



Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 2/2005–2006

	Inhalt	Seite
2.	Erwerb der Räumlichkeiten für die Kantonspolizei Graubünden, Polizeiposten St. Moritz	181

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Erwerb der Räumlichkeiten für die Kantonspolizei Graubünden, Polizeiposten St.Moritz	
1. Ausgangslage	181
1.1 Allgemeines	181
2. Betrieb	182
3. Objekt	182
3.1 Kaufobjekt	182
3.2 Objektbeschrieb	183
3.3 Raumprogramm	183
4. Kostenberechnung	184
4.1 Kaufpreis	184
4.2 Miete	184
4.3 Gegenüberstellung Miete/Kauf	184
5. Vorteile des Erwerbs	186
6. Finanzkompetenzen und Kreditbereitstellung	186
7. Schlussbemerkungen und Anträge	187

Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

2.

Erwerb der Räumlichkeiten für die Kantonspolizei Graubünden, Polizeiposten St. Moritz

Chur, 1. Februar 2005

Sehr geehrter Herr Landespräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Botschaft und Antrag betreffend Erwerb der Räumlichkeiten für die Kantonspolizei Graubünden, Posten St. Moritz, als Stockwerkeigentum in der Liegenschaft Nr. 1422 (Chesa Spuonda Verda), Plan Nr. 12, Arona, Grundbuch St. Moritz.

1. Ausgangslage

1.1 Allgemeines

Seit 1973 war der Polizeiposten St. Moritz in den Räumlichkeiten des Hotels Soldanella, vormals Hotel Calonder, eingemietet. Dieses Mietverhältnis wurde infolge Raummangels auf den 31. Dezember 2002 beendet. Für den ab 2003 benötigten Rausersatz prüfte das Hochbauamt verschiedene Objekte, welche den zukünftigen räumlichen und betrieblichen Anforderungen der Kantonspolizei Rechnung tragen sollten. Als langfristig zweckmässige und kostengünstige Variante hat sich die Einmietung im Neubauprojekt «Spuonda Verda» in St. Moritz-Dorf erwiesen.

Die Regierung hat mit Beschluss vom 7. Mai 2002, Protokoll Nr. 635, dem Mietvertrag für die neuen Räumlichkeiten des Polizeipostens zugestimmt. Der Mietvertrag beinhaltet eine Kaufoption, befristet auf fünf Jahre.

2. Betrieb

Die Gemeinde St. Moritz weist eine Bevölkerung von rund 6000 Personen mit festem Wohnsitz auf. Während der Feriensaison werden Spitzenwerte von bis zu 30000 Personen und somit städtische Verhältnisse erreicht. Für die Erfüllung der polizeilichen Aufgaben stehen für den Posten St. Moritz gegenwärtig zehn Polizistinnen und Polizisten zur Verfügung. Bei besonderen Veranstaltungen oder ausserordentlichen Lagen wird die Postenmannschaft jeweils vorübergehend kurzfristig verstärkt. Diese Situationen erfordern, dass der Posten kurzfristig auf bis zu 16 Arbeitsplätzen erweitert werden kann. Die Grösse des Polizeipostens und die Anordnung der Arbeitsplätze tragen diesen Anforderungen Rechnung. Diese Flexibilität ist auch deshalb notwendig, weil gerade im Raum Oberengadin immer wieder Grossveranstaltungen durch die Polizei zu bewältigen sind, die zusätzliches Personal und damit auch Arbeits- und Führungsplätze bedingen. Der Betrieb hat sich nach Eröffnung des Polizeipostens St. Moritz sehr positiv entwickelt und aufgezeigt, dass die baulichen Dispositionen zweckmässig sind und den Bedürfnissen der Polizei Rechnung tragen.

3. Objekt

3.1 Kaufobjekt

Die Liegenschaft Nr. 1422 (Chesa Spuonda Verda), Plan Nr. 12, Arona, Grundbuch St. Moritz, liegt an der Via Grevas und besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern sowie einer Einstellhalle. Die von der Kantonspolizei genutzten Räumlichkeiten und die dazugehörigen Garagenplätze sind Eigentum der Baugesellschaft Spuonda Verda, St. Moritz. Die Baugesellschaft besteht aus der Firma D. Martinelli AG, Baugeschäft, St. Moritz (Miteigentum zu 2/5), Ludwig Alois Lais, St. Moritz (Miteigentum zu 2/5) und Alfred Degiacomi, St. Moritz (Miteigentum zu 1/5).

