

KANTON GRAUBUENDEN

GEMEINDE CELERINA / SCHLARIGNA

ORTSPLANUNG

ERLAEUTERUNGSBERICHT

Juli 1978

STAUFFER STUDACH
Planungsbüro
C h u r

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Kurzfassung: Revision der Ortsplanung Celerina/Schlarigna	1
1. Einleitung	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Ablauf der Planungsarbeiten	3
1.2.1 Einleitung und Durchführung der Revision	3
1.2.2 Organisation	4
1.3 Grundlagen	5
2. Inhalt der Ortsplanung	5
2.1 Uebersicht	5
2.2 Pläne der Grundordnung	6
2.2.1 Zonenplan 1:2000 und 1:10000	6
2.2.2 Gen. Gestaltungsplan 1:2000 / 1:500	9
2.2.3 Gen. Erschliessungsplan 1:2000	9
2.3 Richtpläne	10
2.3.1 Nutzungsrichtplan 1:2000 und 1:10000	10
2.3.2 Erschliessungsrichtplan 1:2000	11
2.4 Baugesetz	12
2.5 Kapazitätsberechnung	13
3. Finanzplanung	14
3.1 Finanzanalyse	14
3.1.1 Ausgaben	14
3.1.2 Einnahmen	16
3.1.3 Saldo der Einnahmen und Ausgaben	16
3.1.4 Schuldzinsen, Reserven	18
3.1.5 Eigenfinanzierungsquote 1971-1976	18
3.1.6 Steuerziffern	18
3.2 Investitionsbedarfsprogramm	19
3.2.1 Zusammenfassung	19
3.2.2 Detaillierte Zusammenstellung	20
3.3 Finanzierungsplan	
3.3.1 Grundsätze	31
3.3.2 Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben	31
3.3.3 Finanzierungsplan	31
3.3.4 Finanzplan	32
4. Vorprüfungsbericht	

KURZFASSUNG

0. Revision der Ortsplanung Celerina/Schlarigna

Das Baugesetz und den Zonenplan aus dem Jahre 1963 revidierte und ergänzte die Gemeinde Celerina/Schlarigna letztmals mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 7.4.1967. Insbesondere die anhaltende Bautätigkeit, die sich verschärfende Wohnungsnot für die einheimische Bevölkerung, die Festlegung der Linienführung der neuen Engadinerstrasse sowie die Erfahrungen mit der bestehenden Ordnung veranlassten die Gemeinde 1972 eine Revision an die Hand zu nehmen.

Während der Bearbeitungszeit trat auf kantonaler Ebene das neue Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft. Da das neue übergeordnete Recht in der Planungsarbeit nicht mehr vollumfänglich berücksichtigt werden konnte, entstand ein bezüglich des neuen Planungsrechtes nicht ganz befriedigender Vorschlag. Dieser Vorschlag wurde in der Folge vom Stimmbürger abgelehnt.

Nach der Ablehnung der Vorlage durch die Gemeindeversammlung wurden die Revisionsarbeiten mit einer neu gewählten Planungskommission und einem neuen Planungsberater (Stauffer + Studach, Chur), wieder aufgenommen.

Innerhalb eines Jahres hat die Planungskommission von Celerina einen neuen Entwurf beraten und ausgearbeitet. Den Schwerpunkt ihrer Bemühungen legte sie auf die Anpassung des kommunalen Planungsrechtes an die anerkannte Systematik, welche im Kantonalen Raumplanungsgesetz und im Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumplanung vorgezeichnet ist. So werden die Pläne neu in Richtpläne und Nutzungspläne (Zonenplan, genereller Erschliessungsplan, genereller Gestaltungsplan) gegliedert. Die Richtpläne sind nur für die mit Planungsaufgaben betrauten Organe der Gemeinde, die Nutzungspläne aber auch für die Grundeigentümer verbindlich. Unterschiede bestehen nicht nur in der Verbindlichkeit der Planungsmittel, sondern auch hinsichtlich ihres Inhaltes, dessen Detaillierung und deren zeitliche Ausrichtung. Die Richtpläne versuchen im Sinne des Leitbildes der Gemeinde die Bewältigung längerfristiger Planungsaufgaben darzustellen, die Nutzungspläne zeigen die planerische Lösung aktueller und kurzfristiger Aufgaben.

In den Plänen ist neu das ganze Gemeindegebiet erfasst. Damit besteht die Möglichkeit, die provisorischen Schutzmassnahmen des dringlichen Bundesbeschlusses über Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung (BMR) durch kommunale zu ersetzen. Gleichzeitig sollen die für den Wintersport in Celerina/Schlarigna wichtigen Flächen gesichert werden. Bewirtschaftungsflächen als Existenzgrundlage der Landwirtschaftsbetriebe werden mit der Landwirtschaftszone gesichert.

Der Umfang der Baulandflächen im Zonenplan entspricht gesamthaft ungefähr dem alten Vorschlag. Neu ist das Quartierplan-gebiet von Suot Crasta in die Bauzone aufgenommen worden. Um die kommunale Wohnüberbauung nicht unnötig aufzuhalten, soll dieses Gebiet jedoch schon vor Genehmigung der Ortsplanung eingezont werden. Eine Verkleinerung des Baugebietes gegenüber dem abgelehnten Vorschlag wurde im Richtplan vorgenommen.

Hauptziele des Verkehrsplanes sind die Fernhaltung des Durchgangsverkehrs von Crasta und der Ausbau des Strassennetzes auf das notwendige minimale Mass. Die neue Kantonsstrasse soll, wie schon im ersten Vorschlag vorgesehen, von Palintschieu über den Bahnhof zum Anschlusswerk führen. Die heutige Kantonsstrasse wird in diesem Abschnitt zur Dorfstrasse, die zwar zu sanieren aber nicht auszubauen und zu verbreitern ist. Damit kann auch der für das Engadinerdorf typische Strassenraum von Crasta erhalten bleiben. Daneben können - gemäss der Zielsetzung und des abgeänderten Nutzungsplanvorschlages - verschiedene Strassenzüge weggelassen oder weniger grosszügig ausgebaut werden.

Die Erhaltung und Schaffung freier Räume wird zusätzlich mit dem Gestaltungsplan bezweckt. Mit Baugestaltungslinien und Höhenbeschränkungen sollen Kuben der bestehenden Bauten übernommen werden. Die Stellung neuer Bauten hat sich dem traditionellen Dorfbild anzupassen. Weitere gestalterische Vorschriften enthält das neu konzipierte Baugesetz.

Eine vollständige Neubearbeitung des Baugesetzes drängte sich auf. Das Baugesetz lehnt sich nun in seinem Aufbau an das Kantonale Raumplanungsgesetz und die Mustervorlage des BVR an. Die Handhabung wird damit sowohl für die Behörde als auch für den Privaten einfacher. Erfahrungen anderer Gemeinden in der Interpretation und Durchsetzung können vielfach übernommen und verwertet werden.

Bericht zur Revision der Ortsplanung Celerina/Schlarigna

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Das Baugesetz und den Zonenplan aus dem Jahre 1963 revidierte und ergänzte die Gemeinde Celerina/Schlarigna letztmals mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 7.4.1967. Insbesondere die anhaltende Bautätigkeit, die sich verschärfende Wohnungsnot für die einheimische Bevölkerung die Festlegung der Linienführung der neuen Engadinerstrasser sowie die Erfahrungen mit der bestehenden Ordnung veranlassten die Gemeinde 1972 eine Revision an die Hand zu nehmen.

Während der Bearbeitungszeit trat auf kantonaler Ebene das neue Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft. Da das neue übergeordnete Recht in der Planungsarbeit nicht mehr vollumfänglich berücksichtigt werden konnte, entstand ein bezüglich des neuen Planungsrechtes nicht ganz befriedigender Vorschlag. Dieser Vorschlag wurde in der Folge vom Stimmbürger abgelehnt.

