



Vischnaunca Tujetsch  
Gemeinde Tujetsch

## Invitaziun

# 22. Radunonza dil cussegl da vischnaunca

dil trienni 2014/2017

**mesjamna, ils 31 da matg 2017, allas 20.00 uras**  
ell'aula dalla casa da scola a Sedrun

### Tractandas:

1. Avertura
2. Approbaziun dil protocol nr. 20 dils 12 d'avrel 2017
3. Residenza Dulezi
4. Residenza Dulezi – credit per la garascha ed il contuorn
5. Orientaziuns
6. Varia

### Suprastonza communal Tujetsch

President communal  
Beat Roeschlin

Menader center communal  
Simon Collenberg



**Vischnaunca Tujetsch**  
**Gemeinde Tujetsch**

Cussegl da vischnaunca  
2014/2017

## **Protocol dil cussegl da vischnaunca Tujetsch**

**Nr. 17-2014/20 dils 12 d'avrel 2017**

# Protocol dil cussegl da vischnaunca Tujetsch

Nr. 20/2014/17 dils 12 d'avrel 2017

allas 20.00 uras entochen allas 22.00 uras ell'aula dalla casa da scola a Sedrun

---

Presidi:	Otto Curschellas	
Actuar:	Simon Collenberg	
Dumbravuschs:	Sep Aluis Monn e Severino Solèr	
Presents:	11 cusseglierAs, total 11 votantAs (absolut pli 6)	
Aspectaturs:	10	
Cusseglers:	Arno Berther, Surrein Diego Curschellas, Gionda Franco Curschellas, Sedrun Otto Curschellas, Sedrun Gelgia Deplaz, Dieni Michel Deragisch, Sedrun	Christian Gieriet, Sedrun Sep Aluis Monn, Gionda Josi Russi, Sedrun René Epp, Sedrun Severino Solèr, Cavorgia
Suprastonza:	Beat Roeschlin, president communal André Schmid, genau Renato Decurtins, genau	Mario Hitz, genau Christian Albin, genau
Cumissiuun da gestiuun:	Toni Monn Pius Cavegn Norbert Vinzens	
Planisadra dil spazi:	Esther Casanova	
Perstgias:	Guido Friberg, cumissiuun da gestiuun	

## Tractandas:

1. Avertura
2. Approbaziun dil protocol nr. 19 digl 1. da fevrer 2017
3. Adattaziuns vid il plan da zonas ed il plan general d'avertura per la colligaziun dils territoris da skis Sedrun-Disentis/Mustér
4. Orientaziuns
5. Varia

## **1. Tractanda          Avertura**

La 20avla radunonza dil cussegl da vischnaunca dil trienni 2014/2017 vegn aviarta entras il president Otto Curschellas cun beneventar tuts presents.

Plaid d'introducziun dil president dil cussegl da vischnaunca, Otto Curschellas:

Sco empren lessel jeu gratular a tuttas persunas ch'ei stadas a disposiziun per in post politic sin lur elecziun. Jeu giavischel a tuts satisfacziun en lur lavur politica sco era in bien maun tier l'execuziun da lur mandat.

Cun clara maioritad ha la radunonza communal refusau l'iniziativa "Lantschar contractivas da fusiun en la Cadi". Perencunter ei la cunterproposta dalla suprastonza communal vegnida acceptada dil suveran. La vischnaunca da Tujetsch duei collaborar vinavon cullas autras vischnauncas, leu nua ch'ei fa senn e vegn era giavischau. Plinavon ha la radunonza communal acceptau il credit da frs. 1.44 milliuns per la construcziun dil niev baghetg pil stradalesser sco era la revisiun dalla lescha davart igl encurir cristallas e minerals.

Nus havein el futur entgins buns ed interessants projects che spetgan da vegnir realisai. Denter auter la colligiaziun dils territoris da skis Sedrun-Disentis/Mustér (pendiculara: Salins-Cungieri- Cuolm da Vi). Cheu dat ei aunc in pèr damondas ch'ei aviertas. Denter auter l'extrada a Cungieri. Vegn ei a dar leu in ascensur ni forsa mo ina scala? Duvrein nus ina ustria si Cungieri sch'ei baghegian ina resch nova si Cuolm da Vi? Co vegn il cuolm Cungieri pli attractiv? Tgi finanziescha tut quellas investiziuns e sco davos tgei lubeschan las organizaziuns per la protecziun digl ambient? Cun quellas damondas vegnin nus denton a stuer sedar giu pèr ils proxims meins.

Oz havein nus da tractar la revisiun dil plan da zonas e l'adattaziun dil plan general d'avertura. Detg cun auters plaid, nus scaffin oz la basa legala per la pendiculara nova. Jeu sun dil meini che la colligiaziun denter Sedrun e Mustér ei ina attracziun turistica. Cun quella pendiculara ch'ei buca lunsch naven dil vitg, sa il hosp ascender en in cuort temps sin 2200 m.s.m. Si Cuolm da Vi ha il hosp ina bellezza survesta engiuviars la Surselva ed ensiviars ils cuolms dalla regiun Alpsu/Gotthard culla biala Val Tujetsch. Leutier vegnan aunc las differentas pusseivladads per il turissem da stad ed igl access el territori da skis Mustér. Jeu vesel cheu in grond potenzial da sesviluppar e vitier savein nus porscher al hosp ina purschida turistica supplementara.

## **2. Tractanda          Approbaziun dil protocol nr. 19 digl 1. da fevrer 2017**

Il protocol nr. 19 digl 1. da fevrer 2017 vegn approbaus unanimamein.

## **3. Tractanda          Adattaziuns vid il plan da zonas ed il plan general d'avertura per la colligiaziun dils territoris da skis Sedrun-Disentis/Mustér**

Plaid d'introducziun entras il president communal Beat Roeschlin:

Oz tractein nus l'adattaziun dil plan da zonas sco era dil plan general d'avertura ch'ei necessarias per la pendiculara che las Pendicularas da Mustér han planisau da construir naven da Salins-Cungieri-Cuolm da Vi. Entochen ils 6 da mars 2017 ein ils plans per quella colligiaziun dils territoris da skis Sedrun-Disentis/Mustér stai mess ora public en tgèsa communal. Duront quella exposiziun publica ein neginas protestas vegnidas inoltradas.

