

Gemeinderatssitzung vom 11. April 2022

Botschaft

Traktandum Nr. 2

Alterswohnungen «Residenza Ensemen» an der Via Baselga: Objektkredit

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zum Geschäft «Alterswohnungen «Residenza Ensemen» an der Via Baselga: Objektkredit».

1. Das Wichtigste in Kürze

Für die Belebung des Dorfzentrums soll die Entwicklung des Quartiers Baselga einen wichtigen Impuls liefern. Zudem tragen die neuen Alterswohnungen unter dem Stichwort „ambulant vor stationär“ zu einem diversifizierten Wohnungsangebot für die ältere Generation bei. Im Quartier sollen zwei Häuser realisiert werden, eines durch die Politische Gemeinde und eines durch die Bürgergemeinde. Die beiden Häuser A (Politische Gemeinde) und B (Bürgergemeinde) sind funktional stark miteinander verbunden.

Die zentrale Lage im Dorfzentrum von Domat/Ems ist für die Erstellung von Alterswohnungen prädestiniert, können doch in unmittelbarer Nähe eingekauft und zahlreiche Dienstleistungen in Anspruch genommen werden. Auch die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs liegen in sehr kurzer Gehdistanz entfernt. Die Spitex sichert Angebote des betreuten Wohnens und es können niederschwellige ärztliche Dienstleistungen in Anspruch genommen werden.

Das Erdgeschoss des Hauses A steht öffentlichen Nutzungen zur Verfügung. Ein Restaurant soll Begegnungsort werden, für die Hausbewohnerinnen und Hausbewohner sowie für die Dorfbevölkerung und auch von Vereinen genutzt werden können. Durch einen an das Restaurant angegliederten multifunktionalen Gemeinschaftsraum wird das Raumkonzept optimal ergänzt sowie die Durchführung grösserer Anlässe im Restaurant ermöglicht. Das Spitexbüro mit Ambulatorium zeichnet sich für die Angebote „Wohnen mit Service“ verantwortlich. Das Kulturarchiv wird die starken kulturellen Wurzeln und vielfältigen Traditionen von Domat/Ems aufzeigen und mit Dauer- und Wechselausstellungen Einblicke vermitteln, wie zum Beispiel in das Sammelgut der Cumpagnia da mats oder eine Maskenausstellung von Albert Anton Willi.

Die Bürgergemeinde wird im Erdgeschoss ihres Hauses B einer Kinderkrippe Platz einräumen, weshalb im Quartier Baselga ein generationenübergreifendes Projekt realisiert werden könnte.



Abbildung 1: Visualisierung mit Blick von der Gassa sutò in die Via Baselga (Stand Vorprojekt)

2. Planerische Voraussetzungen

Der Gemeinderat hat sich an mehreren Sitzungen mit der Entwicklung des Quartiers Baselga und der Realisierung von Alterswohnungen im Zentrum von Domat/Ems befasst. So hat der Gemeinderat am 27. März 2017 dem Quartierplan Via Baselga, welcher den planerischen Rahmen für eine Überbauung in diesem Gebiet vorgibt, zugestimmt.

Im Quartierplan sind unter anderem die folgenden Vorgaben festgehalten:

- 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 öffentliche Gehwege
- gemeinsame Erschliessung mit der Casa Chresta, Ems-Chemie AG (Zugang zu Tiefgaragen)
- Aufhebung der oberirdischen Parkplätze (Grünräume schaffen)

Am 22. Juni 2020 hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 280'000.- für die Planung der Alterswohnungen Via Baselga genehmigt. Daraufhin hat der Gemeindevorstand, in enger Absprache und Koordination mit dem Bürgerrat, die Planung in Angriff genommen. In einem ersten Schritt wurde ein differenziertes Raumkonzept definiert.

Anschliessend hat das Architekturbüro Sosio + Partner ein Vorprojekt erarbeitet. Begleitet worden ist der Prozess durch einen internen Ausschuss und durch eine externe Baubegleitung. Weiter wurden die Fachgruppe Wohnen im Alter und der Verein Kulturarchiv in die Planung miteinbezogen.

Parallel dazu galt es seitens der Gemeinde die Finanzierung zu klären. Heute liegen die planerischen Grundlagen (Vorprojekt) vor und für die Finanzierung soll ein Objektkredit beim Gemeinderat beantragt werden.

