



Botschaft

zuhanden der

Volksabstimmung

vom 12. März 2023

betreffend

**Baukredit Neubau Wohngebäude Du Lac (Baufeld B) über
CHF 20'085'000.- (+/- 15%)**



Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser	4
2	Abstimmungsempfehlung	6
3	Ausgangslage	7
3.1	Bestrebungen zur Förderung von Erstwohnungen.....	8
3.2	Breite Zustimmung der Bevölkerung.....	9
3.3	Zweitwohnungsinitiative und Corona	9
3.4	Baulandreserven und Baulandmobilisierung	10
4	Wie handelt die Gemeinde?.....	11
4.1	Wohnungsmarkt St. Moritz, Analyse und Perspektiven, 2022	12
4.2	Entwicklungsmöglichkeiten	13
5	Projekt Du Lac, Baufeld B	15
5.1	Wettbewerbsaufgabe von 2017/2018	15
5.2	Alterszentrum.....	15
5.3	Baurechtliche Voraussetzungen (GGP/GEP).....	16
5.4	Überprüfung des Richtprojektes aus dem Wettbewerb	16
5.5	Baufortschritt und Synergien mit dem Alterszentrum	17
5.6	Kosten und Terminabhängigkeiten	17
5.7	Schlussfolgerung.....	18
6	Konzeptpläne Du Lac, Baufeld B.....	19
7	Baukredit	27
7.1	Investitionskosten	28
7.2	Kostenrisiken und Kostenchancen	28
7.3	Potential	29
8	Zeitplan.....	31
9	Folgen bei Ablehnung der Baukreditvorlage	32
10	Anhang zu Kapitel 3	33

1 Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

St. Moritz braucht ein neues Wohnungsangebot für Einheimische und Zuziehende. St. Moritz ist ein attraktiver Wohnort, der belebt und entwickelt werden will. Sinkende Einwohnerzahlen zeigen einen gegenläufigen Trend. Dagegen müssen die notwendigen Schritte sofort eingeleitet werden.

Die Gemeinde hat in ihrer Infrastrukturplanung dem Thema Wohnungsbau einen hohen Stellenwert zugesprochen. Schon 2010 wurden die Mechanismen und Folgen des Zweit- und Erstwohnungsmarktes erkannt «...damit wird es für die einheimische Bevölkerung – insbesondere für Personen im Familien bildenden Alter und teilweise auch für Senioren – immer schwieriger werden, zahlbare Mietwohnungen zu finden...». Heute sehen wir, dass die Prophezeiungen von damals mehrheitlich eingetroffen sind. Die Absicht, Erstwohnungen zu fördern, wurde leider 2013 aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes und der daraus entstandenen Unsicherheit wieder fallengelassen. Trotz sinkenden Bevölkerungszahlen fehlt heute Wohnraum für Einheimische, mit Ausbruch der Corona-Pandemie ist zudem eine neue Nachfrage entstanden. Baulandreserven für eine schnelle Entwicklung des Wohnungsmarktes fehlen.

Die Gemeinde hat seit 2018 diverse Grundlagen erarbeitet:

- Die Vision und Raumstrategie «St. Moritz 2030» mit dem Schwerpunkt «St. Moritz belebt».
- Das «Gemeindeprofil St. Moritz», welches zu hohe Mietpreise für einheimische Personen bestätigt.
- Das Kommunale räumliche Leitbild (KRL) mit Objektblatt Nr. 6 «Preisgünstiger, attraktiver Wohnraum schaffen» und einem konkreten Vorgehensvorschlag zur Analyse des Wohnungsmarktes.
- Eine umfassende Wohnungsmarktanalyse mit Aussagen zu Wohnraumnachfrage und Wohnraumangebot mit Darstellung von Handlungsbedarf und Handlungsmöglichkeiten.

Als Sofortmassnahme aus der Wohnungsmarktanalyse wird die Gemeinde aufgefordert, auf kommunalem Land neue, attraktive Wohnungen zu bauen und diese preisgünstig zu vermieten. Bauland oder freiwerdende Wohnungen sollen erworben werden. Die Gemeinde engagiert sich zudem bei Arealentwicklungen von privaten Bauträgern oder institutionellen Anlegern. Als mögliche

Entwicklungsfelder stehen der Gemeinde die Areale Signal, Salet, Du Lac und Primula Champfèr zur Verfügung. Im Vordergrund der Entwicklung steht der Standort Du Lac, Baufeld B.

Das Potential für den Standort Du Lac, Baufeld B ist gross und eine rasche Umsetzung ist möglich. Die baurechtlichen Voraussetzungen liegen ebenso vor wie ein tragfähiges Konzept, welches auf Erstwohnungen geprüft wurde und abgestimmt auf das Bauprojekt Alterszentrum Du Lac rasch umgesetzt werden kann. Vorhandene Synergien können genutzt und Kosten eingespart werden. Je nach Wohnungsgrösse und Bedarf können zwischen 18 und 36 Erstwohnungen erstellt werden. Mit einem Bezug im 2025 kann gerechnet werden.

Die vorliegende Grobkostenschätzung, welche die Basis für den Kreditantrag bildet, berücksichtigt Erfahrungswerte aus der Baubuchhaltung des Alterszentrums Du Lac und stützt sich somit auf bereits gemachte Erfahrungen vor Ort zu Baugrund und aktueller Marktlage.

Abklärungen mit den Bewilligungsbehörden und Ämtern des Kantons laufen ebenso wie beschaffungsrechtliche Abklärungen. Erkenntnisse werden ausgewertet und fliessen in die Risikobewertung ein. Kurze, intensive Projektierungs-, Ausschreibungs- und Vergabephasen sind herausfordernd und lösbar.

Das Konzept und die vorliegende Studie für das Baufeld B sind hervorragend geeignet, ein Zeichen für eine aktive Wohnraumpolitik der Gemeinde zu setzen. Dafür ist vom Stimmvolk ein Baukredit in der Höhe von CHF 20'085'000.- freizugeben.

Die Gemeinde initiiert und realisiert das Gebäude gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans. Es ist offen, ob die Liegenschaft mit fortschreitendem Projektierungs- und Realisierungsstand einer Wohnbaugenossenschaft übertragen werden kann.

Um Missbräuche zu verhindern, richtet die Gemeinde unter anderem besonderes Augenmerk darauf, dass nur Personen, die zweifelsfrei ihren Lebensmittelpunkt in St. Moritz haben, als mögliche Bewohner in Frage kommen. Zudem soll mittels entsprechender Regelung die Grösse der Wohnungen mit der Anzahl der jeweiligen Nutzer im Einklang stehen.

2 Abstimmungsempfehlung

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 16 Mitgliedern empfiehlt Ihnen der Gemeinderat einstimmig dem mit vorliegender Botschaft zu bewilligenden Kredit für das Wohngebäude Du Lac (Baufeld B) über CHF 20'085'000.- (+/- 15%) zuzustimmen.

Die Mehrwertsteuer (7.7%) ist in den beantragten Kosten eingerechnet.

Preisveränderungen aufgrund von Anpassungen des Kostenindexes werden mitbewilligt. Berechnungsgrundlage: Schweizerischer Baupreisindex, Indexstand Oktober 2021

St. Moritz, 26. Januar 2023

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident:
Christian Jott Jenny

Der Gemeindeschreiber:
Ulrich Rechsteiner

3 Ausgangslage

Die Wohnraumthematik steht für die Gemeinde St. Moritz seit Jahrzehnten im Zentrum politischer Diskussionen und Überlegungen. Einerseits sind Zweitwohnungen und gehobene Beherbergungsformen in Kombination mit hochstehenden touristischen Angeboten der Lebensnerv von St. Moritz. Andererseits haben zahlbare Wohnungen für Einheimische und Angestellte eine existenzielle Bedeutung. Das Bedürfnis, in unmittelbarer Nähe des Arbeitsortes wohnen zu können steigt und wird zunehmend wichtiger. Die Nähe hilft, Dienstleistungen schnell und jederzeit erbringen zu können, teilweise rund um die Uhr! Dies betrifft die Hotellerie, den Tourismus, das Gewerbe oder auch den baulichen und betrieblichen Unterhalt von Liegenschaften und sämtlichen Infrastrukturen. Wohnen am Ort des Geschehens ist wichtig für die ganzjährige Belebung der Quartiere und Zentren, die Aufrechterhaltung des Schulsystems, das Funktionieren des Veranstaltungs- und Vereinslebens, die Belebung des Gewerbes, die Verfügbarkeit und Effizienz der Blaulichtorganisationen und des Gesundheitswesens.