Oz decida il cussegl da vischnaunca davart l'adattaziun dils suranumnai plans. Tier ina decisiun positiva entras il cussegl da vischnaunca vegn quella fatschenta suttamesa dumengia, ils 21 da matg 2017 alla votaziun all'urna. Cun ina decisiun positiva scuffin nus oz la basa legala per che las Pendicularas da Mustér sappien persequitar vinavon quei project e lantschar ils proxims pass. Sco proxima fatschenta decida il cussegl da vischnaunca davart igl emprést da frs. 2.5 milliuns per quella pendiculara e la concessiun dils differents dretgs (dretgs d'ir atras cun lingias, dretgs da carrar eav.). Silsunter decida la radunonza da communal da davart quellas fatschentas.

La pendiculara vegn giudicada da plirs experts dil turissem sco ina buna purschida cun in grond potenzial turistic. Quei era ord il motiv, pervia che la pendiculara meina directamein naven da Sedrun siadora en in territori aultalpin. Lein scuffir oz la basa legala per che las Pendicularas da Mustér sappien far ils proxims pass en quei project.

Informaziuns entras Esther Casanova, planisadra dil spazi per la vischnaunca da Tujetsch:

Il project per la colligiaziun dils territoris da skis Sedrun-Mustér cumpeglia la nova pendiculara naven da Salins si Cuolm da Vi, in runal si Cuolm da Vi, ina extrada a Cungieri sco era ina ustria si Cuolm da Vi.

Per scuffir la basa legala per quella colligiaziun dils territoris da skis han ins stuiu adattar il plan directiv cantunal ed il plan directiv regional. Il plan directiv cantunal ei vegnius cumpletaus cun ina zona da sport si Cuolm da Vi e culla impurtaziun dalla nova pendiculara. La descensiun (zona da sport (pista) denter Cungieri e Sedrun ei vegnida abolida. Las medemas adattaziuns ein vegnidat fatgas tiel plan directiv regional. Vitier ei la zona per la protecziun digl uaul e dallas selvaschinas ella Val Strem vegnida indicada en quei plan. Culla nova pendiculara vegnan neginas novas pistas scuffidas. Ei setracta sulettamein d'in cundrez da transport. Ei dat duas descensiuns per ils "freeriders". Ina descensiun meina naven da Mustér (Péz Ault, Péz Gendusas) ella Val Strem. L'autra descensiun meina naven da Cuolm da Vi a Cungieri e silsunter a Sedrun. Tier la staziun da partenza a Salins ein mo entgins parcadis per cass urgents previ. Ils hospis contonschan la staziun da partenza igl unviern cul runal da Valtgeva e la stad cun bus.

Per scuffir la basa legala, aschia che las Pendicularas da Mustér san luvrar vinavon vid il project ston era il plan general d'avertura ed il plan da zonas vegni adattai. Tiel plan da zonas datti pliras adattaziuns tier las zonas da protecziun digl uaul e dallas selvaschinas. Plinavon sto il spazi d'aua dil Drun vegni definaus. Era tier las zonas da sport datti entginas midadas.

Tiel plan general d'avertura vegnan pliras impurtaziuns fatgas, denter auter vegnan il runal e las differents lingias indicai el plan. Tuttas adattaziuns che succedan, ein menziunadas sil plan sut la rubrica *Determinaziuns*. Las adattaziuns che vegnan fatgas entras igl Uffeci da traffic federal ein indicadas sil plan general d'avertura sut la rubrica *Remarcas*. Cheu setracta ei denter auter dalla pendiculara.

Sco il president communal Beat Roeschlin ha gia menziunau, decida il pievel a caschun dalla votaziun all'urna che ha liug ils 21 da matg 2017 davart quellas fatschentas. Silsunter eisi pusseivel da far recuors encunter quellas adattaziuns, avon che la Regenza Grischun retscheiva las fatschentas per trac-taziun.

## Discussiun:

Christian Gieriet, cusseglier da vischnaunca:

Nus havein si Valtgeva in territori da skis per emprender d'ir cun skis. Jeu capeschel buca daco che nus duvrein allura aunc in tal si Cuolm da Vi?

La situaziun da parcar ei tier la staziun da partenza a Sedrun disfavoreivla. Ei ha buca avunda parcadis avon maun. Jeu sedamondel allura sch'ins sa buca scaffir parcadis sper la staziun da partenza ni sligiar la problematica dils parcadis sin ina autra moda.

Con ditg stat la Val Strem aunc serrada? Ord mia vesta eisi impurtont d'arver quei territori aschi spért sco pusseivel. Quei era ord il motiv, pervia che numerusas persunas fan turas e van a viandar en quella val. Quella val ha turisticamein ina gronda impurtonza.

Beat Roeschlin, president communal:

Ils dus runals sesanflan sin differentas altezias. Valtgeva ei ina buna purschida per entscheviders che vulan buca ir lunsch per far ils emprems pass sin skis. Sch'ils hosps han denton il giavisch d'ir ella altezia e guder il panorama per emprender d'ir cun skis, savein nus porscher quei egl avegnir. In paradis d'emprender d'ir cun skis sin ina tala altezia, ei numnadamein ina purschida unica.

La situaziun dils parcadis ei disfavoreivla, quei constat. Ord quei motiv succeda il transport dils hosps tier la staziun da partenza a Salins igl unviern cul runal da Valtgeva e la stad cun bus. Igl ei buca pusseivel da scaffir parcadis sper la staziun da partenza a Salins.

Nus dessan bugen liber la Val Strem. El mument ei ina massa da varga 200'000 cubics en moviment. Aschi ditg sco quei ei il cass, sa la vischnaunca da Tujetsch buca arver la Val Strem, schiglioc mettein nus persunas en prighel. La suprastonza ha gia fatg ponderaziuns, co ins savess spazzar quei material. Ei dat denton neginas sligiazions. L'unda da pressiu che sedat cura ch'il material vegn a val, ei gia mortala. Ord quei motiv eisi buca pusseivel da schluppentar il material.

Severino Solèr, cusseglier da vischnaunca:

Jeu hai entginas damondas tiel plan da zonas.

Valan las zonas da ruaus per la protecziun digl uaul e dallas selvaschinas mo per il temps naven da miez december entochen fin avrel?

Il corridor per la zona da sport ei vegnius engrondius. Tgei pusseivladads porscha quella midada als hosps?

Ein aunc ulteriuras sendas da viandar per ir cun velo ni trotinet planisadas el territori dalla nova pendiculara? Vegnan certas sendas baghegiadas ora?

Esther Casanova, planisadra dil spazi:

Quei constat, las zonas da ruaus valan per il temps naven da miez december entochen fin avrel. Quei ei reglau aschia ella lescha da baghegiar dalla vischnaunca da Tujetsch.

Vid las sendas da viandar datti neginas midadas. Las sendas da viandar che existan, ein indicadas el plan general d'avertura dalla vischnaunca da Tujetsch.

