

Schriftliche Anwaltsprüfung Frühjahr 2020

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Fortuna in der Region Engiadina Bassa/Val Müstair ist ein beliebter Kurort mit fast 6 000 Einwohnern. Die Geras AG, Generalunternehmerin und Investorin, tritt im Frühjahr 2019 an den Gemeindevorstand des Kurortes heran und stellt ihm ein Projekt für ein Gesundheitszentrum und betreutes Wohnen vor. Das Projekt soll auf dem nordöstlichen Teil der im Eigentum der Gemeinde stehenden Parzelle Nr. 268 realisiert werden, welche im Osten direkt an das bestehende Alters- und Pflegeheim auf Parzelle Nr. 2927 angrenzt. Beide Parzellen liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Der Gemeindevorstand kommt rasch zur Überzeugung, dass dieses Projekt mit seinen attraktiven Praxisräumlichkeiten in einem Zug das Risiko des sich abzeichnenden Ärztemangels verringert und so die ärztliche Grundversorgung besser gewährleistet sowie das steigende Bedürfnis in der Bevölkerung nach betreutem Wohnen befriedigt – und das an der bestmöglichen Lage. Nach diversen Abklärungen und Verhandlungen legt der Gemeindevorstand das Geschäft dem Gemeinderat (Parlament) von Fortuna vor. Dieser beschliesst an seiner Sitzung vom 10. Dezember 2019 die Zustimmung zum inzwischen ausgearbeiteten Baurechtsvertrag (Beilage), da der Leerwohnungsbestand in Fortuna generell tief ist und v.a. fast keine kleine Wohnungen leerstehen. Der Vertrag sieht vor, dass die Gemeinde der Geras AG zu Lasten ihrer Parzelle Nr. 268 für die Dauer von 30 Jahren (mit Verlängerungsoption bzw. Regelung des Heimfalls) ein Baurecht einräumt zur Realisierung einer Gemeinschaftspraxis und Alterswohnungen inkl. Tiefgarage. Als Baurechtszins werden Fr. 6.50 pro m² und Jahr vereinbart bei einer Baurechtsfläche von 1'310 m². Der Beschluss des Gemeinderates wurde am 13. Dezember 2019 im Bezirksamtsblatt der Region Engiadina Bassa/Val Müstair publiziert. Am 3. Januar 2020 wurde der Baurechtsvertrag unterzeichnet, beurkundet und gleichentags in das Grundbuch eingetragen.

Am 6. Januar 2020 reicht die Geras AG bei der Gemeinde das Baugesuch für ihr Projekt auf dem neu geschaffenen (und auf der Parzelle Nr. 268 gelegenen) Baurechtsgrundstück Nr. 4827 ein. Die approximativen Baukosten werden mit rund Fr. 8 Mio. angegeben. Die Bauherrschaft hat inzwischen für die Alterswohnungen mit der Flurina-Stiftung, welche mit ihrem Fachpersonal bereits seit vielen Jahren das benachbarte Alters- und Pflegeheim betreibt, einen langjährigen Mietvertrag abgeschlossen, welcher den Bauakten beiliegt. Nach Einholen aller erforderlichen Berichte und Bewilligungen anderer Behörden weist die Gemeinde mit Entscheid vom 29. April 2020 die einzige gegen das Bauvorhaben erhobene Einsprache ab und erteilt die Baubewilligung für die Erstellung von 22 Alterswohnungen für betreutes Wohnen (je neun 3- und 2-Zimmer-Wohnungen und vier 1-Zimmer-Wohnungen; alle Wohnungen <80 m²) sowie für die Arztpraxis (484 m²) und die Räumlichkeiten für die Rettung (57 m²) und die Spitex (68 m²) inkl. Tiefgarage mit 19 Parkplätzen in der Tiefgarage und 17 Aussenparkplätzen.

Auf der Parzelle Nr. 4530 wurden vor 12 Jahren zwei Mehrfamilienhäuser im Chalet-Stil gebaut. Die Wohnungen wurden im Stockwerkeigentum errichtet und verkauft. Der ortsansässige Ulysses Colani, Architekt ETH mit eigenem Büro in Fortuna, ist Eigentümer einer 4½-Zimmer-Wohnung im Parterre des Hauses 'Bellavista' an der Talbachstrasse 1. Er erhob als einziger Stockwerkeigentümer Einsprache, nachdem er die Auflageakten inkl. Pläne und den Baurechtsvertrag studiert hatte. Dabei beantragte er die Nichterteilung der Baubewilligung und rügte, dass das Projekt nicht zonenkonform sei, die Pflichtparkplätze nicht korrekt berechnet worden seien und Gefahr bestehe, dass die Wohnungen künftig als Zweitwohnungen genutzt werden könnten. Im Weiteren äusserte er Zweifel an der korrekten Einräumung des Baurechts an die Bauherrschaft, hätte diesbezüglich nach seiner Auffassung doch eher eine Urnenabstimmung stattfinden müssen; so sei insbesondere der vereinbarte Baurechtszins viel zu tief – anstatt Fr. 6.50 pro m² / Jahr müsste dieser eher bei rund Fr. 40.00 pro m² / Jahr liegen. In Bezug auf die Abstände, Gebäudeabmessungen, Volumetrie und Eingliederung ist er als Fachperson allerdings zum Schluss gekommen, dass die geplante Baute die gesetzlichen Vorgaben einhält.

Ulysses Colani konsultiert Sie heute. Er möchte das Bauprojekt unbedingt verhindern. Ausserdem will er wissen, wie hoch seine Erfolgschancen sind und was sein Kostenrisiko ist.