St. Moritz sollte die Chance nutzen, die Wohnraumpolitik auf sich neu entwickelnde Wohn- und Arbeitsmodelle abzustimmen. St. Moritz kann Wohnort und Erholungsraum sein, ohne auf einen attraktiven, globalen Arbeitsplatz verzichten zu müssen. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben trotz grossen Einschränkungen der Pandemie gezeigt, dass St. Moritz mit seiner einmaligen Landschaft und gut ausgebauten Infrastruktur auch ein attraktiver und zentraler Ort für Weltenbürger ist, welche ihren ständigen Wohnsitz zu uns verlegen.

St. Moritz braucht eine ständige Wohnbevölkerung! Ohne diese wird eine Belebung und Entwicklung nur temporär und deshalb auch nicht nachhaltig sein. Dafür müssen die notwendigen Schritte jetzt eingeleitet werden. Um Missbräuche zu verhindern, richtet die Gemeinde unter anderem besonderes Augenmerk darauf, dass nur Personen, die zweifelsfrei ihren Lebensmittelpunkt in St. Moritz haben, als mögliche Bewohner in Frage kommen. Zudem soll mittels entsprechender Regelung die Grösse der Wohnungen mit der Anzahl der jeweiligen Nutzer im Einklang stehen.

3.1 Bestrebungen zur Förderung von Erstwohnungen

Die Gemeindebehörden haben dem Thema Wohnungsbau in der kommunalen Infrastrukturplanung schon früh einen hohen Stellenwert zugesprochen. Bereits 2005 wurde mit baugesetzlichen Regelungen die Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen erschwert. Trotzdem blieben Nachfragedruck und Preisniveau weiterhin hoch. 2008 hat die Gemeinde St. Moritz eine für das ganze Gemeindegebiet gültige Planungszone erlassen, mit dem Ziel, die bestehende Kontingentierungs- und Erstwohnungsanteilsregelung zu verschärfen. In einem ausführlichen Bericht «Situation und Entwicklung des Wohnungsmarktes in St. Moritz» von HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien, Bern, werden bereits im Juni 2009 wesentliche Erkenntnisse der Entwicklungen von Zweit- und Erstwohnungen festgehalten.

Mit einer erneuten Teilrevision des Baugesetzes wurde 2010 auf diesen Umstand, aber auch auf verschärfte Anforderungen auf kantonaler und regionaler Ebene, reagiert. Das Stimmvolk unterstützte die beantragte Baugesetzrevision mit grossem Mehr und erkannte, dass eine Regulierung des Zweitwohnungsbestandes und eine Förderung von Erstwohnungen eine zentrale Aufgabe für St. Moritz ist und auch künftig sein wird.

Aussagen aus der Botschaft 2010 lesen sich heute so aktuell wie damals:

« ...Aufgrund der hohen Standortqualität wird die Nachfrage nach Wohnungen in St. Moritz auch in wirtschaftlich angespannten Zeiten hoch bleiben... Mit der Verknappung des Angebots durch die Kontingentierung¹ einerseits und die schwindenden Baulandreserven andererseits dürfte der Preisdruck anhalten. Damit wird es für die einheimische Bevölkerung – insbesondere für Personen im Familien bildenden Alter und teilweise auch für Senioren – immer schwieriger werden, zahlbare Mietwohnungen zu finden... Mit dem Schwinden der unbebauten oder brachliegenden Bauzonenflächen könnte der Druck auf die bestehenden Erstwohnungen, welche gesetzlich nicht als Erstwohnungen verfügt sind oder nicht im Einflussbereich der «Gemeinde» stehen (gemeindeeigene Wohnungen oder im Baurecht erstellte Wohnungen), ansteigen. Mit einer Umnutzung könnte der Zweitwohnungsanteil erheblich ansteigen. »

¹ Die Kontingentierung diente der Regelung und Eindämmung des Zweitwohnungsbaus. Sie wurde mit der Zweitwohnungsinitiative und der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes hinfällig

Die Aussagen zum Erstwohnungsmarkt sind damals von einer optimistischen Bevölkerungsentwicklung mit Verdoppelung der Erstwohnungsnachfrage und damit einem steigenden Flächenbedarf ausgegangen. Im zeitlichen Ablauf wurde ein Rückgang der Erstwohnungsnachfrage ab 2020 prognostiziert (ausgegangen wurde von einer Bautätigkeit an Erstwohnungen von jährlich 2'000 bis 2'600 m² BGF).

Heute sehen wir, dass sich mit der Zweitwohnungsinitiative von 2012² und den nachfolgend erlassenen Gesetzen und Verordnungen einiges geändert hat. Nicht verändert hat sich trotz sinkenden Bevölkerungszahlen die Tatsache, dass Wohnraum für Einheimische fehlt und dass mit Ausbruch der Corona-Pandemie eine neue Nachfrage entstanden ist.

3.2 Breite Zustimmung der Bevölkerung

In diversen Vorstössen wurden Erstwohnungen und Wohnungen für Einheimische thematisiert und das Stimmvolk an der Urne in die Entscheidungsfindung eingebunden. Alle Vorlagen haben durch die Stimmbevölkerung eine breite Zustimmung erhalten (Details zu den Abstimmungen im Anhang), so die Volksabstimmungen vom 12.03.2000, vom 05.06.2005, vom 27.11.2005, vom 26.03.2006, vom 29.11.2009, vom 13.06.2010, vom 08.03.2015, vom 12.02.2017 und vom 20.10.2019.

3.3 Zweitwohnungsinitiative und Corona

Die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative sind schweizweit unterschiedlich. Betroffen sind insbesondere touristisch geprägte Berggebiete wie das Oberengadin. Doch entgegen ersten Annahmen ist der befürchtete Preisanstieg der Zweitwohnungen in den ersten Jahren nicht eingetroffen. Im Gegenteil sind die Preise vorerst aufgrund rechtlicher Unsicherheit und eines zwischenzeitlichen Überangebots tendenziell gesunken. Seit 2019 ist ein deutlicher Aufholeffekt spürbar. Insbesondere seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie sind Wohnungen in den Bergen gefragt. Es lässt darauf schliessen, dass die Preise für Zweitwohnungen weiter anziehen werden. Mit einer grundsätzlichen Abnahme der Zweitwohnungsnachfrage ist also nicht zu rechnen. Dies

² 11. März 2012, Abstimmung über die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen! »

führt zu einem erhöhten Druck auf altrechtliche Wohnungen, welche heute noch als Erstwohnungen genutzt werden. Damit wird es auch zunehmend anspruchsvoller, bezahlbaren Wohnraum für Einheimische bereitzustellen.

3.4 Baulandreserven und Baulandmobilisierung

Die Gemeinde St. Moritz wird vom Kanton als Gemeinde mit Rückzonungsbedarf eingeschätzt. Neue und zusätzliche Flächen für den Erstwohnungsbau können nicht oder nur über eine innere Verdichtung oder Sondernutzungsplanungen geschaffen werden. Es gilt deshalb, bestehende Flächen zu mobilisieren!

4 Wie handelt die Gemeinde?

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren in partizipativen Prozessen wertvolle Grundlagen erarbeitet.

Die im Jahr 2018 mit der Bevölkerung von St. Moritz erarbeitete Vision und Raumstrategie «St. Moritz 2030» umfasst mit dem strategischen Schwerpunkt «St. Moritz belebt» u.a. die Unterstützung und Förderung von Bauprojekten mit Gewerbeflächen und/oder Erstwohnungen zu angemessenen Preisen.