Nach der Ablehnung der Vorlage durch die Gemeindeversammlung wurden die Revisionsarbeiten mit einer neu gewählten Planungskommission und einem neuen Planungsberater wieder aufgenommen.

1.2 Ablauf der Planungsarbeiten

1.2.1 Einleitung und Durchführung der Revision

- . Am 28. Juni 1976 beschloss die Gemeindeversammlung von Celerina/Schlarigna die Fortsetzung der Revisionsarbeiten an der Ortsplanung gemäss Arbeitsprogramm-entwurf.
- . Am 9. Juni 1977 erfolgte die Subventionszusicherung durch den Bund, nachdem das Subventionsgeschäft für die abgelehnte Revisionsvorlage abgeschlossen worden war.
- . Am 17. Juni 1977 stimmte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft des Kantons Graubünden dem Subventionsgesuch zu.
- . Am 2. Dezember 1976 fand die erste Sitzung der Planungskommission statt.

- . Am 22. September 1977 verabschiedete die Planungskommission die Vorprüfungsakten.
- . Am 27. September wurden die Ortsplanungsakten der kantonalen Planungsstelle zur Vorprüfung eingereicht.
- . Vom 23. November bis 5. Dezember fand eine Orientierungsaufnahme mit der Möglichkeit, Wünsche anzubringen, statt. Die Bevölkerung wurde am 1. Dezember durch die Planungskommission und ihre Fachberater orientiert.
- . Am 15. Dezember wurde der Vorprüfungsbericht mit den Vertretern der Planungsstelle besprochen.
- . Vom 27. Dezember 1977 bis 26. Januar 1978 liegen die Akten der Ortsplanung in der Gemeinde auf.
- . Vom Januar 1978 bis April werden das Strassenreglement, das Wasser- und Kanalisationsreglement sowie das Gesetz über die Sicherung des Wintersportes beraten und verabschiedet.
- . Im Februar wurden die "Einsprachen" zur öffentlichen Auflage von der Planungskommission behandelt.
- . Vom April bis Juni wurden verschiedene Randprobleme der Ortsplanung (Quartierpläne, Wohnungsbau für Einheimische, Bob- und Skeletonbahn) sowie Änderungen an den Revisionsakten auf Grund der Beratung der Reglemente etc. beraten.
- . Im Juni erfolgte die Aussprache mit den "Einsprechern".
- . Im Juni verabschiedete der Gemeinderat nach gemeinsamen Sitzungen mit der Planungskommission die Akten zuhanden der Gemeindeversammlung.
- . An den Gemeindeversammlungen vom 17. und 24. Juli 1978 hat die Gemeindeversammlung von Celerina/Schlarigna die Ortsplanungsakten angenommen.

1.2.2 Organisation

Die Planungskommission setzt sich aus 7 Mitgliedern zusammen.

Mitglieder: Otto Bisaz
Ido Ferrari
Josef Kuster
Anton Moder, (Gemeinderat)
Chasper Nick
Rudolf Rätz
Gerhard Zumbrunnen (Gemeinderat)

Das Präsidium führte Otto Bisaz.

Als Berater nahmen an den Sitzungen teil:

Gian Carlo Frizzoni	Gemeindepräsident (bis Ende 1977)
Arno Manella	Gemeindepräsident (ab 1.1.1978)
Max Dornbierer	Gemeindekanzlei
Erich Klemmer	Gemeindebauamt

1.3 Grundlagen

Die Vorschläge im abgelehnten Entwurf der Ortsplanungsrevision stützten sich auf umfangreiche Vorarbeiten, welche Bestandteil dieser abgeschlossenen Akte sind.

Die Bestandesaufnahmen, welche 1974 im Erläuterungsbericht im Anhang dazu sowie in verschiedenen Plänen zusammengefasst und dargestellt sind, konnten für den vorliegenden Revisionsvorschlag weitgehend wieder verwendet werden. Ergänzungen waren nur punktuell notwendig.

Die Zielsetzungen, welche im Erläuterungsbericht von 1974 als Leitsätze und Planungsziele festgehalten worden sind, behielten in diesem Sinne ihre Gültigkeit auch für diese Arbeit.

Bezüglich des statistischen Grundlagenmaterials sowie der Zielsetzungen sei deshalb auf die Akten der Revision 1974 hingewiesen.

2. Inhalt der Ortsplanung

2.1 Uebersicht

Als Resultat der Ortsplanungsrevision liegen die folgenden Planungsmittel vor:

Richtpläne

- . Nutzungsrichtplan 1:2000 / 1:10000 behördenverbindlich
- . Erschliessungsrichtplan 1:2000 "

Grundordnung

- . Baugesetz
- . Zonenplan 1:2000 / 1:10000
- . Gen. Erschliessungsplan 1:2000 / 1:10000 verbindlich für Grundeigentümer
- . Gen. Gestaltungsplan 1:2000 / 1:500
- . Investitionsbedarfsprogramm Entscheidungsgrundlagen für Behörden und Stimmbürger
- . Finanzplan

Ergänzung

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">. Anhang zum Baugesetz mit Erläuterungen und Interpretationsgrundsätzen zu einzelnen Artikeln.. Gestaltungs- und Ausführungsrichtlinien und -beispielen. | Entscheidungshilfe für Bau- und Planungskommission.
Orientierungshilfe für Bauherren. |
|---|--|

2.2 Pläne der Grundordnung

2.2.1 Zonenplan 1:2000 und 1:10000

In den Zonenplänen wurden folgende Bauzonen aus-
geschieden:

- Dorfzone

Die Dorfzone umfasst die mehrheitlich alten Siedlungsteile von Celerina.

In ihr sind daher auch alle architektonisch wertvollen Bauten enthalten (Siehe gen. Gestaltungsplan). Der Charakter der bestehenden Siedlung ist in ihr zu erhalten.

- Dorferweiterungszone

Für die Dorferweiterungszone gelten im wesentlichen die gleichen Zielsetzungen wie für die bereits mehrheitlich baulich ausgenutzte Dorfzone. In ihr sind ein Erweiterungsgebiet des alten Dorfteiles Crasta entlang dem Hügelzug sowie kleinere Flächen in der Nähe des Bahnhofes, in Pradatsch Suot und auf der Südseite des Inns enthalten. Die letztgenannten Gebiete betreffen Dorferweiterungsgebiete, die nach erfolgter Ueberbauung Teile des Dorfabschlusses gegen Süden und Osten bilden werden.

- Wohnzonen

Es wurden gemäss der bereits erfolgten Bauweise (best. Zonenplan), den siedlungsgestalterischen Zielsetzungen sowie den topographischen Verhältnissen drei verschiedene Wohnzonen ausgeschieden.

- Wohn - Gewerbezone

Die Wohn- und Gewerbebezonen beinhalten kleinere baulich bereits teilweise genutzte Flächen beim Anschlussbauwerk entlang der Regionalstrasse sowie beim Parkplatz der Seilbahn und ein Teilgebiet oberhalb des Bahnhofareals.

Aus Gründen des Immissionsschutzes der umgebenden Dorf- und Wohnzonen wird das Gelände der Calanda Bräu AG ebenfalls der Wohn-Gewerbezone zugeordnet. Diese Massnahme drängt sich auf, da mit der baulichen Entwicklung in Crasta die jetzige Gewerbezone mitten in vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten zu liegen kommt.

- Gewerbezone

Für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben oder für die Verlegung bestehender Gewerbebetriebe ist ein Landstreifen entlang der Umfahrungsstrasse als Gewerbezone ausgeschieden worden. Die zwei Immissionsquellen Strasse und Gewerbe sind damit zusammengefasst und schirmen gleichzeitig die angrenzenden Wohngebiete teilweise vom Strassenlärm ab. Zur Vermeidung einer ungeordneten Nutzung an diesem Siedlungsrand ist die Quartierplanpflicht vorgesehen.

- Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen

Entsprechend den Zielsetzungen und des Bedarfs enthält die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen diejenigen Flächen, die bereits heute in diesem Sinne genutzt werden, oder deren Nutzung für Öffentliche Zwecke (Erweiterung der Schulanlagen, Parkierungsflächen, Freiflächen) gesichert werden soll.

- Zone für Öffentlichen Wohnungsbau

Der fehlende Wohnraum für Ortsansässige war ein wesentlicher Grund zur vorliegenden Revision der Ortsplanung. Die Bezeichnung einer Zone für öffentlichen Wohnungsbau entspricht daher den Zielsetzungen der Gemeinde. Im Vorschlag 1978 sind in dieser Zone nur Flächen, welche im Eigentum der Gemeinde sind, enthalten. Weitere Gebiete sind im Richtplan vorgesehen.

Im Unterschied zur Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen kann bei dieser Zone kein Enteignungsverfahren gemäss Art. 27 KRG eingeleitet werden.

- Freihaltezone

Dieser Zone wird das Gebiet südlich des Hotels Cresta Palace zugewiesen. Der Boden ist im Eigentum Privater. Es liegt jedoch im Interesse der Gemeinde, nicht nur die heutige Nutzung (im Sommer Tennis, im Winter Eissport) beizubehalten, sondern auch die Freihaltung der entsprechenden Fläche sicherzustellen.

Im Sinne der Verhältnismässigkeit wurde deshalb von der Zuteilung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen abgesehen.

Die übrigen Zonen der Grundnutzung:

- Landwirtschaftszone

Mit Ausnahme der im Nutzungsrichtplan ausgeschiedenen Reservebaugebietsflächen und den Gebieten, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden können, sowie einzelnen besonderen Flächen am Dorfrand, gehören alle landwirtschaftlich nutzbaren Flächen der Landwirtschaftszone an.

- Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone entspricht dem vom Kreisförster ausgearbeiteten Waldplan.

- Uebriges Gemeindegebiet

(Siehe Landwirtschaftszone)

Zonen der überlagerten Nutzung

- Grundwasser- und Quellschutzgebiet

In die Grundwasser- oder Quellschutzzone aufgenommen wurden die für die Gemeinde wichtigsten Quell- und Grundwassergebiete der kantonalen Gewässerschutzkarte. Es sind dies u.a. die Quellgebiete der Alp Laret, Alp Saluver sowie diejenigen des Stazerwaldes und das Grundwassergebiet zwischen Inn, Flaz und God San Gian.

- Wintersportzone

In Bauzonennähe (Talstation der Gondelbahn und Uebungshang) bestand bereits ein rechtsverbindlicher Skipistenplan. Die in diesem Plan ausgeschiedenen Skipisten wurden ohne Aenderung in die Wintersportzone aufgenommen. Diese Fläche wurde nun in den vorliegenden Plänen gemäss bestehender oder zukünftiger Nutzung erweitert.

Ebenfalls mit der Wintersportzone wurden die Langlaufloipen sowie Teile der Bob- und Skeletonbahn belegt.

- Landschaftsschutzzone

Im Rahmen des dringlichen Bundesbeschlusses über die Raumplanung (BMR) wurden grosse Teile des Gemeindegebietes von Celerina mit der Schutzzone belegt.

Im Rahmen der Ortsplanung soll dieser befristet in Rechtskraft gesetzte Plan abgelöst werden. Die Ablösung, wie sie die Planung der Gemeinde vorsieht, erfolgt nur sinngemäss. Das heisst, dass nicht alle gemäss BMR-Plan ausgeschiedenen Schutzflächen der Landschaftsschutzzone zugeordnet werden. Einige dieser Flächen werden je nach ihrer Lage, Landschaftswert, zukünftiger Nutzungsmöglichkeit usw. nicht mit einer Landschaftsschutzzone sondern mit der Forst- oder Landwirtschaftszone in ausreichendem Masse abgelöst werden können.

Speziell in die Landschaftsschutzzone aufgenommen wurden die östlich und südlich von Celerina gelegenen Flächen (östlich des Plazöls bei Wald- und Gemeindegrenze sowie die Ebene bei San Gian). Hinzu kommt noch die Landschaftsschutzzone Stazersee.

Ausgeklammert sind insbesondere der Standortraum der ARA Celerina sowie die für die Bauzone beanspruchten Flächen bei der Innbrücke.

- Naturschutzzone

Die Mooregebiete im Stazerwald sind aus naturwissenschaftlicher Sicht von grösster Bedeutung. Mit der Naturschutzzone sollen sie einen besonderen Schutz erfahren.

- Gefahrenzone

Die Gefahrenzonen wurden im Talbodenbereich und Siedlungsnähe gemäss dem Vorschlag des Kreisförsters übernommen. Für die restlichen Gebiete (Alpen, etc.) besteht kein detaillierter Plan. Als Grundlage der Ausscheidung diente der BMR-Plan.

2.2.2 Gen. Gestaltungsplan 1:2000 und 1:500

Im generellen Gestaltungsplan sind verschiedene Zielsetzungen der Planung festgehalten. Sie ergänzen teilweise diejenigen des Zonenplanes und des Baugesetzes. So sind als erhaltenswerte Bausubstanz geschützte Einzelbauten und geschützte Baukuben festgehalten. Ebenfalls werden mittels Baugestaltungslinien und der Bezeichnung oberirdisch nicht überbaubarer Flächen gewisse für das Dorfbild wichtige Baufluchten, Dorfansichten und Gassenbilder bezeichnet und erhalten.

Ausserdem enthält der Plan die Angaben (Ausdehnung und z.T. auch gestalterische Hinweise) über Gebiete mit Quartierplanpflicht. Dieser gen. Gestaltungsplan wird in Form von Richtlinien mit Gestaltungsprinzipien für Neu- und Umbauten ergänzt werden (Anhang in Baugesetz).

2.2.3 Gen. Erschliessungsplan 1:2000

Aus dem gen. Erschliessungsplan sind die Bestrebungen, welche die Fernhaltung des Durchgangsverkehrs von Crasta und den Ausbau des Strassennetzes auf das notwendige minimale Mass bezwecken, ersichtlich.

Die neue Kantonsstrasse soll, wie schon im ersten Vorschlag vorgesehen, von Palintschieu über den Bahnhof via Schlatteinstrasse zum Anschlusswerk führen. Die heutige Kantonsstrasse wird in diesem Abschnitt zur Dorfstrasse, die zwar zu sanieren aber nicht auszubessern und zu verbreitern ist. Damit kann auch der für das Engadinerdorf typische Strassenraum von Crasta erhalten bleiben. Die Zufahrten nach Crasta führen über die neue Strasse bei Fuolla und die auszubauende Strasse beim LCS-Parkplatz. Im weiteren wurde mit verkehrsplannerischen Massnahmen versucht, die Verkehrsbelastung auf dem Abschnitt Testa Sport - Kurverein möglichst klein zu halten. So sollen aus dem Raume Suot Crasta - Pros d'Isles keine neuen Strassenverbindungen direkt nach Crasta führen. Die Zufahrt nach Suot Crasta hat über die Schlatteinstrasse zu führen. Es besteht damit die Möglichkeit, den Abschnitt Kurverein - Bank auch als reine Fussgängerpromenade zu erklären.

Direkte Fussgängerverbindungen sorgen für eine ausreichende Verbindung zu den zentralen Orten (Einkaufen, Dienstleistungen etc.).

Neben der neuen Kantonsstrasse, der Sammelstrasse Suot Crasta beschränkt sich der Ausbau des Strassennetzes auf die Sanierung der Sammelstrasse von Pradatsch Sur. Gegenüber dem alten Entwurf können - gemäss der Zielsetzung und des abgeänderten Nutzungsvorschlages - verschiedene Strassenzüge weggelassen oder weniger grosszügig ausgebaut werden.

