

Gemeinderatssitzung vom 22. Juni 2020

Botschaft

Traktandum Nr. 4:

Alterswohnungen «Residenza Ensemen» an der Via Baselga: Projektierungskredit

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zu obgenanntem Geschäft.

1. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Quartiers «Baselga» und der Realisierung von Alterswohnungen im Zentrum von Domat/Ems wurden durch den Gemeinderat bereits diverse Botschaften genehmigt.

1.1 Botschaft vom 18. März 2013:

Abtretung der Liegenschaften Via Baselga im Baurecht

Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass die Liegenschaften an der Via Baselga, welche im Besitz der politischen Gemeinde sind, als idealer Standort für Alterswohnungen im Zentrum von Domat/Ems angesehen werden. Dies war auch im Sinne der Arbeitsgruppe EWIZ (Einladendes Wohnen im Zentrum).

In der Folge hat der Gemeinderat für die Erstellung von Alterswohnungen der Abtretung der Liegenschaften Via Baselga 20 - 26 (569m²) sowie eines Teils der Parzelle 284 (ca. 550 m²) im Baurecht zugestimmt.

Die Abgabe des Baurechts war mit diversen Konditionen verknüpft, wie zum Beispiel die Verpflichtung, dass preisgünstige Mietwohnungen erstellt werden sollten, welche die Erkenntnisse aus der Umfrage der Arbeitsgruppe EWIZ berücksichtigen (Wohnungsgrösse, Balkone, Miete usw.). Dafür sollte für die Realisierung einer qualitativen Überbauung das Baurecht an eine gemeinnützige Trägerschaft abgegeben werden.

Zudem soll eine Quartierplanung über das Gebiet vorgenommen werden.

1.2 Botschaft vom 15. April 2013:

Objektkredit und Einleitung des Quartierplanverfahrens Via Baselga

In der Kernzone ist für sämtliche Bauten per se ein hohes Mass an prägender Qualitätserhaltung verlangt. Aufgrund der zentralen, exponierten Lage im Dorfkern von Domat/Ems soll der Quartierplan Via Baselga zusätzlich eine dem Standort adäquate, gestalterisch und ortsbaulich hochstehende Entwicklung sicherstellen.

Dazu wurden im Planungsverfahren folgende Eckwerte festgelegt:

- verantwortungsbewusstes und zeitgemässes Bauvorhaben mit Beispielcharakter
- hohes Mass an Wohnqualität im Dorfkern schaffen
- Überprüfung der Baustruktur und der Dichte sowie des öffentlichen Freiraumes mit der vorhandenen historischen Siedlungsstruktur
- etappenweise Bebauung ermöglichen

Weiter wurde, um die hochgesteckten Ziele zu erreichen, der Betrachtungsperimeter auf das gesamte Geviert Baselga ausgeweitet.