Mit dem «Gemeindeprofil St. Moritz» vom Frühling 2020 wurde die Annahme von zu hohen Mietpreisen für einheimische Personen erhärtet.

Daraus folgte die Empfehlung, dieses Thema im Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) St. Moritz zu behandeln und zu vertiefen. So wurde mit dem Objektblatt Nr. 6 «Preisgünstiger, attraktiver Wohnraum schaffen» der Bevölkerung im KRL ein konkretes Vorgehen vorgeschlagen. Die Auswertung des Mitwirkungsverfahrens zeigte, dass die im Objektblatt Nr. 6 formulierte Stossrichtung begrüsst wird. Das KRL wurde am 14.02.2022 vom Gemeindevorstand verabschiedet und am 31.03.2022 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Das genehmigte KRL gibt den Rahmen für die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung vor. Die Schaffung von preisgünstigem, attraktivem Wohnraum ist in diesem Zusammenhang ein wichtiges Thema. In St. Moritz gibt es noch unbebaute Bauzonenflächen, die die Gemeinde gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) für den preisgünstigen Wohnungsbau mobilisieren könnte.

Allgemein nimmt der mediale Druck in der Region Maloja zu, dass sich die Gemeinden möglichst rasch für die Schaffung von entsprechenden Wohnraumangeboten für die ansässige Bevölkerung und für potenzielle Zuzügerinnen und Zuzüger einsetzen. Untermauert wird dieses Anliegen mit verschiedenen politischen Vorstössen aus dem St. Moritzer Parlament.

Das Objektblatt Nr. 6 des KRL sieht im ersten Schritt eine Analyse des Wohnungsmarktes von St. Moritz vor. Die Analyse soll auch Vergleiche mit der Region oder der Schweiz sowie Ergebnisse auf Ebene von Quartieren beinhalten und einen allfälligen Handlungsbedarf aufzeigen. Zahlreiches Grundlagematerial, auch Vergleiche mit Regionsgemeinden, wurden bereits 2020 im «Gemeindeprofil St. Moritz» erarbeitet.

Detaillierte Unterlagen sind auf der Webseite der Gemeinde unter www.my.stmoritz.ch einsehbar.

4.1 Wohnungsmarkt St. Moritz, Analyse und Perspektiven, 2022

Im August 2022 präsentierte die IC Infraconsult AG eine umfassende Wohnungsmarktanalyse. Diese enthält vertiefte Abklärungen zur Wohnraumnachfrage und dem bestehenden Wohnraumangebot. Aufgrund des Marktergebnisses und der daraus gezogenen Schlüsse werden der Handlungsbedarf bestätigt und vielfältige Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt. Gemeinde als auch Private stehen in der Verantwortung, auf ein geeignetes Wohnungsangebot hinzuwirken. Gleichzeitig wird erkannt und aufgezeigt, wo die Grenzen des kommunalen Handelns liegen.

Mit 5 Handlungsfeldern und geeigneten Massnahmen soll eine «Trendumkehr» herbeigeführt werden. Die Handlungsfelder zeigen, dass ein langfristiges Vorhaben vor uns steht. Die Organisation muss aufgebaut, die Wohnraumstrategie mit wirkungsvollen Massnahmen konkretisiert, Wissenslücken müssen geschlossen und Entwicklungen verfolgt werden. Die Standortfaktoren müssen besprochen und nachhaltig beeinflusst werden, dies im ständigen Dialog und Informationsaustausch mit Dritten und Betroffenen.

Der Bericht enthält 24 Massnahmen, welche nach ihrer Umsetzungsreife, dem organisatorischen und finanziellen Aufwand und ihrer Wirkung priorisiert werden sollen. Eine rasche Umsetzung kann aus Gründen der Verfügbarkeit, des Beschaffungs- und Wettbewerbswesens, des Bau- und Planungsrechts und der Zonenkonformität, der Projektierungs- und Bauabläufe, der Kreditgenehmigungen und weiterer Abhängigkeiten zu Dritten (Verträge) bei keinem gemeindeeigenen Grundstück garantiert werden.

Die 5 Handlungsfelder setzen eine ganzheitliche Betrachtung aller Optionen voraus. Damit ist rasches Handeln anspruchsvoller und aus dem Gesamtzusammenhang herausgelöst auch mit Risiken verbunden. Trotzdem lassen sich, um Zeit zu sparen, einige Massnahmen einleiten.

Als wichtigste und vorerst wirkungsvollste Massnahme wird die Massnahme M23 aufgeführt:

- M23.1: Die Gemeinde baut auf kommunalem Land neue, attraktive Wohnungen für bestimmte Zielgruppen und vermietet diese preisgünstig.
- M23.2: Die Gemeinde erwirbt Bauland oder Wohnungen, die infolge von Umzug (z.B. in eine Alterseinrichtung) oder infolge von Todesfällen frei werden. Sie kann Bauland im Baurecht an Dritte abgeben.
- M23.3: Die Gemeinde engagiert sich bei Arealentwicklungen von privaten Bauträgern oder institutionellen Anlegern.

4.2 Entwicklungsmöglichkeiten

Verpasste Chancen: Bereits 2010 wurde festgehalten, wie und wo sich die Gemeinde für Wohnungsbau für Ortsansässige einsetzen könnte:

- Betreiben einer aktiven Immobilienpolitik
- Entwicklung des Areals der Pferdestallungen an der Via Tegjatscha 27
- Unterstützen der Gesamtplanung für das Bahnhofareal mit Erstwohnungen

Mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative 2012 wurden die Bestrebungen für die Erstellung von Erstwohnungen wieder auf Eis gelegt. Das Areal der Pferdestallungen ist mit der zwischenzeitlich erfolgten Sanierung der Stallungen 2017 nicht mehr verfügbar. Die Gesamtplanung des Bahnhofareals mit Wohnungsbau im Baufeld C wurde an der Volksabstimmung vom 24.11.2013 mit Ablehnung der Teilrevision der Ortsplanung RhB-Areal verhindert. Vorgesehen waren 80 Wohneinheiten (2½ -5½ Zimmerwohnungen). Ebenfalls sistiert wurde 2013 die Planung für das Areal Signuria mit Teilrevision der Ortsplanung, welche die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Bauten und Anlagen im kommunalen Interesse (Einrichtungen für den Werkhof, eine Wertstoffsammelstelle und Erstwohnungen) zum Ziel hatte. Mit den zwischenzeitlich getätigten Investitionen in den Werkhof und die Aussenanlagen steht auch dieses Areal nicht mehr zur Verfügung.

Neue Möglichkeiten: Die Gemeinde besitzt noch Standorte, welche für Wohnungsbau geeignet sind und Entwicklungspotential aufweisen. Dies sind die Areale Signal, Salet und Du Lac. Mit dem Kauf des Hotels Primula im 2022 ist ein weiterer Standort dazugekommen.

Für die Standorte Signal, Salet und Primula wurden von Oktober bis Dezember 2022 Potentialabklärungen vorgenommen und Machbarkeitsüberlegungen angestellt.

Eine zeitnahe Umsetzung ist einzig im südlichsten Teil des Areals Signal möglich. Dort kann gemäss heutiger Zonenordnung gebaut werden. Allerdings sind bestehende oberirdische und unterirdische Bauten der Nachbarsparzelle (Skihaus und La Baracca) sowie die Gesamtparkierung und Erschliessung des Areals Signal zu berücksichtigen. Ebenfalls sind dazu noch Gespräche mit den Bergbahnen über die mittelfristige Nutzung des Areals zu führen.

Vertiefte Abklärungen wurden auch über den Standort Du Lac, Baufeld B, vorgenommen. Das Potential ist erheblich und eine rasche Umsetzung möglich.

5 Projekt Du Lac, Baufeld B

5.1 Wettbewerbsaufgabe von 2017/2018

Für das Pflegezentrum Areal Du Lac wurde ein anonymer, selektiver Projektwettbewerb durchgeführt. Die Wettbewerbsaufgabe bestand aus zwei komplexen Aufgabenstellungen. Erstens: ein Pflegezentrum zu schaffen, welches den Bewohnerinnen und Bewohnern eine schöne Wohnatmosphäre mit hochwertigen Bewegungs- und Gemeinschaftsbereichen, eine effiziente Betriebsorganisation und eine qualitätsvolle, nachhaltige Gestaltung sicherstellt. Zweitens: städtebaulich wichtige Entscheide über die zukünftige Entwicklung des Gesamtareals zu fällen.

