



Gemeinde
ST MORITZ

Botschaft

zuhanden der

Volksabstimmung

vom 25. September 2016

betreffend

Kredit für die Projektierung eines Pflegeheims auf dem Areal Du Lac in St. Moritz Bad mit Anpassung der Nutzungsplanung über CHF 2'305'000.-

Inhaltsverzeichnis

1	Erläuterungen zur vorliegenden Botschaft	4
2	Kurzfassung für eilige Leser	8
3	Antrag	10
4	Ausgangslage	11
5	Wie weiter nach dem Farkas-Nein?	12
6	Gründung Kommission Alterszentrum St. Moritz	12
7	Standort	13
8	Betriebskonzept	19
8.1	Leitziele	19
8.2	Angebot	19
8.3	Anzahl Pflegebetten	20
8.4	Raumprogramm	21
8.5	Trägerschaft	22
8.6	Betriebsführung	22
8.7	Betriebskosten	23
9	Was passiert mit Promulins?	23
10	Zusammenarbeit und Kostenteilung mit Partnergemeinden	24
11	Finanzierung	25
11.1	Pflegeheim, Erschliessung, Parkierung	25
11.2	Nutzungsplanung	25
11.3	Abgabe des Grundstücks im Baurecht	25
11.4	Kantonsbeiträge	26
12	Projektierungskredit	26
13	Kreditgenehmigungen in den Partnergemeinden	28
14	Vorgehensweise	28
15	Zeitplan	30

1 Erläuterungen zur vorliegenden Botschaft

Nach der Ablehnung des Kredites für den Neubau eines Pflegezentrums beim Spital Samedan in der Höhe von CHF 64.5 Mio. am 9. Februar 2014 durch den Oberengadiner Souverän einigten sich die Gemeindevorstände von Pontresina, Sils, Silvaplana und St. Moritz, gemeinsam den Bau eines Pflegeheims in St. Moritz voranzutreiben. Das Vorgehen erfolgte in Absprache mit den sieben Unterliegergemeinden der Planungsregion. Der St. Moritzer Gemeinderat stimmte dem Vorhaben zu und beschloss, eine nichtständige Kommission Alterszentrum zu bilden. Er beauftragte diese, ein Konzept samt den nötigen Entscheidungsgrundlagen für eine Kreditvorlage für ein Alters- und Pflegezentrum in St. Moritz zu erarbeiten.

Die nichtständige Kommission Alterszentrum St. Moritz nahm ihre Arbeit auf, diskutierte das der neuen Planung zugrunde liegende Raumprogramm und liess Abklärungen über das Areal Du Lac und das angrenzende Gebiet Salet mittels Potentialstudie und Baugrunduntersuchungen vornehmen. Mit den Partnergemeinden einigte man sich auf die Vorgehensweise und den favorisierten Standort für ein künftiges Pflegeheim. Anliegen der Gesamtarealentwicklung, welche ausschliesslich der Gemeinde St. Moritz zugeordnet wurden, sollten parallel zum Pflegeheim entwickelt werden. Die dafür notwendigen Planungsmittel sollten ebenfalls mit dem Projektierungskredit beantragt werden.

Die entsprechende Botschaft wurde ausgearbeitet und dem Stimmvolk von St. Moritz am 5. Juni 2016 unterbreitet. Vorgängig einigten sich die beteiligten Gemeinden, dass die Planung nur ausgelöst werden kann, falls alle vier Gemeinden den beantragten Geldern zustimmen. Die Vorlage betreffend „Kredit für die Projektierung eines Pflegeheims auf dem Areal Du Lac in St. Moritz Bad mit Anpassung der Nutzungsplanung über CHF 1'960'000.-“, wurde vom St. Moritzer Stimmvolk mit 67% Zustimmung angenommen. Ebenfalls erfolgte die Zustimmung der Gemeinden Sils (93%) und Silvaplana (92%) an den jeweiligen Gemeindeversammlungen sehr deutlich. Hingegen lehnte Pontresina an ihrer Gemeindeversammlung die Vorlage mit 65% Nein-Stimmen ab. Dies hat zur Folge, dass die Planung in dieser Zusammensetzung der Gemeinden nicht weiterverfolgt werden kann. Die Vertreter der Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz sowie die Mitglieder der nichtständigen Kommissi-

sion Alterszentrum St. Moritz prüften in der Folge, ob nach der Absage von Pontresina eine Planung zu dritt noch Sinn macht und welche Konsequenzen daraus entstehen. Insbesondere wurden Überlegungen zur Bettenzahl, Grösse und Erweiterbarkeit und damit zum Betrieb des Pflegeheims sowie zur Finanzierung gemacht. Aufgrund ihrer Empfehlung einigten sich die Vorstände der drei Gemeinden darauf, die Planungsabsicht auf dem Areal Du Lac aufrecht zu erhalten. Sie sind überzeugt, dass die klaren Abstimmungsergebnisse in ihren Gemeinden auch als ein Ja zum Standort Areal Du Lac zu interpretieren sind.

Ebenfalls wurde mit Vertretern der Unterliegergemeinden und des Kantons erneut das Gespräch gesucht. Es wurde ein Grobkonzept der Pflege Oberengadin ausgearbeitet, welches sich mit der Bedarfsplanung, der Aufteilung des Pflegeangebotes auf zwei Standorte, den Trägerschaften, den Investitionsbeiträgen des Kantons, den im Erneuerungsfonds des Pflegeheims Promulins zurückgestellten Mitteln und der Gesundheitsversorgung Oberengadin nach der Gebietsreform befasst. Bei den Überlegungen zur Bedarfsplanung konnte die in der Zwischenzeit von der Regierung im April 2016 beschlossene Rahmenplanung 2015 berücksichtigt werden. Diese rechnet mit einer künftigen Entlastung der Pflegeheime durch einen weiteren Ausbau der Spitex und alternative Wohnangebote. Die Beteiligten sind sich einig, dass für das Oberengadin von einem Bedarf von 120 bis 156 Pflegebetten auszugehen ist und dass zwei Standorte in Samedan und St. Moritz richtig sind. Nachdem Pontresina beschlossen hat, sich dem Projekt Promulins in Samedan anzuschliessen, soll die angestrebte Bettenzahl etwa hälftig aufgeteilt werden. An beiden Standorten sollen jeweils mindestens 60, maximal jedoch 72 bis 84 Betten entstehen. Diese Regelung wird für beide Standorte jeweils zu einer Heimgrösse führen, welche den Pflegebedürftigen eine angenehme Umgebung mit persönlicher Betreuung garantiert und trotzdem wirtschaftlich betrieben werden kann. Beide Standorte können ausgebaut oder mit Alterswohnungen ergänzt werden. Es entstehen für die beteiligten Gemeinden ausgeglichene Verhältnisse betreffend Aufteilung auf Bevölkerung und Finanzkraft. Der Verteilschlüssel des Kreises belastet die drei Oberliegergemeinden aktuell mit 47.2 %, die acht Unterliegergemeinden mit 52.8 % der jeweiligen Kosten. Gemäss Bevölkerungsstatistik lebten Ende 2014 in den drei Oberliegergemeinden 999 über 70-Jährige, in den acht Unterliegergemeinden waren es 1'159.