Das Kaufobjekt (Total Wertquote 140.5/1000) umfasst folgende Bestandteile:

- Stockwerkeinheit Nr. S54'105, Sonderrecht an Gewerberäume G 2.1 im Erdgeschoss, mit Keller im Untergeschoss, Wertquote 58/1000, gemäss Plan Nr. 114/01
- Stockwerkeinheit Nr. S54'106, Sonderrecht an Gewerberäume G 2.2 im Erdgeschoss, mit Keller im Untergeschoss, Wertquote 79.5/1000, gemäss Plan Nr. 114/01
- Stockwerkeinheit Nr. S54'107, Sonderrecht an disponiblem Raum Nr. 3 im Erdgeschoss, Wertquote 1/1000, gemäss Plan Nr. 114/01

- Miteigentumsanteile Nr. 102348–102350 (3/13), Garage Nr. 2, Benützungrecht an Autoeinstellplätzen Nr. 6, 7, 8, sowie Benützungrecht an Autoabstellplätzen im Freien G7, G8, G9, Plan Nr. 114/01
- Polizeispezifische Ausbauten und Einrichtungen gemäss separater Bauabrechnung vom 31.10.2003.

3.2 Objektbeschreibung

Das in den Jahren 2001/2002 neu erstellte Gebäude ist zentral zwischen St. Moritz Dorf und Bad gelegen und als Standort für die Kantonspolizei optimal. Die direkten Zu- und Wegfahrmöglichkeiten über die Via Grevas (Seestrasse) sowie die vorhandenen Parkierungsmöglichkeiten entsprechen den heutigen Anforderungen und sind kundenfreundlich. Die Nähe zum Bahnhof, zur Post und zum Dorfzentrum sowie die gute Verbindung nach St. Moritz Bad unterstreichen die hervorragende Lage.

Die Überbauung ist in Massivbauweise erstellt und erfüllt technisch und energetisch die gesetzlichen Vorgaben. Die polizeispezifischen Anforderungen und Installationen (Zellen, Schalter, Sicherheitseinrichtungen, separater Kundeneingang etc.) konnten in diesem Gebäude ideal erfüllt und eingerichtet werden. Ausserdem ist der Zugang zu den fraglichen Räumen behindertengerecht ausgestaltet. Alle Arbeitsplätze entsprechen einem heute üblichen, einfachen Bürostandard. Das offene Raumkonzept ermöglicht es, in Spitzenzeiten zusätzliches Personal unterzubringen.

3.3 Raumprogramm

Die Räume sind auf zwei Geschossen untergebracht und umfassen eine Nettogeschossfläche von 433 m².

Im Eingangsgeschoss (Untergeschoss) befinden sich der Windfang, ein Archivraum und die Treppe zum Bürogeschoss (Erdgeschoss). In der offenen Einstellhalle stehen drei Besucherparkplätze sowie drei abgeschlossene Garagenplätze für die Dienstfahrzeuge zur Verfügung. Die Bürofläche ist unterteilt in einen Schalterraum, zwei Grossraumbüros mit je max. 6 Arbeitsplätzen, ein Zweierbüro und ein Einzelbüro. Das Sitzungszimmer und der Aufenthaltsraum sind durch eine mobile Trennwand abgetrennt und können bei Bedarf zu einem grossen Rapportraum zusammengeschlossen werden. Weiter gehören zwei Haftzellen, das Einvernahmezimmer sowie die notwendigen Nebenräume wie Garderobe, Technik, Putzraum, WC/Dusche und ein IV-WC zum Raumprogramm.

4. Kostenberechnung

4.1 Kaufpreis

Zusammen mit dem Mietvertrag vom 23. Juli 2002 wurde vorsorglich der Preis für einen allfälligen Kauf des Mietobjektes durch den Kanton festgelegt. Dieser bleibt für fünf Jahre ab Mietvertragsunterzeichnung unverändert. Das Mietverhältnis und der fixierte Kaufpreis sind im Grundbuch St. Moritz vorgemerkt.

