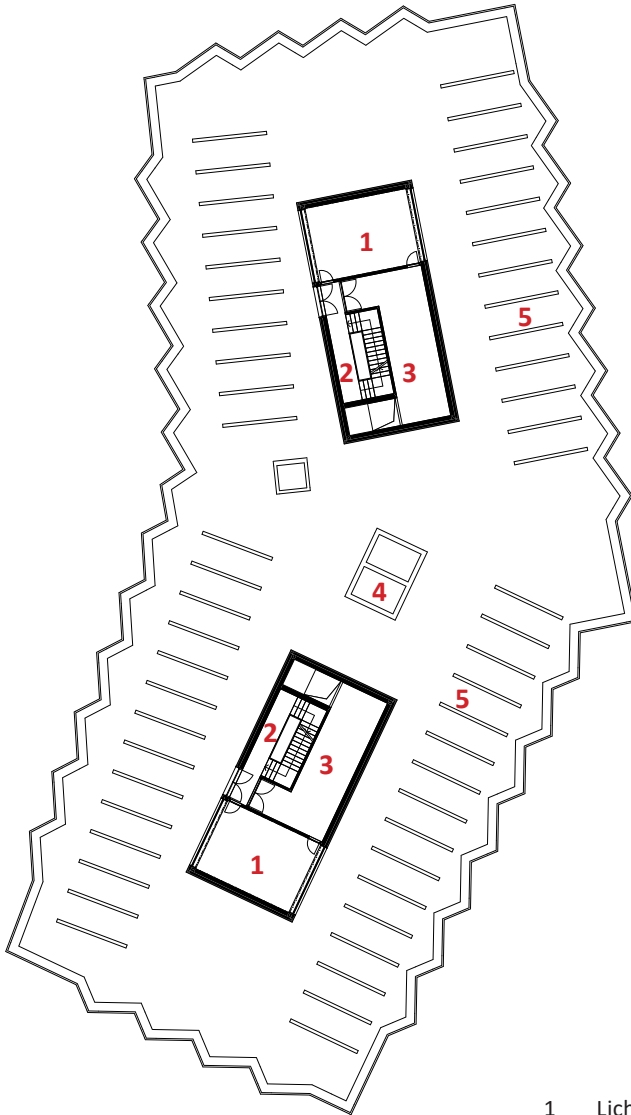
4. Obergeschoss / Alterswohnungen



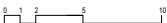
- 1 Standard 2-Zi-Whg
- 2 3-Zimmerwohnung
- 3 Loggia
- 4 Lichthof
- 5 Reduits
- 6 Lift
- 7 Treppenhaus
- 8 Waschküche



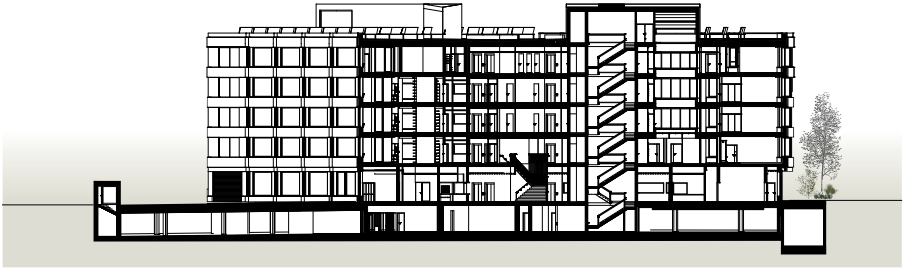
Dachaufsicht



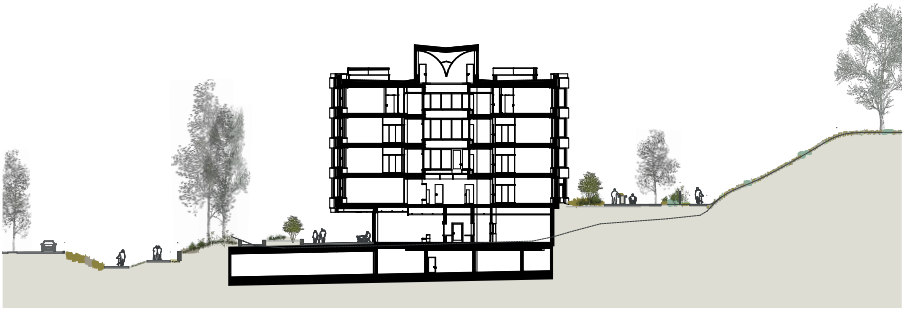
- 1 Lichthof
- 2 Treppenhaus
- 3 Haustechnik
- 4 Liftüberfahrt
- 5 Photovoltaik



Längsschnitt



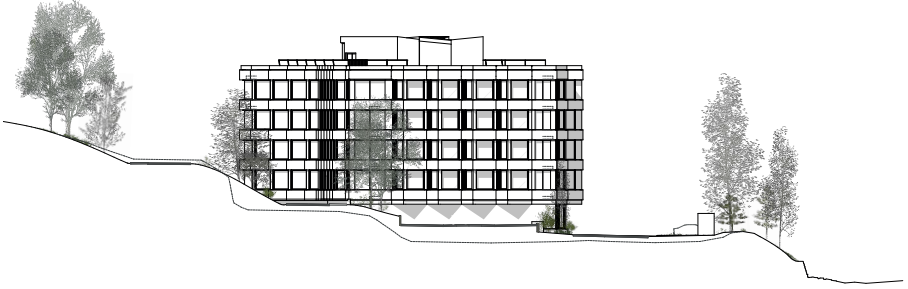
Querschnitt



Ostfassade / Eingang



Südfassade



Westfassade



Nordfassade

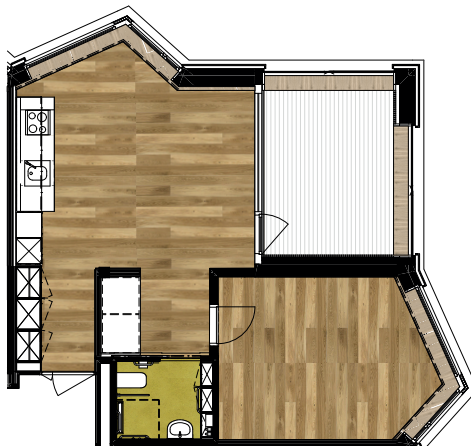


Typologien Bewohnerzimmer und Alterswohnungen 4. Stock

Bewohnerzimmer



Alterswohnungen



15 Anhang Projektbescrieb

Gesellschaft

Das Pflegeheim Du Lac soll die bestehende Situation ortsbaulich aufwerten. Durch das öffentliche Café mit Aussensitzplätzen erhält der Ort eine Aufenthaltsqualität und somit eine neue Identität. Das Pflegeheim mit seinen Bewohnern soll ein Teil der Gesellschaft werden und den sozialen Zusammenhalt durch alle Altersschichten fördern.