Die Vorgehensweisen für die beiden Planungen in Samedan und St. Moritz sind koordiniert. Dies nicht nur untereinander, sondern auch mit den kantonalen Behörden. Ebenfalls werden die Planungsschritte (Wettbewerb, Projektierung) parallel verlaufen. Während in Samedan die bestehende Substanz umgebaut oder abgebrochen und mit einem Neubau ersetzt werden soll, ist in St. Moritz ein Neubau geplant. Die dafür notwendigen Planungskredite werden derzeit in den Gemeinden eingeholt. Hier besteht zwischen den Standorten eine Differenzierung, als dass die Oberliegergemeinden den Planungskredit bis und mit Bauprojekt beantragen, die Unterliegergemeinden lediglich bis und mit Vorprojekt. Dies erklärt die unterschiedliche Höhe der beantragten Projektierungskredite. Zudem benötigt St. Moritz zusätzliche Planungsgelder für Abklärungen zur Arealentwicklung Du Lac und Anpassungen der Nutzungsplanung. Dies erlaubt für den nächsten Schritt, der Beantragung des Baukredites und der Anpassung der Nutzungsplanung, eine höhere Planungs- und Kostensicherheit. Dem Gemeindevorstand obliegt als Kontrollorgan die Aufgabe, nach Abschluss einer Planungsphase die darauf folgende Phase mit den dazu gehörenden finanziellen Mitteln freizugeben; erst danach wird die Planung fortgeführt. So kann nach dem Wettbewerb oder nach dem Vorprojekt auf Vorgaben und Änderungen gebührend reagiert werden. Die Planungskredite für das Pflegeheim Promulins und das Pflegeheim Du Lac sind also nur bedingt vergleichbar, beinhalten sie doch trotz ungefähr gleicher Anzahl Betten verschiedene Leistungen!

Damit der Leser den Vergleich der hier vorliegenden Botschaft zur Botschaft vom 5. Juni 2016 vornehmen kann, einige Hinweise:

- Die Botschaft vom 5. Juni 2016 wurde dort angepasst, wo inhaltliche Veränderungen dies zwingend notwendig gemacht haben; diese sind im Vorspann erwähnt
- Passagen mit Beteiligung von Pontresina wurden den geänderten Verhältnissen angepasst. Hingegen wurden Textbausteine, welche für die Geschichtsschreibung und das Verständnis Sinn machen, belassen und mit Zusatzinformationen oder zusätzlichen Abschnitten ergänzt
- Die Termine wurden aufgrund der weiteren Abklärungen angepasst
- Neue Erkenntnisse in der Gesamtplanung mit den Unterliegergemeinden wurden eingebracht

- Die Anzahl der in einer ersten Phase zu planenden Betten hat sich reduziert. Trotzdem wird sich der Planungskredit in seiner Gesamtheit nicht verändern. Die leichte Anpassung des Raumprogrammes wirkt sich auf den Planungsaufwand nicht aus. Auswirkungen werden erst in der Projektrealisierung und den Baukosten spürbar (Baukreditvorlage)
- Da sich Pontresina nicht mehr an den Planungskosten Du Lac beteiligt, werden diese neu auf drei statt vier Gemeinden aufgeteilt. Dies führt zu einer entsprechenden Erhöhung für die noch beteiligten drei Gemeinden
- Die Gemeinden Silvaplana und Sils stimmten ihrem Anteil an den entsprechend angepassten Projektierungskosten an ihren Gemeindeversammlungen vom 22. Juni 2016 und 25. August 2016 bereits zu
- Die Abklärungen zum Baugrund wurden in der Zwischenzeit gemacht; es haben sich keine Hinweise auf Altlasten ergeben

2 Kurzfassung für eilige Leser

Am 9. Februar 2014 lehnte der Oberengadiner Soverän den Kredit für den Neubau eines Pflegezentrums beim Spital Samedan in der Höhe von CHF 64.5 Mio. deutlich mit 65.7% der Stimmen ab. Da das Alters- und Pflegeheim Promulins aufgrund seiner räumlichen Gegebenheiten den Anforderungen an eine bedarfsgerechte und zeitgemässe Pflege und Betreuung nicht mehr entspricht, ist zwingend nach einer neuen Lösung zu suchen.

Die Gemeindevorstände von Pontresina, Sils, Silvaplana und St. Moritz einigten sich darauf, gemeinsam den Bau eines Pflegeheims in St. Moritz voranzutreiben. Das Vorgehen erfolgte in Absprache mit den sieben Unterliegergemeinden der Planungsregion.

Die vier Partnergemeinden beantragten die notwendigen Projektierungskredite je separat in ihren Gemeinden. Pontresina lehnte den Kredit ab. Sils, Silvaplana und St. Moritz stimmten zu. Aufgrund der klaren Resultate beschlossen die Vertreter dieser drei Gemeinden, das Projekt eines Pflegeheims in St. Moritz trotz des Neins aus Pontresina weiter zu verfolgen, ihre Vorlagen entsprechend anzupassen und der Stimmbevölkerung erneut zu unterbreiten. Vorgesehen sind in St. Moritz nun 60 bis max. 72 Pflegebetten. Am Standort Promulins in Samedan sollen 60 bis max. 84 Pflegebetten erstellt werden. Die acht Unterliegergemeinden haben entsprechende Planungsarbeiten für diesen Standort aufgenommen.

Als Standort für St. Moritz wurde das Areal Du Lac gewählt. Für das Areal wurde eine Potentialstudie in Auftrag gegeben, welche den Nachweis erbringen konnte, dass sich dieses unter Einbezug von Teilen des Quartierplans Salet für eine Bebauung mit einem Pflegeheim eignet. Allerdings werden für die angestrebte Grösse des Pflegeheims Anpassungen der Nutzungsplanung und des Quartierplans Salet notwendig werden.

Mit dem vorliegenden Projektierungskredit sollen die finanziellen Mittel bereitgestellt werden, damit ein Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben, ein Vor- und ein Bauprojekt ausgearbeitet und in St. Moritz die notwendige Anpassung der Nutzungsplanung durchgeführt werden können. Mit dem Projektierungskredit sollen zudem sämtliche Abklärungen betreffend Raumprogramm, Betriebs-

konzept, Trägerschaft und Finanzierung erfolgen. Es soll dargelegt werden, in welcher Form das Grundstück Du Lac dem künftigen Betreiber des Pflegeheims zur Verfügung gestellt wird. Wahrscheinlich ist die Abgabe im Baurecht. Ein entsprechender Baurechtsvertrag mit der Regelung des Baurechtszinses wird der St. Moritzer Stimmbevölkerung zusammen mit der Baukreditvorlage zur Abstimmung unterbreitet werden. Mit der Projektierung des Pflegeheims soll auch abgeklärt werden, ob die Gemeinde St. Moritz weitere Bedürfnisse in die Planung einbringen soll und will. Insbesondere sollen die Möglichkeiten des Areals für künftige Nutzungen geprüft werden und Synergien im Bereich der Aussenräume, Erschliessungen und Parkieranlagen aufgezeigt werden.

3 Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 15 Mitgliedern beantragt Ihnen der Gemeinderat mit 14 Ja-Stimmen, bei einer Enthaltung, dem Kredit für die Projektierung eines Pflegeheims auf dem Areal Du Lac in St. Moritz Bad mit Anpassung der Nutzungsplanung über CHF 2'305'000.- zuzustimmen.

Die Mehrwertsteuer ist in den beantragten Projektierungskosten eingerechnet.