Erwerbskosten Stockwerkeigentum (Mietobjekt)	Fr. 2 600 000.–
Erwerbskosten polizeispezifische Ausbauten und Anlagen gemäss Bauabrechnung vom 31.10.2003	Fr. 415 308.–
Kaufpreis	Fr. 3 015 308.–

4.2 Miete

Der Mietvertrag für das Mietobjekt in St. Moritz hat eine feste Dauer bis Ende 2023 (21 Jahre) und wird entsprechend der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) zu 100 % an die Teuerung angepasst. Der Anfangsmietzins beträgt 5,2 % der Anlagekosten bzw. der Erwerbskosten. Bei einer angenommenen Teuerungsrate von 1,5 % im Jahresdurchschnitt erhöht sich der Mietzins bis Ende 2013 um 17,8 % (bzw. auf 6,1%) und bis Ende 2023 um 36,7 % (bzw. auf 7,1%).

Die Nebenkosten werden nach dem effektiven Aufwand abgerechnet.

Mietzins 2004	Fr. 156 700.–
Nebenkosten (Abrechnung 2003)	Fr. 9 652.–

4.3 Gegenüberstellung Miete/Kauf

Eine Gegenüberstellung der Mietkosten und der Kaufkosten unter den vertraglich vereinbarten Konditionen zeigt, dass sich ein Kauf des Mietobjektes aus betriebswirtschaftlicher Sicht lohnt. Es ist eine Erfahrungstatsache, dass bei längerfristigen Betrachtungen Eigentum gegenüber Miete finanzielle Vorteile aufweist. Ein Grund dafür liegt darin, dass die Kapitalkosten im Gegensatz zu den Mietaufwendungen nicht in gleichem Masse der Teuerung

unterworfen sind. Die Nebenkosten werden nach effektivem Aufwand abgerechnet und sind bei Eigentum oder Miete gleich hoch. Sie sind deshalb für die Gegenüberstellung nicht relevant.

Jahreskosten	2006	2010	2015	2020	2025
Miete ¹⁾	163 858	173 913	187 353	201 833	217 431
Kauf					
Kapitalkosten Kaufpreis ²⁾	90 459	90 459	90 459	90 459	90 459
Instandhaltung und -setzung ^{1),3)}	61 200	64 955	69 975	75 383	81 209
Kauf total	151 659	155 414	160 434	165 842	171 668
Differenz Miete – Kauf	12 199	18 499	26 919	35 991	45 763

Berechnungsgrundlagen

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1) Teuerung | 1.5% (Durchschnitt seit 1990) |
| 2) Kapitalzins | 3.0% |
| 3) Instandhaltung und -setzung | 2.4% der Gebäudekosten (2.55 Mio. Franken) |

Die Instandhaltung und Instandsetzung zur Werterhaltung wurden mit 2,4% der Gebäudekosten in der Berechnung so angesetzt, dass die Abschreibung vollständig kompensiert ist (Wernerhaltung). Durch die Reduktion des Kaufpreises von 3.015 Mio. Franken um den Landanteil ergibt sich der für die Instandhaltung und Instandsetzung relevante Betrag (Gebäudewert) von 2.55 Mio. Franken. Dabei wird der Bodenpreis mit Fr.1000.-/m² berücksichtigt, was für St.Moritz als eher niedrig bezeichnet werden kann.

Durch den Kauf des Mietobjektes errechnet sich bereits im ersten Jahr (2006) eine Minderbelastung, die im Verlauf der Jahre stetig ansteigt. Innerhalb von 10 Jahren (2015) erhöht sich die jährliche Einsparung auf über 26000 Franken und nach 20 Jahren (ab 2025) kann von einer jährlichen Einsparung von mehr als 45000 Franken ausgegangen werden. Variantenrechnungen zeigen zudem, dass auch bei unterschiedlichen Annahmen bezüglich Kapitalzinsen und Teuerungsraten die Schlussfolgerungen Gültigkeit haben, wonach sich ein Erwerb langfristig lohnt. Alle Annahmen basieren auf langfristigen Betrachtungsweisen und stellen Mittelwerte dar.

5. Vorteile des Erwerbs

Der Erwerb des Polizeipostens St. Moritz stellt eine nachhaltige Lösung für Jahrzehnte dar. Für allfällige zukünftige Raumbedürfnisse ist eine angemessene Reserve vorhanden.