Il corridor ch'ei vegnius engrondius survescha buca sco pista, mobein sco descensiu per ils freeriders.

Arno Berther, cusseglier da vischnaunca:

Jeu sustegnel l'adattaziun dil plan general d'avertura e dil plan da zonas. Nus stuein denton precisar ch'ei setracta tier quella decisiun buca d'in consentiment definitiv, mobein d'in pass intermediar. Quei pass ei necessari per che las Pendicularas da Mustér sappien menar vinavon la planisaziun dil project. La decisiun definitiva tier quei project vegn prida, cura che nus havein da decider davart igl emprést da frs. 2.5 milliuns. Quella fatschenta savein nus pér tractar, cura che tuts aspects ed arguments ein sin meisa.

Jeu hai aunc ina remarca tiel messadi. Tier l'introducziun dil messadi giavischel jeu ch'ils interess dalla vischnaunca da Tujetsch e dallas Pendicularas da Mustér vegnan teni in ord l'auter. Plinavon duei vegnir menziunau el messadi ch'ei setracta mo d'in pass intermediar e buca d'ina decisiun definitiva tier quella fatschenta. Quellas adattaziuns proponel jeu pil messadi che vegn tarmess ora a caschun dall'votaziun all'urna che ha liug dumengia, ils 21 da matg 2017.

Gelgia Deplaz, cussegliera da vischnaunca:

Oz decida il cussegl da vischnaunca davart ils differents plans e sa cheutras scaffir la basa legala per che las Pendicularas da Mustér sappien far ils proxims pass tier quei project. Ord motivs da segirtad han las Pendicularas da Sedrun annunziau igl onn 2003 che la sutgera da Cungieri vegni demontada. Ch'ins ha buca remplazzau quella sutgera, han biars indigens sco era fetg biars da nos proprietaris da secundas habitaziuns buca saviu capir. In temps mava la currella entuorn ch'il runal a Valtgeva vegni demontaus. Tgei cletg ei quei buca capitau. Cull'approbaziun dil plan general d'avertura e dil plan da zonas dein nus oz glisch verda per che las Pendicularas da Mustér sappien luvrar vinavon vid quei project. Per Tujetsch sesarva in ulteriur e grondius territori da skis mo era ina vasta purschida supplementara, oravontut pil turissem da stad. Ils hosps san ir a viandar sco era a reiver en in territori aultalpin unic. Quels hosps portan era al vitg da Sedrun ina plivalur economica. Ils hosps vegnan giu el vitg e visetan per exempel nossas ustrias e stizuns. Jeu sustegnel cumpleinamein la colligiaziun dils territoris da skis Sedrun-Mustér e sperel ch'il cussegl da vischnaunca detti oz glisch verda.

René Epp, cusseglier da vischnaunca:

Jeu engraziel ad Esther Casanova per la presentaziun informativa. Jeu sustegnel medemamein cumpleinamein quei project. Ei va oz mo per scaffir la basa legala sco quei ch'igl ei gia vegniu detg entginas gadas. Tier novas purschidas turisticas duessan ins adina metter igl hosp el center, pia era veser la nova purschida ord optica digl hosp, buca mo ord vesta dalla vischnaunca. Ed ord lezza optica ei quei ina ulteriura purschida singulara che fa il liug da Tujetsch e nossa regiun bia pli attractiva. Buca sco davos sun jeu dil meini ch'ins ha in grond potenzial turistic cun quella colligiaziun, la quala completass era fetg bein la colligiaziun dils territoris skis Sedrun-Andermatt ch'ei gia en realisaziun. Quei ei pia ina gronda schanza.

Jeu hai aunc duas damondas tiel project. Fuss ei tut tenor aunc pusseivel da far midadas tier la pendiculara e l'infrastructura suenter l'approbaziun?

Cura vegnan igl emprést da frs. 2.5 milliuns e la concessiun dils dretgs tractai dil cussegl da vischnaunca?

Esther Casanova, planisadra dil spazi:

La procedura dalla pendiculara e dall'infrastructura (rubrica sil plan general d'avertura: *Remarcas*) schai en cumpetenzza digl Uffeci da traffic federal (BAV). Igl ei buca pusseivel da far midadas suenter l'approbaziun. Per far midadas stuessan las Pendicularas da Mustér inoltrar ina damonda agl Uffeci da traffic federal. Allora entscheiva ina nova procedura.

Beat Roeschlin, president communal:

Nus essan en stretg contact cullas Pendicularas da Mustér per elavurar il contract da finanziaziun. El mument stattan pliras fatschentas sill'agenda. Las fatschentas pertuccont la residenza da seniors han actualmein prioritad. Forsa eisi pusseivel da tractar igl emprest ed ils dretgs per las Pendicularas da Mutér avon la fin da zercladur 2017. Quei stat denton el mument aunc ellas steilas.

#### **Votaziun:**

**Il cussegl da vischnaunca decida unanimamein d'approbar l'adattaziun dil plan da zonas e dil plan general d'avertura (*plans: 1:5'000 dils 12-01-2017*). Quella fatschenta vegn suttamessa alla votaziun all'urna che ha liug dumengia, ils 21 da matg 2017.**

#### **4. Tracanda      Orientaziuns**

##### **Elecziuns communalas dils 2 d'avrel 2017**

Otto Curschellas, president dil cussegl da vischnaunca:

La cumissiun da verificaziun ha controllau ils resultats dallas davosas elecziuns communalas e confir-  
mau che tals constattan.

#### **5. Tracanda      Varia**

Christian Gieriet, cusseglier da vischnaunca:

Jeu sun dil meini che nus stuein migliurar las sendas da viandar en nossa vischnaunca. Certs trutgs ein en in schliet stan. Ord quei motiv stuein nus dar dapli breigia tier la tgira dallas sendas. Las sendas mein per part era atras praus cun vaccas mummas, quei ch'ei disfavoreivel.

Gelgia Deplaz, cussegliera da vischnaunca:

Datti novitads tier l'utilisaziun dalla Tgésa s. Vigeli entras la Fundaziun Soldanella?

Beat Roeschlin, president communal:

La part ost dil baghetg dalla Tgésa s. Vigeli vegn construida da niev. Igl Uffeci per construcziun aulta sco era igl Uffeci social sustegnan il project. Quels uffecis fan denton entginas pretensiuns che la Fundaziun Soldanella sto ademplir. El mument eisi previu ch'ils cussadents dalla Casa Soldanella san retrer la fin digl onn 2020 la Tgésa s. Vigeli. Il cantun Grischun ha stuiu prolungir la lubientscha per la Casa Soldanella a Rueras. Quella fuss currida giu. La Fundaziun Soldanella ha l'intenziun da era porscher el niev dacasa plazs per pazients che fan vacanzas a Tujetsch. La suprastonza ei vidlunder da promover ch'il project mondi beinspért vinavon. El mument ei ella vid elavurar il contract pil dretg da baghegiar.