Das Gebäude hat auch eine Vorzeigefunktion mit dem Label Minergie-P-ECO.

Wirtschaft

Die Betriebskosten des Minergie-P-ECO Gebäudes sind optimiert, da sich Heiz- und Energiekosten stark reduzieren. Die Gebäudehülle wird so konstruiert, dass das Gebäude die passive Sonnenenergie bestmöglich nutzen kann und der sommerliche Wärmeschutz das Gebäude im Sommer nicht zu stark aufheizen wird.

Durch die Vorfabrikation der Nasszellen und der Fassadenelemente kann durch die witterungsunabhängige Produktion unter idealen Bedingungen Zeit und Geld im Bauprozess eingespart werden. Die hohe Nutzungsflexibilität durch ein Stützen-Decken-System erfüllen nicht nur ökologische, sondern auch wirtschaftliche Aspekte. In Zukunft können so z.B. ohne strukturelle Eingriffe die Alterswohnungen in Einzelzimmer umgewandelt werden.

Städtebau und Architektur

Das Areal Du Lac hat entlang der Via San Gian und Via dal Bagn das Potenzial, den Stadtraum zu festigen und aktivieren, während es hangaufwärts landschaftlich geprägt ist und Aussichtsqualitäten bietet. Bereits in der ersten Etappe mit der Setzung des Pflegegebäudes wird die städtebauliche Situation geklärt und die Quartierbildung gefördert. Das spätere südliche Volumen festigt die Situation zusätzlich und kann wahlweise mit Wohnnutzungen und Arbeitsstätten (Gesundheits-, Beherbergungs, und Gastgewerbebetriebe sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe) bespielt werden. Die öffentlichen Parkplätze werden aus ortsbaulichen Überlegungen unterirdisch angeordnet und mit zwei Zugängen attraktiv ans Quartier angebunden.

Das Pflegezentrum spannt durch seine polygonale Volumetrie strassenseitig eine attraktive Vorzone auf, die ins übergeordnete Wegnetz eingebunden ist und durch öffentliche Nutzungen belebt wird. Hangseitig bindet es sich harmonisch in die Topografie ein und bietet mit den geschützten Gärten zusätzliche Aufenthaltsqualitäten im Freien.

Bei der Entwicklung des Neubaus wurde das Ziel verfolgt, den gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüchen an Raum und Komfort, aber auch dem Bedürfnis nach Wohlbefinden und Partizipation zu entsprechen. Dies beginnt bei der direkten Anbindung ans Quartier, über das Angebot eines einladenden Eingangsgeschosses, die Entwicklung von abwechslungsreichen Pflegeabteilungen bis hin zur langfristig flexiblen Weiterentwicklung des Areals. Aufgrund des teilweise sehr eingeschränkten Bewegungsradius der Bewohner wird die Vielfalt der Gesamtanlage im Gebäudeinnern fortgesetzt: Ausblicke und Durchblicke, belebte und weniger belebte Bereiche, Nischen und Treffpunkte bieten unterschiedliche Raumerlebnisse und fördern soziale Begegnungen.

Die statische Struktur ist dahingehend optimiert, dass die Spannweiten wirtschaftlich sind und die Geschosse langfristig flexibel bespielt werden können. Die Fassade ist nicht tragend ausgebildet und besteht aus Holz-Metall-Fenstern und einer hinterlüfteten Fassadenkonstruktion mit vorgehängter Verkleidung aus Glasfaserbetonelementen.

Deren Zusammenspiel erzeugt in der Fernwirkung eine wohnliche Gesamt-erscheinung, während in der Nahwirkung Erinnerungen an hochwertige Handwerkskunst wach werden.

Städtebau, Wohnqualität, Betriebsabläufe und Struktur bilden so ein ausgeklügeltes Ganzes, das den Menschen – Mitarbeiter, Bewohner, Besucher – ins Zentrum stellt und dessen Wohlbefinden zum Ziel hat. Denn letztlich gilt eine wesentliche Erkenntnis: Im Zentrum des Entwurfs steht der Mensch. Hermann Czech ein Vertreter der ‚Stillen Architektur‘, bringt diesen Anspruch auf den Punkt: „Architektur ist nicht das Leben. Architektur ist Hintergrund. Alles andere ist nicht Architektur.“

Bedürfnisgerechte Entwicklung des Areals

Die städtebauliche Setzung des Pflegezentrums leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des Masterplans St. Moritz Bad und trägt zur Quartierbildung bei.

Die Parkierung wird zugunsten der stadträumlichen Klärung bereits in der ersten Etappe teilweise unterirdisch angeordnet und kann in einer weiteren Etappe unterirdisch erweitert werden.

Das Plateau mit den kleinmasstäblichen Bauten, dem geschützten Baumbestand und dem eindrucksvollen Belvedere bleibt Teil des Landschaftsraums und bildet eine strategische Landreserve. Zudem wird

damit dem Aussichtsschutz und der guten Besonnung der Nachbarbauten Rechnung getragen.

Das Pflegezentrum als Teil von St. Moritz Bad

Das Pflegezentrum wird als «Stadt im Kleinen» mit einer vielfältig erlebbaren und flexibel nutzbaren Struktur umgesetzt. Der Neubau wirkt als lebendiger Organismus, mit dem Erdgeschoss als öffentlichem Zentrum und den Obergeschossen als angegliederten Quartieren und differenzierten Nachbarschaften. Die Vernetzung erfolgt durch abwechslungsreiche Wege, die nicht reine Verkehrsflächen sind, sondern durch Ausblicke, Sitznischen u.a. soziale Begegnungen fördern, eine identitätsstiftende Atmosphäre schaffen und einen „institutionellen“ Eindruck verhindern.

Das Erdgeschoss präsentiert sich als einladende öffentliche Zone mit zentralem Empfang und übersichtlicher Wegführung. Gemeinschaftliche aktivierende Nutzungen wie Café, Essraum und Mehrzweckraum sind zum grosszügigen Vorplatz orientiert und tragen zu dessen Belebung bei. Dadurch können die Bewohner und Mitarbeiter einerseits am Alltag von St. Moritz Bad partizipieren und andererseits wird das Pflegezentrum Teil des Quartiers und damit auch für Passanten und Besucher attraktiv.

