



Protokoll Nr. 7-2010/12 - Gemeindeversammlung

Montag, 23. Mai 2011, 20.00 Uhr im Schulhaus Lantsch/Lenz

Anwesende Stimmberechtigte: 164 (%), + 7 Personen ohne Stimmberechtigung

Traktandenliste

1. Begrüssung und Wahl zweier Stimmenzähler
2. Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 3. April 2011
3. Ferienresort „Aclas Ela“ - Orientierung
 - a) Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000, Teilrevision Aclas Ela
 - b) Änderung des Generellen Erschliessungsplans 1:1'000, Teilrevision Aclas Ela
 - c) Änderung bzw. Ergänzung des Baugesetzes von betr. Art. 15 und 24
4. Wasserabgabe an die Gemeinde Tiefencastel
 - a) Grundsatzentscheid Anschliessung an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde
 - b) Bruttokredit von CHF 30'000 für Projektierung (Anteil Gemeinde Lantsch/Lenz CHF 15'000)
5. Varia

Trakt. 1

Begrüssung und Wahl zweier Stimmenzähler

Der Gemeindepräsident Simon Willi begrüsst die Anwesenden zur heutigen Gemeindeversammlung. Er freut sich ausserordentlich, dass so viele Personen anwesend sind. Vermutlich nehmen aber nicht alle teil, nur weil es seine erste Gemeindeversammlung als Gemeindepräsident ist.

Aufgrund der Abklärungen mit dem Amt für Gemeinden dürfen nicht stimmberechtigte Personen der Gemeindeversammlung beiwohnen, wenn sie sich nicht zu Wort melden. Sollte die Gemeindeversammlung jedoch damit nicht einverstanden sein, müsste darüber abgestimmt werden. S. Willi fragt darauf die Gemeindeversammlung an, ob die nicht stimmberechtigten Personen als Zuhörer der Gemeindeversammlung beiwohnen dürfen oder ob sie den Saal verlassen müssen. Mit grosser Mehrheit und nur drei Gegenstimmen beschliessen die Stimmberechtigten, dass die drei Personen ohne Stimmrecht die Gemeindeversammlung mitverfolgen können. Sie dürfen sich jedoch nicht zu Wort melden.

Die Traktandenliste wird vorgestellt und genehmigt.

Aufgrund der grossen Beteiligung an der heutigen Gemeindeversammlung schlägt der Gemeindepräsident drei Stimmenzähler vor. Es sind dies Elvira Sinha-Willi, Georgina Ulber und Daniel Ulber. Weitere Vorschläge erfolgen nicht.

Ohne Gegenstimme werden Elvira Sinha-Willi, Georgina Ulber und Daniel Ulber als Stimmenzähler gewählt.

Trakt. 2

Genehmigung Protokoll der Gemeindeversammlung vom 3. April 2011

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 3. April 2011 lag wie üblich auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Simon Willi teilt mit, dass aufgrund des Datenschutzes nur ein Beschlussfassungsprotokoll ohne Namensangaben auf www.lantsch-lenz.ch publiziert wurde. Massgebend für die Genehmigung ist das Protokoll in der vollständigen Fassung. Er stellt das Protokoll zur Diskussion. Es erfolgen keine Wortmeldungen, demzufolge wird über das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 3. April 2011 abgestimmt.

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 3. April 2011 wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Trakt. 3

Ferienresort „Aclas Ela“ – Orientierung

Einleitend stellt der Gemeindepräsident die Herren Claudio Baracchi, Sandro Bernasconi, Beat Hug, Marco Hartmann von Grischalpin und BHVPartner AG sowie Herr Quinter vom Planungsbüro HMQ AG vor. Nachdem diese Herren bereits an der Orientierungsversammlung vom 18. Mai 2011 ausführlich über das Ferienresort Aclas Ela informiert haben, werden sie von Gemeindepräsident S. Willi gebeten, heute ihre Präsentationen kurz zusammenfassend vorzutragen.

