

Immobilienstrategie Ilanz/Glion

Bericht

Gemeinde Ilanz/Glion

2. August 2021



BHP

BRUGGER UND PARTNER AG

metron

Bearbeitung

Guido Cavelti

lic. rer. publ HSG

BHP – Brugger und Partner AG, Zürich

Kati Grzybowski

Dipl.-Ing. Architektin SIA

Annkatriin Hartmann

Zeichnerin FR Raumplanung EFZ

Metron Raumentwicklung AG, Brugg

Begleitung

Dr. Carmelia Maissen

Gemeindepräsidentin

Damian Cadalbert

Gemeindevizepräsident

Andreas Pfister

Leiter Abteilung Planung und Bau

Emil Efinger

Leiter Dienststelle Bauamt

Fredi Cavelti

Leiter Dienststelle Immobilien (ab 01.05.2020)

Martina Riedi

Dienststelle Immobilien

Daniel Simeon

Dienststelle Immobilien (bis 30.04.2020)

Auftraggeberin

Gemeinde Ilanz/Glion

Plazza Cumin 9

Postfach 90

7130 Ilanz

Titelbild: Auswahl von Objekten der Immobilienstrategie Ilanz/Glion

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	4
1	Ausgangslage	6
1.1	Einleitung	6
1.2	Zweck	6
1.3	Ablauf der Immobilienstrategie	6
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Übersicht Grundlagen	8
2.2	Einbettung der Immobilienstrategie	9
2.3	Gesamtübersicht Immobilien / Gebäudeliste	9
2.4	Thematische Festhaltungen	10
2.5	Zusammenfassendes Fazit	13
3	Ziele und Kriterien	14
3.1	Ziele der Immobilienstrategie	14
3.2	Leitsätze für die strategische und operative Umsetzung der Immobilienstrategie	15
3.3	Kriterienliste	16
4	Bestands- und Bedarfsanalyse	17
4.1	Auswertung Gebäudeliste	17
4.2	Analyse Gebäudegruppen	28
4.3	Übersicht gemeindeeigene Flächen / unbebaute Parzellen	57
4.4	Überprüfung bestehende Vergabe- und Vertragspraxis	60
5	Strategie	62
5.1	Strategieebenen	62
5.2	Strategierichtungen	62
5.3	Bewertungsspider als Tool zur Strategiebestimmung	63
5.4	Standort- und Entwicklungskonzept	64
5.5	Exkurs: Hintergrundinformationen zu wichtigen Themen	82
6	Arbeitshilfen und Umsetzung	86
6.1	Gebäudeliste und Gebäudedatenblätter	86
6.2	Massnahmenblätter und Steuerungsarchitektur	86
6.3	Immobilienrecht, Immobilienverordnungen	87
6.4	Überführung ins GIS	87
	Abbildungsverzeichnis	89
	Tabellenverzeichnis	91
	Anhang	92

Zusammenfassung

Ausgangslage und Prozess

Die Gemeinde Ilanz/Glion hat rund 300 Gebäude in ihrem Besitz – eine stattliche Zahl im Vergleich zu anderen Gemeinden. Die Immobilienstrategie schafft eine transparente und nachvollziehbare Grundlage für den zukünftigen Umgang mit den gemeindeeigenen Bauten, sie soll die Wirtschaftlichkeit des Ressourceneinsatzes erhöhen und die positive Entwicklung der Gemeinde unterstützen.

Die Immobilienstrategie Ilanz/Glion wurde in vier Phasen erarbeitet – von den Grundlagen, Rahmenbedingungen und Zielen über die Bestands- und Bedarfsanalyse sowie die Strategie für die Gebäudegruppen und ausgewählte Einzelobjekte bis zur Erarbeitung von Arbeitshilfen und Instrumenten zur Umsetzung. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Bericht dokumentiert.

Rahmenbedingungen und Ziele

Die Immobilienstrategie ist eng in weitere laufende Planungen und Vorhaben der Gemeinde Ilanz/Glion eingebettet und mit diesen verknüpft. In erster Linie ist hier das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) zu nennen. Weiterhin haben die Legislaturplanung des Gemeindevorstands, der Fusionsvertrag sowie die Revision der Ortsplanung entscheidenden Einfluss. Die Arbeiten bauen auf den bestehenden Bewirtschaftungsinstrumenten der Gemeindeverwaltung auf.

Die Immobilienstrategie soll sich sowohl auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft insgesamt nachhaltig auswirken und die verschiedenen Interessensgruppen – also die Gemeinde als Eigentümerin der Immobilien, die Nutzer sowie die Allgemeinheit (Bevölkerung) – ausgewogen berücksichtigen. Aufbauend auf vier Zielen wurden Kriterien definiert, welche als Grundlage und Richtschnur für die Erarbeitung der Strategien dienen. Übergeordnete Leitsätze für die strategische und operative Umsetzung der Immobilienstrategie bilden dafür den Rahmen.

Bestands- und Bedarfsanalyse

Sämtliche gemeindeeigenen Objekte wurden im Rahmen der Immobilienstrategie in 13 Gebäudegruppen unterteilt, die sich primär nach der Nutzung der Objekte richten. Die einzelnen Gebäudegruppen wurden hinsichtlich verschiedener Kriterien analysiert.

Die Objekte sind auf alle Fraktionen verteilt, einzelne gemeindeeigenen Objekte liegen auch ausserhalb des Gemeindegebietes. Ver- und Entsorgung sowie Alpwirtschaft sind gemäss ihrer Objektanzahl die grössten Gebäudegruppen.

Der Neuwert aller gemeindeeigenen Gebäude beträgt gesamthaft 146 Mio. CHF, der Zeitwert entspricht 111 Mio. CHF. Bezüglich des Wertes der Objekte pro Fraktion zeigt sich eine klare Konzentration in Ilanz.

Der weitaus grösste Teil der Objekte befindet sich betreffend Vermögensart im Verwaltungsvermögen.

Neben der genauen Analyse des Gebäudebestandes wurde in einer Bedarfsanalyse für jede Gebäudegruppe festgehalten, inwieweit in der Gemeinde Ilanz/Glion ein tatsächlicher Bedarf an den entsprechenden Objekten besteht.

Eine Übersicht über die gemeindeeigenen unbebauten Parzellen in Bauzonen sowie eine Überprüfung der bestehenden Vergabe- und Vertragspraxis komplettieren die Analyse.

Strategie

Auf der strategischen Ebene wurde die Strategie in einer Gesamtbetrachtung festgelegt, der sogenannten Gruppenstrategie für die Gebäudegruppen. Dabei standen die drei grundsätzlichen Strategierichtungen Halten, Entwickeln und Aufgeben zur Auswahl. Einzelobjekte, welche aufgrund der Analyse klar von der Gruppenstrategie abweichen, wurden separat beurteilt (Objektstrategien). In einer vertieften Betrachtung können diese drei Strategierichtungen für die einzelnen Gebäude verfeinert werden.

Die Gruppen- und Objektstrategien orientieren sich an den übergeordneten Rahmenbedingungen sowie Zielen und Kriterien. Die Bewertung erfolgte mittels eines Bewertungs-Spiders. Die Strategieentscheide als wesentlicher Teil der Immobilienstrategie wurden durch Beschluss des Gemeindevorstands vom 9. März 2021 bereits verabschiedet.

Im vorliegenden Bericht sind die Strategien für die einzelnen Gebäudegruppen sowie ausgewählte Einzelobjekte detailliert beschrieben. Keine Gebäudegruppe soll komplett aufgegeben werden. Jedoch ist die Strategierichtung Aufgeben für abweichende Einzelobjekte durchaus vertreten. Für einen grossen Teil der Objekte steht Halten im Vordergrund. Für einzelne Gebäudegruppen bzw. Einzelobjekte ist eine Entwicklung vorgesehen.

Arbeitshilfen und Umsetzung

Im Rahmen der Immobilienstrategie wurden diverse Arbeitshilfen für die Bewirtschaftung durch die Gemeindeverwaltung erarbeitet. Ein wichtiges Arbeitsinstrument bleibt die Gebäudeliste, welche vervollständigt und bereinigt wurde. Die Gebäudeliste bietet neu als Datenbank zudem die Möglichkeit, jeweils aktuelle Gebäudedatenblätter zu erstellen.

Die Umsetzung der Immobilienstrategie erfolgt in erster Linie über Massnahmenblätter, welche einzelne Vorhaben als Projekte formulieren. Die Massnahmenblätter sind einerseits als laufendes Arbeitsinstrument für die Gemeindeverwaltung zu verstehen und dienen andererseits den politischen Gremien als Entscheidungsgrundlage. Die Bewirtschaftung bzw. die Umsetzung der Massnahmen erfolgt durch die Dienststelle Immobilien. Die Planung, Umsetzung und Kontrolle der Massnahmenblätter erfolgen im Rahmen der bestehenden Steuerungsarchitektur der Gemeinde.

Das bestehende Immobiliengesetz der Gemeinde Ilanz/Glion wurde hinsichtlich der Ergebnisse der Immobilienstrategie angepasst. Die Behandlung des Geschäfts durch das Gemeindeparlament erfolgt im 2. Halbjahr 2021. Eine neue Immobilienverordnung II, welche Verkauf, Abgabe im Baurecht sowie Vermietung der Immobilien inkl. der Kriterien für Vergaben regelt, soll durch den Gemeindevorstand, ebenfalls im 2. Halbjahr 2021, erlassen werden.

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die junge Gemeinde Ilanz/Glion hat rund 300 Gebäude in ihrem Besitz – eine stattliche Zahl im Vergleich zu anderen Gemeinden. Das Portfolio reicht von Schulen und Gemeindehäusern über Jagdhütten, Ställe, Wasserreservoirs und Zivilschutzanlagen bis hin zu Restaurants und Kirchtürmen.

Es stellt sich mit Blick auf die knappen Finanzmittel die Frage, wie mit diesen Gebäuden inskünftig umzugehen ist. Welche Gebäude sollen für Gemeindezwecke erhalten werden? Wo ist an eine Vermietung oder an einen Verkauf zu denken? Welche Gebäude sollen für nächste Generationen bewahrt werden?

Das Parlament hat dem Gemeindevorstand zur Klärung dieser Fragen die Erarbeitung einer Immobilienstrategie in Auftrag gegeben. Ziel dieser Arbeit ist es, eine nachvollziehbare Grundlage für den künftigen Umgang mit diesen Bauten zu schaffen, die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen und strategische Vorschläge zu erarbeiten, wie welche Liegenschaften für die positive Entwicklung der Gemeinde genutzt werden können. Aufgrund der hohen Komplexität der Aufgabenstellung hat der Gemeindevorstand externe Unterstützung für die Erarbeitung der Immobilienstrategie in Anspruch genommen.

1.2 Zweck

Die Immobilienstrategie soll

- Transparenz und Nachvollziehbarkeit schaffen und als abgestützte Strategie auf breite Akzeptanz stossen.
- die Wirtschaftlichkeit des Ressourceneinsatzes erhöhen durch
 - eine mittel-/langfristige Planung des Umgangs mit den rund 300 gemeindeeigenen Immobilien,
 - geklärte Prozesse, Schnittstellen und geeignete Arbeitshilfsmittel, welche die Verwaltung in ihren Aufgaben entlasten.
- die strategische Grundlage bilden, um eine langfristig wünschbare Gemeindeentwicklung mit den gemeindeeigenen Immobilien unterstützen zu können.

1.3 Ablauf der Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie Ilanz/Glion wurde in vier Phasen erarbeitet:

Zunächst wurden die Grundlagen aufgearbeitet, die Rahmenbedingungen zusammengestellt sowie Ziele und Kriterien für die Strategie definiert. Insbesondere die Gebäudeliste mit allen relevanten Angaben zu den gemeindeeigenen Objekten nimmt unter den Grundlagen eine Schlüsselstellung für die Erarbeitung der Immobilienstrategie sowie für die laufende Bewirtschaftung der Immobilien ein.

In einer zweiten Phase wurde der Immobilienbestand analysiert. Dazu erfolgte eine Einteilung der gemeindeeigenen Objekte in Bezug auf ihre Nutzung in 13 Gebäudegruppen, die jeweils hinsichtlich des Bestands und Bedarfs untersucht wurden.

In einer dritten Phase wurde die eigentliche Strategie für die einzelnen Gebäudegruppen sowie ausgewählte Einzelobjekte erarbeitet. Die Strategie zeigt den Umgang mit den gemeindeeigenen Objekten in den kommenden ca. 10-15 Jahren auf – Halten, Entwickeln oder Aufgeben.

Die vierte Phase diente der Erarbeitung von Arbeitshilfen und Instrumenten als Grundlage für die Umsetzung und Bewirtschaftung der Immobilienstrategie, insbesondere der Massnahmenblätter inkl. Priorisierung und der Gebäudedatenblätter. Zudem wurden Entwürfe für ein angepasstes Immobiliengesetz sowie zwei entsprechende Verordnungen erarbeitet. Weiterhin erfolgte die Dokumentation der Immobilienstrategie und des Prozesses ihrer Erarbeitung.

Die fünfte Phase mit der Kommunikation und Umsetzung der Immobilienstrategie folgt anschliessend an die Erarbeitung.

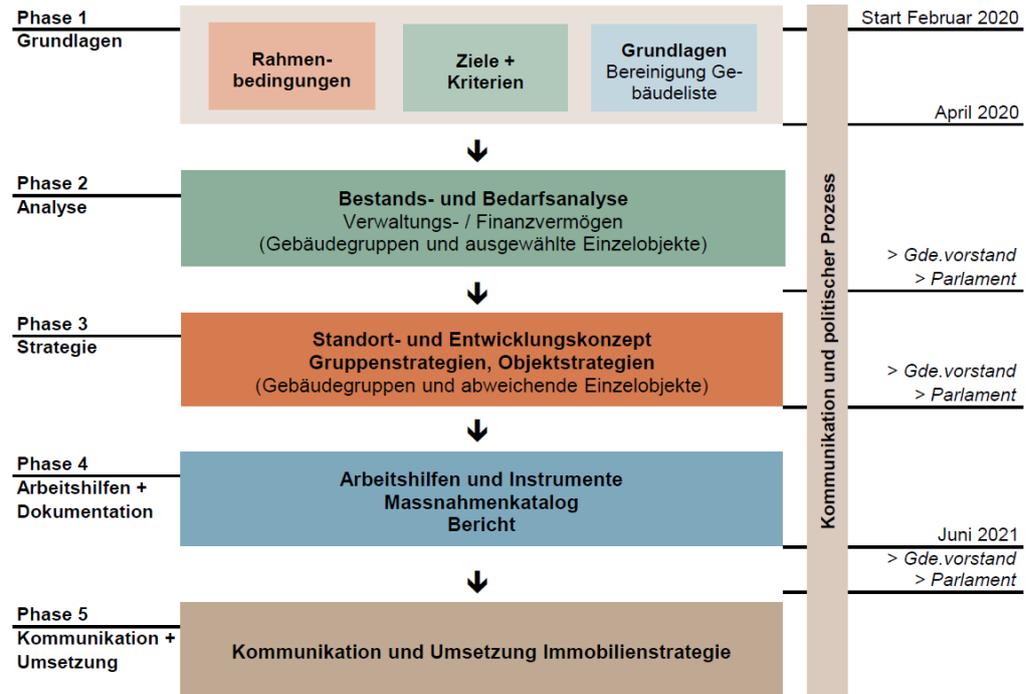


Abbildung 1: Ablauf Immobilienstrategie Ilanz/Glion

2 Rahmenbedingungen

2.1 Übersicht Grundlagen

Was	Stand / Zeithorizont	Einfluss auf Immobilienstrategie
Botschaft zur Fusionsabstimmung vom 16.11.2012 sowie Fusionsvertrag der Gemeinden Castrisch-Duvin-Ilanz-Ladir-Luven-Pigniu-Pitasch-Riein-Rueun-Ruschein-Schnaus-Sevgein-Siat	22.06.2012 beschlossen am 16.11.2012	Gemeindeverwaltung Werkdienst / Forstwirtschaft Schulen Alpen
Legislaturplanung Gemeindevorstand	2018-2021	diverse Bezüge und relevante Punkte; siehe Kap. 2.4
Revision Ortsplanung (Harmonisierung)	bis 2020	Grundlage
Revision Ortsplanung (Redimensionierung Bauzonen)	2021 – 2023	<i>offen</i>
Kommunales räumliches Leitbild (KRL) (Konzept – Richtprojekte – Abschluss)	2019 – 2021	Die Inwertsetzung von Ideen aus dem KRL kann an diversen Stellen Einfluss auf die Immobilienstrategie haben.
Verzeichnis schützenswerte Objekte		kantonal, Genereller Gestaltungsplan Ilanz/Glion
Prozess Zentrumsentwicklung Ilanz	laufend	<i>... unklar, ist durch Beobachtung des Prozesses zu beantworten</i>
Touristisches Profil	ab 2020	<i>kein eigentliches Projekt; wird im Rahmen der Via Glion weiterverfolgt (siehe Kap. 5.5.3)</i>
div. Areal- und Immobilienentwicklungsprojekte von Privaten und Gemeinde in Ilanz / Castrisch / Rueun (gemäss separater Plandarstellung)	kurz- und mittelfristig	mögliche Bezüge, die bei der Betrachtung der einzelnen Areal-/Immobilienentwicklungsprojekte zu identifizieren sind ¹
Studie Werkhof / Industrie-/Gewerbezone West Rueun	1. HJ 2020	<i>losgelöst von Immobilienstrategie</i>
Strategie zu den Gemeinde-Immobilien (Hilfsmittel für die Immobilienstrategie)	29.9.2018/SID rev. 5.12.2018/SID/REM/efe rev. 5.12.2018/PFA	<i>Status «interne Überlegungen» (Aussagen zu diversen Funktionsgruppen HRM2); ist bei Bestandes-/Bedarfsanalyse bzw. Strategiediskussion zu berücksichtigen</i>
Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2020 – 2024 «Entwicklungsmotor Zivilgesellschaft in fusionierter Gemeinde»	Jan 2020 – Dez 2023	<i>... unklar, ist durch Beobachtung der Projektarbeiten zu beantworten</i>

¹ Im Verlauf der weiteren Arbeiten sind folgende Fragen zu klären:

- Führt ein einzelnes Projekt zu einer Prägung des lokalen Umfeldes, welche die Nutzungsmöglichkeiten gemeindeeigener Objekte mitbestimmt?
- Gibt es aus der Optik der einzelnen Areal-/Immobilienentwicklungsprojekte Synergienmöglichkeiten mit gemeindeeigenen Objekten?

2.2 Einbettung der Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie ist eng in weitere laufende Planungen und Vorhaben der Gemeinde Ilanz/Glion eingebettet und mit diesen verknüpft (siehe auch Kap. 2.1).

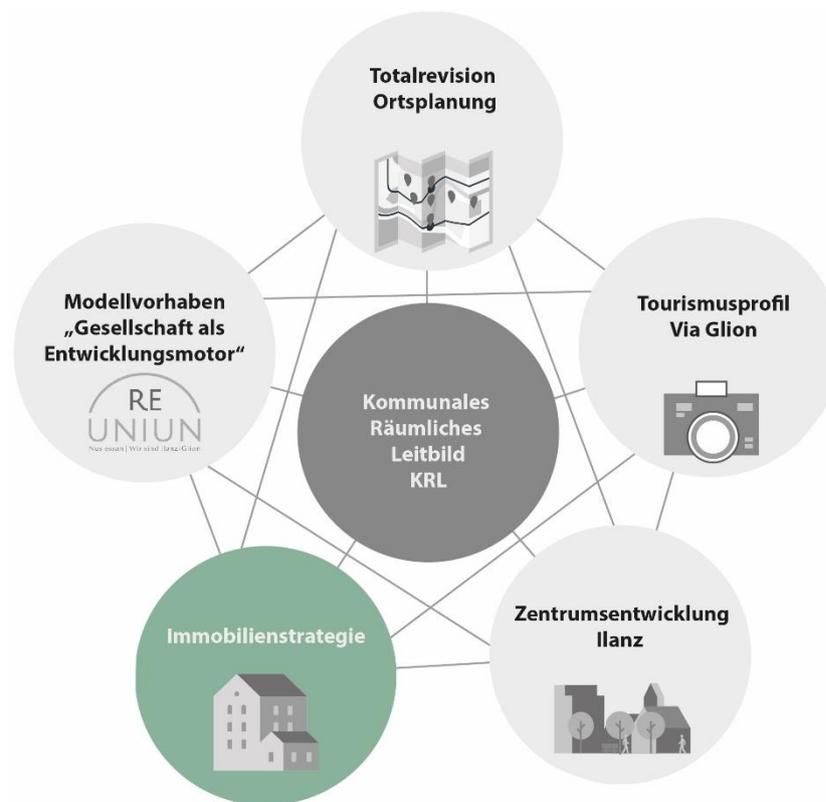


Abbildung 2: Verknüpfung der Immobilienstrategie mit weiteren Planungen

2.3 Gesamtübersicht Immobilien / Gebäudeliste

Die Gebäudeliste enthält alle relevanten Angaben zu den ca. 300 gemeindeeigenen Objekten; sie bildet die Grundlage für alle weiteren strategischen Überlegungen.

Die Gesamtübersicht basiert auf der Liste der GVG² und enthält lediglich Gebäude. Gemeindeeigene Flächen bzw. unbebaute Parzellen sind nicht Kernbestandteil der Immobilienstrategie. Diese sind allerdings im GIS erfasst und werden separat im Kapitel 4.3 behandelt.

GIS-Einbettung

Die aktuelle Legislaturplanung, S. 4 (Legislaturziel allg. Verwaltung) hält fest: Die IT entspricht den Anforderungen der Verwaltung, funktioniert reibungslos und ermöglicht dank neuer Funktionen effizientere Prozesse und zeitgemässe Dienstleistungen.

Die bestehende GIS-Lösung der Gemeinde ist ein Werkzeug, das im Alltag aktiv genutzt wird.³ Die Ergebnisse aus der Immobilienstrategie sollen im Rahmen der Umsetzung in das bestehende GIS-System überführt werden.

² Gebäudeversicherung Graubünden

³ Die Umsetzung und Nachführung der GIS-Daten erfolgt durch Cavigelli-Ingenieure, Ilanz (Geometer); in der Gemeindeverwaltung findet keine eigene GIS-Bearbeitung statt.

2.4 Thematische Festhaltungen

In den folgenden Kapiteln werden die für die Immobilienstrategie relevanten Aspekte aus den Grundlagenmaterialien (siehe Kapitel 2.1) sowie aus den bisher geführten Diskussionen zusammenfassend festgehalten. Zentrale Schlüsselaussagen oder Begriffe für die weiteren Arbeiten sind dabei fett markiert.

2.4.1 Finanzkraft der Gemeinde

- Legislaturplanung, S. 2 (Schwächen): Schwierige Finanzlage bei wenig einkommensstarker Bevölkerung, zu tiefen Einnahmen, Ausgabenwachstum aufgrund externer Faktoren, hohem Investitionsbedarf. Aufwändige Infrastruktur aufgrund der dezentralen, weitläufigen Siedlungsstruktur mit 13 Fraktionen sowie gleichzeitig Tragen von Zentrumslasten.
- Legislaturplanung, S. 7 (Leitlinie Finanzen): Wir sorgen dafür, dass die Liegenschaften im Finanzvermögen aufgrund einer klaren Strategie **produktiv genutzt** respektive **marktgerecht veräussert** werden.
- Die Corona-Pandemie dürfte die schwierige Finanzlage in den kommenden Jahren noch akzentuieren (höhere Aufwände bei geringeren Steuereinnahmen).

2.4.2 Zusammenleben und Identität

Soziales

- Legislaturplanung, S. 3 (Chancen): Das nach wie vor sehr aktive Vereinsleben und die wertvolle Milizarbeit sind tragende Pfeiler für das Funktionieren der Region.
- Legislaturplanung, S. 7 (Leitlinie Gesellschaft und Gemeinschaft): Wir unterstützen Aktivitäten und **Initiativen, die das Zusammenleben und Integrieren** zwischen den Generationen und Fraktionen fördern. – Wir halten **pro Fraktion einen Begegnungsort** aufrecht.
- Fusionsbotschaft, Ziffer 3.5: Die Gemeindeverwaltung (Administration) soll zentral in Ilanz angesiedelt werden. **Begegnungsorte** bleiben in allen bisherigen Gemeinden bestehen.

Sport und Freizeit

- Legislaturplanung, S. 5 (Leitlinie Sport und Freizeit): Wir bieten den Jugendlichen attraktive **Freizeitmöglichkeiten und -räume**. Wir unterstützen und fördern Vereine oder Projekte, welche sinnvolle Freizeitangebote schaffen und zum sozialen Leben beitragen.

Kultur, Kirche

- Legislaturplanung, S. 5 (Leitlinie Sport und Freizeit): Wir tragen dazu bei, dass die **kulturelle Vielfalt in den Dörfern** weiterlebt und gleichzeitig eine neue gemeinsame **Identität** entstehen kann.
 - Legislaturplanung, S. 5 (Legislaturziel Kultur, Kirche): Die Gemeinde hat einen Überblick über die Friedhöfe und die Zuständigkeiten sind so weit sinnvoll harmonisiert.
 - Der Umgang mit der Gebäudegruppe «Kirchen und Friedhöfe» erfordert Sensibilität. Die bei verschiedenen Objekten georteten Bereinigungsfragen sollen
-

grundsätzlich pragmatisch, d.h. erst bei sich bietenden Gelegenheiten angegangen werden.⁴

Wohnen

- Legislaturplanung, S. 2 (Schwächen): Wenig attraktiver und neuen Bedürfnissen entsprechender **Mietraum**, vor allem in den Fraktionen.
- Attraktive, neuen Bedürfnissen entsprechende Mieträume (ausserhalb des klassischen EFH-Bereichs) sind als Thema für die Immobilienstrategie aufzunehmen. Die Projektgruppe ortet Aufholbedarf namentlich für ein jüngeres Bevölkerungssegment, welches den Einstieg in die Selbständigkeit plant und in der Gemeinde kaum entsprechende Angebote findet.
- Fusionsbotschaft, Ziffer 3.17. Dorfläden: Die zur **Sicherstellung der örtlichen Versorgung** mit Gütern des täglichen Bedarfs von den bisherigen Gemeinden getroffenen Massnahmen (materielle Unterstützung wie vergünstigte Mieten u.a.m.) sollen auch in der künftigen Fraktion aufrechterhalten werden, soweit diesbezüglich ein Versorgungsbedarf der örtlichen Bevölkerung gegeben ist.

2.4.3 Schulen

- Legislaturplanung, S. 4 (Leitlinie Bildung): Wir bekennen uns zur **dezentralen Schulstruktur** gemäss Fusionsvertrag, im Bewusstsein um die höheren Kosten.
- Legislaturplanung, S. 4 (Legislativziel Bildung): Es liegen Szenarien und Entscheidungsgrundlagen für die mittelfristige Entwicklung der Schulstandorte vor (2019/2020).
Die Schulraumplanung wurde gestartet, ist zurzeit aber noch offen. Sie wird parallel zur Immobilienstrategie entwickelt.
- Fusionsvertrag, Ziffer 8: Die neue Gemeinde und ihre Schule bekennen sich zu einem sinnvollen dezentralen Standortkonzept und fördern den Erhalt der romanischen Sprache. Die bisherigen **Schulstandorte werden beibehalten**. Die Schulen der bisher einsprachig rätoromanischen Gemeinden sind weiterhin rätoromanisch zu führen, Kinder dieser Gebiete haben die rätoromanische Schule zu besuchen. Ein Schulstandort wird erst geschlossen, wenn die Schülerzahl die Mindestzahl gemäss kantonaler Schulgesetzgebung unterschreitet und keine Sonderbewilligung des Kantons vorliegt. Die Weiterführung mindestens eines romanischen Klassenzuges innerhalb der neuen Gemeinde wird garantiert, Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung bleiben vorbehalten.

2.4.4 Wirtschaftliche Entwicklung

Gewerbe, Dienstleistungen

- Legislaturplanung, S. 2 (Schwächen): **Mangel an qualifizierten Arbeitsplätzen** und eingeschränktes Angebot an Lehrstellen führen zu Abwanderung der jungen Generation und einer überalterten Bevölkerung.

Tourismus

- Legislaturplanung, S. 2 (Schwächen): Von Gärtchendenken geprägter Tourismus, wenig touristisches Profil sowie ein ungutes Verhältnis zwischen Anzahl Zweitwohnungen und Beherbergungsbetrieben.

⁴ gemäss Workshop 2 der Projektgruppe Immobilienstrategie vom 14.02.2020

- Legislaturplanung, S. 3 (Chancen): **Touristische Profilierung** von Ilanz als Eingang zur Ruinaulta mit stärkerer Erlebbarkeit des Rheins sowie generell stärkere Nutzung der Zentrumslage von Ilanz.
- Legislaturplanung, S. 6 (Legislativziel Volkswirtschaft): In den Dörfern sind neue Aktivitäten im Gang oder bestehende gestärkt, die **zur touristischen Attraktivität** beitragen.
- Touristisches Profil: Visionsworkshop im Gemeindevorstand vom März 2020. Themen wie Seilbahnerschliessung Mundaun und touristische Vitalisierung Fraktionen sind potenziell relevant für die Immobilienstrategie.

Alpwirtschaft

- Fusionsvertrag, Ziffer 9: In der neuen Gemeinde gilt ein Vorrecht der Nutzung der gemeindeeigenen Alpen, Heimweiden, Wiesen sowie Äcker durch die Einwohner der bisherigen Gemeinden. Die Alpbewirtschaftung soll in der Regel über Genossenschaften durch die Betroffenen erfolgen, welche für Unterhalt und Bestossung zuständig sind. Die neue Gemeinde hat ein Alp- und Weidereglement mit den entsprechenden Bestimmungen zu erlassen. **Sind Investitionen in Neu- bzw. Umbauten durch die öffentliche Hand nötig, ist vorgängig im Rahmen eines Alpkonzeptes die künftige Alpbewirtschaftung festzulegen.**

2.4.5 Werkdienst/Forstwirtschaft

- Fusionsbotschaft, Ziffer 3.6. Werkdienst/Forstwirtschaft: Die fusionierte Gemeinde bildet ein Forstrevier. Es soll ein technischer Gemeindebetrieb entstehen, welcher als Organisationseinheit Forst und Werk in zwei Abteilungen, aber unter einer Führung umfasst. Die bestehenden geeigneten Forst- und Werkhofinfrastrukturen sollen weiterhin für einen auf die kommunalen Bedürfnisse ausgerichteten Betrieb genutzt werden. Eine Werkhofstrategie wird zurzeit erarbeitet.
- Grundsatzentscheid zur Werkhofstrategie: Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der beiden Standortvarianten wurde entschieden, dass am bestehenden Standort ein Ersatzneubau erstellt werden soll. Ferner wurde beschlossen, dass festzuhalten sei, welche Standorte in den Fraktionen beizubehalten sind.