Die Anlieferung sowie Garagenzufahrten werden entflechtet und konfliktfrei angeordnet, während der Haupteingang für Fussgänger aus der öffentlichen Garage prominent am «Place Du Lac» situiert ist.

Symbiose aus hoher Wohnqualität und optimalen Abläufen

Die Obergeschosse werden durch eine wohnliche Intimität mit vielfältigen Aussen- und Innenbezügen geprägt. Die einfachen und übersichtlichen Strukturen erleichtern den Bewohnern und Besuchern die Orientierung und gewährleisten optimale Pflegebedingungen und Arbeitsabläufe:

Das 1. Obergeschoss beinhaltet Richtung Süden die Demenzabteilung mit ihrem westlich angeordneten geschützten Garten, während Richtung Dorfzentrum übergeordnete Nutzungen wie Therapieräume, Gästezimmer u.a. angeordnet sind. Die zentrale Ankunft mit dem Lift sowie die grosszügige Freitreppe gewährleisten hierbei eine gute Anbindung ans Erdgeschoss.

Das 2. und 3. Obergeschoss hat ebenfalls eine zentrale kollektive Ankunft mit direktem Bezug zum Stationszimmer und jeweils zwei Wohngruppen für je 12 Bewohner, die eigene Wohnnischen und Aufenthaltsräume haben. Dadurch entsteht eine Intimität, die sich von den grossen öffentlichen Räumen abhebt und im unmittelbaren Umfeld des eigenen Zimmers einen

privaten Rahmen bietet.

Die Bewohner können so durch vielfältig differenzierte Strukturen flanieren und jedes Mal neu entscheiden, wie weit sie sich von ihrem individuellen Zuhause entfernen und am Gemeinschaftlichen partizipieren. Das Angebot von kleinen und grossen Rundläufen bietet dabei unabhängig von der Entfernung eine stetige Abwechslung, räumlichen Reichtum und vielfältige Blickbeziehungen in die Landschaft.

Optimierte Strukturen als Grundlage für Kosteneffizienz und Flexibilität

Die Flächeneffizienz und Kompaktheit sind die Grundlage für eine hohe Kosteneffizienz. Die Systemtrennung ist konsequent umgesetzt. Die effiziente Statik mit Stützen, dünnen Betondecken und Fassade in Holzkonstruktion erlauben es, ein Gebäude mit minimalem Aufwand an grauer Energie zu erstellen, das zugleich dauerhaft, reinigungsfreundlich und betriebskostenoptimiert ist.

Das statische und haustechnische System ermöglicht frei einteilbare Geschosse und individuelle Möblierungen der Räume. So ist gewährleistet, dass in der langfristigen Nutzung alle Optionen offenbleiben und eine 3-fache Flexibilität besteht:

1. Planungsflexibilität durch modulare Struktur
2. Gebrauchsflexibilität durch Raumproportionen und Grundriss-Layout
3. Umnutzungsflexibilität aufgrund Statik- und Schachtkonzept

Schlanke Gebäudetechnik: so wenig wie möglich, so viel wie nötig

Statt High-Tech stehen passive Massnahmen, solare Gewinne und optimal aufeinander abgestimmte Systemkomponenten im Vordergrund. Die Kompaktheit, Hüllqualität, Flächeneffizienz und ausreichend Speichermasse reduzieren den Energiebedarf ganz grundsätzlich. Zusätzlich optimieren die bedarfsgerechte Regelung und ein Messkonzept inklusive Monitoring aller Elemente den Energieverbrauch.

Die gute natürliche Belichtung und die präsenzgesteuerte künstliche Beleuchtung mit energieeffizienten Leuchtmitteln bieten hohen Sehkomfort und sparen gleichzeitig Energie. Durch den nach Tages- und Jahreszeiten gesteuerten aussenliegenden Sonnenschutz kann der Wärmeeintrag reguliert und blendfreies Wohnen und Arbeiten sichergestellt werden.

Die Steigzonen sind durchgängig ausgebildet und auf der Korridorseite für den Unterhalt zugänglich. Die Lüftung erfolgt primär natürlich und wird wo nötig mechanisch unterstützt. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch den

Anschluss an den Energieverbund St. Moritz Bad und die PV-Anlage auf dem Dach sorgt für Eigenstromdeckung.

Nachhaltigkeit auf allen Ebenen: als ideale Ausgangslage zum Erreichen von Minergie-P-ECO

St. Moritz ist Energiestadt, weshalb der Gebäudestandard bei der Erstellung und dem Betrieb der eigenen Bauten einen hohen Stellenwert genießt. Mit dem Minergie-P-ECO Standard können die geforderten Projektziele erreicht werden.

Soziale Nachhaltigkeit. Das Alterszentrum Du Lac trägt zur Quartierbildung bei und bietet vielfältige soziale Treffpunkte.

Ökologische Nachhaltigkeit. Das Projekt schützt den Landschaftsraum, geht haushälterisch mit den Landressourcen um, und der Anteil an versiegelten Flächen wird minimiert. Innen und aussen werden Materialien mit tiefem Graue-Energie-Wert eingesetzt

Strukturelle Nachhaltigkeit. Die klare Systemtrennung schafft langfristig flexibel einteilbare Strukturen, während die Raumdispositionen eine gute Orientierung, optimale Betriebsabläufe und hohe Wohnqualität gewährleisten.

Ökonomische Nachhaltigkeit. Der effiziente Rohbau bietet – in Kombination mit vorgefertigten Standardelementen, schlanker Gebäudetechnik und den minimierten Brandschutzanforderungen – eine hohe Kosteneffizienz.

Energetische Nachhaltigkeit. Die sehr gut gedämmte kompakte Hülle, der Anschluss an den Energieverbund, die PV-Anlage, die Lüftung mit Wärmerückgewinnung (WRG) sowie die gute Tageslichtnutzung gewährleisten einen reduzierten Energiebedarf und ein vitalisierendes Raumklima.