3. Ziele des Projektes

Mit dem Projekt Residenza Ensemen soll im Zentrum der Gemeinde Domat/Ems ein Angebot für betreutes Wohnen geschaffen werden. Gleichzeitig soll ein Ort der Begegnung entstehen, indem zusätzliche Nutzungen, die im öffentlichen Interesse liegen, ermöglicht werden. Der Standort im Zentrum bildet die besten Voraussetzungen für attraktive Nutzungen im Erdgeschoss, welche zu einem belebten Umfeld für das Wohnen im Alter beitragen.

Mit der Realisierung der Alterswohnungen setzt die Gemeinde Domat/Ems das Altersleitbild Graubünden 2012 um:

„Die Gemeinden realisieren in den Planungsregionen alternative Pflege- und Betreuungsangebote wie Betreutes Wohnen oder Tages- und Nachtstrukturen. Die Hilfeleistung soll flexibel und individuell bezogen werden können. Diese Angebote stehen primär Personen mit kleiner und mittlerer Pflegebedürftigkeit zur Verfügung, welche nicht zwingend in einem Pflegeheim gepflegt und betreut werden müssen.“

4. Konzept betreutes Wohnen

4.1 Bedürfnisse und Zielgruppe

Um fundierte Grundlagen für die konkrete Ausarbeitung des Projektes zu erhalten, wurde unter anderem die Fachgruppe Wohnen im Alter einberufen. In der Fachgruppe waren Personen vertreten, welche durch ihre Tätigkeiten über Erfahrungen im Betrieb von Gebäuden für Seniorinnen und Senioren verfügen. Die Fachgruppe hat Abklärungen zu den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, zu gewünschten Angeboten und zu den baulichen Voraussetzungen getroffen, welche in das Projekt eingeflossen sind.

Gemäss Quartierplanvorschriften müssen zwei Drittel der Alterswohnungen, welche in der Zone für öffentliche Bauten liegen (im 4-geschossigen Gebäude), an Personen im ordentlichen Pensionsalter vermietet werden. Prioritär sollen die weiteren Wohnungen einheimischen Personen ab 55 plus und im Sinne einer guten Durchmischung auch jüngeren Personen zur Verfügung stehen.

4.2 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.

4.3 Bericht der Architekten zum Raumkonzept

Eine moderne Wohnung im Alter zu beziehen, kann mit Ängsten verbunden sein. Und doch kann der Umzug in eine moderne Wohnung einen Gewinn bedeuten, ein Gewinn an Komfort, an Gemeinschaft, und dadurch an Lebensqualität und Selbstständigkeit. Einen wichtigen Beitrag dazu leistet eine für das Alter angemessene Architektur.

Die in der Residenza Ensemen vorgesehenen sechzehn behindertengerechten Wohnungen mit ihren zwei- und dreieinhalb Zimmern sind sowohl für Alleinstehende wie für Paare geeignet. Die Grundrisse entsprechen den verschiedenartigen Wohnungsgrössen. Sie eröffnen im Gebäude eine faszinierende Vielfalt von räumlichen Erfahrungen. Die Architektur schafft Räume, die den Bewohnenden jenen Platz bieten, den sie fürs Wohnen brauchen. Darüber hinaus verbindet sich das Individuelle des Wohnens mit dem Gemeinschaftlichen der Hausgemeinschaft. Zu diesem Zweck dienen die Aufenthaltsräume, die Terrassen und die Eingangshalle in der Mitte des Gebäudes. Diese Begegnungsorte laden zum Innehalten oder zu einem kurzen Gespräch unter Nachbarn ein. Ebenfalls tragen das grosszügige öffentliche Restaurant, die Räume für die Spitex und das Kulturarchiv mit Ausstellungsräumen im Erdgeschoss zu einer Belebung des Hauses bei.

Die Residenza Ensemen bietet die Möglichkeit des individuellen Wohnens und zugleich die Betreuung im Bedarfsfall. Die Idee des Konzeptes zielt darauf ab, den Bewohnenden ein hohes Mass an Selbstständigkeit und dadurch an persönlicher Autonomie und Lebensqualität zu bewahren.