2.4.6 Raumordnung

- Legislaturplanung, S. 6 (Leitlinie Raumordnung):
 - Wir streben nach einer qualitätsvollen, differenzierten **Verdichtung nach innen**, um die offenen Landschaftsräume zu erhalten.
 - Wir erhalten die **Qualität der alten Dorfkerne** und fördern die **Vielfältigkeit** der Siedlungsqualitäten und Strukturen in den 13 Fraktionen.
 - Wir fördern eine moderne Baukultur, welche sich harmonisch ins Bestehende einfügt. – Wir legen Wert auf **öffentliche Räume**, welche **Treffpunkte** für alle Generationen sind und einen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt leisten.
 - Wir fördern effiziente Dienstleistungen und führen die gemeindeeigenen Projekte qualitätsvoll und professionell aus.
-

- Wir legen Wert auf eine optimale und nachhaltige **Inwertsetzung der wirtschaftlichen Potenziale** und tragen zur aktiven Entwicklung dieser bei.

2.4.7 Kommunikation

- Legislaturplanung, S. 2 (Schwächen): Anspruchsvolle Informations- und Kommunikationspolitik: teilweise unbefriedigende Information und **Kommunikation mit der Bevölkerung**. Noch wenig ausgebildete **Identifikation** mit der neuen Gemeinde und dem Parlament als Legislative.
- Die neue Gemeinde muss erst zusammenwachsen, was ein mittel-/langfristiger Prozess ist. Die Immobilienstrategie soll daher **vorsichtig mit (abrupten) Änderungen** umgehen.
- Der künftige Umgang mit den gemeindeeigenen Objekten ist für die Anspruchsgruppen **sichtbar** und mit **Emotionen** verbunden. Dem muss bei der Projekterarbeitung besonders Rechnung getragen werden.
- Für die projektbegleitende Kommunikation stehen Gefässe und Aktivitäten zur Verfügung, die genutzt werden können (Informationsveranstaltung, Infoblatt, Aktivitäten KRL, Zentrum-Stammtische etc.).

2.5 Zusammenfassendes Fazit

- Die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde verlangen nach einer Priorisierung im Umgang mit den eigenen Gebäuden.
 - Die Gebäudeliste und die ergänzende GIS-Anwendung sind zu handhabbaren Werkzeugen für Alltagsanwendungen zu entwickeln.
 - Für die noch junge Gemeinde sind Zusammenleben, Integration, Begegnungsräume und kulturelle Vielfalt von grosser Bedeutung. Diese Anliegen sollen wenn möglich auch durch Immobilien im gemeindeeigenen Besitz unterstützt werden.
 - Wohnattraktivität bedeutet nicht nur Mietraum für bereits Ansässige, sondern auch Angebote für zuzugsinteressierte Arbeitskräfte und Unternehmer.
 - Mit den gemeindeeigenen Immobilien kann ein Beitrag an die Verfügbarkeit von Räumlichkeiten für wertschöpfungsintensive bzw. qualifizierte Arbeitsplätze geleistet, bzw. die gewerblichen Aktivitäten unterstützt und die Dynamik im Tourismus befördert werden.
 - Fixe Vorgaben für die Immobilienstrategie bestehen – zeitlich befristet für die nächsten Jahre – namentlich in Fragen der Schulstandorte.
-

3 Ziele und Kriterien

3.1 Ziele der Immobilienstrategie

Das Zielbild für die Immobilienstrategie leitet sich ab aus den drei Nachhaltigkeitsdimensionen, wie sie u.a. auch der Bundesrat zur Beurteilung von Strategien und Projekten anwendet.

Die Immobilienstrategie Ilanz/Glion soll sich sowohl auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft insgesamt nachhaltig auswirken und die verschiedenen Interessensgruppen – also die Gemeinde als Eigentümerin der Immobilien, die Nutzer sowie die Allgemeinheit (Bevölkerung) – ausgewogen berücksichtigen.

Ziele, die mit den einzelnen Gebäudegruppen bzw. mit ausgewählten Objekten erreicht werden sollen, sind:

- Erfüllung Gemeindeaufgaben mit Vorbildfunktion
- Wirtschaftlichkeit, haushälterischer Umgang mit Steuermitteln
- Zusammenleben und lokale Identität, Wohnattraktivität
- ökologische Optimierung

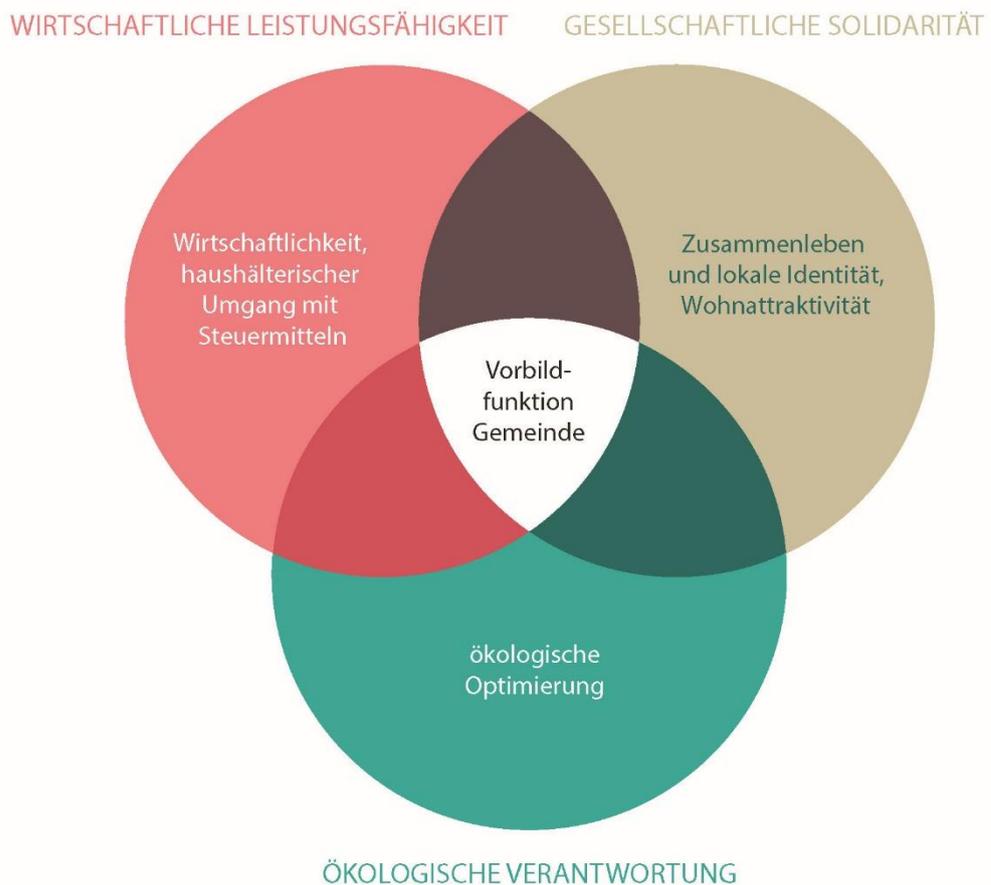


Abbildung 3: Zielbild Immobilienstrategie Ilanz/Glion

3.2 Leitsätze für die strategische und operative Umsetzung der Immobilienstrategie

1.

Die Gemeinde Ilanz/Glion entwickelt und bewirtschaftet ihr umfassendes Immobilienportfolio aktiv, systematisch und nachvollziehbar. Sie orientiert sich an den Zielsetzungen der Nachhaltigkeit und strebt bei Zielkonflikten eine optimale Lösung zwischen gesellschaftlicher Solidarität, wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und ökologischer Verantwortung an.

2.

Mit einer verantwortungsvollen und zukunftsgerichteten Sicherstellung der kommunalen Immobilienbedürfnisse trägt die Gemeinde Ilanz/Glion in nachhaltiger Weise langfristig zu einer positiven Entwicklung der Gemeinde bei. Dabei werden die Bedürfnisse der unterschiedlichen Interessengruppen (Gemeinde, Allgemeinheit, Nutzer) sowie die Identitäten der einzelnen Fraktionen berücksichtigt und so das Zusammenwachsen der Gemeinschaft zu einer Einheit mit Vielfalt gefördert.

3.

Die Bauten und Anlagen mit kommunaler Funktion (Verwaltungsvermögen) dienen dem Zweck der Erfüllung der gesetzlich zugewiesenen Aufgaben sowie der Erreichung der übergeordneten Ziele. Die Gemeinde Ilanz/Glion nimmt dauerhaft eine Vorbildfunktion in Bezug auf eine innovative Synergienutzung und Zusammenarbeit mit Dritten ein.

4.

Die übrigen gemeindeeigenen Bauten (Finanzvermögen) dienen der Erfüllung weiterer übergeordneter Ziele der Gemeinde. Immobilien im Finanzvermögen, die nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Anliegen dienen oder diese beeinflussen, können veräussert werden oder explizit als langfristige Reserve für kommende Generationen im Gemeindebesitz verbleiben.

3.3 Kriterienliste

Die übergeordneten Ziele der Immobilienstrategie (siehe Kap. 3.1) wurden jeweils mit verschiedenen Kriterien hinterlegt, welche in ausgewogenem Masse die drei Nachhaltigkeitsdimensionen sowie die unterschiedlichen Interessensgruppen berücksichtigen.

Die Kriterienliste dient als Grundlage und Richtschnur für die Erarbeitung der Gruppen- und Objektstrategien.

Ziel	Kriterien	Nachhaltigkeitsdimensionen			Interessensgruppen		
		Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	gesellschaftliche Solidarität	ökologische Verantwortung	Gemeinde (Eigentümer)	Nutzer	Bevölkerung/ Allgemeinheit
Erfüllung Gemeindeaufgaben mit Vorbildfunktion	Innovative Synergienutzung / Partnerschaften mit Dritten	X	X	X	X	X	
	Öffentliche Zugänglichkeit		X				X
	Berücksichtigung übergeordneter Planungen	X	X	X	X		
	Wahrnehmung der Verantwortung für spätere Generationen	X	X	X	X		X
Wirtschaftlichkeit, haushälterischer Umgang mit Steuermitteln	Sinnvolle Unterhalts- und Betriebskosten / Life-Cycle-Costs	X			X		
	Vertretbare Investitionskosten	X			X		
	Flexibilität / Anpassbarkeit Objekt	X		X	X	X	
	Werterhaltung der kommunalen Infrastruktur	X	X	X	X	X	
	Entlastungswirkung Gemeindehaushalt	X			X		X
	Begünstigung der wirtschaftlichen und touristischen Entwicklung heute oder in Zukunft	X	X				X
Zusammenleben und lokale Identität, Wohnattraktivität	Identifikationswert / emotionale Bindung		X			X	X
	Potenzial zur Integration und Begegnung		X			X	X
	Schaffung / Erhalt von Wohnraum	X	X		X	X	
	Berücksichtigung historische Bausubstanz		X		X		X
	Berücksichtigung Orts- und Landschaftsbild		X	X			X
	Verdichtung nach innen	X	X	X	X		X
Ökologische Optimierung	Vermeidung von ökologischen Risiken			X	X	X	X
	Anpassung an Klimawandel			X	X	X	
	energetische Aufwertung, Vermeidung Treibhausgas-/CO2-Emissionen	X		X	X	X	X
	geringe Eingriffstiefe / Vermeidung von Grauer Energie	X		X	X	X	X
	Inwertsetzung / Sichtbarmachung der ökologischen Aspekte		X	X	X		X

Tabelle 1: Kriterienliste Immobilienstrategie

4 Bestands- und Bedarfsanalyse

4.1 Auswertung Gebäudeliste

4.1.1 Übersicht Gebäudeliste / Gesamtzahl Objekte

Auf dem aktuellen Stand der Gebäudeliste sind insgesamt **295** gemeindeeigene Objekte aufgeführt. Darunter sind 16 Objekte, die sich ausserhalb des Gemeindegebietes befinden.

4.1.2 Gebäudegruppen

Die Objekte aus der Gebäudeliste werden im Rahmen der Immobilienstrategie in 13 Gebäudegruppen unterteilt, die sich primär nach der Nutzung der Objekte richten. Die Einteilung erlaubt eine bessere Handhabbarkeit, eine Priorisierung und eine Strategierarbeitung auf Gebäudegruppenebene. Die Definition der Gebäudegruppen orientiert sich einerseits an den Funktionsgruppen nach HRM2, nimmt aber – wo sinnvoll – Zusammenfassungen oder Unterteilungen vor.

Nr.	Gebäudegruppe	Bemerkungen
01	Verwaltung (Verwaltungliegenschaften)	
02	Werke (Feuerwehr und Werkhöfe Werk- und Forstbetrieb)	
03	Schule (Schulliegenschaften)	
04	Militär und Zivilschutz (Militärische Verteidigung und Zivilschutz)	
05	Sport und Freizeit (Sportanlagen)	inkl. Schiessanlagen
06	Verkehrsanlagen, Lager (Gemeindestrassen)	Garagen, Einstellhallen, Unterstand Bushaltestelle, Lager etc.
07	Kirchen und Friedhöfe (Kirchen und religiöse Angelegenheiten, Friedhöfe und Bestattung)	
08	Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft)	
09	Landwirtschaft (Landwirtschaft)	
10	Alpwirtschaft (Alpwirtschaft)	
11	Wohn- und Ferienhäuser, Berg- und Maiensässhütten	
12	Gastronomie und Beherbergung	Restaurants, Ferienheime, Beherbergungsbetriebe etc.
13	Kultur	

Tabelle 2: Übersicht Gebäudegruppen

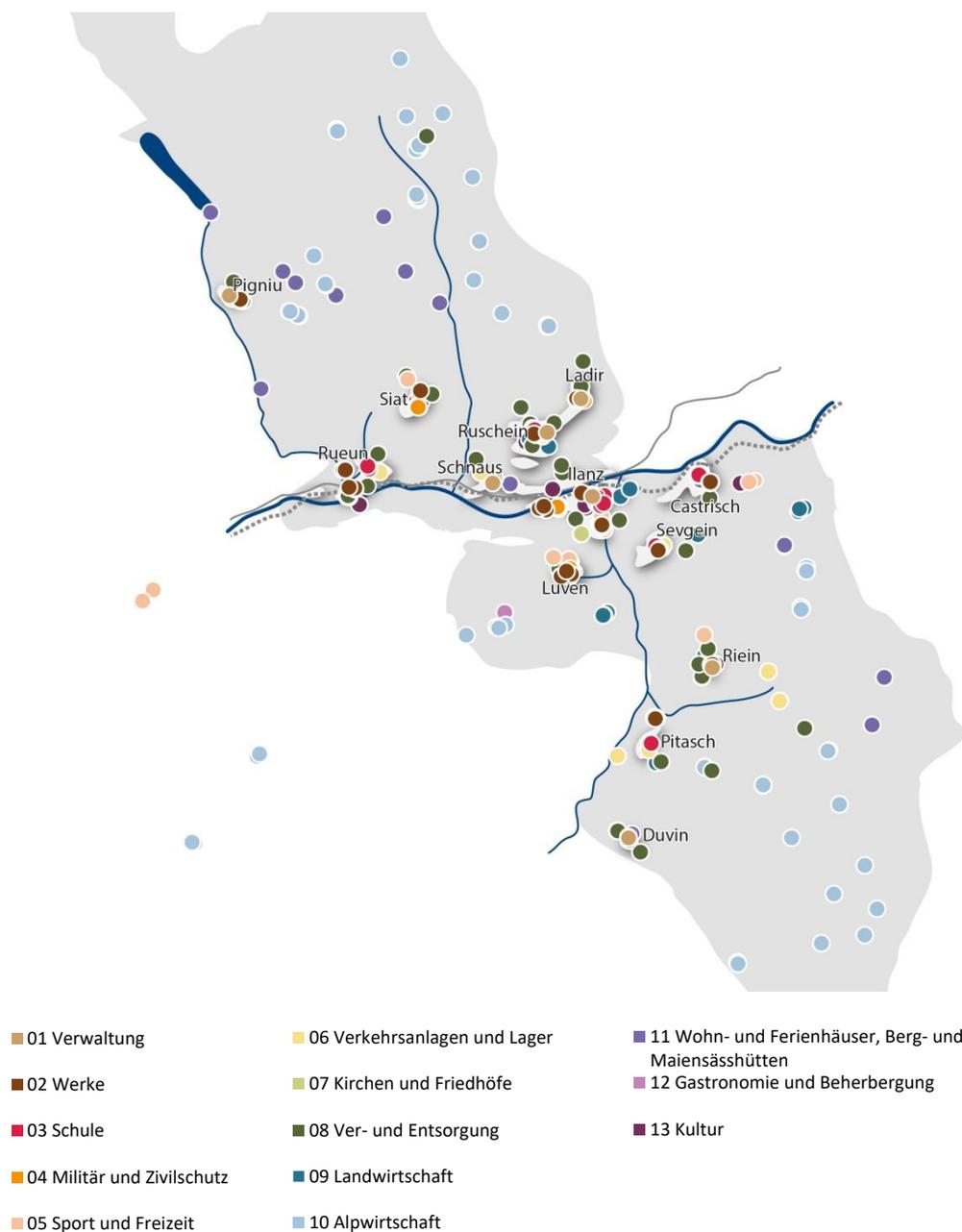


Abbildung 4: Verteilung der gemeindeeigenen Objekte (alle Gebäudegruppen)

4.1.3 Eigentum Dritte

Auf einem separaten Tabellenblatt der Gebäudeliste werden aus Gründen der Übersicht weitere 21 Objekte geführt, welche sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, bei denen jedoch eine gewisse Verknüpfung mit der Gemeinde besteht (z.B. Abgabe im Baurecht, Objekte auf gemeindeeigenen Parzellen).

Die 6 im Baurecht abgegebenen Objekte werden u.U. irgendwann ins Eigentum der Gemeinde zurückgehen. Bei den Objekten, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, müssen teilweise noch offene Fragen geklärt werden müssen (Versicherung, Zuständigkeiten für Rückbau etc.).

4.1.4 Im Baurecht übernommene Objekte (Areal Arma Suisse)

Ebenfalls auf einem separaten Tabellenblatt der Gebäudeliste sind 15 Objekte aufgeführt, welche die Gemeinde vom Bund im Baurecht übernommen hat. Es handelt sich dabei um das Areal Arma Suisse, auf welchem die Eigentumsverhältnisse aktuell – zumindest teilweise – im Wechsel begriffen sind. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Gebäudeliste werden diese Objekte zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls in die Hauptliste überführt.

4.1.5 verkaufte / abgebrochene Objekte

Aus der Liste der gemeindeeigenen Gebäude gelöscht wurden folgende 13 Objekte:

- 6 Objekte, die bereits abgebrochen sind
- 7 Objekte, die bereits verkauft sind.

Diese Gebäude sind im Sinne der Wissenssicherung und "Geschichtsschreibung" nachfolgend aufgeführt.

abgebrochene Objekte (seit Januar 2014):

- Kehrlichthütte Bargias, Sevgein, Parz. 13430, GVG-Nr. 11-70 (abgebrochen 2017)
- Bienenhaus Fistez, Castrisch, Parz. 2657, GVG-Nr. 1-102B
- Lagerschuppen Isla, Sevgein, Parz. 13690, GVG-Nr. 11-61 (abgebrochen 2017)
- Maschinenhalle Isla, Sevgein, Parz. 13690, GVG-Nr. 11-269 (abgebrochen 2017)
- Stall Neufundland/Fontanivas, Ilanz, Parz. 471, GVG-Nr. 240 (abgebrochen 2017)
- Anbau Remise Neufundland/Fontanivas, Ilanz, Parz. 471, GVG-Nr. 240-A (abgebrochen 2017)

verkaufte Objekte (seit Januar 2014)

- Einfamilienhaus Quadras, Luven, Parz. 5303, GVG-Nr. 4-204 (verkauft 2019)
 - Anbau Garage Quadras, Luven, Parz. 5303, GVG-Nr. 4-204-A (verkauft 2019)
 - Einfamilienhaus Strada, Ilanz, Parz. 854, GVG-Nr. 515 (verkauft 2019)
 - Stallhälfte Strada, Ilanz, Parz. 854, GVG-Nr. 515A (verkauft 2019)
 - Hirtenhütte Alp da Stiarls Sut, Rueun, Parz. 15351, GVG-Nr. 9-218
 - Gemeindehaus Luven, GVG-Nr. 4-75B (verkauft 2016)
 - altes Schulhaus Pitasch, GVG-Nr. 6-52 (verkauft 2016)
-

4.1.6 Verteilung der Objekte auf Gebäudegruppen

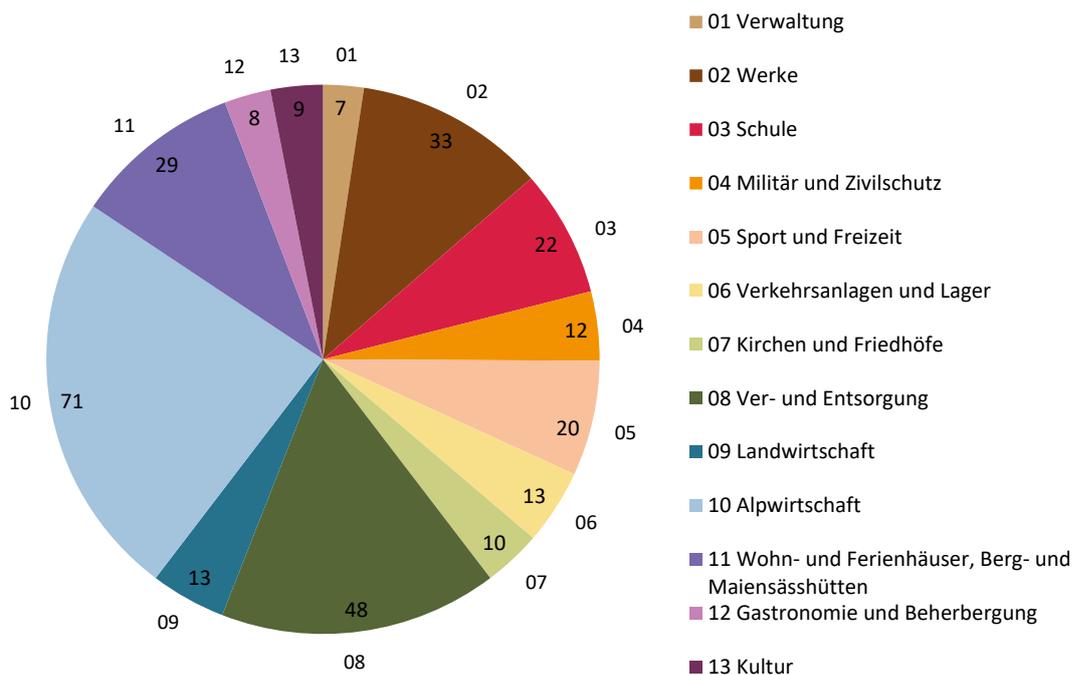


Abbildung 5: Verteilung der Objekte auf die Gebäudegruppen (Anzahl Objekte)

Die gemäss ihrer Objektanzahl grössten Gebäudegruppen sind 08 Ver- und Entsorgung und 10 Alpwirtschaft.

27 Objekten wurde neben der Hauptfunktion auch eine Nebenfunktion zugeordnet, davon weisen 3 Objekte sogar zwei Nebenfunktionen auf.

4.1.7 Gebäudewerte

Verkehrswert

Ein Verkehrswert liegt mit Ausnahme von 2 Objekten überall vor. Diese Objekte betreffen⁵:

- Scheibenstand Riein
- Scheibenstand Siat

Die Verkehrswerte liegen zwischen 0 CHF (261 Objekte) und 1'247'000 CHF (Mehrfamilienhaus Castelberg Castrisch). Der Verkehrswert 0 CHF betrifft in der Regel das Verwaltungsvermögen, es gibt in der Gebäudeliste aber auch Objekte des Finanzvermögens mit Verkehrswert 0 CHF sowie Verwaltungsvermögen mit einem abweichenden Verkehrswert.

Der Verkehrswert aller gemeindeeigenen Gebäude beträgt gesamthaft 10.6 Mio. CHF.

Neuwert

Der Neuwert entspricht den heutigen Kosten für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus am gleichen Standort.

⁵ Sobald Schiessstände nicht überdacht sind und der Neuwert unter 20'000 CHF liegt, werden diese Anlagen von der GVG nicht versichert.

Ein Neuwert ist mit Ausnahme von 14 Objekten überall angegeben. Die nicht beziffer-ten Objekte betreffen insbesondere Reservoirs sowie die beiden o.g. Scheibenstände Riein und Siat.

Die Neuwerte liegen zwischen 0 CHF (4 Burgruinen) und 6'095'000 CHF (Rat-haus Ilanz).

Der Neuwert aller gemeindeeigenen Gebäude beträgt gesamthaft 146.2 Mio. CHF.

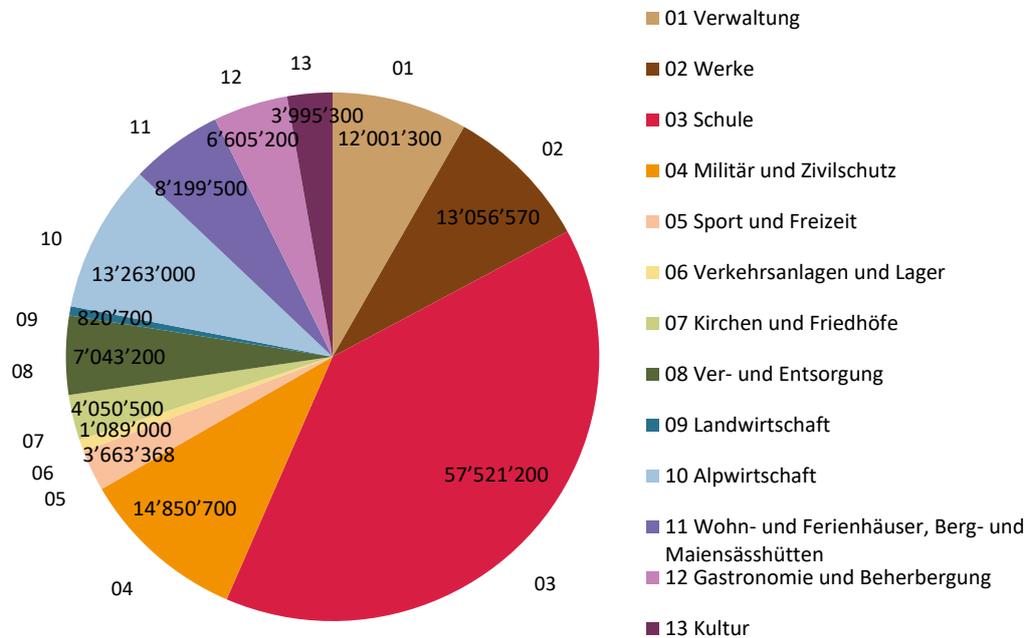


Abbildung 6: Total Neuwerte pro Gebäude-gruppe (in CHF)

Zeitwert

Der Zeitwert entspricht dem Neuwert abzüglich der Wertminderung, die infolge Alter, Abnutzung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, Baumängel oder durch andere Gründe eingetreten ist.

Ein Zeitwert ist mit Ausnahme von 14 Objekten überall angegeben. Die nicht beziffer-ten Objekte betreffen die unter Neuwert genannten Objekte, also ebenfalls insbesonde-re Reservoirs.

Die Zeitwerte liegen zwischen 0 CHF (4 Burgruinen) und 4'571'300 CHF (Rat-haus Ilanz).

Der Zeitwert aller gemeindeeigenen Gebäude beträgt gesamthaft 110.9 Mio. CHF. Dies entspricht 76% des Neuwertes.

Vergleich Neu- und Zeitwert

Zeitwert und Neuwert liegen bei einer geringen Wertminderung, also u. a. bei einem guten Gebäudeunterhalt und keinen Bauschäden und -mängeln, dicht beieinander.