Severino Solèr, cusseglier da vischnaunca:

Uss entscheiva gleiti il turissem da stad. Ord quei motiv lessel jeu far attents la suprastonza communalala silla situaziun da parcar spel Lag da Claus. Leu vegn adina parcau empau caotic. Jeu hai giu dacuort ina situaziun malsegira cun in affon. Jeu sun dil meini ch'ei fuss prudent da signalisar sco ils hosps han da parcar per impedir da quellas situaziuns malsegiras.

Il president Otto Curschellas siara la radunonza.

Actuar:  
Simon Collenberg

president:  
Otto Curschellas





**Vischnaunca Tujetsch**  
Gemeinde Tujetsch

Cussegl da vischnaunca  
2014/2017

# **Residenza Dulezi**

**Vischnaunca Tujetsch**

## **Messadi**

dalla suprastanza communal a al cussegl da vischnaunca

Preziau president  
Preziada cusseglia  
Stimai cusseglia

# Residenza Dulezi a Sedrun

## 1. Introducziun

La primavera 2014 ha la Fundaziun PUNTREIS decidiu d'iniziar e realisar la residenza a Sedrun. Quei tenor las empermischuns fatgas a caschun dalla decisiun dil pievel tuatschin da desister sils letgs da tgira en Tgèsa S. Vigeli e transferir quels a Mustér. Per quei intent ha il cussegl da fundaziun eligiu ina cumissiun da baghegiar che ha survegniu l'incarica da preparar la realisaziun d'ina residenza a Sedrun cun habitaziuns accumpignadas tenor la strategia da sanadad dil cantun. Cul consentiment dalla fundaziun ei ina concorrenza da project vegnida lantschada igl atun 2014. La primavera 2015 ha ina giuria eligiu il project victur «star bein» dil biro d'architectura Schaufelbühl Ruf Architekten GmbH da Cuera.

Silsuenter ha la Fundaziun PUNTREIS approbau in credit da frs. 120'000.00 per elaborar in preproject cun ina calculaziun dils cuosts approximativs. En quella fasa dil project ei era la garascha sutterrana vegnida integrada. Cun satisfacziun ha la Fundaziun Puntreis saviu far paleis el decuors dalla stad 2016 che la Banca Raiffeisen Cadi hagi declarau da s'installar cun novas localitads da banca ella residenza. Cun l'approbaziun d'in ulterior credit igl atun 2016 ha il cussegl da fundaziun dau glisch verda alla cumissiun da baghegiar da schar projectar e preparar il project da detagl per la realisaziun.

Parallelmein ein il cussegl da fundaziun e la suprastonza communal da Tujetsch semess davos meisa per sclarir la damonda da finanziaziun. En quei messadi declara la suprastonza communal co la realisaziun dalla residenza vegn finanziada e tgi che surpren silsuenter il tgamun.



Visualisaziun dalla residenza

## 2. Presentaziun dil niev project per ina residenza

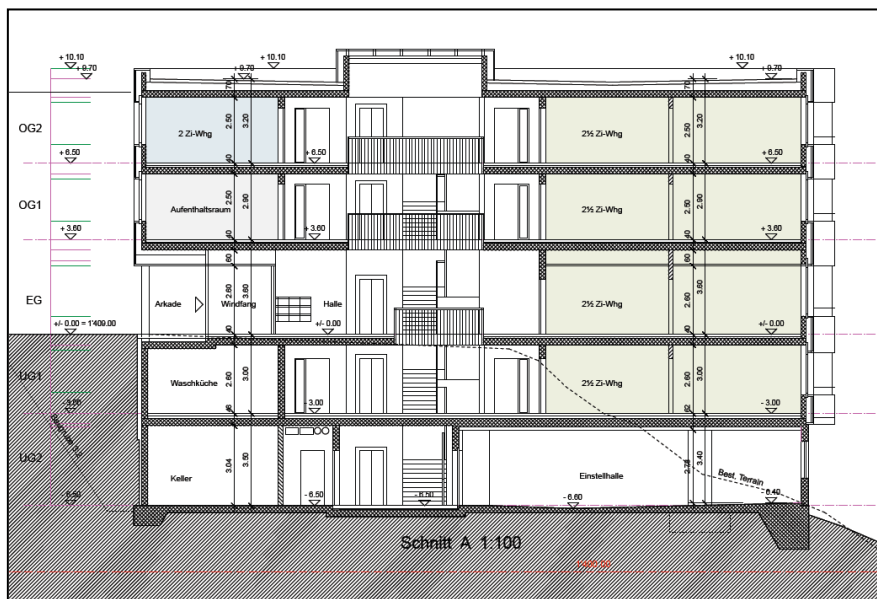
### 2.1 Baghetg

La vischnaunca da Tujetsch fundescha ina societad acziunara, la Residenza Dulezi SA, per la construcziun ed il menaschi dalla residenza. La Residenza Dulezi SA ha l'intenziun da construir ina residenza sper il Coop agl ur dalla Via Alpsu. En tut ein 17 habitaziuns planisadas che serepartan sin treis alzadas. Mintga habitaziun posseda in agen balcon (loggia) ch'ei schurmegiaus dil vent ed in tschaler. In local da cuminonza ei planisaus ell'emprema alzada e l'auter el plaunterren. La tabella cheusut muossa sin tgei alzada che las differentas habitaziuns sesanflan.

alzada	2	2.5	3.5	4.5	total
plaun sutterrann	-	2	-	1	3
plaunterren	-	1	-	-	1
1. alzada	-	3	3	-	6
2. alzada	1	4	2	-	7
total	1	10	5	1	17

Il plaunterren dalla residenza cuntegn ina filiala dalla banca Raiffeisen, ina cafetaria ed in local da cuminonza. La cafetaria cuntegn ils indrezs ed il mobiliar necessari. En tut porscha la cafetaria plaz per 25 hosps e sa vegnir engrondida cun nezegiar la stanza da cuminonza. La cafetaria sa tenor basegns era fa diever dil plaz avon la residenza sco terrassa ni per in auter intent. Il local da cuminonza ei previus en emprema lingia per occurrenzas internas e pil diever intern. Sil plaunterren ei plinavon ina habitaziun da 2.5 stanzas planisada. La residenza porscha era in bogn da tgira. Naturalmein dispona la residenza era d'in modern pistregn cun pliras maschinas da lavar resti, schigenteras ed in begl. Igl object vegn colli-giaus cun la reit d'anergia dalla energia alpina.

