

**PRÄSENTATION ABBAU
SERVICE PUBLIC**
***LEERSTEHENDE IMMOBILIEN
IM GEMEINDEBESITZ***
***WAS SOLL/KANN DIE
GEMEINDE UNTERNEHMEN?***

20. Oktober 2022, 17.00 Uhr



Zu meiner Person

Leo Thomann

Wohnhaft mit Familie in
Parsonz

Beruf: Förster, Betriebsleiter
in Surses

Seit 2016 Gemeindepräsident

13 Jahre Mitglied im Grossen
Rat GR

Verschiedene VR-Mandate



Kennzahlen Gemeinde

11 Dörfer

Fusion 2016

Fläche 325 km² = viertgrösste
Gemeinde der Schweiz

Erstreckt sich von Tiefencastel
bis auf den Julierpass (35 km)

2400 Einwohner

Zentrum Savognin 1000
Einwohner

Kleinstes Dorf Mulegns 20
Einwohner



Ausgangslage

- 2014 Zusammenschluss der Schulen in Savognin
- In elf ehemaligen Gemeinden standen auf einmal elf Gemeinde- und Schulhäuser leer
- In vier Gemeinden standen Mehrzweckhallen zur Verfügung
- Die fusionierte Gemeinde Surses besitzt heute noch zwei Restaurants und ein Restaurant mit Wohnung und Zimmern (von den ehemaligen Gemeinden erworben)
- Unzählige weitere Immobilien (Häuser, Werkhöfe usw.)
- Seit zwei Jahren ist das Interesse an Immobilien stark gestiegen

Ausgangslage

- Service public wurde abgebaut, z. T. bereits vor Fusion
- Schulen zentralisiert
- Post geschlossen
- Läden geschlossen
- Restaurants geschlossen/umgenutzt oder verkauft
- Banken zentralisiert
- Weniger Landwirtschaftsbetriebe
- Folge: Rückgang der Bevölkerung
- Klumpenrisiko «Tourismus»

Ausgangslage

- Nach der Fusion stellte sich die Frage, was man mit den Immobilien machen soll
- Drei Mehrzweckhallen werden heute noch rege benutzt
- Eine Mehrzweckhalle (Tinizong) wurde umgenutzt
- Die Restaurants sind weiterhin im Besitz der Gemeinde und wurden verpachtet (Gute Zinskonditionen für die Pächter)
- Die Schule in Riom wurde an das Kulturfestival Origen verpachtet
- In zwei Immobilien sind Volg-Läden untergebracht (Kein Zins)
- Einige Immobilien wurden inzwischen verkauft und werden zu Erstwohnungen umgebaut
- Im Moment haben wir eine grosse Nachfrage nach Wohnungen (Mehr Arbeitsplätze)
- Problem Überalterung, aus diesem Grund junge Familien

Ausgangslage für Tinizong

- Strasse durch das langgezogene Dorf wurde total saniert
- Julierstrasse ist heute Nationalstrasse, wichtigste Verbindung ins Engadin
- Dementsprechend viel Verkehr
- Alle **Dörfer** an der Julierachse führen durch die Dörfer des Tals
- Viele Häuser an der Strasse waren nicht mehr bewohnt
- Durch Rückgang der Landwirtschaftsbetriebe viele leerstehende Ställe
- Rückgang und Überalterung der Bevölkerung

Tinizong

- 2011 auf Initiative von Urs Nüesch Workshop «Thema Zukunft der Schule und des Dorflebens»
- 2014 wurde die Schule aufgegeben
- 2014 Workshop «Stärkeorientierte Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum» mit Zweitwohnungsbesitzern, Vertretern der Gemeinde und des Kantons
- Aus diesem Workshop entwickelte sich die Idee, aus der Turnhalle ein Restaurant und Laden zu bauen (Idee stammt von Urs Nüesch)
- 2015 Kredit über 1.9 Mio Franken von Gemeinde bewilligt
- 2015/2016 wurde gebaut, Eröffnung Juni 2016

Tinizong

- Um den Betrieb zu sichern, wurde ein Förderverein gegründet mit dem Ziel, das Dorfleben zu reaktivieren
- Private zahlten zwischen 200 und 10'000 Franken und Firmen 500 bis 50'000 Franken als Darlehen an den Verein «La Scuntrada»
- Zins 3 % wird als Konsumationsgutschein bezahlt
- Heute ca. 120 Mitglieder, je die Hälfte Einheimische und Zweitwohnungsbesitzer
- 2016/2017 Privater Investor lässt Bauernhof in moderne Erstwohnungen umbauen
- Die Erstwohnungen müssen für die Einheimischen bezahlbar sein
- Der Bedarf an Alterswohnungen wurde in Surses mit dem Bau von zwei Häusern in Savognin neben dem Spital, Alters- und Pflegeheim abgedeckt (25 neue Wohnungen)

Dorf Tinizong

Ehemaliges Schulhaus mit
Turnhalle

Im Schulhaus befinden sich
Sitzungszimmer und Büros
der Verwaltung

Links Gemeindehaus,
Verwaltung der fusionierten
Gemeinde

Total 20 Arbeitsplätze



Schulhaus und Turnhalle

Restaurant Scuntrada

Umbau der alten Turnhalle
zum Restaurant 2016

Neuer Treffpunkt für
Einheimische und Gäste

Investition Gemeinde
inklusive Garage und
Parkplätze rund 3 Mio.