2.3 Richtpläne

Die Richtpläne versuchen im Sinne des Leitbildes der Gemeinde die Bewältigung längerfristiger Planungsaufgaben darzustellen.

2.3.1 Nutzungsrichtplan 1:2000 / 1:10000

Der Nutzungsrichtplan gibt Aufschluss über die beabsichtigte längerfristige Nutzungsordnung.

Als Reservebaugebiet werden dabei jene Flächen zwischen dem Landwirtschaftsgebiet und dem Baugebiet 1. und 2. Etappe bezeichnet, welche nach heutiger Meinung in Zukunft bei Bedarf vorrangig dem Baugebiet 1. oder 2. Etappe zugeordnet werden können.

In der Meinung, dass die bauliche Entwicklung der Gemeinde künftig auf landschaftlich wenig empfindliche Flächen verlagert werden soll, wurden gegenüber dem bestehenden "Zonenrichtplan" die folgenden Änderungen vorgenommen:

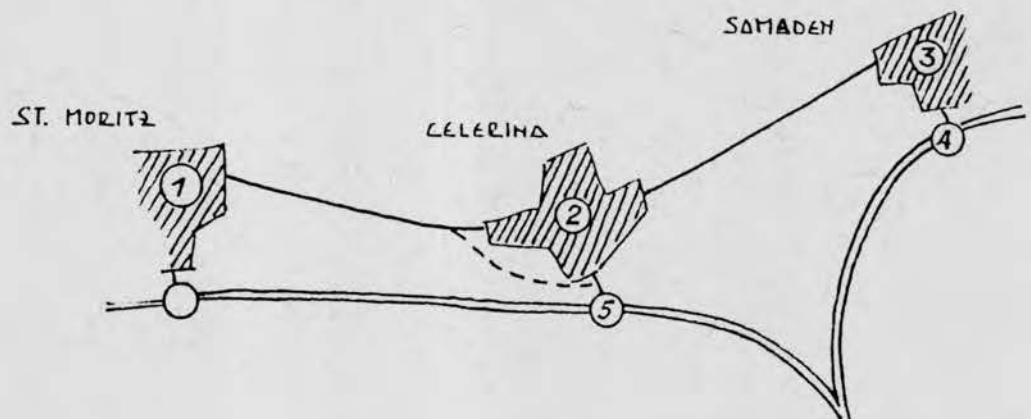
- . Das Gebiet von Sguintschun oberhalb der RhB soll der Landwirtschaft erhalten bleiben.
- . Dasselbe ist mit einem Teil der Fläche von Isellas vorgesehen.
- . Die restlichen "Reservegebiete" im Plan von 1967, welche den nördlichen Abschluss des Baugebietes bilden, werden dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Es betrifft Parzellen in Pradatsch Sur und Pradatsch Suot.
- . Obwohl die jetzige Revision der Ortsplanung die künftige bauliche Entwicklung von Celerina vor allem in Richtung Suot Crasta vorsieht, wurden auch hier Reservegebiete des Planes von 1967 nicht mehr berücksichtigt. Dies vor allem aus Gründen des Bedarfs. Mit der Zuordnung der entsprechenden Flächen zum ü.G. soll jedoch die Richtung einer ev. weitergehenden baulichen Entwicklung angedeutet werden.

Gesamthaft wurde mit diesen Massnahmen das Reservebaugebiet des rechtskräftigen Zonenplanes von 1963 um 20 ha zugunsten der Landwirtschaftszone und des übrigen Gemeindegebietes reduziert.

Damit konzentriert sich die künftige bauliche Entwicklung auf die Flächen zwischen der neuen Umfahrungsstrasse und der RhB-Linie sowie auf das Gebiet von Suot Crasta und Pros d'Isas.

2.3.2 Erschliessungsrichtplan 1:2000

Die Linienführung der Regionalstrasse im Raume St. Moritz - Samedan trägt dazu bei, dass die Lokalstrassen im Raume Celerina weiterhin relativ stark belastet wird. Die Skizze zeigt, dass neben dem Ziel- und Quellverkehr zu den Punkten 1,2, 3,2 und 5,2 auch der Durchgangsverkehr zwischen den Punkten 3,1, 5,1 und 4,1 den Siedlungskern von Celerina belasten.



Der bestehende Anschluss Celerina an die Engadiner Regionalstrasse und die Führung dieser übergeordneten Verbindung haben in Celerina nicht alle Nachteile der wachsenden Verkehrsbelastung zu lösen vermocht. Für den Fall, dass sich die örtlichen Verkehrsprobleme mit dem weiteren vorgesehenen Ausbau der Regionalstrasse und anderen Vorkehrungen nicht verringern, hält die Gemeinde kommunale Massnahmen im Erschliessungsrichtplan fest. Der Richtplan sieht für die Lokalverbindung 5,1 eine südliche Umfahrung von Crasta vor. Für die Lokalstrasse nach Samedan bietet sich eine kleinräumige Umfahrung von Schlarigna nicht an, sodass der Verkehr weiterhin durch den Dorfkern geführt werden muss.

2.5. Kapazitätsberechnung

Berechnung der Einwohner + Fremdenbetten und Arbeitsplätze

Zone	Et	Fläche 1978	in ha 1963	AZ	Ag %	BGF ha	m2 (E+FB)+A	Kapazität (E+FB)+A	E+FB	E	FB	1970 E	1970 FB	Kapaz.: A	1970 A
Dorfzone	1	13.28	18.8	-	-	7.17	40	1793	1593	193	1400			200	
Dorferw.-zone	1	1.35		(0.6)	(90)	0.73	35	208	188	38	150			20	
	2	4.37		(0.6)	(90)	2.36	35	674	604	154	450			70	
Wohnzone A	1	9.32	5.7	0.6	80	4.47	35	1278	1128	178	950			150	
	2	0.70		0.6	80	0.34	35	96	86	16	70			10	
Wohnzone B	1	5.99	16.8	0.4	80	1.92	35	548	538	188	350			10	
	2	4.03		0.4	80	1.61	35	461	451	251	200			10	
Wohnzone C	1	1.88	1.4	0.2	60	0.23	40	58	58	28	30			-	
Wohn-Gewerbezone D	1	3.26	4.9	0.6	80	1.56	40	391	241	241	-			150	
Wohn-Gewerbezone E	2	0.42		0.4	80	0.13	40	34	24	24	-			10	
Gewerbezone F	1	1.18		-	-	-	-	20	-	-	-			20	
Zone f. ö.BA	1	6.46		-	-	-	-	40	20	20	-			20	
Zone f. ö.Wohnbau.	2	1.46		(0.4)	(80)	0.47	30	156	144	144	-			10	
Freihaltezone		0.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	
Bauzone total		54.66	47.6					5757	5077	1477	3600	983	2933	680	558
Reservegebiete															
Dorferweiterungsg.	R	1.67		(0.6)	(90)	0.90	35	258	238	58	180			20	
Wohnzone B	R	6.30	34.8	0.4	80	2.02	35	576	476	226	250			100	
Gewerbezone F	R	1.10	5.1	-	-	-	-	20	-	-	-			20	
Zone f.ö.Wohn.bau.	R	0.41		(0.6)	(80)	0.20	30	66	66	66	-			-	
Baugebiet total		64.14	87.5					6677	5857	1827	4030			820	

2.4 Baugesetz

Eine vollständige Neubearbeitung des Baugesetzes drängte sich auf.

Es lehnt sich im wesentlichen an die Mustervorlage des BVR (Bündner Vereinigung für Raumplanung) und berücksichtigt das Kantonale Raumplanungsgesetz.

3. Finanzplanung

3.1 Finanzanalyse

Die folgende Finanzanalyse umfasst die Gemeinderechnungen Der Jahre 1971 - 1976.

3.1.1 Ausgaben

Die Positionen der Ausgaben berücksichtigen die Gliederung der Gemeinderechnungen.

