



Vaschinadi Muntogna da Schons

Protokoll der Gemeindeversammlung
Freitag, 03.06.2022, 20:15 Uhr
Schulhaus Donat

Traktandenliste:

1. Begrüssung durch den Gemeindepräsidenten und Wahl der Stimmenzähler/-innen
2. Protokoll der GV vom 10.12.2021
3. Jahresrechnung 2021
 - a) Präsentation und Diskussion
 - b) Genehmigung
4. Teilrevision Custànzas
 - a) Präsentation und Diskussion
 - b) Genehmigung
5. Mitteilungen aus dem Vorstand
6. Varia

Anwesende:	43 Stimmberechtigte, Dominik Ruegg, Stauffer und Studach AG
Vorsitz:	Marco Dolf, Gemeindepräsident Muntogna da Schons
Protokoll:	Tina Sulser, Gemeindeganzlistin Muntogna da Schons
Entschuldigt:	■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■

1. Begrüssung durch den Gemeindepräsidenten und Wahl der Stimmenzähler/-innen

Marco Dolf begrüsst die Anwesenden, unter ihnen Dominik Ruegg vom Büro Stauffer und Studach in Chur, welcher betreffend Teilrevision Custànzas referieren wird. Die Geschäftsprüfungskommission kann nicht anwesend sein und lässt sich entschuldigen.

Als Stimmenzähler schlägt der Gemeindepräsident ■■■■■■■■■■ und ■■■■■■■■■■ vor.

Diese werden einstimmig gewählt. Die Gemeindeversammlung wurde ordnungsgemäss einberufen, die Traktandenliste rechtzeitig publiziert.

Marco Dolf schlägt vor das Traktandum 4, Teilrevision Custànzas vorzuziehen, sodass man den Referenten Dominik Ruegg danach verabschieden kann. Der Vorschlag wird einstimmig genehmigt.

2. Protokoll der GV vom 10.12.2021

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 10.12.2021 wurde vom 23.12.2021 an während 30 Tagen in der Gemeindeganzlei in Farden und auf der Internetseite der Gemeinde Muntogna da Schons aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Somit ist das Protokoll genehmigt. Marcel Cantieni beantwortet die Frage von ■■■■■■■■■■ betreffend Strassenbelag Surses, Donat. Gemäss den Quartierplanvorschriften Surses gehen die Kosten der Erschliessungsanlagen zu Lasten der Grundeigentümer (Art. 26). Die allfällige Erstellung des Deckbelages der Strasse Surses ist als Bestandteil der Erschliessungskosten zu betrachten und entsprechend dem gültigen Verteilschlüssel durch die Grundeigentümer zu finanzieren.

3. Teilrevision Custànzas

a) Präsentation und Diskussion

Marco Dolf informiert betreffend Teilrevision Custànzas und bittet Dominik Ruegg vom Büro Stauffer und Studach AG, Chur darüber zu referieren. Da es für das Gebiet Custànzas konkrete Bauvorhaben gibt, dauert es zu lange bis die Gesamtortsplanung erfolgt. Mit einer Teilrevision will die Gemeinde den Interessenten entgegenkommen und eine raschere Realisierung ihrer Projekte ermöglichen.

Dominik Ruegg begrüsst die Anwesenden und erklärt, dass hinsichtlich der Entwicklungsgebiete für Wohnen insbesondere auch die Mitwirkung beim kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) ergeben hat, dass die Nachfrage für Familien primär in Donat vorhanden ist. Dies infolge der guten Anbindung an die Schule, Versorgungseinrichtungen und den öffentlichen Verkehr. Gleichzeitig zeigt auch die Auswertung der vorhandenen Bauzonenreserven, dass in Donat derzeit lediglich ein Baustandort vorhanden ist, jedoch für eine Überbauung nicht zur Verfügung steht. Bei den weiteren Bauzonenreserven handelt es sich um potentielle Auszonungsgebiete oder wichtige Grünräume, welche im KRL entsprechend bezeichnet sind.