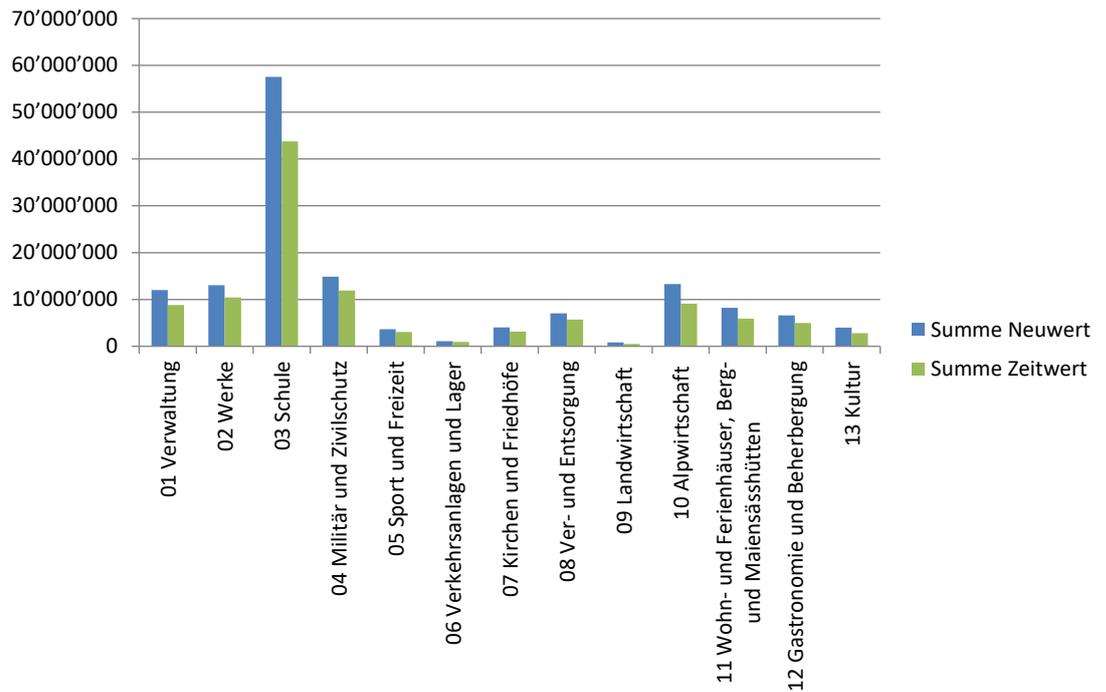


Abbildung 7: Vergleich Neu- und Zeitwerte pro Gebäudegruppe (in CHF)

Zeitwert im Vergleich zum Neuwert

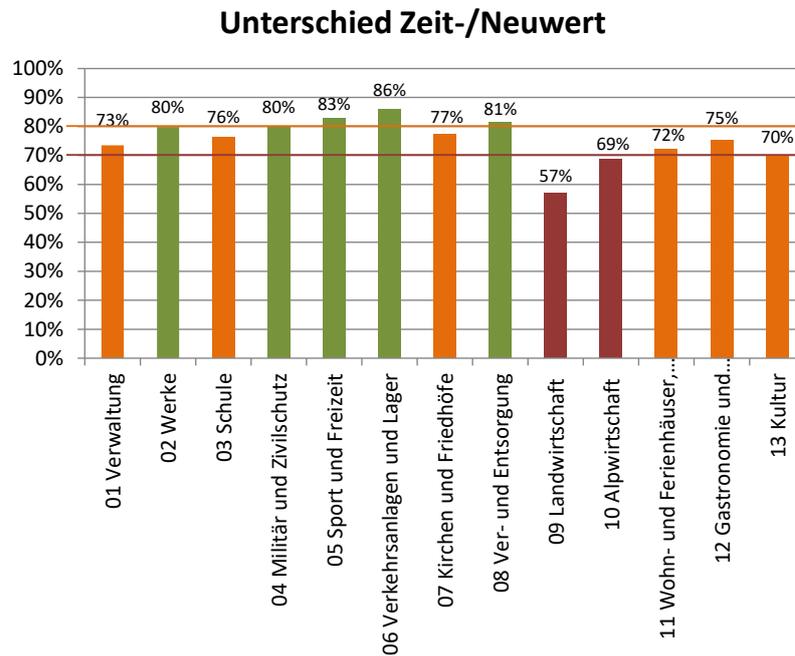


Abbildung 8: Zeitwerte im Vergleich zum Neuwert pro Gebäudegruppe (in %)

Prozentual gesehen weichen Neu- und Zeitwert bei den Gebäudegruppen 09 Landwirtschaft und 10 Alpwirtschaft am meisten voneinander ab, was auf alte Gebäude bzw. auf einen stark aufgelaufenen Gebäudeunterhalt hinweist. Eine relativ geringe Abweichung zwischen Neu- und Zeitwert weisen hingegen die Gebäudegruppen 02 Werke, 04 Militär und Zivilschutz, 05 Sport und Freizeit, 06 Verkehrsanlagen und 08 Ver- und Entsorgung auf.

Versicherungswert

Parallel zur Gebäudeliste besteht eine Liste mit den jährlich ändernden Versicherungswerten. Auf dieser Liste sind aktuell 237 Objekte enthalten⁶. Eine Verknüpfung zur Gebäudeliste ist nicht vorhanden und ist nach Ansicht der Bauverwaltung auch nicht sinnvoll oder notwendig⁷.

Exkurs: Gebäudeunterhalt

Als theoretischer Wert für den Unterhalt der Liegenschaften kann pro Jahr 1% vom Neuwert (0.60% Nebenkosten, 0.40% Unterhaltskosten) angenommen werden.

Auf das Gesamtportfolio der gemeindeeigenen Gebäude gerechnet würde dies jährliche Kosten in Höhe von knapp 1.5 Mio. CHF bedeuten (873 TCHF Nebenkosten, 582 TCHF Unterhaltskosten).

Die tatsächlichen Unterhaltskosten (ohne Nebenkosten) beliefen sich im Durchschnitt der Jahre 2015 - 2019 auf 588 TCHF pro Jahr und somit sehr nah am empfohlenen Wert.

In Bezug auf die Vermögensart sind aber Abweichungen festzustellen: In das Verwaltungsvermögen wurde im Schnitt der letzten 5 Jahre ein deutlich niedrigerer Anteil als in das Finanzvermögen investiert.⁸

Separat analysiert wurden innerhalb des Verwaltungsvermögens die Unterhaltskosten für die Schulliegenschaften (Gebäudegruppe 03) – hier zeigen sich leicht überdurchschnittliche Investitionen in den letzten 5 Jahren.

	jährliche Unterhaltskosten ⁹ (Ø 2015-19; in CHF)	Neuwerte (in CHF)	Anteil Unterhalt an Neuwert (in %)
Objekte im Verwaltungsvermögen	469'347	129'985'638	0.36
davon Schulliegenschaften	246'520	57'521'200	0.43
Objekte im Finanzvermögen	118'618	15'635'800	0.76
Total	587'965	587'965	0.40

Tabelle 3: Übersicht Unterhaltskosten 2015-2019

⁶ Stand GVG-Liste (Stand: 2016)

⁷ Auf der GVG-Liste werden – anders als auf der Gebäudeliste der Gemeinde – Gebäudeensemble teilweise unter einer Nummer geführt.

⁸ Baulicher und betrieblicher Unterhalt Finanzvermögen: Zwischen 2015 und 2019 wurde insbesondere in folgende Objekte investiert: MFH Castelberg Cast-risch, Sennerei und Restaurant Miez Vitg Luven, MFH Via Nova Sevgein, Sennerei/Wohnung Miezvitg Pitasch, Bergrestaurant Sasolas Luven, Anbau Laden Via Vitg Ruschein (pro Objekt zwischen 28'000 und 111'000 CHF).

⁹ baulicher Unterhalt, ohne Nebenkosten

4.1.8 Verteilung der Objekte nach Finanz- und Verwaltungsvermögen

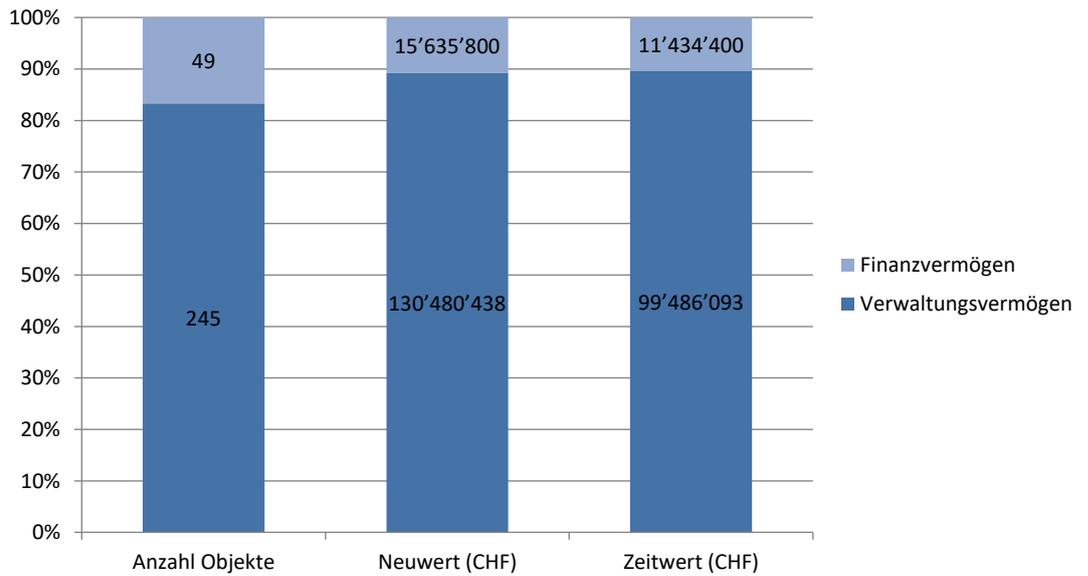


Abbildung 9: prozentuale Verteilung der Objekte nach Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen (Anzahl Objekte; Neu- und Zeitwert)

Die Einordnung der Objekte ins Finanz- bzw. Verwaltungsvermögen ist nicht in allen Fällen korrekt und muss im Zuge der Immobilienstrategie überprüft werden.

Ein Objekt der Gebäudeliste ist derzeit weder dem Finanz- noch dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Es handelt sich dabei um die Bienenhäuser Isla Castrisch (Abbruchobjekt; nicht in obenstehender Grafik enthalten).

4.1.9 Lage der Objekte / Verteilung auf Fraktionen

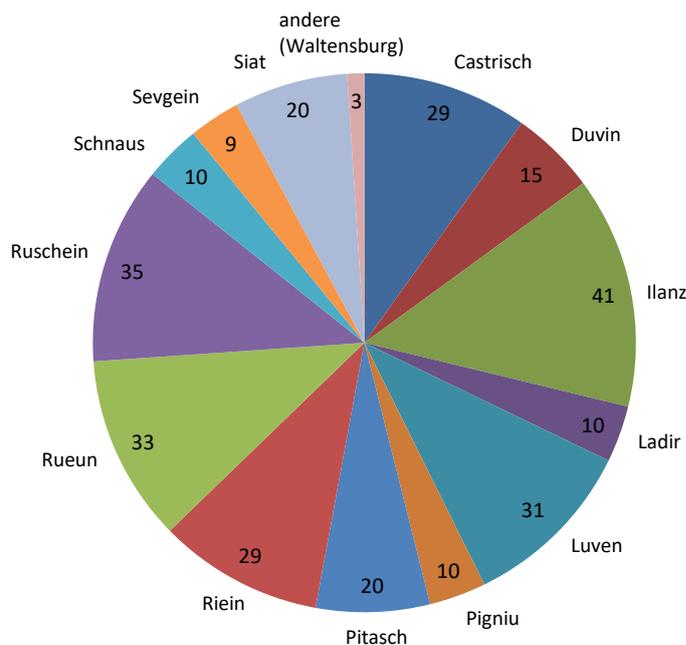


Abbildung 10: Verteilung der Objekte auf die Fraktionen (Anzahl Objekte)

Bei den Objekten in Waltensburg (Breil/Brigels) handelt es sich um die Schiessanlage Pardiala, bei der die Gemeinde Ilanz/Glion Hauptaktionär ist.

Folgende 16 Objekte liegen ausserhalb des Gemeindegebietes, auch wenn sie teilweise aus historischen Gründen einzelnen Fraktionen zugeordnet sind:

- 3 Objekte Schiessanlage Waltensburg/Vuorz (Breil/Brigels)
- 7 Objekte Alp Cavel (Lumnezia), zu Fraktion Castrisch gehörend
- 3 Objekte Alp Stei (Obersaxen Mundaun), zu Fraktion Luven gehörend
- 3 Objekte Alp Garveras, Claveiera (Obersaxen Mundaun), zu Fraktion Luven gehörend

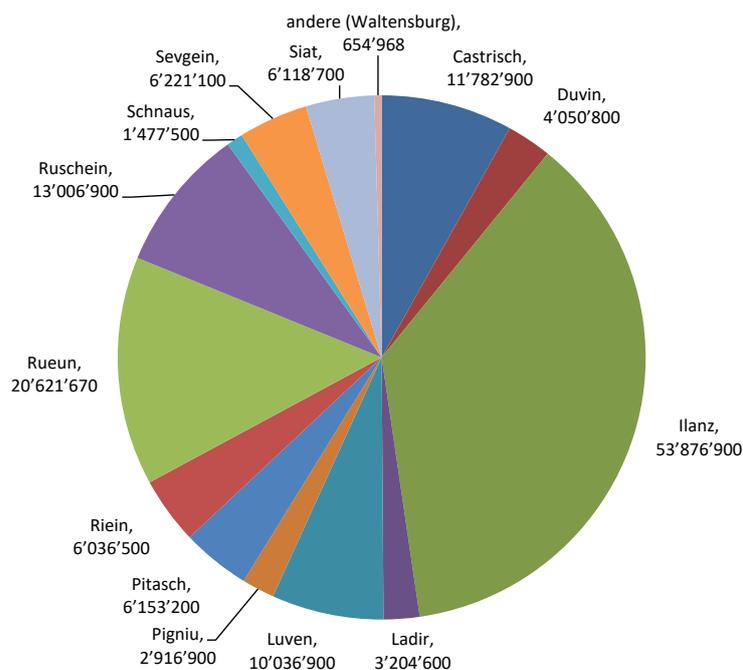


Abbildung 11: Verteilung der Objekte auf die Fraktionen (Neuwert in CHF)

Bezüglich des Neuwertes der Objekte pro Fraktion (siehe Abbildung 11) zeigt sich eine klare Konzentration in Ilanz, während die Verteilung nach der Anzahl der Objekte (siehe Abbildung 10) ein ausgewogeneres Bild vermittelt.

4.1.10 Denkmalschutz

Bei 22 Objekten wurde ein Vermerk bezüglich des Denkmalschutzes angebracht:

- bei 8 Objekten "Geschützte Baute"
- bei 10 Objekten "Erhaltenswerte Baute"
- bei 3 Objekten "Kulturobjekt, Archäologische Schutzzone und Ortsbildschutzzone"
- bei 1 Objekt "Kulturobjekt, Landschaftsschutzzone"

Exkurs: Schutzzonen / Schutzobjekte

Die einzelnen o.g. Schutzkategorien sind im Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)¹⁰ bzw. im Baugesetz der Gemeinde Ilanz/Glion (BAUG)¹¹ erläutert.

¹⁰ Stand: 1. Januar 2016

¹¹ Stand: 18. September 2019

Die **Landschaftsschutzzone** sowie die **Archäologische Schutzzone** sind im kommunalen Zonenplan aufgenommen und im KRG, Art. 34 bzw. 36 beschrieben.

Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion. Neue Bauten und Anlagen sind nur für wenige, im Gesetz definierte Fälle gestattet¹².

Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

Im kommunalen Baugesetz Kap. 3 Genereller Gestaltungsplan (GGP), B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum werden im Art. 53 **Ortsbildschutzbereich** Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen beschrieben, die auf Grund ihrer besonderen Stellung, Form und Gliederung von erheblicher ortsbaulicher Bedeutung sind. Im Ortsbildschutzbereich ist die bestehende Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und äusserst sorgfältig zu ergänzen.

Unter D. Gestaltungsobjekte werden im Art. 57 geschützte und partiell geschützte Bauten und Anlagen sowie erhaltenswerte Bauvolumen beschrieben. Als **geschützte Bauten** bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen und Umbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Als zu **erhaltende Bauvolumen** bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Zu erhaltende Bauvolumen dürfen abgebrochen und wiederaufgebaut werden, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen siedlungsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt.

In Art. 58 werden **geschützte und erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte** behandelt. Für diese gelten die Bestimmungen der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung. Sie sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten; geschützte Objekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

¹² gestattet sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte

4.1.11 Eigen-/Fremdnutzung

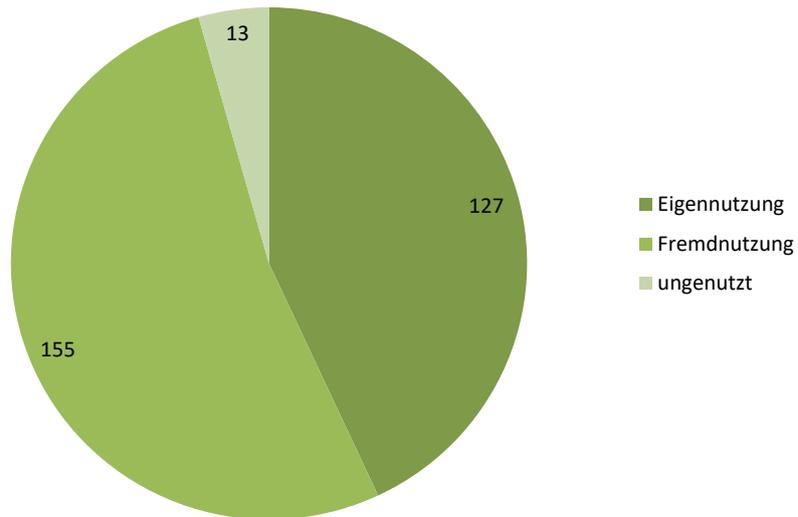


Abbildung 12: Eigen- und Fremdnutzung
(Anzahl Objekte)

Über die Hälfte der Objekte wird nicht durch die Gemeinde selbst genutzt. Die ungenutzten Objekte betreffen insbesondere Burgruinen, Ställe, Hütten und Bienenhäuser sowie den Schiessstand Luven und den Scheibenstand Siat.

Miet-/Pachtverträge

Für 152 Objekte liegt ein Miet- bzw. Pachtvertrag vor.

4.2 Analyse Gebäudegruppen

4.2.1 Gebäudegruppe 01 – Verwaltung

Bestandsanalyse

In der Gebäudegruppe Verwaltung sind 7 Objekte vorhanden. Es handelt sich dabei um die (ehemaligen) Gemeindehäuser der Fraktionen Duvin, Ilanz, Ladir, Pigniu, Riein, Ruschein und Schnaus. Die Verwaltungen der anderen Fraktionen waren vor der Fusion in Mehrzweckgebäuden und Schulen integriert. Diese Gebäude sind den Gebäudegruppen entsprechend ihrer Hauptnutzung zugeteilt. Das ehemalige Gemeindehaus Luven wurde im Jahr 2016 verkauft.

Sämtliche Objekte dieser Gebäudekategorie sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

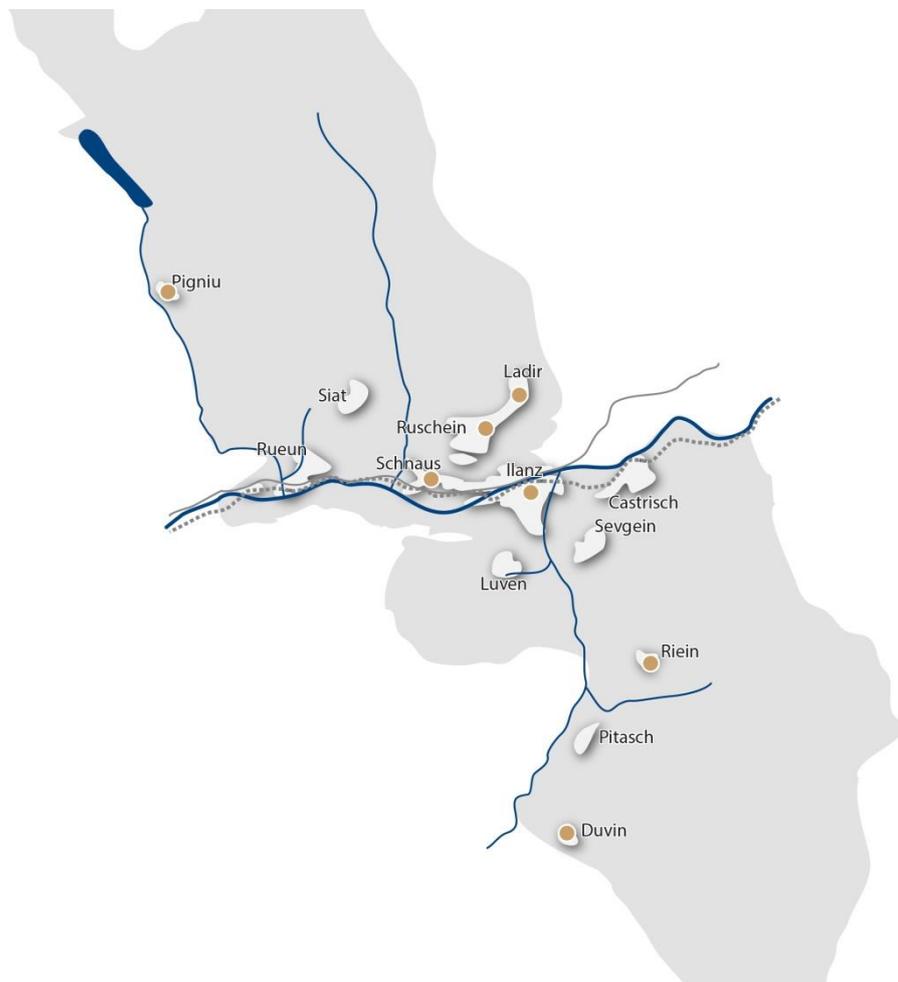


Abbildung 13: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 01 Verwaltung

Auch wenn die Objekte dieser Gebäudegruppe gemäss ihrer Anzahl nur gut 2% der gemeindeeigenen Gebäude ausmachen, stellen sie bezüglich des Neuwertes gut 8% des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe ein Verhältnis von 73% an, was im mittleren Bereich aller gemeindeeigenen Objekte liegt. Mit lediglich 60% des Zeitwertes zum Neuwert rangieren die Einzelobjekte in Duvin, Ladir und Ruschein am unteren Rand, daneben wird auch dem Gemeindehaus Riein von der

Abteilung Infrastruktur ein schlechter Zustand attestiert. Das Gemeindehaus in Pigniu weist dagegen nur einen geringen Unterschied vom Zeit- zum Neuwert auf, es hat einen guten Bauzustand.

Die Gebäude in Ilanz (Rathaus) und in Duvin sind hinsichtlich des Denkmalschutzes als "Erhaltenswerte Bauten" aufgeführt; das Gemeindehaus in Ruschein wurde im Rahmen der neuen Ortsplanung als "partiell geschützte Baute" eingestuft. Für alle anderen Objekte dieser Gebäudegruppe bestehen keine denkmalpflegerischen Auflagen.

Als Verwaltungsstandort für die gesamte Gemeinde Ilanz/Glion wird lediglich das Rathaus in Ilanz genutzt. Die anderen 6 Objekte haben aufgrund der Fusion ihren ursprünglichen Nutzungszweck verloren. Sie sind teilweise vermietet (z.B. Private, Kinderkrippe, Gartengeschäft, Karateschule, Aufenthaltsräume für Postchauffeure, Swisscom und Repower), teilweise stehen sie jedoch leer. Die Mehrheit der Mietverträge bestand schon vor der Fusion. Die Mieteinnahmen können zumindest teilweise als sehr niedrig eingeschätzt werden.

Bei allen Objekten besteht gemäss Aussage der Liegenschaftsverwaltung Handlungsbedarf.

Im Rathaus in **Ilanz** sind neben der Gemeindeverwaltung weitere Nutzungen unterbracht. Eine Sanierung des Gebäudes ist notwendig, in diesem Zusammenhang sollen auch die Organisation der Abteilungen und Dienststellen sowie die Anordnung der Arbeitsplätze überprüft werden.

Nutzer	Anzahl Arbeitsplätze ¹³	Fläche (in m ²)
Gemeindeverwaltung Ilanz/Glion	33	1'209
Kanton Graubünden	12	241
Amt für Immobilienbewertung (ehemals Schätzungsamt)		
Steuerverwaltung		
Weitere		
Procap		
Kinderkleiderbörse (Abstellraum)		
Surselva Romontscha (Archiv)		
Total	45	1'450

Tabelle 4: Nutzung Rathaus Ilanz

Am Gemeindehaus **Duvin** besitzt die Gemeinde Ilanz/Glion einen Anteil von 750/1000. Die restlichen Anteile (250/1000) befinden sich im Eigentum der Kirchgemeinde.

Beim Gemeindehaus **Pigniu** ist zu beachten, dass sich im Gebäude auch öffentliche Schutzräume befinden.¹⁴

Das Gemeinde-/Schulhaus **Ladir** steht seit der Fusion 2014 leer. Die Parzelle wurde bereits umgezont und liegt nun in der Dorfzone.

Auch das Gemeindehaus **Ruschein** (ehemaliges Schulhaus) liegt neu in der Dorfzone.

¹³ Es handelt sich um die eingerichteten Arbeitsplätze. Tatsächlich beschäftigt bei der Gemeindeverwaltung Ilanz/Glion in diesem Gebäude sind per 01.09.2020 30 Personen mit insgesamt 2'570 Stellenprozenten (beides ohne Lernende).

¹⁴ Objekte mit der Hauptnutzung Zivilschutzanlage / öffentlicher Schutzraum befinden sich in der Gebäudegruppe 04 Militär und Zivilschutz.

Im Gemeindehaus **Riein** (ebenfalls in der Dorfzone) wird ein kleiner Saal im Erdgeschoss für Dorfanlässe genutzt (Gemeindetreff). Im Untergeschoss befindet sich eine Küche. Zu beachten ist, dass auf der Parzelle ebenfalls ein Trafo sowie eine Verteilerkabine liegen.

Bedarfsanalyse

In dieser Gebäudegruppe besteht Bedarf an Objekten bzw. Flächen, um die Gemeindeverwaltung unterzubringen. Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass der Bedarf mit dem **Rathaus in Ilanz** auch langfristig ausreichend gedeckt ist. Die vorhandenen Flächen (siehe Tabelle 4) bieten ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten. Die bestehenden Mietverhältnisse stellen einerseits eine gute Auslastung des Gebäudes sicher, andererseits bieten sie die notwendige Flexibilität, sollte die Gemeindeverwaltung – z.B. aufgrund eines Bevölkerungswachstums – weitere Arbeitsplätze benötigen.¹⁵ Die bestehenden Grundrisse im historischen Gebäude erlauben jedoch kaum eine grosse Flächeneffizienz im Sinne von minimierten Flächen pro Arbeitsplatz.

Die weiteren Objekte dieser Gebäudegruppe werden auch zukünftig nicht mehr für Verwaltungszwecke benötigt werden. Zu beachten ist, dass gemäss Fusionsvertrag in jeder Fraktion ein öffentlicher Raum (z.B. Saal, Gemeinschaftsraum) vorhanden sein muss.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die Gebäude teilweise mit Alarmsirenen versehen sind, für die (z.B. im Fall eines Verkaufs des Gebäudes) neue Standorte zur Verfügung gestellt werden müssten. Ebenso sind bei einzelnen Gebäuden Verteilerkabinen der Swisscom (in den Gebäuden) sowie Trafostationen (auf den Parzellen) noch in Betrieb.

¹⁵ Zurzeit liegt keine Abschätzung vor, wie sich die Verwaltung quantitativ weiterentwickeln wird. Gewisse mengenabhängige Bereiche (z.B. Sozialhilfe) dürften eher wachsen, was aber nicht zwangsläufig auch mehr Flächenbedarf bedeutet (Teilzeitpensen etc.). Andererseits könnten Bereiche mit den Fusionsnacharbeiten auch schrumpfen (z.B. Archiv), ebenso könnten die Digitalisierung und vermehrtes Homeoffice einen Einfluss haben.

4.2.2 Gebäudegruppe 02 – Werke

Bestandsanalyse

In der Gebäudegruppe Werke sind 33 Objekte in 12 Fraktionen vorhanden. Es handelt sich dabei insbesondere um Werk- bzw. Forstwerkhöfe sowie Feuerwehrmagazine mit ihren Haupt- und Nebengebäuden inkl. Lager und Garagen.

Mit fünf Ausnahmen sind sämtliche Gebäude dieser Gebäudegruppe dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

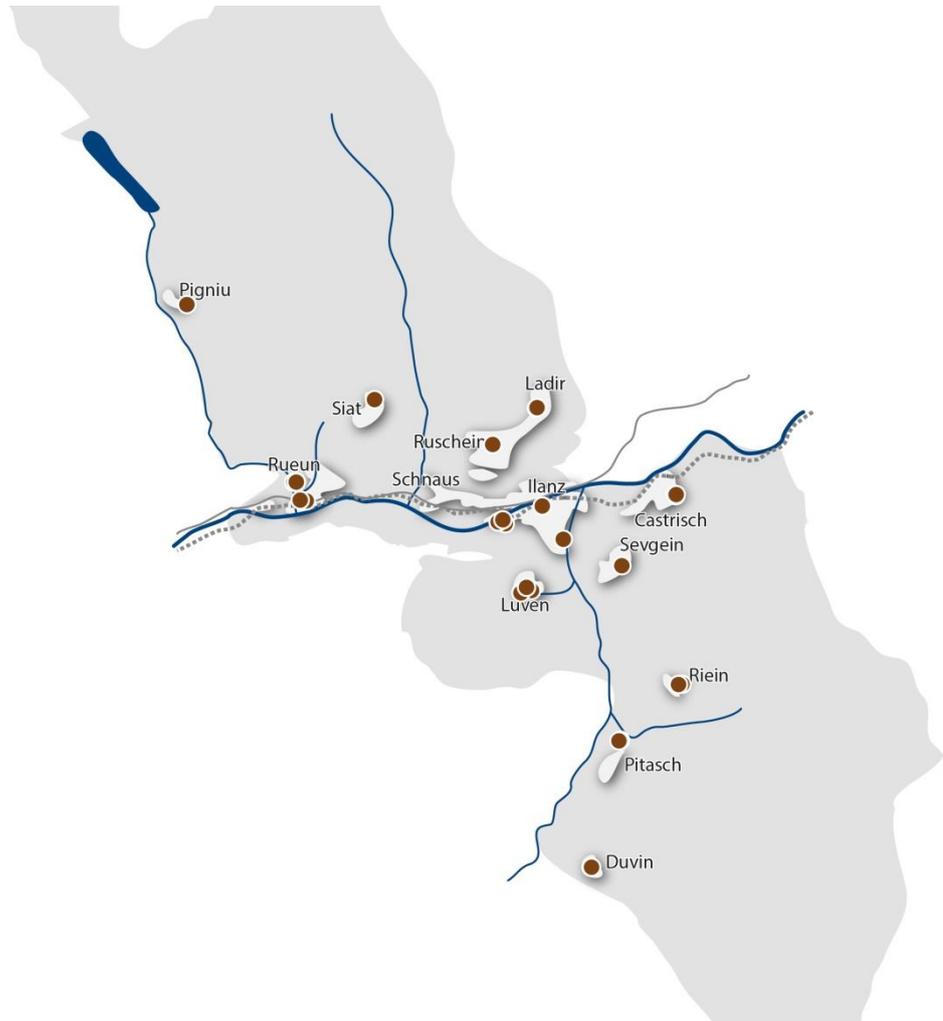


Abbildung 14: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 02 Werke

Die Objekte der Gebäudegruppe Werke machen nach ihrer Anzahl 11% der gemeindeeigenen Gebäude aus und stellen bezüglich des Neuwertes knapp 9% des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe ein Verhältnis von 80% an, was auf einen vergleichsweise guten Zustand schliessen lässt. Einzelne Objekte weichen jedoch deutlich von diesem Wert ab: Bei 5 Gebäuden liegt das Verhältnis lediglich bei 50-60%, was auf einen grossen Unterhalts- bzw. Sanierungsbedarf hinweisen könnte. 12 Objekte haben einen Zeitwert von 90% oder mehr des Neuwertes – dies sind teilweise neue Gebäude. Dennoch decken sich diese hohen Werte nicht immer mit der Einschätzung der Abteilung Infrastruktur – ein guter Zustand wird dem Werkhof Castrisch sowie dem Forstwerkhof Rueun attestiert, die übrigen Werkhöfe sind in einem schlechten Zustand.