La construcziun dalla residenza entscheiva la primavera 2018. La finamira ei che las lavurs vegnan terminadas silla fin di gl onn 2019.



Plan dalla residenza

## 2.2 Survesta dils cuosts

Ella tabella ein ils cuosts da construcziun (senza cumpart banca) dalla residenza veseivels. Tenor ina calculaziun (+/- 15%) semovan quels ell'altezia da rodund 8.3 milliuns.

Posiziun	Cuosts (frs.)
Lavurs da preparaziun	107'000
Baghetg	7'113'300
Contuorn	374'200
Ulteriurs cuosts	698'000
Mobiliar ed indrez intern	65'600
<b>Total cuosts</b>	<b>8'358'100</b>

## 2.3 Tscheins d'affittaziun

La proxima tabella cuntegn ina calculaziun dils tscheins d'affittaziun per las differentas habitaziuns. Quella calculaziun se basa sil preventiv dils cuosts actuals e sa secapescha buca esser ligionta. Ei stat aviert alla nova societad purtadra dalla residenza d'adattar quels tscheins d'affittaziun. Era la grondezia dallas habitaziuns ei veseivla ella tabella. Mintga habitaziun dispona d'in balcon cun in spazi da 7.5 m<sup>2</sup>.

habitaziun	spazi	tscheins net da referenza	cuosts accessoris
habitaziun da 2 stanzas	52 m <sup>2</sup>	frs. 875.00	frs. 90.00
habitaziun da 2.5 stanzas	61 - 66.5 m <sup>2</sup>	frs. 975.00	frs. 100.00
habitaziun da 3.5 stanzas	80 - 81 m <sup>2</sup>	frs. 1'175.00	frs. 120.00
habitaziun da 4.5 stanzas	124 m <sup>2</sup>	frs. 1'250.00	frs. 150.00

## 3. Fundaziun dalla Residenza Dulezi SA

### 3.1 Intent dalla societad anonima da character communizeivel

Actualmein sa la vischnaunca da Tujetsch metter a disposiziun neginas purschidas d'assistenza alternativas sco il habitar assistiu per persunas attempadas. Quellas purschidas stattan en emprema lingia a disposiziun a persunas cun basegns pign ni mesaun da tgira che ston buca vegnir tgiradas ni survegladas urgentamein en casas da tgira. Per corrisponder a quels basegns en nossa vischnaunca – e cheutras promover cundiziuns da basa amicabilella vegliadetgna – fundescha la vischnaunca da Tujetsch ina societad anonima da character communizeivel, la quala duei realisar e menar la residenza a Dulezi. Sco num da lavur ei la suprastanza communal sedecidida ad interim per "Residenza Dulezi SA.

Quei intent dalla societad ei gl'intent il pli impurtont. Tal vegn stipulaus aschia en ils statuts novs dalla societad. Medemamein persequitescha la societad in intent public e communizeivel e ha buca la finamira da contonscher in gudogn.

Il character communizeivel dalla societad ei daus sch'igl ei in intent public avon maun, sche la mira da far gudogn ei limitada e sch'ei vegn mo concediu dividendas ella rama fetg mudesta. Societads acziunaras da character communizeivel ein deliberadas dall'obligaziun da pagar taglia.

### 3.2 Protecziun dils interess e surveglonza dalla vischnaunca

L'organisaziun dalla Residenza Dulezi SA sedrezza tenor il dretg d'obligaziun e tenor ils statuts approvai dalla radunonza generala. La suprastanza communal delegescha silmeins dus da ses commembers el cussegl d'administraziun. La vischnaunca observa ses dretgs ed interess da proprietad enviers la societad entras la suprastanza communal en rama da sia posiziun sco acziunara dalla societad.

Il cussegl d'administraziun determinescha la strategia dalla Residenza Dulezi SA. Consequentamein san ils dus representants dalla suprastanza communal risguardar ils interess dalla vischnaunca da Tujetsch. Segirar plazzas da lavur en vischnaunca e porscher bunas purschidas el sector da sanadad al pievel Tuatschin ein duas da pliras impurtontas finamiras dalla vischnaunca da Tujetsch. Sper la definiziun dalla strategia elegia la suprastanza communal sco representant digl acziunari il cussegl d'administraziun, il post da revisiun ed il/la meinafatschenta. Plinavon approbescha quei gremi il quen

annual ed il rapport da fatschenta. La gestiun dalla societad ei responsabla per la direcziun operativa dall'interpresa.

### 3.3 Preferenza dils habitonts da Tujetsch

Las habitaziuns dalla residenza stattan a disposiziun ad in e scadin dalla vischnaunca da Tujetsch sco era a personas dalla regiun ni d'ordeifer. Las habitontas ed ils habitonts da Tujetsch han denton per regla prioritad tier la recepziun. Quei vegn fixau aschia el conclus davart la fundaziun dalla nova societad per la construcziun ed il menaschi dalla residenza.

### 3.4 Concept da menaschi

El center dalla residenza stat il habitar assistiu per personas pli veglias. Quella purschida ei era adattada per personas ch'ei avisadas sin pauc tgira e susteniment el mintgadi. La residenza duei daventar in center da cumpignia e sentupada. Las purschidas che la residenza duei porscher, vegnan regladas pli tard en in concept da menaschi entras la Residenza Dulezi SA. Cheusut vegnan pliras purschidas pussevlas menziunadas. Quellas vegnan resumadas sut las rubricas pensiun, survegionza, tgira e diversas purschidas.

#### Pensiun:

- Schubergiar la habitaziun
- Lavar resti e far ora cul fier
- Agid tier las cumissiuns
- Meisa da miezdi
- Furniziun da spisas
- Cafeteria ella casa

#### Survegionza:

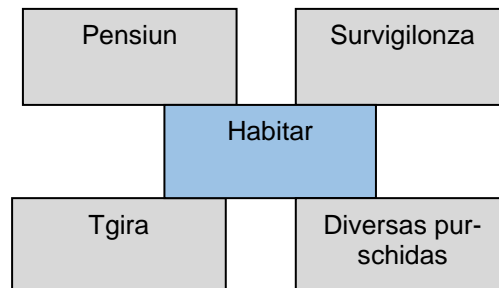
- Controllas ellas habitaziuns
- Discuors culs habitonts
- Spassegiadas
- Agid tier problems dil mintgadi
- Survetsch d'urgenza duront 24 uras
- Mediaziun dallas purschidas da susteniment

#### Diversas prestaziuns:

- Occurrenzas (excursiuns, viadis ed ulteriuras activitads)
- Agid tier l'organisaziun d'atgnas activitads
- Agid tier fatgs administrativs (emplenir ora formulars etc.)