Der Gemeindevorstand hat sich seit längerem intensiv mit dem Projekt befasst. Eine Vorprüfung des Vorhabens durch den Kanton ist positiv ausgefallen. In der Folge wurde im Sommer 2010 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Das Projekt mit warmen, aktiv bewirtschafteten und damit gut ausgelasteten Betten bedingt nun Entscheide unserer Gemeinde. Konkret geht es darum,

- das Gebiet „Tgampi Saura“ in eine touristische Zone „Aclas Ela“ mit der nötigen Erschliessung umzuzonen und
- das Baugesetz mit Artikel 24 für „Aclas Ela“

zu ergänzen. In den letzten 20 Jahren hat unsere Gemeinde rund 100 Hotel- resp. bewirtschaftete Betten verloren. Heute verfügt Lantsch/Lenz noch über 14 Hotelbetten. In derselben Zeit ist die Anzahl an Zweit-Wohnungen auf über 500 gestiegen, davon werden heute weniger als 10% vermietet. Seit längerer Zeit sucht der Gemeindevorstand nach Lösungen, um diesem Trend entgegenzuwirken. Der Gemeindevorstand hat verschiedene Massnahmen ergriffen und ist froh und in der glücklichen Lage, mit dem vorliegenden Geschäft der Gemeindeversammlung einen wichtigen Meilenstein für eine nachhaltige Entwicklung im Sinne unserer Entwicklungsstrategie vorzuschlagen.

Die Herren Baracchi, Hartmann und Bernasconi gehen in ihren Referaten über das geplante 4-Stern-Ferienresort mit „Warmen Betten“ auf dem Gebiet „Tgampi Saura“ auf die Arealplanung, Konzept, Standort, Finanzierung, Stärkung des touristischen Angebotes, Architektur etc. ein.

Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung der Ausführungen:

Das neue Resort hebt sich von bestehenden touristischen Angeboten ab und nutzt den natürlichen Standortvorteil von Lantsch/Lenz mit seiner attraktiven Landschaft und Umgebung. Aclas Ela bietet seinen Gästen Naturnähe, komfortable Traditionalität, Nutzung des Rohstoffes „Holz“, Verkehrsfreiheit im Resort und gute Erreichbarkeit, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Nähe zu einer intakten Dorfstruktur und einem breiten und attraktiven lokalen und regionalen Tourismusangebot.

Mit dem neuen Resort mit 75 Häusern und rund 450 - 500 zusätzlichen Betten wird ein wichtiges Zeichen für eine neue Zukunft gesetzt. Das Resort orientiert sich am gemäss internationalen Tourismusstudien nachweislich wachsenden Bedürfnis nach komfortabler, sicherer und naturnaher Schönheit, abseits touristischer Grosszentren. Diesem Anspruch wird das Resort selber auch gerecht.

Das bestehende Beherbergungsangebot in Lantsch/Lenz mit den nur noch wenigen Hotels, aber vielen Zweitwohnungen, Camping und Gruppenunterkünften wird auf diese Weise nachhaltig verbreitert und mit neuen, gefragten Betten ergänzt.

Das innovative Projekt Aclas Ela nutzt in erster Linie bereits vorhandene Infrastrukturen und gewerbliche und touristische Betriebe. Ziel ist die bessere Auslastung des Bestehenden und dieses soll nicht dupliziert und konkurrenziert werden. Speziell gefragt werden Angebote aus der Landwirtschaft sein, wie einheimische Spezialitäten, Pferdetransporte, Bauernhoferlebnis etc. Mit der projektierten Biathlon Arena können betriebliche Synergien genutzt werden, wobei das Projekt Aclas Ela auch ohne Biathlon Arena rentabel und lebensfähig ist. Aclas Ela löst dank den zusätzlichen neuen Gästen nachhaltige Wertschöpfungsimpulse aus und stärkt damit die lokale Wirtschaft und den Tourismus in Gemeinde und Region massgeblich.