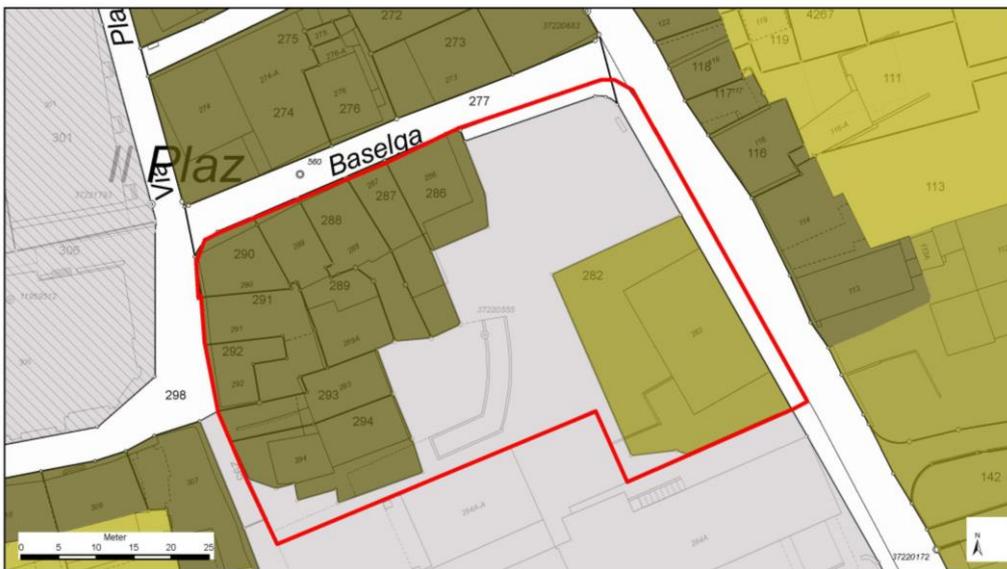


Abbildung 1: Perimeter Quartierplan Via Baselga (Stand: 15. März 2013)

1.3 Botschaft vom 27. März 2017:

Quartierplan Via Baselga

Der Gemeinderat hat am 27. März 2017 dem neuen Quartierplan zugestimmt.

Auszug aus dem Planungs- und Mitwirkungsberichts des Quartierplans Baselga von maurusfrei, Architekten AG:

„Die dichte Bebauung des Dorfzentrums von Domat/Ems soll im Charakter der bestehenden Bauten weitergeführt werden. Der neue Baukörper ist entlang der Via Baselga vorgesehen und ergänzt somit die bestehende Bebauung entlang der Strasse. Bei Gebäudehälfte springt der neue Baukörper zurück und bildet somit an der Kreuzung zwischen Via Baselga und Gassa sutò einen Platz.“



Abbildung 2: Visualisierung Alterswohnungen Baselga (Richtprojekt maurusfrei Architekten AG) mit neuem Platz an der Kreuzung Via Baselga/Gassa sutò

Der Quartierplan Via Baselga zeichnet sich weiter durch folgende Merkmale aus:

- 4-geschossiges Gebäude in der Zone für öffentliche Bauten (an der Via Baselga rückversetzt)
- 3-geschossiges Gebäude (direkt an der Via Baselga platziert)
- neue Innenhofsituation mit Durchblicken vom Strassenraum und öffentlichen Gehwegen
- gemeinsame Erschliessung mit der Casa Chresta, Ems-Chemie AG (Zugang zu Tiefgaragen)
- eigene Parzelle 4951 von der Gesamtparzelle 284 losgelöst



Abbildung 3: Parkplatz Casa Chresta

2. Zielsetzung

Mit vorliegender Botschaft soll ein Projektierungskredit für die Planung der Alterswohnungen «Residenza Ensemen», unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Fachgruppe «Wohnen im Alter» (siehe Punkt 5. ff.), eingeholt werden.

Das weitere Vorgehen wird ausführlich skizziert und die wichtigsten Eckpunkte und Schnittstellen werden nachfolgend aufgezeigt.



Abbildung 4: Modellbild Quartierplan Via Baselga

3. Neuer Projektperimeter Alterswohnungen «Residenza Ensemen»

Während der Planungsarbeiten hatten Vertreter der Bürgergemeinde und der Politischen Gemeinde Kontakt mit den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern (teilweise auf deren Initiative), welche Liegenschaften im Projektperimeter Via Baselga besaßen, aufgenommen. Anfangs war es nicht möglich, die Liegenschaften 290 – 294 käuflich zu erwerben. Erst im Verlaufe weiterer Verhandlungen zwischen 2017 und 2018 wurden aufgrund des sich verschlechternden Zustandes der Liegenschaften diese schliesslich den Gemeinden zum Kauf angeboten. Die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde nutzten in der Folge die Kaufangebote.

Übersicht über die heutigen Besitzverhältnisse (grüne Parzellen):

Nutzung	Parzelle	Grösse	Eigentümer/-in
Wohnhaus	290	91 m ²	Politische Gemeinde Domat/Ems
Wohnhaus	291	142 m ²	Bürgergemeinde Domat/Ems
Wohnhaus	292	65 m ²	Bürgergemeinde Domat/Ems
Stall	293	121 m ²	Bürgergemeinde Domat/Ems
Stall	294	218 m ²	Bürgergemeinde Domat/Ems