#### Tgira:

- Survetsch da tgira entras la spitex ni personas cun la scolaziun necessaria



## **4. Concept da finanziaziun**

### **4.1 Instituziun autonoma**

Ord l'examinaziun eisi semussau che la finanziaziun dall'insituziun - Residenza Dulezi SA - entras la vischnaunca da Tujetsch ei la megliera sligiazion. Per financiar il niev baghetg transferescha la vischnaunca ina facultad netta da frs. 3 milliuns alla nova societad. Cun quella facultad dispona la societad d'ina solida basa finanziaria. Las structurass ein claras e transparentas. Plinavon ei la societad finanziamein independenta dalla vischnaunca e sezza responsabla per la gestiun finanziaria.

Ina realisaziun e finanziaziun entras la Fundaziun Puntreis (tenor las empermischuns fatgas) havess en cumparegliazion cun la sligiazion che vegn suttamessa oz, pretendiu in ault engaschi finanziel da vart dalla vischnaunca. La vischnaunca havess giu da financiar sezza la garascha sutterrana ed il contuorn. Sin quella garascha era ei previu che la Fundaziun Puntreis realiseschi en dretg da baghegiar la residenza. Leutier vess la vischnaunca giu da contribuir in emprest da 4 milliuns. L'amortisaziun e restituziun da quel havess saviu entscheiver per suenter 25 onns. Consequentamein havess la vischnaunca surpriu la gronda part dalla finanziaziun sco la finfinala era la resca finanziaria – igl object sco era il menaschi perencunter fussen restai en mauns da tiarzs. Quella constellaziun sco era sin cussegl dils specialists da finanzas ha la suprastanza communal - en concordanza cul cussegl da fundaziun dalla Fundaziun Puntreis – decidiu da realisar e financiar sezza la residenza. Cheutras resta quell'instituziun els mauns dalla vischnaunca. La suprastanza communal ei representada el cussegl d'administraziun e sa risguardar ils interess e las finamiras dalla vischnaunca.

### **4.2 Dretg da baghegiar**

La vischnaunca da Tujetsch surdat alla Residenza Dulezi SA il dretg da baghegiar independent e cuzzont per la construcziun dalla residenza silla parcella nr. 1203 ed ils ulteriurs dretgs da servitud appartements. Il contract vegn serraus giu pils proxims 50 onns naven dall'impurtaziun dil dretg el cudisch funsil.

La surfatscha dalla parcella munta a 676 m<sup>2</sup>. Il meter quadrat dalla surfatscha vegn actualmeins valetaus cun ina summa da frs. 320.00. La surfatscha ha ina valeta totala da frs. 216'320.00.

La vischnaunca da Tujetsch desista ils emprems 10 onns sil tscheins pil dretg da baghegiar naven dall'impurtaziun da quei dretg el cudisch funsil. Suenter la spiraziun da quei temps ei la Residenza Dulezi SA obligada da pagar in tscheins pil dretg da baghegiar alla vischnaunca da Tujetsch.

Per la fixaziun dil tscheins vegn in schazetg dalla valeta commerciala dalla surfatscha (parcella nr. 1203) entras igl Uffeci da schazetg cantunal menaus atras. Per la calculaziun dil tscheins pil dretg da baghegiar vegnan la valeta commerciala sco era il tscheins da referenza per hipotecas, il qual vegn mintgamai definaus entras igl Uffeci federal da habitaziuns, risguardai.

### **4.3 Capital d'aczias e garanzia**

La vischnaunca da Tujetsch assegna ina summa da frs. 100'000.00 sco deposit pil capital d'aczias alla Residenza Dulezi SA. Plinavon transferescha la vischnaunca da Tujetsch alla Residenza Dulezi SA la summa da frs. 2.9 milliuns. En tut cumpeglia il transferiment da facultad dalla vischnaunca da Tujetsch en favur dalla Residenza Dulezi SA pia frs. 3 milliuns.

Per il capital restont ch'ei necessaris per las investiziuns previdas sto la Residenza Dulezi SA procurar sezza. Quel vegn ella a reterer silla fiera libra. Per che la societad sappi segirar e profitar da cundiziuns da finanziaziun favoreivlas vegn la vischnaunca da Tujetsch a star botta per quels emprests cun ina garanzia da banca.

#### 4.4 Participaziun dalla vischnaunca, restricziun da vendita

La vischnaunca da Tujetsch surpren a caschun dalla fundaziun 100% dil capital d'aczias. Sco recumpensa per la finanziaziun dil project (500'000.-) vegn la Fundaziun Puntreis participada vid il capital d'aczias cun 5%.

La vischnaunca da Tujetsch vul salvar minimalmein la quota d'aczias da 95% en siu possess per segirar el futur igl intent dedicau alla societad. Priu il cass che la vischnaunca preveda in di ina vendita d'aczias che reducescha la cumpart dalla vischnaunca sut 66.66% dil capital dalla societad, basegna quella midada il consentiment dalla radunonza communal.

#### 4.5 Bilanza da partenza

Ella bilanza da partenza cheusut eisi veseivel da tgei mieds che la Residenza Dulezi SA dispona suenter la realisaziun dalla residenza.

<b>Activas</b>		<b>Passivas</b>	
<b>Facultad liquida</b>	300'000	<b>Capital jester</b>	5'360'000
<b>Facultad d'investiziun</b>	8'560'000	<b>Capital agen</b>	3'500'000
<b>Baghetg</b>	8'360'000	Capital d'aczias	100'000
<b>Mobilias</b>	200'000	Reservas da capital	3'400'000
<b>Total activas</b>	<b>8'860'000</b>	<b>Total passivas</b>	<b>8'860'000</b>

Il capital agen munta a frs. 3.5 milliuns e cumpeggia la prefinanziaziun dil project dalla Fundaziun Puntreis ella summa da frs. 0.5 milliuns sco era la summa da frs. 2.9 milliuns (reservas da capital) ed il capital d'aczias ella summa da frs. 100'000.00 che vegnan transferidas dalla vischnaunca da Tujetsch. Ils deivets muntan a frs. 5.36 milliuns. La bilanza dalla Residenza Dulezi SA ei dotada cun in ault capital agen. Cun in agen grad da finanziaziun da 40% enviars in grad da finanziaziun dil capital jester da 60% sesanfla l'interpresa en ina buna situaziun da partenza.

#### 4.6 Influenza sil quen da vischnaunca

La suprastonza communal ha medemamein analisau tgei influenzas che la finanziaziun dalla residenza ha sil quen e la bilanza dalla vischnaunca da Tujetsch.