Das siegreiche Konzept hat in zwei separaten Baufeldern das Raumprogramm für das Alterszentrum und Wohn- und Dienstleistungen nachgewiesen. Damit wurde eine zeitlich unabhängige Umsetzung möglich. Dies ist umso wichtiger, als dass das Alterszentrum ein Gemeinschaftsprojekt der Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz ist, während dem das Baufeld (B) für Wohn- und Dienstleistungen alleine durch die Gemeinde St. Moritz weiterentwickelt wird. Das Gesamtkonzept kann einzeln oder auch gleichzeitig umgesetzt werden. Das Gesamtkonzept beruht auf einer Neuführung der Via Giovanni Segantini. Diese ist heute bereits umgesetzt!

5.2 Alterszentrum

Das aus dem Wettbewerb siegreich hervorgegangene Projekt für das Alterszentrum wird heute baulich umgesetzt. Auf drei Obergeschossen werden die Demenzstation und zwei Pflegeabteilungen mit gesamthaft 60 Pflegebetten angeboten. Im 4. Obergeschoss des Alterszentrums werden siebzehn 2½-Zimmerwohnungen realisiert. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterswohnungen können bei Bedarf die Dienstleistungen der Pflege in Anspruch nehmen. Mit der Nähe und Anbindung über einen separaten Personenlift sind diese Wohnungen auch zum erdgeschossigen Restaurationsbetrieb und an das gesellschaftliche Leben angebunden. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist sehr gross, sie übersteigt das Angebot schon heute!

5.3 Baurechtliche Voraussetzungen (GGP/GEP)

Das Wettbewerbskonzept und die beschriebenen Baufelder mit Parkierung wurden mit der Revision der Nutzungsplanung «Du Lac» baurechtlich gesichert. Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) «Du Lac» und im Generellen Erschliessungsplan (GEP) «Du Lac» sowie den dazugehörigen Vorschriften wurden die Grundmasse definiert. In Art. 80e des Baugesetzes wurde bezüglich Spezialzone Du Lac festgelegt: «Die Spezialzone «Du Lac» ist für Wohnbauten und Arbeitsstätten bestimmt. Dazu zählen insbesondere Gesundheits-, Beherbergungs- und Gastgewerbebetrieb sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Weiter sind Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke sowie öffentliche und private Parkierungsanlagen zulässig. » Die baurechtlichen Voraussetzungen für eine sofortige Umsetzung von Wohnnutzung und unterirdischer Parkierung sind für das Baufeld B also gegeben!

Das städtebauliche Gesamtkonzept ist weiter auch auf eine Bebauung des nordwestlich liegenden Areals Salet ausgerichtet. Die Nutzungsplanung belegt den Bereich Salet mit einer Konzeptpflicht. Innerhalb dieses Bereichs dürfen Neubauten nur aufgrund eines von der Baubehörde genehmigten Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes erstellt werden. Das Baufeld B ist Voraussetzung für die Entwicklung auf dem Areal Salet, es kann aber unabhängig von der Entwicklung auf dem Areal Salet jederzeit realisiert werden.

5.4 Überprüfung des Richtprojektes aus dem Wettbewerb

Das Richtprojekt des Wettbewerbs hat die Möglichkeit einer Gesamtarealentwicklung immer im Auge behalten. Die mit vorliegender Überprüfung aufgezeigte Wohnraumstudie bestätigt die Tauglichkeit und Stabilität des Richtprojektes. Das Erschliessungskonzept funktioniert im Anschluss an die Tiefgarage, die Verkehrswege, die öffentlichen Räume und die Umgebung. Die einfache und klare vertikale Struktur des Gebäudes (Statik und Haustechnik) erlaubt eine grosse Flexibilität in Anzahl und Ausgestaltung der Wohnungen. Wohnungsgrössen von 2½-Zimmer bis 5½-Zimmer sind in verschiedensten Kombinationen möglich. Auf dem Baufeld B können so bis zu 36 Wohnungen erstellt werden. Die vorliegende Machbarkeitsstudie erfüllt alle Anforderungen für eine direkte Umsetzung in ein Bauprojekt.

5.5 Baufortschritt und Synergien mit dem Alterszentrum

Die Baustelle des Alterszentrums konnte im November 2022 winterdicht gemacht werden. So können im Innern die Haustechnik- und Ausbauarbeiten ohne Verzug vorangetrieben werden. Fassade und Dachgeschoss werden im 2023 fertiggestellt. Ab diesem Zeitpunkt und der Bereitstellung der Umgebung des Demenzgartens steht auch die restliche Umgebungsgestaltung an. Die Planungen für diese Arbeiten im Bereich des Baufeldes B werden aktuell sistiert, bis Entscheide über das weitere Vorgehen bekannt sind.

Da die Platzverhältnisse auf dem Areal beengt sind, müssen alle (zusätzlichen) Arbeiten aufeinander abgestimmt werden. Baustelleninstallationen mit Kranen, Lagerflächen, Zu- und Wegfahrten müssen ebenso koordiniert werden wie der durchzuführende Aushub mit Abtransport und die Abstützung und Fertigstellung der neuen Via Giovanni Segantini.

Da aktuell bei Planern und Unternehmern viel Wissen über die Verhältnisse vor Ort vorhanden ist, macht eine sofortige Umsetzung des Wohngebäudes auf Baufeld B absolut Sinn. Es wird wohl auch die letzte Möglichkeit sein, vorhandene Synergien sinnvoll zu nutzen!

5.6 Kosten und Terminabhängigkeiten

Kosten und Umsetzungsgeschwindigkeit hängen davon ab, ob auf Baufeld B mit den Projektierungs- und Bauarbeiten unverzüglich begonnen werden kann. Es gibt lediglich zwei Optionen:

- 1 Die Arbeiten für das Alterszentrum und die Realisierung der Umgebung mit oberirdischer, offener Parkieranlage werden gemäss bestehender Terminplanung zu Ende geführt. Auf dem Baufeld B wird Material aufgeschüttet, um die geplante Modellierung des fertigen Terrains zu erhalten.
- 2 Die Umgebungsarbeiten für das Alterszentrum werden auf das neue Projekt vom Baufeld B abgestimmt und sistiert. Die Projektierung mit sämtlichen Abklärungen, dem Baubewilligungsverfahren und den Ausschreibungen aller Leistungen wird umgehend an die Hand genommen. Mit Baubeginn im (Früh-)Sommer 2023 wird Material abgegraben und abtransportiert.

tiert. Damit werden die Voraussetzungen für die Fertigstellung des Untergeschosses und Teilen des Erdgeschosses im 2023 geschaffen. Dies würde gleichzeitig die definitive Abstützung der Via Giovanni Segantini beinhalten.

Falls die Gemeinde das Gebäude gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans realisiert, ist eine Übertragung der Liegenschaft an eine Wohnbaugenossenschaft auch später noch möglich. Dadurch könnten getätigte Investitionen auch wieder an die Gemeinde zurückfliessen.

Sollten die Bauarbeiten verzögert oder aufgeschoben werden, ist auch eine spätere Umsetzung immer möglich. Dafür wurden die baurechtlichen Grundlagen (GGP/GEP) auch geschaffen. Es wird aber mit erheblichen Mehrkosten verbunden sein. Investitionen in die Umgebung des Alterszentrums Du Lac werden nach wenigen Jahren wieder zerstört. In einem erneuten Ausschreibungsverfahren müssen Planungsteam und Unternehmungen neu bestimmt werden. Die Wohnungen werden nicht wie gewünscht zeitnah zur Verfügung stehen, eine Umsetzung wird weit nach hinten geschoben! Zudem werden kostendeckende Mieten schwieriger zu realisieren sein.