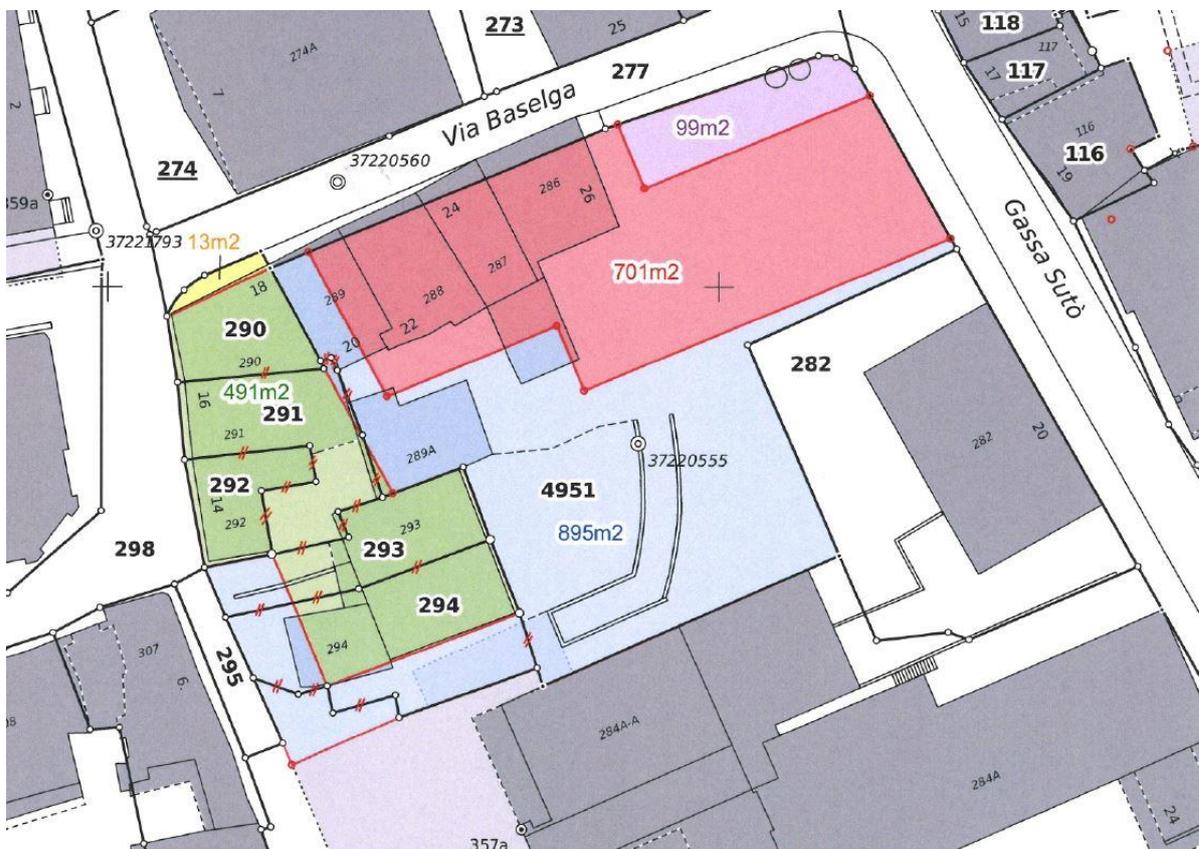


Abbildung 5: Provisorische Parzellierung, Grünenfelder und Partner AG, 16.11.2018

Die Parzelle 4951 ist im Besitz der Politischen Gemeinde (hellblaue und rote Fläche).

Der Gemeindevorstand plant den Verkauf der Liegenschaft Nr. 290 an die Bürgergemeinde. Damit können aus räumlicher Sicht zwei neue, separate Liegenschaften mit klar zugeordneten Verantwortlichkeiten erstellt werden.