Il capital da 3 milliuns che la vischnaunca metta a disposiziun alla societad, deriva ord las reservas da rodund 2,7 milliuns (conto 28: finanziaziuns specialas). Quellas reservas vegnan entras quei sligidas si. Cheutras figurescha la participaziun vid la residenza cun rodund 300'000 ella bilanza dalla vischnaunca. Sil quen current ha quella finanziaziun ina pintga influenza.

La garascha sutterrana resta en possess dalla vischnaunca e vegn era finanziada entras la vischnaunca. Ils cuosts persuentar ein calculai cun frs. 1'463'900.00. Las lavurs dil contuorn ed ils parcadis orda viert caschunan cuosts ella summa da frs. 666'850.00, quella finanziaziun succeda era sur la vischnaunca. Ils mieds per la finanziaziun dallas lavurs suranumnadas vegn la vischnaunca a retrer silla fiera da capital.

La garanzia en favur dalla Residenza Dulezi SA ha negina influenza sil quen da vischnaunca. Duess la societad denton – en cuntradicziun a scadina calculaziun – tuttina far in di naufragi finanziel, vegn la banca a far diever dalla garanzia.

#### 4.7 Preventiv pils proxims onns – Residenza Dulezi SA

La vischnaunca da Tujetsch ha elavurau in preventiv pils emprems tschun onns (Planerfolgsrechnung) per la Residenza Dulezi SA. Cheutras eisi stau pusseivel d'eruir l'occupaziun ch'ei necessaria per cuvierer tut ils cuosts e contonscher in quen ulivau.

La calculaziun dil preventiv dalla Residenza Dulezi SA preveda che l'occupaziun munta pigl emprem onn a 43.75% (7 da 16 habitaziuns), pil secund onn a 68.75% (11/16), pil tierz onn a 93.75% (15/16), pil quart onn a 98.45% e pil tschunavel onn a 98.45%. Ei setracta tier l'occupaziun d'in schazetg, il medem vala per las cefras dallas expensas ed entradas ella tabella cheusut.

Igl ei veseivel ella tabella ch'ei seresulta igl emprem onn ina sperdita da pressapauc frs. 90'000.00 tier ina occupaziun da 43.75%. Naven dil tierz onn registrescha la Residenza Dulezi SA in pign gudogn da frs. 18'000.00 ed in cashflow da rodund frs. 80'000.00.

Per in quen ulivau basegna ei tenor las calculaziuns in cashflow da circa frs. 60'000.00. Quei resultat vegn la Residenza Dulezi SA a contonscher cun ina occupaziun da rodund 80%. Quei cashflow avisau lubescha alla societad dad accumular las reservas necessarias per financiar sezza egl avegnir las renovaziuns ciclicas che sedattan.

<b>occupaziun</b>	<b>1. onn 43.75%</b>	<b>2. onn 68.75%</b>	<b>3. onn 93.75%</b>	<b>4. onn 98.45%</b>	<b>5. onn 98.45%</b>
<b>expensas</b>					
administraziun / pedel	22'000	25'000	27'000	28'000	28'000
baghetg / manteniment	35'000	37'000	40'000	41'000	41'000
survetschs da survegionza	9'000	14'000	19'000	20'000	20'000
survetschs da pensiun / ulteriurs	17'000	27'000	37'000	38'000	38'000
tscheins dil capital	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000
fondo da renovaziun	51'000	51'000	51'000	51'000	51'000
deducziuns	61'000	61'000	61'000	61'000	61'000
<b>total expensas</b>	<b>270'000</b>	<b>290'000</b>	<b>310'000</b>	<b>314'000</b>	<b>314'000</b>
<b>entradas</b>					
tscheins habitaziuns	126'000	199'000	272'000	285'000	285'000
tscheins cafetaria	21'000	21'000	21'000	21'000	21'000
tscheins habitaziun dil pedel	16'000	16'000	16'000	16'000	16'000
diversas	18'000	19'000	19'000	20'000	20'000
<b>total entradas</b>	<b>181'000</b>	<b>255'000</b>	<b>328'000</b>	<b>342'000</b>	<b>342'000</b>
gudogn / sperdita	-89'000	-35'000	18'000	28'000	28'000
<b>cashflow/-loss</b>	<b>-28'000</b>	<b>26'000</b>	<b>79'000</b>	<b>89'000</b>	<b>89'000</b>

#### 5. Facit

Cun quella proposta corrispunda la suprastanza communal a la decisiun dalla radunonza communal a digl onn 2014 da realisar ina residenza per attempai.

La suprastanza communal ei perschudada che l'instituziun en fuorma d'ina societad acziunara da caracter communizeivel en possess dalla vischnaunca e la proposta da finanziaziun presentada fuorman la sliigiun optimala per menar la residenza cun success.



La societad acziunara da character communizeivel cumbinescha ils avantatgs organisatorics d'ina societad acziunara culla incumbensa d'esser obligaus al beinstar general. Buca la finamira da far gudogn stat el center, mobein il survetsch public.

Malgrad che la Residenza Dulezi SA stat sut controlla dalla vischnaunca, sa ella reagir flexiblamein e cun cuortas vias da decisiun sin novas situaziuns e basegns da vegliadetgna.

En rama dalla radunonza generala dalla societad representa la suprastonza communal il dretgs sco proprietari e mira ch'ils interess dalla vischnaunca vegnien observai. A medem temps fan silmeins dus commembers dalla suprastonza communal part dil cussegl d'administraziun dalla societad.

Sil pli pauc 95% dallas aczias s'audan alla vischnaunca da Tujetsch. Cheutras resta la facultad dalla nova societad tier la vischnaunca.

## **6. Proposta**

La suprastonza communal propona al cussegl da vischnaunca:

### **Fundaziun d'ina societad anonima da character communizeivel**

1. La vischnaunca Tujetsch fundescha ina societad acziunara da character communizeivel .
2. La societad intenda cun la construcziun, gestiun e direcziun da habitaziuns senza obstachels da scaffir cundiziuns da basa amicablas alla vegliadetgna. Leutier s'auda la purschida da survetschs tenor basegns e damonda dils habitonts ellas spartas dil habitar autonom per persunas pli veglias (p. ex. habitar assistiu, habitar cun service), dalla gastronomia ed ulteriurs survetschs che corrispundan als basegns. Per quei intent preveda la societad da baghegiar a Dulezi ina residenza cun pliras habitaziuns.
3. La societad persequitescha in intent public e communizeivel e buca in intent da gudogn ni per gidar sesez.