2. Aufgaben

1. Beurteilen Sie in einem Rechtsgutachten die Rechtslage aus Sicht von Ulysses Colani und erteilen Sie Rat, wie weiter vorzugehen ist. Beantworten Sie zudem die Fragen Ihres Klienten bezüglich dessen Erfolgschancen und Kostenrisiko.
2. Verfassen Sie jene Eingaben, die Sie als die erfolgversprechendsten beurteilen. Rechtsschriften sind vollständig auszuarbeiten.

3. Hilfsmittel

Von den KandidatInnen mitgebracht:

Bundesrecht:

- Bundesverfassung (BV; SR 101)
- Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210)
- Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272)
- Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700)
- Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702)

Kantonales Recht:

- Kantonsverfassung (KV; BR 110.100)
- Gesetz über die Einteilung des Kantons in Regionen (BR 110.200)
- Gerichtsorganisationsgesetz (GOG; BR 173.000)
- Einführungsgesetz zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO; BR 320.100)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100)
- Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG; BR 801.100)
- Kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO; BR 801.110)

Mit den Prüfungsunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bau-/Einspracheentscheid der Gemeinde Fortuna vom 14. April 2020 (Auszug)
- Dienstbarkeitsvertrag (Baurecht) vom 13. Dezember 2019
- Gemeindeverfassung (Auszug, Art. 21 - 28)
- Kommunales Baugesetz (Auszug, Art. 22, 55 – 56, 98, 110)
- Zonenplan der Gemeinde Fortuna 1:750 (Ausschnitt)
- Situationsplan Projekt Gesundheitszentrum 1:500 (Bauprojekt)
- Gesundheitsgesetz (GesG; BR 500.000, Auszug: Art. 1 – 9)
- Krankenpflegegesetz (KPG; BR 506.000, Auszug: Art. 25 und Art. 46 – 48)
- Finanzhaushaltsgesetz (FHG, BR 710.100, Auszug: Art. 1 – 4 und Art. 14 – 20)
- Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden (FHV-G, BR 710.200, Auszug: Art. 1, 2, 5 – 8)
- Taschenrechner (auf Taskleiste im Computer)



Bau- und Einspracheentscheid des Gemeindevorstandes

in Sachen

Geras AG, Bahnhofstrasse 1, 7999 Fortuna

- Baugesuchstellerin -

und

Ulysses Colani, Talbachstrasse 1, 7999 Fortuna

- Einsprecher -

Betreffend Baugesuch Nr. 2020-0003: Neubau Gesundheitszentrum

I. SACHVERHALT

1. Gemäss Baugesuch vom 6. Januar 2020 (BG Nr. 2020-0003) beabsichtigt die Geras AG den Neubau eines Gesundheitszentrums mit Ärzte-Gemeinschaftspraxis und Alterswohnungen auf Baurechtsparzelle Nr. 4827 in Fortuna.

Das Bauvorhaben befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Eigentum an der Baurechtsparzelle Nr. 4827 hat die Geras AG, Fortuna.

2. Das Baugesuch wurde am 8. Januar 2020 publiziert und öffentlich aufgelegt.
3. Gegen das Baugesuch ist innert Frist folgende Einsprache eingegangen:
 - Ulysses Colani, Talbachstrasse 1, 7999 Fortuna beantragte mit Einsprache vom 18. Januar 2020:
«Es sei der Bauherrschaft die angebehrte Baubewilligung nicht zu erteilen.»
4. In der Folge wurde ein Schriftenwechsel durchgeführt.

II. DIE GEMEINDE ZIEHT IN ERWÄGUNG:

A) ZONENKONFORMITÄT (ZÖBA)

1. Der Einsprecher macht geltend, die ZöBA stehe nicht zur Verfügung von Nutzungen, die zwar in beschränkter Masse auch im öffentlichen Interesse, die aber – wie vorliegend – vor allem im Interesse eines privaten Investors liegen. Die Alterswohnungen würden sich zudem zu wenig von einer allgemeinen Wohnnutzung unterscheiden.
2. Gemäss Art. 22 Abs. 1 BauG ist die ZöBA bestimmt für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen. Nicht zulässig sind private Wohnnutzungen.

Die Nutzung des Gebäudes für Alterswohnungen, Arztgemeinschaftspraxis sowie als Stützpunkt für Rettungs- und Spitexdienste ist vertraglich sichergestellt.

Alterswohnungen liegen im öffentlichen Interesse und können nicht als private Wohnnutzung qualifiziert werden. Zusammen mit dem vertraglich abgesicherten Nutzungskonzept mit der Flurina-Stiftung, welche mit entsprechendem Fachpersonal bereits das benachbarte Alters- und Pflegeheim betreibt, erfüllen die Alterswohnungen die in der ZöBA geltenden Voraussetzungen. Auch die Arztgemeinschaftspraxis sowie die Stützpunkte Rettung und Spitexdienste liegen sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtheit in einem qualifizierten öffentlichen Interesse und sind deshalb ZöBA-konform.

Die Einsprache erweist sich somit in diesem Punkt als unbegründet und wird abgewiesen.

B) BAURECHTSVERTRAG

3. Weiter bringt der Einsprecher vor, der Gemeinderat habe mit dem Baurechtsvertrag seine Kompetenzen überschritten; die Rechtmässigkeit des Baurechtsvertrags sei nochmals zu überprüfen. Ein nicht rechtmässiger Baurechtsvertrag könne keine Wirkung entfalten.
4. Der politische Vorgang beschlägt das Baubewilligungsverfahren nicht. Diese Rüge kann deshalb im Baubewilligungsverfahren nicht erhoben werden, weshalb diesbezüglich auf die Einsprache nicht eingetreten wird.

C) PFLICHPARKPLÄTZE

5. Der Einsprecher macht geltend, bei richtiger Berechnung seien für das Projekt 57 Pflichtparkplätze notwendig, ausgewiesen seien aber lediglich deren 36. Das Projekt sei mangels genügender Pflichtparkplätze nicht bewilligungsfähig. Eine Ersatzabgabe sei nicht zulässig, weil die fehlenden Parkplätze bei entsprechender Planung auf eigenem Grund realisierbar wären.

