

Gemeinde Furna

Protokoll Nr. 01/23

Gemeindeversammlung vom 24. März 2023

Vorsitz: Cornelia Roffler
Anwesend: 23 Stimmberechtigte, 2 Gäste
Protokoll: Karin Held

Traktanden

1. Begrüssung
 2. Wahl von zwei Stimmenzählern
 3. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2022
 4. Sanierung Danusastrasse 2. Etappe, Kreditantrag CHF 1.4 Mio.
 5. Verkauf Bauland Parzelle 1286 an Maja Zeller
 6. Informationen
 7. Verschiedenes und Umfrage
-

1. Begrüssung

Die Präsidentin, Cornelia Roffler, begrüsst die Anwesenden und eröffnet die Versammlung pünktlich um 20.00 Uhr. Speziell begrüsst sie Lorenz Beck, welcher zum Traktandum 4 noch einige Ausführungen machen wird.

Die Präsidentin stellt fest, dass die Einladung mit Traktandenliste am 10. und 17. März 2023 im Bezirksamtsblatt publiziert wurde. Eine Botschaft wurde an alle Haushaltungen verteilt. Die Botschaft wurde zudem auf der Webseite der Gemeinde Furna veröffentlicht. Die Akten zu den Traktanden lagen ab dem 13. März 2023 bei der Kanzlei zur Einsichtnahme auf. Die Gemeindeversammlung wurde somit ordentlich einberufen und ist beschlussfähig.

2. Wahl von zwei Stimmenzählern

Als Stimmenzähler vorgeschlagen und gewählt werden Christian Buol und Markus Bärtsch. Die Stimmenzähler ermitteln 25 Anwesende, davon sind 23 stimmberechtigt.

3. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2022

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2022 lag vom 14. November bis 14. Dezember 2022 zur Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung auf. Die Auflage wurde im Bezirksamtsblatt vom 11. November 2022 publiziert. Während dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2022 ist somit genehmigt.

| | |
|--|-----------------|
| Strassen und Plätze | 33. |
| Einzelne Strassen und Wege in einzelnen Dossiers alphabetisch | 33.03 |
| Danusastrasse mit Bünda und Rona | 33.03.04 |

4. Sanierung Danusastrasse 2. Etappe, Kreditantrag CHF 1.4 Mio.

Wie bereits bei der Begrüssung erwähnt, wurde zu diesem Traktandum der Ingenieur Lorenz Beck eingeladen. Einleitend erläutert die Gemeindepräsidentin die bisherige Chronologie zur Sanierung Danusastrasse 2. Etappe:

Die Sanierung der Danusastrasse wurde von der Gemeindeversammlung vom 12. Januar 2017 über alle Etappen beschlossen. Die Bauarbeiten der ersten Etappe wurden am 29. Oktober 2019 durch die Bauunternehmung abgeschlossen, Abrechnung und Kostenverteiler erfolgten im Jahr 2020.

Für die 2. Etappe genehmigte die Gemeindeversammlung vom 9. Oktober 2019 einen Projektkredit von CHF 40'000. Dieser Kredit wurde durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 22. Oktober 2021 mit einem Nachtragskredit um nochmal CHF 40'000 erweitert. Der Stand der Projektkosten betrug im März 2023 rund CHF 55'000, ausstehend sind noch die Abrechnung des Ingenieurbüros für das Jahr 2022.

Die wesentlichen noch vorhandenen Problemabschnitte der Danusastrasse können alle mit der 2. Etappe saniert werden. Das Vorprojekt wurde nach einer Begehung in Anwesenheit von

Vertretern des ALG durch den leitenden Ingenieur Lorenz Beck ausgearbeitet und dem ALG zur Prüfung eingereicht. Nach der kantonsinternen Vernehmlassung sowie weiteren Begehungen erliess das ALG am 10. August 2022 den Vorbescheid. Gemäss den darin festgesetzten Auflagen mussten noch einige kleinere Projektanpassungen gemacht werden. Die Auflage des Projekts erfolgte vom 2. September 2022 bis zum 3. Oktober 2022. Der Genehmigungsentscheid zum Auflageprojekt wurde vom Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden am 7. März 2023 erlassen.