Die Ferienhäuser werden gemäss dem praxiserprobtem Grischalpinkonzept aktiv und nachhaltig bewirtschaftet. Sie bringen in der Haupt- und Nebensaison, im Winter und im Sommer, neue Aufenthaltsgäste nach Lantsch/Lenz. Grundlage dafür ist eine mehrjährig angelegte Zusammenarbeit mit 3 – 5 renommierten schweizerischen und europäische Touristikunternehmen, welche die Häuser in der Regel wochenweise vermieten und eine hohe Auslastung – ähnlich einem gut geführten Hotel - garantieren. Als Gäste werden hauptsächlich Familien mit Kindern und Jugendlichen, sowie sportlich und naturbewusste Aktivgäste aus der Schweiz und Europa im mittleren/oberen Segment angesprochen.

Der gästeorientierte Betrieb des Aclas Ela-Resorts wird durch einen erfahrenen und professionellen Betreiber – unter lokaler Leitung und wenn immer möglich mit einheimischen Mitarbeitenden - sichergestellt. Dies wird durch Grischalpin Management, welcher bereits bestehende Resorts erfolgreich betreibt, gewährleistet. Dieser arbeitet aktiv mit schweizerischen und internationalen Touroperators sowie den touristischen Partnern in Lantsch/Lenz und der Region Lenzerheide zusammen. Neben dem ordentlichen Betrieb gehören der laufende Unterhalt und die nachhaltige Instandhaltung zu den Kernaufgaben des Resortmanagements, damit die Substanz langfristig gesichert ist.

Aclas Ela ist ein Vorhaben, welches durch die Grischalpin selbst - ohne öffentliche Gelder und Beiträge der Gemeinde - realisiert wird. Grischalpin wird dazu eine gut kapitalisierte Aktiengesellschaft „Aclas Ela SA, Lantsch/Lenz“ gründen.

Die Investition für das Aclas Ela Resort beträgt über CHF 30 Mio. Vorgesehen ist der Bau von 75 Häusern mit 3 - 4 Zimmern, teilweise 2-stöckig und teilweise mehrere Häuser zusammengebaut – im Sinne eines möglichst haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Zur Finanzierung der „Warme Betten-Ferienhäuser“ ist – wie in den kantonalen Regeln für die Resortentwicklung festgelegt – ein Maximum von 30 % der BGF verkaufbar. Aclas Ela sieht vor, ca. 57 Häuser im 4-Sterne-Bereich als „Warme-Betten-Ferienhäuser“ zu entwickeln. Diese Nutzungsart wird dementsprechend im Grundbuch eingetragen und gesichert. Ca. 18 Häuser (max. 30 %) werden verkauft, um das Vorhaben langfristig tragfähig zu finanzieren (Quersubventionierung). Dies entspricht den Vorgaben des Kantons.

Die regelmässigen Einnahmen des Resorts stammen aus der professionellen Bewirtschaftung der 57 Häuser dank Touroperator-Verträgen. Die Jahresauslastung ist auf gut 55 % ausgelegt und erfolgt zu marktüblichen Preisen der Region Lenzerheide. Zusätzliche Einnahmen stammen aus der den 18 Einzeleigentümern proaktiv angebotenen Vermietung ihrer Eigenheime. Insgesamt kann auf diese Weise ein nachhaltig langfristiger Betrieb und die laufende Erneuerung von Aclas Ela – mit jährlichen Abschreibungen von 2.5% - sichergestellt werden

Mit Aclas Ela wird Lantsch/Lenz jährlich rund 70'000 zusätzliche Logiernächte verbuchen – in Ergänzung zu den heutigen rund 35'000 Nächtigungen. Das bedeutet, dass pro Woche durchschnittlich zwischen 200 - 300 zusätzliche Gäste Lantsch/Lenz und die Region beleben werden – im Winter wie im Sommer, in der Hauptsaison etwas mehr, vor allem auch in der Nebensaison durch spezielle Angebote wie Tagungen, Sportanlässe etc. Die Verteilung der Logiernächte von Aclas Ela wird aufgrund von Erfahrungszahlen ähnlicher Resorts in etwa wie nachstehend aussehen.