Das Bauprojekt sieht je neun 3- und 2-Zimmer-Wohnungen sowie vier 1-Zimmer-Wohnungen vor, wobei sämtliche Wohnungen kleiner sind als 80 m². Weiter sieht das Bauprojekt eine Arztpraxis (484 m²) sowie die Räumlichkeiten für die

Rettung (57 m²) und die Spitex (68 m²) vor. In Bezug auf die Parkierung ist eine Tiefgarage mit 19 Parkplätzen vorgesehen sowie 17 Aussenparkplätze.

Alterswohnungen und Dienstleistungsflächen:

Gemäss Art. 55 Abs. 1 BauG wären für 22 «normale» Wohnungen sind insgesamt 26 Parkplätze erforderlich, nämlich 22 Parkplätze für die Wohnungen und 4 Besucherparkplätze. Vorliegend geht es aber nicht um «normale» Wohnungen, sondern um Alterswohnungen bzw. Wohnungen für Personen mit Unterstützungs- und/oder Pflegebedarf. Die Wohnungen werden somit von einer Personengruppe genutzt, welche offensichtlich über klar weniger Fahrzeuge verfügt als der Durchschnitt der Bevölkerung. Es liegen somit nicht «gewöhnliche Wohnungen» gemäss Art. 55 Abs. 2 BauG vor, sondern «andere Bauten» gemäss Art. 55 Abs. 3 BauG, für welche der Gemeindevorstand die Anzahl Pflichtparkplätze nach (pflichtgemässen) Ermessen bestimmt. Der Gemeindevorstand geht davon aus, dass für die Alterswohnungen eine Reduktion auf 1/3 des Parkplatzbedarfs «gewöhnlicher Wohnungen» korrekt ist; eine solche Reduktion liegt zudem im Einklang mit der «Planungsrichtlinie Altersgerechte Wohnbauten» der Schweizerischen Fachstelle für altersgerechtes Bauen, gemäss welcher pro drei Wohnungen ein gedeckter Bewohnerparkplatz vorzusehen ist (Richtlinie S. 34). Somit sind für die 22 Wohnungen 7 Bewohnerparkplätze nachzuweisen. Sollte die Anwendung von Art. 55 Abs. 3 BauG nicht wie gewünscht anwendbar sein, würde es dem Gemeindevorstand freistehen, gestützt auf die vorerwähnten Überlegungen gestützt auf Art. 55 Abs. 7 BauG eine entsprechende Ausnahme zu gewähren. Zu den so berechneten 7 Pflichtparkplätzen kommen noch gestützt auf Art. 55 Abs. 1 BauG vier Besucherparkplätze hinzu. Für die Dienstleistungsflächen sind 12 Parkplätze in der Tiefgarage und 13 Aussenparkplätze vorgesehen. Von den insgesamt erforderlichen 41 Pflichtparkplätzen weist das Projekt somit deren 36 nach.

Ersatzabgabe:

Für die 5 fehlenden Parkplätze ist eine Realerfüllung nicht zumutbar, weshalb gestützt auf Art. 56 BauG eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 7'199.-- pro Parkplatz zu entrichten ist, mithin Fr. 35'995.-- (Art. 56 BauG). Die Abgabe pro Parkplatz von Fr. 7'199.-- ergibt sich aus dem im BauG festgehaltenen Betrag von Fr. 6'000 aufindexiert.

D) ZWEITWOHNUNGSGESETZ

6. Die Gemeinde Fortuna gehört zu jenen Gemeinden, in welchem der Zweitwohnungsanteil über 20% liegt, sodass – vorbehältlich der im Gesetz definierten Ausnahmen – keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden dürften (Art. 6 Abs. 1 ZWG).

Das vorliegende Baugesuch sieht folgende Wohnungen vor:

Erstwohnung mit Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG: Wohnungen die ausschliesslich als Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG genutzt werden dürfen:

W 1 / 1.OG	3-Zimmerwohnung	= 78 m ²
W 2 / 1.OG	3-Zimmerwohnung	= 76 m ²
W 3 / 1.OG	2-Zimmerwohnung	= 68 m ²

W 4 / 1.OG	2-Zimmerwohnung	= 68 m2
W 5 / 1.OG	3-Zimmerwohnung	= 76 m2
W 6 / 1.OG	2-Zimmerwohnung	= 52 m2
W 7 / 2.OG	1-Zimmerwohnung	= 34 m2
W 8 / 2.OG	1-Zimmerwohnung	= 34 m2
W 9 / 2.OG	3-Zimmerwohnung	= 78 m2
W 10 / 2.OG	3-Zimmerwohnung	= 76 m2
W 11 / 2.OG	2-Zimmerwohnung	= 68 m2
W 12 / 2.OG	2-Zimmerwohnung	= 68 m2
W 13 / 2.OG	3-Zimmerwohnung	= 76 m2
W 14 / 2.OG	2-Zimmerwohnung	= 52 m2
W 15 / 3.OG	1-Zimmerwohnung	= 34 m2
W 16 / 3.OG	1-Zimmerwohnung	= 34 m2
W 17 / 3.OG	3-Zimmerwohnung	= 78 m2
W 18 / 3.OG	3-Zimmerwohnung	= 76 m2
W 19 / 3.OG	2-Zimmerwohnung	= 68 m2
W 20 / 3.OG	2-Zimmerwohnung	= 68 m2
W 21 / 3.OG	3-Zimmerwohnung	= 76 m2
W 22 / 3.OG	2-Zimmerwohnung	= 52 m2

Diese Nutzungsaufgabe ist entsprechend im Grundbuch anzumerken.