16 Anhang Nutzungsplanung



Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

Baugesetz

Art. 80e, Spezialzone Du Lac

Beschlussfassung

An der Urnenabstimmung beschlossen am:

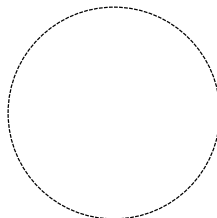
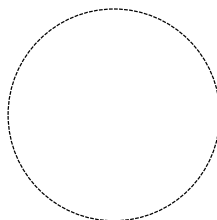
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



3.1.3 Zonenarten

Art. 80e Spezialzone Du Lac

¹ Die Spezialzone «Du Lac» ist für Wohnbauten und Arbeitsstätten bestimmt. Dazu zählen insbesondere Gesundheits-, Beherbergungs- und Gastgewerbebetriebe sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Weiter sind Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke sowie öffentliche und private Parkieranlagen zulässig.

² Im Generellen Gestaltungsplan «Du Lac» und im Generellen Erschliessungsplan «Du Lac» sowie in den zugehörigen Vorschriften werden Einzelheiten bezüglich Standort, Art und Mass der Nutzung sowie die Erschliessungsanlagen festgelegt.

Art. 86 Zonenschema

	Spezialzone Du Lac
Max. Ausnutzungsziffer	Grundmasse gemäss Generellem Gestaltungsplan «Du Lac» und Generellem Erschliessungsplan «Du Lac» sowie den zugehörigen Vorschriften
Max. Gebäudehöhe	
Max. Gebäudelänge	
Min. kleiner Grenzabstand	
Min. grosser Grenzabstand	
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III
Störungsgrad	2
Erstwohnungsanteil	–



Zonenplan 1:2'500

Du Lac

Beschlussfassung

An der Urnenabstimmung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

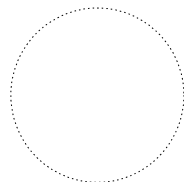
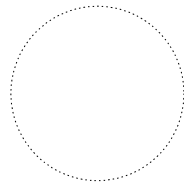
Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

RB Nr.:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:





Festsetzungen














ES	Abkürzung		Rechtliche Grundlage	
Grundnutzungen				
	III	SZDL	Spezialzone Du Lac	Art. 80e BauG
	III	ÜG	Übriges Gemeindegebiet	Art. 104 BauG
Überlagerte Nutzungen				
	GWR		Gewässerraumzone	Art. 37a KRG

Informative Inhalte

	Hinweisend	Gewässer
---	------------	----------



Änderungen integriert im rechtskräftigen Zonenplan (zur Information)

ES	Abkürzung		Rechtliche Grundlage
Grundnutzungen			
	III ID	Innere Dorfzone	Art. 77 BauG
	III ÄD	Äussere Dorfzone	Art. 78 BauG
	III HZL	Hotelzone Hotel Laudinella	Art. 80c BauG
	III SZDL	Spezialzone Du Lac	Art. 80e BauG
	III ZoBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 83 BauG
	III ZöA	Zone für öffentliche Anlagen	Art. 84 BauG
	FW	Forstwirtschaftszone	Art. 93a BauG
	FH	Freihaltezone	Art. 94 BauG
	III UG	Übriges Gemeindegebiet	Art. 104 BauG
Überlagerte Nutzungen			
	WS	Wintersportzone	Art. 98 BauG
	GF1	Gefahrenzone I	Art. 101 BauG
	GWR	Gewässerraumzone	Art. 37a KRG
		Festgelegte Waldgrenze	Art. 10/13 WaG



Genereller Erschliessungsplan Genereller Gestaltungsplan 1:500

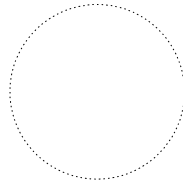
Du Lac

Beschlussfassung

An der Urnenabstimmung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

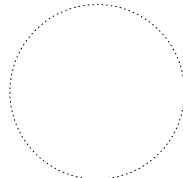


Von der Regierung genehmigt am:

RB Nr.:

Der Präsident:

Der Kantonsdirektor:



Festsetzungen



Perimeter GGP/GEP «Du Lac»

Perimeter mit aufhebender Wirkung für alle rechtskräftigen Inhalte im Generellen Gestaltungsplan (Bereich Siedlung) und im Generellen Erschliessungsplan (Bereich Siedlung, Teilpläne Verkehr / Ver- und Entsorgung) vom 14. März 1999 / 28. Februar 2000

Festsetzungen Genereller Gestaltungsplan

	Baubereich A / B
	Maximale Höhenkote für Gebäude
	Baubereich A1
	Baubereich unterirdische Parkierungsanlage
	Bereich mit Konzeptpflicht
	Promenadenbereich
	Bereich Demenzgarten

Festsetzungen Genereller Erschliessungsplan Verkehr

bestehend



geplant



Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen



Bereich oberirdische Parkierungsanlage



Parkhaus (Lage schematisch)



Besucherparkplatz (Lage schematisch)



Sammelstrasse Via Giovanni Segantini



Erschliessungsbereich



Erschliessungsrichtung



Erschliessung Parzelle Nr. 2157



Unterirdische Fussgänger Verbindung (Lage schematisch)



Öffentliche Fusswegverbindung (Richtungspunkt)



Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch)



Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierungsanlage



Fussgängersteigzone unterirdische Parkierungsanlage (Lage schematisch)

Festsetzungen Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung

bestehend



geplant

Wasserversorgung



Hauptleitung

Kanalisation



Hauptleitung

Energieversorgung



Trafostation

Informative Inhalte

Hinweisend



Haupteingang Pflegezentrum / Anlieferung Pflegezentrum



zu erhaltende Baumgruppe



Via Giovanni Segantini (Strassengemeine gemäss Bauprojekt, Stand 11. Juli 2019)



Gewässerraumzone (Abgrenzung innerhalb Perimeter GGP/GEP gemäss Teilbereich "Zonierplan - Du Lac")



Bauzone (Abgrenzung gemäss Teilbereich "Zonierplan - Du Lac")



Gewässer



St. Moritz

Kanton Graubünden
Gemeinde St. Moritz

Teilrevision der Ortsplanung «Du Lac» Genereller Gestaltungsplan Genereller Erschliessungsplan Vorschriften

Beschlussfassung

An der Urnenabstimmung beschlossen am:

.....

Der Gemeindepräsident:

.....

Der Gemeindegeschreiber:

.....

Von der Regierung genehmigt am:

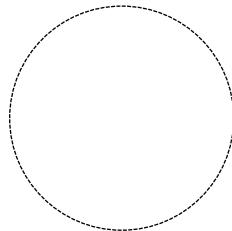
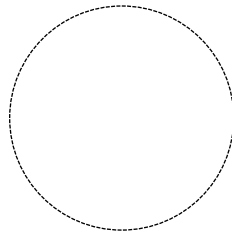
.....