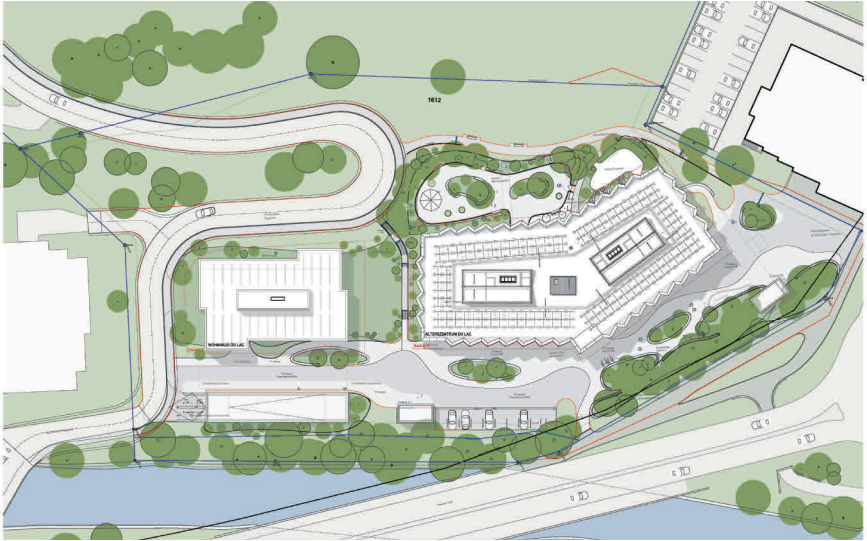
5.7 Schlussfolgerung

Das Konzept und die vorliegende Studie für das Baufeld B sind hervorragend geeignet, ein Zeichen für eine aktive Wohnraumpolitik der Gemeinde zu setzen.

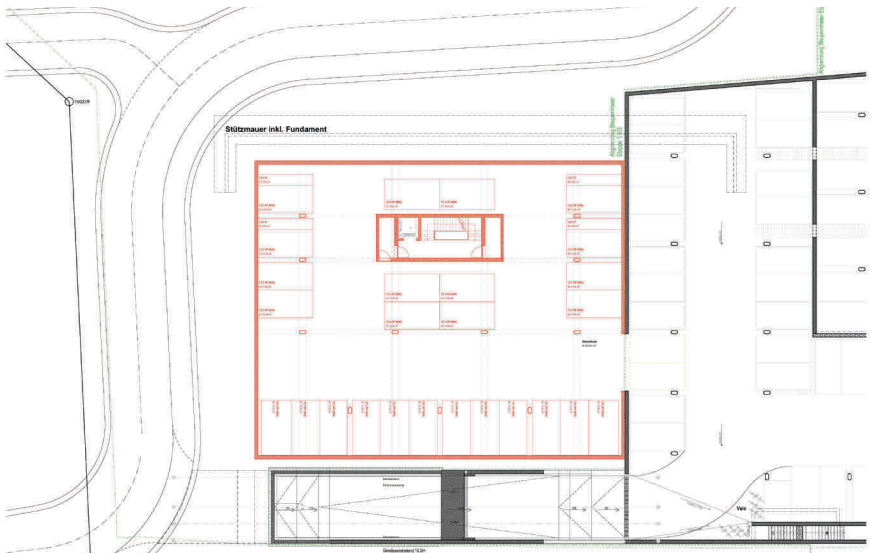
Die Einfachheit des statischen Gebäudeaufbaus mit vertikalen Erschliessungsschächten, Treppenhaus und Anbindung an die öffentliche Tiefgarage ermöglicht verschiedene Wohnungsgrössen und -typen.

Synergien mit dem Alterszentrum können jetzt vorteilhaft genutzt werden. Die Umgebungsarbeiten werden für einen Endzustand und nicht lediglich «temporär» erstellt. Die Investitionen werden so nachhaltig getätigt.

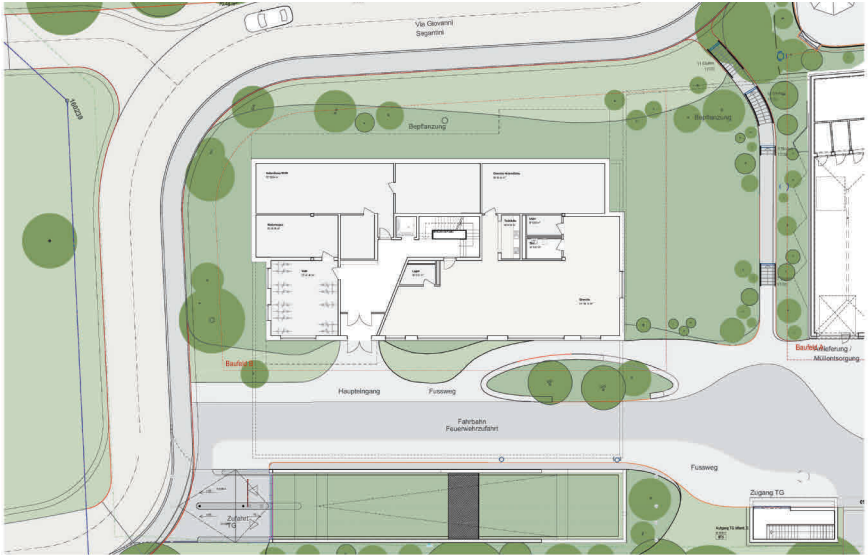
6 Konzeptpläne Du Lac, Baufeld B



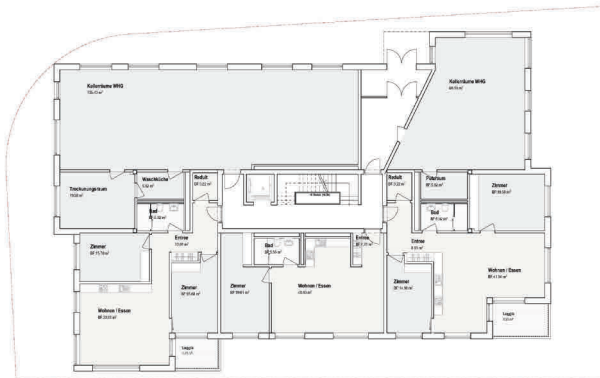
Situation



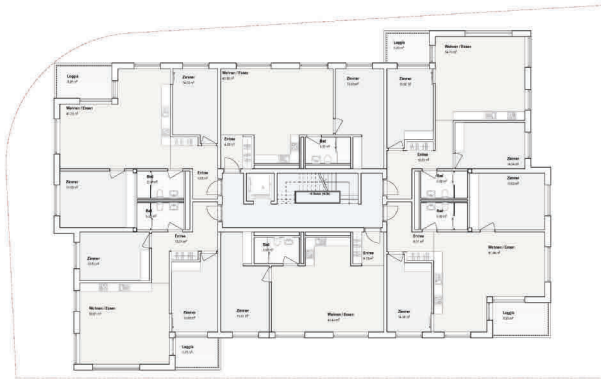
Untergeschoss



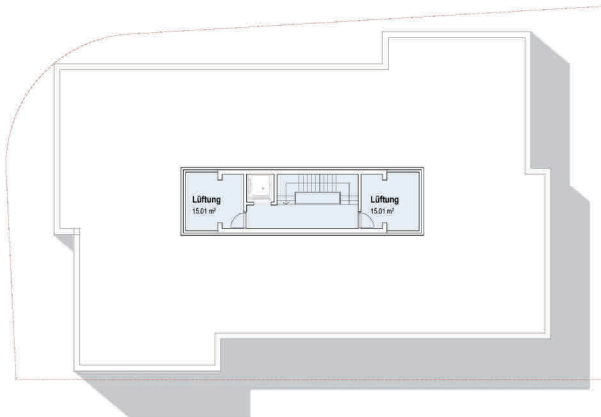
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2.-5. Obergeschoss