St. Moritz, 25. August 2016

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident:
Sigi Aspiron

Die Gemeindeschreiberin-Stellvertreterin:
Gabi Bogner

4 Ausgangslage

Die Gemeinden sind gemäss Art. 20 Abs. 1 des Krankenpflegegesetzes des Kantons Graubünden (KPG) verpflichtet, für ein ausreichendes Angebot für die teilstationäre und stationäre Pflege und Betreuung von Langzeitpatienten und betagten Personen zu sorgen. Sie haben sich für die Erfüllung dieser Aufgabe mit den übrigen Gemeinden ihrer Spital- und Pflegeheimregion in zweckmässiger Weise zu organisieren (Art. 7 KPG) und eine regional abgestimmte Bedarfsplanung zu erstellen (Art. 20 Abs. 2 KPG).

Derzeit steht der Oberengadiner Bevölkerung für die Pflege und Betreuung von betagten Personen das Alters- und Pflegeheim Promulins in Samedan zur Verfügung. Das Alters- und Pflegeheim Promulins wurde im Jahr 1980 erstellt und 1993 mit einem Pflegeheimtrakt erweitert. Die Anforderungen an ein zeitgemässes Pflegeheim haben sich seither stark verändert. Dank der Unterstützung von Spitex können die älteren Personen länger zuhause oder in einer Alterswohnung leben. Ein Eintritt ins Pflegeheim wird meistens erst dann erwogen, wenn die Pflegebedürftigkeit diesen Schritt unumgänglich macht. Gemäss Pflegeheimliste des Kantons Graubünden verfügt das Alters- und Pflegeheim Promulins über insgesamt 108 bewilligte Pflegebetten, verteilt auf 58 Einzelzimmer und 25 Zweibettzimmer. Nicht alle Zimmer sind mit eigenen Duschen ausgestattet. Der Komfort für die Bewohner ist nicht mehr zeitgemäss. Die beengten räumlichen Verhältnisse beeinträchtigen überdies optimale Betriebsabläufe. Effektiv belegt sind im Alters- und Pflegeheim Promulins derzeit lediglich 84 Zimmer, da Zweibettzimmer nicht nachgefragt werden.

Die Kommission Spital und Alters- und Pflegeheim des Kreises Oberengadin erkannte schon vor Jahren den Handlungsbedarf und leitete 2007 mit einer Bedarfs- und Standortevaluation die Planung eines neuen Pflegeheims ein. Am 7. März 2010 stimmte die Bevölkerung einem Kreditbeschluss für einen Architekturwettbewerb für ein zentrales Pflegezentrum in Samedan zu. In der Folge bewilligte der Kreisrat einen Projektierungskredit von CHF 3 Mio. Den Kredit für den Neubau des Pflegezentrums Farkas in der Höhe von CHF 64.5 Mio. lehnte der Souverän indessen am 9. Februar 2014 sehr deutlich mit 65.7 Prozent der Stimmen ab. Als Gründe für das Nein wurden in erster Linie der Standort hinter dem Spital, aber auch die Grösse und die Kosten genannt.

5 Wie weiter nach dem Farkas-Nein?

Einig war man sich nach dem Nein zur Farkas-Vorlage darin, dass im Interesse der betagten Bevölkerung des Oberengadins möglichst rasch nach einer neuen Lösung gesucht werden muss. Der Umstand, dass mit der Gebietsreform der Kreis Oberengadin und damit gleichzeitig die Trägerschaft des Spitals und des Alters- und Pflegeheims Promulins per 31. Dezember 2017 aufgelöst wird und für das Spital und die Pflegeversorgung bis spätestens auf diesen Zeitpunkt hin neue Strukturen gebildet werden müssen, liess befürchten, dass die Planung eines neues Pflegeheims nun ins Stocken geraten würde.

Um der Bevölkerung schon bald einen neuen, tragfähigen Lösungsansatz präsentieren zu können, prüften die Gemeindepräsidenten von Pontresina, Sils, Silvaplana und St. Moritz verschiedene Varianten. Sie einigten sich darauf, gemeinsam den Bau eines Pflegeheims anzustreben und informierten den Kreispräsidenten, in seiner Funktion als Präsident der Kommission Spital und Alters- und Pflegeheim, den CEO des Spitals und Alters- und Pflegeheims sowie den Leiter des Kantonalen Gesundheitsamts über diese Absicht. Die vier Gemeinden evaluierten mögliche Standorte und kamen zum Schluss, dass St. Moritz aufgrund seiner zentralen Lage und das Areal Du Lac aufgrund seiner Grösse und Situierung für ein Alterszentrum geeignet sind. Die Vorstände der vier Gemeinden Pontresina, Sils, Silvaplana und St. Moritz kamen überein, die Vorgehensweise zu unterstützen und die Planung eines gemeinsamen Pflegeheims in St. Moritz voranzutreiben. Nach dem Ausscheiden von Pontresina beschlossen die Vorstände der drei Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz, das geplante Pflegeheim auf dem Areal Du Lac zu dritt zu realisieren. Die Vorstände der acht übrigen Gemeinden der Planungsregion Oberengadin streben gemeinsam eine Erneuerung des Alters- und Pflegeheims Promulins an.

6 Gründung Kommission Alterszentrum St. Moritz

Der St. Moritzer Gemeinderat stimmte dem Vorhaben eines Pflegeheims in St. Moritz im Grundsatz ebenfalls zu und beschloss am 26. März 2015, eine nichtständige Kommission Alterszentrum St. Moritz zu bilden. Er beauftragte die Kommission, ein Konzept samt den nötigen Entscheidungsgrundlagen für

eine Kreditvorlage für ein Alters- und Pflegezentrum in St. Moritz zu erarbeiten. Insbesondere wurde die Kommission beauftragt, die Bedürfnisse zu definieren, das Raumprogramm zu konkretisieren, den Standort und das Entwicklungspotential des Areals Du Lac zu klären, die regionalen Fragen mit den Oberengadiner Gemeinden zu koordinieren und die Planung mit dem Gesundheitsamt Graubünden abzustimmen. Im Weiteren sollte die Kommission Vorschläge für die Trägerschaft, mögliche Betriebskonzepte und die Finanzierung vorlegen und damit die Grundlagen für eine Kreditvorlage aufzeigen.

In der Folge erarbeitete sich die Kommission die notwendigen Grundkenntnisse, um die Ziele einer modernen, bedürfnisgerechten Pflege und Betreuung der älteren Wohnbevölkerung formulieren und das Planungsgebiet Du Lac beurteilen zu können. Dafür analysierte sie die für die Planung des Pflegezentrums Farkas verfassten Unterlagen und passte diese, wo notwendig und sinnvoll, auf die neuen Randbedingungen an. Zusätzlich besichtigte sie neu erstellte Pflegeheime vergleichbarer Grösse in Graubünden, tauschte sich mit den Betreibern aus und konnte so direkte Vergleiche verschiedener Konzepte anstellen. Im Weiteren wurden intensive Gespräche mit dem Kantonalen Gesundheitsamt geführt, welche unter anderem die Thematik der Subventionen und die Anzahl notwendiger Betten betrafen.

7 Standort

Das Areal Du Lac ist einer von wenigen Standorten in St. Moritz, der für ein Pflegeheim in Frage kommt. Das Areal verfügt über die notwendige Grösse, eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, den nahen Zugang zum See und Grünraum sowie zu den bestehenden Alterswohnungen. Zudem liegt es zentral im Einzugsbereich der drei beteiligten Gemeinden und auch in vertretbarer Distanz zum Spital, dem mutmasslichen Verwaltungsstandort eines künftigen regionalen Gesundheitszentrums. Die raumplanerischen Randbedingungen können auf dem Areal für das Pflegeheim und für weitere ergänzende Nutzungen geschaffen werden.