Tab. 1: Gesamtausgaben der Jahre 1971-1976 gemäss
Gemeinderechnung

Die Gesamtausgaben stiegen in der beobachteten Periode um 118 %. Ein überdurchschnittliches Wachstum wiesen die Positionen Wasser (+ 660%), Kanalisation (+ 274%), Feuerwehr (+ 152%) und Bauwesen (+ 148%) auf. Die restlichen Positionen wiesen ein kleineres Wachstum auf. Die Aufwendungen für die Verwaltung stiegen dabei relativ wenig (+ 51%). Die Graphik 1 zeigt, dass ein ziemlich kontinuierliches Wachstum feststellbar ist. Dies gilt insbesondere auch für die Positionen mit überdurchschnittlichem Wachstum.

Tab. 2: Investitionen und Anteil in % an den
Gesamtausgaben

Seit 1974 ist eine Abnahme der Investitionen zu beobachten. In den Jahren 1971 - 1973 betrug das Investitionsvolumen 86 % der Gesamtausgaben. In den folgenden Jahren nur noch 43 %, ohne Berücksichtigung des Kaufes des Kurvereingebäudes gar nur 30 %.

Die hohe Investitionssumme des Jahres 1971 ist mit der Finanzierung des Gemeindehauses begründet.

Tabelle 2: Investitionen in Fr. und Anteil an den Gesamtausgaben in %

Jahr	Investitionen	Anteil an Gesamtausgaben in %
1971	1'428'626.84	156.18
1972	891'930.16	64.60
1973	852'827.90	61.34
1974	527'809.25	33.85
1975	359'799.25	18.32
1976	1'467'057.85	73.75 / *
	5'528'051.25	

* ohne Kauf des Kurvereinsgebäudes 37,91

Finanzanalyse der Gemeinderechnungen der Jahre 1970 - 1976

Tabelle 1: Gesamtausgaben gemäss Gemeinderechnungen

	1971	1972	1973	1974	1975	1976
Verwaltung	194'190.15	249'913.99	284'624.80	278'384.45	290'306.70	293'711.95
Oeffentliche Abgaben, Beiträge	125'752.90	229'954.30	198'548.--	209'258.55	279'828.70	238'802.65
Steuern, Taxen, Provisionen	-.--	-.--	-.--	-.--	138'051.85	52'902.45
Zinsen	3'603.45	3'125.15	1'860.27	3'697.10	2'027.93	3'171.28
Unterhalt Immobilien	31'587.15	86'111.15	38'808.05	56'498.--	46'454.70	42'059.35
Polizei-, Friedhof- + Abfuhrwesen	88'028.25	111'621.45	139'709.55	153'462.10	160'067.80	169'754.45
Schule	171'153.50	215'054.45	255'232.05	287'555.30	308'560.50	337'671.85
Wasser	20'770.50	31'002.--	34'535.60	27'375.45	57'710.90	159'317.05
Kanalisation	43'904.75	63'416.95	65'497.70	65'581.60	142'164.05	164'625.75
Feuerwehr	11'580.50	19'092.75	21'707.15	38'396.40	32'670.15	30'259.35
Wald	70'345.75	119'354.05	123'875.85	159'250.15	115'193.35	121'652.20
Alpen und Weiden	8'015.90	16'349.55	16'515.10	15'922.75	30'394.50	12'594.25
Bauwesen, Öffentliche Arbeiten, Strassen	145'742.65	236'535.68	209'349.63	263'719.05	360'034.60	362'515.05
Ausgaben total	914'675.45	1'380'531.47	1'390'263.75	1'559'100.90	1'963'465.73	1'989'037.63

Jährliches
Wachstum in %

+ 53 %

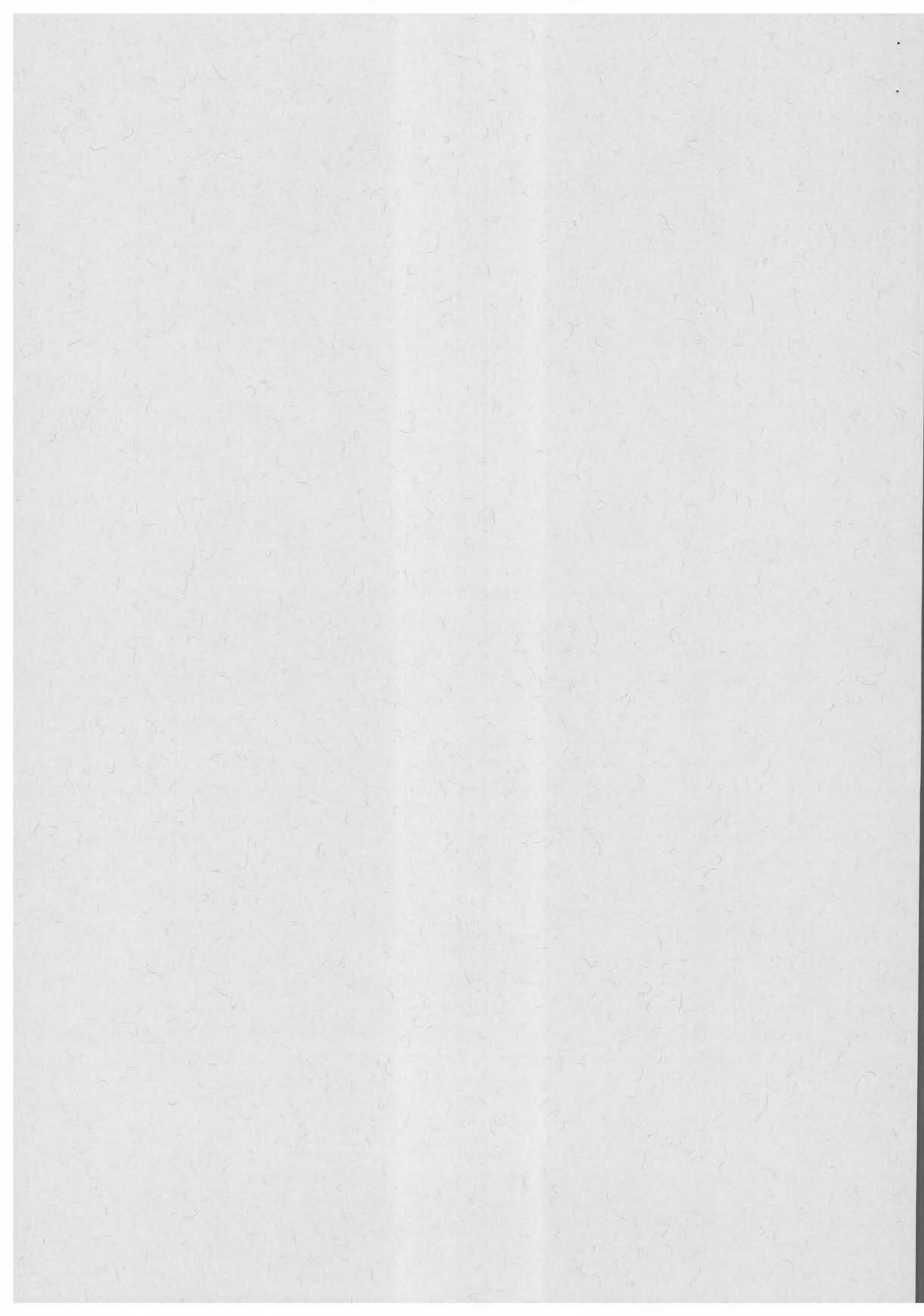
+ 1 %

+ 12

+ 26

+ 1

+ 118



3.1.2 Einnahmen

Bei gleicher Gliederung wie die Zusammenstellung der Ausgaben ergibt sich folgendes Bild:

Tab. 3: Gesamteinnahmen der Jahre 1971 - 1976 gemäss Gemeinderechnungen

Die Gesamteinnahmen stiegen in der beobachteten Periode um 63 % und bleiben somit hinter dem Wachstum der Ausgaben. Ueberdurchschnittlich stiegen die Einnahmen aus den Gebühren und Beiträgen für Kanalisation und Strassenbau. Die Entwicklung der Einnahmen erfolgte weniger kontinuierlich als jene der Ausgaben. Die Gesamteinnahmen verliefen ungefähr proportional zu den Einnahmen aus Steuern und Taxen, welche rund 70 % der Gesamteinnahmen ausmachen.