Für die bauliche Entwicklung wurden verschiedene Standorte geprüft. Eine Ergänzung des Wohnquartiers Surses in südöstliche Richtung erweist sich als nicht möglich, da dies die unmittelbare Betriebsfläche des ansässigen Landwirtschaftsbetriebes betrifft. Eine Entwicklung am östlichen Siedlungsraum ist aufgrund des Konfliktes mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes nicht sinnvoll.

Als sinnvolles Entwicklungsgebiet verbleibt in Donat lediglich das Gebiet Custànzas. An diesem Standort sollen mittel-bis längerfristig genügend Entwicklungsoptionen offengehalten werden.

Mit der Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine erste Etappe der Entwicklung des Gebiets Custànzas geschaffen werden. Dazu ist eine flächengleiche Arrondierung der Bauzonenabgrenzung vorgesehen.

Die Teilrevision wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

Eine Genehmigung wird in Aussicht gestellt, wenn genügend Planungsgrundlagen ausgearbeitet werden, wenn ein kommunales räumliches Leitbild aufgearbeitet und ein ordentliches Nutzungsplanverfahren mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung durchgeführt wird.

Die entsprechenden Grundlagenarbeiten wurden durch die Gemeinde Muntogna da Schons vorgenommen.

Dominik Ruegg erklärt anhand des Quartierplanes Custànzas was vorgesehen ist.

Im Zonenplan erfolgt auf Parzelle 4058, Custànzas eine flächengleiche Ein- und Auszonung (Umlagerung) der Dorfzone im Umfang von 123 m². Im generellen Gestaltungsplan werden die noch auf dem ursprünglichen Bebauungskonzept basierenden Baugestaltungslinien auf Parz.-Nr 4058 aufgehoben.

Es werden verschiedene Varianten aufgezeigt. Es geht in einem ersten Schritt aber nicht darum eine dieser Varianten zu bestimmen sondern die Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung zu schaffen. Wird die Teilrevision von der Gemeindeversammlung genehmigt erfolgt eine 30-tägige Beschwerdenauflage. Dann geht die Teilrevision an die Bündner Regierung, welche über die Anpassung vom Zonenplan befindet.

Marco Dolf bedankt sich bei Dominik Ruegg für die Ausführungen und eröffnet die Diskussion.

■■■■■ erklärt er habe bei der Mitwirkung zur Teilrevision teilgenommen und in dieser beantragt, dass der Vorstand auf eine Umzonung verzichtet. Es sei wichtig, dass die Bauinteressenten so schnell wie möglich bauen können, dies aber in der bereits bestehenden Zone. Es müsse dabei darauf geachtet werden, dass mit dem Bau eine Weiterentwicklung nicht verhindert werde. ■■■■■ macht darauf aufmerksam, dass die bestehende Strasse sehr steil ist und es keine Entwässerungsschächte gibt, was im Winter sehr problematisch sei. Er beantragt, dass die Wohnbaute mit einem Abstand von 5 Metern zur Strasse realisiert werde, somit wären 2.5 Meter übriges Gemeindegebiet.

Dominik Ruegg klärt auf, dass man die ersten 2.5 Meter nicht als übriges Gemeindegebiet einstufen könne, da der Kanton vorgibt, dass sich der gesamte Vorplatz bei einer Wohnbaute in der Dorfzone befinden muss. Wenn eine Verschiebung nach hinten erfolgt muss die Fortsetzung neu gedacht werden, es geht mehr Platz verloren und mehr Bauland muss eingezont werden. Bei einer Einzonung muss der Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe von 30% entrichten. Bei der vom Vorstand vorgesehenen Einzonung (Umlagerung) handelt es sich, unter Annahme eines Baulandpreises von Fr. 140/m² um einen Mehrwert von weniger als Fr. 20'000, was heissen würde, dass der Abgabebestand nicht erfüllt ist. Muss nun aber mehr Land eingezont werden wird der Schwellenwert überschritten.

■■■■■ bestätigt die Einschätzung von ■■■■■ und erwähnt aus Erfahrung, dass die Schneeräumung im besagten Gebiet sehr anspruchsvoll ist. Das Deponieren vom Schnee werde immer schwieriger. Baufachchef Marcel Cantieni weist daraufhin, dass das Strassengefälle im Gebiet Custànzas der Norm entspricht und auch bei einem grösseren Abstand der Wohnbauten zur Strasse hin, der Schnee nicht auf dem Vorplatz der Häuser deponiert werden kann.