4. Geplante Erdgeschoss-Basisnutzungen

Erdgeschoss-Nutzungen können das Dorfzentrum neu beleben, sind aber schwierig zu vermieten. Der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde kommt in der Inwertsetzung des Dorfkerns eine Vorbildfunktion zu. Aus diesem Grunde sind die Basisnutzungen spezifisch auf die Örtlichkeit der Alterswohnungen ausgerichtet worden:

Überbauung im roten Perimeter (Politische Gemeinde)

- Spitexbüro
- Ambulatorium
- öffentliches Café
- Gemeinschaftsraum für Sitzungen, Anlässe etc.
- Kulturarchiv
- Natè-Museum (dauerhafte Masken-Ausstellung von Albert Anton Willi)
- Trauungszimmer (optional)
- Dienstleistungen (optional)

Überbauung im grünen Perimeter (Bürgergemeinde)

- Kindertagesstätte
- Dienstleistungen (optional)

5. Fachgruppe Wohnen im Alter – «Residenza Ensemen»

Um fundierte Grundlagen für die konkrete Ausarbeitung des Projektes zu erhalten, wurde unter anderem die Fachgruppe Wohnen im Alter einberufen. Diese Fachgruppe sollte Abklärungen zu den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, zu gewünschten Angeboten und deren bauliche Voraussetzungen treffen und in einem Konzeptpapier zusammenfassen.

5.1 Fachgruppe

Der Fachgruppe Wohnen im Alter – «Residenza Ensemen» gehören folgende Personen an:

Silvia Bisculm Jörg	Gemeindevorstand Domat/Ems, Leitung
Patricia Brenn	Leiterin Spitex Imboden (bis 2019)
Anita Caflisch Müller	Hausärztin Domat/Ems
Edmund Jörg	Leiter Seniorenzentrum Casa Falveng
Erich Kohler	Gemeindepräsident Domat/Ems
Fritz Kupferschmid	Mitglied der Interessengruppe Wohnen im Alter
Marietta Parli	Delegierte Bürgergemeinde Domat/Ems

Es fanden zwischen dem 23. April und 4. Juni 2018 drei Sitzungen statt. Nach Vorliegen der Projektpläne ist ein weiteres Treffen vorgesehen.

5.2 Zielpublikum

Die Wohnungen sollten prioritär einheimischen Seniorinnen und Senioren ab 55 plus zur Verfügung stehen. Für eine Diversifizierung der Vermietungen sind die Alterswohnungen auch für andere Nutzerinnen und Nutzer offen. Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu den Quartierplanbestimmungen und wird in Kapitel 7 nochmals aufgegriffen.

In der Zone für öffentliche Bauten ist ein Betreuungsangebot für betreutes Wohnen im Alter, gemäss juristischem Gutachten, zwingend anzubieten.

5.3 Anforderungen des Kantons Graubünden zum betreuten Wohnen

Damit der Kanton Graubünden ein Projekt zum betreuten Wohnen anerkennt und finanziell unterstützt, sind Voraussetzungen zu erfüllen. Diese werden vom Gesundheitsamt des Kantons überprüft und anerkannt:

1. Die Bauten entsprechen den anerkannten Fachnormen für hindernisfreies Bauen Norm SIA 500 sowie dem Merkblatt des Gesundheitsamtes «Bauliche Anforderungen an Einrichtungen des betreuten Wohnens».
2. Die Einrichtung umfasst mindestens sechs Wohneinheiten pro Standort. Die Mindestzahl kann unterschritten werden, wenn die Einrichtung an ein Angebot für die stationäre Pflege und Betreuung von Langzeitpatienten und betagten Personen am gleichen Standort angeschlossen ist.
3. Eine Grundbetreuung muss angeboten werden. Die Betreuungsperson muss an Werktagen während mindestens einer Stunde vor Ort in der Einrichtung anwesend sowie an Werktagen während mindestens fünf Stunden telefonisch erreichbar sein.

5.4 Anforderungskatalog der Fachgruppe

Die Mitglieder der Fachgruppe verfügen durch ihre Tätigkeiten über entsprechende Erfahrungen im Betrieb von Gebäuden für Senioren, Voraussetzungen für die behindertengerechte Nutzung und die barrierefreie Einrichtung, die Anforderungen an die Pflege, die Voraussetzungen an die Praktikabilität und die Sicherheit sowie an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner. Dazu kommen reichhaltige Kenntnisse und Ideen für gesellschaftspolitische Zusammenhänge, gemeinsame Nutzungen und wertvolle Angebote für Seniorinnen und Seniorinnen und Senioren im generationenübergreifenden Kontext.