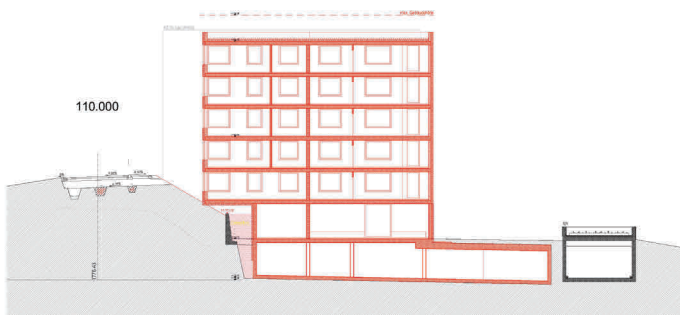
Dachgeschoss



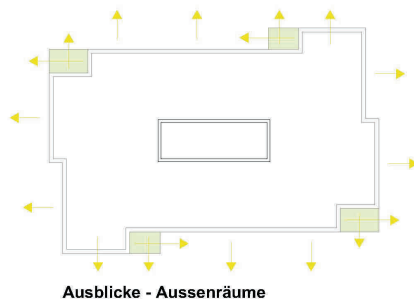
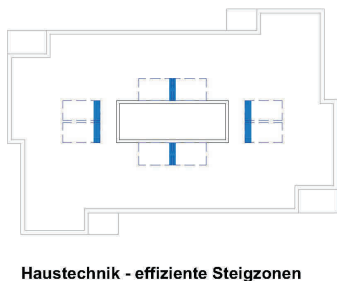
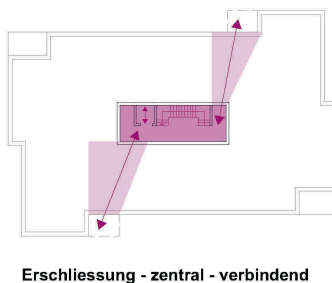
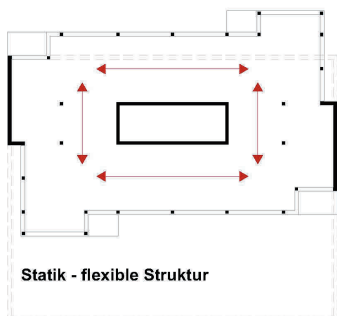
Querschnitt 1



Querschnitt 2



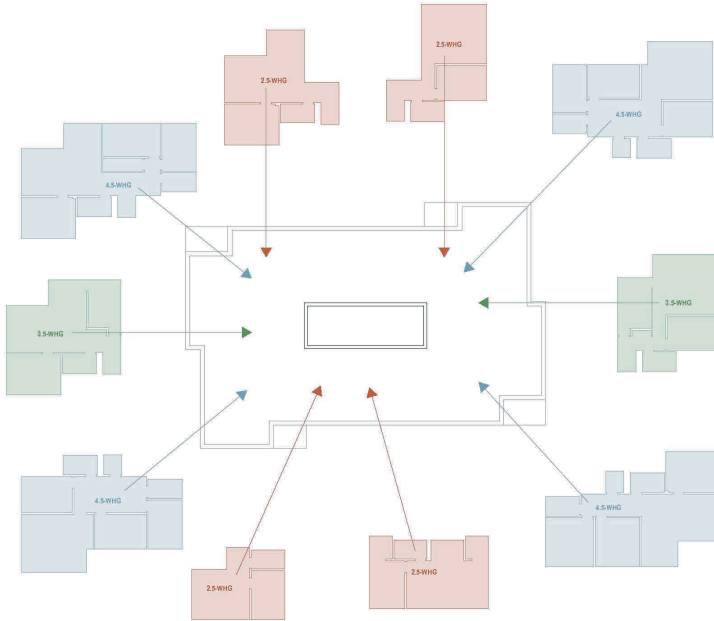
Querschnitt 3



Gebäudekonzept

Statik und Haustechniksteigzonen entwickeln sich vom Parkierungsgeschoss einfach bis ins Dachgeschoss. Lasten werden einfach ins Erdreich geleitet, die Steigzonen ermöglichen eine flexible und effiziente Erschliessung verschiedenster Wohnungstypen mit sämtlichen Medien.

Das zentrale Treppenhaus erschliesst alle Wohnungen und Aussenräume effizient. Die Fassade reagiert allseitig auf die Nachbarschaft, die innere Raumaufteilung und die Höhenlage des Geschosses.

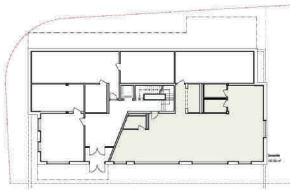


Maximale Flexibilität im Wohnungsmix

Im Baufeld können auf den verschiedenen Geschossen unterschiedliche Wohnungstypen kombiniert werden. Maximal können 8 Wohnungen je Regelgeschoss erstellt werden.

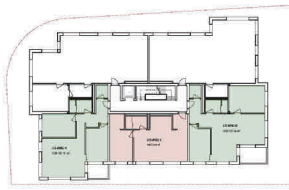


Beispiel Wohnungstypen 2½- und 3½-Zimmerwohnungen: Die Wohnungsgrößen werden mit Ausarbeitung des Bauprojektes optimiert und die Wirtschaftlichkeit geprüft.



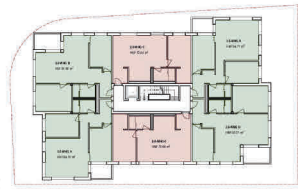
HNF und Wohnungsspiegel EG

■ Gewerbe 183.98 m²



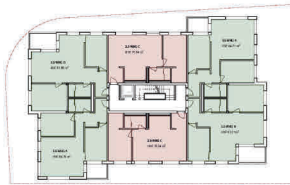
HNF und Wohnungsspiegel 1.OG

■ 2.5 Zimmerwohnung 1 Stk. 70.64 m²
■ 3.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 183.44 m²
Total 3 Stk. 254.08 m²



HNF und Wohnungsspiegel 2.OG

■ 2.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 124.54 m²
■ 3.5 Zimmerwohnung 4 Stk. 353.36 m²
Total 6 Stk. 477.90 m²



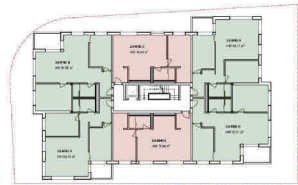
HNF und Wohnungsspiegel 3.OG

■ 2.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 124.54 m²
■ 3.5 Zimmerwohnung 4 Stk. 353.36 m²
Total 6 Stk. 477.90 m²



HNF und Wohnungsspiegel 4.OG

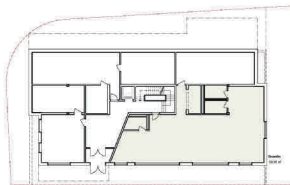
■ 2.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 124.54 m²
■ 3.5 Zimmerwohnung 4 Stk. 353.36 m²
Total 6 Stk. 477.90 m²



HNF und Wohnungsspiegel 5.OG

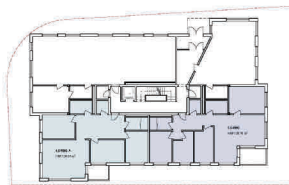
■ 2.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 124.54 m²
■ 3.5 Zimmerwohnung 4 Stk. 353.36 m²
Total 6 Stk. 477.90 m²

Beispielhafter Wohnungsspiegel mit neun 2½- und achtzehn 3½-Zimmerwohnungen



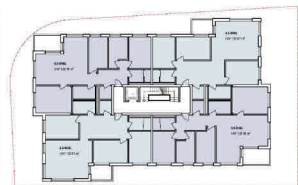
HNF und Wohnungsspiegel EG

■ Gewerbe 1 Stk. 183.98 m²
Total 1 Stk. 183.98 m²



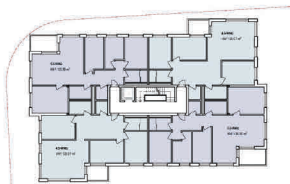
HNF und Wohnungsspiegel 1.OG

■ 4.5 Zimmerwohnung 1 Stk. 120.67 m²
■ 5.5 Zimmerwohnung 1 Stk. 126.59 m²
Total 2 Stk. 249.06 m²