In der Gebäudegruppe Werke gibt es kein Objekt mit denkmalpflegerischen Auflagen.

Einzelne Objekte besitzen (zusätzliche) öffentliche Funktionen wie öffentlicher Saal (Lager- und Aufenthaltsgebäude Cadretsch, Castrisch), Jugendtreff/Vereine etc. (ehemalige Sauerstofffabrik Ilanz). Leerstand ist lediglich für ein Objekt angegeben (Schopf Demvitg, Luven). Insgesamt erfolgt bei 9 Gebäuden eine (teilweise) Vermietung (u.a. Lager, Parkplätze, öffentliche Kühlfächer, Jugendtreff).

In der Gemeinde sind zwei Gebäude mit öffentlichen Kühlfächern vorhanden – in Duvin und in Sevgein¹⁶. Diese stammen aus Zeiten, als private Tiefkühlschränke noch nicht verbreitet waren (Baujahr 1960 bzw. 1966). Die Kühlfächer in Duvin sind schlecht ausgelastet (aktuell ca. 50% der 43 Fächer vermietet), diejenigen in Sevgein sehr gut (aktuell ca. 90% der 47 Fächer vermietet). Die Unterhaltskosten sind hoch und stehen in einem schlechten Verhältnis zu den Mieteinnahmen, jedoch könnten die gemeinschaftlichen Kühlfächer aus energetischen Gründen eine sinnvolle Alternative zu privaten Kühlschränken (z.B. in Ferienhäusern) darstellen¹⁷. Auch ist das Angebot der Kühlfächer emotional behaftet.

Bedarfsanalyse

In Bezug auf die Werkhöfe wird parallel zur Immobilienstrategie eine **Werkhofstrategie** erarbeitet. Im Vordergrund steht die Erstellung eines Gesamtwerkhofs am Standort des heutigen Werkhofs Ilanz, in Kombination mit dem Feuerwehrlokal Ilanz. Die Nutzung von weiteren Objekten für den Werkhof in den anderen Fraktionen wird im Rahmen der Werkhofstrategie geklärt. Der Bedarf der Forstwerkhofs ist mit dem Bestand abgedeckt.

Die bestehende Auslastung der Kühlfächer zeigt, dass ein diesbezüglicher Bedarf derzeit vorhanden ist.

¹⁶ Kühlraum Sevgein siehe Gebäudegruppe 06, da Hauptnutzung Personenunterstand Postauto

¹⁷ In Duvin ist zudem eine öffentliche Waschmaschine im Gebäude vorhanden.

4.2.3 Gebäudegruppe 03 – Schulen

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Schulen umfasst 22 Objekte in den acht Fraktionen Castrisch, Duvin, Ilanz, Luven, Pitasch, Rueun, Ruschein und Sevgein¹⁸. Neben den eigentlichen Kindergarten-, Schul- und Mehrzweckgebäuden sind in dieser Gruppe auch Turnhallen und Nebengebäude von Schulanlagen (wie Velounterstand, Tankräume, Gerätehaus) enthalten.

Sämtliche Gebäude dieser Gebäudegruppe sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

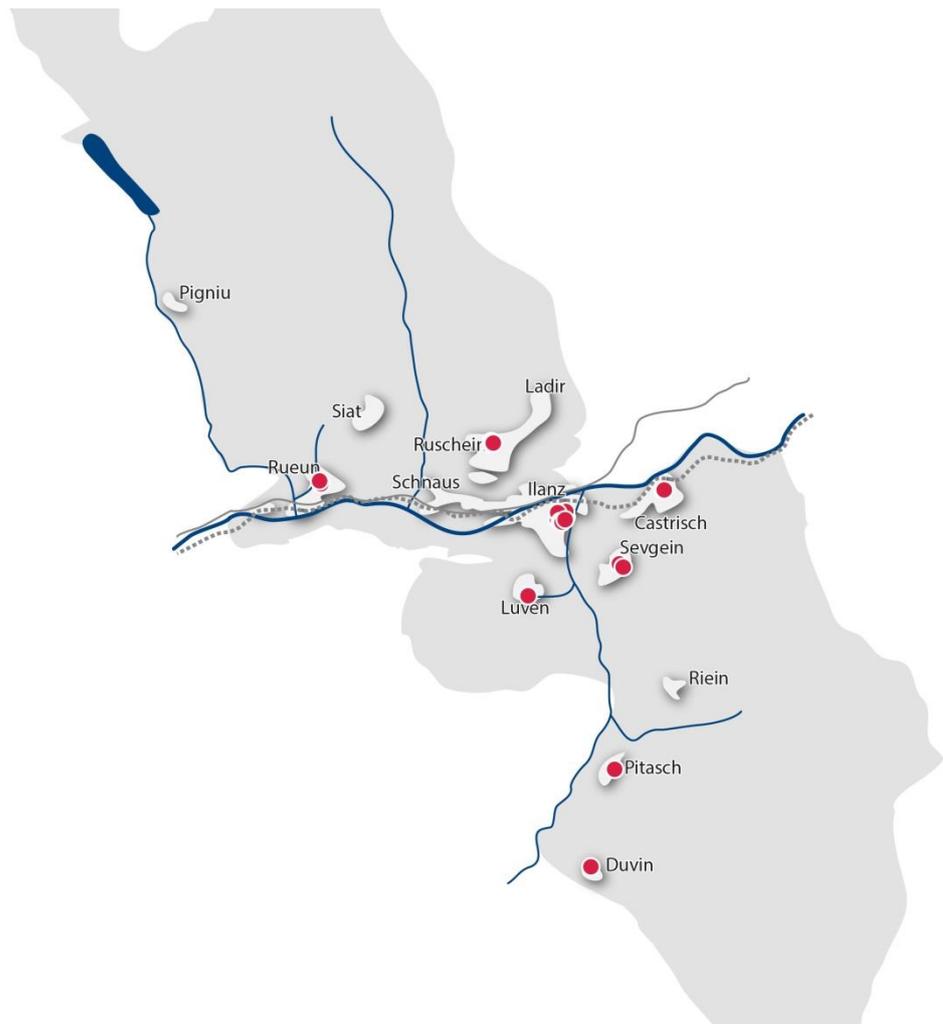


Abbildung 15: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 03 Schulen

Die Objekte der Gebäudegruppe Schulen machen nach ihrer Anzahl zwar lediglich 8% der gemeindeeigenen Gebäude aus, stellen bezüglich des Neuwertes aber mit gut 39% (bzw. 57.5 Mio. CHF) die Gebäudegruppe mit dem weitaus höchsten Anteil am Gesamtwert des Portfolios der Gemeinde.

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe ein Verhältnis von 76% an, was im mittleren Bereich liegt. Grössere Abweichungen nach unten

¹⁸ Die Fraktionen Ladir, Pigniu, Riein und Siat führen schon seit Jahrzehnten keine eigene Schule mehr.

liegen mit 60-65% bei 3 Objekten vor: Schulhaus und Anbau Turnhalle Crest in Castrisch sowie Gerätehaus Plaun Martin in Ruschein.

Für einzelne Objekte wird ein schlechter Bauzustand bzw. ein Sanierungsbedarf ausgewiesen (z.B. Schulhaus Castrisch, Schulhaus Sevgein, Gerätehaus Ruschein). Auch bei der Schulanlage Ilanz wird mit einem grösseren Sanierungsbedarf gerechnet.

Für keines der Objekte dieser Gebäudegruppe bestehen denkmalpflegerische Auflagen.

Bei den Turnhallen bzw. Mehrzweckgebäuden ist eine Vermietung bzw. öffentliche Nutzung in der Regel möglich.

Bei den Schulhäusern Ilanz, Duvin und Pitasch sowie den Mehrzweckgebäuden Rueun und Ruschein ist zu beachten, dass sich zusätzlich öffentliche Schutzräume in den Gebäuden befinden. Im Mehrzweckgebäude Sevgein ist eine Zivilschutzanlage untergebracht.¹⁹

In der Schulanlage **Ilanz** sind auch eine Hauswartwohnung und Garage sowie Musikschulräumlichkeiten und die öffentliche Bibliothek untergebracht. Im Kindergarten Bual Sut in Ilanz sind ebenfalls eine Wohnung und Garage untergebracht. Ein Leerstand (nach Anschluss ans Fernwärmenetz) ist für die Tankräume unter dem Garten der Hauswartwohnung zu verzeichnen.

Eine Besonderheit liegt bei der **Gewerbeschule / Holzbildungszentrum Ilanz** vor. Hier hat die Gemeinde einen Eigentumsanteil von 70%. Die übrigen 30% liegen im Miteigentum der Region Surselva. Die Gemeinde selbst nutzt das Objekt nicht. Das Gebäude wurde 2016/17 totalsaniert. Die Beteiligung der Gemeinde ist ein Engagement für den Bildungsstandort Ilanz; auch der vergleichsweise niedrige Mietzins ist dahingehend zu verstehen.

Im Schulhaus **Castrisch** sowie im Schulhaus / Turnhalle **Luven** werden ebenfalls je eine Wohnung und einzelne Räume vermietet. In Luven ist teilweise aber auch Leerstand zu verzeichnen.

Das Schul- und Mehrzweckgebäude **Pitasch** wird zusätzlich als Feuerwehrdepot genutzt.

Das Gerätehaus **Ruschein** (altes Schützenhaus) wird von diversen Vereinen als Abstellraum genutzt. Auch im Schulhaus/Kindergarten werden Räumlichkeiten an Vereine vermietet.

Bedarfsanalyse

Parallel zur Immobilienstrategie ist eine Schulraumplanung in Erarbeitung²⁰. Diese zeigt eine Standortstrategie auf und weist den zukünftigen Bedarf an Schulräumen aus. Für die kommenden 10-15 Jahre wird mit keiner Änderung bezüglich der Schulstandorte gerechnet. Am Standort Ilanz zeigen sich stabile Schülerzahlen, während diese an den weiteren Standorten teilweise sinken.

¹⁹ Objekte mit der Hauptnutzung Zivilschutzanlage / öffentlicher Schutzraum befinden sich in der Gebäudegruppe 04 Militär und Zivilschutz.

²⁰ Erarbeitung durch den Gemeindevorstand

4.2.4 Gebäudegruppe 04 – Militär und Zivilschutz

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Militär und Zivilschutz enthält 12 Objekte. Es handelt sich dabei um Zivilschutzanlagen bzw. öffentliche Schutzräume sowie militärische Objekte. Weitere Schutzanlagen befinden sich je nach Hauptnutzung der Objekte jedoch auch in anderen Gebäudegruppen.

Sämtliche Objekte dieser Gebäudegruppe sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

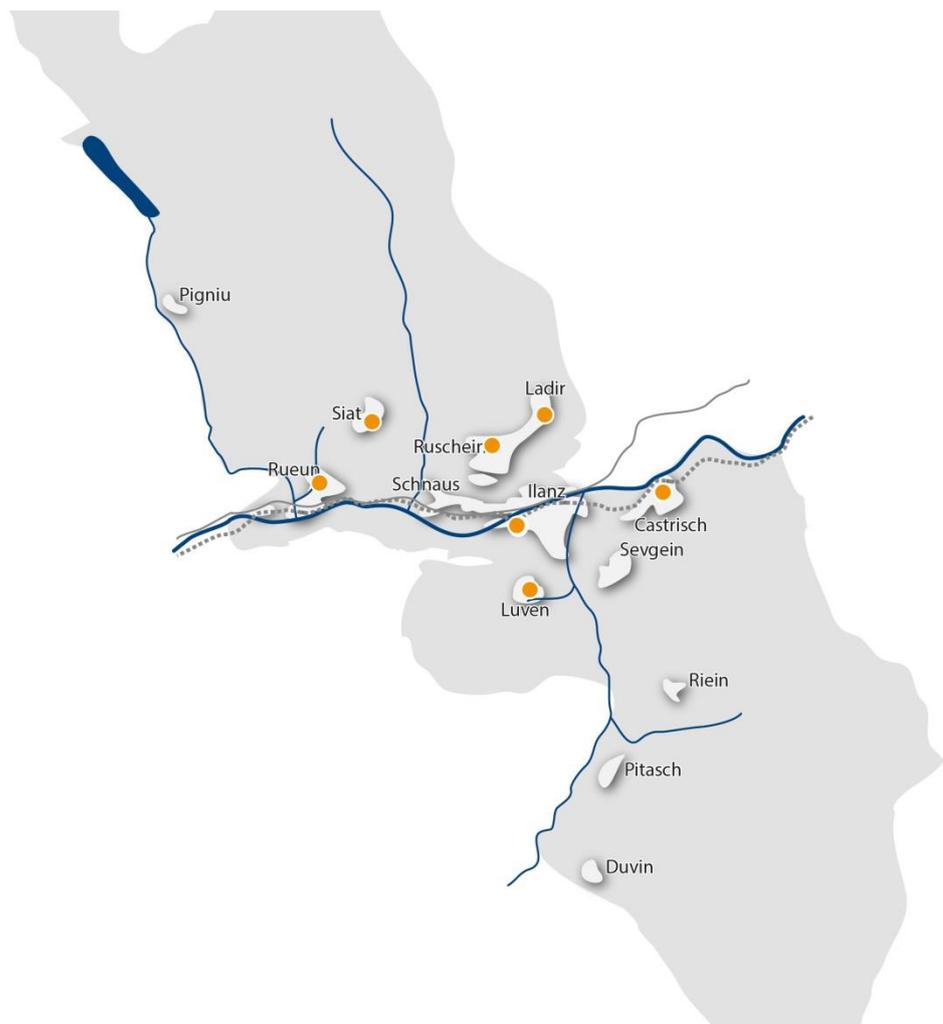


Abbildung 16: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 04 Militär und Zivilschutz

Die Objekte dieser Gebäudegruppe machen gemäss ihrer Anzahl 4% der gemeindeeigenen Gebäude aus, stellen aber bezüglich Neuwert 10% des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe ein Verhältnis von 80% an. Werte unter 70% sind nicht zu verzeichnen²¹.

Für keines der Objekte dieser Gebäudegruppe bestehen denkmalpflegerischen Auflagen.

²¹ Das kantonale Amt für Militär und Zivilschutz leistet Beiträge an den Unterhalt. Dies kann für die Gemeinden ein Anreiz für Erneuerungen sein.

Bei einzelnen Objekten findet eine Vermietung statt: u.a. für Parkplätze vor oder in Zivilschutzanlagen und für einzelne Räume in diversen Objekten (z.B. als Gewerberäume / Metzgerei, Musikübungsraum). Die Vermietung von Objekten für zivile Anlässe führt teilweise zu Interessenskonflikten (z.B. TUK-Mehrzweckgebäude Ilanz). Die Mietverhältnisse sind z.T. nicht klar geregelt.

In der Gemeinde Ilanz/Glion sind 2'361 einsatzbereite öffentliche Schutzplätze sowie 5'403 einsatzbereite private Pflichtschutzplätze vorhanden. Zusätzlich gibt es 555 private Pflichtschutzplätze, die bedingt einsatzbereit oder nicht einsatzbereit sind.

Fraktion	Adresse	Anzahl öffentliche Schutzplätze gemäss Angabe AMZ GR (17.08.2020)
Castrisch/Ilanz/Sevgein/Schnaus	Castrisch, Via Crest 5	250
	Castrisch, Via Crest 5	132
	Ilanz, Paradiesgärtli 10	244
	Ilanz, Paradiesgärtli 10	75
	Ilanz, Via Santeri 67a	250
	Ilanz, Schulstrasse 4	66
	Sevgein, Via da scola 12a	200
Duvin	Buortga	7
Ladir / Ruschein	Ladir, Via Plaz Cadruvi 3	132
	Ruschein, Via S. Antoni sut 24	288
Luven	Miez Vitg 15	102
	Via Maseras 11	28
Pigniu	Misasas 68; fix eingerichtet	32
Pitasch	Miezvitg 109	90
Riein	-	-
Rueun	Via Principala 2; fix eingerichtet	330
Siat	Via Vitg 2	135
	Via Vitg 2 (bedingt einsatzbereit)	60
Total öffentliche und einsatzbereite Schutzplätze		2'361

Tabelle 5: Übersicht öffentliche Schutzplätze Ilanz/Glion

Fraktion	Kategorie	Anzahl private Pflichtschutzplätze gemäss Angabe AMZ GR (17.08.2020)
Castrisch/Ilanz/Sevgein/Schnaus	einsatzbereit	4'280
	bedingt einsatzbereit	305
	nicht einsatzbereit	250
Duvin	einsatzbereit	20
Ladir / Ruschein	einsatzbereit	513
Luven	einsatzbereit	172
Pigniu	einsatzbereit	19
Pitasch	einsatzbereit	30
Riein	einsatzbereit	36
Rueun	einsatzbereit	249
Siat	einsatzbereit	84
Total private Pflichtschutzplätze	einsatzbereit	5'403
	bedingt einsatzbereit	305
	nicht einsatzbereit	250

Tabelle 6: Übersicht private Pflichtschutzplätze Ilanz/Glion

Bedarfsanalyse

Die Differenzierung von Zivilschutzanlagen und öffentlichen Schutzräumen ist zu beachten: Zivilschutzanlagen²² dienen im Katastrophenfall primär der Sicherstellung der Führungsfähigkeit und Bereitschaft der Mittel des Bevölkerungsschutzes (Personal, Material). Anzahl und Nutzung bzw. Ausstattung sind gesetzlich geregelt.

Die öffentlichen Schutzräume²³ werden primär für den Fall eines bewaffneten Konflikts erstellt, dienen aber auch als Notunterkünfte bei Katastrophen und Notlagen. Hier gilt der Grundsatz: Für jede Einwohnerin und jeden Einwohner ist in zeitgerechter erreichbarer Nähe des Wohnortes ein Schutzplatz bereitzustellen²⁴. Die Gemeinde ist zuständig für die Erstellung, die Ausrüstung, den Unterhalt und die Erneuerung von öffentlichen Schutzräumen und Schutzanlagen.

Eine Schutzplatzbilanz wird jedes Jahr durch das kantonale Amt für Militär und Zivilschutz (AMZ GR) erstellt. Diese dient als Grundlage für die Steuerung des Schutzraumbaus. Sobald die definierte Reserve an Schutzplätzen im Beurteilungsgebiet unterschritten ist, müssen in diesem wieder Schutzräume gebaut werden.²⁵

Über die gesamte Gemeinde Ilanz/Glion gerechnet kommen 7'764 Schutzplätze auf eine Bevölkerung von 4'756 Einwohnenden (Stand: Ende 2018), was einem Überangebot von ca. 3'000 Schutzplätzen entspricht. Das Überangebot besteht insbesondere im Gebiet Castrisch/Ilanz/Sevgein/Schnaus. Defizite sind jedoch in den Fraktionen Duvin und Riein ausgewiesen. Die Schutzplatzdefizite können nicht mit den Überangeboten anderer Einzugsgebiete abgedeckt werden.²⁶ Das bestehende Überangebot in den Fraktionen ausser Duvin und Riein legt nahe, dass die erwartete Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 10-15 Jahren bezüglich Schutzräume abgedeckt ist.

Empfohlen wird gemäss AMZ GR zudem, dass in den öffentlichen Schutzräumen die Hälfte der Schutzplätze für die sofortige/kurzfristige Unterbringung von schutzsuchenden Personen fix eingerichtet und ausgerüstet ist²⁷. Die öffentlichen Schutzplätze in Ilanz, Pigniu und Rueun sind komplett eingerichtet, somit stehen in der Gemeinde 612 Sofortschutzplätze zur Verfügung. Dies entspricht gut einem Drittel der öffentlichen Schutzplätze bzw. Plätzen für ca. 13% der ständigen Wohnbevölkerung²⁸.

Der Bedarf an militärischen Objekten ist gemäss Aussage der Abteilung Infrastruktur mit dem Bestand abgedeckt.

²² Gemäss dem Bundesamt für Bevölkerungsschutz (BABS) werden mit Schutzanlagen primär die Führungsfähigkeit und die Bereitschaft der Mittel des Bevölkerungsschutzes sichergestellt (Kommandoposten, Bereitstellungsanlagen, geschützte Sanitätsstellen, geschützte Spitäler).

²³ Die Steuerung des Schutzraumbaus (öffentliche Schutzräume) erfolgt durch die Kantone auf Weisung des Bundes.

²⁴ Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz (BZG), Art. 45

²⁵ Die Schutzraumbaupflicht kann bei Gebäuden mit weniger als 8 Zimmern in Beurteilungsgebieten mit weniger als 1'000 Einwohnern und bei Gebäuden mit weniger als 38 Zimmern in Beurteilungsgebieten mit mehr als 1'000 Einwohnern mit der Leistung des Ersatzbeitrags abgegolten werden. (Zivilschutzverordnung, ZSV, 4. Kapitel: Schutzbauten)

²⁶ Schutzplätze müssen innerhalb von 30 Minuten Fussmarsch erreichbar sein.

²⁷ An anderer Stelle (AMZ GR, Schutzplatzbilanz per 01.01.2019) vermerkt das AMZ GR, dass die Bereithaltung von Sofortschutzplätzen für 8% der ständigen Wohnbevölkerung angestrebt wird. Dies entspricht nur ca. 380 Schutzplätzen gegenüber ca. 900 Plätzen, welche der Hälfte der öffentlichen Schutzplätze entsprechen.

²⁸ ständige Wohnbevölkerung gemäss Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden 2019: 4'757 EW

4.2.5 Gebäudegruppe 05 – Sport und Freizeit

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Sport und Freizeit umfasst 20 Objekte. Es handelt sich dabei um das öffentliche Freibad Ilanz mit Nebengebäuden, Schiessanlagen und weitere Objekte für die Sport-/Freizeitnutzung.

Sämtliche Gebäude dieser Gebäudegruppe sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.



Abbildung 17: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 05 Sport und Freizeit

Die Objekte der Gebäudegruppe Freizeit und Sport machen nach ihrer Anzahl zwar 7% der gemeindeeigenen Gebäude aus, stellen bezüglich des Neuwertes aber nur 2.5% des Gesamtwertes des Portfolios der Gemeinde²⁹.

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe ein Verhältnis von 83% an; dies ist der zweithöchste Wert aller Gebäudegruppen. Grössere Abweichungen nach unten liegen mit 50-65% bei 4 Objekten vor: Schiess- und Scheibenstand Luven, Taubenstand Castrisch sowie Backhaus/Schlachthaus Luven.

²⁹ Sobald Schiessstände nicht überdacht sind und der Neuwert unter 20'000 CHF liegt, werden diese Anlagen von der GVG nicht versichert.

Der Taubenstand Castrisch³⁰ ist bereits ausser Betrieb genommen. Der Scheibenstand Jagd, Castrisch wird 2020 saniert.

Die Schiessstände Luven, Siat³¹ sowie Ruschein³² sind ebenfalls nicht mehr in Betrieb.

Das Objekt Backofen Pigniu (derzeit Leerstand) ist als "Erhaltenswerte Baute" eingestuft. Für die weiteren Objekte dieser Gebäudegruppe bestehen keine Auflagen bezüglich Denkmalpflege.

Bei vier Objekten liegt eine Vermietung vor (Unterstand Beachvolleyball Ilanz, Backhaus/Schlachthaus Luven³³ und Sportanlage Tennis Ilanz sowie die Umkleidekabinen des Freibads). Das Mehrzweckgebäude Pigniu wird durch die Dorfbevölkerung für Fraktionsanlässe genutzt. Das Backhaus Ruschein wird nur ca. 3-4 mal pro Jahr genutzt.

Drei Objekte liegen ausserhalb des Gemeindegebietes. Es handelt sich dabei um den Schiessstand Pardiala Waltensburg/Vuorz (Breil/Brigels), an dem die Gemeinde einen Anteil von 62/100 hält.

Exkurs Backhäuser:

Backhäuser waren früher im Besitz von z.T. 4-5 Familien. Die Personen, welche kein eigenes Backhäuschen hatten, konnten dort gegen eine Gebühr ebenfalls ihr Brot backen. Auch Wasser für Wäsche wurde im Backhaus erhitzt. Im Besitz der Gemeinde Ilanz/Glion sind heute 4 Backhäuser: Backhaus Demvitg (Schopf) Luven, Back- und Schlachthaus Luven, Backofen Vitg Pigniu, Backhaus Ruschein. Die Backhäuser besitzen generell ein grosses öffentliches Potenzial.

Bedarfsanalyse

Der Bedarf an Schiessständen (obligatorisches Schiessen) ist über den Schiessstand Pardiala Waltensburg/Vuorz sowie 2-3 weitere bestehende Schiessstände abgedeckt.

Der weitere Bedarf im Bereich Sport und Freizeit ist derzeit kaum bezifferbar. Ein Sport- und Freizeitkonzept³⁴ aus dem Jahr 2013 wurde vom damaligen Stadtrat Ilanz zur Kenntnis genommen, jedoch nicht genehmigt oder umgesetzt. Es soll zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgegriffen werden.

Im Bereich Freizeit wird nochmals auf die Bestimmung im Fusionsvertrag verwiesen, gemäss der in jeder Fraktion ein öffentlicher Raum (z.B. Saal, Gemeinschaftsraum) vorhanden sein muss.

³⁰ Es handelt sich dabei lediglich um eine Betonplatte.

³¹ Abgabe Schiessstand Siat an den Verein Pro Siat im Baurecht (in Liste Eigentum Dritte aufgeführt); Scheibenstand (in Gebäudegruppe 05 enthalten) ist noch vorhanden und wird in den kommenden Jahren ggf. zurückgebaut

³² Schiessstand Ruschein ist als Gerätehaus Plaun Martin in der Gebäudeliste unter Gebäudegruppe 03 erfasst. Ein Scheibenstand ist nicht mehr vorhanden.

³³ derzeit als Lager genutzt

³⁴ Sport- und Freizeitkonzept für die mittlere Surselva, Roman Cantieni, Version 2 vom 28.08.2013

4.2.6 Gebäudegruppe 06 – Verkehrsanlagen und Lager

Bestandsanalyse

In der Gebäudegruppe Verkehrsanlagen und Lager sind 13 Objekte vorhanden – insbesondere Seilbahn-Stationsgebäude, Garagen und Personenunterstände (Postautohaltestellen).

Die Mehrzahl der Objekte ist dem Verwaltungsvermögen zugeordnet, lediglich 4 Objekte gehören zum Finanzvermögen.

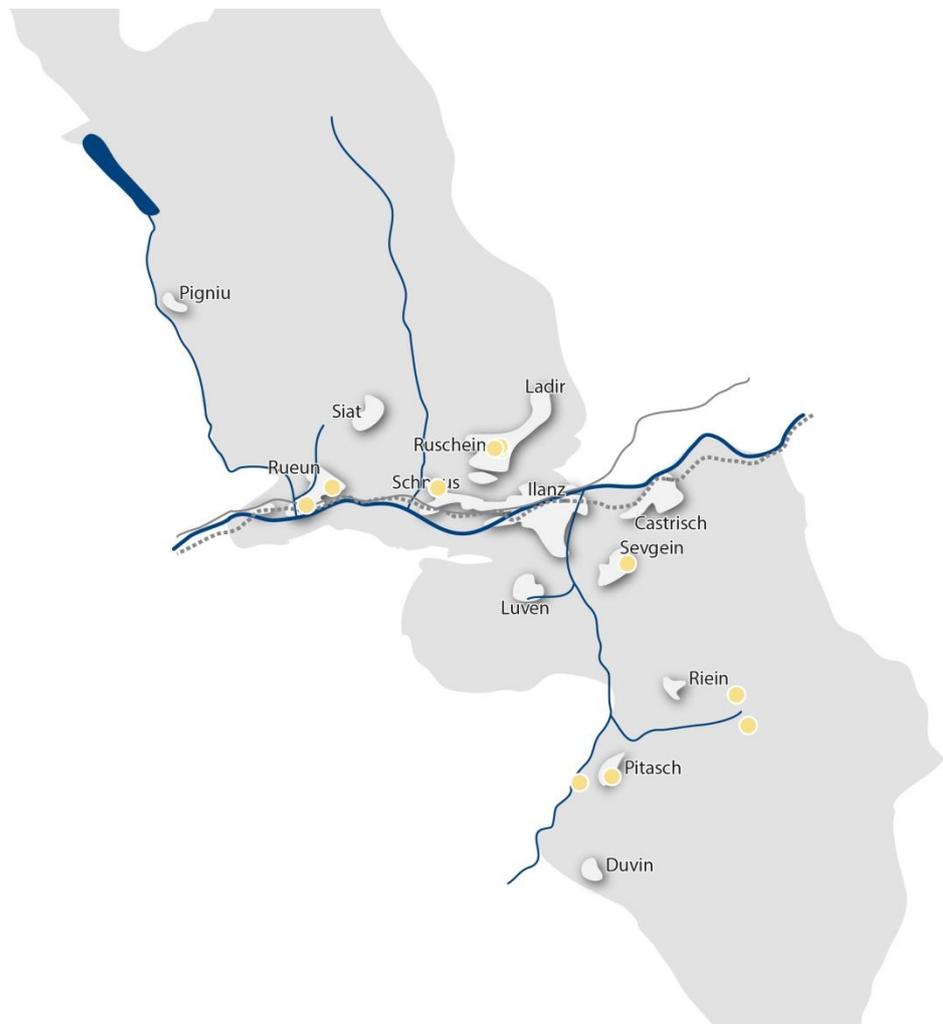


Abbildung 18: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 06 Verkehrsanlagen und Lager

Die Objekte dieser Gebäudegruppe machen gemäss ihrer Anzahl zwar 5% der gemeindeeigenen Gebäude aus, stellen aber bezüglich des Neuwertes weniger als 1% des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe ein Verhältnis von 86% an; dies ist der höchste Wert aller Gebäudegruppen. Lediglich ein Schopf in Pitasch und ein Stall in Schnaus – beides vermietete Objekte – weisen ein sehr geringes Verhältnis auf (55 bzw. 65%).

Für keines der Objekte dieser Gebäudegruppe bestehen denkmalpflegerischen Auflagen.

Ein Teil der Garagen wird vermietet, ein Teil dient dem Eigenbedarf der Gemeinde. Die Objekte im Finanzvermögen werden durch Dritte genutzt.

Die Seilbahn Signina (Aussenfraktion von Riein; Berg- und Talstation) stellt die einzige Erschliessung dieses Gebiets dar³⁵. In den kommenden 5 Jahren ist hier mit einem grossen Sanierungsbedarf zu rechnen.