Der Präsident:

.....

Der Kanzleidirektor:

.....



INHALT

A	Allgemeine Bestimmungen	3
B	Art und Mass der Nutzung; Gestaltung	5
C	Erschliessung	8
D	Schlussbestimmung	10

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) und der Generelle Erschliessungsplan (GEP) «Du Lac» (nachfolgend GGP/GEP «Du Lac») bezwecken:

- a. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung und den Betrieb
 - eines überkommunalen Pflegezentrums mit den zugehörigen und ergänzenden Infrastrukturen,
 - von Wohnbauten, insbesondere mit Wohnungen für Seniorinnen und Senioren,
 - von Gesundheits-, Beherbergungs- und Gastgewerbebetrieben sowie von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben,
 - von Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke,
 - von öffentlichen und privaten Parkieranlagen;
- b. die Gewährleistung einer qualitativvollen und etappenweisen Arealentwicklung;
- c. die Gewährleistung einer guten Gestaltung und sorgfältigen Einordnung sowohl der zukünftigen als auch der bestehenden Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild;
- d. die Gewährleistung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung des Planungsgebiets mit dem motorisierten Individualverkehr und dem Fuss- und Veloverkehr.

Art. 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des GGP/GEP «Du Lac» sind:

- a. der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan (eine Plandarstellung im Massstab 1:500);
- b. die vorliegenden Vorschriften.

² Orientierender Bestandteil des GGP/GEP «Du Lac» ist das weiterbearbeitete Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb Pflegezentrum Areal Du Lac.

Art. 3 Geltungsbereich

¹ Der GGP/GEP «Du Lac» gelten für den im Plan bezeichneten Perimeter.

² Die Festlegungen ersetzen diejenigen im «Generellen Gestaltungsplan, Bereich Siedlung» und im «Generellen Erschließungsplan, Bereich Siedlung, Teilplan Verkehr und Teilplan Ver- und Entsorgung», vom 14. März 1999 / 28. Februar 2000.

Art. 4 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit mit dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschließungsplan keine besonderen Regelungen getroffen werden, sind die jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz sowie die übergeordneten Erlasse anwendbar.

B ART UND MASS DER NUTZUNG; GESTALTUNG

Art. 5 Baubereiche

¹ Die im GGP festgelegten Baubereiche bezeichnen die Standorte, an denen Bauten zugelassen sind. Die Baubereichsgrenzen weisen Bauliniencharakter auf und begrenzen somit die äusseren Abmessungen der Bauten.

² Einzelne Vorsprünge wie Vordächer, Erker und Balkone dürfen nicht über die Baubereichsgrenzen hinausragen.

³ Im Baubereich A1 sind ausschliesslich unterirdische Bauten zulässig.

Art. 6 Bereich mit Konzeptpflicht

¹ Innerhalb des Bereichs mit Konzeptpflicht dürfen Neubauten nur aufgrund eines von der Baubehörde genehmigten Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes erstellt werden. Von der Konzeptpflicht ausgenommen sind:

- a. notwendige öffentliche Infrastrukturbauten und -anlagen (bspw. Trafostation etc.);
- b. bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung an bestehenden öffentlichen Bauten.

² Das Konzept hat eine optimale Ausnützung und eine qualitätsvolle Überbauung des Teilareals aufzuzeigen. Im Konzept ist im Minimum die Sicherstellung folgender Kriterien nachzuweisen:

- a. gute städtebauliche Einordnung der Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungsstruktur;
- b. sorgfältige Umgebungs- und Terraingestaltung;
- c. zweckmässige Parkierung sowie Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Fuss- und Veloverkehr.

³ Für die Beurteilung des Überbauungs- und Erschliessungskonzepts zieht die Baubehörde eine ausgewiesene Fachperson bei.

⁴ Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Perimeters der Konzeptstudie sind ein kleiner Grenzabstand von 4.0 m und ein grosser Grenzabstand von 7.0 m einzuhalten.

Art. 7 Promenadenbereich

¹ Der Promenadenbereich dient dem Aufenthalt, als Ankunfts-ort für das Pflegezentrum im Baubereich A und für die Nutzungen im Baubereich B sowie als Fusswegverbindung. Der Promenadenbereich ist öffentlich zugänglich auszugestalten.

² Innerhalb des Promenadenbereichs sind die Errichtung der im GGP/GEP «Du Lac» bezeichneten Anlagen sowie von Gestaltungselementen des Aussenraums zulässig.

³ Blaulichtorganisationen dürfen den Promenadenbereich befahren.

Art. 8 Art der Nutzung

¹ Der Baubereich A bezeichnet den Bereich für das überkommunale Pflegezentrum Du Lac und für Seniorenwohnungen.

² Der Baubereich A1 bezeichnet den Bereich für die dem Pflegezentrum und den Seniorenwohnungen zugehörigen unterirdischen Technik- und Infrastrukturanlagen.

³ Der Baubereich B und der Bereich mit Konzeptpflicht bezeichnen Bereiche für Bauten und Anlagen für die gemäss Art. 1 zulässigen Nutzungsarten.

⁴ Öffentliche und private Parkieranlagen sind im Baubereich «unterirdische Parkieranlage» zulässig. Ausserdem zulässig sind Technikanlagen (bspw. Energiezentrale, Trafostation etc.).

Art. 9 Gebäudeabmessungen

¹ Die zulässigen Gebäudehöhen für die Baubereiche A und B sind im GGP/GEP «du Lac» in Meter über Meer festgelegt.

² Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.50 m, technische Aufbauten wie Haus-technikanlagen, Kamine usw. sowie Dachlaternen dürfen die im Plan angegebenen Höhenkoten überschreiten.

³ In den Baubereichen A, A1 und B sowie im Baubereich «unterirdische Parkieranlage» sind Bauten unter Terrain ab einer Kote von 1768.50 m ü. M. zulässig. Technisch bedingte Gebäudeteile (bspw. Energiezentrale, Trafostation etc.) dürfen die Kote von 1768.50 m ü. M. um maximal einen Meter unterschreiten.