Restaurant Scuntrada

Restaurant und Laden in
Pacht des Vereins «La
Scuntrada»

Betreiber wird vom Verein
angestellt

Inventar wurde vom Verein
angeschafft

Das Restaurant läuft sehr gut

Der integrierte Laden wurde
stark redimensioniert



Restaurant Scuntrada

Fazit:

Restaurant wird von
Einheimischen und Gästen sehr
geschätzt (Treffpunkt)

Immobilie konnte sinnvoll
umgenutzt werden

Bei weitem nicht selbsttragend

Engagement der Gemeinde
lohnt sich m. E. trotzdem

Es können Synergien genutzt
werden (Räume)



Origen in Surses Kultur als Wirtschaftsmotor

- Was ist Origen? (rom., steht für Ursprung)
- Origen ist das grösste Kulturfestival in Graubünden
- Führt pro Jahr ca. 120 kulturelle Veranstaltungen durch (Theater, Musik, Gesang, Ballett)
- Die Veranstaltungen werden an verschiedenen Orten durchgeführt
- 20 Ganzjahresstellen
- Hat während der letzten Jahre rund 10 Mio. in Infrastruktur und rund 20 Mio. in kulturelle Produktionen investiert
- Sitz von Origen ist in Riom
- Ca. 35'000 Besucher pro Jahr
- 2007 erhielt Intendant Giovanni Netzer die höchste Theaterauszeichnung: Hans-Reinhard-Ring
- 2018 erhielt die Nova fundaziun Origen den Wakkerpreis

Gemeinde unterstützt Origen

- Origen hat folgende Liegenschaften erworben, in Baurecht übernommen oder gemietet:
- Schulhaus in Riom = Büros für das Festival (günstige Bedingungen)
- Altes Schulhaus = Atelier pôss, kleine Manufaktur (verarbeitet Schafwolle zu hochwertigen Textilien)
- Restaurant Taratsch = wird als Gasthaus von Origen geführt
- Haus Sontga Crousch (wurde von L. M. Carisch 1887 gebaut) = heute Café Carisch
- Stall Sontga Crousch = zu einem Theater umgebaut
- Haus Frisch = kleines Hotel in Riom
- Restaurant Taratsch = wird als Gasthaus von Origen geführt
- Zahlreiche Wohnungen werden in Riom von den Mitarbeitern von Origen gekauft oder gemietet
- Durch Origen ist wieder Leben in Riom eingekehrt
- Im Moment grosse Investitionen in Mulegns

Riom

Schulhaus und
Mehrzweckhalle

Wird vom Kulturfestival
Origen genutzt

MZH für Proben und
Schulhaus als Büro



Z. B. Burg Rätia Ampla

Burg in Riom wurde von den Herren von Wangen 1230 gebaut

Gehört heute der Gemeinde Surses

Baurecht an Origen vergeben

Wurde zu einem Theater umgebaut



Burg Rätia Ampla = Theatersaal



Clavadeira ehemaliger Stall = neu Theater



Haus Sontga Crousch = Café Carisch



Links altes Schulhaus in Riom = Manufaktur
Haus Frisch = kleines Hotel



Fazit

- Durch Origen konnte die Gemeinde viele Immobilien einer sinnvollen Nutzung zuführen
- Das Beispiel Riom zeigt, dass Origen Auswirkungen auf das Leben im Dorf hat, Häuser/Wohnungen werden genutzt, soziale Integration gefördert
- Damit kann man aufzeigen, dass es sich für eine Gemeinde lohnt, solche Bestrebungen und Initiativen von privater Seite auch mit finanziellen Mitteln zu unterstützen
- Bedingung: Die Initiative muss von privater Seite erfolgen
- War bei beiden gezeigten Projekten der Fall (Scuntrada Urs Nüesch, Kulturfestival Origen Giovanni Netzer)
- Neben den finanziellen Beiträgen muss/kann die Gemeinde auch gute Rahmenbedingungen schaffen
- z. B. Immobilien verkaufen, im Baurecht abgeben, günstige Mieten, Unterstützung bei notwendigen Umzonungen, Baubewilligungen usw.

Fazit

- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Arbeit für einheimisches Gewerbe
- Erhalt von wertvoller alter Baukultur
- Mehreinnahmen bei Gästetaxen und Einnahmen bei TF
- Treffpunkt für Einheimische, Zweitwohnungsbesitzer und Gäste
- Hochstehendes und vielfältiges Kulturangebot während des ganzen Jahres
- Neue Angebote für den Tourismus

Erfolg stellt sich langsam ein

- Im Jahre 2021 konnten deutlich mehr Gästetaxen und TFA-Beiträge registriert werden
- Als einzige Gemeinde der Region Albula konnte in Surses eine Zunahme der Bevölkerung von rund 2 % während der letzten 2 Jahre registriert werden
- Ob es sich um eine Trendwende handelt, muss sich sicher noch zeigen
- Das Interesse, Immobilien zu kaufen, ist stark gestiegen (kann allerdings auch an Corona liegen)
- Es stellen sich jedoch auch neue Probleme, Stichwörter: Fachkräftemangel besonders im Tourismus, fehlende Wohnungen für Familien und insbesondere für Saisonarbeiter



Fragen?

- Stehe sehr gerne für Fragen zur Verfügung