5. Projektperimeter

Bei der Residenza Ensemen handelt es sich um ein gemeinschaftliches Projekt der Politischen Gemeinde (Haus A) zusammen mit der Bürgergemeinde (Haus B), wobei die Eigentumsverhältnisse klar getrennt sind. Damit können aus räumlicher Sicht zwei separate Liegenschaften mit klar zugeordneten Verantwortlichkeiten erstellt werden.



Abbildung 2: Übersicht «Residenza Ensemen»: Haus A (Politische Gemeinde) und Haus B (Bürgergemeinde)

6. Vorprojekt

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Quartierplans Via Baselga, der Ergebnisse der Fachgruppe Wohnen im Alter (Raumkonzept), der Anliegen des Vereins Kulturarchiv und der Vorgaben für öffentliche Nutzungen im Zentrum des Gemeindevorstands hat das Architekturbüro Sosio und Partner AG, Domat/Ems, das Vorprojekt der Gesamtüberbauung «Residenza Ensemen» entworfen.

Nachfolgend wird hauptsächlich das Haus A, welches im Verantwortungsbereich der Politischen Gemeinde liegt, beleuchtet.

6.1 Baubegleitung

Die Erarbeitung des Raumprogramms und der gesamte Projektierungsprozess der Residenza Ensemes der beiden Gemeinden erfolgten unter Beizug der Baubegleitung von Martin Heim, Architekt ETH/SIA/SWB und Stiftungsrat Alterssiedlung Kantengut, Chur, sowie von Professor Robert Albertin (Baukommission).

6.2 Haus A – Politische Gemeinde

Im Haus A sind im Erdgeschoss der Eingangsbereich mit WC-Anlagen, ein Restaurant/Bistro, das Kulturarchiv/Natè-Museum/Ausstellung Cumpagnia da mats sowie die Lokalitäten für die Spitex untergebracht. In den drei Obergeschossen befinden sich 16 Wohnungen für das betreute Wohnen.

6.2.1 Erdgeschoss

Restaurant

Das öffentliche Restaurant oder Bistro liegt an der Ecke Via Baselga und Gassa sutò. Innen sollen rund 40 Sitzplätze den Gästen Platz bieten. Mobil abtrennbar steht ein Gemeinschaftsraum für zusätzlich 30 – 35 Personen, welcher von den Bewohnenden genutzt werden kann, zur Verfügung. Der Gemeinschaftsraum kann zum Restaurant hin geöffnet werden, so dass dieser Raum wieder vermehrt die Durchführung von Familienanlässen im Dorfkern ermöglicht. Aussen überdeckt, können maximal 20 Personen das Restaurantangebot nutzen und dem Treiben in der Gassa sutò zuschauen. Im grünen Innenhof ist für die warme Jahreszeit weiter ein Gartenkaffee geplant.

Kulturarchiv

Der Raumbedarf und die Anordnung der Flächen für das Kulturarchiv, das Natè-Museum und den Ausstellungsraum für das Sammelgut der Cumpagnia da mats wurde in enger Absprache mit dem Verein Kulturarchiv definiert. Im Erdgeschoss befinden sich das Kulturarchiv, der Empfang, das Natè-Museum und der Ausstellungsraum für das Sammelgut der Cumpagnia da mats. Im Untergeschoss stehen ein Zwischenlager und weiterer Lagerraum für das Kulturarchiv zur Verfügung.

Im Vorprojekt wurde das Hauptaugenmerk auf die strategisch richtige Platzierung der gesamten Fläche und die Erschliessung gelegt. Die Detailplanung (Einrichtung, innerbetriebliche Abläufe etc.) wird in Zusammenarbeit mit dem Verein Kulturarchiv, wenn der Volksentscheid zum Baukredit vorliegt, erfolgen.

Betreuungsangebote

Die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner der Residenza Ensemen wird voraussichtlich durch eine Spitexorganisation sichergestellt. Die Spitex würde Grundbetreuungsangebote wie fixe Betreuungszeiten vor Ort, Vermittlung und Organisation von Hilfsdiensten, 24h-Notrufsicherung etc. anbieten. Mögliche Wahlleistungen wären die kommunalen Spitex-Dienstleistungen, erweiterte Service-Leistungen, Reparaturdienste, Fahrdienste etc.