Bedarfsanalyse

Der Bedarf an Personenunterständen (Bushäuschen) wird im Zusammenhang mit der Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) angeschaut. Das heisst, wo Bushaltestellen erneuert werden, sollen i.d.R. auch Personenunterstände angeboten werden.

Bezüglich der Parkplätze ist ein Parkplatzkonzept in Erarbeitung; für Ilanz ist es bereits vorhanden.

Die Seilbahn Signina ist als zwingend notwendiger Strassenersatz anzusehen.

Betreffend Tiefkühlanlage Sevgein wird auf die Gebäudegruppe O2 Werke verwiesen.

³⁵ eine Familie lebt dauerhaft dort; zudem Erschliessung von ca. 30 h Landwirtschaftsland

4.2.7 Gebäudegruppe 07 – Kirchen und Friedhöfe

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Kirchen und Friedhöfe beinhaltet 10 Objekte in 6 Fraktionen. Es handelt sich dabei um Kirchen bzw. Kirchtürme (Castrisch, Ilanz, Pigniu, Riein, Schnaus) sowie Aufbahrungs- bzw. Totenkapellen (Luven, Pigniu, Riein).

Sämtliche Objekte dieser Gebäudegruppe sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

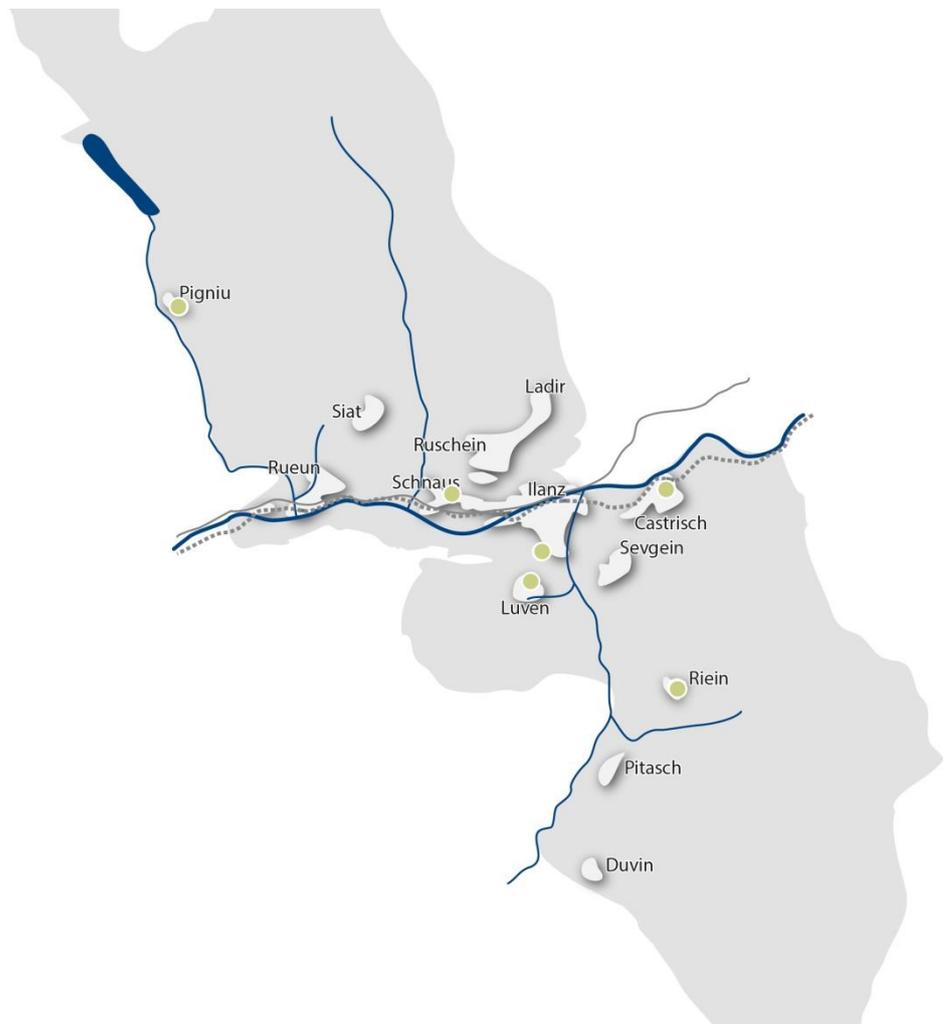


Abbildung 19: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 07 Kirchen und Friedhöfe

Die Objekte der Gebäudegruppe Kirchen und Friedhöfe machen nach ihrer Anzahl 3% der gemeindeeigenen Gebäude aus und stellen bezüglich des Neuwertes knapp 3% des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe ein Verhältnis von 77% an, was im mittleren Bereich liegt. Mit 66% deutlich darunter liegt lediglich der Kirchturm Schnaus.

Mit Ausnahme von 2 Objekten (Kirchturm Schnaus, Aufbahrungskapelle Luven) sind sämtliche Objekte als "Erhaltenswerte Bauten" oder "Geschützte Bauten" deklariert.

Eine Besonderheit ist, dass die Gemeinde bei vier Objekten nur einen halben Eigentumsanteil besitzt (Totenkapelle, Kirchturm und Kirche Riein sowie Kirchturm Crest Castrisch).³⁶ Kirchtürme besaßen früher eine Alarmpfunktion (Feuer).

Für die Kirche St. Martin in Ilanz wird angegeben, dass öffentliche Nutzungen oder Kulturanlässe möglich sind.

Bedarfsanalyse

Ein eigentlicher Bedarf seitens Gemeinde an Objekten dieser Gebäudegruppe ist nicht vorhanden, sofern die entsprechenden Aufgaben durch die Kirchgemeinde abgedeckt werden. Jedoch besteht ein grosses Interesse am Schutz dieser Kulturgüter.

Alarmierungsfunktionen müssen mit den gemeindeeigenen Objekten dieser Gebäudegruppe nicht mehr abgedeckt werden³⁷.

Der Bedarf an Aufbahrungskapellen ist mit dem Bestand abgedeckt, zumal mittel- und längerfristig von einem sinkenden Bedarf infolge zunehmender Urnenbestattungen ausgegangen wird.

Die Kirchgemeinden haben kein Interesse an der Übernahme des Eigentums an den Kirchen bzw. Kirchtürmen bekundet.

³⁶ Nach der Fusion wurde eine Regelung betreffend Unterhalt der Kirchen/Kirchtürme zwischen der politischen Gemeinde Ilanz/Glion und der Kirchgemeinde getroffen: Kirchenschiffe zu den Kirchgemeinden, Kirchen zur politischen Gemeinde. Dies wurde in einem Protokoll des Gemeindevorstands festgelegt.

³⁷ Eine Sirene befindet sich im Kirchturm Sevgein, dieser ist jedoch nicht Eigentum der Gemeinde.

4.2.8 Gebäudegruppe 08 – Ver- und Entsorgung

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Ver- und Entsorgung beinhaltet 48 Objekte – insbesondere Wasserreservoirs, Abwasserreinigungsanlagen (ARA), Kehrichthütten und Abfallsammelstelle, Betriebsgebäude für die Ver- und Entsorgung, öffentliche WC-Anlage.

Sämtliche Objekte dieser Gebäudegruppe sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

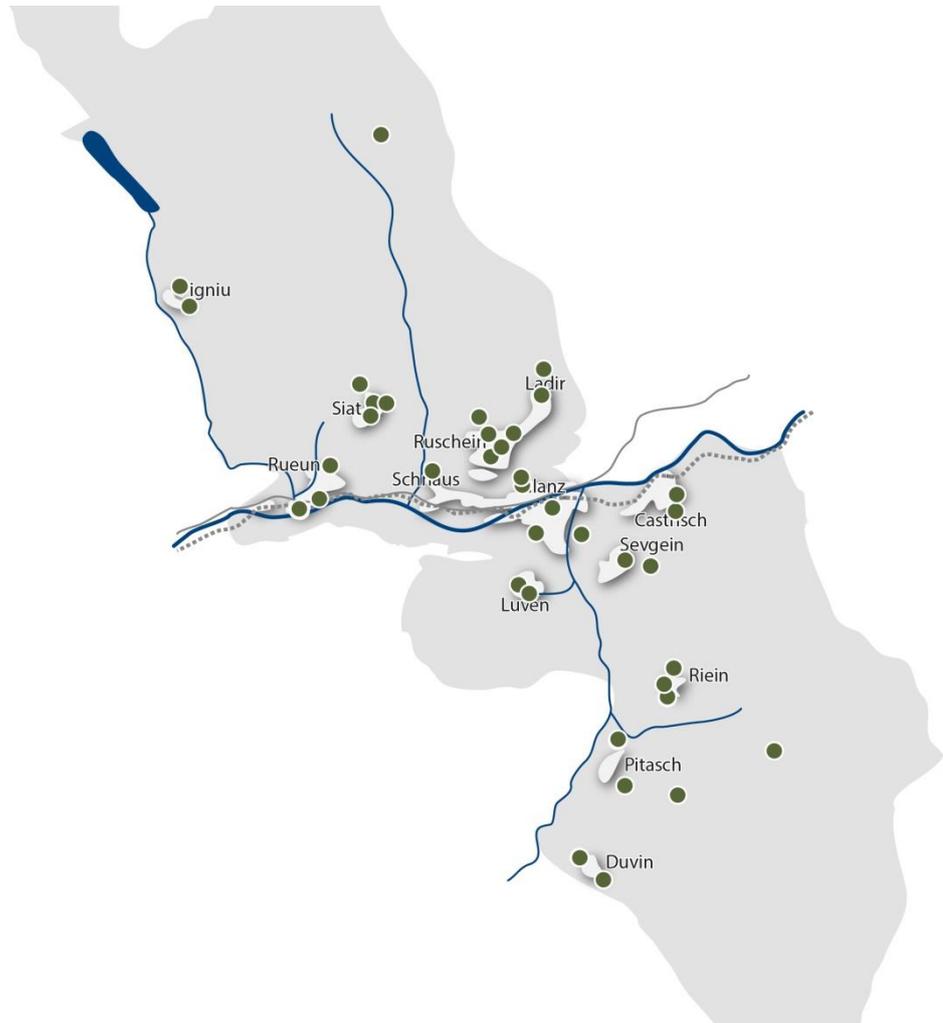


Abbildung 20: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 08 Ver- und Entsorgung

Die Objekte dieser Gebäudegruppe machen gemäss ihrer Anzahl zwar 16% der gemeindeeigenen Gebäude aus, stellen aber bezüglich des Neuwertes nur knapp 5% des Gesamtwertes des Portfolios dar, was auch daran liegt, dass für 11 Objekte (fast ausschliesslich Wasserreservoirs) keine Werte vorliegen.³⁸

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe ein Verhältnis von 81% an. Dies ist der dritthöchste Wert aller Gebäudegruppen, was auch damit zusammenhängt, dass vergleichsweise viele Gebäude neueren Datums sind. Zwei Reservoirs sowie zwei Gebäude der ARA Rueun weisen lediglich einen Wert von 65% auf.

³⁸ Die Klärung der Versicherung mit der GVG läuft.

Die beiden Reservoirs sind oder werden demnächst saniert. Der Sanierungsbedarf bei der ARA Rueun³⁹ (v.a. Technik) wurde ebenfalls erkannt; die Planung ist bereits im Gang.

Das Reservoir Castrisch (kein Neuwert vorhanden) ist gemäss Einschätzung der Abteilung Infrastruktur baufällig.

Für keines der Objekte bestehen denkmalpflegerische Auflagen.

Lediglich in einem Objekt (Feuerwehrmagazin Sevgein) wird eine Garage vermietet, ansonsten liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

Bedarfsanalyse

Generell ist der Bedarf an Objekten zur Ver- und Entsorgung gemäss der Abteilung Infrastruktur mit dem Bestand abgedeckt.

Die Gemeinde erarbeitet derzeit ein generelles Wasserprojekt, im Zuge dessen die Trinkwasserversorgung der ganzen Gemeinde überprüft wird. Aus diesem Projekt wird ein Massnahmen- und Investitionsplan resultieren.

Der Bedarf an dem vermieteten Objekt Feuerwehrmagazin Sevgein wird im Rahmen der Werkhofplanung überprüft. Die öffentliche WC-Anlage in Ilanz wird auch weiterhin benötigt.

³⁹ Eigentum Ilanz/Glion 60/100 und Breil/Brigels 40/100

4.2.9 Gebäudegruppe 09 – Landwirtschaft

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Landwirtschaft enthält 13 Objekte. Es handelt sich dabei insbesondere um Ställe sowie Bienenhäuser im Nicht-Alpgebiet.

Fünf Objekte gehören zum Finanzvermögen und sieben Objekte zum Verwaltungsvermögen⁴⁰. Die Bienenhäuser Isla, Castrisch sind weder dem Finanz- noch dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

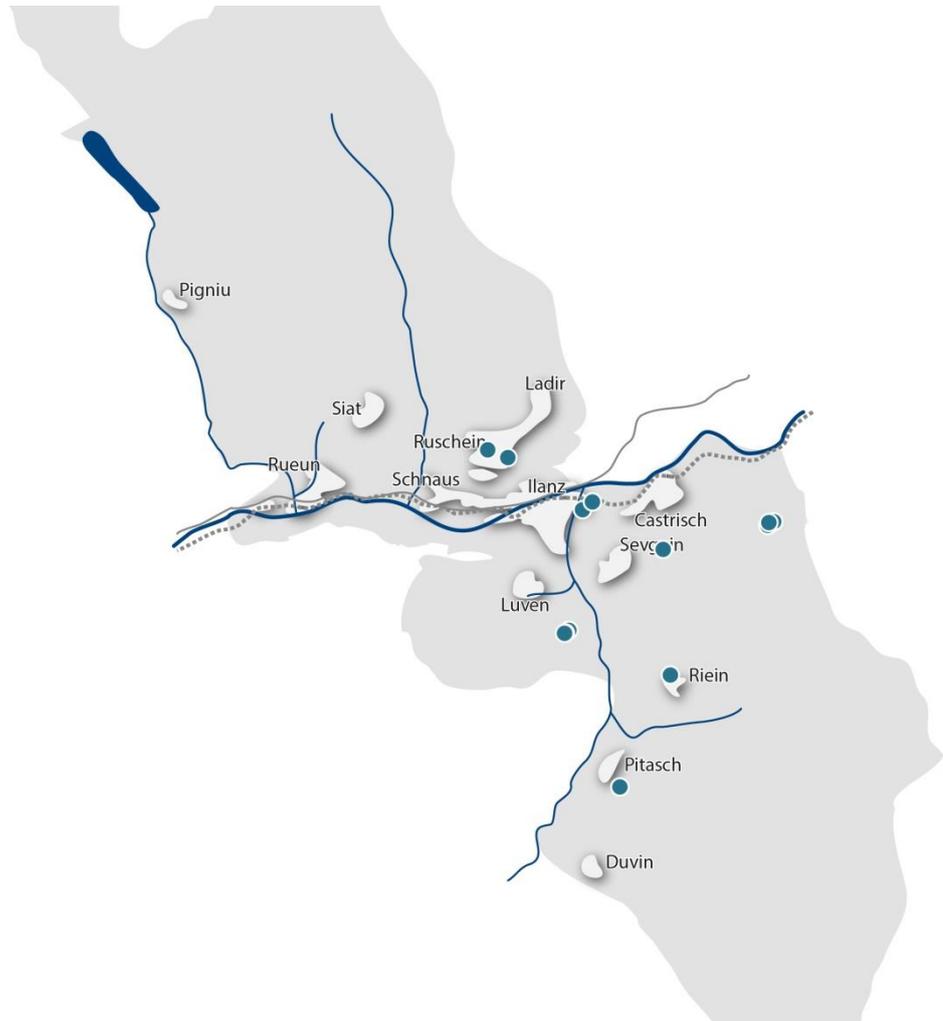


Abbildung 21: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 09 Landwirtschaft

Die Objekte dieser Gebäudegruppe machen gemäss ihrer Anzahl 4% der gemeindeeigenen Gebäude aus, stellen aber bezüglich des Neuwertes lediglich 0.6% (ca. 820'000 CHF) des Gesamtwertes des Portfolios dar – eine bezüglich des Neuwertes also stark untergeordnete Gebäudegruppe.

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe ein Verhältnis von 57% an. Dies ist der niedrigste Wert aller Gebäudegruppen, was auch mit dem teilweise sehr hohen Alter der Objekte zu tun hat. Die Werte für die einzelnen Objekte schwanken zwischen 40 und 60%. Seitens Gemeinde erfolgen keine Investitionen in

⁴⁰ Die Zugehörigkeit zum Verwaltungsvermögen ist historisch bedingt und muss im Rahmen der Strategie überprüft werden.

den Unterhalt. Die Bienenhäuser Isla in Castrisch sind in der Gebäudeliste als abbruchreif vermerkt.

Für keines der Objekte dieser Gebäudegruppe bestehen denkmalpflegerische Auflagen.

Sieben Objekte werden vermietet bzw. verpachtet, fünf weitere Objekte verzeichnen Leerstand (Schafstall Pitasch, Bienenhaus (Gerätehaus) Castrisch, Drescherei Riein, Stall Pigeinas Luven, Bienenhäuser Isla Castrisch), wobei in Luven das Wiesland ohne Stall verpachtet ist. Ein Objekt wird ohne Mietvertrag genutzt (Vieh-Unterstand Plontabuora, Ruschein).

Die Miet- bzw. Pachtverhältnisse sind z.T. nicht klar geregelt.

Bedarfsanalyse

Die Gemeinde hat keinen Bedarf an den Objekten dieser Gebäudegruppe, zumal sie i.d.R. ausserhalb der Bauzone liegen und höchstens als Lager oder für den landwirtschaftlichen Gebrauch nutzbar sind. Ein Stall in Ruschein liegt jedoch in der Gewerbezone; diese Parzelle ist ggf. als Landreserve für die Gemeinde von Interesse.

4.2.10 Gebäudegruppe 10 – Alpwirtschaft

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Alpwirtschaft ist die grösste Gebäudegruppe – sie enthält 71 Objekte in zehn Fraktionen. Es handelt sich dabei insbesondere um Ställe und Hütten im Algebiet inkl. Nebengebäude (z.B. Trafostation, Pumpenhaus, Jauchekasten).

Zwei Objekte sind dem Finanzvermögen zugeordnet (Hirtenhütte Alp Stei und Stall Ruschneras Luven), alle anderen dem Verwaltungsvermögen.



Abbildung 22: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 10 Alpwirtschaft

Die Objekte dieser Gebäudegruppe machen gemäss ihrer Anzahl mit 24% fast ein Viertel der gemeindeeigenen Gebäude aus, stellen aber bezüglich des Neuwertes lediglich 9% des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe mit einem Verhältnis von 69% den zweitniedrigsten Wert aller Gebäudegruppen auf. Die Werte für die einzelnen Objekte schwanken sehr stark – zwischen 8,5% und 95%. Einerseits zeigt sich darin das hohe Alter vieler Gebäude, andererseits werden einige Gebäude durch ihre Mieter sehr aufwändig ausgebaut und unterhalten.

Bei den vier bestehenden Milchalpen stehen umfangreiche Erneuerungsarbeiten an. Diese bedingen ab 2023-2026 grosse Investitionen seitens Gemeinde.

Für keines der Objekte dieser Gebäudegruppe bestehen denkmalpflegerische Auflagen.

Elf Objekte befinden sich ausserhalb des Gemeindegebietes: vier in Obersaxen/Mundaun (Alp Stei und Claveiera; zu Luven gehörend) sowie sieben in Lumnezia (Alp Cavel; zu Castrisch gehörend).

Mit Ausnahme von sechs Objekten werden sämtliche Objekte verpachtet bzw. vermietet – grösstenteils an Alpengenossenschaften, teilweise auch an Privatpersonen. Dies entspricht einer Vermietungsquote von über 90%.

Eine Hirtenhütte auf dem Gemeindegebiet von Rueun kann von den Einwohnern von Rueun gemietet werden. Bei einzelnen Objekten gibt es Doppelnutzungen (z.B. Alpengenossenschaft und Jäger, Ferienwohnung und Alphirt). Ein Leerstand ist bei vier Objekten ausgewiesen, diese Gebäude sind z.T. baufällig.

Für den überwiegenden Teil der Objekte laufen seit dem 01.01.2018 sechsjährige Pachtverträge (Ablauf 31.05.2024). Ein Konzept für die Zeit ab 2024 liegt noch nicht vor.

Die Miet- bzw. Pachtverhältnisse einzelner Objekte sind nicht klar geregelt.⁴¹

Die folgende Übersicht zeigt die heutige und geplante Bestossung der Alpen der Gemeinde Ilanz/Glion auf:

Fraktion	Alpen	Bestossung				geplante Bestossung (nächste 10-15 Jahre)
		Milchkuh- alp	Mutterkuh- alp	Rinder- alp	Schafs- alp	
Castrisch	Alp Cavel (Lumnezia)	X	X	X		kein Konzept vorhanden, nächste 5 J. keine Änderung geplant
Duvin	Alp Gretg		X	X		?
Duvin	Alp Selva				X	?
Ladir	Alp Muota		X	X		?
Luven	Alp Garveras (Obersaxen/Mundaun)		X	X		?
Luven	Alp Ligneida		X	X		?
Luven	Alp Stein (Obersaxen/Mundaun)			X		?
Pigniu	Alp da Pigniu				X	?
Pitasch	Alp Runca e Cuolm Selvadi		X	X	X	kein Konzept vorhanden
Riein	Alp Riein	X	X	X		?
Riein	Alp Signina			X	X	?
Rueun	Alp Rueun		X	X		?
Ruschein	Alp Ruschein	X		X		?
Schnaus	Alp Schnaus		X	X		?
Schnaus	Alp Muletg		X	X		?
Schnaus	Scaletta		X	X		?
Sevgein	Alp Sevgein	X				?
Siat	Alp Siat		X	X		?

Tabelle 7: heutige und geplante Bestossung der Alpen

Bedarfsanalyse

Der Gemeinde obliegt die grundsätzliche Verantwortung für den Alpbetrieb. Alpen der Gemeinde sind Nutzungsvermögen für alle Einwohner und dürfen nicht ohne weiteres

⁴¹ rechtliche Prüfung im Rahmen der Immobilienstrategie

verkauft werden.⁴² Gemäss Pachtgesetz muss der Eigentümer die Investitionen und Hauptreparaturen auf seine Kosten ausführen.⁴³

Ob einzelne Objekte nicht mehr für den Alpbetrieb benötigt werden, muss im Rahmen einer alpbezogenen Bestossungsstrategie geklärt werden. Diese Objekte könnten ins Finanzvermögen verschoben werden. Für die Gemeinde spielen jedoch weniger die Finanzeinnahmen als vielmehr die emotionale Verbundenheit der Bevölkerung mit den Objekten – insbesondere zu den ehemaligen Objekten der eigenen Fraktion – eine Rolle.

Im Sinne des Nutzungsvermögens für alle Einwohner sollen im Rahmen der Immobilienstrategie transparente und klare Richtlinien für die Vermietung/Verpachtung der Objekte ausgearbeitet werden.

⁴² siehe Gemeindegesezt des Kantons Graubünden (GG), Art. 45 und 46

⁴³ siehe Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG), Art.

4.2.11 Gebäudegruppe 11 – Wohn- und Ferienhäuser, Berg- und Maiensässhütten

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Wohn- und Ferienhäuser, Berg- und Maiensässhütten beinhaltet 29 Objekte. Es handelt sich dabei um Ein- und Mehrfamilienhäuser inkl. Nebengebäude (teilweise mit Gewerbeeinheiten), Ferienhütten und zu Wohnzwecken vermietete Hütten bzw. Jagdhütten. Die Hütten befinden sich teilweise im Alpegebiet. Wohnen als Nebennutzung findet sich zudem in 6 weiteren Objekten (Hauptnutzung in den Gebäudegruppen 03 Schule, 10 Alpwirtschaft und 12 Gastronomie und Beherbergung).

Mit Ausnahme von vier Hütten sind sämtliche Objekte dieser Gebäudegruppe dem Finanzvermögen zugeordnet.



Abbildung 23: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 11 Wohn- und Ferienhäuser

Die Objekte dieser Gebäudegruppe machen gemäss ihrer Anzahl 10% der gemeindeeigenen Gebäude aus und stellen bezüglich des Neuwertes weniger als 6% des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe ein Verhältnis von 72% an, was im mittleren Bereich aller gemeindeeigenen Objekte liegt, wobei 7 Objekte lediglich einen Wert von 45-60% aufweisen. Für einzelne Objekte wird ein sehr hoher Sanierungsbedarf ausgewiesen.

In einem sehr schlechten Bauzustand befinden sich gemäss Abteilung Infrastruktur die Sennerei mit Wohnung Miezvitg in Pitasch, das Mehrfamilienhaus in Luven sowie das Einfamilienhaus Vitg Dado in Schnaus. Einen eher schlechten Bauzustand weist das Zweifamilienhaus Deuther in Ilanz auf.⁴⁴

Ein Objekt dieser Gebäudegruppe (Mehrfamilienhaus Castelberg, Castrisch) ist als "Geschützte Baute", zwei Objekte (Mehrfamilienhaus Sevgein und Anbau Wohnhaus Castrisch) sind als "Erhaltenswerte Bauten" eingestuft. Für alle anderen Objekte bestehen keine denkmalpflegerischen Auflagen.

Zwei Ferienhütten liegen ausserhalb des Gemeindegebietes (Hütte Stei und Ferienhütte Alp Garveras (beide in Obersaxen Mundaun).

Für sämtliche Objekte liegen Miet- oder Pachtverträge vor, wobei einzelne Verträge oder Vertragsteile als zweifelhaft bzw. ungültig angesehen werden und einer genaueren Prüfung bedürfen.⁴⁵ Für ein Objekt wird eine widerrechtlich zweckentfremdete Nutzung angegeben (Ferienhütte Alp Garveras, Obersaxen Mundaun).

Bei der Mehrheit der Mietverträge wird für die Gemeinde keine Kostendeckung erreicht.

Leerstand ist für einen Gebäudeteil ausgewiesen (Sennerei Pitasch; sehr schlechter Bauzustand).

Bedarfsanalyse

Ein eigentlicher Bedarf der Gemeinde an Wohnobjekten besteht nicht. So gibt es keine Verpflichtung zur Bereitstellung von Sozialwohnungen; die Zuständigkeit im Bereich Asylwesen liegt beim Kanton. Die Gemeinde Ilanz/Glion hat gemäss ihrer Legislaturplanung jedoch Interesse an der Bereitstellung von attraktivem Mietwohnraum in den Fraktionen (siehe Kap. 2.4.2).

Die Gemeinde ist beteiligt an einer Wohnbaugenossenschaft, was ihr einen gewissen – wenn auch kleinen – Handlungsspielraum ermöglicht.

Im Rahmen der Strategieerarbeitung sollen bezüglich dieser Gebäudegruppe die Objekte mit Erstwohnsitzen und diejenigen für Ferienzwecke separat betrachtet werden. Bezüglich der Objekte für Ferienzwecke besteht seitens Gemeinde das Bedürfnis nach Schaffung einer transparenten Grundlage bzw. Richtlinie für zukünftige Mietverträge.

⁴⁴ Bewirtschaftung auf Abbruch, da Landreserve für Erweiterung Schule

⁴⁵ z.T. "Altlasten" aus der Fusion; rechtliche Prüfung im Rahmen der Immobilienstrategie

4.2.12 Gebäudegruppe 12 – Gastronomie und Beherbergung

Bestandsanalyse

In der Gebäudegruppe Gastronomie und Beherbergung sind 8 Objekte in 5 Fraktionen enthalten: Restaurants inkl. Nebengebäude, Anbau Dorfladen, Mehrzweck- bzw. Ferienlagerhaus mit Turnhalle.

Sämtliche Objekte dieser Gebäudegruppe sind dem Finanzvermögen zugeordnet.

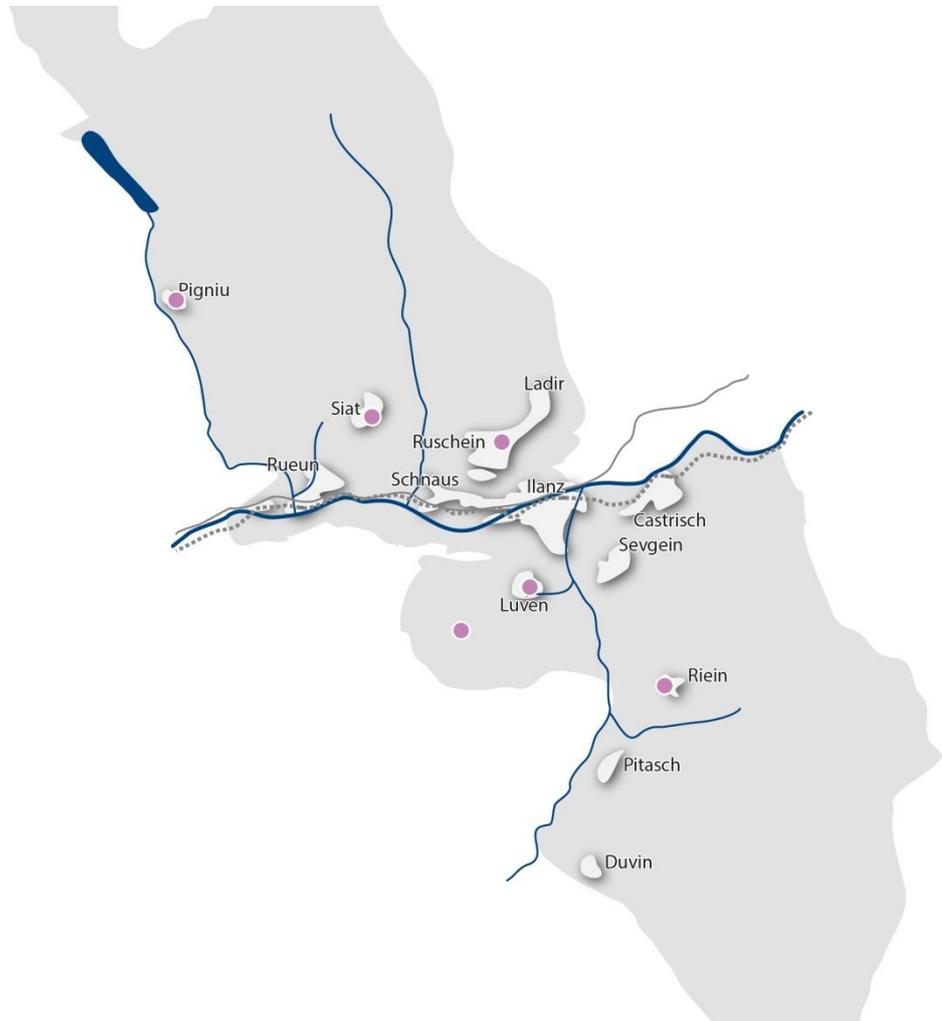


Abbildung 24: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 12 Gastronomie und Beherbergung

Die Objekte der Gebäudegruppe Gastronomie und Beherbergung machen nach ihrer Anzahl 3% der gemeindeeigenen Gebäude aus und stellen bezüglich Neuwert 4.5% des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe ein Verhältnis von 75% auf, was im mittleren Bereich liegt. Innerhalb der Gebäudegruppe gibt es jedoch deutliche Unterschiede (Schwankungen zwischen 55% und 90%).