Art. 10 Mass der Nutzung

¹ In den Baubereichen A, A1 und B sowie im Bereich mit Konzeptpflicht gelten folgende Grundnutzungsmasse:

- a. Baubereich A: maximal 9'500 m² Geschossfläche (GF nach SIA 416).
- b. Baubereich A1: Keine Vorgaben
- c. Baubereich B: maximal 3'750 m² Geschossfläche (GF nach SIA 416).
- d. Bereich mit Konzeptpflicht: maximale Ausnützungsziffer 0.7. Vorbehalten sind Art. 87 Abs. 8 BauG und Art. 123 Abs. 2 BauG.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Technische Aufbauten wie Haustechnikanlagen, Kamine, Liftüberfahrten usw. sowie Dachlaternen sind soweit möglich zusammenzufassen, einzuhausen und so zu gestalten, dass sie sich gut in die Gebäudearchitektur integrieren.

² Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren.

³ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für Anlagen gemäss Abs. 1 und Abs. 2 benötigt werden.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist sorgfältig zu gestalten.

² Die Umgebung ist mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Art. 13 Demenzgarten

Der zum Pflegezentrum zugehörige Demenzgarten ist im vorgesehenen Bereich zu erstellen. Einfriedungen sind zulässig, sofern sie sich gut in das Umgebungsbild integrieren.

C ERSCHLISSUNG

Art. 14 Allgemein

Die Erschliessung des Planungsgebiets und des Wohnquartiers Salet richtet sich nach den Festlegungen im Plan.

Art. 15 Sammelstrasse Via Giovanni Segantini

¹ Die Sammelstrasse Via Giovanni Segantini hat Erschliessungsfunktion für das Quartier Salet und das Areal Du Lac zu übernehmen.

² Die im GEP bezeichnete Fahrbahn der Via Giovanni Segantini hat wegweisenden Charakter. Die genaue Linienführung und Dimensionierung der Sammelstrasse werden mit dem konkreten Bauprojekt festgelegt.

³ Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1612 kann der Stockwerkeigentümergeinschaft der Parzelle Nr. 2157 gestatten, ihr Grundstück an bezeichneter Lage über die Via Giovanni Segantini zu erschliessen.

Art. 16 Erschliessungsbereich

¹ Der Erschliessungsbereich bezeichnet diejenigen Flächen, die für die Erschliessung der Baubereiche, für die Erschliessung der öffentlichen und der privaten Parkfelder, für die Anlieferung, für den Bring- und Abholservice der Pflegezentrums-Bewohnenden und für das Erreichen der Besucherparkfelder notwendig sind.

² Die Erschliessung des Bereichs mit Konzeptpflicht hat über eine der vorgegebenen Erschliessungsrichtungen zu erfolgen. Die genaue Lage und Dimensionierung der Erschliessungsanlagen sind im Überbauungs- und Erschliessungskonzept gemäss Art. 6 Abs. 1 zu bestimmen.

Art. 17 Fusswegverbindungen

¹ Zwischen den definierten Richtungspunkten sind öffentliche Fusswegverbindungen in bedarfsgerechter Dimensionierung zu erstellen.

² In der Kehre der Via Giovanni Segantini kann an bezeichneter Lage eine öffentliche Fusswegverbindung erstellt werden.

³ Die Fusswegverbindung, welche über den Promenadenbereich führt, ist nicht als separater Weg auszugestalten, sondern gestalterisch in den Promenadenbereich zu integrieren.

Art. 18 Unterirdische Parkieranlagen

¹ Im Bereich «Unterirdische Parkieranlagen» dürfen öffentliche und private Parkieranlagen erstellt werden.

² Die Zu- und Wegfahrt zu den unterirdischen Parkieranlagen hat an bezeichneter Stelle zu erfolgen.

³ Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 1612 kann den Stockwerkeigentümergeinschaften der Parzellen Nr. 2157 und Nr. 2049 gestatten, im Bereich der bezeichneter Lagen eine unterirdische Fussgänger Verbindung zu erstellen. Die Kosten für die unterirdische Fussgänger Verbindung und Anschlüsse gehen zu Lasten der jeweiligen Stockwerkeigentümergeinschaft.

⁴ Im Bereich mit Konzeptpflicht ist das Erstellen von öffentlichen und privaten unterirdischen Parkieranlagen zulässig.

Art. 19 Oberirdische Parkieranlagen

¹ Innerhalb des bezeichneter Bereichs «oberirdische Parkieranlage» ist die Anordnung öffentlicher und privater Parkfelder zulässig. Wird der Baubereich B überbaut, sind die Parkfelder innerhalb des Bereichs «oberirdische Parkieranlage» aufzuheben. Die Kosten für den Rückbau der Parkfelder gehen zu Lasten der Bauherrschaft, welche den Baubereich B überbaut.

² An dem im Plan bezeichneter Standort sind die erforderlichen Besucherparkfelder des Pflegezentrums anzuordnen.

³ Oberirdische Parkplätze sind gut zu gestalten und sorgfältig in die Umgebung zu integrieren.

D SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 20 Etappenweise Arealentwicklung

Die Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb der zulässigen Bereiche kann in Etappen erfolgen. Für jede Etappe ist der Nachweis zu erbringen, dass die Bebauung und Erschliessung aufeinander abgestimmt sind und der Vollausbau durch die etappierte Bebauung und Erschliessung gewährleistet bleibt.

Art. 21 Inkrafttreten

¹ Der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan «Du Lac» unterliegen der Urnenabstimmung.

² Sie treten mit der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden in Kraft.

Einsichtnahme auf dem Bauamt

- Baugesetz, Art. 80e, Spezialzone Du Lac
- Zonenplan 1:2'500 Du Lac
- Genereller Gestaltungs-/Genereller Erschliessungsplan 1:500 Du Lac
- Vorschriften Genereller Gestaltungsplan/Genereller Erschliessungsplan Du Lac
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)
- B1: Masterplan St. Moritz, Konkretisierung Areal Du Lac
- B2: Lärmbeurteilung Strassenlärm
- Vorprüfungsbericht

17 Anhang Anschlussvertrag

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zwischen

der Gemeinde St. Moritz,

der Gemeinde Sils i.E./Segl, ...

der Gemeinde Silvaplana, ...

über die interkommunale Zusammenarbeit für die Bereitstellung eines Alterszentrums

(Anschlussvertrag)

gestützt auf Art. 52 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden vom 17. Oktober 2017 (Stand 1. Juli 2018)

I. Ausgangslage

Auftrag

Art. 1

Gemäss Art. 29 Abs. 1 des Gesetzes über die Förderung der Krankenpflege und der Betreuung von betagten und pflegebedürftigen Personen (Krankenpflegegesetz, KPG) vom 30. August 2017 (Stand 1. Januar 2018) haben die Gemeinden für ein ausreichendes Angebot für die teilstationäre und stationäre Pflege und Betreuung von Langzeitpatientinnen und -patienten und betagten Personen zu sorgen.