3.1.3 Saldo der Einnahmen und Ausgaben

In den letzten Jahren konnten im Minimum 30 % der Gesamteinnahmen für künftige Ausgaben reserviert werden, im Total rund 5,6 Mio. in 6 Jahren.

Tabelle 4: Saldo Einnahmen - Ausgaben

Jahr	Einnahmen	Ausgaben	Saldo	in % der Einnahmen
1971	1'906'994.43	914'675.45	992'318.98	52
1972	2'197'232.55	1'380'531.47	816'701.08	37
1973	1'966'440.24	1'390'263.75	576'176.49	30
1974	2'546'504.61	1'559'100.90	987'403.71	39
1975	3'115'408.62	1'963'465.73	1'151'942.89	37
1976	3'103'008.67	1'989'037.63	1'113'971.04	36
			5'638'514.19	

Finanzanalyse der Gemeinderechnungen der Jahre 1970 - 1976

Tabelle 3: Gesamteinnahmen gemäss Gemeinderechnungen

	1971	1972	1973	1974	1975	1976
Verwaltung	12'704.73	76.35	49.50	1'017.50	609.95	2'853.30
Oeffentliche Abgaben, Beiträge	-.--	10.--	11.--	-.--	-.--	1'500.--
Steuern, Taxen	71	73	62	60	74	70
Provisionen	1'364'273.20	1'619'355.80	1'230'249.89	1'541'383.49	2'316'757.07	2'166'671.94
Zinsen	13'116.95	18'875.40	18'638.55	55'696.35	54'060.15	114'948.18
Unterhalt Immobilien	-.--	-.--	-.--	-.--	-.--	-.--
Polizei-, Friedhof- und Abfuhrwesen	35'134.80	46'997.--	53'810.75	65'594.05	67'436.40	56'231.55
Pachten	135'780.15	202'463.45	220'982.95	248'014.35	251'858.25	266'858.--
Schule	38'854.05	50'206.40	54'975.70	59'786.15	59'007.80	65'913.80
Wasser	189'341.65	56'938.15	68'119.20	119'662.85	117'708.60	159'317.05
Kanalisation	14'150.--	87'595.65	173'913.40	267'970.15	150'747.80	164'625.75
Feuerwehr	142.05	90.40	350.--	50.--	1'287.70	5'394.95
Wald	84'262.55	90'601.75	129'469.85	168'475.75	72'676.25	51'415.85
Alpen und Weiden	4'350.--	5'308.70	4'640.--	4'820.--	6'540.--	7'702.55
Bauwesen, öffentliche Arbeiten	14'884.30	18'713.50	11'229.45	14'033.95	16'418.65	39'575.75
Total Einnahmen	1'906'994.43	2'197'232.55	1'966'440.24	2'546'504.61	3'115'408.62	3'103'008.67

Jährliches
Wachstum in %

+ 15

- 10

+ 30

+ 22

- 0,4

+ 63

3.1.4 Schuldzinsen, Reserven

Die Gemeinde hat keine Schuldzinsen. So ist auch das Gemeindehaus als grössere Investition der letzten Jahre bereits abgeschrieben.

Die ausgesprochen gute Ertragslage der Gemeinde zeigt der Verlauf der Reserven.

Tab. 5:	Reserven	bei	Investitionen
72	1.92 Mio		0.89 Mio
73	1.95 Mio		0.85 Mio
74	2.04 Mio		0.53 Mio
75	2.84 Mio		0.36 Mio
76	3.4 Mio		1.47 Mio

3.1.5 Eigenfinanzierungsquote 1971 - 1976

Die Eigenfinanzierungsquote rechnet sich aus

$$EF = 100 \left(1 + \frac{\text{Einnahmen} - \text{Ausgaben}}{\text{Investitionsvolumen}} \right)$$

Saldo Einnahmen - Ausgaben 1971 - 1976 : 5'638'514.19

Investitionsvolumen 1971 - 1976 : 5'528'051.25

Eigenfinanzierungsquote 1971 - 1976 : 202 % !

3.1.6 Steuerziffern

Der Steuerfuss in der Gemeinde beträgt 91 % der Kantonssteuer.

Die Wehrsteuernkopfquote beträgt für die 16. Periode 133.1 %

3.2 Investitionsbedarfsprogramm

3.2.1 Zusammenfassung

Tab. 6: Zeigt die Zusammenstellung der künftigen Investitionsvorhaben nach Gesamtkosten und den Anteil der Gemeinde. Die Beiträge von Bund und Kanton sowie Dritter sind in der detaillierten Zusammenstellung berücksichtigt.

Der Investitionsbedarf für Strassenbau, Wasserversorgung und Kanalisation ist auf den folgenden Seiten detailliert.

Tabelle 6: Investitionsbedarf

	1. Etappe		2. Etappe		Reserve	
	Total	Anteil Gemeinde	Total	Anteil Gemeinde	Total	Anteil Gemeinde
Strassenbau	6'923	2'964	6'810	4'112	3'187	2'740
Beleuchtung	250	250	250	250	150	150
Wasserversorgung	1'528	1'348	717	632	1'620	1'245
Kanalisation	1'874	1'257	638	412	820	246
<u>Hochbauten</u>						
Kindergarten	100	100				
Schulhauserw.			4'000	4'000		
Sportauslagen			3'000	3'000		
Wohnungsbau	5'500	5'500	?	?	?	?
Total	16'175	11'419	15'415	12'406	5'777	4'321

Für den Ausbau der Kanalisation und den Wohnungsbau sind bereits 1,2 Mio bzw. 5,5 Mio bewilligt.

Damit hat die Gemeinde in den nächsten 5 Jahren noch zusätzlich rund 5 Mio für weitere Vorhaben aufzubringen.

In der 2. Etappe sorgen Strassensanierungen, die Schulhauserweiterung sowie Sportanlagen für grössere Ausgaben.

3.2.2 Detaillierte Zusammenstellung

Abkürzungen:

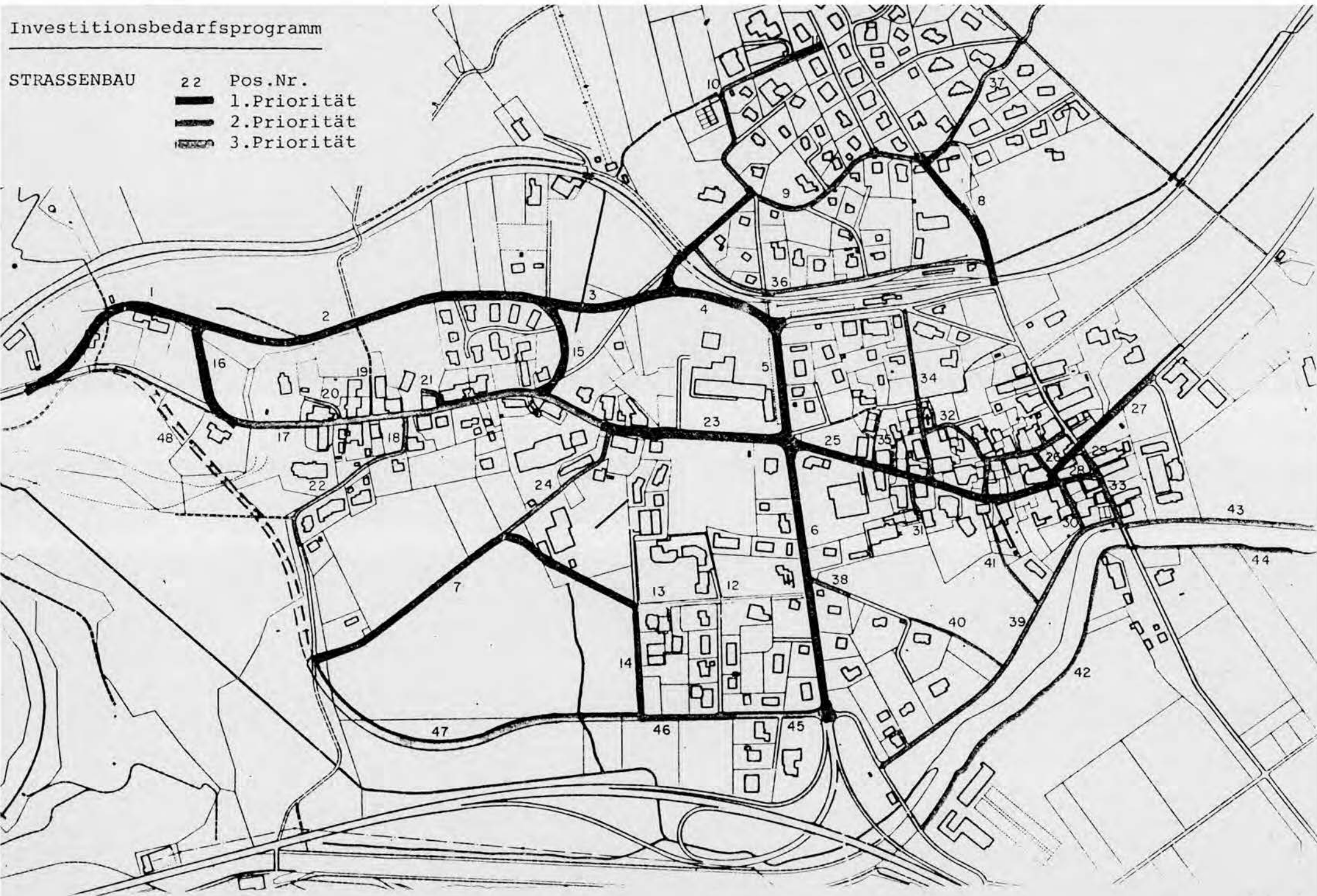
Pos.	:	Nummer	gemäss Planbeilage
Zonen	:	DZ	Dorfzone
		DEZ	Dorferweiterungszone
		A	Wohnzone A
		B	Wohnzone B
		C	Wohnzone C
		D	Wohn-Gewerbezone D
		E	Wohn-Gewerbezone E
		F	Gewerbezone
		ÖBA	Zone für öffentl. Bauten und Anlagen
Art	:	n	neu
		e	ersetzen
Arbeit	:	N	Neubau
		V	Verbreiterung
		U	Unterbau
		B	Belag
		E	Entwässerung
Bed.	:	N	Nachholbedarf
		E	Entwicklungsbedarf
		W	Wahlbedarf

Die Zusammenstellung der Kosten basiert teilweise auf bestehenden Kostenberechnungen. Wo keine vorhanden sind, wurden die Kosten über Vergleichswerte ermittelt. Gesamthaft ersetzt die Kostenzusammenstellung keine detaillierte Berechnung.

Investitionsbedarfsprogramm

STRASSENBAU

- 22 Pos.Nr.
1. Priorität
2. Priorität
3. Priorität



STRASSENBAU			Beschreibung					Baukosten		Landerwerb			Kosten	Kostenbeiträge in %				Etappierung Gmd		
Pos.	Zone	Bezeichnung	Art.	Arbeit	Länge ml	Breite ml ø	Eigt.	Fr/m2 Fr/ml	Total in Fr 1000	m2	Fr/m2	Total in Fr 1000	Total in Fr 1000	Gmd.	Kanton	Dritte	Bed.	1.	2.	Res.
1		Neue Kl. Str.	n	N	130	6+2		220.-	228.8	1170	130.-	152.1	380.9	25	75	-	E	95.2	-	-
			n	E	130			50.-	6.5				6.5	25	75	-	E	1.6	-	-
2		Neue Kl. Str.	n	N	450	6+2		220.-	792.0	4050	130.-	526.5	1318.5	25	75	-	E	329.6	-	-
			n	E	450			50.-	22.5				22.5	25	75	-	E	5.6	-	-
3		Neue Kl. Str.	n		350	100		500.-	175.0				175.0	25	75	-	E	43.8	-	-
			n	N	130	6+2		220.-	228.8	1170	130.-	152.1	380.9	25	75	-	E	95.2	-	-
4		Neue Kl. Str.	n	E	130			50.-	6.5				6.5	25	75	-	E	1.6	-	-
			n	N	120	6+2		220.-	211.2	1080	130.-	140.4	351.6	25	75	-	E	87.9	-	-
5		Neue Kl. Str.	n	E	120			50.-	6.0				6.0	25	75	-	E	1.5	-	-
			e	VBU	130	6+2		220.-	228.8				228.8	25	75	-	E	57.2	-	-
			n	E	130			50.-	6.5				6.5	25	75	-	E	1.6	-	-
									1912.6			971.1	2883.7					720.8	-	-
6		Kantonsstr.	e	VBU	310	6+2		220.-	545.6	310	130.-	40.3	585.9	25	75	-	N	146.5	-	-
			n	E	310			50.-	15.5				15.5	25	75	-	N	3.9	-	-
7		Suol Crasta	n	N	410	5.2+2		140.-	413.3				413.3	20	-	70	E	124.0	-	-
			n	E	410			50.-	20.5				20.5	20	-	70	E	6.0	-	-
8		Pradatsch Sur	n	N	200	5.2+2		200.-	288.0	900	200.-	180.0	468.0	20	-	70	N	282.0	-	-
			n	E	200			50.-	10.0				10.0	20	-	70	N	5.0	-	-
9		Seglias	e	VUB	350	5.2+2		200.-	504.0	1340	200.-	268.0	772.0	20	-	70	N	116.0	200	-
			n	E	350			50.-	17.6				17.6	20	-	70	N	4.0	20	-
10		Unterführung Ringstr. Seglias	n	N	8	8		3500.-	224				224	20	-	-	N	224	-	-
			e	VUB	220	4.5		190.-	188.1	140	200.-	28.0	216.1	20	-	70	N	1.8	-	-
11		Verb. Lavinastr	n	E	220			50	11.0				11.0	20	-	70	N	5.5	-	-
			n	N	30	4.5		190.-	27.0	150	200.-	30.0	57.0	20	-	70	N	40.0	-	-
12		Zufahrt Suol Crasta	n	E	30			50.-	1.5				1.5	20	-	70	N	1.0	-	-
			n	N	100	5.2+2		150.-	108.0	800	150.-	120.0	228.0	20	-	70	N	159.6	-	-
			n	E	100			50.-	5.0				5.0	20	-	70	N	3.5	-	-
													5929.0					1695.4	480.9	-