Der Bauzustand einzelner Objekte wird als schlecht beschrieben.

Für keines der Objekte dieser Gebäudegruppe bestehen denkmalpflegerische Auflagen.

Nahezu alle Objekte dieser Gebäudegruppe sind vermietet, wobei eine Kostendeckung grossteils nicht erreicht wird. Einzelne Verträge bedürfen einer rechtlichen Überprüfung hinsichtlich ihrer Gültigkeit.

Das Restaurant Miez Vitg (Luven) sowie das Ferienlager- und Mehrzweckgebäude Casa Sentupada (Siat) verfügen weiterhin über je eine Wohnung.

Die Turnhalle in Siat wird auch für Vereins- / Dorfanlässe etc. genutzt. Auf der Parzelle befinden sich weiterhin zwei öffentliche Schutzräume, von denen einer als bedingt einsatzbereit beurteilt wird.

Das Bergrestaurant Sasolas ist nur im Winter vermietet; der Betrieb ist an die Öffnung des Skilifts gebunden. Es steht teilweise in der Gefahrenzone rot.

Bedarfsanalyse

Ein eigentlicher Bedarf der Gemeinde an Objekten dieser Gebäudegruppe kann nicht ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Strategiediskussion ist das Interesse der Gemeinde unter Berücksichtigung der Faktoren Tourismus-, Kultur- und Wirtschaftsförderung sowie Investitionsbereitschaft zu klären.

4.2.13 Gebäudegruppe 13 – Kultur

Bestandsanalyse

In der Gebäudegruppe Kultur sind 9 Objekte aufgelistet. Es handelt sich dabei um die vier Burgruinen Casti inkl. Michaelskapelle (Castrisch), Friberg (Siat), Grüneck (Ilanz) und Frundsberg (Ruschein), die beiden Stadttore Obertor und Porta Cotschna in Ilanz, eine Brunnenüberdachung in Luven, die gedeckte Holzbrücke (Rheinbrücke) in Rueun sowie das Schulhaus Grava in Rueun.

Sämtliche Objekte dieser Gebäudegruppe sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

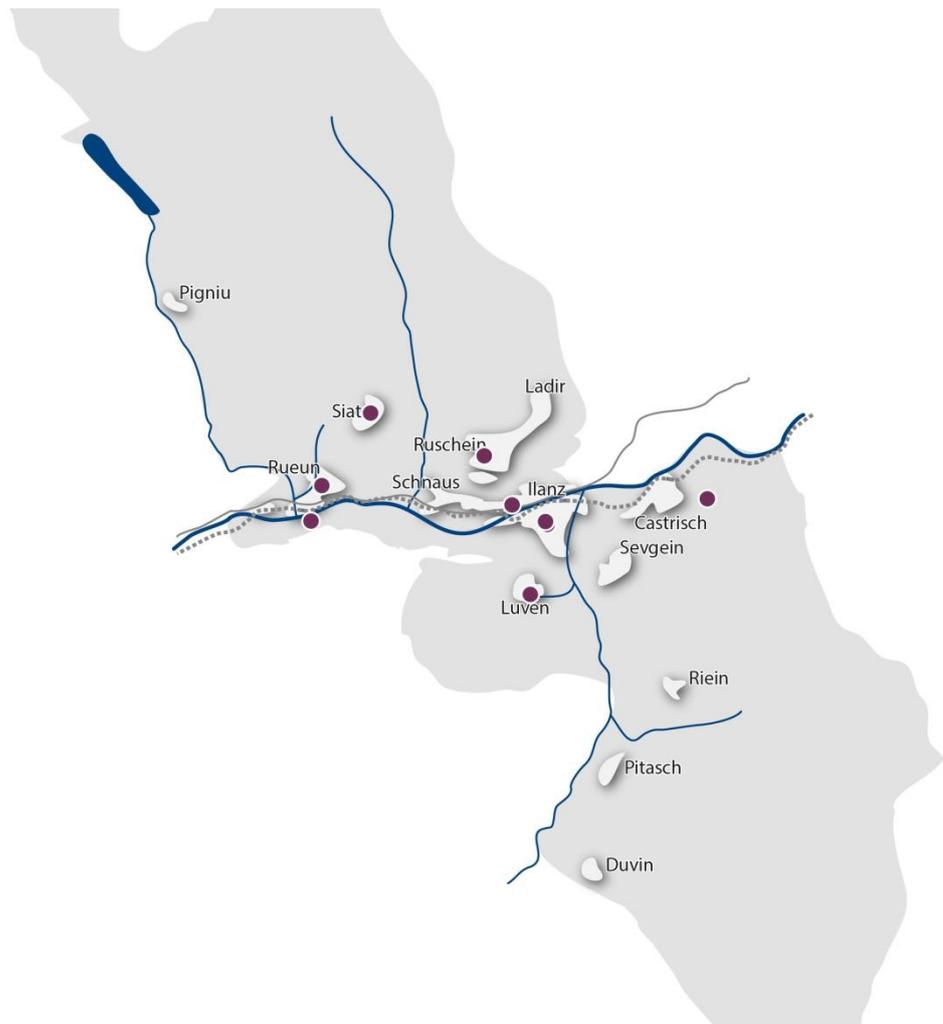


Abbildung 25: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 13 Kultur

Die Objekte der Gebäudegruppe Kultur machen nach ihrer Anzahl 3% der gemeindeeigenen Gebäude aus und stellen bezüglich des Neuwertes knapp 3% des Gesamtwertes des Portfolios dar, wobei für die Burgruinen keine Werte angegeben sind⁴⁶.

Der Vergleich von Zeit- und Neuwert zeigt für diese Gebäudegruppe ein Verhältnis von 70% an. Deutlich unter diesem Wert liegt mit 60% das Schulhaus Grava in Rueun.

⁴⁶ keine Aufnahme der Burgruinen in die GVG-Liste möglich

Der Bauzustand der Burgruinen wird teilweise als sehr schlecht angegeben, was Sicherheitsmängel zur Folge hat.⁴⁷

Mit Ausnahme des Schulhauses Grava in Rueun sind sämtliche Objekte dieser Gebäudegruppe als "Erhaltenswerte Baute", "Geschützte Baute" oder Kulturobjekt in einer Schutzzone deklariert.

Die Nutzung der Objekte ist in der Regel öffentlich. Für die Burgruine Frundsberg besteht eine Vereinbarung mit dem Burgverein; bei den anderen Burgruinen existiert kein Burgenverein.

Das Schulhaus Rueun dient momentan kulturellen Zwecken bei geringen Mieteinnahmen (u.a. Kulturarchiv Foppa und Umgebung).

Bedarfsanalyse

Ein eigentlicher Bedarf an Objekten dieser Gebäudegruppe kann nicht beziffert werden. Es besteht jedoch ein grosses Interesse der Gemeinde am Schutz der Kulturgüter sowie bezüglich Tourismus- und Kulturförderung.

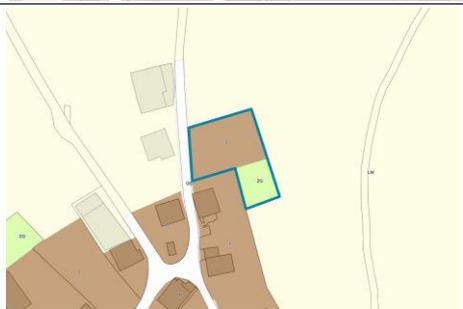
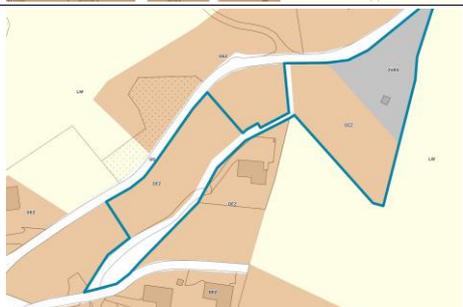
⁴⁷ Die Risiken der Burgruinen sind der Gemeinde bekannt. Es fehlen derzeit jedoch die finanziellen Mittel für Sicherungsmassnahmen ausserhalb von Notsicherungen.

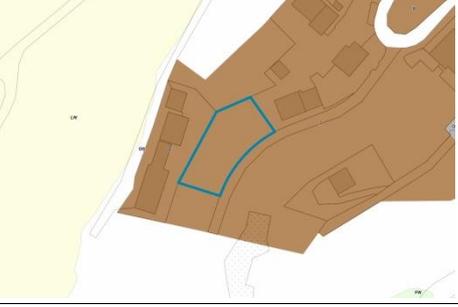
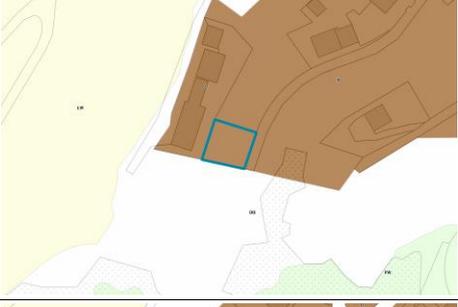
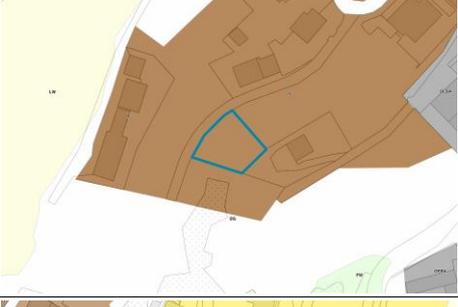
4.3 Übersicht gemeindeeigene Flächen / unbebaute Parzellen

Die Gemeinde Ilanz/Glion verfügt in verschiedenen Fraktionen über diverse unbebaute Parzellen in Bauzonen. Diese Parzellen sind teilweise verpachtet, teilweise liegen sie brach.

Für die meisten der Parzellen besteht – insbesondere aufgrund der Lage und Grösse der Parzellen – seitens Gemeinde kein übergeordnetes Interesse am Erhalt des Eigentums. Für die Parzellen in Castrisch hat die Gemeinde jedoch eigene, noch nicht genauer definierte Entwicklungsabsichten.

Die nachfolgende Übersicht führt die gemeindeeigenen, unbebauten Parzellen auf.

Fraktion	Parzelle Grösse Zone	Verpachtung	Plan
Castrisch	2654, 2656, 2702 2'460 m ² , 6'384 m ² (3'979 m ² Bauzone), 2'702 m ² Wohnzone 2	ja	
Duvin	3050 768 m ² Dorfzone	ja	
Duvin	3245 807 m ² Dorfzone	ja	
Ladir	4203 1'145 m ² (Parzellierung notwendig) Dorferweiterungszone	nein	

Ladir	15380 590 m ² Dorferweiterungszone	nein	
Ladir	4337 1'598 m ² Dorferweiterungszone	nein	
Luven	5101 697 m ² Dorfzone > Planungszone	ja (kein Vertrag vorliegend)	
Luven	5071 274 m ² Dorfzone > Planungszone	ja (kein Vertrag vorliegend)	
Luven	5127 401 m ² Dorfzone > Planungszone	ja (kein Vertrag vorliegend)	
Luven	5280 341 m ² Wohnzone	nein	

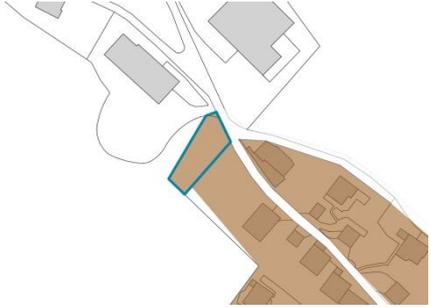
Rlein	8366 348 m ² Dorfzone	ja	
Rueun	11485 2'334 m ² Industriezone	bis 30.08.2020	
Ruschein	9471 696 m ² Wohnzone 2A	nein	
Ruschein	9505 696 m ² Wohnzone 2A	nein	
Ruschein	9287 3'157 m ² Gewerbezone	ja	
Siat	14200 807 m ² Dorferweiterungszone	ja	

Tabelle 8: Übersicht unbebaute gemeindeeigene Parzellen in Bauzonen

4.4 Überprüfung bestehende Vergabe- und Vertragspraxis

Aufgrund der Fusion liegen in der Gemeinde Ilanz/Glion Verträge zur Vermietung/Verpachtung von gemeindeeigenen Liegenschaften in unterschiedlichsten Ausführungen und mit unterschiedlichsten Konditionen vor. Um eine Übersicht zu erlangen und Transparenz bezüglich der bestehenden Verträge zu schaffen, wurde die Vergabe- und Vertragspraxis anhand verschiedener Miet-/Pachtverträge juristisch überprüft.

Bei der Überprüfung hat sich gezeigt, dass einzelne Verträge oder Vertragsteile als fehlerhaft oder sogar ungültig angesehen werden müssen. Insbesondere wurden nachfolgende allgemeine Punkte aufgezeigt:

- Vertragspartei: Die Einwohnergemeinde als Eigentümerin der Liegenschaft wird vertreten durch den Gemeindevorstand; gemäss Gemeindeverfassung ist eine Kollektivunterschrift notwendig.⁴⁸
- Nutzungsart: Es muss vereinbart werden, zu welchem Zweck eine Liegenschaft überlassen wird. Bei Liegenschaften ausserhalb der Bauzone ist immer auch zu prüfen, ob die Nutzung bewilligt ist, für welche die Vermietung erfolgt.
- Mietzins: Beim Mietzins ist zu beachten, dass dieser «marktkonform» ist. Die Gemeinde soll private Grundeigentümer bei deren Vermietung nicht benachteiligen. Tiefe Mietzinse oder gar der Verzicht auf Mieterträge können aber aus sachlichen Gründen gerechtfertigt sein⁴⁹. Dann ist es jedoch wichtig, dass diese Gründe im Vertrag benannt werden und deren Erfüllung auch vertraglich sichergestellt wird.
- Mietdauer: Teilweise wurden überlang befristete Mietverträge abgeschlossen, während denen eine Kündigung ausgeschlossen ist. Das Bundesgericht erachtet überlange Verträge als nach 20 Jahren ordentlich kündbar. Dies kann auch auf Mietverträge übertragen werden. Eine überlange Dauer eines Mietvertrages kann zudem je nach Vertragsgestaltung dazu führen, dass keine Anpassung des Mietzinses möglich ist. So kann ein vormals adäquater Mietpreis nach 20 Jahren weit weg von einer Marktmiete sein.

Im Rahmen der Immobilienstrategie wurde die Erarbeitung einer Richtlinie angestrebt, welche die Grundsätze der Vermietung/Verpachtung sowie auch des Verkaufs von gemeindeeigenen Liegenschaften festhält. Die Richtlinie hat sich abzustützen auf die Grundsätze von staatlichem Handeln gemäss Bundesverfassung. Von Bedeutung in diesem Kontext sind insbesondere:

- rechtsstaatliches Handeln: öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit, Treu und Glauben
- Rechtsgleichheit
- Willkürverbot

Es ist zu regeln, wer für den Abschluss von welchen Verträgen zuständig ist und welche Aufgaben an welche Verwaltungseinheiten delegiert werden können. Die Grundsätze der Vermietung/Verpachtung sollen bekannt und auf Nachfrage öffentlich zugänglich sein, um einem Vorwurf von Intransparenz oder gar Willkür entgegenzuwirken.

⁴⁸ Art. 42.2 Gemeindeverfassung: Der Gemeindepräsident oder der Vizepräsident führt zusammen mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder mit einem Mitglied der Geschäftsleitung die rechtsverbindliche Unterschrift für die Gemeinde.

Im Kapitel 6.3 wird in diesem Zusammenhang auf die Anpassung des Immobiliengesetzes der Gemeinde Ilanz/Glion sowie der entsprechenden Verordnung und auf die neu erarbeitete Verordnung II zum Immobiliengesetz eingegangen.



5 Strategie

5.1 Strategieebenen

Die Immobilienstrategie wird auf zwei Ebenen erarbeitet. Auf der politischen Ebene stehen die übergeordneten Entwicklungsabsichten im Vordergrund. Das Ergebnis ist ein Standort- und Entwicklungskonzept auf Ebene der Gebäudegruppen. Dabei spielen weitere Planungen und politischen Entscheidungen eine massgebende Rolle (z.B. Schulraumplanung, Alpkonzept, Werkhofstrategie).

Auf der Verwaltungs- bzw. Umsetzungsebene werden die spezifischen Entwicklungsabsichten für einzelne Gebäude bzw. Gebäudeensembles formuliert.

5.2 Strategierichtungen

Für die einzelnen Gebäudegruppen bzw. Objekte können verschiedene Strategierichtungen verfolgt werden. Auf der übergeordneten Ebene geht es zunächst darum, ob die Gebäude im Immobilienbestand der Gemeinde Ilanz/Glion

- behalten werden, jedoch keine grossen Investitionen über den normalen Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwand hinaus getätigt werden (Halten)
- entwickelt werden, also bewusst investiert wird (Entwickeln) oder
- aufgegeben werden, sei es durch Verkauf/Abgabe im Baurecht oder durch Abbruch mit Halten des Grundstücks als längerfristige Reserve (Aufgeben).



In einer vertieften Betrachtung werden diese drei Objektstrategien für die einzelnen Gebäude verfeinert. Dazu sind teilweise detailliertere Planungen (z.B. Machbarkeitsstudien) notwendig.

1 Halten	
1.1 Abwarten	1.2 Instandhaltung / Instandsetzung
- ausstehender Entscheidung über weitere Nutzung - min. Instandhaltung (Sicherheit etc.)	- in bisherigem Umfang beibehalten - Werterhalt

2 Entwickeln			
2.1 Umbau / Sanierung	2.2 Erweiterung	2.3 Ersatzneubau	2.4 Weiteres
- Umbau / Sanierung innerhalb des bestehenden Objekts - Werterhalt, z.T. Wertsteigerung	- Ausbau / Anbau / Aufstockung - Erhöhung der Ausnutzung	- Abriss + Neubau auf bestehendem Grundstück	- Entwicklung bzgl. Organisation, Nutzung etc.

3 Aufgeben	
3.1 Grundstücksreserve	3.2 Verkauf / Abgabe im Baurecht
- Abbruch Objekt + Halten des Grundstücks (Reserve)	- Verkauf mit oder ohne Abbruch bzw. Abgabe im Baurecht

5.3 Bewertungsspider als Tool zur Strategiebestimmung

Auf der strategischen Ebene wird nicht jedes Objekt einzeln betrachtet, sondern die Strategie in einer Gesamtbetrachtung festgelegt. Aus diesem Grund werden sogenannte Gruppenstrategien für die Gebäudegruppen formuliert. Einzelobjekte, welche aufgrund der Analyse klar von der Gruppenstrategie abweichen, werden separat beurteilt (Objektstrategien).

Die Gruppen- und Objektstrategien orientieren sich an den übergeordneten Rahmenbedingungen sowie Zielen und Kriterien. Die Bewertung von unterschiedlichen Strategievarianten erfolgt anhand der Zielkriterien (siehe Kap. 3.3) mittels des folgenden Bewertungs-Spiders. Die angewendeten Kriterien bauen auf dem Zielbild (siehe Kap. 3.1) auf. Beurteilt wurden einerseits der Ist-Zustand und andererseits das Potenzial für die Zukunft. Die sich ergebene Fläche kann als Mass für die entsprechende Zielerfüllung bzw. das Potenzial gewertet werden (kleine Fläche = geringe Zielerfüllung/geringes Potenzial, grosse Fläche = hohe Zielerfüllung/hohes Potenzial).

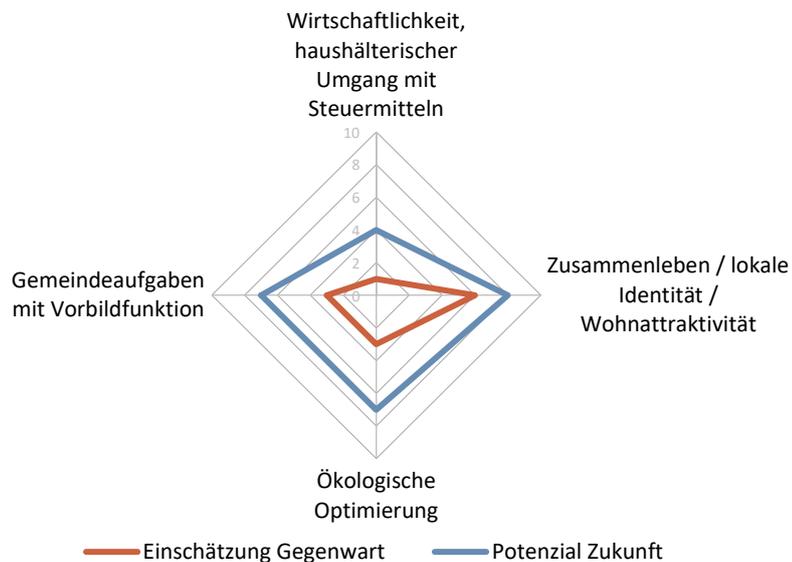


Abbildung 26: Bewertungsspider (Beispiel)

Auf der strategischen Ebene (Gruppenstrategien) werden die drei Haupt-Strategierichtungen «Halten», «Entwickeln» und «Aufgeben» festgelegt, jedoch noch keine detaillierten Massnahmen wie Sanierung oder Abbruch (Umsetzungsebene).

Der Gemeindevorstand beriet die Gruppenstrategien und die abweichenden Objektstrategien an seiner Sitzung vom 1. März 2021 auf der Basis der Empfehlungen der Projektgruppe. Die Strategieentscheide wurden durch Beschluss des Gemeindevorstands vom 9. März 2021 verabschiedet.

5.4 Standort- und Entwicklungskonzept

5.4.1 Übersicht Gruppenstrategien

Für die einzelnen Gebäudegruppen konnten folgende Gruppenstrategien festgelegt werden, welche als Grundlage für die weiteren Schritte dienen:

Nr.	Gebäudegruppe	gesetzlich vorgeschriebene Aufgaben	Gruppenstrategie
01	Verwaltung	§	nur Objektstrategie
02	Werke	§	Entwickeln
03	Schule	§	Halten
04	Militär und Zivilschutz	§	Halten
05	Sport und Freizeit		Halten Entwickeln
06	Verkehrsanlagen, Lager	§	Halten
07	Kirchen und Friedhöfe	§	Halten
08	Ver- und Entsorgung	§	Entwickeln
09	Landwirtschaft		Halten
10	Alpwirtschaft	§	Alpstrategie
11	Wohn- und Ferienhäuser, Berg- und Maiensässhütten		
	a) Erstwohnsitze		Halten
	b) Zweitwohnsitze		Entwickeln
12	Gastronomie und Beherbergung		Halten Entwickeln
13	Kultur		Halten

Tabelle 9: Übersicht Gebäudegruppen und Gruppenstrategien

Keine der Gebäudegruppen soll komplett aufgegeben werden. Jedoch ist die Strategie-richtung Aufgeben für abweichende Einzelobjekte durchaus vertreten (siehe nachfolgende Kapitel).

Für die zwei Gebäudegruppen 01 Verwaltung und 10 Alpwirtschaft wurde keine Gruppenstrategie definiert, da in diesen Gruppen sehr unterschiedliche Objekte vorhanden sind bzw. parallel ein Alpkonzept erarbeitet wird. Für diese Gebäudegruppen wurden deshalb nur Strategien für Einzelobjekte (Objektstrategien) formuliert.

Die jeweiligen Bewertungs-Spider und detaillierten Strategiebeschriebe sind im Anhangbericht zu finden.

5.4.2 Strategie Gebäudegruppe 01 – Verwaltung

Die Objekte der Gebäudegruppe Verwaltung sind in der Regel stark identitätsstiftende und ortsbildprägende Bauten mit Potenzial für öffentliche Nutzungen bzw. als Begegnungsort. Sie stehen an zentralen Lagen innerhalb der Dörfer. In der Strategie muss der Bedarf für Gemeindeliegenschaften für nächste Generationen berücksichtigt werden. Lediglich eins der Objekte wird weiterhin für die Gebäudegruppe Verwaltung benötigt (Rathaus Ilanz).

Da die Objekte dieser Gebäudegruppe sehr unterschiedlich sind, wird keine Gruppenstrategie definiert. Für alle sieben Objekte werden stattdessen einzelne Objektstrategien festgelegt.

Objektstrategien

- Rathaus Ilanz: Entwickeln (Sanierung)
(Überprüfung Organisation Abteilungen/Dienststellen und Anordnung Arbeitsplätze; Gebäudesanierung; weiterhin Nutzung als alleiniger Verwaltungsstandort; Flächenbedarf periodisch überprüfen)
 - Gemeindehaus Duvin: Entwickeln (insbesondere Nutzung)
(nicht als Begegnungsraum benötigt; öffentlicher Charakter und Beitrag zum Dorfleben wäre wünschenswert; Absprache mit Kirchgemeinde für gemeinsame Ideen-/Gebäudeentwicklung; 4 Jahre Zeit geben – Legislaturziel 2022-25)
 - Gemeindehaus Ladir: 1. Schritt Entwickeln, 2. Schritt (wenn Schritt 1 erfolglos) Aufgeben (evtl. Abgabe im Baurecht)
(Entwicklung unter Einbindung von Einheimischen/Zweitwohnungsbesitzern; Möglichkeitsraum; evtl. Drittmittel generieren; 4 Jahre Zeit geben, um Initiativen zu ermöglichen, Legislaturziel 2022-25)
 - Gemeindehaus Ruschein: 1. Schritt Entwickeln, 2. Schritt (wenn Schritt 1 erfolglos) Aufgeben (Abgabe im Baurecht)
(Entwicklung analog und gemeinsam mit Gemeindehaus Ladir)
 - Gemeindehaus Schnaus: Gebäude Halten, Aussenraum Entwickeln
(Instandhaltung/Instandsetzung Gebäude; Aussenraum ggf. gemeinsam mit Nachbarparzelle entwickeln, Potenzial für Begegnungsort bei Auflösung des Vorgartens)
 - Gemeindehaus Pigniu: Entwickeln
(Entwicklung mit Partnern, z.B. Hochschule, mögliche Betreiber/Nutzer, in den nächsten 2-4 Jahren, Legislaturziel 2022-25; Ideen: Co-working space, Lagerhaus, Gebäude als Auftakt zum See / touristische Nutzung; Marketingstrategie erarbeiten)
 - Gemeindehaus Riein: Entwickeln oder Aufgeben (Abgabe im Baurecht)
(Strategie abhängig von Entwicklung Sagi Riein (siehe Gebäudegruppe 12); wenn Sagi Riein an Dritte verpachtet wird, dann bleibt Gemeindehaus als Begegnungsraum; wenn nicht: Gemeindetreff evtl. in Sagi anbieten und Gebäude im Baurecht abgeben; 4 Jahre Zeit geben, Legislaturziel 2022-25)
-



Abbildung 27: Strategie Gebäudegruppe 01 Verwaltung

5.4.3 Strategie Gebäudegruppe 02 – Werke

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

Die Strategie für diese Gebäudegruppe wird davon bestimmt, dass die Objekte grundlegenden Gemeindeaufgaben dienen. Die Ergebnisse der laufende Werkhofplanung werden in die Strategie für die Einzelobjekte überführt, die Objekte im Rahmen der Werkhofplanung entwickelt.

Abweichende Objektstrategien

Einzelne, nicht mehr benötigte Objekte werden aufgegeben. Einzelne Objekte werden mit minimalem Unterhalt gehalten und bei notwendigen grösseren Investitionen neu beurteilt.

- Stadtsuste Giessli, Ilanz: Aufgeben (Verkauf)
(Abparzellierung (minimale Parzelle) und Verkauf)
- Munitionsmagazin Paradiesgärtli, Ilanz: kurzfristig Halten (Abwarten), Grundstücksreserve

- (neu anschauen bei Neuordnung der Nutzungen / im Zusammenhang mit Sport-/Freizeitkonzept Ilanz)
- Feuerwehrlokal Entadem Vitg, Riein (Tankstelle): Aufgeben (Abgabe im Baurecht oder Verkauf)
(Rückgabe an Genossenschaft oder aufgeben)
 - Lagergebäude Grava da Schumér Rueun: Halten (minimaler Unterhalt), ggf. Aufgeben (Abgabe im Baurecht oder Verkauf)
(anschauen im Rahmen der Werkhofplanung)
 - Kühlhaus Vitg, Duvin: Halten (minimaler Unterhalt) solange keine grossen Investitionen anstehen; ggf. Aufgeben (evtl. Betrieb durch Genossenschaft?)
(Strategie an Nachfrage gebunden; bei Investitionen oder starkem Rückgang der Auslastung (mehr als 1 Jahr unter 50% ausgelastet) neu anschauen)
 - Remise und Stall Tissen, Pitasch: Halten (Abwarten), bei notwendigen Investitionen Aufgeben (Grundstücksreserve)
(Gewerbezone längerfristig frei machen für Gewerbebetrieb)



Abbildung 28: Strategie Gebäudegruppe 02 Werke

5.4.4 Strategie Gebäudegruppe 03 – Schule

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

Für die Gebäudegruppe Schule wird die Gruppenstrategie Halten (Instandhaltung/Instandsetzung) festgelegt. Der langfristige Werterhalt der kommunalen Infrastruktur der notwendigen Schulgebäude – definiert durch die Schulraumplanung und im Rahmen einer aktiven Schulentwicklung – steht im Vordergrund.