Damit die Spitex ihre Dienstleistungen effizient erbringen kann, ist es zentral, dass diese über entsprechende Büroräumlichkeiten und ein Ambulatorium im Gebäude verfügt. Hinzu kommt, dass die betrieblichen Abläufe für die gesamte Spitex-Versorgung der Gemeinde Domat/Ems vereinfacht werden können, wenn die Spitex vor Ort ist. Die entsprechenden Lokaltäten werden an die Spitexorganisation vermietet.



Abbildung 3: Erdgeschoss «Residenza Ensemen» mit Haus A und Innenhof

6.2.2 Obergeschosse

Wohnen

Das Haus A beinhaltet 16 Wohnungen für das betreute Wohnen. Je sechs Wohnungen befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss und vier Wohnungen im 3. Obergeschoss. Dabei handelt es sich um neun 2.5-Zimmerwohnungen und sieben 3.5-Zimmerwohnungen. Die Wohnungen sind nach Süden, gegen den Innenhof, ausgerichtet und verfügen alle über eine Loggia. Pro Wohnung ist eine grosszügige Nasszelle mit Dusche vorgesehen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Aufenthaltsqualität und die Möglichkeit für die Begegnung der Bewohnenden gelegt: offene Korridore, zwei gegen Norden ausgerichtete Loggias für die gemeinsame Nutzung und eine gemeinsame Waschküche pro Stockwerk. Die zur Via Baselga ausgerichteten Loggias ermöglichen es, der Sommerwärme auf den Südbalkonen auszuweichen oder je nach Tagesablauf einen ruhigeren Platz aufzusuchen. Die Alterswohnungen sind behindertengerecht und werden über ein grosszügiges offenes Treppenhaus und mit einem Bettenlift erschlossen.



Abbildung 4: Obergeschosse «Residenza Ensenen» mit der Wohnungstypologie



Abbildung 5: Grundriss der Wohnung Nr. 6 (2 ½ Zimmer)

Mietwohnungen

Für die Vermietung der Wohnungen werden Kostenmieten verrechnet. Diese sind vergleichbar mit ähnlichen Angeboten in der Region wie zum Beispiel des Seniorenzentrums Bongert in Bonaduz.

In der Gemeindekanzlei wird eine Anmeldeleiste geführt.

6.3 Haus B – Bürgergemeinde

Im Haus B sind im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte und Büroräumlichkeiten und in den Obergeschossen 12 Wohnungen (3 x 2.5 Zimmer / 6 x 3.5 Zimmer / 3 x 4.5 Zimmer) untergebracht. Die Wohnungen sind ebenfalls für das betreute Wohnen geeignet, können aber auch an Familien etc. vermietet werden.

Das Haus B liegt im Verantwortungsbereich der Bürgergemeinde und bildet nicht Bestandteil dieser Kreditvorlage.

6.4 Untergeschoss / Parkplätze

Die beiden Häuser A und B werden durch ein gemeinsames Untergeschoss erschlossen. Entlang der Via Baselga befinden sich die Lager- und Abstellräume sowie je ein Kellerraum pro Wohnung. In der Tiefgarage, deren Zufahrt ab der Gassa sutò über die bestehende Tiefgaragenzufahrt Tircal erfolgt, sind 38 Parkplätze für die Residenza Ensemen geplant. Weiter sind 11 Parkplätze für das Haus Chresta sowie Velo- und Elektro-Scooter-Parkplätze eingeplant. Die bestehenden Aussenparkplätze entfallen – mit Ausnahme von 3 Kurzzeitparkplätzen - zugunsten einer Grünanlage (Innenhof).

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Kosten

Im Rahmen des Vorprojektes ist eine Grobkostenschätzung vorgenommen worden. Für das Haus A, welches im Verantwortungsbereich der Politischen Gemeinde liegt, betragen die Investitionskosten CHF 10'680'000.- (Grobkostenschätzung +/- 15%, inkl. MWST 7.7%).

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	550'000.-
BKP 2 Gebäude	CHF	8'590'000.-
BKP 3 Betriebseinrichtung (Restaurant)	CHF	280'000.-
BKP 4 Umgebung	CHF	350'000.-
BKP 5 Bauneben- und Übergangskosten	CHF	390'000.-
BKP 8 Unvorhergesehenes/Reserve	CHF	340'000.-
BKP 9 Ausstattung (Signaletik, Gemeinschaftsräume)	CHF	180'000.-
Total (Grobkostenschätzung +/- 15%, inkl. MWST 7.7%)	CHF	10'680'000.-

In der Grobkostenschätzung sind sämtliche Honorare in den entsprechenden Positionen berücksichtigt. Die Grundstücke für die Realisierung des Projektes (Haus A) an der Via Baselga sind vorfinanziert worden, weshalb diese Kosten nicht Bestandteil der Kreditvorlage sind.