Durch die Zusammenarbeit mit schweizerischen und europäischen Touristikunternehmen – anstelle der üblicherweise nur individuellen Vermietung vor Ort und lokalen Buchungsplattformen – werden nachweislich neue Gäste nach Lantsch/Lenz in die Ferien reisen und ein neues Stammgästepotential schaffen. Davon profitieren auch bestehende Betriebe und Vermieter. Lantsch/Lenz verbessert auf diese Weise seine Position im Tourismusmarkt entscheidend und stärkt mit dem attraktiven Ferienangebot seine Rolle in der Tourismusregion Lenzerheide/Mittelbünden.

Durch das zusätzliche und neue Gästeaufkommen hat Lantsch/Lenz die Chance sein touristisches Angebot weiterzuentwickeln und zu verbreitern. Mit den zusätzlichen Gästeabgaben von jährlich wiederkehrend über CHF 100'000 durch Aclas Ela stehen zusätzliche Mittel zur Angebotsentwicklung am Ort bereit, zum Beispiel für Kinder- und Abenteuerspielplätze, Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Verkehrs etc. Die Gemeinde Lantsch/Lenz wird an Lebensqualität gewinnen. Dank den neuen Zusatzgästen können Läden ihr Angebot mit lokalen Produkten verbreitern, Postmatten installieren, Landwirte ihre Direktvermarktung ausbauen, Restaurants auch in der Nebensaison öffnen, neue Dienstleistungen für Kinder und Familien, für Events, Ausflüge und Transport, für Sport und neue Schlechtwetterangebote anbieten.

Aufgrund von anerkannten Wertschöpfungsanalysen darf Lantsch/Lenz damit rechnen, dass aus den Ausgaben der Aclas Ela-Gäste jährlich über CHF 5 Millionen Zusatzumsatz in die lokale und regionale Wirtschaft fliesst. Die öffentliche Hand, die touristischen und nicht-touristischen Betriebe, die Landwirtschaft und das Gewerbe erhalten so jährlich wiederkehrend zusätzliches Einkommen und Beschäftigung.

Nicht zu vergessen sind neben den Zusatzeinkommen aus Beschäftigung – nicht zuletzt angesichts der verschiedenen, zu finanzierenden öffentlichen Vorhaben in der Gemeinde – jährliche Einnahmen aus der Liegenschaftssteuer (ca. CHF 40'000), jährliche Einnahmen über die Gästeabgaben (Kurtaxen) von ca. CHF 100'000, die einmaligen Einnahmen aus Handänderungssteuern, Grundstücksgewinnsteuern sowie Anschlussgebühren (insgesamt ca. dreieinhalb Millionen Franken). Das Resort ist eigenfinanziert, es werden keine Beiträge der Gemeinde oder des Kantons benötigt.

Grischalpin hat für das geplante Resort mehrere Standorte in- und ausserhalb des Kantons evaluiert und analysiert. Lantsch/Lenz hat dabei mit dem Standort „Tgampi Saura“ und seiner Anbindung an die gut entwickelte touristische Topdestination Lenzerheide den verschiedenen Standortkriterien am besten entsprochen. Wie im kantonalen und schweizerischen Leitfaden zur Resortentwicklung empfohlen, spielten dabei u.a. eine entscheidende Rolle: die hohe landschaftliche Attraktivität, das bestens geeignete Gelände angrenzend an ein intaktes Siedlungsgebiet, die gute Erreichbarkeit, die bestehenden vielfältigen touristischen Möglichkeiten am Ort und in der Region und die professionelle touristische Infrastruktur.

Das Resort liegt zudem direkt angrenzend an den bestehenden Dorfrand und an bestehende Wander-, Bike- und Loipenwege, ist ausgezeichnet besonnt und hat Aussicht auf das Dorf Lantsch/Lenz und den Parc Ela.