In der Folge hat die Fachgruppe einen breiten Anforderungskatalog erstellt, welcher sich auf bauliche Anregungen und Vorschläge für ein Raumkonzept konzentriert.

5.5 Übersicht Angebot und Raumkonzept aus Sicht der Fachgruppe

Angebot	UG	EG	OG	~m ²
UG				
Magazin Kulturarchiv (KA) Reduit	x			40
Hauswartdepot	x			
Materialraum für Bistro	x			30
Kellerabteile Alterswohnungen	x			12
Parkplätze	x			
Waschküche Alterswohnungen	x			
Aufladestationen Elektromobile	x			
EG				
öffentliches Café - inkl. Küche - inkl. Gemeinschaftsraum		x		250
Erschliessung		x		50
Lift	x	x	x	5
Natè-Museum		x		30
Kulturarchiv/Administration		x		80
Trauzimmer		x		70
Spitexbüro/Ambulatorium		x	(x)	50
Toiletten				18
Dienstleistungen		x		50
Total EG				593

OG				
2.5 Zimmer- Wohnungen, inkl. Balkon			x	70
3.5 Zimmer-Wohnungen, inkl. Balkon			x	90

6. Projekt

6.1 Projektskizzen

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Projektes und um die Schnittstellen zwischen dem Haus Chresta (Pensionskasse Ems-Chemie AG), der Zivilschutzanlage mit Tiefgarage der Gemeinde und der koordinierten Gestaltung der neuen Liegenschaften sicherzustellen, hat der Gemeindevorstand ein lokales Architekturbüro beauftragt, erste Projektskizzen der möglichen Überbauung «Residenza Ensemen» zu erstellen.

6.2 Strukturierung des Quartierplans Via Baselga

Mit dem erweiterten Projektperimeter über das ganze Quartierplangebiet Baselga und in enger Absprache zwischen der Bürgergemeinde und der Politischen Gemeinde hat sich eine Unterteilung des grossen Areals ergeben.

Die Politische Gemeinde würde sich für die Realisierung des Hauses A verantwortlich zeichnen, die Bürgergemeinde für das Haus B.

Die Planung und Realisierung der beiden Häuser müssten aus einer Hand erfolgen, zumal das Untergeschoss als eine Einheit erstellt werden sollte (eine Zufahrt ab Gassa sudò, inkl. der Zufahrten für Haus Chresta und der Zivilschutzanlage).

Haus A und Haus B könnten auch in Etappen realisiert werden. Die gemeinsame Tiefgarage müsste aber bereits mit Haus A zusammen errichtet werden.