Im Anschluss zu diesen Ausführungen wird das Wort an Lorenz Beck erteilt, welcher die wesentlichen Punkte zu den einzelnen Teilbereichen erläutert. Im Rahmen der 2. Etappe sollen folgende Abschnitte saniert werden:

Abschnitt 1: Riedji – Abzweigung Börtjiweg

Abschnitt 2: Duchel Tobel – Rona Bord

Abschnitt 3: Danusa – Stäfel

Abschnitt 4: Wölfli – Matta

Abschnitt 5: Matta – Gluggeri

Für die Abschnitte eins und zwei ist als kostengünstigste und somit sinnvollste Variante der Einbau von Betonplatten als Abdeckung vorgesehen. Bei den restlichen Abschnitten wird die Strasse analog dem bestehenden Aufbau verstärkt oder erneuert.

Aufgrund des Bauvolumens einerseits und dem Umstand, dass die Sanierung längere temporäre Sperrungen zur Folge hat ist es nötig, die Bauarbeiten auf zwei Jahreslose aufzuteilen. Sofern die Subventionierung möglich ist, soll mit den Bauarbeiten im Jahr 2024 begonnen werden. Vorgesehen ist, im Jahr 2024 mit dem Rohbau auf den Abschnitten Riedji – Abzweigung Börtji und Ducheltobel – Ronabord zu beginnen. Im Spätsommer / Herbst 2024 sollen die Betonplatten beim Abschnitt Ducheltobel – Ronabord verbaut werden. Anschliessend folgen im Frühling 2025 nach der Schneeschmelze der Einbau der Betonplatten Riedji – Börtji sowie die Arbeiten zu den restlichen drei Abschnitten.

Laut Kostenvoranschlag wird für die Sanierung der 2. Etappe mit Gesamtkosten im Betrag von CHF 1.4 Mio. gerechnet. Anhand des Vorbescheids vom ALG kann dabei von folgender Finanzierung ausgegangen werden:

| | | | | |
|--|-------|-------------------|------------|------------------|
| Gesamtkosten | | | CHF | 1'400'000 |
| n.s. Landerwerb | | | CHF | 5'000 |
| n.s. nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude | | | CHF | 25'000 |
| n.s. touristische Interessenz | | | <u>CHF</u> | <u>70'000</u> |
| Total beitragsberechtigte Kosten | | | CHF | 1'300'000 |
| Gesamtkosten | | | CHF | 1'400'000 |
| Subventionen Bund | 37% | von CHF 1'300'000 | CHF | 481'000 |
| Subventionen Kanton | 29.7% | von CHF 1'300'000 | CHF | 386'100 |
| Kosten Grundeigentümer / Dritte | 10% | von CHF 1'400'000 | <u>CHF</u> | <u>140'000</u> |
| Restkosten Gemeinde | | | CHF | 392'900 |

Zu den Ausführungen von Lorenz Beck merkt ein Versammlungsteilnehmer an, dass die Holzhangroste, wie sie bei den Abschnitten Wölfli – Matta und Matta – Gluggeri vorgesehen sind, oft vom weidenden Vieh hervorgetreten würden. Er würde es demnach begrüssen, wenn keine solchen verbaut würden. Lorenz Beck versichert dazu, dass die vorgesehenen Holzkästen nur wenn unbedingt notwendig eingesetzt werden. Dies kann jedoch erst während den Bauarbeiten

abschliessend beurteilt werden. Ein weiterer Votant erkundigt sich nach den zugesagten Subventionen von Bund und Kanton und wie sicher man sich auf diese Zusagen verlassen könne. Lorenz Beck führt dazu aus, dass man sich erfahrungsgemäss auf die zugesprochenen Prozentansätze gemäss Vorbescheid verlassen könne. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr gemacht werden, übernimmt die Gemeindepräsidentin für die nachfolgenden Erläuterungen wieder das Wort.