Abweichende Objektstrategien

- Schulanlage Ilanz: Entwickeln
(evtl. Erweiterung Turnhalle 3 zu Doppeltturnhalle; Tankräume nutzen oder langfristig zurückbauen)
- Gerätehaus Plaun Martin (altes Schützenhaus), Ruschein: Halten (minimaler Unterhalt)
(abwarten, keine Investitionen)
- Schulanlage Castrisch: Entwickeln
(Sanierung notwendig)



Abbildung 29: Strategie Gebäudegruppe 03 Schule

5.4.5 Strategie Gebäudegruppe 04 – Militär und Zivilschutz

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

Für die Gebäudegruppe Militär und Zivilschutz wird die Gruppenstrategie Halten (Instandhaltung/Instandsetzung) gewählt. Die Objekte dienen grundsätzlichen Gemeindeaufgaben; der Spielraum ist aufgrund gesetzlicher Vorgaben eingeschränkt. Der langfristige Werterhalt der kommunalen Infrastruktur steht auch bei dieser Gebäudegruppe im Vordergrund.

Nebennutzungen (Musik, Lager etc.) sind grundsätzlich möglich, jedoch klaren gesetzlichen Einschränkungen unterworfen (z.B. Belegbarkeit innerhalb von 48 Stunden). Sie sollen im Sinne der Kulturförderung soweit möglich geduldet, jedoch nicht speziell gefördert werden.

Abweichende Objektstrategien

- TUK Ilanz: Entwickeln (v.a. vertraglich)
(Aufnahme von Gesprächen / Verhandlungen mit Militär zur Verbesserung der unattraktiven Konditionen; Zivildnutzung zwingend weiter belassen)
- Alte Militärküche Via Santeri, Ilanz: Halten (minimaler Unterhalt)
(bis Pensionierung Mieter belassen, danach neu beurteilen)

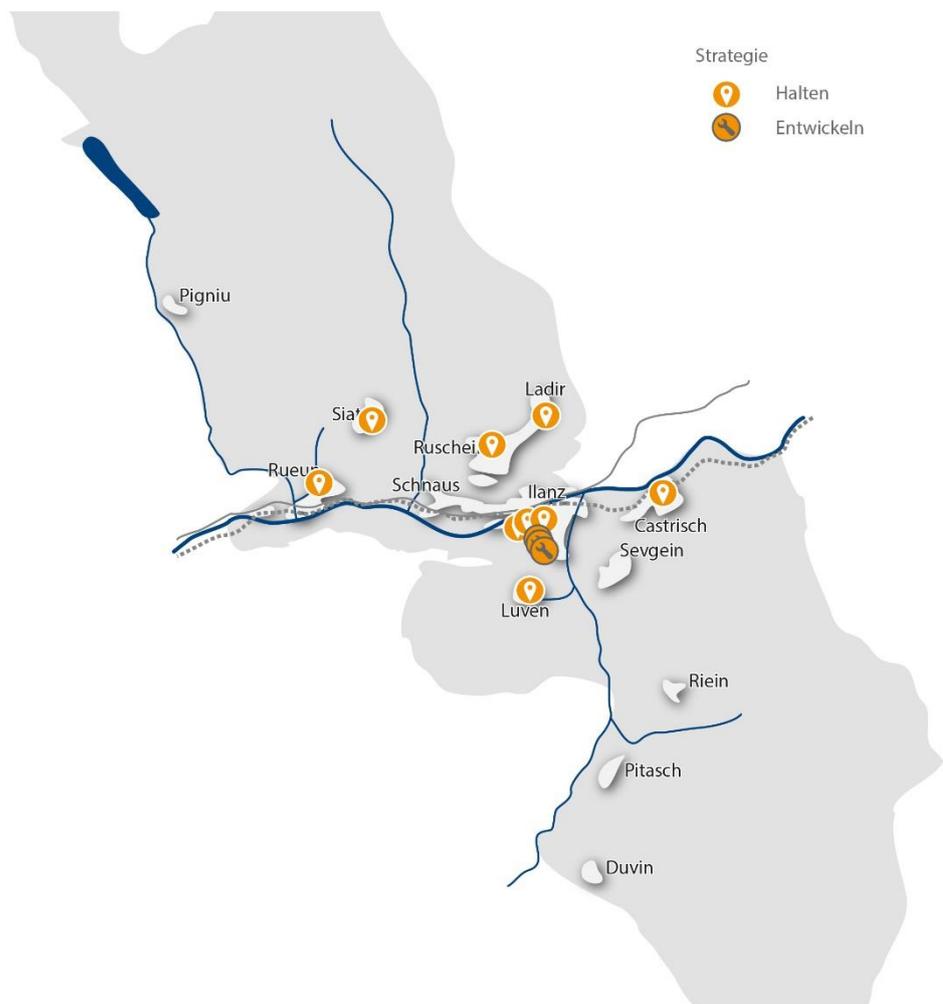


Abbildung 30: Strategie Gebäudegruppe 04
Militär und Zivilschutz

5.4.6 Strategie Gebäudegruppe 05 – Sport und Freizeit

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

Für die Gebäudegruppe Sport und Freizeit steht der langfristige Werterhalt der kommunalen Infrastruktur im Vordergrund. Jedoch sollen auch Initiativen aus der Bevölkerung sowie weitere Zusammenarbeiten zur besseren Auslastung der Infrastruktur gefördert werden. Mittelfristig soll das Sport- und Freizeitkonzept Ilanz fertiggestellt und umgesetzt werden. Aus diesem Grund wird neben der Hauptstrategie Halten auch die Strategierichtung Entwickeln für einen Teil der Objekte verfolgt.

Abweichende Objektstrategien

- Schiessstand und Scheibenstand Luven: Aufgeben (Rückbau)
 - Scheibenstand Siat: Aufgeben (Wasserprüfung abwarten (Resultate ca. Ende 2021); Altlastensanierung (Boden) und Rückbau, sofern notwendig)
 - Taubenstand Castrisch: Aufgeben (Objekt suchen und langfristig entsorgen)
 - Backhaus / Schlachthaus Luven: Entwickeln (Initiativen aus Bevölkerung fördern; Potenzial im Zusammenhang mit Via Glion prüfen)
 - Backofen Pigniu: Entwickeln (Initiativen aus Bevölkerung fördern; Potenzial im Zusammenhang mit Via Glion prüfen)
-



Abbildung 31: Strategie Gebäudegruppe 05 Sport und Freizeit

5.4.7 Strategie Gebäudegruppe 06 – Verkehrsanlagen, Lager

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

Die Objekte der Gebäudegruppe Verkehrsanlagen und Lager leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohnattraktivität und bieten teilweise ein finanzielles Potenzial für die Gemeinde. Der langfristige Werterhalt der kommunalen Infrastruktur hat Priorität; es wird die Gruppenstrategie Halten (Instandhaltung/Instandsetzung) gewählt. Einzelne Objekte müssen im Rahmen der Werkhofplanung geprüft werden. Personenunterstände sind im Rahmen der Anpassung der Haltestellen bezüglich Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) zu prüfen. Ein Parkplatzkonzept in den Fraktionen ist in Erarbeitung.

Abweichende Objektstrategien

- Seilbahn Signina, Riein (Berg- und Talstation): Entwickeln (Sicherstellung der Erschliessungsfunktion (Strassenersatz); Teil der Via Glion – touristisches Potenzial stärken/fördern)

- Altes Spritzenhaus, Schnaus: Aufgeben (Verkauf oder Abgabe im Baurecht)
(evtl. Neuparzellierung mit Vergrößerung; evtl. Entwicklung Baustandort; ggf. Planungszone teilweise aufheben)
- Stall und Garage Sum vitg, Schnaus: Aufgeben (Verkauf oder Abgabe im Baurecht)
(Potenzial zur Schaffung von Wohnraum nutzen; als Baustandort entwickeln)
- Schopf Sur Curtgins, Pitasch: Aufgeben (Verkauf)
(Interesse an Kauf durch Nachbarn)

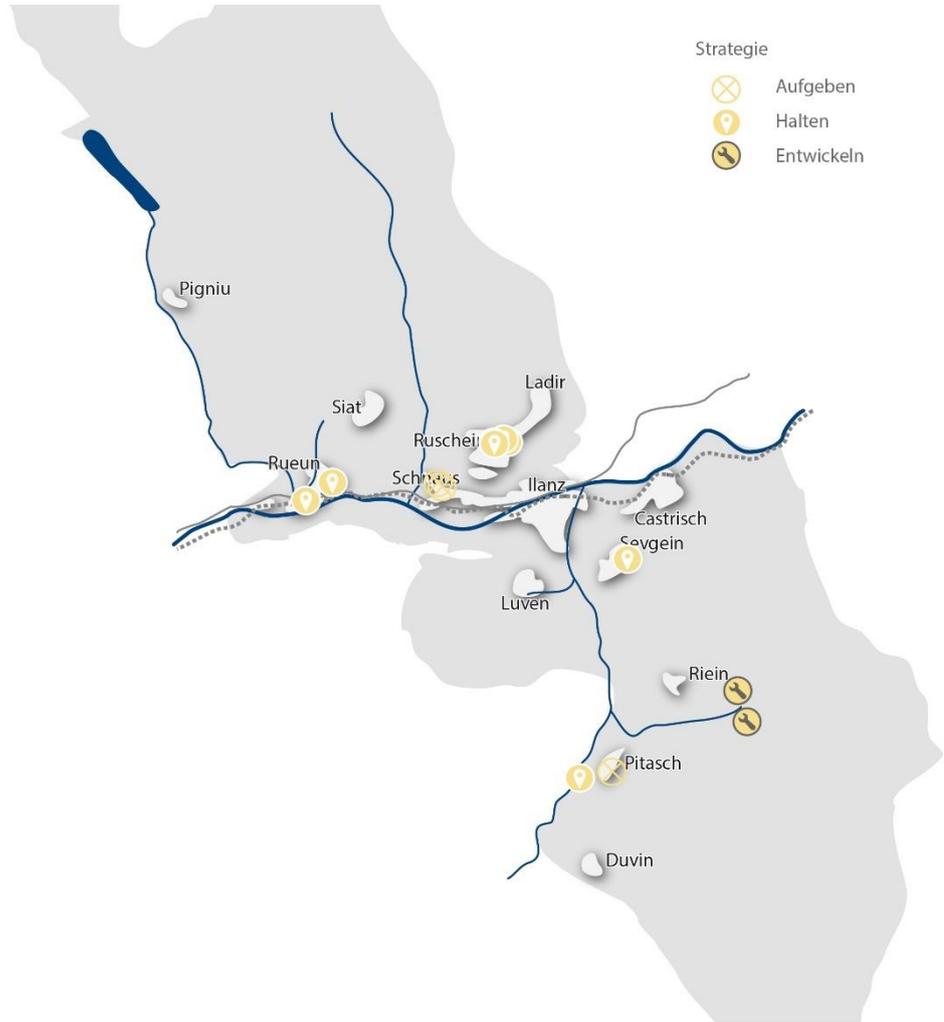


Abbildung 32: Strategie Gebäudegruppe 06
Verkehrsanlagen, Lager

5.4.8 Strategie Gebäudegruppe 07 – Kirchen und Friedhöfe

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

Auch für die Gebäudegruppe Kirchen und Friedhöfe wird die Gruppenstrategie Halten (Instandhaltung/Instandsetzung) gewählt, um den Werterhalt dieser Objekte, die einen grossen Beitrag bezüglich Wohnattraktivität, Zusammenleben und lokale Identität leisten, langfristig zu sichern.

Das aus historischen Gründen bestehende Teileigentum der Gemeinde bei verschiedenen Objekten ist vertraglich nur schlecht geregelt; dies kann und soll aber so beibehalten werden, da es gut funktioniert.

Abweichende Objektstrategie

- Kirche und Turm S. Martin, Ilanz: Entwickeln (touristische Inwertsetzung, evtl. im Zusammenhang mit Via Glion)

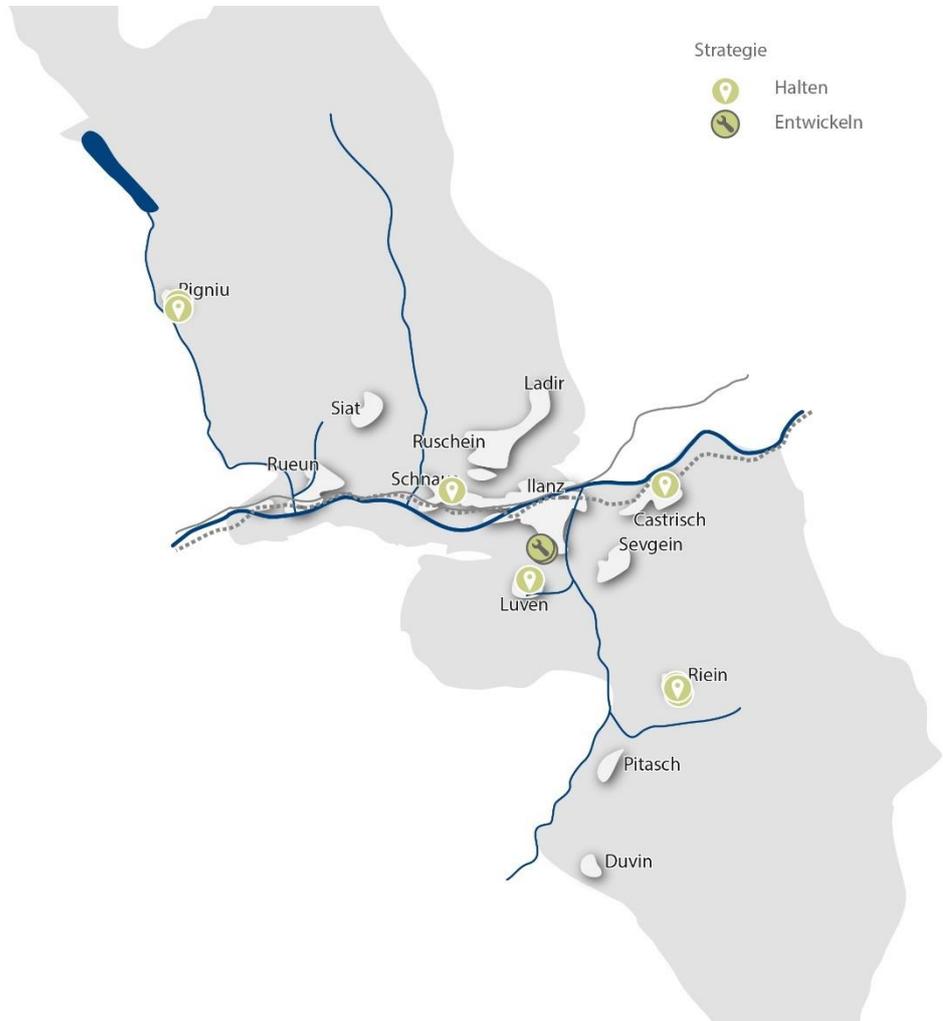


Abbildung 33: Strategie Gebäudegruppe 07 Kirchen und Friedhöfe

5.4.9 Strategie Gebäudegruppe 08 – Ver- und Entsorgung

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

Die Objekte der Gebäudegruppe Ver- und Entsorgung dienen grundsätzlichen Gemeindeaufgaben. Der Spielraum der Gemeinde ist aufgrund gesetzlicher Vorgaben stark eingeschränkt. Der langfristige Werterhalt der kommunalen Infrastruktur ist prioritär, die Versorgungssicherheit im Bereich Wasserversorgung soll erhöht werden. Aufgrund einer steigenden Komplexität (Recycling, Wassermanagement etc.) sowie eines erhöhten Aufwands ist eine Entwicklung der Objekte notwendig; ein Halten ist nicht ausreichend. Die Investitionen sind grösstenteils verbraucherfinanziert.

Die Ergebnisse des laufenden Wasserprojektes sollen nach Abschluss in die Immobilienstrategie überführt werden. Für einzelne Objekte können neue Funktionen resultieren.

Abweichende Objektstrategien

- Feuerwehrmagazin Piaz, Sevgein: Halten (minimaler Unterhalt)
(Überprüfung im Rahmen der Werkhofstrategie; evtl. Garagen / Sammelstelle aufheben)
- Kehrriechthütte Dorf, Siat (Sentupada): Aufgeben
(als Kehrriechthütte nicht mehr benötigt; Zusatzfunktion Nutzung Post (Verteilzentrum) bedingt Koordination mit Post; kurzfristig kein Handlungsbedarf; evtl. Ersatzneubau für Postfunktion?)



Abbildung 34: Strategie Gebäudegruppe 08 Ver- und Entsorgung

5.4.10 Strategie Gebäudegruppe 09 – Landwirtschaft

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

In der Gebäudegruppe Landwirtschaft wird den jeweiligen Parzellen ein höherer Wert als den Objekten zugesprochen. Die Gemeinde hat kein vordergründiges Interesse an

Landverkäufen; die Parzellen sind – abhängig von der Parzellengrösse – als Abtausch für Landwirtschaftsland interessant und sollen dementsprechend als Landreserven in kommunalem Eigentum belassen werden. Als Gruppenstrategie wird Halten, jedoch nur mit minimalem Unterhalt (Sicherheit etc.) gewählt. Bei grösserem Investitionsbedarf sind die Objekte erneut zu prüfen und ggf. ein Rückbau vorzusehen.

Einzelne Objekte dieser Gebäudegruppen besitzen ein touristisches Potenzial, welches im Zusammenhang mit der Via Glion genauer geprüft werden soll.

Abweichende Objektstrategien

- Bienenhaus Grava, Castrisch: Aufgeben (Grundstücksreserve)
(Bienenhaus ggf. verkaufen, Parzelle bleibt im Eigentum der Gemeinde)
- Bienenhäuser Isla, Castrisch: Aufgeben (Grundstücksreserve)
(Abbruch der baufälligen Bienenhäuser, Parzelle bleibt im Eigentum der Gemeinde)
- Stall Pigeinas, Luven: Aufgeben (Grundstücksreserve)
(kein touristisches Potenzial; als Lagerraum möglich, Zufahrt jedoch schwierig und Umbau wäre nötig; Abbruch des Objekts; Parzelle bleibt im Eigentum der Gemeinde)

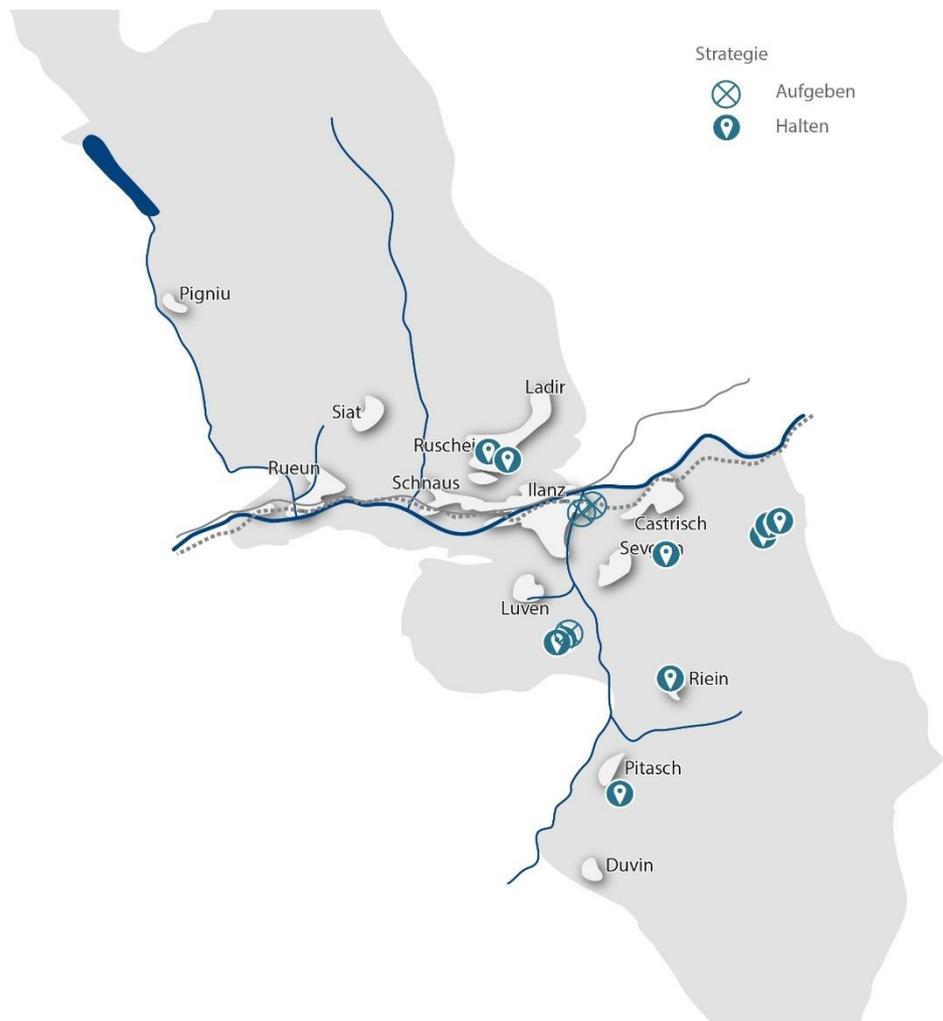


Abbildung 35: Strategie Gebäudegruppe 09
Landwirtschaft

5.4.11 Strategie Gebäudegruppe 10 – Alpwirtschaft

Für die Objekte der Gebäudegruppe Alpwirtschaft wird keine Gruppenstrategie definiert, da parallel zur Immobilienstrategie ein Alpkonzept erarbeitet wird. Ilanz/Glion fungiert dabei als Pilotgemeinde im Kanton Graubünden. Es wurde eine Arbeitsgruppe mit Einbezug der Beteiligten eingesetzt; die Erarbeitung des Alpkonzeptes erfolgt gemeinsam mit dem Plantahof (landwirtschaftliches Bildungs- und Beratungszentrum Kanton Graubünden) ab Herbst 2021.

Für Objekte, die für die Alpwirtschaft genutzt werden, wird die Strategierichtung Halten (Instandhaltung/Instandsetzung) bestimmt werden. Alpbezogen wird jedoch auch eine Entwicklung notwendig sein (anstehende Investitionen bei den Milchkuhalpen). Freiwerdende Objekte können entweder veräussert oder umgenutzt werden. Das Potenzial für Agrotourismus soll dabei im Auge behalten werden.

Für zwei Objekte kann bereits jetzt – unabhängig vom Alpkonzept – eine Strategie festgelegt werden:

Objektstrategien

- Hirtenhütte Alp da Schnaus: Entwickeln
(Hütte völlig unternutzt; im Rahmen der Alpstrategie Sicherstellung der Hirtenunterkunft; Potenzial für Agrotourismus (Lagerhaus) prüfen)
- Hirtenhütte Alp da Stiarls Sut, Rueun: Entwickeln (organisatorisch)
(für alle Fraktionen öffnen; analog evtl. auch für andere Objekte > im Rahmen vom Alpkonzept prüfen, ob weitere Objekte vorhanden)

5.4.12 Strategie Gebäudegruppe 11 – Wohn- und Ferienhäuser, Berg- und Maiensässhütten

Die Gebäudegruppe Wohn- und Ferienhäuser, Berg- und Maiensässhütten wird in zwei Untergruppen eingeteilt: Erstwohnsitze und Zweitwohnsitze.

Generell zu unterscheiden in Bezug auf die Strategie sind der Besitz und die Bewirtschaftung der Objekte. Hier können unterschiedliche Modelle zum Tragen kommen (z.B. Objekt im Gemeindeeigentum, Bewirtschaftung / Vermarktung durch Private oder professionelle Immobilienbewirtschafter).

Für einen Verbleib der Objekte in Gemeindeeigentum können insbesondere folgende Aspekte sprechen:

- aktuelle Aufheizung des Immobilienmarktes
- politischer Auftrag, günstigen Wohnraum anzubieten
- Beitrag zur Dorfentwicklung / Belebung der Fraktionen
- historische Gründe, Identität und Verbundenheit
- geschützte Gebäude
- finanzielle Attraktivität für Gemeinde

Untergruppe Erstwohnsitze

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

Für die Untergruppe Erstwohnsitze wird die Gruppenstrategie Halten (Instandhaltung/Instandsetzung) gewählt. Die Belebung und der Erhalt von Erstwohnungen ist

ein zentrales Ziel in den Fraktionen. Die – teilweise geschützten – Objekte sollen im Gemeindebesitz belassen und als Erstwohnsitze bewirtschaftet werden, um einen aktiven Beitrag zur Dorfentwicklung zu leisten. Dabei werden marktgerechte Mietzinse und ein gutes Wohnangebot in Ergänzung zu privaten Vermietungen angestrebt.

Abweichende Objektstrategien

- Wohn- und Gewerbehäuser, Rueun (Volg-Gebäude): Aufgeben (Verkauf)
(nur Miteigentum, 2. Partei im Haus, Kaufinteressent vorhanden)
- Zweifamilienhaus Deuther, Ilanz: Halten (minimaler Unterhalt)
(Halten als Reserve für Schulhauserweiterung)
- Sennerei mit Wohnung Miezvitg, Pitasch: Aufgeben (Verkauf)
(evtl. Sennerei zu Lagerraum umnutzen; bei Verkauf auch nutzbar als Zweitwohnungen; Priorität: Erstwohnsitz)

Untergruppe Zweitwohnsitze

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

Für die Untergruppe der Zweitwohnsitze wird die Gruppenstrategie Entwickeln gewählt, wobei die Entwicklung hier eher organisatorisch als baulich zu verstehen ist.

U.a. aus Gründen der Verbundenheit und Identität sollen diese Objekte im Gemeindeeigentum belassen und somit der gemeinschaftliche Zugang zum Kulturland ermöglicht werden. Die Gemeinde verzichtet somit bewusst auf eine kurzfristige Gewinnoptimierung, wie sie mit dem Verkauf dieser Objekte möglich wäre.

Jedoch ist die Entwicklung einer stringenten Strategie und die Ermöglichung der Nutzung für einen breiteren Kreis als heute notwendig. Im Zusammenhang mit der geplanten Via Glion (siehe Kap. 5.5.3) ist bei einigen Projekten ein grosses Potenzial vorhanden.

Bezüglich der gemeindeeigenen Hütten liegt eine erste Einschätzung der Immobilienverwaltung vor, welche Objekte für eine touristische Nutzung geeignet wären und welche – insbesondere aufgrund ihrer Lage – nicht (siehe Anhangbericht).

Abweichende Objektstrategie

- Einfamilienhaus Vitg Dado, Schnaus: Aufgeben (Abgabe im Baurecht oder Verkauf)
(möglicher Baustandort zum Entwickeln für Erstwohnsitz; Parzelle vergrössern (zulasten Parzelle 12-074) und anschliessend als Bauparzelle verkaufen / im Baurecht abgeben; kein Handlungsbedarf, solange jetziger Mietvertrag besteht)



Abbildung 36: Strategie Gebäudegruppe 11 Wohn- und Ferienhäuser

5.4.13 Strategie Gebäudegruppe 12 – Gastronomie und Beherbergung

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

Für die Gebäudegruppe Gastronomie und Beherbergung wird die Strategierichtung Halten (Instandhaltung/Instandsetzung) gewählt, soweit der jeweilige Bauzustand der Gebäude dies ermöglicht. Die bestehenden Objekte leisten einen wichtigen Beitrag zum Gemeinwesen bzw. zur Stärkung des gesellschaftlichen Lebens. Die Nutzungen sollen unterstützt, aber nicht aktiv gefördert werden, da diese grundsätzlich auch durch Private angeboten werden könnten.

Der – aus den oben genannten Gründen wünschenswerte – Betrieb von Gastronomiebetrieben in den Fraktionen ist aus Sicht der Projektgruppe lediglich in drei Varianten möglich:

- Gebäude im Eigentum des Wirts (abgeschrieben) > Beispiel Castrisch, früher Ruschein
- Gebäude im Eigentum der Gemeinde und sehr niedriger Mietzins
- Unterstützung durch Mäzen > Beispiel Siat

Es kann davon ausgegangen werden, dass die heute im Gemeindeeigentum befindlichen Restaurants nicht weiter betrieben werden können, sofern die Gemeinde als Besitzerin keine weitere Unterstützung leistet. Dem Erhalt von Gastronomiebetrieben sowie auch Dorfläden liegt der öffentliche Gedanke bzw. das Gemeindeinteresse zugrunde.

Soweit notwendig, wird eine Entwicklung der Objekte in Betracht gezogen, wobei Initiativen von Privaten gefördert und das touristische Potenzial der Via Glion genutzt werden sollen.

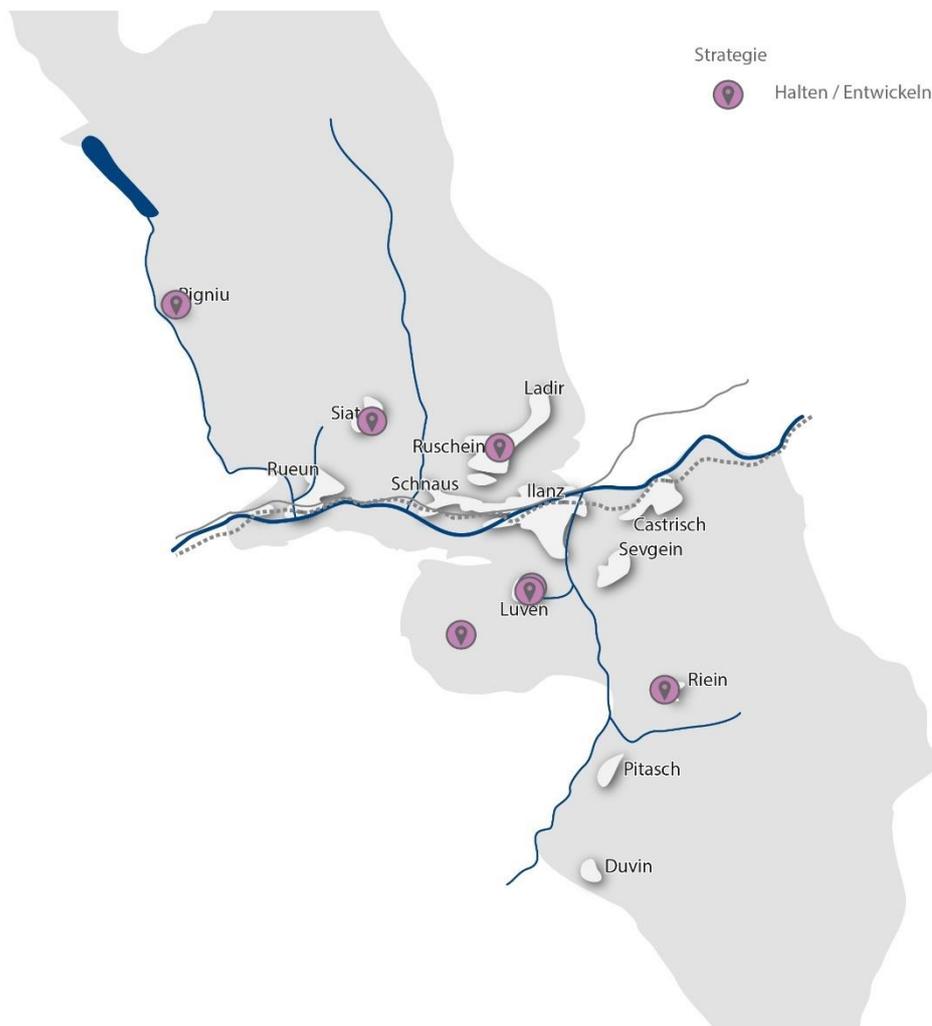


Abbildung 37: Strategie Gebäudegruppe 12
Gastronomie und Beherbergung

5.4.14 Strategie Gebäudegruppe 13 – Kultur

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

Für die Objekte der Gebäudegruppe Kultur steht der langfristige Werterhalt bzw. der Erhalt der Kulturgüter im Vordergrund. Die Objekte leisten einen grossen Beitrag bezüglich lokaler Identität. Es wird daher Halten (Instandhaltung/Instandsetzung) als Gruppenstrategie bestimmt, wobei die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde als limitierender Faktor genannt werden müssen. Die Gewährleistung der Sicherheit (z.B.