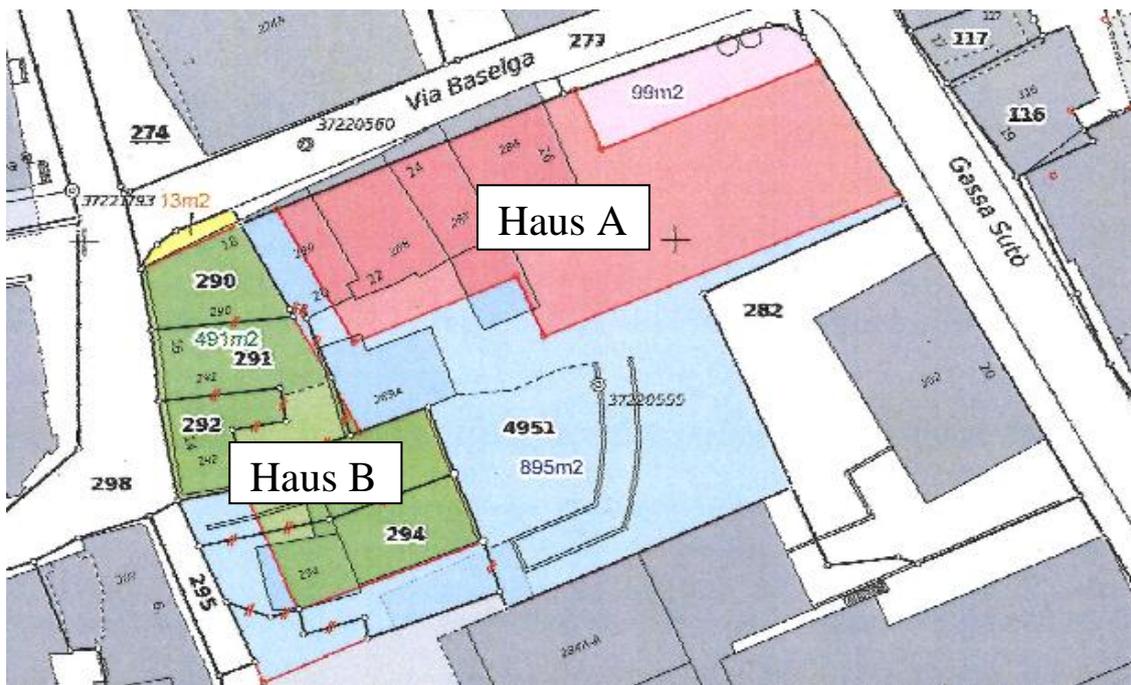


Abbildung 6: Baubereich Haus A (rot) und Haus B (grün)

6.3 Betreutes Wohnen

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist gemäss Rechtsprechung nur der Betrieb von betreuten Alterswohnungen zonenkonform zugelassen. Die Gemeinde beabsichtigt betreutes Wohnen – Wohnen mit Service im ZöBA-Perimeter des Hauses A anzubieten, weshalb diese Auflage kein Hindernis für die Umsetzung darstellt.



Abbildung 7: Ausschnitt Zonenplan (braun = Kernzone, grau = ZöBA)

6.4 Baubegleitung

Der Bürgergemeinde und Politischen Gemeinde ist es ein Anliegen, dass die Überbauung qualitativ hochwertig in das Zentrum von Domat/Ems eingebettet wird, weshalb von Beginn an eine Baubegleitung durch eine ausgewiesene Fachperson den Prozess begleiten soll.

6.5 Untergeschoss

Die Projektskizze des 1. Untergeschosses zeigt neu die gemeinsame Tiefgarageneinfahrt mit der Casa Chresta und der «Residenza Ensemes». Dabei werden die ersten 11 Parkplätze dem Haus Chresta zugeordnet (Auflage des Quartierplans Via Baselga) und die weiteren Parkplätze den Häusern A und B. Zudem sollten auch öffentliche Parkplätze, unter anderem für Hausbesucher, zur Verfügung stehen.

Die beiden Häuser A und B sind über das Untergeschoss miteinander verbunden, was den Betrieb von Alterswohnungen in beiden Häusern und zum Beispiel das Erreichen des Ambulatoriums ohne sich auf die Strasse begeben zu müssen, ermöglichen würde.

Weiter verfügen die Hausbewohnerinnen und -bewohner über je ein Kellerabteil.



Abbildung 8: Machbarkeitsstudie Tiefgarage

6.6 Obergeschoss

Der Plan zeigt eine mögliche Raumeinteilung der 2 ½- und 3 ½-Zimmerwohnungen im 1. Obergeschoss der beiden Häuser.



Abbildung 9: Machbarkeitsstudie Obergeschoss

6.7 Wohnungsspiegel «Residenza Ensemen»

Neben den Basisnutzungen können in den beiden Häusern A und B approximativ folgende Wohnungen platziert werden:

Haus	Nutzung	Anzahl	Einheit	Nettowohnfläche
Haus A	Wohnungen	11	2 ½	ca. 55 - 65 m ²
	Wohnungen	7	3 ½	ca. 90 m ²
Haus B	Wohnungen	6	2 ½	ca. 70 m ²
	Wohnungen	6	3 ½	ca. 95 m ²

7. Auflagen im Quartierplan Baselga

Zur umfassenden Vorbereitung des Geschäftes hat der Gemeindevorstand die Grundlagen für die Finanzierung, die Rechtsform und die Abgabe im Baurecht erarbeiten lassen. Im Zentrum der Abklärungen standen dabei die Beteiligung oder Mitbeteiligung der Politischen Gemeinde an der Realisierung der Alterswohnungen und die Ausschreibung des Baurechtsvertrages für einen gemeinnützigen Träger mit definierten Eckdaten möglicher Statuten.