Die Gemeinden der Planungsregionen für die stationäre Pflege und Betreuung von Langzeitpatientinnen und -patienten und betagten Personen haben sich in zweckmässiger Weise zu organisieren (Art. 9 Abs. 1 KPG).

Planungsregion

Art. 2

Die elf Gemeinden der Planungsregion Oberengadin sind mit öffentlich-rechtlichem Vertrag vom Mai/Juni 2017 übereingekommen, die Langzeitpflege inskünftig auf zwei Standorte aufzuteilen. Sie vereinbarten, dass die drei Gemeinden Sils i.E./Segl, Silvaplana und St. Moritz am Standort Du Lac in St. Moritz ein Pflegeheim mit 60 bis 72 Pflegeplätzen erstellen und die acht Gemeinden Bever, Celerrina, La Punt Chamues-ch, Madulain, Pontresina, Samedan, S-chanf und Zuoz am Standort Promulins in Samedan durch einen Um- und Neubau ein Pflegeheim mit 60 bis 84 Pflegeplätzen realisieren. Des Weiteren wurde festgehalten, dass der Betrieb der beiden Pflegeheime mittels Leistungsauftrag der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO) übertragen werden solle.

II. Anschluss

Sitzgemeinde und
Anschlussgemeinden

Art. 3

Die Gemeinden Sils i.E./Segl und Silvaplana als Anschlussgemeinden schliessen sich für die Bereitstellung eines Alterszentrums mit Pflegeheim und Alterswohnungen der Gemeinde St. Moritz als Sitzgemeinde an.

Aufgabenübertragung

Art. 4

Die Anschlussgemeinden übertragen der Sitzgemeinde gemäss den nachfolgenden Bestimmungen die Aufgabe, für die drei Gemeinden das Alterszentrum Du Lac zu erstellen und zu unterhalten.

III. Aufgaben der Sitzgemeinde

Areal

Art. 5

Die Sitzgemeinde stellt das im beigefügten Plan (Anhang I) bezeichnete Grundstück für den Bau des Alterszentrums Du Lac samt Aussenflächen zur Verfügung.

Bau

Art. 6

Die Sitzgemeinde erstellt für die drei Gemeinden das Alterszentrum Du Lac mit dem Pflegeheim mit 60 Einzelzimmern und 17 Alterswohnungen samt Aussenflächen wie Gartenanlagen, Promenade, Besucherparkplätzen und dem Pflegeheim und den Alterswohnungen dienende Parkplätze in der Tiefgarage samt Erschliessungsrampe, Ausgängen und Fluchtwegen.

Der Bau der öffentlichen ober- und unterirdischen Parkplätze ist alleinige Aufgabe der Sitzgemeinde und betrifft die Anschlussgemeinden nicht.

Betrieb

Art. 7

Der Betrieb des Pflegeheims Du Lac soll der SGO übertragen werden. Einerseits schliesst die Sitzgemeinde zu diesem Zweck mit der SGO einen Mietvertrag für die Räumlichkeiten des Pflegeheims samt den zugehörigen Aussenflächen und Parkplätzen ab, andererseits beauftragen die Vertragsgemeinden die SGO mittels gleichlautender Leistungsvereinbarungen mit der Führung des Pflegeheims.

Art. 8

Sollten die Leistungsvereinbarungen mit der SGO für die Betriebsführung nicht zustande kommen oder aufgehoben werden, einigen sich die Vertragsparteien darüber, ob sie den Betrieb einem gemeinsamen Zweckverband oder einem Dritten übertragen wollen.

Art. 9

Die Sitzgemeinde ist für die Vermietung der Alterswohnungen gemäss Reglement zuständig und verantwortlich. Sie schliesst die Mietverträge ab.

Unterhalt

Art. 10

Die Sitzgemeinde ist für den Unterhalt des Alterszentrums mit Pflegeheim und Alterswohnungen sowie den zugehörigen Aussenflächen und Parkplätzen verantwortlich.

IV. Organisation und Zusammenarbeit

Leistungsvereinbarungen

Art. 11

Die Vertragsparteien schliessen zur Übertragung der Betriebsführung mit der SGO (oder einer allfälligen anderen Betriebsgesellschaft) gleichlautende Leistungsvereinbarungen ab.

Mitsprache

Art. 12

Die folgenden Rechtsgeschäfte und Beschlüsse bedürfen der Zustimmung aller Vertragsparteien:

- a) Genehmigung des Bauprojekts und der Projektorganisation
- b) Vergaben von Aufträgen ab CHF 500'000.- im Bauhauptgewerbe, von Aufträgen ab CHF 250'000.- im Baunebengewerbe und von CHF 250'000.- für Lieferungen und Dienstleistungen
- c) Investitionen für Unterhalt, Ersatz und Reparaturen von mehr als CHF 250'000.-
- d) Mietvertrag zwischen der Sitzgemeinde und der SGO (oder einer allfälligen anderen Betriebsgesellschaft)
- e) Erlass eines Reglements für die Vermietung der Alterswohnungen
- f) Entscheid über Nutzungsänderungen, insbesondere über die Umwandlung von Alterswohnungen in Pflegezimmer

Art. 13

Welches Gemeindeorgan die Zustimmung erteilen muss, bestimmt sich nach dem jeweiligen Recht der Vertragsparteien.

Information

Art. 14

Die Sitzgemeinde erstattet den Anschlussgemeinden einmal jährlich schriftlich Bericht über die Erfüllung der Aufgabe gemäss vorliegendem Vertrag.

Art. 15

Die Anschlussgemeinden erhalten auf Wunsch jederzeit Einsicht in sämtliche die Vertragserfüllung durch die Sitzgemeinde betreffenden Dokumente, insbesondere in die Verträge und die Rechnungsführung.

Gleichbehandlung

Art. 16

Die Einwohnerinnen und Einwohner der Anschlussgemeinden und der Sitzgemeinde sind beim Abschluss von Beherbergungsverträgen für das Pflegeheim und von Mietverträgen für die Alterswohnungen gleich zu behandeln. Für sie gelten die gleichen Aufnahmebedingungen und Konditionen.

V. Finanzen

Projektierungs- und
Baukosten

Art. 17

Die Projektierungs- und Baukosten für das Alterszentrum Du Lac mit dem Pflegeheim mit 60 Einzelzimmern und 17 Alterswohnungen samt den zugehörigen Aussenflächen und Parkplätzen gemäss Art. 6 Abs. 1 werden zwischen den drei Gemeinden entsprechend dem sogenannten Du-Lac-Verteilschlüssel aufgeteilt.