### **Finanziaziun, contribuziuns e garanzia dalla vischnaunca Tujetsch**

4. La vischnaunca vegn a fundar la societad cun in capital d'aczias entras in deposit en daner blut da frs. 100'000.--.
5. La vischnaunca conceda alla Residenza Dulezi SA il dretg da baghegiar independent e cuzzont per in cuoz da 50 onns per la construcziun dalla residenza sin parcella nr. 1203 (surfatscha 676 m<sup>2</sup>) ed ils ulteriurs dretgs da servitud appartenents. Pils emprems 10 onns sto la Residenza Dulezi SA pagar negin tscheins pil dretg da baghegiar. Silsunter vegn in tscheins fixaus tenor la calculaziun descretta el capitel 4.2.
6. La vischnaunca vegn a purtar ella societad ina reserva en daner blut da frs. 2.9 milliuns.
7. Per segirar cundiziuns da finanziaziun optimalas stat la vischnaunca botta per il capital jester restont cun ina garanzia en favur dalla societad.

### **Participaziun dalla vischnaunca, restricziun da vendita**

8. La vischnaunca surpren a caschun dalla fundaziun 100 % dil capital d'aczias.

9. Per segirar el futur igl intent dedicau alla societad, vul la vischnaunca salvar minimalmein la quota d'aczias da 95% en siu possess. Aschinavon che la vischnaunca preveda in di ina vendita d'aczias che reducescha la cumpart dalla vischnaunca sut 66.66% dil capital dalla societad, ba-segna quella midada il consentiment dalla radunonza communal.

Quella fatschenta vegn aunc suttamessa alla radunonza communal.

Silsuenter vegn la suprastonza communal incaricada ed autorisada cun l'execuziun da quest conclus. Ella fixescha cunzun il termin da constituziun dalla societad.

### **Suprastonza communal Tujetsch**



President communal:  
Beat Roeschlin



Menader center communal:  
Simon Collenberg

Cussegl da vischnaunca  
2014/2017

# Garascha dalla Residenza Dulezi

Vischnaunca Tujetsch

## Messadi

dalla suprastonza communal a al cussegl da vischnaunca

Preziau president  
Preziada cussegliera  
Stimai cussegliers

### 1. Introducziun

La garascha sutterrana, il plaz ed ils parcadis avon la residenza construescha e finanziescha la vischnaunca da Tujetsch e buca la Residenza Dulezi SA. Pil menaschi e l'administraziun dalla garascha ei consequentamein la vischnaunca da Tujetsch responsabla.

### 2. Garascha e plaz avon la residenza

Sut la residenza vegn ina garascha sutterrana cun 19 plazs baghegiada. Ils parcadis ein ell'emprema lingia reservai per ils habitonts ed ils proprietaris dallas localitads dalla residenza. Igl access tier la garascha succeda sur la Via Ischi.

Ei exista la pusseivladad dad engrondir la garascha pli tard en ina secunda etapa en direcziun ost dil baghetg. Entras ina engrondaziun sin in plaunterren eisi pusseivel da scaffir 40 parcadis supplementars. Cun ina engrondaziun sin duas etaschas ein schizun 80 parcadis realisabels.

Ordaviert ein era siat parcadis planisai, numnadamein dalla vart vest dil baghetg. Igl access tiels parcadis succeda sco gia oz. Il plaz avon la residenza Dulezi vegn surtratgs cun ina sulada da crappa. Plinavon vegn in mir construius agl ur dalla Via Alpsu sco avon la Banca Cantunala Grischuna. Sper la Via Alpsu ei plinavon ina retscha da plantas planisada. Sil plaz avon la residenza ei negin traffic lubius.



Visualisaziun dalla garascha

### 3. Survesta dils cuosts

Ella tabella cheusut ein ils cuosts da construcziun dalla garascha, dils parcadis dalla vart vest dil baghetg e dil plaz avon la residenza veseivels. Tenor ina calculaziun (+/- 15%) caschunan quellas lavurs cuosts ella summa da rodund frs. 2.1 milliuns.

Posiziun	Cuosts (frs.)
Lavurs da preparaziun	24'500
Baghetg	1'400'200.00
Contuorn	19'300.00
Ulteriurs cuosts	19'900.00
Parcadis ordaviert e plaz avon la residenza	666'850.00
<b>Total cuosts</b>	<b>2'130'750.00</b>

#### 4. Proposta

Proposta per mauns dil cussegl da vischnaunca da conceder in credit ella summa da frs. 2'130'750.00 per la construcziun dalla garascha, dil plaz avon la residenza e dils parcadis dalla vart vest dil baghetg dalla Residenza Dulezi.

#### Suprastonza communal Tujetsch



President communal:  
Beat Roeschlin



Menader center communal:  
Simon Collenberg

## **FAQ: Damondas e rispostas**

En quei document vegnan entginas impurtontas damondas tiel project dalla residenza rispundidas.

### **1. Cons locals da cuminonza cumpeglia la residenza?**

*La residenza ha dus locals da cuminonza. Ina stanza sesanfla ell'emprena alzada e l'otra el plaunterren.*

### **2. Cuntegn la residenza ina stanza da zambergiar?**

*Ina stanza da zambergiar sesanfla el plaun sutterran.*

### **3. Ha la residenza in pistregn communabel ni mintga habitaziun in agen?**

*Ei dat in pistregn communabel. Las lingias per ina maschina da lavar ed ina schigentera ein denton avon maun ellas habitaziuns, aschia ch'igl ei pusseivel d'installar talas maschinas.*

### **4. Ei ina ustria planisada ella residenza?**

*Ina ustria ei buca planisada ella residenza, persuenter ina cafetaria.*

### **5. Tgi sa affittar las habitaziuns?**

*Tuttas persunas han la pusseivladad d'affittar las habitaziuns. Las habitontas ed ils habitonts da Tuje-tschi han denton per regla prioritad da recepziun.*

### **6. Tgi baghegia la residenza?**

*La Residenza Dulezi SA baghegia la residenza.*

### **7. Cura entscheivan las lavurs vid la residenza, sin cu ein talas terminadas?**

*La construcziun dalla residenza entscheiva la primavera 2018. La finamira ei che las lavurs vegnan terminadas silla fin digl onn 2019.*

### **8. Ein las habitaziuns mobiliadas?**

*Quella damonda vegn a sedrizzar suenter ils giavischs diils habitonts. Da supponer eisi ch'ils ins giavischan ina habitaziun mobiliada ed auters vulan mobiliar sez la habitaziun.*

### **9. Astga ei vegnir teniu animals da casa en habitaziun?**

*Quei vegn ad esser pusseivel, aschilunsch che quels disturban buca ils ulteriurs habitonts ed impedeschan era buca il menaschi dalla residenza.*