Bei allen Abklärungen hat sich gezeigt, dass die in den Quartierplanvorschriften verankerten Bedingungen bezüglich der Nutzung, zusammen mit der gemeinnützigen Trägerschaft und der Auflagen in der ZöBA derart einschränkend sind, dass es schwierig sein dürfte, das Projekt unter diesen Parametern erfolgreich zu realisieren. Im Besonderen sei hier auf die Auswirkungen von Art. 15 der Quartierplanvorschriften verwiesen, welche die Unverkäuflichkeit derjenigen Wohnungen vorsieht, welche in der ZöBA liegen. Auch die Einschränkung der Nutzung nur für Personen im Pensionsalter oder mit Betreuungsbedarf stellt, wie auch die Fachgruppe festgestellt hat, Restriktionen in der Vermietung und im Betrieb der Alterswohnungen dar.

Der Gemeindevorstand sucht deshalb verschiedene Varianten zur Realisierung der Alterswohnungen an der Via Baselga.

Aus diesen Gründen wird es wahrscheinlich nötig werden einzelne, einschränkende Quartierplanvorschriften anzupassen, um die Finanzierung zu sichern. Die juristischen Abklärungen haben ergeben, dass dies mit der Einleitung eines Quartierplanverfahrens möglich ist. Dem Gemeinderat werden zu einem späteren Zeitpunkt allfällige Änderungen des Quartierplans unterbreitet.

8. Gebäudekosten

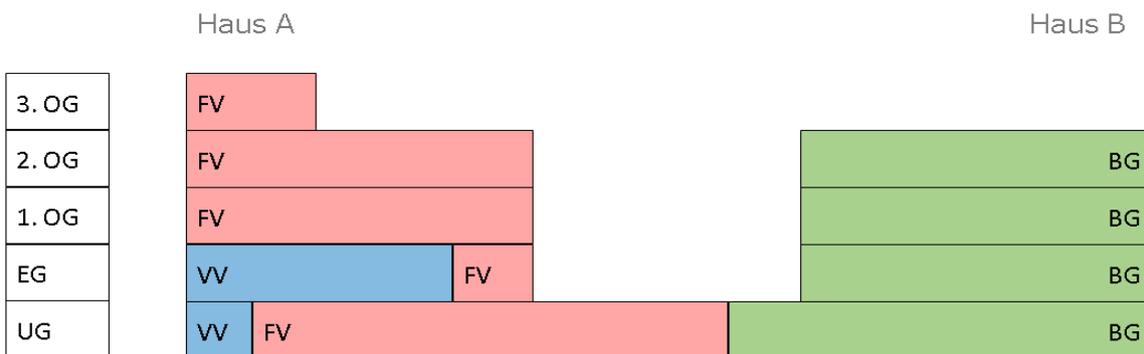
Die Investitionskosten, aufgrund von Erfahrungswerten, dürften sich im Rahmen von 17 Mio. Franken bewegen. Die genauen Kosten sollten gemäss BKP-Positionen in der vorgesehenen Projektierung erarbeitet werden.

Dabei entfällt auf das Haus A ein Kostenanteil von rund 60 % und auf das Haus B ein Anteil von rund 40 %.

9. Option: Finanzierung durch die Politische Gemeinde

Mit der Anpassung der Quartierplanbestimmungen könnte die Politische Gemeinde die Alterswohnungen «Residenza Ensemen», Haus A, über das Finanzvermögen (FV) und Verwaltungsvermögen (VV) wie folgt selber, oder mit Partnern, finanzieren.

Für die Realisierung und Finanzierung des Hauses B bleibt die Bürgergemeinde (BG) verantwortlich. Auch hat sie einen substanziellen Beitrag an die Realisierung der öffentlichen Basisnutzungen im Haus A zugesagt.



Aufgrund der verschiedenen Nutzungen könnte das Bauvorhaben an der Via Baselga auch im Stockwerkeigentum begründet werden.