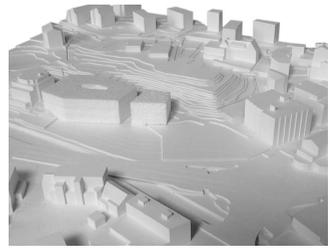
Teilareal QP Salet (grün)

Areal Du Lac (blau)

Für den neu vorgesehenen Standort Du Lac wurde eine Potentialstudie in Auftrag gegeben. In dieser wurde das Areal mit seiner näheren Umgebung analysiert und auf seine Bebaubarkeit geprüft. Das dafür von der Kommission beigezogene Richtraumprogramm wurde auf die anzustrebende Zahl von max. 72 Betten bemessen. Die in der Studie aufgezeigten fünf möglichen Bebauungsbereiche wurden bewertet und führten zu einem favorisierten Entwicklungsstandort.



Bebauungsvariante 1



MODELLBILD

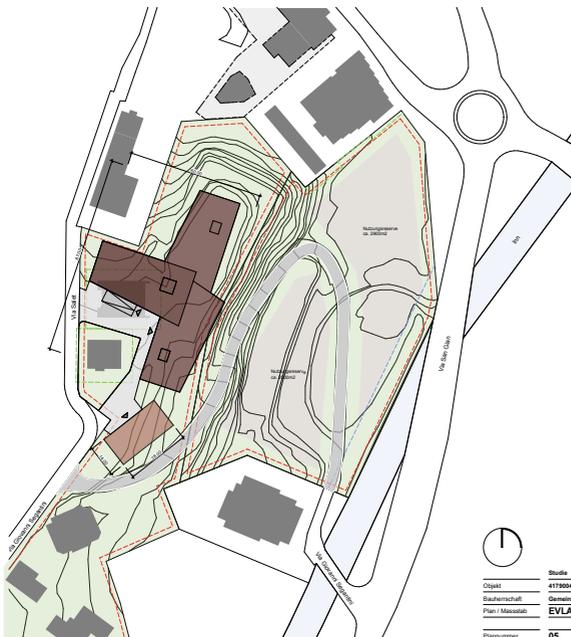


Studie	
Objekt	4179004 Pilgerzentrum Du Lac St. Moritz
Bauherrschaft	Gemeinde St. Moritz
Plan / Massstab	EVLA/ 1:1000
Planummer	05

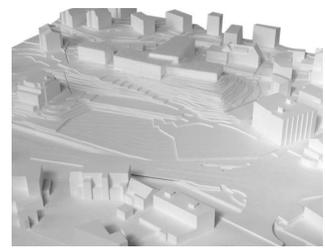
Architektur Planung Design

steigerconcept

steigerconcept ag
 5200 Imboden
 CH-8040 St. Gallen
 Telefon +41 (0)41 388 83 83
 Fax +41 (0)41 388 83 11
 info@steigerconcept.ch
 www.steigerconcept.ch



Bebauungsvariante 2



MODELLBILD

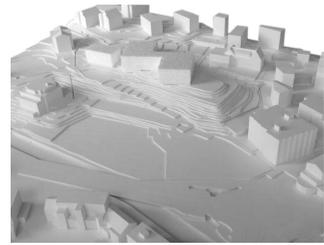


Studie	
Objekt	4179004 Pilgerzentrum Du Lac St. Moritz
Bauherrschaft	Gemeinde St. Moritz
Plan / Massstab	EVLA/ 1:1000
Planummer	05

Architektur Planung Design

steigerconcept

steigerconcept ag
 5200 Imboden
 CH-8040 St. Gallen
 Telefon +41 (0)41 388 83 83
 Fax +41 (0)41 388 83 11
 info@steigerconcept.ch
 www.steigerconcept.ch



MODELLBILD

Architectural Planning Design

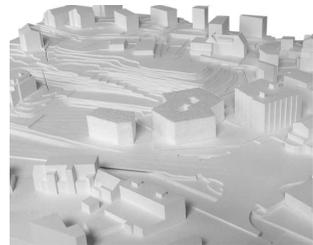
steigerconcept



Stadte	Stulle
Objekt	4179004 Pflegezentrum Du Lac St. Moritz
Bauherrschaft	Gemeinde St. Moritz
Plan / Massstab	CAPRICORN / 1:1000
Plannummer	09

steigerconcept ag
 Sattelknecht 8
 CH-7000 Sion
 Telefon +41 (0)24 384 83 83
 Fax +41 (0)24 384 83 11
 info@steigerconcept.ch
 www.steigerconcept.ch

Bebauungsvariante 3



MODELLBILD

Architectural Planning Design

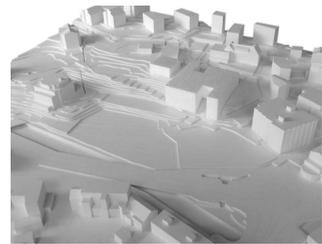
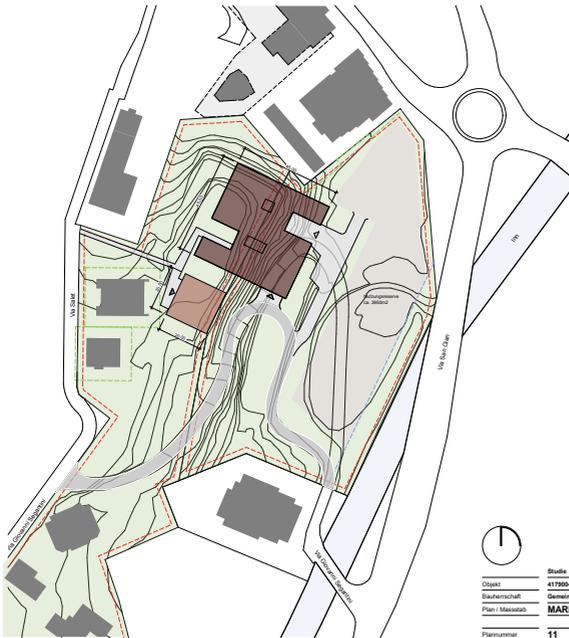
steigerconcept



Stadte	Stulle
Objekt	4179004 Pflegezentrum Du Lac St. Moritz
Bauherrschaft	Gemeinde St. Moritz
Plan / Massstab	SERPENTI / 1:1000
Plannummer	07

steigerconcept ag
 Sattelknecht 8
 CH-7000 Sion
 Telefon +41 (0)24 384 83 83
 Fax +41 (0)24 384 83 11
 info@steigerconcept.ch
 www.steigerconcept.ch

Bebauungsvariante 4



MODELLBILD



Studie	
Objekt	417004 Pflegezentrum Du Lac St. Moritz
Bauherrschaft	Gemeinde St. Moritz
Plan / Massstab	MARMOTTA/ 1:1000
Plannummer	11