E) KOSTEN

- Die sich aus dem Einspracheverfahren ergebenden Kosten von Fr. 7'188.35 (entsprechend dem Aufwand der externen Rechtsberatung: 24 h à Fr. 270 zzgl. Spesenpauschale von 3% und MWSt von 7.7%) gehen zu Lasten des Einsprechers. Die ordentliche Behandlungsgebühr sowie die sich aus dem Bauvorhaben ergebenden Gebühren und Abgaben gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

III. DEMNACH ERKENNT DER GEMEINDEVORSTAND:

- Die Einsprache von Ulysses Colani wird abgewiesen.
- Das Baugesuch wird entsprechend den nachstehenden Modalitäten bzw. mit nachstehenden Auflagen bewilligt.
- Zur Sicherstellung der ZöBA-Konformität des Bauvorhabens werden hiermit folgende Auflagen verfügt:
 - Es darf kein Stockwerkeigentum begründet werden.
 - Sämtliche Wohnungen dürfen ausschliesslich an folgende Personengruppen vermietet werden:
 - An pensionierte Personen ab dem 60. Altersjahr,
 - Altersunabhängig an Personen mit Handicap oder Erkrankungen, bei welchen ein externer Unterstützungs- und/oder Pflegebedarf bereits besteht oder unmittelbar bevorsteht.
 - Sämtliche Wohnungen sind als sogenannte «Wohnungen mit Service» anzubieten, d.h. die Mieter haben die Möglichkeit, entsprechend ihrem individuellen Bedürfnis professionelle Dienstleistungen namentlich in den

Bereichen Verpflegung, Haushalt, Betreuung, Pflege etc. in Anspruch zu nehmen. Der jeweilige Eigentümer hat sowohl bei Betriebsbeginn als auch jederzeit während des Betriebs sicherzustellen, dass diesbezüglich ein tragfähiges Konzept mit einem sinnvollen finanziell tragbaren Dienstleistungspaket für die Mieter verfügbar ist.

- d) Die Dienstleistungsflächen dürfen im Sinne eines Gesundheitszentrums ausschliesslich für folgende Zwecke genutzt werden:

- Als Arztpraxis,
- Als Stützpunkt für Rettungs- und Spitexdienste.

Jede Zweckänderung dieser Dienstleistungsflächen bedarf einer ordentlichen Baubewilligung.

4. Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG: Folgende Wohnungen auf Baurechtsgrundstück Nr. 4827 dürfen ausschliesslich als Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG genutzt werden:

W 1 / 1.OG	3-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 1)
W 2 / 1.OG	3-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 2)
W 3 / 1.OG	2-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 3)
W 4 / 1.OG	2-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 4)
W 5 / 1.OG	3-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 5)
W 6 / 1.OG	2-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 6)
W 7 / 2.OG	1-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 7)
W 8 / 2.OG	1-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 8)
W 9 / 2.OG	3-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 9)
W 10 / 2.OG	3-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 10)
W 11 / 2.OG	2-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 11)
W 12 / 2.OG	2-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 12)
W 13 / 2.OG	3-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 13)
W 14 / 2.OG	2-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 14)
W 15 / 3.OG	1-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 15)
W 16 / 3.OG	1-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 16)
W 17 / 3.OG	3-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 17)
W 18 / 3.OG	3-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 18)
W 19 / 3.OG	2-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 19)
W 20 / 3.OG	2-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 20)
W 21 / 3.OG	3-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 21)
W 22 / 3.OG	2-Zimmerwohnung	(EGID 181652938, EWID 22)

Das Grundbuchamt Fortuna wird angewiesen, diese öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen als Auflage auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 4827 sowie auf Grundstück Nr. 268, Grundbuch der Gemeinde Fortuna, mit dem Stichwort «Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG» anzumerken. Der rechtskräftige Baubescheid gilt als Anmeldungstitel für diese Anmerkung. Die aus der Anmerkung anfallenden Kosten und Gebühren gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

5. Pflichtparkplätze: Folgende Parkplätze sind Pflichtparkplätze beim Gesundheitszentrum auf der Baurechtsparzelle Nr. 4827, für welche die Beschränkungen gemäss Art. 55 BauG gelten:

- a) 12 Tiefgaragenplätze und 13 Aussenparkplätze für Dienstleistungsbetriebe (Pflichtparkplätze Ärzte-Gemeinschaftspraxis/Rettung/Spitex).
- b) 7 Tiefgaragenparkplätze für die Alterswohnungen.
- c) 4 Aussenparkplätze für die Besucher der Alterswohnungen.

Die Pflichtparkplätze sind nach den entsprechenden VSS-Normen auszuführen.

Das Grundbuchamt Fortuna wird angewiesen, diese öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen als Auflage auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 4827 sowie auf Grundstück Nr. 268, Grundbuch der Gemeinde Fortuna, mit dem Stichwort «Pflichtparkplätze (Art. 55 BauG)» anzumerken. Der rechtskräftige Baubescheid gilt als Anmeldungstitel für diese Anmerkung. Die aus der Anmerkung anfallenden Kosten und Gebühren gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

[6. – 10. div. Zusatzbewilligungen sowie weitere Bedingungen und Auflagen]

11. Gebühren/Entschädigungen/Ersatzabgaben:

- a) Für das vorliegende Verfahren werden zulasten der Geras AG, Bahnhofstrasse 1, 7999 Fortuna, folgende Gebühren erhoben:

- Behandlungsgebühr	Fr. 7'191.--
- Zusätzliche Aufwendungen	Fr. 1'475.--
Total	Fr. 9'867.--

- b) Die sich aus der Behandlung der Einsprache ergebenden Kosten der externen Rechtsberatung (Art. 96 KRG) im Betrage von Fr. 7'188.35 sind vollumfänglich vom Einsprecher zu tragen. Es wird keine ausseramtliche Entschädigung zugesprochen.