■■■■■ weist daraufhin, dass die vorgesehene Grünzone keine historische Bedeutung hat und landwirtschaftlich nicht nutzbar ist. Die Grünzone verhindert eine optimale Bebauung der Zone.

■■■■■ haltet dem entgegen, dass eine Freihaltezone sehr wichtig sei für die Wohnqualität der Betroffenen.

■■■■■ versteht den Einwand von ■■■■■. Anstatt eine Grünfläche freizuhalten, sollte man lieber die einzelnen Parzellen grösser machen.

■■■■■ erkundigt sich, ob die Häuser als Erst-oder Zweitwohnungen vorgesehen sind.

Marcel Cantieni gibt Auskunft. In der Gemeinde Muntogna da Schons werden nur noch Erstwohnungen oder bewirtschaftete Einliegerwohnungen zugelassen.

■■■■■ möchte wissen wo die Zufahrt zum Stall Nr 24 sein wird. Marcel Cantieni erklärt, dass nach der Teilrevision die Betroffenen eine Abparzellierung vornehmen und solche Fragen klären müssen.

Marco Dolf bedankt sich für die Diskussion.

Der Gemeindevorstand beantragt die Gemeindeversammlung die Teilrevision Custànzas zu genehmigen.

■■■■■ stellt den Antrag, dass in 4.5 Metern Abstand von der Strasse eine neue Baugestaltungslinie gezogen wird mit der Konsequenz, dass eine grössere Fläche Bauland umgelagert werden muss.

■■■■■ möchte wissen ob bei Annahme seines Antrages das Verfahren weitergeht. Dominik Ruegg informiert, dass in der Beschwerdeaufgabe alle Änderungen publiziert werden, welche durch die Gemeindeversammlung vorgenommen werden. Das Genehmigungsverfahren läuft weiter. Da diese Variante dem Kanton nie zur Vorprüfung eingereicht wurde, müssen die Bauherren mit der Realisierung ihrer Projekte bis zum Regierungsbeschluss zuwarten.

■■■■■ nimmt Stellung. Er attestiert dem Gemeindevorstand gute Arbeit und legt der Gemeindeversammlung ans Herz die Teilrevision Custànzas zu genehmigen.

b) Genehmigung

Beide Anträge werden der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt.

Antrag ■■■■■ 4 Ja-Stimmen

Antrag Gemeindevorstand 38 Ja-Stimmen

Der Antrag des Gemeindevorstandes ist genehmigt.

Schlussabstimmung über die Teilrevision Custànzas

Die Teilrevision Custànzas wird mit 38 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen angenommen.

Die Beschwerdeaufgabe kann publiziert werden.

4. Jahresrechnung 2021

a) Präsentation und Diskussion

Die Gemeindeganzlistin präsentiert die Jahresrechnung 2021 der Gemeinde Muntogna da Schons.

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 1'725'709 ab. Das Jahr 2021 war ein ausserordentliches Jahr mit einem Ertrag von Fr. 2'459'126 bestehend aus dem Fusionsbeitrag von Fr. 2'235'000 und Erträge für die Instandsetzung der Unwetter 2019 von Fr. 224'126 und einem Aufwand von Fr. 794'244 bestehend aus der Vorfinanzierung von Fr. 560'000 für die Wasserversorgung Lohn und Kosten der Unwetter 2019 von Fr. 234'244. Das operative Ergebnis 2021 beträgt Fr. 60'828.

Mit einem Nettovermögen von Fr. 8'202'764 und einem Eigenkapital per Ende 2021 von Fr. 9'700'771 ist die Vermögensbasis der neuen Gemeinde sehr gut. Die Selbstfinanzierung beträgt pro Einwohner Fr. 7'060, ohne Fusionsbeitrag Fr. 897. Das Mittel der Bündner Gemeinden liegt bei Fr. 1'370

Mit einem Selbstfinanzierungsanteil von 45.68 % hat die Gemeinde eine gute Ausgangslage.