Architekt: Renzo Debo

steigerconcept

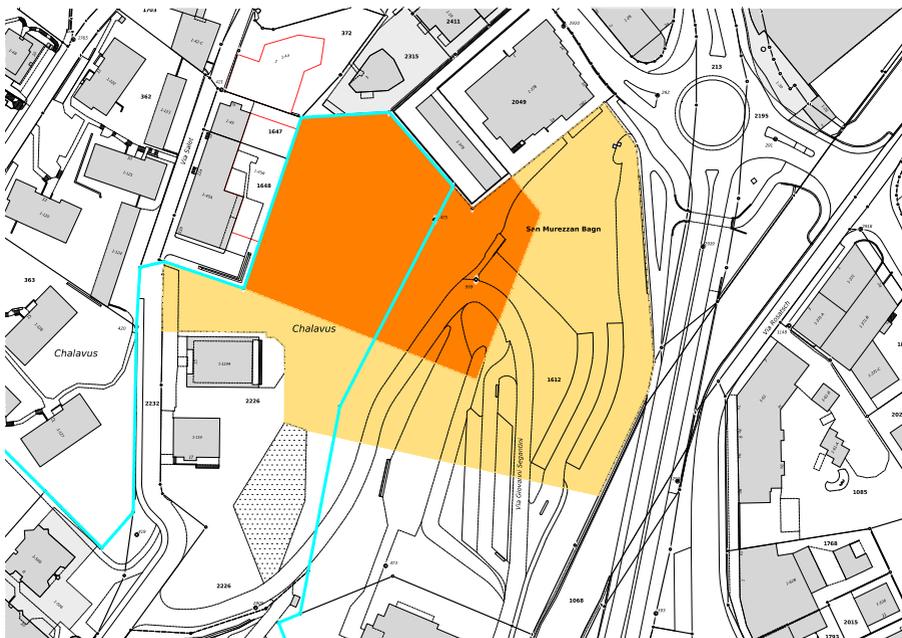
Industriestrasse 46
 7000 Luzern 8
 CH-4000 2740
 041 310 01 2044 366 03 03
 Fax: 041 310 01 11
 info@steigerconcept.ch
 www.steigerconcept.ch

Bebauungsvariante 5, Favorisierter Standort

Mit der Potentialstudie wurde auch aufgezeigt, ob und wo in unmittelbarer Nähe des Pflegeheims zusätzliche Alterswohnungen realisiert werden könnten. Zudem wurde das Reservepotential des Areals Du Lac und seiner näheren Umgebung für eine spätere Bebaubarkeit untersucht und die notwendigen Eingriffe in das heutige Areal wurden geprüft.

Die Potentialstudie hat nachgewiesen, dass sich das Areal unter Einbezug von Teilen des Quartierplans Salet für eine Bebauung mit einem Pflegeheim in der angestrebten Grösse eignet. Der favorisierte Standort liegt im Übergangsbereich zwischen der unteren Ebene des Areals Du Lac und der oberen Ebene des Quartiers Salet. Dieser Standort gewährleistet sowohl die Anbindung an den Wohn- und Grünraum Salet als auch an die Erschliessungsebene mit der öffentlichen Parkierung und dem Zugang zum See. Die Hanglage sollte es ermöglichen, das Gebäudevolumen optimal in die Landschaft einzubetten und so bestehende Gebäude und Aussichten nicht übermässig zu beeinträchtigen. Im Weiteren scheint es möglich, den Eingriff in das Areal Du Lac mit der bestehenden Parkierungsanlage verhältnismässig gering zu halten und damit

auch die Option künftiger Nutzungsentwicklungen auf dem Areal zu sichern. In einem nächsten Schritt sollen die in Frage kommenden Bebauungsfelder definiert und über einen Wettbewerb die genaue Lage und Ausformulierung des Pflegeheims gefunden werden.



Vorschlag mögliches Bebauungsfeld (orange) und Umgebungsperimeter

Die definierten Felder können mit Ausarbeitung der Wettbewerbsgrundlagen noch Anpassungen erfahren

Da in den bestehenden Zonen (Innere Dorfzone und Äussere Dorfzone) ein Pflegeheim in der angestrebten Grösse nicht realisiert werden kann, sind Anpassungen der Nutzungsplanung und des Quartierplans Salet notwendig. Diese Anpassungen werden auf das Vor- und Bauprojekt und auf künftig mögliche Nutzungen abgestimmt und gleichzeitig mit der Vorlage für den Baukredit des Pflegeheims beantragt.

8 Betriebskonzept

Ein detailliertes Betriebskonzept ist mit der Unterstützung von Fachpersonen im Laufe der weiteren Planung zu entwickeln. Nach dem heutigen Erkenntnisstand sind die wesentlichen Eckpunkte eines künftigen Betriebskonzeptes die folgenden:

8.1 Leitziele

Am Standort Du Lac soll ein modernes und offenes Alterszentrum entstehen. Die künftigen Bewohner sollen in der Nähe ihres bisherigen Umfeldes an einem sonnigen und zentral gelegenen Standort ihren Lebensabend verbringen können. Sie sollen sich im Pflegeheim zu Hause, in ihrer Würde geachtet und in ihrer Einzigartigkeit respektiert fühlen. Ihre Bedürfnisse stehen im Mittelpunkt.

Das Pflegeheim soll auch für Gäste einen attraktiven Treffpunkt bilden und sich zu einem Dienstleistungszentrum entwickeln, dessen Serviceangebot auch älteren Bewohnern in der Nachbarschaft zu Gute kommen soll.

8.2 Angebot

Das Pflegeheim Du Lac soll pflegebedürftigen betagten und allenfalls auch einzelnen pflegebedürftigen jüngeren Personen ein Zuhause bieten. Das Angebot soll in erster Linie auf die Bedürfnisse von Bewohnern mit einer mittleren bis höheren Pflegebedürftigkeit (BESA-Pflegestufen 3 bis 12) ausgerichtet sein und über spezielle Einrichtungen für demente Bewohner verfügen. Aber auch Bewohner mit einer niedrigeren oder allenfalls ohne Pflegebedürftigkeit (BESA-Pflegestufen 0 bis 2) sollen sich in der Institution wohlfühlen.

Eine kleine Anzahl Zimmer soll jeweils für die Entlastungs- sowie für die Akut- und Übergangspflege reserviert sein. Es sollen Ferienbetten zur Verfügung stehen, wenn pflegende Angehörige eine Auszeit und pflegebedürftige Personen deshalb vorübergehend eine passende Unterkunft und Betreuung benötigen. Ebenfalls sollen Tages- und Nachtstrukturen angeboten werden, um pflegende Angehörige zu entlasten.

Eine Cafeteria bzw. ein einfaches Restaurant soll für die Öffentlichkeit zugänglich sein und sich idealerweise zu einem geselligen Treffpunkt für Bewohner und Gäste entwickeln. Kulturelle Veranstaltungen und verschiedene Aktivitäten, welche vom Pflegeheim organisiert werden, sollen für alle Interessierten offen stehen.

Ziel soll es für die Gemeinde St. Moritz zudem sein, dass sich das Pflegeheim du Lac zu einem eigentlichen Dienstleistungszentrum entwickelt. Wie schon vielerorts praktiziert, könnten vom Pflegeheim aus Serviceleistungen, wie Wäsche- und Reinigungsservice, Notruf usw., bereitgestellt werden. Betagte Bewohner in der Nachbarschaft - insbesondere die Bewohner der gemeindeeigenen Seniorenwohnungen „Chalavus“ - könnten davon profitieren. Unabhängig vom vorliegend beschriebenen Projekt könnte die Gemeinde St. Moritz zudem den Bau von weiteren Alterswohnungen im Gebiet du Lac anstreben und allenfalls dafür Land im Baurecht ausschreiben, so dass zusätzlich ein bedarfsgerechtes Angebot an betreutem Wohnen entstehen könnte.