Analog der ersten Etappe werden 10% der Gesamtkosten an die Grundeigentümer und Nutzniesser überwält. Die Verteilung dieser Kosten wird anhand der von der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2020 festgelegten Kriterien durch die unabhängige Schätzungskommission vorgenommen. Die Schätzungskommission wurde von der Gemeindeversammlung vom 12. Januar 2017 gewählt und besteht aus den folgenden Mitgliedern:

Schätzer Ernst Buchli, Versam
 Schätzer Simon Raguth Tschärner, Scheid
 Schätzer-StV Sebastian Patt, Calfreisen
 Schätzer-StV Markus Gadiant, Peist

Als Obmann der Schätzungskommission wurde Luzi Pfister aus Waltensburg erkoren.

Nachdem keine weiteren Fragen aus der Versammlung gestellt werden, lässt die Präsidentin über das Traktandum abstimmen.

Antrag:

Der Vorstand beantragt der Versammlung, den Bruttokredit für die Sanierung Danuastrasse 2. Etappe im Betrag von CHF 1.4 Mio. zu genehmigen.

Beschluss:

Die Versammlung folgt einstimmig dem Antrag des Vorstandes und genehmigt den Kredit für die Sanierung Danusastrasse 2. Etappe im Betrag von CHF 1.4 Mio.

| | |
|--|-----------------|
| Liegenschaften, Grundstücke | 28. |
| Liegenschaftsverkehr | 28.04 |
| Bauland Gemeinde, unüberbaute verkaufte Parzellen | 28.04.02 |

5. Verkauf Bauland Parzelle 1286 an Maja Zeller

Maja Zeller hat sich für den Kauf der Bauparzelle 1286 mit einer Fläche von 472 m² beworben. Sie beabsichtigt, für sich ein kleines Holzhaus zu bauen. Das Vorprojekt mit den dazugehörigen Unterlagen lag dem Vorstand vor und wurde von diesem gutgeheissen.

Der vom Grundbuchamt erstellte Kaufvertragsentwurf beinhaltet die Gesamtfläche von 472 m² zu einem Gesamtpreis von CHF 75'520, was einem Quadratmeterpreis von CHF 160.00 entspricht. Im Quadratmeterpreis enthalten sind die Erschliessungskosten (Zufahrt, elektrische Energie, Wasser) bis zur Grundstücksgrenze. Der Eigentümerbeitrag von CHF 5.00 je m² Grundstücksfläche für die Erstellung der Kanalisationsanlage ist ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen. Der Gemeinde Furna wird ein an gewisse Bedingungen geknüpftes Rückkaufs- und Vorkaufsrecht für die Parzelle 1286 eingeräumt. Maja Zeller hat den Kaufvertragsentwurf gesichtet und sich damit einverstanden erklärt.

Für das Bauprojekt wird ein Näherbaurecht an die Gemeindestrassen benötigt. Dabei werden die bisher jeweils bewilligten 1.5 m nicht unterschritten.

Aus der Versammlung werden einige Fragen zu Grenzabständen, Baugrubensicherung, Kanalisationsanschluss und Verlegung von Wasserleitungen gemacht. Der Baufachvorsteher weist dabei darauf hin, dass das Projekt noch nicht bis ins Detail geplant wurde und er deshalb über die genauen Anschlusspunkte etc. keine Auskunft erteilen könne. Der Bauherrschaft ist das Gelände jedoch bekannt so dass davon ausgegangen werden kann, dass die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen bei den Bauarbeiten getroffen werden. Betreffend allfällig vorhandenen privaten Wasserleitungen muss unter den jeweiligen Eigentümern wenn nötig die Verlegung geregelt werden. Im Grundbuch sind keine Durchleitungsrechte eingetragen.