Der Du-Lac-Verteilschlüssel berechnet sich analog dem regionalen Verteilschlüssel, wie er in Art. 33 Abs. 1 der Statuten der Region Maloja festgelegt ist, nämlich

- hälftig nach Massgabe des Ertrages der Einkommens- und Vermögenssteuern natürlicher Personen und der Gewinn- und Kapitalsteuern juristischer Personen gemäss Kantonssteuerveranlagung für die dem Geschäftsjahr vorangehende Steuerperiode und
- hälftig im Verhältnis der Einwohnerzahl (ständige Wohnbevölkerung) gemäss jeweils letzter verfügbarer amtlicher Bevölkerungsstatistik STATPOP.

Relevant für die Abgrenzung bzw. Anwendung des jeweils gültigen Verteilschlüssels ist das Datum der Zahlung oder Teilzahlung.

Art. 18

Die Sitzgemeinde legt den Anschlussgemeinden zweimal jährlich, jeweils per 30. Juni und per 31. Dezember, eine detaillierte Abrechnung der Projektierungs- und Baukosten vor und stellt ihren Anteil entsprechend in Rechnung.

Laufende Kosten und
Erträge

Art. 19

Die Aufwendungen und Erträge für das Alterszentrum Du Lac mit dem Pflegeheim und den Alterswohnungen samt den zugehörigen Aussenflächen und Parkplätzen

gemäss Art. 6 Abs. 1 werden ab Betriebsaufnahme in der Erfolgsrechnung der Sitzgemeinde erfasst.

Zu den Aufwendungen und Erträgen im Sinne von Abs. 1 gehören namentlich:

- a) Mieterträge inkl. Nebenkosten
- b) Übrige Erträge
- c) Kosten für Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Ersatz

Die Abschreibungskosten der Investitionen werden den Erfolgsrechnungen der einzelnen Vertragsgemeinden belastet.

Art. 20

Gewinne und Verluste werden jährlich per 31. Dezember im Verhältnis des Du-Lac-Verteilschlüssels auf die Vertragsparteien aufgeteilt und von der Sitzgemeinde den Anschlussgemeinden überwiesen bzw. in Rechnung gestellt.

Entschädigung für Grundstück

Art. 21

Die Anschlussgemeinden entschädigen die Sitzgemeinde für das Bereitstellen des Grundstücks Du Lac bei Beginn der Bauarbeiten mit einer Einmalzahlung, welche im Verhältnis des dann zum gültigen Du-Lac-Verteilschlüssels auf die drei Gemeinden aufgeteilt wird und sich wie folgt berechnet:

- a) für die im Plan (Anhang I) blau eingefärbte Fläche 1 von 3'100 Quadratmetern mit CHF 2'000.- pro Quadratmeter
- b) für die im Plan (Anhang I) rot eingefärbte Fläche 2 von 2'700 Quadratmetern mit CHF 1'000.- pro Quadratmeter

Gemäss dieser Berechnung ergibt sich ein Gesamtwert für das von der Sitzgemeinde für das Alterszentrum Du Lac zur Verfügung gestellte Grundstück von CHF 8.9 Mio. Die von den Anschlussgemeinden an die Sitzgemeinde zu leistenden Einmalzahlungen betragen damit - berechnet nach dem heute gültigen Verteilschlüssel - rund CHF 0.7 Mio. für Sils und rund CHF 1.35 Mio. für Silvaplana.

VI. Eigentumsverhältnisse

Immobilien und Mobilien

Art. 22

Das Alterszentrum Du Lac mit dem Pflegeheim und den Alterswohnungen und den zugehörigen Aussenflächen und Parkplätzen verbleiben mitsamt der gemeinsam finanzierten Ausstattung im Eigentum der Sitzgemeinde.

VII. Haftung und Rechtspflege

Haftung	Art. 23	Die Sitzgemeinde haftet gegenüber Dritten für Schäden, die sich durch die Bereitstellung des Alterszentrums Du Lac gemäss vorliegendem Vertrag ergeben. Intern haften die Vertragsparteien für Schäden im Verhältnis des jeweils gültigen Du-Lac-Verteilschlüssels. Die Anschlussgemeinden haben die Sitzgemeinde entsprechend ihrem Anteil schadlos zu halten.
Streitigkeiten zwischen den Vertragsgemeinden	Art. 24	Können Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag nicht gütlich beigelegt werden, richtet sich das Verfahren nach dem kantonalen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) .

VIII. Vertragsdauer, Kündigung und vermögensrechtliche Auseinandersetzung

Vertragsdauer	Art. 25	Der vorliegende Anschlussvertrag wird für die Dauer von mindestens 30 Jahren abgeschlossen.
Kündigung	Art. 26	Jede Vertragsgemeinde kann den Vertrag mit einer Kündigungsfrist von drei Jahren je auf das Ende eines Kalenderjahres, frühestens jedoch per 31. Dezember 2050, kündigen.
Vermögensrechtliche Auseinandersetzung	Art. 27	Sollte der vorliegende Vertrag aus wichtigen Gründen vor dem 31. Dezember 2050 vorzeitig aufgelöst und die Zusammenarbeit zwischen den Vertragsgemeinden beendet werden, erstattet die Sitzgemeinde den Anschlussgemeinden die gemäss Art. 21 geleistete Einmalzahlung anteilmässig ohne Zinsen zurück. Die Rückerstattung wird wie folgt berechnet:

$$\frac{\text{geleistete Einmalzahlung} \times (30 \text{ Jahre minus Anzahl Jahre seit Baubeginn})}{30 \text{ Jahre}}$$

IX. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten Art. 28

Der vorliegende Vertrag tritt mit der Zustimmung der Stimmbevölkerung der drei Vertragsgemeinden an der Urne bzw. an den Gemeindeversammlungen in Kraft.

Von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Sils i.E./Segl genehmigt an der Gemeindeversammlung vom ...

Von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Silvaplana genehmigt an der Gemeindeversammlung vom ...

Von der Stimmbevölkerung der Gemeinde St. Moritz genehmigt an der Urnenabstimmung vom ...

Anhang I zu Anschlussvertrag (vgl. Art. 21)



Gemeindeverwaltung St. Moritz
Via Maistra 12
7500 St. Moritz
www.gemeinde-stmoritz.ch

Gammerter Media AG, St. Moritz / Scuol