8.3 Anzahl Pflegebetten

Die Gemeinden einer Planungsregion haben ihr Angebot an Pflegebetten regional abzustimmen, damit insgesamt in der Region ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot an Pflegebetten zur Verfügung steht. Basis für die regionale Bedarfsplanung bildet die Kantonale Rahmenplanung.

Der Kreis Oberengadin erachtete bei der Planung des zentralen Pflegeheims Farkas aufgrund einer Umfrage bei den Gemeinden sowie gestützt auf die Kantonale Rahmenplanung 2010 einen Bedarf von 144 Pflegebetten für die Spital- und Pflegeheimregion Oberengadin als ausgewiesen.

Am 26. April 2016 beschloss die Regierung des Kantons Graubünden die Kantonale Rahmenplanung Pflegeheime 2015. Sie stützte sich dabei auf den im Auftrag des Gesundheitsamts erarbeiteten Obsan-Bericht zu den statistischen Grundlagen für die Pflegeheimplanung 2015-2035 vom September 2015. Gegenüber der Rahmenplanung 2010 korrigierte die Regierung die Zahlen leicht nach unten. Sie rechnet für das Oberengadin neu mit folgendem Bedarf an Pflegebetten:

- für das Jahr 2020 133 Pflegebetten
- für das Jahr 2025 166 Pflegebetten
- für das Jahr 2030 204 Pflegebetten

Die Regierung geht von einem optimistischen Szenario aus. Sie rechnet damit, dass sich die Pflegequote durch eine gezielte Förderung von alternativen Wohnangeboten und einem weiteren Ausbau der Spitex reduzieren lässt. Dass das Oberengadin in den vergangenen Jahren im kantonalen Vergleich immer eine unterdurchschnittliche Pflegequote aufwies, ist bei diesen Zahlen nicht berücksichtigt. In den Vernehmlassungen zum Obsan-Bericht wiesen denn auch verschiedene Teilnehmer darauf hin, dass der errechnete Bettenbedarf für das Oberengadin zu hoch sei. Die Gemeinden der Planungsregion Oberengadin erachten es angesichts ihrer speziellen Situation für richtig, von einem etwas niedrigeren Bedarf auszugehen. Sie befürworten einen etappenweisen Ausbau des Angebots an Pflegebetten, um flexibel auf die Nachfrage reagieren zu können.

Die elf Gemeinden des Oberengadins rechnen für die nächsten Jahre mit einem Bedarf an Pflegebetten von insgesamt mindestens 120 bis maximal 156 Pflegebetten. Die acht Unterlieggemeinden planen am Standort Promulins nun 60 bis 84 Pflegebetten, die drei Oberlieggemeinden 60 bis 72 Pflegebetten.

8.4 Raumprogramm

Für die Projektierung des zentralen Pflegeheims Farkas wurde ein detailliertes Raumprogramm erstellt. Dieses wurde auf die in St. Moritz maximal vorgesehene Anzahl von 72 Pflegebetten reduziert und auf die neue Lage und Grösse adaptiert. Die nun geplanten 60 bis 72 Pflegebetten sollen voraussichtlich auf drei bis vier Pflegegruppen mit je zwölf Einzelzimmern sowie auf ein bis zwei Pflegegruppen für demente Bewohner mit je zwölf Einzelzimmern verteilt werden, wobei eine flexible Nutzung möglich sein soll. Zur gemeinsamen Nutzung sind neben dem Eingangs- und Aufenthaltsbereich mit Cafeteria/Restaurant, ein teilbarer Mehrzweckraum, ein Raum der Stille, ein Ergotherapie- und Bewegungsraum sowie ein Raum für Haar- und Fusspflege vorgesehen. Dazu kommen die notwendigen Verwaltungs-, Dienst-, Personal-,

Technik- und Lagerräume. Für die Vorbereitung der Wettbewerbsphase wird das Raumprogramm verifiziert und nochmals auf das Gesamtpflegekonzept des Oberengadins abgestimmt sowie mit dem Gesundheitsamt abgesprochen.

8.5 Trägerschaft

Wenn die Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz auf dem Areal Du Lac gemeinsam ein Pflegeheim realisieren, braucht es dafür eine geeignete Trägerschaft. Folgende Rechtsformen sind in Betracht zu ziehen:

- Stiftung
- AG
- Zweckverband

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Vor- und Nachteile der verschiedenen Möglichkeiten aufzuzeigen und gegeneinander abzuwägen. In der Baukreditvorlage ist auch diesbezüglich das geplante Vorgehen aufzuzeigen. Spätestens zum Zeitpunkt des Baubeginns soll die Trägerschaft bereit stehen.

8.6 Betriebsführung

Das vom Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit verfasste Leitbild zur Organisation der Gesundheitsversorgung im Kanton Graubünden empfiehlt, alle Leistungen der Gesundheitsversorgung in der Spitalregion durch einen Anbieter zu erbringen. Ein sogenanntes Gesundheitszentrum soll alle den Gemeinden im Bereich des Gesundheitswesens obliegenden Aufgaben wahrnehmen, wie Spital, Alters- und Pflegeheime, Rettungswesen, Notfallversorgung, Spitex, Gesundheitsförderung und Prävention, wobei für die stationäre Versorgung mit Pflegebetten die Möglichkeit mehrerer Standorte explizit erwähnt ist (Leitbild zur Organisation der Gesundheitsversorgung im Kanton Graubünden vom 21. November 2013, S. 9, ¹). Die Vorteile eines solchen Gesundheitszentrums liegen auf der Hand. Synergien im Bereich der strategischen und operativen Betriebsführung, des Personal- und Rechnungswesens, der Logistik und Informatik sowie der Qualitätssicherung können genutzt

1 https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/djsg/ds/aktuelles/Aktuelle%20Dokumente/Leitbild_Gesundheitsversorgung_Web_PDF.pdf

werden. Ein solches Gesundheitszentrum ist auch für die Spital- und Pflegeregion Oberengadin anzustreben.

Wie die Strukturen für die Gesundheitsversorgung im Oberengadin nach der Auflösung des Kreises aussehen werden, ist heute noch nicht bekannt. Vorschläge hierzu werden noch in diesem Jahr erwartet. Neben der favorisierten Lösung mit der Betriebsführung durch ein regionales Gesundheitszentrum wäre allenfalls auch denkbar, dass die durch die drei beteiligten Gemeinden zu gründende Trägerschaft auch die Betriebsführung übernimmt. Schliesslich könnte auch in Betracht gezogen werden, den Betrieb öffentlich auszuschreiben und einer in der Alterspflege erfahrenen Organisation zu übertragen.

Die Organisation des Betriebes muss im Rahmen der weiteren Planung geklärt und mit der Botschaft für den Baukredit aufgezeigt werden. Selbstverständlich sind die heute gesetzlich vorgeschriebenen bzw. allgemein anerkannten Standards hinsichtlich Betriebsorganisation, Management und Qualitätssicherung einzuhalten.

8.7 Betriebskosten

Pflegeheime werden finanziert durch Beiträge der Bewohner, der obligatorischen Krankenversicherung und von Kanton und Gemeinden. Die Höhe der Beiträge ist gesetzlich geregelt und abgestuft nach Pflegebedarf. Erfahrungsgemäss kann der Betrieb eines Pflegeheims in der geplanten Grösse bei einer ausreichenden Auslastung mit den gesetzlichen Beiträgen finanziert werden. Das neue Pflegeheim ist jedenfalls so zu projektieren, dass ein kostendeckender Betrieb erreicht werden kann. Mit dem Bauprojekt und der entsprechenden Baukreditvorlage werden die zu erwartenden Betriebskosten aufgezeigt.