12. Ersatzabgabe Pflichtparkplätze:

Die Bauherrin wird verpflichtet, der Gemeinde für die fünf fehlenden Pflichtparkplätze eine Ersatzabgabe von total Fr. 35'995 zu leisten (Art. 56 BauG).

13. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden.

14. Mitteilung an:

- Geras AG, Bahnhofstrasse 1, 7999 Fortuna
- Ulysses Colani, Talbachstrasse 1, 7999 Fortuna

Gemeinde Fortuna

Die Präsidentin	Der Gemeindeschreiber
gez. A. Merk	F. Merz
Angelika Merk	Fritz Merz

Öffentliche Urkunde

Dienstbarkeitsvertrag

zwischen der

Gemeinde Fortuna, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch Frau Angelika Merk, Gemeindepräsidentin und Herrn Fritz Merz, Gemeindeschreiber

- nachstehend auch als «Baurechtsgeberin» oder «Baurechtsbelastete» bezeichnet -

und der

Geras AG, mit Sitz in 7999 Fortuna, Bahnhofstrasse 1, vertreten durch Herrn Anton-Gregor Kramp-Wagenbauer, Verwaltungsratspräsident mit Einzelunterschrift

- nachstehend auch als «Baurechtsnehmerin» oder «Baurechtsberechtigte» bezeichnet -

Baurecht für Alterswohnungen und Gesundheitszentrum

1. Die Gemeinde Fortuna räumt hiermit ein Baurecht zulasten ihrer Liegenschaft Nr. 268 für das Projekt 'Alterswohnungen und Gesundheitszentrum' ein. In diesem Neubau werden eine Tiefgarage, eine Gemeinschaftspraxis sowie Alterswohnungen untergebracht.

In diesem Baurecht eingeschlossen ist das Recht zur alleinigen Benützung des Umschwunges (Zufahrt, Parkplatz etc.).

2. Das Baurecht wird auf die Dauer von 30 Jahren ab Grundbucheintrag errichtet, d.h. es erlischt, falls bis dahin nicht eine Verlängerung zustande kommt.

Die Parteien haben spätestens 3 Jahre vor Ablauf des Baurechtes über den Heimfall oder eine Verlängerung des Baurechtes Verhandlungen aufzunehmen, wobei der Entscheid innert Jahresfrist zu fällen ist.

Nach Ablauf dieser Frist kann die Gemeinde das Baurechtsobjekt zu 60% des dannzumaligen Verkehrswertes übernehmen. Der Verkehrswert wird durch die kantonale Schätzungskommission oder die allenfalls an deren Stelle tretende Instanz ermittelt.

Sollten sich keine wesentlichen Veränderungen im Umfeld der ärztlichen Versorgung sowie des Bedarfs an Alterswohnungen in der Gemeinde Fortuna geben und bietet die jeweilige Baurechtsnehmerin nach wie vor Gewähr zur Fortführung

des Projektes, verpflichtet sich die Gemeinde zu einer entsprechenden Verlängerung des Baurechtes.

3. Dieses Baurecht wird übertragbar bestellt und es ist im Sinne von Art. 779 Abs. 3 ZGB als selbständiges und dauerhaftes Recht in das Grundbuch aufzunehmen. Das Grundbuchamt wird beauftragt, unter Nr. 4827 ein eigenes Grundstück zu eröffnen.
4. Änderungen des Zweckes der Baute (ärztliche Grundversorgung und durch das anliegende Alters- und Pflegeheim der Flurina-Stiftung betreute Alterswohnungen), sei es ganz oder teilweise, bedürfen auch der Zustimmung der Gemeinde als Grundeigentümerin.
5. Die Übertragung des Baurechtes als solches an Dritte ist nur mit Genehmigung der Gemeinde möglich. Die Genehmigung darf nur aus wichtigen Gründen, z.B. wegen mangelnder Kreditwürdigkeit oder akuter Gefährdung des Zweckes, verweigert werden. Sie wird jedoch in jedem Falle an die Bedingung geknüpft, dass die Erwerberin sämtliche Verpflichtungen aus diesem Verträge und aus allfälligen Nachträgen übernimmt.

Im Übrigen findet von Gesetzes wegen das Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB Anwendung.

6. Der Baurechtszins beträgt Fr. 6.50 pro m² und Jahr (Franken sechs Rappen fünfzig pro Quadratmeter / total Fr. 8'515 / Jahr bei 1'310 m² Baurechtsfläche) und ist ab Grundbucheintrag gerechnet jeweils nachschüssig per Ende Jahr an die Gemeindekasse zu überweisen.

Der Baurechtszins wird erstmals per 01.01.2030 und in der Folge alle 10 Jahre den veränderten Geld- und Bodenverhältnissen angepasst, und zwar wie folgt:

- a) Zur Hälfte werden die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise berücksichtigt.
- b) Zur anderen Hälfte wird auf die Veränderungen des Bodenwertes abgestellt. Dabei wird jedoch nur die Hälfte des Anstieges oder des Rückganges des Bodenwertes in die Berechnung einbezogen. Der Bodenwert in der Umgebung des Baurechtsobjektes wird jeweils durch die zuständige Schätzungskommission auf Kosten der Baurechtsnehmerin festgestellt.

Das Mittel aus den prozentualen Veränderungen gemäss lit. a und b hiervoor ergibt den Korrekturfaktor für den Baurechtszins.

7. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, während der gesamten Laufzeit dieses Vertrages sämtliche üblichen werterhaltenden Aufwendungen und Investitionen vorzunehmen.
8. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Grundeigentümerin, auf jegliche Baueinsprache zu verzichten für den Fall, dass in der Umgebung der Baurechtsliegenschaft irgendwelche Bauten – mit oder ohne Einhaltung der Grenzabstände – erstellt werden sollten.