Die Verantwortung für die Realisierung und Finanzierung des Hauses B liegt in der Kompetenz der Bürgergemeinde. Die Tiefgarage wird gemeinsam genutzt. Von den insgesamt 38 Parkplätzen in der Tiefgarage sind 25 dem Haus A und 13 dem Haus B zugewiesen worden. Die Kosten sind entsprechend aufgeteilt und in der Grobkostenschätzung berücksichtigt worden.

In den Kosten inkludiert sind die Erstellung und Ausstattung des Kulturarchivs. Die Bürgergemeinde wird einen substantiellen Beitrag an diese Investitions- und Betriebskosten leisten. Das Führen eines Kulturarchivs wird von beiden Gemeinden als öffentliche Aufgabe anerkannt, weshalb ausnahmsweise ein Investitionsbeitrag aus dem Bodenerlöskonto gesprochen werden kann. Die Bürgergemeinde wird an der Bürgerversammlung einen entsprechenden Kredit mit einer separaten Vorlage beantragen.

7.2 Finanzierung

7.2.1 Überlegungen zur Realisierung und Finanzierung

Bei allen Abklärungen, auch mit ausgewiesenen Experten im Immobilienbereich, hat sich gezeigt, dass die in den Quartierplanvorschriften verankerten Bedingungen bezüglich der Nutzung, zusammen mit den Auflagen in der Zone für öffentliche Bauten (ZöBA) derart einschränkend sind, dass es schwierig sein dürfte, einen privaten Investor für das Projekt zu gewinnen. 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 stellen Restriktionen in der Vermietung und im Betrieb der Alterswohnungen dar.

Der Gemeindevorstand ist zum Schluss gekommen, den Quartierplan zum heutigen Zeitpunkt nicht anzupassen und auf eine Investorensuche zu verzichten. Die Realisierung und Finanzierung des Hauses A soll durch die Gemeinde erfolgen. Dies ermöglicht der Gemeinde, die Fäden in der Hand zu halten und über die Nutzungen im Gebäude und den Betrieb selber zu bestimmen.

7.2.2 Verwaltungsvermögen

Bei der Finanzierung durch die Gemeinde stellt sich die Frage, ob diese über das Finanzvermögen (FV) oder das Verwaltungsvermögen (VV) erfolgt.

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.

Da dem Bau der Alterswohnungen eine hohe, öffentliche Interessenz (= öffentliche Aufgabe) zu Grunde liegt, sind diese Vermögenswerte wie auch diejenigen der Basisnutzungen grundsätzlich dem Verwaltungsvermögen und nicht dem Finanzvermögen zuzuordnen. Diese Zuordnung wurde auch an mehreren Gesprächen vom Amt für Gemeinden bestätigt.

Aus diesem Grund fällt der Beschluss über den Objektkredit in die Zuständigkeit der Urnengemeinde.

7.2.3 Finanzierung

Die Gemeinde Domat/Ems weist zur Zeit eine gute finanzielle Lage auf. Die Jahresrechnung der Gemeinde schliesst im Jahre 2021 mit einem Gewinn von über CHF 4 Mio. ab.

Für die Finanzierung der Residenza Ensemes setzt sich die Eigenkapitalquote wie folgt zusammen.

Eigenkapital (~37%)

CHF 4 Mio.

Zuweisung Eigenkapital/Anteil Jahresgewinn 2021 CHF 1.15 Mio.

Entnahme Spezialfinanzierung* CHF 2.00 Mio.

Beiträge Dritter** CHF 0.85 Mio.

Fremdkapital (~63%)

CHF 6.68 Mio.

*Die Gemeinde hat im Jahre 2003/2004 aufgrund einer Unterdeckung die Spezialfinanzierung Wasser und Abwasser mit je CHF 1 Mio. alimentiert. Heute weisen die Spezialfinanzierungen Wasser und Abwasser aufgrund der regen Bautätigkeit im Quartier Ardisla und im Industriepark Vial kumuliert einen Saldo von rund CHF 9.4 Mio. Franken aus, weshalb ein Rücktransfer von CHF 2 Mio. ins Eigenkapital zur Finanzierung der Residenza Ensemes als gerechtfertigt erscheint.