Eine Versammlungsteilnehmerin erkundigt sich beim Vorstand nach der Vision, welche hinter dem Baulandverkauf steht. Der Trend im Tal sei leider so, dass alte Häuser je länger je mehr als Zweitwohnungen genutzt werden. Die einzige Möglichkeit, diesem Trend Gegensteuer zu geben sei, wenn die Gemeinde das Bauland selber überbaue und die Wohnungen an jüngere Familien oder ältere Personen vermieten würde. So könnten auch kleine Restparzellen zusammen mit weiteren Parzellen für ein grösseres Projekt genutzt werden. Die Gemeindepräsidentin beantwortet dieses Votum indem sie darauf hinweist, dass gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) ein moderates Wachstum angestrebt werde. Hierher sollen nur Personen kommen, die sich auch mit der Gemeinde Furna identifizieren können. Deshalb wird auch nicht aktiv versucht, Leute nach Furna zu locken. Gerade hinsichtlich der kommenden grossen Ausgaben im Zusammenhang mit den Strassensanierungen sei es auch nicht Sache der Gemeinde, selbst ein Bauprojekt zu stemmen. Zu einem weiteren Votum, bei welchem es um die Bevorzugung von Familien mit Kindern als Baulandkäufer geht, merkt Cornelia Roffler an, dass der Vorstand keinen Grund sieht, weshalb Frau Zeller als potentielle Baulandkäuferin ausgeschlossen werden solle. Familien mit Kindern seien zwar wichtig, doch die Kinder bleiben nicht immer im Schulalter. Nach ein paar Jahren werden die Häuser ebenfalls von Familien ohne Kinder belegt. Eine weitere Versammlungsteilnehmerin hält fest, dass es gerade für ältere Personen, welche nicht mehr alleine in einem Haus leben möchten oder können, kaum mietbare Wohnungen in Furna gibt. Dazu weist die Gemeindepräsidentin darauf hin, dass der Vorstand für ein Wohnungsbauprojekt von privaten Investoren durchaus offen ist. Daraufhin meldet sich die erste Votantin wieder zu Wort. Sie und ihr Mann hätten beim Gemeindevorstand für ein Gespräch hinsichtlich einer Überbauung der Parzellen 118 und 1286 angefragt. Anstatt eines Gespräches sei ihnen jedoch direkt eine Absage erteilt worden. Die Gemeindepräsidentin präzisiert dazu, dass es sich dabei um eine mündliche und zu Beginn anonyme Anfrage zu einem Gesamtprojekt mit Tiefgaragen und div. Wohneinheiten gehandelt habe. Der Vorstand sei jedoch nicht der Ansicht, dass die Gemeinde ein solches Projekt in Angriff nehmen sollte. Für Projektvorschläge von privaten Investoren sei man dahingegen offen. Dies wurde so auch kommuniziert. Bisher ist jedoch ausser dem Vorprojekt von Frau Zeller kein weiteres eingegangen. Nähere Gespräche hätten sich demzufolge erübrigt. Es entspreche der bisherigen Praxis der Gemeinde, dass jeweils nur so viel Bauland verkauft würde, wie für ein Projekt benötigt würde. Ohne Eingabe eines Vorprojekts kann der Vorstand auch nicht darauf eintreten. Die Votantin weist darauf hin, dass nach ihrer Einschätzung im Dorfzentrum Parkplätze fehlen würden. Fände man mit den Eigentümern der Parzelle 117 eine Einigung, so könnte diese Parzelle zusammen mit der Parzelle 118 überbaut werden. Dabei könnte man unten Garagen und darauf Wohnungen bauen. Schlussendlich stellt sie folgenden

Antrag Votantin:

Das vorliegende Traktandum sei vorerst für zwei Jahre zurückzustellen, damit sie und ihr Mann Zeit für die Ausarbeitung eines eigenen Projektes hätten.