Burgruinen) ist jedoch unabdingbar. Das touristische Potenzial (z.B. im Zusammenhang mit der Via Glion) soll genutzt werden.

Abweichende Objektstrategien

- Schulhaus Grava, Rueun: Entwickeln
(Nutzung für kulturelle Zwecke optimieren; Vorplatz hat Potenzial als Dorfplatz und soll entwickelt werden)



Abbildung 38: Strategie Gebäudegruppe 13 Kultur

5.4.15 Übersicht aufzugebende Objekte

Für rund 25 Objekte hat der Gemeindevorstand die Strategierichtung Aufgeben vorgesehen. Aufgeben bedeutet in diesem Zusammenhang (siehe auch Kap. 5.2):

- Verkauf des Grundstücks (mit oder ohne vorherigen Abbruch des Objektes)
oder
- Abgabe des Grundstücks im Baurecht (mit oder ohne vorherigen Abbruch des Objektes)
oder
- Abbruch des Objektes mit Halten des Grundstücks als längerfristige Reserve der Gemeinde.

Es wird unterschieden zwischen Aufgaben als prioritärer Strategie und Aufgaben als sekundärer Strategie – diese kommt zum Tragen, wenn eine Entwicklung innerhalb einer bestimmten Zeit (z.B. 4 Jahre) nicht zum Erfolg führt bzw. wenn das Aufgeben des Objektes erst zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. wenn grosse Investitionen anstehen) erfolgen soll.

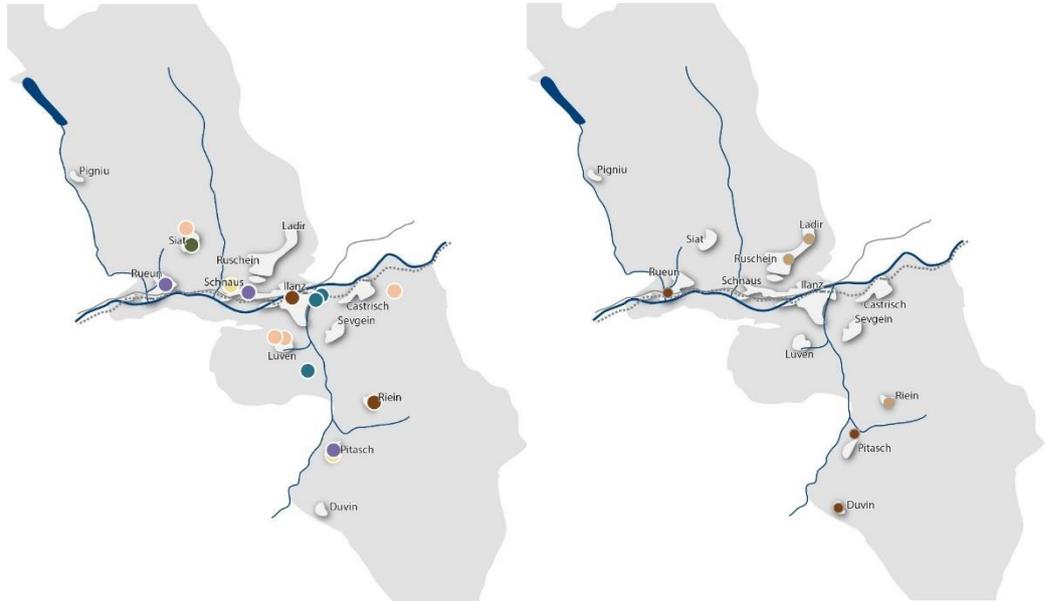


Abbildung 39: Verteilung der aufzugebenden Objekte (links prioritäre Strategie, rechts sekundäre Strategie «Aufgeben»)

Für 17 Objekte wurde die Strategierichtung Aufgaben als prioritäre Strategie gewählt. Diese Objekte haben insgesamt einen Neuwert von ca. 1.8 Mio. CHF bzw. Zeitwert von ca. 1.2 Mio. CHF.

Für weitere 8 Objekte mit einem Neuwert von ca. 4.6 Mio. CHF bzw. Zeitwert von ca. 2.9 Mio. CHF wurde die Strategierichtung Aufgaben als sekundäre Strategie gewählt.

Die Objekte sind im Anhangbericht detailliert aufgelistet.

Die Veräusserungs- und Entwicklungsstrategie für die aufzugebenden Objekte bzw. Areale ist noch vertieft auszuarbeiten. Insbesondere geht es um die Frage, welche Objekte beziehungsweise Grundstücke als strategische Reserven im Besitz der Gemeinde behalten werden sollen, wo ein Baurecht und wo ein Verkauf angestrebt werden (siehe auch Kap. 5.5.1).

Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Veräusserung im Zusammenhang mit dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt zu betrachten. Ziel für die Gemeinde muss sein, marktgerechte Preise unter Einhaltung der sozialen Vorgaben zu generieren. Die finanziellen Auswirkungen sind mit dem Gemeindebudget abzustimmen. Das Vorgehen erfolgt gemäss Immobiliengesetz der Gemeinde Ilanz/Glion (ImmoG) bzw. der Verordnung über die Veräusserung und Vermietung von Immobilien der Gemeinde Ilanz/Glion (ImmoV II; siehe Kap. 6.3).

Für den Verkauf der Objekte wird eine Priorisierung vorgenommen.

5.5 Exkurs: Hintergrundinformationen zu wichtigen Themen

Wichtige Themen, die im Verlauf der Strategiewerke diskutiert wurden, sind die Möglichkeiten zur Abgabe von Land im Baurecht, die Zuordnung einzelner Liegenschaften zum Finanz- oder Verwaltungsvermögen und die Verknüpfung der Immobilienstrategie mit touristischen Initiativen (Via Glion). In den folgenden Abschnitten werden wichtige Hintergrundinformationen zu den geführten Diskussionen festgehalten.

5.5.1 Abgabe im Baurecht vs. Verkauf

Mit dem Ziel einer langfristigen Sicherung ihres (Bau-)Landes für kommende Generationen findet das Baurecht bei der öffentlichen Hand mehr und mehr Verbreitung. Die nachfolgende Auflistung zeigt die Grundsätze einer Vergabe von gemeindeeigenen Immobilien im Baurecht sowie die wesentlichen Vor- und Nachteile des Baurechts im Vergleich zum Verkauf auf.

Grundsätze Vergabe im Baurecht

- Baurechtsgeber (hier: Gemeinde Ilanz/Glion) bleibt Eigentümer von Grund und Boden
- Baurechtsnehmer erhält durch das Einräumen des Baurechts die Möglichkeit, bauliche Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück zu erstellen; Baurecht ist auch für bereits bebaute Parzellen möglich
- Baurechtsnehmer ist Eigentümer der Bauten
- das Baurecht wird durch einen jährlich zu entrichtenden Baurechtszins vergütet
- Baurechtsvergabe für min. 30 Jahre und max. 100 Jahre möglich⁵⁰, danach „Heimfall“ an die Gemeinde mit Zahlung einer „Heimfallentschädigung“ an den Baurechtsnehmer

Vorteile Gemeinde Ilanz/Glion

- + Land verbleibt im Eigentum der Gemeinde und wird somit langfristig gesichert
- + Gemeinde kann Land für bestimmte Zwecke zur Verfügung stellen (z.B. Wohnungsbau, Ansiedlung von Gewerbe, Freizeit- und Sportanlagen) und Entwicklung begünstigen bzw. steuern; Entwicklung/Realisierung erfolgt durch Dritte
- + jährlich wiederkehrende Einnahmen (Baurechtszins) über einen langen Zeitraum

Vorteile Baurechtsnehmer

- + reduzierter Kapitalbedarf für Erstellung (oder Kauf) der Bauten, nicht jedoch für Landerwerb
- + langfristige Sicherung gemäss Baurechtsvertrag

Nachteile Gemeinde Ilanz/Glion

- keine schnelle Kapitalisierung von Grund und Boden im Gegensatz zum Verkauf
- ggf. Verwaltungs- und Kontrollpflichten
- Bereitstellung von Mitteln für Heimfallentschädigung notwendig

Nachteil Baurechtsnehmer

- jährlicher Baurechtszins
- limitierte Dauer von 30-100 Jahren (gemäss Baurechtsvertrag)

⁵⁰ Das Immobiliengesetz der Gemeinde Ilanz/Glion sieht eine Vergabe für max. 80 Jahre vor (Entwurf Juli 2021).

Im Vergleich zum Kauf eines Grundstückes ist das Baurecht in Ilanz/Glion noch nicht ganz so bekannt und etabliert.

Seitens Banken besteht keine spezifische Bevorzugung von Baurecht oder Kauf⁵¹. Insbesondere bei jüngeren Personen kann das Baurecht durch den geringeren (Eigen-) Kapitalbedarf jedoch vorteilhaft sein. Berücksichtigt wird bei der Finanzierung des Baurechtes auch die Heimfallentschädigung. Der Vorbezug der Pensionskasse kann für das Bauen im Baurecht genutzt werden, jedoch nicht für den Baurechtszins.

Wird eine gemeindeeigene Liegenschaft im Baurecht abgegeben, muss sie sich im Finanzvermögen befinden.⁵²

5.5.2 Finanzvermögen vs. Verwaltungsvermögen

Grundsätzlich gilt für die Zuordnung der Liegenschaften zum Finanz- oder Verwaltungsvermögen Folgendes⁵³:

Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können.

Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar und auf längere Zeit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Wird ein Vermögenswert für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dauernd nicht mehr benötigt, überträgt ihn die Exekutive in abschliessender Kompetenz ins Finanzvermögen.

Die Zuordnung zum Finanz- oder Verwaltungsvermögen ist im Einzelfall nicht immer einfach. Sie orientiert sich am Begriff der „öffentlichen Aufgabe“, welche das „öffentliche Interesse“ konkretisiert.⁵⁴ D.h. jeder öffentlichen Aufgabe muss ein öffentliches Interesse zugrunde liegen. Was im öffentlichen Interesse liegt, kann wandelbar sein. Die Gemeinden übernehmen selbstgewählte (öffentliche) Aufgaben durch Erlass oder Beschluss der zuständigen Organe.⁵⁵

Im Unterschied zum Finanzvermögen sind die Objekte des Verwaltungsvermögens zweckgebunden und somit nicht frei realisierbar. Beispiele für Objekte im Verwaltungsvermögen sind somit Schulhäuser, Werkhöfe, Verwaltungsgebäude, Alpen. Die Beschaffung von Verwaltungsvermögen hat im finanzrechtlichen Sinn Ausgaben zur Folge. Die Finanzkompetenzen für Ausgaben sind in der Gemeindeverfassung festgelegt.

Objekte des Finanzvermögens dienen bloss mittelbar bzw. indirekt zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, indem sie finanzielle Mittel zur Führung der öffentlichen Verwaltung liefern (z.B. Immobilien zur Kapitalanlage, Liegenschaften aus vorsorglichem Erwerb). Zum Verkauf bestimmte Immobilien oder Immobilien, welche im Baurecht abgegeben werden sollen, gehören zwingend ins Finanzvermögen. Aufwendungen für das Finanzvermögen stellen finanzrechtlich eine Anlage dar.

⁵¹ Information der Raiffeisenbank Surselva (eingeholt durch Martina Riedi, März 2021)

⁵² Information Grundbuchamt Ilanz/Lumnezia

⁵³ gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden (FHG) vom 19.10.2011, Art. 2

⁵⁴ Quelle und weitere Informationen: Amt für Gemeinden Graubünden, HRM2 – Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell 2 für die Bündner Gemeinden, Praxisempfehlung Nr. 2: Unterscheidung zwischen Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen, 01.07.2018

⁵⁵ gemäss Gemeindegesetz des Kantons Graubünden (GG) vom 17.10.2017, Art.

Die Zuordnung der Vermögenswerte zum Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen muss regelmässig überprüft werden. Die korrekte Zuordnung ist aus finanzrechtlicher Sicht im Hinblick auf die unterschiedlichen Bewertungsmethoden notwendig.

Überführung ins Verwaltungsvermögen:

Die Übertragung von Liegenschaften im Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen geht mit einem Ausgabenbeschluss einher (Investitionsrechnung / Verpflichtungskredit). Die Übertragung erfolgt zum Marktwert.

Überführung ins Finanzvermögen:

Wird ein Vermögenswert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt, spricht man von Entwidmung. Die Befugnis zur Überführung obliegt dem Gemeindevorstand. Die Überführung erfolgt zum Buchwert, anschliessend wird eine Neubewertung der Liegenschaft zum Marktwert vorgenommen.

5.5.3 Via Glion / touristische Ideen

Der Tourismus spielt eine wichtige Rolle bei der Entwicklung von Nutzungsideen für gemeindeeigene Immobilien in Ilanz/Glion, insbesondere für die heute nicht oder nur teilweise genutzten Objekte.

Die Idee der Via Glion entstand während der Erarbeitung des Kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL): ein alle Fraktionen der Gemeinde verbindender Weitwanderweg.

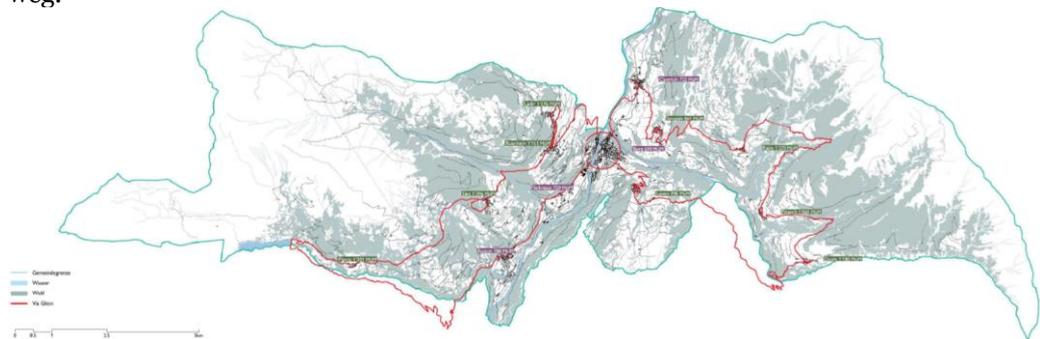


Abbildung 40: geplante Routenführung Via Glion (Stand: Januar 2021)

Entlang des Weges befinden sich bereits heute zahlreiche kulturelle und landschaftliche Sehenswürdigkeiten. Mit der Via Glion sollen die folgenden Potenziale genutzt werden⁵⁶:

- eigenständiges touristisches Angebot für Ilanz/Glion innerhalb der Destination Surselva
- Stärkung des naturnahen Sommertourismus
- Stärkung der Identität der Gemeinde Ilanz/Glion
- Belebung und Aufwertung der Fraktionen
- lokale Wertschöpfung in den Fraktionen
- Anreiz zur Schaffung von agrotouristischen Angeboten in den Fraktionen
- Umnutzungsmöglichkeiten für Gemeindeimmobilien in den Fraktionen
- aufgrund der sternförmigen Erreichbarkeit aller Fraktionen von Ilanz Steigerung der ÖV-Frequenzen
- Schaffung/Stärkung von Attraktionspunkten (POI's)

⁵⁶ Quelle: <https://www.ilanz-glion.ch/gemeinde/gemeindeentwicklung/via-glion>

Im Rahmen der Immobilienstrategie kann die Realisierung der Via Glion wichtige Impulse zur Entwicklung von gemeindeeigenen Bauten in den Fraktionen geben.

Aus externer Sicht liegt in Ilanz/Glion ein grosses Potenzial in der Vielfalt und den unterschiedlichen Qualitäten der einzelnen Fraktionen, verbunden mit der Weitläufigkeit der Gemeinde. Die bestehenden Qualitäten sind heute jedoch noch zu wenig bekannt und zu wenig miteinander vernetzt. Für Aussenstehende bzw. Touristen ist wenig sichtbar, welche touristischen Angebote oder möglichen Aktivitäten es in Ilanz/Glion gibt.

Eine touristische Inwertsetzung könnte zur langfristigen Entwicklung einzelner gemeindeeigener Objekte beitragen.

Um die touristische Entwicklung, ergänzend zur Via Glion, weiter anzukurbeln, sind im Rahmen einer Begehung der Fraktionen folgende – noch nicht weiter untersuchte oder priorisierte – Ideen entstanden:

- Foxtrail Ilanz/Glion
touristische Schnitzeljagd zur spielerischen Erkundung von Städten/Regionen als Teamabenteuer für Familien, Firmen, Vereine, Schulklassen etc.; mittlerweile sind schweizweit über 60 Foxtrails entstanden (in Graubünden in Flims, Laax und Falera, Lenzerheide, Davos)⁵⁷
- Vermarktung/Verbindung «Kraftorte» – Kirchen und Kapellen Siat / Ruschein / Ladir / Falera
- stärkere Vermarktung der regionalen und nationalen Wander- und Velorouten rund um Ilanz/Glion
Route 6 Alpenpässe-Weg St. Moritz, Corviglia–St-Gingolph
Route 43 Jakobsweg Graubünden, Müstair–Amsteg
Route 55 Via Suworow, Airolo–Ilanz
Route 85 Senda Sursilvana, Andermatt–Chur
Veloroute 2, Rheinroute, Andermatt–Basel
- Klettern / Bouldern als Trendsport
Klettergarten Siat, Kletterwand Casa Sentupada
- Touristisches Angebot Pigniu
Potenzial durch koordinierte Entwicklung Stausee / mehrere gemeindeeigene Bauten (Gemeindehaus, Backhaus, Unterstand)
- Themenwege
Thema Energiegewinnung (Stauseen etc.)
Kulinariktrail (Einbezug Backhäuser)
Skulpturenweg
- Angebote für verschiedene Zielgruppen
Familien
Kulturinteressierte (Kirchen, Kapellen etc.)
Individual-Outdoorsportler (Langlauf, Wandern, Klettern etc.; weniger die klassischen Wintersportler/Skifahrer; Einbezug lokales Gewerbe (Verleih von Ausrüstung etc.))

⁵⁷ siehe www.foxtrail.ch

6 Arbeitshilfen und Umsetzung

6.1 Gebäudeliste und Gebäudedatenblätter

Die Gebäudeliste bleibt für die Dienststelle Immobilien das grundlegende Arbeitsinstrument für die Bewirtschaftung und Übersicht der gemeindeeigenen Bauten.

Aufbauend auf der Gebäudeliste wurden – insbesondere für die politischen Diskussionen zu einzelnen Objekten bzw. Massnahmen – Gebäudedatenblätter erstellt. Diese enthalten auf einer Seite pro Gebäude neben einem Foto und Lageplan die wichtigsten Gebäudedaten.

Die Gebäudedatenblätter nutzen die Gebäudeliste als Datenbank und können somit durch die Dienststelle Immobilien jederzeit aktualisiert werden.

6.2 Massnahmenblätter und Steuerungsarchitektur

Die Umsetzung der Immobilienstrategie erfolgt in erster Linie über Massnahmenblätter, welche einzelne Vorhaben als Projekte formulieren. Die Massnahmenblätter enthalten – in unterschiedlichem Konkretisierungsgrad – organisatorische, planerische und bauliche Massnahmen zur Umsetzung der Immobilienstrategie und benennen die involvierten Verantwortlichen.

Die Massnahmenblätter sind einerseits als laufendes Arbeitsinstrument für die Gemeindeverwaltung zu verstehen und dienen andererseits den politischen Gremien als Entscheidungsgrundlage. Die Bewirtschaftung bzw. die Umsetzung der Massnahmen erfolgt durch die Dienststelle Immobilien.

Die Planung, Umsetzung und Kontrolle der Massnahmenblätter erfolgen im Rahmen der bestehenden Steuerungsarchitektur der Gemeinde. Dies bedeutet konkret:

1. Jeweils im Januar/Februar führt die Dienststelle Immobilien eine Reflexion zur Immobilienstrategie durch («Strategiereview»). Zu bearbeitende Themen sind
 - Projektkontrolle: Berichterstattung über erreichte Fortschritte in den einzelnen Massnahmenblättern, Festhaltung von Optimierungen, Benennung abgeschlossener Massnahmen
 - Projektplanung: Überprüfung der prioritären Massnahmen, Festlegung weiterer Schwerpunkte und Formulierung entsprechender Massnahmenblätter
 2. Die Ergebnisse aus Projektkontrolle und Projektplanung werden im Rahmen des Quartalsreportings (Meilenstein Nr. 2.1 Quartalsreporting) und/oder als Ideenanträge (Meilenstein Nr. 1 Ideen) zu Händen des Strategietages des Vorstandes eingespielen.
 3. Die Entscheide aus dem Strategietag fliessen als Planungsvorgaben in den Budgetprozess ein.
 4. Zu Händen des Planungstages des Vorstandes im August reicht die Dienststelle Immobilien nebst dem Quartalsreporting (Meilenstein 2.2 Quartalsreporting) ausgearbeitete Vorhabensanträge / Massnahmenblätter (Meilenstein Nr. 8 Vorhaben) zur Behandlung ein.
-

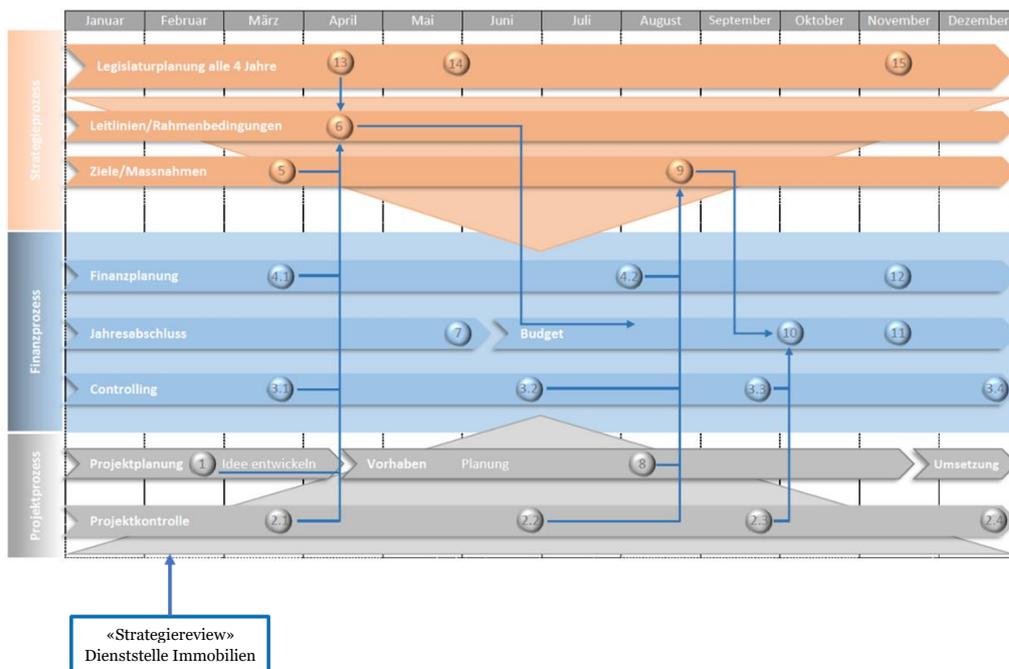


Abbildung 41: Übersicht Steuerungsarchitektur der Gemeinde Ilanz/Glion

6.3 Immobiliengesetz, Immobilienverordnungen

Das bestehende Immobiliengesetz der Gemeinde Ilanz/Glion⁵⁸ wurde hinsichtlich der Ergebnisse der Immobilienstrategie angepasst und erweitert. Die Behandlung des Geschäfts durch das Gemeindeparlament erfolgt im 2. Halbjahr 2021.

Die bestehende Immobilienverordnung⁵⁹ wurde ebenfalls angepasst. Sie beschränkt sich auf Regelungen zur gelegentlichen Nutzung von gemeindeeigenen Immobilien und wird durch eine zweite Immobilienverordnung ergänzt, welche Verkauf, Abgabe im Baurecht sowie Vermietung der Immobilien inkl. der Kriterien für Vergaben regelt.

Die Verordnungen werden durch den Gemeindevorstand verabschiedet.

Nach Vorliegen des neuen Immobiliengesetzes sowie der beiden Verordnungen sind die bestehenden Mietverträge zu prüfen und ggf. anzupassen.

6.4 Überführung ins GIS

Die Ergebnisse aus der Immobilienstrategie sollen im Rahmen der Umsetzung in das bestehende Geoinformationssystem (GIS) der Gemeinde überführt werden. Verantwortlich dafür ist die Dienststelle Immobilien.⁶⁰

⁵⁸ Gesetz über die Nutzung von Immobilien der Gemeinde Ilanz/Glion (Immobiliengesetz; ImmoG) vom 28. Oktober 2020

⁵⁹ Verordnung über die Nutzung von Immobilien der Gemeinde Ilanz/Glion (Immobilenverordnung; ImmoV) vom 17. November 2020

⁶⁰ Von Cavigelli Ingenieure wird ein Tool zur Selbsterfassung der Daten samt Datenablage (Gebäudedatenblätter) erstellt. Die Nachführung der Gebäudedatenblätter obliegt der Dienststelle Immobilien.



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablauf Immobilienstrategie Ilanz/Glion	7
Abbildung 2: Verknüpfung der Immobilienstrategie mit weiteren Planungen	9
Abbildung 3: Zielbild Immobilienstrategie Ilanz/Glion	14
Abbildung 4: Verteilung der gemeindeeigenen Objekte (alle Gebäudegruppen)	18
Abbildung 5: Verteilung der Objekte auf die Gebäudegruppen (Anzahl Objekte)	20
Abbildung 6: Total Neuwerte pro Gebäudegruppe (in CHF)	21
Abbildung 7: Vergleich Neu- und Zeitwerte pro Gebäudegruppe (in CHF)	22
Abbildung 8: Zeitwerte im Vergleich zum Neuwert pro Gebäudegruppe (in %)	22
Abbildung 9: prozentuale Verteilung der Objekte nach Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen (Anzahl Objekte; Neu- und Zeitwert)	24
Abbildung 10: Verteilung der Objekte auf die Fraktionen (Anzahl Objekte)	24
Abbildung 11: Verteilung der Objekte auf die Fraktionen (Neuwert in CHF)	25
Abbildung 12: Eigen- und Fremdnutzung (Anzahl Objekte)	27
Abbildung 13: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 01 Verwaltung	28
Abbildung 14: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 02 Werke	31
Abbildung 15: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 03 Schulen	33
Abbildung 16: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 04 Militär und Zivilschutz	35
Abbildung 17: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 05 Sport und Freizeit	38
Abbildung 18: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 06 Verkehrsanlagen und Lager	40
Abbildung 19: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 07 Kirchen und Friedhöfe	42
Abbildung 20: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 08 Ver- und Entsorgung	44
Abbildung 21: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 09 Landwirtschaft	46
Abbildung 22: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 10 Alpwirtschaft	48
Abbildung 23: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 11 Wohn- und Ferienhäuser	51
Abbildung 24: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 12 Gastronomie und Beherbergung	53
Abbildung 25: Verteilung der Objekte der Gebäudegruppe 13 Kultur	55
Abbildung 26: Bewertungsspider (Beispiel)	63
Abbildung 27: Strategie Gebäudegruppe 01 Verwaltung	66
Abbildung 28: Strategie Gebäudegruppe 02 Werke	67
Abbildung 29: Strategie Gebäudegruppe 03 Schule	68
Abbildung 30: Strategie Gebäudegruppe 04 Militär und Zivilschutz	69
Abbildung 31: Strategie Gebäudegruppe 05 Sport und Freizeit	71
Abbildung 32: Strategie Gebäudegruppe 06 Verkehrsanlagen, Lager	72
Abbildung 33: Strategie Gebäudegruppe 07 Kirchen und Friedhöfe	73
Abbildung 34: Strategie Gebäudegruppe 08 Ver- und Entsorgung	74
Abbildung 35: Strategie Gebäudegruppe 09 Landwirtschaft	75

Abbildung 36: Strategie Gebäudegruppe 11 Wohn- und Ferienhäuser	78
Abbildung 37: Strategie Gebäudegruppe 12 Gastronomie und Beherbergung	79
Abbildung 38: Strategie Gebäudegruppe 13 Kultur	80
Abbildung 39: Verteilung der aufzugebenen Objekte (links prioritäre Strategie, rechts sekundäre Strategie «Aufgeben»)	81
Abbildung 40: geplante Routenführung Via Glion (Stand: Januar 2021)	84
Abbildung 41: Übersicht Steuerungsarchitektur der Gemeinde Ilanz/Glion	87

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kriterienliste Immobilienstrategie	16
Tabelle 2: Übersicht Gebäudegruppen	17
Tabelle 3: Übersicht Unterhaltskosten 2015-2019	23
Tabelle 4: Nutzung Rathaus Ilanz	29
Tabelle 5: Übersicht öffentliche Schutzplätze Ilanz/Glion	36
Tabelle 6: Übersicht private Pflichtschutzplätze Ilanz/Glion	36
Tabelle 7: heutige und geplante Bestossung der Alpen	49
Tabelle 8: Übersicht unbebaute gemeindeeigene Parzellen in Bauzonen	59
Tabelle 9: Übersicht Gebäudegruppen und Gruppenstrategien	64

Anhang

siehe separater Anhangbericht



BHP

BRUGGER UND PARTNER AG

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00