Wegen der knappen und teuren Baulandressourcen sowie der anhaltend hohen Nachfrage in St. Moritz werden die Liegenschaftenpreise voraussichtlich weiter ansteigen. Der Kauf ist bereits nach dem Vollzug, aber vor allem langfristig für den Kanton finanziell vorteilhaft. Durch die Aufhebung des Mietvertrages und den Erwerb des Stockwerkeigentums reduziert sich die Belastung des Kantons durchschnittlich um rund 25 000 Franken pro Jahr, bei einem Betrachtungshorizont bis zur ursprünglich vorgesehenen festen Mietdauer im Jahr 2023.

6. Finanzkompetenzen und Kreditbereitstellung

Gemäss Art. 17 Abs. 1 Ziff. 3 der Kantonsverfassung unterliegen Grossratsbeschlüsse, welche für den gleichen Zweck eine einmalige neue Gesamtausgabe zwischen 1 und 10 Mio. Franken zum Gegenstand haben, dem fakultativen Referendum. Die Kosten für den Erwerb des Stockwerkeigentums in der Liegenschaft Spuonda Verda sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes, gemäss kantonaler Praxis sowie gestützt auf Art. 22 des neuen Finanzhaushaltsgesetzes (FHG; BR 710.100) als einmalige neue Ausgaben zu qualifizieren.

Diese Gesamtkosten belaufen sich auf Fr. 3 100 000.– (einschliesslich Spesen und Grundbuchgebühren). Folglich werden die Grenzen des fakultativen Finanzreferendums überschritten. Damit ist der Beschluss dem fakultativen Finanzreferendum zu unterstellen. Gemäss Art. 23 Abs. 1 FHG werden Verpflichtungskredite dem Grossen Rat mit besonderer Botschaft beantragt, wenn sie die Grenzen des fakultativen Referendums erreichen. Entsprechend ist dem Grossen Rat für den Erwerb des Mietobjektes in der Liegenschaft Spuonda Verda ein Kredit von Fr. 3 100 000.– im Rahmen einer separaten Botschaft zur Bewilligung vorzulegen.

Im Budget 2005 ist bei der Investitionsrechnung des Hochbauamtes ein Betrag von Fr. 3 100 000.– unter dem Konto 6100.503329 «Kantonspolizei: Polizeiposten, Via Grevas, St. Moritz, Erwerb» vorgesehen. Dieser Kredit ist mit einem Sperrvermerk versehen. Die Sperrung gilt bis zum Ablauf der Referendumsfrist. Anschliessend können der Kaufvertrag unterzeichnet und der Kaufpreis ausgerichtet werden.

7. Schlussbemerkungen und Anträge

Nach Beurteilung der Regierung stellt der Erwerb des Stockwerkeigentums in der Liegenschaft «Spuonda Verda» eine zweckmässige und finanziell lohnende Lösung dar. Die Verwirklichung dieses Vorhabens eröffnet für den Kanton wirtschaftliche Vorteile.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreiten wir Ihnen folgende Anträge:

1. Dem Erwerb der Räumlichkeiten für die Kantonspolizei Graubünden, Polizeiposten St.Moritz, in der Liegenschaft «Spuonda Verda» in St.Moritz sei zuzustimmen.
2. Für den Erwerb der entsprechenden Stockwerkeinheiten sei ein Kredit von Fr.3 100 000.– zu gewähren.
3. Ziffer 2 dieses Beschlusses sei dem fakultativen Finanzreferendum zu unterstellen.
4. Der Vorsteher des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes sei zu beauftragen und zu ermächtigen, den Kaufvertrag abzuschliessen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Landespräsident, sehr geehrte Damen und Herren, die Versicherung unserer vorzüglichen Hochachtung.

Namens der Regierung

Die Präsidentin: *Widmer-Schlumpf*

Der Kanzleidirektor: *Riesen*

Anhang: Pläne

UNTERGESCHOSS

0 m 2 4 6 8 10 m






Stockwerkeinheit S 54105
Stockwerkeinheit S 54106

Mietgegenstandsanzahl:
- M 102 348
- M 102 349
- M 102 350
- M 102 351

Stockwerkeinheit S 54115

LEGENDE

-  Kaufobjekt
-  Gemeinsame Nutzung
-  Eigentum Dritte



ERDGESCHOSS



Stockwerkheit S 54 107

Stockwerkheit S 54 105

LEGENDE

- Kaufobjekt
- Gemeinsame Nutzung
- Eigentum Dritte