9. Die Notariats- und Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern aus diesem Vertrag sowie alle weiteren Kosten (Geometer usw.) gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

Die Berechtigte hat auch alle Kosten zu übernehmen, welche aus der Verlegung allfällig bestehender Leitungen in und auf dem Grundstück infolge der Erstellung ihrer Baute anfallen sollten.

10. Eigentümer des Baurechtsobjektes ist aufgrund dieses Vertrages die Baurechtsnehmerin. Alle mit dem Objekt verbundenen Auslagen und Kosten inklusive öffentliche Abgaben wie auch die Haftpflicht sind deshalb ihre Sache.
11. Sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages sind beiderseits auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen. Dafür wird auf den betroffenen Grundstücken eine entsprechende Vormerkung im Grundbuch eingeschrieben.
12. Nachdem der Vorstand und der Gemeinderat der Gemeinde Fortuna das Geschäft bereits genehmigt haben, ist was folgt in das Grundbuch einzutragen:
- a) Baurecht für Gemeinschaftspraxis und Alterswohnungen für 30 Jahre ab Grundbucheintrag zulasten Liegenschaft Nr. 268 und zugunsten Grundstück Nr. 4827 als selbständiges und dauernden Recht.
 - b) Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts für Gemeinschaftspraxis und Alterswohnungen für 30 Jahre ab Grundbucheintrag zulasten Liegenschaft Nr. 268 mit einer Baurechtsfläche von 1'310 m².
 - c) Vormerkung auf Liegenschaft Nr. 268 und Grundstück Nr. 4827 «Besondere Regelungen Baurecht Gemeinschaftspraxis und Alterswohnungen».

Fortuna, 13. Dezember 2019

Für die Belastete:

Gemeinde Fortuna

Die Präsidentin Der Gemeindeschreiber

gez. A. Merk F. Merz

Angelika Merk Fritz Merz

Für die Berechtigte

Geras AG

Der Verwaltungsratspräsident

gez. A.-G. Kramp

Anton-Gregor Kramp-Wagenbauer

Öffentliche Beurkundung

Ich beurkunde hiermit, dass diese Urkunde den mir mitgeteilten Parteiwillen enthält. Sie wurde den eingangs genannten Vertretern der Parteien durch Selbstlesen und Erklärung der Urkundsperson zur Kenntnis gebracht und von diesen in meiner Gegenwart genehmigt und eigenhändig unterzeichnet.

Die Beurkundung vollzieht sich ohne Unterbruch und in Anwesenheit der oben genannten Mitwirkenden auf dem Grundbuchamt im Fortuna.

Fortuna, 13. Dezember 2019

Der Grundbuchverwalter

gez. O. Scholl
Olaf Scholl

Eintragungsbescheinigung

Die Eintragung dieser Urkunde im Grundbuch Fortuna wird hiermit bestätigt.

Fortuna, 13. Dezember 2019

Grundbuchamt Fortuna
Der Grundbuchverwalter



Verfassung

der

Gemeinde Fortuna

vom 13. März 2008,
von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 27. September 2008.

(Auszug)

IV. Gemeindeorganisation

A. Allgemeines

Art. 14 Organe der Gemeinde

Die Organe der Gemeinde sind:

- a) die Urnengemeinde;
- b) der Gemeinderat;
- c) der Vorstand;
- d) der Schulrat;
- e) die Geschäftsprüfungskommission.

B. Die einzelnen Organe

a) Die Urnengemeinde

Art. 21 Zuständigkeit

Die Urnengemeinde ist das oberste Organ der Gemeinde; sie ist zuständig für:

- 1. den Erlass von Verfassungsvorschriften, Gemeindegesetzen und allgemeinverbindlichen Verordnungen;
- 2. die Genehmigung von Voranschlag und Jahresrechnung sowie die Festsetzung des Steuerfusses;
- 3. die Bewilligung neuer einmaliger Ausgaben von mehr als Fr. 600 000.00 für den gleichen Gegenstand;
- 4. die Bewilligung neuer, jährlich wiederkehrender Ausgaben von mehr als Fr. 150 000.00 für den gleichen Gegenstand;

5. die Übernahme von Bürgschaften und Beteiligungen sowie die Gewährung von Darlehen, die nicht als mündelsichere Anlage gelten, im Betrage von mehr als Fr. 600 000.00;
6. die Beschlussfassung über Erwerb, Veräusserung und Verpfändung von Grundeigentum bei Vertragswerten von über Fr. 600 000.00, unter Vorbehalt der Rechte der Bürgergemeinde;
7. die Verleihung von beschränkten dinglichen Rechten oder anderen Nutzungsrechten, sofern die finanzielle Tragweite des Geschäftes Fr. 600 000.00 übersteigt oder wenn es sich um bedeutende Tourismusanlagen und Energie- und Rohstoffgewinnungsanlagen sowie Deponien handelt, welche für eine längere Zeitdauer bestimmt sind;
8. die Wahl des Gemeindepräsidenten, des Gemeinderates, des Vorstandes und des Schulrates;
9. die Beschlussfassung über Gegenstände, die auf dem Wege des Referendums gemäss Art. 22 und 23 zur öffentlichen Abstimmung gelangen;
10. den Beitritt zu Gemeindeverbänden, sofern die voraussichtliche Belastung die Kompetenz des Gemeinderates übersteigt;
11. die Festlegung der Schuldauer;
12. die Beschlussfassung über Geschäfte, die der Urnengemeinde durch die Staatsgesetzgebung zugewiesen sind;
13. die Beschlussfassung über den Zusammenschluss mit anderen Gemeinden.

