



GEMEINDE ANDEER

Einladung
zur Gemeindeversammlung vom
Freitag, 23. Juni 2017
20.15 Uhr in der Mehrzweckhalle, Andeer

Werte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

An der kommenden Gemeindeversammlung haben Sie über folgende Traktanden zu befinden:

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 28. April 2017
3. Finanzierung Bergbahnen Splügen-Tambo AG
4. Verkauf Liegenschaft Sunnastall, Parzelle Nr. 556
5. Orientierungen
6. Verschiedenes

Zu jedem Traktandum liegen die Unterlagen während den ordentlichen Öffnungszeiten in der Gemeindekanzlei auf.

Botschaft

3. Finanzierung Bergbahnen Splügen-Tambo AG

Einleitung

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 28. April 2017 wurde durch die damals noch im Amt verbliebenen Verwaltungsräte aufgezeigt, wie dramatisch und komplex die Situation der Bergbahnen Splügen-Tambo AG ist und dass ein geordneter Neuanfang nur dann möglich ist, wenn die Finanzen umgehend ins Lot gebracht werden können.

Obwohl die finanzielle Situation des Unternehmens mit rund 6.5 Millionen CHF Fremdkapital zur Zeit äusserst kritisch ist, gibt es Aktionäre, mutige Investoren und auch äusserst motivierte Verwaltungsräte, die sich für die Bergbahnen Splügen und die Region engagieren wollen. Sie alle glauben an die Region und an einen Neuanfang der Bergbahnen in Splügen. Ein Sterbenlassen des Unternehmens hätte fatale Folgen für Splügen und die ganze Region.

Der neu gewählte Verwaltungsrat hat am 28. April 2017 die schwierige Herkulesaufgabe übernommen, die Bergbahnen Splügen zu retten. In wenigen Wochen hat er den Neuanfang bereits intensiv initiiert und die verschiedenen Bereiche, wie die Finanzierung, die strategische Neuausrichtung, die Angebotsentwicklung, ein neues Pricing als auch die operative Mannschaft soweit aufgearbeitet, damit das Unternehmen, so wie es heute dasteht, überhaupt noch eine Chance für die Zukunft haben kann. In wie weit die Rettung möglich sein wird, ist nach wie vor offen. Der Verwaltungsrat ist aber – immer unter dem Vorbehalt der Klärung der Finanzierungsfragen – sehr zuversichtlich!

Mit dieser Botschaft möchte der Verwaltungsrat den Gemeinden einen aktuellen Überblick über die Gesamtsituation und die zu treffenden Massnahmen sowie die zeitlichen Verhältnisse geben. Gerade in der aktuellen Situation, in der kurzfristige Entscheidungen zu treffen und Lösungswege vorzugeben sind, ist eine gut ausbalancierte Flughöhe notwendig, damit flexible und chancenreiche Impulse möglich sind. Daher kann dieses Dokument nach nur einem Monat intensivster Arbeit noch nicht alle Details darlegen. Der Verwaltungsrat möchte mit diesem Dokument auch nicht die bisherigen Leistungen auf strategischer und operativer Stufe schmälern bzw. negativ darstellen. Vielmehr geht es dem neuen Verwaltungsrat darum, die ganze Problematik transparent und vollständig (soweit bisher überhaupt möglich) darzustellen. Es kann jedoch nicht genügend klar darauf hingewiesen werden, dass die finanzielle Situation äusserst angespannt ist und finanzielle Entlastungsmassnahmen zwingend notwendig sind.

Ausgangslage

Im Sinne von verschiedenen Sofortmassnahmen hat der Verwaltungsrat eine Standortbestimmung vorgenommen und bis anhin die wichtigsten Geschäftsbereiche auch unter Beizug von Fachspezialisten analysiert. Im Rahmen von verschiedenen Audits mussten unzählige Schwachstellen und Unzulänglichkeiten innerhalb des Betriebes festgestellt werden. Mittels verschiedener Massnahmen konnten bzw. werden zukünftig die bislang grössten Risiken reduziert. Leider sind diese mit finanziellen Folgen verbunden.

Aufgrund der kaum vorhandenen Liquidität sind dadurch dem Verwaltungsrat im Moment noch die Hände für eine erfolgreiche Umsetzung dieser zwingend notwendigen Massnahmen gebunden.

Anlagen/Investitionen

Anlagen	bis 31.10.17	2018	2019	2020
8-er Gondelbahn, Erneuerung Motor/Steuerung	900'000			
3-er Sesselbahn, Erneuerung Seil/Klemmen		230'000		
3-er Schlepplift, Ersatz				* 900'000
Ticketing-System		100'000		
Beschneigung, Erneuerung	200'000			
Beschneigung, Erweiterung		2'000'000	500'000	
Fahrzeugpark, Erneuerung	40'000	340'000	40'000	500'000
Gastronomie, Gebäude	50'000	200'000		
Total	1'190'000	2'870'000	540'000	1'400'000
5.0 bis 6.0 Millionen (* evtl. 2021)				

Finanzmittelbeschaffung

Die Finanzmittelbeschaffung soll durch kurzfristig eingeschossenes Kapital der Gemeinden, der Aktionäre und der Investoren im Rahmen von Darlehen und/oder Eigenkapital realisiert werden.

Dabei ist angedacht, dass die Gemeinden sich in einem ersten Schritt im bereits vorgesehenen Rahmen, mit dem bisherigen Verteiler, mit Fr. 800'000 beteiligen sollen.

Da die abschliessende Sanierung der Bergbahnen Splügen-Tambo AG bislang noch nicht geklärt ist (einvernehmlicher/freiwilliger Schuldenerlass, Nachlassstundung, Konkurs), ist noch offen, ob diese Finanzmittel als Fremd- oder Eigenkapitaleinlage eingebracht werden.

Sofern diese angedachte Finanzmittelbeschaffung in den kommenden Wochen nicht sichergestellt werden kann, müssen die Investitionen, welche bis Ende Oktober 2017 eingeplant sind, drastisch reduziert beziehungsweise auf das Folgejahr 2018 verschoben werden.

Dies hätte dann zur Folge, dass die Gondelbahn mit einem Ersatzmotor und mit der alten Steuerung, welche mit einem potenziell hohen Ausfallsrisiko verbunden ist, in der kommenden Wintersaison betrieben werden müsste.

Anträge

- 1. Der Gemeindevorstand beantragt der Finanzierung der Bergbahnen Splügen-Tambo AG mit einem Beitrag von Fr. 162'500.--, zuzustimmen.**
- 2. Die Gemeindeversammlung erteilt dem Gemeindevorstand die Kompetenz zur Fortführung des Betriebes den Beitrag von Fr. 162'500 der Bergbahnen Splügen-Tambo AG oder einer allfälligen Nachfolgegesellschaft im Rahmen eines Darlehens, das in einem späteren Zeitpunkt in Aktienkapital gewandelt, oder direkt als Eigenkapital, zur Verfügung zu stellen.**
- 3. Die Gemeindeversammlung ist damit einverstanden, dass der Verwaltungsrat die Kompetenz für Verhandlungen mit potenziellen Mehrheitsaktionären für zusätzliches Kapital erhält, das über die Überbrückungsfinanzierung der Gemeinden von Fr. 800'000 (gemäss Antrag 1) hinausgeht und weitere private Investoren sucht.**
- 4. Die Gemeindeversammlung erteilt dem Gemeindevorstand die Kompetenz, dem im Rahmen der Bilanzsanierung notwendigen Kapitalschnitt bis 90% zuzustimmen.**

4. Verkauf Liegenschaft Sunnastall, Parzelle Nr. 556

Die Gemeinde Andeer ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 566; diese liegt im Perimeter des Quartierplanes Quader (Erlass 4. September 2012). Neben den Quartierplanbestimmungen sind der Bestandesplan, der Neuzuteilungsplan, der Gestaltungsplan und der Erschliessungsplan für eine Bebauung des Grundstückes massgebend.

Gemäss Quartierplanung sind folgende Festlegungen massgebend:

- Gestaltungsplan (Baugestaltungslinie, Baubereich Neubauten, Vorbereiche und Bereich Aussenraum/Garten).
- Erschliessungsplan (Zufahrten ab Veia Granda [Westen], Veia Survis [Südosten] und Veia da Tgavugls [Nordosten]; jeweils 2 oberirdische Besucherparkplätze bei den Zufahrten zur unterirdischen Parkierung).
- Neuzuteilungsplan sowie Quartierplanvorschriften (Verfahren allgemein, Entschädigungen von Parkplätzen sowie provisorische Parkierungslösungen auf Parz. Nr. 564 in Art. 30, max. temporär 10 Parkplätze an der Veia Survis).

Bei der Gemeinde sind am 2. Dezember 2016 zwei Bebauungsvorschläge (Vorprojekte) der Luzi Immobilien AG (Arch. Ivano Iseppi) und der Müller Immobilien AG (Arch. Hansjürg Erismann) für die Parzelle Nr. 566 eingegangen. Die Luzi Immobilien AG unterbreitet eine zusätzliche Variante, welche auch die Parz. Nr. 720 einbezieht. Eine Veräusserung von Gemeindeliegenschaften bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Zur Vorbereitung der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung hat der Gemeindevorstand folgendes Vorgehen bestimmt:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Brief an interessierte Investoren/Risikoträger | Ende März 2017 |
| - Gesprächsrunde mit den beiden Anbietern, Fragen | Freitag 7. April 2017 |
| - Eingabe der Angebote | 21. April 2017 |
| - Auswertung der Angebote | bis Mitte Mai 2017 |
| - Beschluss Gemeindeversammlung (Grundsatzentscheid Landverkauf) | 23. Juni 2017 |
| - Vertragsunterzeichnung mit Investoren/Risikoträger | Aug./Sept. 2017 |

Der Gemeindevorstand hat von den interessierten Investoren/Risikoträgern folgende Unterlagen verlangt:

- Einfaches Vorprojekt (Grundriss, Schnitt, Etappierung)
- Vorgehensvorschlag für die weiteren Planungsschritte
- Zeitplan bis zur Realisierung, eine allfällige Etappierung, den entsprechenden Zeitraster bis zur kompletten Erstellung sowie Angaben über den vorgesehenen Wohnungs-/Nutzungsmix
- Bedingungen Bonität/Finanzierung
- Wirtschaftlichkeit des Projektes
- Preisangebot für Landkauf, ev. Baurecht oder Miete

Es ist vorgesehen mit dem von der Gemeindeversammlung ausgelobten Investor/Risikoträger einen Kaufvertrag abzuschliessen.

Mit Datum vom 21. April 2017 sind bei der Gemeinde zwei Angebote (liegen in der Gemeindekanzlei auf) durch Luzi Immobilien AG (Architekt Ivano Iseppi), Andeer und Müller Immobilien AG (Architekt Hansjürg Erismann), Andeer, eingegangen.

Der Gemeindevorstand hat die beiden Angebote anhand nachfolgend dargelegter Beurteilung geprüft:

Beschrieb	Luzi Immobilien AG Beurteilung	Müller Immobilien AG Beurteilung
Funktionale Anbindung Veia Granda Adressbildung	Bescheiden („Nebenfassade“ und Parkplätze), Haupteingang über Parkplatzhof im Rückraum; Auffindbarkeit und Adressbildung nicht optimal	Gut; Hauptfront mit Entrée und gedecktem Vorbereich, Haupteingang direkt auf Vorplatz und Veia Granda gerichtet, Auffindbarkeit und Adressbildung überzeugend.

Beschrieb	Luzi Immobilien AG Beurteilung	Müller Immobilien AG Beurteilung
Innenräumliche Qualitäten	Grundrisse wirken schematisch und noch wenig ausgereift (gefangene Nasszellen). Kompaktes, innen liegendes Treppenhaus ohne Tageslicht. Position an innerer Gebäudeecke ist hinsichtlich Grundrissflexibilität nicht optimal.	Grundrisse wirken ausgereift und belegen, dass vielfältige, gut proportionierte und natürlich belichtete Räume realisiert werden können (auch Nasszellen). Grosszügiges, innenliegendes Treppenhaus mit Belichtungsmöglichkeit über Treppenaue. Hinsichtlich Grundrissflexibilität geschickte Positionierung, wertvolle Überhöhe im EG (3 m)
Aussenräumliche Qualitäten	Das angestrebte, oberirdische Parkplatzangebot bedingt grossflächige Befestigungen des knappen Gebäudeumschwunges. Der vorgesehene Parkplatzhof auf der Südwestseite des Winkelbaus schmälert die Aussenraumqualität für die Nutzer des Neubauobjektes sowie der Nachbargebäude gleichermaßen (Sitzplatz und Balkon auf PP gerichtet). In der Variante mit Ost-Zufahrt kann ein Sitzplatz für die Reha-Klinik Tgea Sulegl am besten gewährleistet werden.	Das angestrebte, oberirdische Parkplatzangebot bedingt grossflächige Befestigungen des knappen Gebäudeumschwunges. Der vorgesehene Fahrweg rund um das Gebäude und die vorgesehenen Längsparkplätze vor der Ostfassade schmälern die Aussenraumqualität für die Nutzer des Neubauobjektes sowie der Nachbargebäude in schwerwiegender Art und Weise; die Benützung der Notzufahrt widerspricht den Vorgaben des QP.
Nutzungsmix Praxisträume	Ja ca. 400 m2 (Mehrangebot nach Bedarf realisierbar)	Nein ca. 920 m2
Wohnraum	5 Einheiten (4 x 4 ½; 1 x 3 ½)	0 Einheiten (Angebot nach Bedarf realisierbar)
Technik/Keller	122 m2	66 m2
Behindertengerechtigkeit	Mit Personenlift gewährleistet (rollstuhlgängig).	Mit Bettenlift gewährleistet.
Parkierung oberirdisch	6 PP; teilweise im Bereich Aussenraum/ Garten, Bedarf QP-Anpassung	4 PP; im Bereich Aussenraum/ Garten, Anfahrt/Wegfahrt bedarf QP-Anpassung
unterirdisch	14 PP, PP grosszügig bemessen	21 PP, PP knapp bemessen; teilw. auf Parz 572 (bedarf Grenzkorrektur oder Überbaurecht für Unterbaute (Parz. 572 Eigentum Gemeinde)
Zufahrten	Veia Granda, gemäss Quartierplan, Rampenlage ungenügend Veia da Survis, gemäss QP – jedoch prov. Oberirdisch, gemäss QP nicht zulässig	Veia Granda, gemäss Quartierplan
Übereinstimmung mit Quartierplan	Oberirdische Parkierung teilweise im Aussenraum/Garten; Anpassung QP erforderlich	Oberirdische Parkierung im Aussenraum/Garten. Gedeckte Rampe ausserhalb Baubereich Neubauten, Anpassung QP erforderlich
Entwicklungsmöglichkeiten	Unterlagen und Zusicherungen für Einbezug der Nachbarparzellen	Bauliche Entwicklung gemäss QP möglich, unterirdische Erschliessung

Beschrieb	Luzi Immobilien AG Beurteilung	Müller Immobilien AG Beurteilung
	(Variante) sind detailliert nachgewiesen und liegen vor, auch über Parz. Nr. 564. Anpassung OP Quader erforderlich, Einsprachemöglichkeiten der beteiligten Grundeigentümer sowie der Nachbarn (Planbeständigkeit) könnten das Verfahren jedoch verzögern	der Nachbarparzellen Nr. 720 und 563 nachgewiesen.
Projekt-Kennziffern	Kubatur: 5676 m3 m3-Preis: Fr. 500.- bis 850.- Baukosten BKP2: Fr. 4.717 Mio. (Zufahrt ab Veia Granda) Baukosten BKP2: Fr. 5.007 Mio. (Zufahrt über Veia Survis)	Kubatur: 6888 m3 m3-Preis: Fr. 740.- Baukosten BKP2: Fr. 6.03 Mio.
Angebot für Gemeinde	Grundstück 566: Fr. 230'200.- Abbruch: Fr. 30'000.- Kauf: Arztpraxis (423m2) +Technik + 4 uPP: Fr. 1'493'075.- (Zufahrt Veia Granda) <i>Fr. 1'587'000.- (Zufahrt Veia Survis)</i> Miete: Keine Angaben	Grundstück 566: Fr. 250'000.- Abbruch: Fr. 70'000.- Kauf: Arztpraxis (432 m2), Entrée + Technik): Fr. 1'692'240.- Aussenfläche: Fr. 80'000.- Parkplatz o. 4x Fr. 20'000.- u. 5x Fr. 45'000.- Total: Fr. 2'077'240.- (Zufahrt Veia Granda) <i>(Minderpreis Parkplätze + überhöhe EG: ca. Fr. 200'000.-)</i> Miete: Arztpraxis, Entrée, Technik, 5 uPP + 4 oPP sowie Sitzplatz/Aussenfläche: Fr. 99'012.-/Jahr
Wirtschaftlichkeit	Eingesetzter m3-Preis (Fr. 716.-) plausibel	Eingesetzter m3-Preis (Fr. 740.-) plausibel
Finanzierung	Luzi Immobilien und GKB	Müller Immobilien AG
Zeitliche Umsetzung	Beginn April 2018, Bezug Okt. 2019	Beginn Okt. 2017, Bezug Dez. 2018
Entscheid/Begründung	<p>Beide Angebote unserer einheimischen Anbieter sind gut, ausgereift und überzeugen. Für beide Varianten ist eine geringfügige Quartierplananpassung notwendig.</p> <p>Das Angebot der Müller Immobilien AG weist bezüglich funktionale Anbindung an die Veia Granda, die Adressbildung, Projektidee/Architektur und gestalterische Einordnung sowie die innen- und aussenräumlichen Qualitäten mehr Vorteile auf. Die unterirdische Parkierung mit insgesamt 21 Parkplätzen und die Anbindung an die Liegenschaft Parz. Nr. 572 sind interessant; sehr nachteilig erweist sich die oberirdische Parkierung auf der Ostseite der Neubaute. Der aufgezeigte Zeitplan erscheint dem Gemeindevorstand äusserst ambitiös. Das Kaufangebot der Müller Immobilien AG (Landkauf, Sunnastall) beträgt Fr. 250'000.-.</p> <p>Das Angebot der Luzi Immobilien AG weist bezüglich Adressbildung, Projektidee/Architektur und gestalterische Einordnung sowie die innen- und aussenräumlichen Qualitäten weniger Vorteile auf. Das Kaufangebot der</p>	

<i>Beschrieb</i>	Luzi Immobilien AG Beurteilung	Müller Immobilien AG Beurteilung
	<p>Luzi Immobilien AG (Landkauf, Sunnastall) beträgt Fr. 230'200.-. Das Angebot betreffend Kauf der Arztpraxis ist günstiger. Der aufgezeigte Zeitplan erscheint dem Gemeindevorstand realistisch und gut umsetzbar.</p> <p>Für die zukünftige Weiterentwicklung der Gemeinde erachtet der Gemeindevorstand die von der Firma Luzi Immobilien AG eingereichte Variante als sehr interessant. Die Zufahrt erfolgt in der Variante von Südosten her. Damit kann der Verkehr in einem neuralgischen Punkt der Veia Granda entlastet werden. Es können auch die Bedürfnisse der Tgea Sulegl bezüglich Gestaltung des Sitzplatzes optimal umgesetzt werden. Dank der Zusammensetzung der Baugesellschaft und der Zusicherung für den benötigten Landerwerb sowie der notwendigen Zufahrtsrechte ist die Umsetzung dieses Projektes möglich. Voraussetzung für die Umsetzung dieses Projektes ist eine gute Koordination mit der Gemeinde und insbesondere mit der Reha-Klinik Tgea Sulegl.</p> <p>Der Gemeindevorstand befürwortet daher die Variante Casa Medico Quadra der Firma Luzi Immobilien AG als die zukunftsgerichtete Lösung.</p>	

Antrag

Der Vorstand beantragt der Gemeindeversammlung dem Verkauf der Liegenschaft Sunnastall, Parzelle Nr. 556 zum Preis von Fr. 230'200 an die Luzi Immobilien AG, zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüssen
GEMEINDEVORSTAND ANDEER
 Der Präsident: Hans Andrea Fontana Der Aktuar: Silvio Kunfermann