Die Gemeindeganzlistin geht die Erfolgsrechnung durch und liefert Erklärungen bei den Posten, welche vom Budget abweichen und erwähnt die wichtigsten Kennzahlen der Jahresrechnung 2021.

Frage von ■■■■■ betreffend Fahrbewilligungen. Diese werden im Konto Gemeindestrassen unter Rückerstattungen Dritter (KBS) mit einem Betrag von Fr. 24'967.04 abgerechnet.

b) Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Geschäftsprüfungskommission hat die Geschäftsführung 2021 der Gemeindeorgane und der Verwaltung geprüft. Nach ihrer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Rechnungsjahr den gesetzlichen Vorschriften. Aufgrund der Prüfungsergebnisse beantragt die Geschäftsprüfungskommission der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2021 der Gemeinde Muntogna da Schons zu genehmigen und den Gemeindevorstand, die Verwaltung und die Gemeindeorgane zu entlasten.

c) Genehmigung

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Jahresrechnung 2021 der Gemeinde Muntogna da Schons einstimmig.

4. Mitteilungen aus dem Vorstand

- Der Gemeindepräsident erwähnt, dass der Internetauftritt der Gemeinde Muntogna da Schons neu aufgegleist wurde. Die neue Seite ist bereits einsehbar in deutscher sowie in romanischer Sprache. Einzelne Korrekturen werden noch vorgenommen.
- Am 20. August 2022 findet das Fusionsfest der Gemeinde Muntogna da Schons statt. Alle Einwohnerinnen und Einwohner sind herzlich eingeladen daran teilzunehmen. Eine Einladung per Post wird folgen. Es ist dem Vorstand wichtig dieses Ereignis nach der Pandemie nachholen zu können.
- Es sind einige Reaktionen auf die Öffentliche Auflage Strassenprojekt Pazen-Farden eingegangen. Die Auflage dauert noch bis 23. Juni 2022. Der Vorstand wird weitere Abklärungen treffen.
- Es haben Gespräche über einen allfälligen Verkauf der Liegenschaft Orta in Lohn stattgefunden.

5. Varia

- [REDACTED] macht auf das Projekt Mathon Mitte aufmerksam, welches die ehemalige Gemeinde Mathon zu Handen der Fusionsgruppe ausgearbeitet hatte. Er möchte vom Gemeindevorstand wissen, wieso dieses Projekt im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) nicht berücksichtigt wurde. Weiter ist er der Meinung, der Vorstand müsse der Auszonung von Bauland entgegenwirken. Marco Dolf entgegnet, dass mit dem ausgearbeiteten KRL weiterhin die Möglichkeit besteht an ein solches Projekt anzuknüpfen. Marcel Cantieni erklärt, dass aus der Mitwirkung zum KRL verschiedentlich negative Stellungnahmen zum Gebiet Mathon Mitte eingegangen sind. Dieses wird bautechnisch nicht als optimal eingestuft. Was die Auszonung von Bauland betrifft erklärt der Baufachchef, dass der Druck von Seiten des Kantons gross und die Aufgabe für den Vorstand unangenehm ist. [REDACTED] bestätigt dies und erwähnt, dass der Druck von Bundesbern kommt.
- [REDACTED] wünscht, dass man bei der Strassenführung Pazen auch die Problematik mit den Parkplätzen bespricht. Sie wünscht, dass die Haltestelle am gleichen Ort bleibt, weil das Posthäuschen zu einem wichtigen Treffpunkt für die Bevölkerung geworden ist.
- [REDACTED] fragt, welches die Vor- und Nachteile bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft Orta in Lohn sind. Marco Dolf orientiert. Liegenschaften bedeuten immer auch Unterhaltskosten, diese sind oft höher als der Ertrag. Der Vorstand ist daran interessiert, dass das Restaurant erhalten bleibt und würde sich bei einem Verkauf darum bemühen.

Ende der Versammlung um 22.10 Uhr.

Für das Protokoll zeichnen:

Marco Dolf
Gemeindepräsident

Tina Sulser
Gemeindekanzlistin