Art. 22 Fakultatives Referendum

Dem fakultativen Referendum unterliegen:

- a) Beschlüsse des Gemeinderates über neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 300 000.00 oder neue wiederkehrende Ausgaben von mehr als Fr. 75 000.00
- b) Beschlüsse über die Schaffung von neuen ständigen Beamten;
- c) Beschlüsse des Gemeinderates gemäss Art. 27 Ziff. 7, 8 und 9, sofern die finanzielle Tragweite des Geschäfts Fr. 300 000.00 übersteigt.

Art. 23 Veröffentlichung, Referendumsfrist und -quorum

¹ Beschlüsse des Gemeinderates, die dem fakultativen Referendum unterliegen, sind öffentlich bekannt zu geben.

² Innert 21 Tagen nach Publikation können 100 Stimmberechtigte schriftlich die Urnenabstimmung verlangen.

b) Der Gemeinderat

Art. 24 Zusammensetzung, Beschlussfähigkeit

¹ Der Gemeinderat besteht aus 15 Mitgliedern. Er ist beschlussfähig, wenn mindestens 11 Mitglieder anwesend sind.

² Er wählt jedes Jahr aus seiner Mitte einen neuen Präsidenten und Vizepräsidenten.

Art. 25 Kommissionen

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Oberaufsicht über die Geschäftsführung und den Finanzhaushalt. Zur Erfüllung dieser Aufgabe wählt er aus seiner Mitte für die Amtsperiode eine Geschäftsprüfungskommission.

² Für Geschäfte von grösserer Bedeutung kann der Gemeinderat von sich aus oder auf Antrag des Vorstandes Kommissionen einsetzen.

Art. 26 Geschäftsordnung

¹ Der Gemeinderat erlässt eine Geschäftsordnung.

² Die Mitglieder des Vorstandes nehmen an den Sitzungen des Gemeinderates mit beratender Stimme teil.

Art. 27 Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist zuständig für:

1. den Erlass von Ausführungsbestimmungen zu Gemeindegesetzen, von Verordnungen und von Geschäftsordnungen;
2. die Bewilligung neuer einmaliger, die Zuständigkeit des Vorstandes übersteigender Ausgaben im Betrage von höchstens Fr. 600 000.00 für den gleichen Gegenstand;
3. die Bewilligung neuer, jährlich wiederkehrender Ausgaben von mehr als Fr. 50 000.00 bis zu Fr. 150 000.00 für den gleichen Gegenstand;
4. die Beschlussfassung über Beteiligungen und Bürgschaften sowie die Gewährung von Darlehen, die nicht als mündelsichere Anlage gelten, im Betrage von über Fr. 150 000.00 bis Fr. 600 000.00;
5. die Genehmigung von Amortisationsplänen für die Schuldentilgung und die Festsetzung der Minimalabschreibungssätze;
6. die Festsetzung der Entschädigungen für die Mitglieder der Gemeindebehörden und der Kommissionen;
7. die Beschlussfassung über Erwerb, Veräusserung und Verpfändung von Grundeigentum bei Vertragswerten von Fr. 150 000.00 bis Fr. 600 000.00, unter Vorbehalt der Rechte der Bürgergemeinde;
8. die Beschlussfassung über Bodenerwerb zu öffentlichen Zwecken und die hierfür erforderlichen Kreditaufnahmen, sofern die finanzielle Tragweite des einzelnen Geschäfts mehr als Fr. 600 000.00 beträgt und soweit die Rücklagen des Bodenerwerbsfonds ausreichen;
9. die Verleihung von beschränkten dinglichen Rechten oder anderen Nutzungsrechten, welche die Dauer von 30 Jahren nicht übersteigen, und von anderen Rechten, sofern die finanzielle Tragweite des Geschäftes zwischen Fr. 150 000.00 und Fr. 600 000.00 liegt;
10. den Entscheid über die Führung von Zivilprozessen, den Abschluss von Schiedsverträgen und Vergleichen, wenn der Streitwert die dem Vorstand zustehende Finanzkompetenz übersteigt;
11. die Vorberatung aller Geschäfte, die der Abstimmung durch die Urnengemeinde unterliegen;

12. die Beschlussfassung über die Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden mit Einschluss der Beteiligung an Gemeindeverbänden im Rahmen seiner Finanzkompetenz;
13. die Schaffung neuer ständiger Beamtungen;
14. die Wahl der ständigen Gemeindevertreter in Organe juristischer Personen und öffentlich- oder privatrechtlicher Gemeindeverbindungen;
15. die Wahl der Geschäftsprüfungskommission.

Art. 28 Anregungen, Auskünfte, Berichte

¹ Jedes Mitglied des Gemeinderates kann diesem Anregungen unterbreiten und vom Vorstand über Stand und Erledigung einer Gemeindeangelegenheit, die nicht geheim zu halten ist, Auskunft verlangen.

² In allen in seine Zuständigkeit fallenden Geschäften kann der Gemeinderat dem Vorstand Aufträge und Weisungen erteilen.

c) Der Vorstand

Art. 29 – Art. 35

d) Die Schulkommission

Art. 36 – Art. 37

e) Die Geschäftsprüfungskommission

Art. 38 – Art. 40



Baugesetz der Gemeinde Fortuna

vom 24. Januar 2004,
von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 25. Juni 2004.

Art. 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Private Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

² Gegenüber angrenzenden Zonen gilt ein Grenzabstand von 2.50 m sowie ein Gebäudeabstand von 5 m. Für die Gebäudehöhe wird nach Massgabe der jeweiligen Vorschrift des EGzZGB verfahren. Ausnahmen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn sind zulässig.

Art. 55 Pflichtparkplätze

¹ Bei Neubauten, Zweckänderungen sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.