9 Was passiert mit Promulins?

Das Alters- und Pflegeheim Promulins gehört dem Kreis Oberengadin. Aufgrund der Gebietsreform wird der Kreis Oberengadin per 31. Dezember 2017 aufgelöst. Da die Führung des Spitals und des Alters- und Pflegeheims gemäss Statuten nicht zu den Aufgaben der Region Maloja gehört, gehen diese Insti-

tutionen nicht in das Vermögen der Region über. Für das Spital und für das Alters- und Pflegeheim Promulins sind neue Trägerschaften zu bilden. Es ist vorgesehen, dass das Spital von den elf Oberengadiner Gemeinden zusammen und das Alters- und Pflegeheim Promulins von den acht Unterliegergemeinden übernommen werden soll, in welcher Form ist noch nicht geklärt. Wie der Land- und Gebäudewert von Promulins sowie die im Erneuerungsfonds zurückgelegten Mittel zwischen den Gemeinden aufgeteilt werden, ist derzeit Gegenstand von Verhandlungen und wird in den nächsten Monaten geklärt werden.

10 Zusammenarbeit und Kostenteilung mit Partnergemeinden

Die drei beteiligten Gemeinden streben eine gemeinsame, partnerschaftliche Lösung an. Den Gemeindepräsidenten von Sils und Silvaplana wurde bereits früh die Gelegenheit geboten, die Anliegen ihrer Gemeinden einzubringen. Der vorgesehene Standort wurde gemeinsam festgelegt, das Raumprogramm und Betriebskonzept zusammen entwickelt, die politische und planerische Vorgehensweise einvernehmlich festgelegt.

Die anfallenden Projektierungs- und Realisierungskosten sollen nach dem jeweils geltenden regionalen Verteilschlüssel, wie er in Art. 33 der Statuten für die Region Maloja definiert ist, aufgeteilt werden: hälftig nach Massgabe des Ertrages der Einkommens- und Vermögenssteuern natürlicher Personen und der Gewinn- und Kapitalsteuern juristischer Personen gemäss Kantonssteueranlage für die dem Geschäftsjahr vorangehende Steuerperiode und hälftig im Verhältnis der Einwohnerzahl (ständige Wohnbevölkerung) gemäss jeweils letztverfügbarer amtlicher Bevölkerungsstatistik STATPOP.

Die Gemeinden sollen Delegierte in die Planungs- und Baukommissionen entsenden und so die einzelnen Projektierungsphasen mit Wettbewerb, Ausarbeitung von Vor- und Bauprojekt, Ausführungsplanung bis und mit Realisierung und Abschlussarbeiten mitbegleiten können. Eine noch zu bestimmende Bauherrenvertretung soll eine neutrale, kosten- und termingerechte Projektabwicklung unter Berücksichtigung aller Anliegen garantieren.

11 Finanzierung

11.1 Pflegeheim, Erschliessung, Parkierung

Die Realisierung des Pflegeheims auf dem Areal Du Lac verursacht einerseits Kosten für das Pflegeheim selbst, andererseits wird das heutige Areal Du Lac beeinträchtigt und es werden deshalb Folgekosten anfallen. Bestehende Erschliessungen, Parkierungsanlagen und Geländetopographien werden durch das neue Projekt betroffen sein. Die weitere Planung wird zeigen, welche Kosten durch diese Beeinträchtigungen entstehen werden, wo sich diese ergeben und wie diese unter den Beteiligten aufgeteilt werden können. Es besteht die klare Absicht, die Folgekosten minimal zu halten. Es soll aber auch abgeklärt werden, wo Synergiepotential sinnvoll genutzt werden kann, dies namentlich im Bereich der öffentlichen Parkierung. Kosten für allfällige zusätzliche Parkplätze, die über den Bedarf des Pflegeheims hinausgehen, sind von der Gemeinde St. Moritz zu tragen. In der Baukreditvorlage werden die Teilprojekte dazumal detailliert beschrieben, die Kosten zugeordnet und separat aufgeführt.

11.2 Nutzungsplanung

Zwischen den beteiligten Gemeinden besteht Einigkeit darin, dass St. Moritz ein zonenkonformes Areal zur Verfügung stellt. Die Kosten für die Anpassung der Nutzungsplanung fallen deshalb nur für St. Moritz an.

11.3 Abgabe des Grundstücks im Baurecht

Die Frage, in welcher Form die Gemeinde St. Moritz der künftigen Trägerschaft das für die Realisierung des Pflegeheims notwendige Grundstück zur Verfügung stellt, ist noch nicht abschliessend beantwortet. Wahrscheinlich ist die Abgabe im Baurecht. Ein entsprechender Baurechtsvertrag mit der Regelung des Baurechtszinses wird der St. Moritzer Stimmbevölkerung zusammen mit der Baukreditvorlage zur Abstimmung unterbreitet werden.

11.4 Kantonsbeiträge

Die Planungsregionen haben gemäss Krankenpflegegesetz Anspruch auf Investitionsbeiträge in der Höhe von

- CHF 160'000.- für jedes in Übereinstimmung mit der kantonalen Rahmenplanung zusätzlich geschaffene Pflegebett (Art. 21 Abs. 1 lit. a) KPG)
- CHF 120'000.- für jedes in Übereinstimmung mit der kantonalen Rahmenplanung durch Umwandlung von einem Zweibettzimmer in ein Einbettzimmer geschaffenes Zimmer bis zu einem maximalen Anteil an Einbettzimmern von 90 Prozent (Art. 21 Abs. 3 KPG)

Da die Investitionsbeiträge an die Planungsregion gehen, kann das entsprechende Gesuch nur gemeinsam und erst, wenn auch die Planung für den Neubau am Standort Promulins fortgeschritten ist, gestellt werden. Die Investitionsbeiträge hängen von der Gesamtzahl der in der Planungsregion Oberengadin projektierten Anzahl Pflegebetten ab und können deshalb noch nicht beziffert werden. Sie fallen nur für zusätzliche Betten an, für welche bis heute noch keine Beiträge entrichtet wurden. Bis zur Baukreditvorlage werden dazu Aussagen gemacht.

12 Projektierungskredit

Die Erarbeitung des Kreditantrages in den einzelnen Gemeinden ist Sache der jeweiligen Gemeinde. Die dafür anfallenden Kosten sollen deshalb auch durch diese getragen werden. Die Kreditanträge sind zeitlich und finanziell auf einander abgestimmt.

Die Aufwendungen für die vorliegende Botschaft (Projektierungskreditvorlage) an das Stimmvolk der Gemeinde St. Moritz werden alleine durch diese über das ordentliche Budget 2016 getragen. Ebenso sollen die Aufwendungen für die Ausarbeitung der „Botschaft an den Stimmbürger betreffend Baukredit und Anpassung der Nutzungsplanung“ im entsprechenden Jahr ins Budget eingestellt werden.

Die gemeinsamen Planungskosten bis zur Erstellung des Bauprojektes (exkl.

Baueingabe) werden auf CHF 2.3 Mio. geschätzt. In den Planungskosten enthalten sind die Vorstudien, das Planerwahlverfahren (Wettbewerbsverfahren), die Ausarbeitung eines Vorprojektes und eines Bauprojektes sowie die Aufwendungen der externen Bauherrenbegleitung. Die Planungskosten werden nach dem regionalen Verteilschlüssel aufgeteilt.