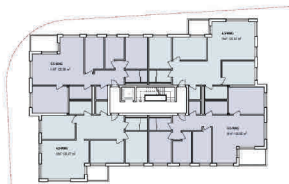
HNF und Wohnungsspiegel 2.OG

■ 4.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 241.34 m²
■ 5.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 253.18 m²
Total 4 Stk. 494.52 m²



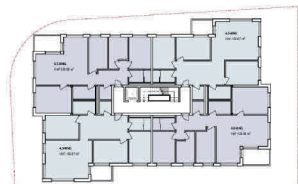
HNF und Wohnungsspiegel 3.OG

■ 4.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 241.34 m²
■ 5.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 253.18 m²
Total 4 Stk. 494.52 m²



HNF und Wohnungsspiegel 4.OG

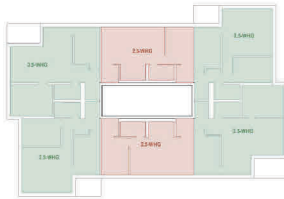
■ 4.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 241.34 m²
■ 5.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 253.18 m²
Total 4 Stk. 494.52 m²



HNF und Wohnungsspiegel 5.OG

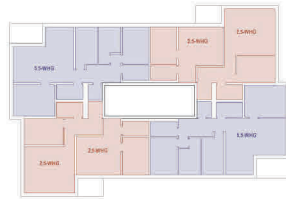
■ 4.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 241.34 m²
■ 5.5 Zimmerwohnung 2 Stk. 253.18 m²
Total 4 Stk. 494.52 m²

Beispielhafter Wohnungsspiegel mit neun 4½- und neun 5½-Zimmerwohnungen



3.5-WHG x 4 2.5-WHG x 2

Total: 6



5.5-WHG x 2 2.5-WHG x 4

Total: 6



4.5-WHG x 1 2.5-WHG x 6

Total: 7



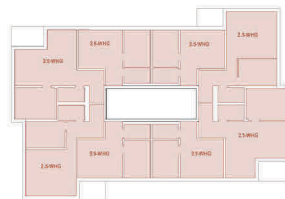
5.5-WHG x 1 3.5-WHG x 2 2.5-WHG x 3

Total: 6



5.5-WHG x 2 4.5-WHG x 2

Total: 4



2.5-WHG x 8

Total: 8



5.5-WHG x 1 4.5-WHG x 1 3.5-WHG x 2 2.5-WHG x 1

Total: 5



3.5-WHG x 2 2.5-WHG x 5

Total: 7

Kombinationsmöglichkeiten von Wohnungstypen und Wohnungsgrößen

7 Baukredit

Basis der für das Kreditbegehren aufgeführten Baukosten ist die Grobkostenschätzung vom 26.12.2022 der Archobau AG, Chur. Sie stützt sich auf die «Studie Wohnhaus Du Lac, 21.12.2022» des Planungsteams BGP Architekten, Zürich und Lazzarini Architekten, Samedan. Berücksichtigt werden die Erfahrungswerte aus der Baubuchhaltung des Alterszentrums Du Lac, welches sich im Bau befindet. Eingeflossen sind Kennwerte der Fachplaner und Spezialisten, welche sich bereits mit den ortsspezifischen Gegebenheiten und der Kostenentwicklung auf dem Areal Du Lac auseinandergesetzt haben. So liegen Kostenschätzungen der Bauingenieure (Baugrube und Baugrundverbesserung) vom November 2022 und HLKS-Planer vom Dezember 2022 vor.

Die Grobkostenschätzung der Archobau AG weist eine Kostengenauigkeit von +/- 15% auf, zuzüglich der ausgewiesenen Teuerung. Ausgewiesen wird eine Reserve für Unvorhergesehenes von 5%; diese ist in den Anlagekosten enthalten. Ebenfalls ausgewiesen und in den Anlagekosten enthalten ist eine Reserve für die Teuerung von 10%. Die Teuerung wird mit Hilfe des schweizerischen Baupreisindex bewertet. Die vorliegenden Kosten sind auf den Indexstand vom Oktober 2021 referenziert. Die Mehrwertsteuer von 7.7% ist ausgewiesen und in den Anlagekosten enthalten. Anpassungen des Mehrwertsteuersatzes ab 2024 sind nicht berücksichtigt.

Separat aufgeführt sind Kosten für 12 gedeckte Parkplätze zwischen dem AZ Du Lac und Baufeld B auf der Erdgeschossenebene als Ersatz von verloren gegangenen Aussenparkplätzen. Sie sind Teil des beantragten Gesamtkredits. Diese Kosten sind lediglich geschätzt.

Nicht enthalten sind Kosten, welche ausserhalb des Bearbeitungsperimeters liegen und nicht direkt mit dem Gebäude in Zusammenhang stehen. So sind auch Etappierungskosten und allfällige Anpassungen an der Via Giovanni Segantini oder am Alterszentrum wie auch baulich weitergehende Provisorien nicht enthalten.

7.1 Investitionskosten

eBKP- Element	eBKP- Bezeichnung	Wohnhaus	Tiefgarage	Leistungen bis Baueingabe	Total
Kosten		14'694'000	4'083'000	1'007'000	19'785'000
A	Grundstück		3'000		3'000
B	Vorbereitung	497'200	1'450'800		1'948'000
C	Konstruktion Gebäude	1'907'100	715'300		2'622'400
D	Technik Gebäude	2'916'300	164'900		3'081'200
E	Äussere Wandbekleidung	743'000	69'600		812'600
F	Bedachung Gebäude	172'800	128'000		300'800
G	Ausbau Gebäude	2'838'000	120'700		2'958'700
H	Nutzungsspezifische Anlagen				
I	Umgebung Gebäude	275'200			275'200
J	Ausstattung Gebäude	50'000			50'000
V	Planungskosten	1'472'400	411'400	768'900	2'652'700
W	Nebenkosten zu Erstellung	950'700	219'000	30'800	1'200'500
Y	Reserve, Teuerung	1'824'700	508'800	131'700	2'465'200
Z	Mehrwertsteuer	1'047'000	291'900	75'600	1'414'500
	Option 12 gedeckte Ersatzparkplätze zwischen Baufeld B und AZ Du Lac				300'000
	Baukredit				<u>20'085'000</u>

7.2 Kostenrisiken und Kostenchancen

Folgende Randbedingungen beeinflussen die Kosten massgeblich:

- Vorbereitung: Altlasten, Geologie
- Gebäude: Nutzerwünsche, nicht phasengerechte Bestellungen
- Nebenkosten: Weiterführende Sicherheitsbestimmungen Bauherr, Bewachung durch Dritte während der Bauzeit
- Teuerung: Marktlage und Schwankungen, Rekurse und Terminverschiebungen

Diese kostenrelevanten Bedingungen bilden sich auch in der Gesamtprojektabwicklung und den Risiken ab. Diverse Fragen sind noch nicht abschliessend beantwortet. Eine entsprechende Risikoanalyse muss noch vorgenommen und bewertet werden. So stehen die notwendigen Vorgespräche und Klärungen mit den kantonalen Ämtern noch aus, welche für die Erteilung der Baubewilligung Voraussetzung sind. Beschaffungsrechtliche Abklärungen sind vorzunehmen

men. Die kurze, sehr intensive Projektierungs-, Ausschreibungs- und Vergabephase ist eine grosse Herausforderung. Zwar lässt der konzeptionell einfache Aufbau von Statik, Haustechnik, Erschliessung und Verteilung eine systematische Projektierung zu. Ebenso hilft es enorm, auf die im Alterszentrum gemachten Erfahrungen und grösstenteils auf die ausführenden Unternehmungen zurückgreifen zu können. Auch können anhand der vorliegenden Richtpreise des Alterszentrums Rückschlüsse gezogen werden. Verändernde Angebote und ein volatiler Angebotsmarkt helfen aber nicht, Kosten und Termine mit Sicherheit vorhersagen zu können. Während der Projektierung und Ausführung muss laufend das Raumprogramm und der Wohnungsmix optimiert werden. Die Bestellung richtet sich nach dem Grundbedarf der Gemeinde. Sie wird sich aber auch nach den baurechtlichen Bestimmungen und Nutzungsvorgaben des Generellen Erschliessungs- und Gestaltungsplans Du Lac richten müssen.