² Es sind bereitzustellen bei:

- Wohnbauten
1 Platz pro 80 m² BGF, mindestens 1 Platz pro Wohnung, 1 Besucherparkplatz pro 5 Wohnungen;
- Dienstleistungsbetrieben und Ladenflächen
1 Platz pro 20 m² BGF;
- Gewerbebauten
1 Platz pro 50 m² BGF;
- Restaurants
1 Platz pro 12 m² Netto-Restaurationsfläche;
- Pensionen, Hotels
1 Platz pro 3 Gäste- und Personalbetten.

³ Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze.

⁴ Im Falle von Stockwerkeigentum ist die notwendige Anzahl Parkplätze als dauernder Bestandteil des jeweiligen Stockwerkeigentums nachzuweisen. Die Baubehörde kann davon abweichen, wenn die erforderliche Anzahl Parkplätze nicht auf eigenem oder benachbartem Grund bereitgestellt werden kann.

⁵ Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen verpflichtet werden, sofern in erreichbarer Nähe neue Parkplätze entstehen und der Einkauf möglich ist.

⁶ Ist das Erstellen von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht zumutbar, kann die Baubehörde den Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an den Bau und Unterhalt von Gemeinschaftsanlagen verpflichten.

⁷ Über Ausnahmen entscheidet die Baubehörde.

Art. 56 Ersatzabgabe

¹ Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht zumutbar und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

² Die Ersatzabgabe für jeden fehlenden Abstellplatz beträgt Fr. 6'000.--. Dieser Betrag entspricht dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes. Er wird alle fünf Jahre den Veränderungen des Index angepasst.

³ Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen von der Baubehörde mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Die Abgaben sind für den Bau und den Unterhalt öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

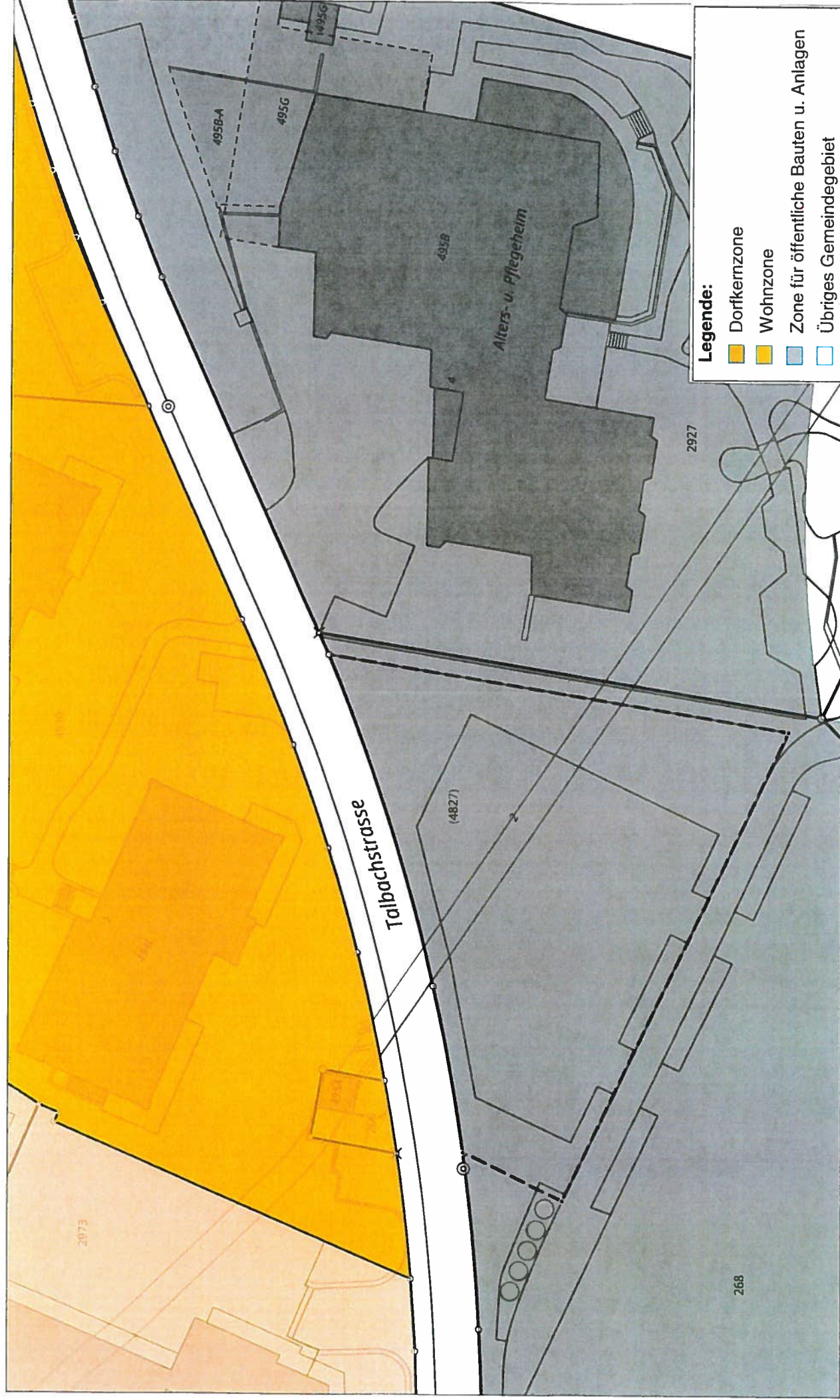
Art. 98 Rechtsmittel

Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde (Gemeindevorstand) auf Grund dieses Gesetzes oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Art. 110 Inkrafttreten

¹ Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch das Volk mit der Genehmigung der Regierung in Kraft.

² Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht bewilligt bzw. noch nicht genehmigt sind.



Zonenplan

Massstab 1:500

Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Datenangebern. Die Darstellung basiert auf den der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Datenangebers. Angaben zum Datenangeber und zum Nachführungsstand sind unter www.geo.gr.ch nachzulesen.

Druckdatum: 22.04.2020