Die Kosten, welche ausschliesslich für die Gemeinde St. Moritz anfallen, können nur in Zusammenhang mit dem siegreichen Wettbewerbsprojekt und den daraus möglichen und sinnvollen Vorgaben für eine Weiterbearbeitung zum Vor- und Bauprojekt genau beziffert werden. Es macht in der Projektierungsphase jedoch Sinn, mögliches Synergie- und Entwicklungspotential aufzuzeigen und die entsprechenden Planungsgelder bis und mit Phase Bauprojekt bereitzustellen. Die dafür notwendigen Planungskosten werden auf CHF 530'000.- geschätzt. Es wird sich in einer frühen Phase zeigen, ob diese Gelder auch tatsächlich beansprucht werden müssen.

Nach dem aktuell geltenden regionalen Verteilschlüssel müssen die drei beteiligten Gemeinden folgende Finanzen für die Projektierung bereitstellen:

Kreisschlüssel (gültig für 2016, Basis 2014)

	Sils	Silvaplana	St. Moritz	Gesamttotal
Einkommens- und Vermögenssteuern	2'734'716	5'262'830	25'175'227	33'172'773
Ertrags- und Kapitalsteuern	388'804	334'768	3'270'339	3'993'911
Total Steuern	3'123'520	5'597'598	28'445'566	37'166'684
Steuersatz in %	80.00	67.00	60.00	69.00
Berechnung auf 100% Kantonssteuern	3'904'400	8'354'624	47'409'277	59'668'301
Bevölkerungszahl	768	1'067	5'233	7'068
Anteil Steuern	3.5%	7.49%	42.52%	53.52%
Anteil Bevölkerung	4.44%	6.16%	30.23%	40.83%
Total	7.94%	13.66%	72.75%	94.35%
: 2 = Verteilschlüssel	3.97%	6.83%	36.38%	47.18%
Anteil 3 Gemeinden	8.41%	14.48%	77.11%	100.00%
Projektierungskredit du Lac	193'524	332'934	1'773'542	2'300'000
Projektierungskredit nur St. Moritz			530'000	
Total (gerundet)	195'000	335'000	2'305'000	

13 Kreditgenehmigungen in den Partnergemeinden

Nachdem die Gemeindeversammlung Pontresina am 30. Mai 2016 den Projektierungskredit abgelehnt hatte, passte der Gemeindevorstand von Silvaplana seine Kreditvorlage an die sich abzeichnenden neuen Gegebenheiten an und erhöhte den Kreditantrag anteilmässig. Die Gemeindeversammlung Silvaplana stimmte bereits am 22. Juni 2016 dem Projektierungskredit in der Höhe von CHF 335'000.- mit 190 Ja-Stimmen, 16 Nein-Stimmen und 17 Enthaltungen zu.

Die Gemeindeversammlung Sils stimmte am 25. August 2016 dem Projektierungskredit in der angepassten Höhe von CHF 195'000.- mit 94% Ja-Stimmen zu.

Beide Partnergemeinden haben somit ihre Kreditvorlagen bereits verabschiedet. Die Planung kann ausgelöst werden, wenn die Stimmbevölkerung von St. Moritz dem Projektierungskredit an der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 ebenfalls zustimmt.

14 Vorgehensweise

Mit der Zustimmung zum vorliegenden Projektierungskredit ermöglicht der Stimmbürger die Durchführung der notwendigen Vorbereitungs- und Planungsarbeiten bis und mit Ausarbeitung eines vollständigen Bauprojektes am Standort Du Lac. Es sollen folgende Schritte eingeleitet werden:

In einer ersten Phase soll(en)

- das Raumprogramm in Zusammenarbeit mit Sils und Silvaplana definitiv ausgearbeitet werden
- das Raumprogramm auf das Alterszentrum Promulins Samedan und damit auf die Bedürfnisse des gesamten Oberengadins abgestimmt werden
- abgeklärt werden, welche weiteren Nutzungsarten auf dem Areal Du Lac neben einem Alterszentrum gleichzeitig oder später realisiert werden können und sollen (Arealentwicklungspotential)
- allenfalls weitere Anliegen, welche nur die Gemeinde St. Moritz betreffen,

- für die Folgephase formuliert und das Raumprogramm entsprechend ergänzt werden

In einer zweiten Phase soll(en)

- der Projektierungs- und Wettbewerbsperimeter Du Lac abschliessend festgelegt werden
- die planerische Grundlage für einen Wettbewerb bereitgestellt werden
- das anzuwendende Wettbewerbsverfahren gewählt werden
- der Wettbewerb vorbereitet und durchgeführt werden
- das siegreiche Planungsteam mit den fehlenden Spezialisten ergänzt und die notwendigen Aufträge für die Bearbeitung zum Vor- und Bauprojekt erteilt werden

In einer dritten Phase soll

- ein Vorprojekt mit Kostenschätzung erarbeitet werden
- der entsprechende Kostenteiler zwischen den beteiligten Gemeinden ausgewiesen werden

In einer vierten Phase soll

- ein detailliertes Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet werden
- der definitive Terminplan ab Baubewilligungsverfahren bis zur Fertigstellung präsentiert werden

Die Planung des Pflegeheims beinhaltet auch die allenfalls notwendigen Anpassungen der Arealerschliessung und der Erschliessung des Quartiers Salet über das Areal Du Lac.

In den Phasen zwei, drei und vier ist der Kostenteiler zwischen den drei beteiligten Gemeinden vorgängig festzulegen. Zum heutigen Zeitpunkt ist vorgesehen, den regionalen Verteilschlüssel sinngemäss anzuwenden. Kosten, welche nicht durch alle gemeinsam getragen werden, sind separat aus- und zuzuweisen.

Die Phasenabschlüsse eins bis vier sind jeweils vom Gemeindevorstand zu genehmigen und dem Gemeinderat zu präsentieren. Die Folgephase kann nur freigegeben werden, sofern die vorhergehende Phase vom Gemeindevorstand

(und sinngemäss auch von den Gemeinden Sils und Silvaplana) genehmigt wurde.

Ebenfalls sind aufgrund des Vorprojektes die Grundlagen für die Anpassung der Nutzungsplanung zu erarbeiten, mit dem Bauprojekt abzugleichen und gleichzeitig mit dem Baukredit vom Stimmvolk genehmigen zu lassen.

15 Zeitplan

Folgender Zeitablauf ist vorgesehen:

- Abklärungen Baugrund erfolgt
- Eingabe Gesuchsunterlagen Phase I beim Kanton
(in Abstimmung mit Unterliegergemeinden) Oktober 2016
- Definition Raumprogramm
in Absprache mit Partnergemeinden bis Oktober 2016
- Ausarbeitung Wettbewerbsgrundlagen bis März 2017
- Durchführung Wettbewerb inkl. Jurierung bis Oktober 2017
- Ausarbeitung Vorprojekt bis Mitte 2018
- Ausarbeitung Bauprojekt bis Ende 2018
- Ausarbeitung Anpassung Nutzungsplanung bis Ende 2018
- Botschaft Baukredit und Anpassung Nutzungsplanung Mai 2019

Gemeindeverwaltung St. Moritz
Via Maistra 12
7500 St. Moritz
www.gemeinde-stmoritz.ch