Der Antrag wird von der Präsidentin entgegengenommen. Aufgrund weiterer Wortmeldungen wird die Diskussion jedoch noch fortgesetzt. Der Baufachchef Ernst Bachmann fügt ergänzend hinzu, dass derzeit die Gesamtüberprüfung der Ortsplanung beim Kanton in der Vorprüfung ist. Ein Thema dabei ist die Baulandrückzonung. Die Gemeinde verfügt nach wie vor über zu viel Bauland. Die Baulandkapazität werde anhand der Bevölkerung und der berechneten Entwicklung in den nächsten 15 Jahren festgesetzt. Der Trend gehe nach wie vor zu dichterem Bauen und besserer Ausnutzung bereits überbauter Grundstücke. Die Gemeinde könne dem derzeitigen Trend zum Verkauf der älteren Häuser als Zweitwohnungen zu horrenden Preisen nicht entgegenwirken. Dies liege alleine in der Hand der Grundeigentümer. Nach den Berechnungen zur Baulandkapazität sei auch im Dorfkern noch zu viel Bauland vorhanden. Es bestehe deshalb die Gefahr, dass in zwei Jahren weniger Bauland verfügbar sei. Ein weiterer Versammlungsteilnehmer hält fest, dass es sich bei der Baulandparzelle 1286 wohl um die am schwersten zu überbauende Parzelle handle und es ein Glücksfall sei, wenn diese Parzelle zu dem Preis verkauft werden könne. Ein weiterer Versammlungsteilnehmer stellt sich die Frage, ob das Projekt der privaten Investoren nicht auch auf einer anderen Baulandparzelle verwirklicht werden könnte. Dazu führt Ernst Bachmann aus, dass sich die Grösse der Parzelle 118 nicht verändert habe. Eine gemeinsame Überbauung mit der Parzelle 1286 wäre sicher gut möglich gewesen. Andererseits nutze das vorliegende Projekt die Parzelle 1286 optimal aus.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorgebracht werden weist die Gemeindepräsidentin darauf hin, dass sie erst über den Antrag des Vorstandes abstimmen lasse. Sollte dieser abgelehnt werden, wird daran anschliessend über den Antrag der Versammlungsteilnehmerin abgestimmt.

Antrag Vorstand:

Der Vorstand beantragt der Gemeindeversammlung, dem Verkauf der Parzelle 1286 mit einer Fläche von 472 m² zum Preis von CHF 75'520 (CHF 160.00 /m²) zu den im Kaufvertragsentwurf aufgeführten Bedingungen an Maja Zeller zuzustimmen.

Entscheid:

Der Antrag wird mit 13 Ja zu 4 Nein bei 6 Enthaltungen angenommen. Die Parzelle 1286 mit einer Fläche von 472 m² kann somit zum Preis von CHF 75'520 (CHF 160.00 / m²) an Maja Zeller verkauft werden.

6. Informationen

Neuvermietung 3 ½ Zimmerwohnung Lehrerhaus Düngr

Die Präsidentin informiert die Versammlung, dass die 3 ½ Zimmerwohnung per 1. Juli 2023 neu vermietet wird. Interessenten sollen sich bitte melden.

Revisionsschätzungen im Jahr 2023

Die letzte Durchbewertung der überbauten Grundstücke auf dem Gemeindegebiet Furna fand im Jahre 2012 statt. Das Bewertungsbüro Davos beginnt ab 01.04.2023 mit der 5. Durchbewertung in der Gemeinde Furna. Mit Ausnahme der nach dem 01.04.2020 bewerteten Objekten erfolgt die Revision aller überbauten Grundstücke. Dabei werden die Bewertungen den aktuellen Marktverhältnissen angepasst.

Nächste Gemeindeversammlung

Die nächste Gemeindeversammlung findet voraussichtlich am 30. Juni 2023 statt.

7. Verschiedenes und Umfrage

Nachdem sich aus der Versammlung niemand mehr zu Wort meldet, dankt die Präsidentin für das Erscheinen sowie die aktive Teilnahme und schliesst die Versammlung um 21.35 Uhr.

Für das richtige Protokoll:
Furna, 04.04.2023

Cornelia Roffler-Jossen
Gemeindepräsidentin

Karin Held
Gemeindeschreiberin