Mit einem regelmässigen Projekt- und Kostencontrolling wird der Gemeindevorstand periodisch die Risiken beurteilen und die Folgephasen freigeben. Er hat die Möglichkeit, direkt auf den Projektierungs- und Bauprozess Einfluss zu nehmen und diesen zu steuern. Über regelmässiges Reporting an den Gemeinderat können sich auch Stimmbürgerinnen und Stimmbürger informieren.

Neben den erwähnten Risiken bestehen aber auch Chancen. Insbesondere die rasche, rationelle Umsetzung hilft der Gemeinde, Erstwohnungen zeitnah zur Verfügung stellen zu können. Parallel dazu können bei Bedarf weitere Areale entwickelt werden oder diese Dritten zur Entwicklung freigegeben werden. Am Standort Du Lac, Baufeld B, bestehen betreffend Wohnungsgrösse, Ausgestaltung und Wohnformen noch weitgehende Freiheiten. Mit der Projektierung von Untergeschoss und Parkierung werden erste Weichen für den Wohnungsmix gelegt. Zu diesem Zeitpunkt wird man sich aber zielstrebig auf einen Nutzungsmix und die Adressaten festlegen müssen.

7.3 Potential

Das Potential des Baufelds B auf dem Areal Du Lac kann dann sinnvoll genutzt werden, wenn die Arbeiten auf das sich in Bau befindliche Alterszentrum abgestimmt werden können.

Eine rationelle Umsetzung ist dann möglich, wenn das bestehende Wissen über den Baugrund, die Strassenaufbauten, die Leitungsführungen, die Planungsabsichten des Alterszentrums, die Baustelle mit den verfügbaren Stell- und Verkehrsflächen, die Baustelleninstallationen mit vorgesehenen Bauabläufen, die Umgebungsgestaltung und viele weitere Abhängigkeiten ohne Verzögerungen eingebracht werden kann. Zwei Baustellen werden in beengten Verhältnissen aufeinander abgestimmt werden müssen. Die zur Verfügung stehenden Zeitfenster müssen optimal genutzt werden können. Dies bedingt auch bei den bisher am Bau beteiligten Unternehmungen Flexibilität. Die vor Ort gelagerten Materialien und Maschinen sowie alle weiteren notwendigen Baustelleninstallationen sollten vor Ort weiter genutzt werden können. Ist dies nicht der Fall, ist eine Umsetzung des Parkierungsgeschosses im 2023 illusorisch. In diesem Fall wird der Gemeinde Geld für Vorhaltearbeiten und Terminverzögerungen mit ungünstigen Bauabläufen verloren gehen.

8 Zeitplan

Folgender Zeitablauf ist vorgesehen:

Vorstudie Wohnungsangebot und statisches Konzept	Dezember 2022
Auswertung geologische Gutachten *	Januar 2023
Risikoanalyse *	Januar 2023
Vorabklärungen Beschaffungswesen *	laufend
Vorabklärungen Bewilligungsverfahren *	laufend
Überprüfung Nutzungsangebot und Wohnungsspiegel *	laufend
Überprüfung statisches Konzept und Bauabläufe *	laufend
Auftragserteilung Planer unter Vorbehalt	ab Ende Januar 2023
Planung Erweiterung Tiefgarage/Untergeschoss *	ab Ende Januar 2023
Planung Rohbau Erd- und Obergeschosse *	ab Februar 2023
Ausschreibungen (Versand unter Vorbehalt) *	ab Februar 2023
Kreditfreigabe	12. März 2023
Bewilligungsverfahren (Kanton und Gemeinde)	ab 13. März 2023
Auftragserteilungen Unternehmer und Vergaben unter Vorbehalt	ab 13. März 2023
Baubeginn in Abstimmung der Arbeiten AZ Du Lac	Frühsommer 2023
Realisierung UG/Tiefgarage	Bis Ende 2023
Realisierung Erd- und Obergeschosse	nachfolgend

* Für die Beauftragung des Planungsteams und die Auslösung erster Vorabklärungen und Projektierungsarbeiten hat der Gemeindevorstand am 09.01.2023 einen Kredit in der Höhe von CHF 100'000.- gesprochen. Mit Überweisung der Botschaft an das Stimmvolk wird der Gemeinderat allenfalls über weitere Gelder in der Höhe der freien Vergabekompetenz des Rates entscheiden.

9 Folgen bei Ablehnung der Baukreditvorlage

Bei Ablehnung der Baukreditvorlage müsste das Vorhaben mittelfristig ad acta gelegt werden. Dann wären die Umgebungsarbeiten des Alterszentrums zu Ende zu führen. Neue Bauarbeiten an diesem Standort wären für das nächste Jahrzehnt aus ökonomischer Sicht wenig sinnvoll.

10 Anhang zu Kapitel 3

Folgende Abstimmungen wurden dem Stimmvolk zum Thema Erstwohnungen vorgelegt:

Vorlage des Gemeinderates zuhanden der Volksabstimmung vom 12. März 2000

- *Einräumung eines Baurechts für den Wohnungsbau zugunsten der einheimischen Bevölkerung auf der «Parzelle 2229» St. Moritz:*
Abstimmungsresultat: 814 Ja- zu 120 Neinstimmen

Vorlage des Gemeinderates zuhanden der Volksabstimmung vom 5. Juni 2005

- *Einräumung eines Baurechts für den Wohnungsbau zugunsten der einheimischen Bevölkerung auf der «Parzelle 2226» St. Moritz:*
Abstimmungsresultat: 1'292 Ja- zu 226 Neinstimmen

Vorlage des Gemeinderates zuhanden der Volksabstimmung vom 27. November 2005

- *Teilevision des Baugesetzes in Sachen Einschränkung des Zweitwohnungsbaus und der Hotelumnutzungen:*
Abstimmungsresultat: 910 Ja- zu 160 Neinstimmen

Vorlage des Gemeinderates zuhanden der Volksabstimmung vom 26. März 2006

- *Einräumung eines Baurechts für den Wohnungsbau zugunsten der einheimischen Bevölkerung im Gebiet «Tinus»:*
Abstimmungsresultat: 736 Ja- zu 274 Neinstimmen
- *Kreditbegehren über CHF 19.80 Mio. als Kostendach für die Erstellung von Seniorenwohnungen mit Gewerberäumen in «Chalavus»*
Abstimmungsresultat: 550 Ja- zu 483 Neinstimmen

Vorlage des Gemeinderates zuhanden der Volksabstimmung vom 29. November 2009

- *Projektbezogene Anpassung der Ortsplanung im Gebiet «Prasüras» als planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung des neuen Personalwohnhauses:*
Abstimmungsresultat: 1012 Ja- zu 209 Neinstimmen
- *Baukredit für den Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses «Prasüras» über CHF 6.20 Mio.:*
Abstimmungsresultat: 1001 Ja- zu 246 Neinstimmen

Vorlage des Gemeinderates zuhanden der Volksabstimmung vom 13. Juni 2010

- *Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz betreffend Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus:*

Abstimmungsresultat: 750 Ja- zu 127 Neinstimmen

Vorlage des Gemeinderates zuhanden der Volksabstimmung vom 08. März 2015

- *Baukredit für die Sanierung der Liegenschaft Via Signuria 5 (Erstwohnungen SME)*

Vorlage des Gemeinderates zuhanden der Volksabstimmung vom 12. Februar 2017

- *Einräumung eines Baurechts für den Wohnungsbau zugunsten der einheimischen Bevölkerung auf Parzelle Nr. 2460:*

Abstimmungsresultat: 1128 Ja- zu 274 Neinstimmen

Vorlage des Gemeinderates zuhanden der Volksabstimmung vom 20. Oktober 2019

- *Verkauf der Liegenschaft Nr. 1755 (Chesa Brunal) / (Nutzung als Erstwohnung):*

Abstimmungsresultat: 799 Ja- zu 375 Neinstimmen

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