10. Abstimmungsverfahren

Die Umschreibung einer öffentlichen Aufgabe ist bei der Definition des Finanzvermögens oder des Verwaltungsvermögens zentral für die Zuordnung in die eine oder andere Kategorie.

Finanzvermögen

Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können (vgl. Art. 2 Abs. 1 FHG). Es umfasst diejenigen Vermögenswerte, die das Gemeinwesen nicht wegen ihres Gebrauchs-, sondern wegen ihres Kapital-, Tausch- oder Anlagewertes besitzt.

Der Gemeindevorstand erachtet die Finanzierung der Alterswohnungen als Finanzanlage. Nach Verfassung Art. 31 lit. e) liegt die Zuständigkeit hierfür beim Gemeindevorstand.

Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar und auf längere Zeit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (vgl. Art. 2 Abs. 2 FHG). Im Unterschied zum Finanzvermögen sind die zum Verwaltungsvermögen gehörenden Objekte zweckgebunden und infolgedessen nicht frei realisierbar.

Die Realisierung des Kulturarchivs, eines Natè-Museums, eines Ausstellungsraumes für das Sammelgut der Cumpagnia da mats und allenfalls des Cafés werden dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Fazit:

Aufgrund der Finanzverpflichtungen und kumulierten Ausgaben, welche bei einer möglichen Realisierung der Alterswohnungen an der Via Baselga durch die Politische Gemeinde eingegangen werden, ist dem Volk zu gegebener Zeit eine entsprechende Vorlage zu präsentieren.

11. Projektierungskredit

Nach der vorliegenden Machbarkeitsstudie ist als nächstes das Einholen eines Projektierungskredites erforderlich.

Dieser Projektierungskredit beinhaltet folgende Arbeiten:

- Projektleitung mit Baugestaltungs-/Fachberatenden
- Architekturauftrag für Projektierung Neubau mit Kostenvoranschlag (KV +/-15%)
- Vorabklärungen mit Spezialplanern/Schadstoffscreening
- Baugesuch Abbruch Altliegenschaften vorbereiten, Neubau Alterswohnungen Vorentscheid

Die Bürgergemeinde plant ihrerseits das Einholen eines Projektierungskredites an einer nächsten Bürgerversammlung.

Das ausgearbeitete Projekt kann der Gemeindevorstand als Basis für die eigene Realisierung verwenden, dafür hat er eine Analyse der optimalsten Rechtsformen vorgenommen, oder er kann das Projekt auch an eine gemeinnützige Trägerschaft verkaufen.

12. Termine

Die Planung der Alterswohnungen «Residenza Ensemen» sollen bis anfangs 2021 abgeschlossen werden. Parallel dazu sollen die Anpassungen der Quartierplanbestimmungen an die Hand genommen werden, so dass im ersten Halbjahr 2021 mit dem Abriss der Altliegenschaften begonnen werden kann.

13. Schlussfolgerungen

Die Liegenschaften an der Via Baselga drängen sich geradezu auf für die Realisierung von Alterswohnungen im Zentrum von Domat/Ems. Nach dem Grundsatz „stationär vor ambulanz“ hat die Gemeinde für ein diversifiziertes Betreuungsangebot im Alter besorgt zu sein.

Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, zur Kirche, zum ÖV und zu weiteren zentralen Dienstleistungen unterstützt das Projekt zusätzlich. Zudem sollte die Gemeinde die Zentrumsentwicklung qualitativ steuern und darin eine Vorbildfunktion übernehmen.

Neben den Angeboten der Alterswohnungen belebt die Realisierung eines Cafés und des Museums das Dorfzentrum zusätzlich und setzt einen weiteren Impuls in der qualitativen Entwicklung der Kernzone im Dorfzentrum.

14. Anträge

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, aufgrund obiger Ausführungen folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Es sei ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 280'000 zu Lasten des Kontos 5340.5090.01 Planung Alterswohnungen Via Baselga im Rahmen des Budgets 2020 zu genehmigen.

Gemeindevorstand Domat/Ems

Der Präsident

Erich Kohler

Die Gemeindevorstand

Yvonne Müller

Domat/Ems, 2.6.2020/EK