** Bei den Beiträgen Dritter handelt es sich um kantonale Förderbeiträge für Ersatzneubauten mit Vorbildcharakter Minergie P, voraussichtliche Investitionsbeiträge der Bürgergemeinde und Entnahmen aus dem Bodenerlöskonto (Stand Bodenerlöskonto per 31.12.2021 CHF 2.4 Mio.).

Die Investitionskosten betragen brutto CHF 10.68 Mio. und netto rund CHF 9.8 Mio.

Weiter haben die Abklärungen ergeben, dass der Bau der Alterswohnungen Residenza Ensemes fremdfinanziert werden kann.

7.2.4 Mietzinserträge

Mietzinserträge ergeben sich für folgende Positionen:

- 16 Wohnungen
- Spitexbüro und Ambulatorium
- Restaurant
- Einstellplätze in der Tiefgarage

Für die einzelnen Bereiche werden Spartenrechnungen erstellt.

8. Objektkredit

Für die Realisierung der Residenza Ensemen (Haus A inkl. Anteil Tiefgarage und Ausstattung Kulturarchiv) wird ein Objektkredit in der Höhe von CHF 10'680'000.- beantragt.

Im Bauprojekt der Residenza Ensemen wird die Gemeinde, im öffentlichen Interesse, Kosten für das Anschlussbauwerk an die Zivilschutzanlage (rund CHF 430'000.-) und für 17 Parkplätze (rund CHF 1.2 Mio.) ausscheiden.

Die Parkplätze in der Tiefgarage werden vermietet werden.

9. Betrieb

Für die Organisation des Betriebs und die Absprachen zwischen der Bürgergemeinde und der Politischen Gemeinde wird eine Betriebskommission eingesetzt. Die Verwaltung der Alterswohnungen Residenza Ensemen soll im Mandat vergeben werden.

Ein Betriebskonzept legt die wichtigsten Eckpunkte fest, insbesondere

- Aufnahmekriterien
- Mietverträge
- Grundbetreuungsangebote
- Dienstleistungen als mögliche Wahlleistungen gegen Verrechnung
- Anerkennung der Einrichtung zum Bezug von Ergänzungsleistungen
- Mietkonditionen

10. Terminplanung

Der Terminplan vermittelt einen Überblick über die Eckpunkte der Planung. Die Häuser A und B werden gleichzeitig realisiert.

1.4.2022	Entscheid über den Baukredit durch den Cumin (Bürgergemeinde)
11.4.2022	Entscheid über den Objektkredit (Baukredit) durch den Gemeinderat
15. Mai 2022	Entscheid über den Objektkredit an der Urne (Volksabstimmung)
Sommer/Herbst 2022	Baubewilligungsverfahren
Herbst 2022	Abbruch der bestehenden Gebäude
2022/2023 (1. Halbjahr)	Ausführungsplanung
Frühling/Sommer 2023	Baubeginn (Baudauer 1.5 - 2 Jahre)

11. 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. Für die Realisierung der Alterswohnungen «Residenza Ensemen» an der Via Baselga sei ein Objektkredit von CHF 10'680'000 zu sprechen, wovon CHF 10'250'000.- (Brutto) dem Konto 5340.5040.00, Alterswohnungen Residenza Ensemen, und CHF 430'000.- (Brutto) dem Konto 1620.5040.01, Bauliche Anpassungen ZSA, zugewiesen werden.
3. Der Gemeindevorstand sei zu ermächtigen, im Rahmen des Objektkredites kleinere bauliche Veränderungen am Projekt vorzunehmen, wenn sich dies aus der Bearbeitung des Ausführungsprojektes aufdrängt oder wenn betriebliche, wirtschaftliche oder architektonische Gründe es erfordern.
4. Die Vorlage sei zuhanden der Volksabstimmung vom 19. Juni 2022 zu verabschieden.

Gemeindevorstand Domat/Ems

Der Präsident

Erich Kohler

Der Gemeindeschreiber

Lucas Collenberg

Beilagen:

Pläne Residenza Ensemen (Stand Vorprojekt)

Domat/Ems, 25. März 2022