In Lantsch/Lenz ist mit dem Gebiet „Tgampi Saura“ eine ausreichend grosse und zusammenhängende Fläche vorhanden, um ein Resort mit einer wirtschaftlich vernünftigen und tragfähigen Betriebsgrösse nachhaltig zu betreiben.

Anschliessend informiert Franco Quinter über die Anpassungen der Artikel 15 und 24 vom Baugesetz. Die Zone des Baugebietes befindet sich zum grössten Teil im Übrigen Gemeindegebiet und ist teilweise mit einer Wintersportzone überlagert. Das Gebiet soll in eine spezielle „Aclas Ela“-Zone umgezont werden. Der Kanton hat die vorgeschlagene Teilrevision der Ortsplanung geprüft und das Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt.

Nach den ausführlichen Präsentationen können sich nun die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zu Wort melden.

Nach einer regen Diskussion wird über folgende Vorlagen abgestimmt.

a) Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans 1:1'000, Teilrevision Aclas Ela

Die Stimmbürgerschaft lehnt mit 96 Nein-Stimmen gegenüber 62 JA-Stimmen die Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans 1:1'000, Teilrevision Aclas Ela ab.

b) Änderung des Generellen Erschliessungsplans 1:1'000, Teilrevision Aclas Ela

Nachdem die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans 1:1'000, Teilrevision Aclas Ela abgelehnt haben, ist die Abstimmung über die Änderung des Generellen Erschliessungsplans 1:1'000, Teilrevision Aclas Ela hinfällig.

c) Änderung bzw. Ergänzung des Baugesetzes von betr. Art. 15 und 24

Nachdem die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans 1:1'000, Teilrevision Aclas Ela abgelehnt haben, ist die Abstimmung über die Änderung bzw. Ergänzung des Baugesetzes von betr. Art. 15 und 24 hinfällig.

Trakt. 4

Wasserabgabe an die Gemeinde Tiefencastel

Gemeindepräsident Simon Willi erklärt die Problematik mit Qualitätsprobleme, Colibakterien, Temperaturschwankungen der Quellen, Landw. Nutzung, Wasserhärte etc. der Gemeinde Tiefencastel hinsichtlich der Trink-Wasserversorgung. Die beiden Gemeindevorstände von Lantsch/Lenz und Tiefencastel befassen sich schon seit längerer Zeit um eine beidseits befriedigende Lösung. Heute ist der Grundsatzentscheid um die Anschliessung der Gemeinde Tiefencastel an die Trinkwasserversorgung zu fällen und weiter ob ein Projektierungskredit von Brutto CHF 30'000 bewilligt werden soll.

Nach der Diskussion erfolgen die beiden Abstimmungen.

a) Grundsatzentscheid Anschliessung an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde

Mit 140 JA-Stimmen und ohne Gegenstimme wird dem Grundsatzentscheid für die Anschliessung an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Tiefencastel bewilligt.

b) Bruttokredit von CHF 30'000 für Projektierung (Anteil Gemeinde Lantsch/Lenz CHF 15'000)

Mit 138 JA-Stimmen und ohne Gegenstimme wird der Bruttokredit von CHF 30'000, Anteil Gemeinde Lantsch/Lenz CHF 15'000 für die Projektierung genehmigt.

Trakt. 5

Varia

Der Gemeindepräsident informiert, dass am 28. Mai 2011 auf dem Schulhausplatz ein Flohmarkt durch die Schüler der Primarschule organisiert wird. Es werden nicht mehr benötigte Schulmöbel, Material etc. angeboten.

Da von der Diskussion nicht mehr Gebrauch gemacht wird beendet der neu gewählte Gemeindepräsident die Gemeindeversammlung um 23.00 Uhr.

Lantsch/Lenz, 24.05.2011

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Willi Simon

Fravi Ursin

Genehmigt am: