



Vischnaunca Lumnezia

Votaziun communal dils 28 da settember 2025

Explicaziuns dalla suprastanza communal

Project da votaziun

1. Cumpra dall'immobilia nr. 6-108, parcella 4235, Davos Caplan a Vella

Abstimmungsprojekt

1. Kauf der Immobilie Nr. 6-108, Parzelle 4235, Davos Caplan in Vella

Damonda da votaziun

Damonda dalla cuminonza d'artavels Martin Solèr, 7144 Vella sche la vischnaunca Lumnezia havessi interess da cumprar l'immobilia nr. 6-108 a Vella. Ils artavels preferessen da vender alla vischnaunca (maun public) e buca a persunas privatas che han l'intenziun da specular.

La damonda da votaziun secloma

Duei la vischnaunca Lumnezia dar suatientscha alla damonda dalla cuminonza d'artavels Martin Solèr e cumprar l'immobilia nr. 6-108, parcella 4235, Davos Caplan a Vella per in prezi da cumpra da CHF 1'350'000.00?

Proposta dalla suprastonza communal

La suprastonza communal Lumnezia propona, sebasond sin la decisiun dalla radunonza communal dils 25 d'avrel 2025 (gie 124, na 0, abstenziuns 2), **da dar suatientscha alla damonda e da cumprar** l'immobilia nr. 6-108, parcella 4235, Davos Caplan a Vella per in prezi da cumpra da CHF 1'350'000.00.

La vischnaunca Lumnezia desista dalla cumpra digl entir object cunquei ch'ei dat in'interessenza concreta da famiglias indigenas cull'intenziun da cumprar la part nova digl object nr. 6-108-B (duas habitaziuns).

Abstimmungsfrage

Anfrage der Erbgemeinschaft Martin Solèr, 7144 Vella, ob die Gemeinde Lumnezia am Erwerb der Immobilie Nr. 6-108 interessiert wäre. Die Erben ziehen es vor, das Objekt an die Gemeinde (öffentliche Hand) zu verkaufen und nicht an Privatpersonen, mit Spekulationsabsichten.

Die Abstimmungsfrage lautet

Soll die Gemeinde Lumnezia der Anfrage der Erbgemeinschaft Martin Solèr Folge leisten und die Immobilie Nr. 6-108, Parzelle 4235, Davos Caplan in Vella zum Kaufpreis von CHF 1'350'000.00 erwerben?

Antrag des Gemeindevorstandes

Der Gemeindevorstand Lumnezia beantragt, gestützt auf den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 25. April 2025 (Ja 124, Nein 0, Enthaltungen 2), der Anfrage Folge zu leisten und die Immobilie Nr. 6-108, Parzelle 4235, Davos Caplan in Vella zum Kaufpreis von CHF 1'350'000.00 zu erwerben.

Die Gemeinde Lumnezia verzichtet auf den Kauf der gesamten Liegenschaft, da ein konkretes Interesse seitens einheimischer Familien besteht, den neuen Teil des Objekts Nr. 6-108-B (zwei Wohnungen) zu kaufen.

Explicaziuns

Cumpra dall'immobilia nr. 6-108, parcella 4235, Davos Caplan a Vella

La historia digl object

Il baghetg vegl dalla pasternaria Solèr a Vella ei vegnius baghegius il 1913. 1963 ha Martin Solèr p.m. surpriu il menaschi da pasternaria e stizun da ses parents e 1987 ha el baghegiu vitier la casa annexa (casa nova) cun duas habitaziuns e la gronda garascha suten, che survescha naven da lu entochen oz al menaschi da pasternaria. 2006 ha Martin Solèr p.m. surdau la pasternaria en affittaziun a siu successur. Il curtgin d'unviern (lautgets e scalas encunter sid) ei vegnius baghegius il 2008. Igl onn 2011 ha la cooperativa Vival Lumnezia cumprau igl inventari dalla pasternaria e priu si a tscheins las localitads. La pasternaria vegn menada entochen oz dalla cooperativa Vival Lumnezia.

La habitaziun ella casa veglia, gest sur las localitads dalla pasternaria, ha adina surviu sco habitaziun per il pasterner. Las ulteriuras habitaziuns ein vegnidas schadas a tscheins.

Damonda dalla cuminonza d'artavels Martin Solèr

La cuminonza d'artavels Martin Solèr ha l'intenziun da vender igl entir object, parcella nr. 4235 a Davos Caplan el vischinadi da Vella, che consista dallas localitads dalla pasternaria cun garaschas e tschun habitaziuns. Avon che metter quei object entir sin fiera libra, ha la cuminonza d'artavels Martin Solèr, representada entras igl executur dil testament, sgr. dr. Sigis Rageth, preferiu da dar alla vischnaunca Lumnezia la pusseivladad da comprar las suandontas parts dall'immobilia:

1. Tuttas localitads dalla pasternaria el plaun terren dalla casa nr. 6-108 (casa veglia) cun la garascha gronda el plaun terren dalla casa nr. 6-108-B leutier (casa nova)
2. Habitaziun da 3 ½ stanzas ell'emprema alzada dalla casa nr. 6-108
3. Habitaziun da 3 ½ stanzas ella secunda alzada dalla casa nr. 6-108
4. Habitaziun da 4 ½ stanzas el suttetg dalla casa nr. 6-108
5. Garascha II nr. 6-108-C (garascha baghegiada vid la casa veglia encunter sera)

Vid la parcella nr. 4235 exista condomini (Stockwerkeigentum).

Prezi da cumpra: total CHF 1'350'000.00

La habitaziun da 5 ½ stanzas e quella da 3 ½ stanzas ella "casa nova", ch'ein actualmein affittadas a famiglias indigenas, vegnan vendidas il medem mument a famiglias indigenas. La vischnaunca desista expressivamein da comprar quellas duas habitaziuns en favur dils indigens interessai.

La cuminonza d'artavels Martin Solèr ha exprimiu il fervent giavisch da vender las localitads da pasternaria cun garascha gronda leutier e las treis habitaziuns ella "casa veglia" al maun public, quei per cheutras evitar ina vendita a persunas cun l'intenziun speculativa.

Arguments che plaidan per la cumpra entras la vischnaunca Lumnezia

1. Las localitads dalla pasternaria d'aventan proprietad dil maun public e san vegnir schadas vinavon a tscheins alla cooperativa Vival Lumnezia. Cheutras sa vegnir evitau ch'ellas d'aventan l'unfrenda d'eventuals speculants.
2. Il menaschi dalla pasternaria ei aschia garantius era egl avegnir.
3. Las habitaziuns ella medema casa (casa veglia) che s'audan economicamein tier la pasternaria, san vegnir affittadas tenor basegns al personal dalla pasternaria ni era ad autras persunas/famiglias indigenas. Aschia crescha la schanza da saver occupar era egl avegnir personal el menaschi dalla pasternaria.
4. La vischnaunca Lumnezia sa aschia porscher spazi da habitar ch'ei gia avon maun e quei per in tscheins favoreivel e pagabel.
5. Il prezi da cumpra da CHF 1'350'000.00 ei fairs, giustifiaus e corrispunda alla valeta da schazetg tenor igl Uffeci da valetaziun d'immobillas cantunal.
6. Entras quella cumpra resta igl entir object en mauns indigens ed aschia sa vegnir evitau che quei edifeci cun ina muntada historica, vegn vendius per intents da vacanzas sco habitaziuns secundaras.
7. Las investiziuns futuras en las habitaziuns ein surveseivlas e surportablas per la vischnaunca Lumnezia. Ellas san vegnir risguardadas dafertontier el preventiv communal.



Conclusiun e recumandaziun

- La cumissiun per spazi da habitar e la suprastonza communal ein sefatschentadas intensivamein cun la damonda dalla cuminonza d'artavels. Risguardond tut ils fatgs ha la suprastonza communal decidu da proponer alla radunonza communal la cumpra dall'immobilia tenor quest messadi per in prezi da CHF 1'350'000.00.
- La radunonza communal dils 25 d'avrel 2025 ha decidu cun 124 vuschs gie, neginas vuschs na e duas abstenziuns da cumprar l'immobilia tenor quei messadi e concedu il credit da CHF 1'350'000.00 per mauns dalla votaziun all'urna.
- Sin fundament da quella clara decisiun dalla radunonza communal e risguardond tuts avantatgs numnai en quest messadi, recamonda la suprastonza communal da dar suatientscha alla damonda da cumprar l'immobilia numnada en quei messadi e conceder il credit necessari da CHF 1'350'000.00.

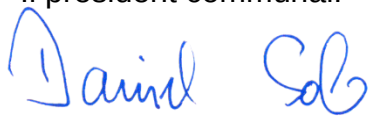
Ulteriur proceder

Vegnan la damonda ed il credit per la cumpra approbai entras la votaziun all'urna, vegnan ils proxims pass instradai.

La vendita succeda en la suandonta successiun:

1. Vendita dallas duas habitaziuns ella casa nova cun la garascha dubla (garascha che sesanfla dapersei dalla vart encunter sera dallas casas) allas personas indigenas.
2. Vendita dil rest dall'immobilia tenor quest messadi alla vischnaunca Lumnezia.
3. In dretg da precumpra vicendeivel (dretg da precumpra dils proprietaris da condomini tenor art. 712c CCS) vegn stipulaus ed impurtaus el register funsil.

Il president communal:


Daniel Solèr

L'actuara:


Silvana Caviezel

Erklärungen zum Abstimmungsprojekt

Kauf der Immobilie Nr. 6-108, Parzelle 4235 Davos Caplan in Vella

Die Geschichte des Objekts

Im Jahr 1913 wurde der alte Teil des betroffenen Gebäudes erbaut. 1963 hat Martin Solèr sel. die Bäckerei und das Geschäft von seinen Verwandten übernommen und im 1987 das neue Gebäude mit zwei Wohnungen und einer grossen Garage, welche bis heute der Bäckerei dient, gebaut. 2006 hat Martin Solèr sel. die Bäckerei an seinen Nachfolger verpachtet. Im Jahr 2008 wurde der Wintergarten (Balkone und Treppen südwärts) gebaut.

Im 2011 hat die "cooperativa Vival Lumnezia" das Inventar der Bäckerei gekauft und die Räumlichkeiten gemietet. Die Bäckerei wird bis heute durch die "cooperativa Vival Lumnezia" geführt.

Die Wohnung im alten Gebäude, über den Räumlichkeiten der Bäckerei, hat immer als Wohnung für den Bäcker gedient. Die anderen Wohnungen wurden vermietet.

Gesuch der Erbgemeinschaft Martin Solèr

Die Erbgemeinschaft Martin Solèr beabsichtigt das gesamte Objekt, Parzelle Nr. 4235 in Davos Caplan in der Nachbarschaft Vella, bestehend aus den Räumlichkeiten der Bäckerei mit Garagen und fünf Wohnungen, zu verkaufen. Bevor das gesamte Objekt auf den freien Markt gebracht wird, hat die Erbgemeinschaft Martin Solèr, vertreten durch den Testamentsvollstrecker Hr. Dr. Sigis Rageth, es vorgezogen, der Gemeinde Lumnezia die Möglichkeit zu geben, folgende Teile der Immobilie zu kaufen:

1. Alle Räume der Bäckerei im Erdgeschoss des Hauses Nr. 6-108 (altes Haus) mit der grossen Garage im Erdgeschoss des Hauses Nr. 6-108-B (neues Haus)
2. Wohnung mit 3 1/2 Zimmern im ersten Stock des Hauses Nr. 6-108
3. Wohnung mit 3 1/2 Zimmern im zweiten Stock des Hauses Nr. 6-108
4. Wohnung mit 4 1/2 Zimmern im Dachgeschoss des Hauses Nr. 6-108
5. Garage II Nr. 6-108-C (Garage am alten Haus)

An der Parzelle Nr. 4235 besteht Stockwerkeigentum.

Kaufpreis: Total CHF 1'350'000.00

Die 5 1/2-Zimmerwohnung und die 3 1/2-Zimmerwohnung im neuen Haus, die derzeit an einheimische Familien vermietet sind, werden gleichzeitig an einheimische Familien verkauft. Die Gemeinde verzichtet ausdrücklich auf den Kauf dieser beiden Wohnungen zugunsten der interessierten Einheimischen.

Die Erbgemeinschaft Martin Solèr hat den Wunsch geäussert, die Räumlichkeiten der Bäckerei mit der grossen Garage und die drei Wohnungen im alten Haus an die öffentliche Hand zu verkaufen, um einen Verkauf an Personen mit spekulativen Absichten zu verhindern.

Argumente, die für den Kauf durch die Gemeinde Lumnezia sprechen

1. Die Räumlichkeiten der Bäckerei werden Eigentum der öffentlichen Hand und können an die "cooperativa Vival Lumnezia" weiterverpachtet werden. Somit kann verhindert werden, dass sie Opfer von Spekulanten werden.
2. Der Betrieb der Bäckerei ist somit auch in Zukunft gesichert.
3. Die Wohnungen im selben Haus (altes Haus), die wirtschaftlich mit der Bäckerei verbunden sind, können je nach Bedarf an das Personal der Bäckerei oder an andere Personen/einheimische Familien vermietet werden. So steigt die Chance, auch in Zukunft Personal in der Bäckerei beschäftigen zu können.
4. Die Gemeinde Lumnezia kann so bereits vorhandene Wohnräume zu einem günstigen und bezahlbaren Preis anbieten.
5. Der Kaufpreis von CHF 1'350'000.00 ist fair, gerechtfertigt und entspricht dem Schätzwert laut kantonalem Amt für Immobilienbewertung.
6. Durch diesen Kauf bleibt das gesamte Objekt in einheimischen Händen, und so kann verhindert werden, dass das historische Gebäude als Zweitwohnungen zu Ferienzwecken verkauft wird.
7. Die zukünftigen Investitionen in den Wohnungen sind überschaubar und tragbar für die Gemeinde Lumnezia. Sie können im Gemeindebudget berücksichtigt werden.



Schlussfolgerung und Empfehlung

- Der Wohnraumausschuss und der Gemeindevorstand haben sich intensiv mit diesem Geschäft befasst. Unter Berücksichtigung aller Fakten hat der Gemeindevorstand beschlossen, der Gemeindeversammlung den Kauf der Immobilie zu dem in dieser Botschaft genannten Kaufpreis von CHF 1'350'000.00 vorzuschlagen.
- Die Gemeindeversammlung vom 25. April 2025 hat mit 124 Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und zwei Enthaltungen beschlossen, die Immobilie gemäss dieser Botschaft zum Kaufpreis von CHF 1'350'000.00 zu erwerben.
- Aufgrund dieses klaren Entscheids der Gemeindeversammlung und unter Berücksichtigung aller in dieser Botschaft genannten Vorteile, empfiehlt der Gemeindevorstand, dem Kaufgesuch für die in dieser Botschaft genannten Immobilie Folge zu leisten und den notwendigen Kredit von CHF 1'350'000.00 zu gewähren.

Weiteres Vorgehen

Sofern das Gesuch und der Kredit durch die Urnenabstimmung genehmigt werden, werden die nächsten Schritte eingeleitet.

Der Verkauf erfolgt in folgender Reihenfolge:

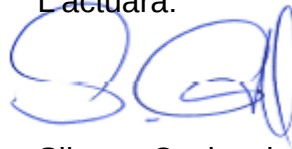
1. Verkauf der zwei Wohnungen im neuen Haus mit der Doppelgarage (Garage, die sich auf der Westseite der Häuser befindet) an Einheimische.
2. Verkauf des restlichen Teils der Immobilie gemäss dieser Botschaft an die Gemeinde Lumnezia.
3. Ein gegenseitiges Vorkaufsrecht (Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 712c ZGB) wird vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt.

Il president communal:



Daniel Solèr

L'actuara:



Silvana Caviezel