STRASSENBAU			Beschreibung					Baukosten		Landerwerb			Kosten	Kostenbeiträge in %				Etappierung Gmd		
Pos.	Zone	Bezeichnung	Art.	Arbeit	Länge ml	Breite ml ø	Eigt.	Fr/m2 Fr/ml	Total in Fr 1000	m2	Fr/m2	Total in Fr 1000	Total in Fr 1000	Gmd.	Kanton	Dritte	Bed.	1.	2.	Res.
		Übertrag											5929.0					1695.4	480.9	-
13		Zufahrt Sued Crasta	a	VUB	90	5.2+2		150.-	97.2	300	150.-	45.0	142.2	70	-	30	W	-	99.5	-
			n	E	90			50.-	4.5				4.5	70	-	30	E	-	3.2	-
14		Zufahrt Sued Crasta	e	UBT	120	5.2+2		140.-	121.0				121.0	70	-	30	E	-	60.0	24.7
			n	E	120			50.-	6.0				6.0	70	-	30	E	-	4.2	-
15		Zufahrt Crasta E	e	VUB	110	5.2+2		150.-	118.8	800	130.-	104	222.8	100	-	-	N	222.8	-	-
			n	E	110			50.-	5.5				5.5	100	-	-	N	5.5	-	-
16		Zufahrt Crasta W	n	N	120	5.2+2		190.-	164.2	960	130.-	124.8	289.0	100	-	-	E	289.0	-	-
			n	E	120			50.-	6.0				6.0	100	-	-	E	6.0	-	-
17	D2	Crasta Dorf	e	UB	300	~5.2		220.-	343.2				343.2	100	-	-	N	-	343.2	-
			n	E	300			50.-	15.0				15.0	100	-	-	N	-	15.0	-
18	D2	Brunnenplate	e	VB	50	4.5		150.-	33.8	80	200.-	16.0	49.8	7	-	30	N	-	34.9	-
			n	E	50			50.-	2.5				2.5	70	-	30	N	-	1.8	-
19	D2	Zufahrt Meng. Fr.	e	B	50	3.0		150.-	22.5				22.5	30	-	70	N	-	15.8	-
			n	E	50			50.-	2.5				2.5	30	-	70	N	-	1.8	-
20	D2	Zuf. Villa Singer	e	B	50	3.0		150.-	22.5				22.5	30	-	70	N	-	15.8	-
			n	E	50			50.-	2.5				2.5	30	-	70	N	-	1.8	-
21	D2	Zuf. Sülmuot	e	B	30	2.5		150.-	11.3				11.3	30	-	70	N	-	1.0	-
			n	E	30			50.-	1.5				1.5	30	-	70	N	-	1.0	-
22	D2	Brunnenpl. - S. Crasta	e	BU	140	4.0		160.-	89.6				89.6	30	-	70	N	-	22.7	-
			n	E	140			50.-	7.0				7.0	30	-	70	N	-	2.9	-
23		Via Maistra	e	UB	300	5.2-6+2+2		200.-	538.2				538.2	100	-	-	N	538.2	17.8	-
			n	E	300			50.-	15.0				15.0	100	-	-	N	15.0	-	-
24		Kant. Bank - S. Crasta	e	BU	160	3.5		150	84.0				84.0	30	-	70	N	-	24.0	-
			n		160			50.-	8.0				8.0	30	-	70	N	-	8.0	-
													7941.1					2588.2	1429.6	24.7

STRASSENBAU			Beschreibung					Baukosten		L a n d e r w e r b			Kosten	Kostenbeiträge in %			E t a p p i e r u n g Gmd			
Pos.	Zone	Bezeichnung	Art.	Arbeit	Länge ml	Breite ml ø	Eigt.	Fr/m2 Fr/ml	Total in Fr 1000	m2	Fr/m2	Total in Fr 1000	Total in Fr 1000	Gmd.	Kanton	Dritte	Bed.	1.	2.	Res.
		Übertrag											7941.1					2588.7	1429.6	24.7
25	D2	Via Maistra	e	UB	310	~4.7	K	220.-	320.5	600	200.-	120	440.5	25	75	-	N	110.1	-	-
			n	E	310			50.-	15.5				15.5	25	75	-	N	3.6	-	-
			e	T	100	2		150.-	30.0				30.0	25	75	-	N	7.5	-	-
26	J2	Kl. Str. - Sam.	e	UB	90	~4.7	K	220.-	93.1				93.1	25	75	-	N	23.3	-	-
			n	E	90			50.-	4.5				4.5	25	75	-	N	1.1	-	-
27		Kl. Str. - Sam.	e	UB	110	6+2	K	220.-	145.2	110	150	16.5	161.7	25	75	-	W	-	20.4	20.0
			n	E	110			50.-	5.5				5.5	25	75	-	W	-	0.7	0.7
28	D2	Via Maistra	e	UB	40	~4.3	K	200.-	34.4				34.4	25	75	-	N	-	8.6	-
			n	E	40			50.-	2.0				2.0	25	75	-	N	-	0.5	-
29	D2	Jann - Chr. Gasse	e	UB	30	~4.5	G	200.-	27.0				27.0	100	-	-	N	-	27.0	-
			n	E	30			50.-	1.5				1.5	100	-	-	N	-	1.5	-
30	D2	Via M. - Inn Prom	e	B	50	3.0	G	150.-	22.5				22.5	30	-	70	N	6.8	-	-
			n	E	50			50.-	2.5				2.5	30	-	70	N	0.8	-	-
31	D2	Foto Filli - Schulh.	e	B	50	5.2	G	150.-	39.0				39.0	70	-	30	N	27.3	-	-
			n	E	50			50.-	2.5				2.5	70	-	30	N	1.7	-	-
32	D2	Hanigasse + Zuf.	e	BU	250	3.5	G	170.-	148.8				148.8	30	-	70	N	44.6	-	-
			n	E	250			50.-	12.5				12.5	30	-	70	N	4.2	-	-
33	D2	Kl. Str. - Pontr.	e	UB	70	5.1	K	200.-	71.4				71.4	25	75	-	N	-	17.9	-
			n	E	70			50.-	3.5				3.5	25	75	-	N	-	0.9	-
34	D2	Kirchgasse	e	UB	180	4.0	G	180.-	129.6				129.6	100	-	-	N	129.6	-	-
			n	E	180			50.-	9.0				9.0	100	-	-	N	9.0	-	-
35	D2	Zuf. Donatsch	e	B	30	4.0	G	150.-	18.0				18.0	30	-	70	N	5.4	-	-
			n	E	30			50.-	1.5				1.5	30	-	70	N	0.5	-	-
36	W2 B	entlang Bahntr	e	VUB	340	4.5	G	180.-	275.4				275.4	30	-	70	N	-	82.6	-
			n	E	340			50.-	17.0				17.0	30	-	70	N	-	5.1	-
37	W2 B	Baug. - Schlattlin	e	UB	150	4.5	G	180.-	121.5	375	200.-	75.0	196.5	30	-	70	N	-	59.0	-
			n		150			50.-	7.5				7.5	30	-	70	N	-	2.5	-
													9714					2964.2	1656.3	45.4

STRASSENBAU			Beschreibung					Baukosten		Landerwerb			Kosten	Kostenbeiträge in %				Etappierung Gmd.		
Pos.	Zone	Bezeichnung	Art.	Arbeit	Länge ml	Breite ml ø	Eigt.	Fr/m2 Fr/ml	Total in Fr 1000	m2	Fr/m2	Total in Fr 1000	Total in Fr 1000	Gmd.	Kanton	Dritte	Bed.	1.	2.	Res.
		Übertrag											9714.0					2964.2	1676.3	45.4
38		Zufahrt Grevas	e	B	50	4.5		150.-	33.8				33.8	30	-	70	E	-	10.1	-
			n	E	50			50.-	2.5				2.5	30	-	70	E	-	0.8	-
39		Innpromenade	e	B	380	2.2	G	130.-	108.7				108.7	100	-	-	N	-	108.7	-
40		Fussverb. Inn-Sch.	n	F	120	2.2	G	130.-	34.3				34.3	100	-	-	E	-	34.3	-
41		Fussverb. Inn-V.M	n	F	100	2.2		130.-	28.6				28.6	100	-	-	E	-	28.6	-
42		Innpromenade R	n	F	400	2.2		130.-	114.4			Wegrecht	114.4	100	-	-	W	-	114.4	-
43		Innpromenade L	n	F	800	2.2		130.-	228.8			Wegrecht	228.8	100	-	-	E	-	228.8	-
44		Forts. Innpr. R	n	F	1100	2.2		130.-	314.6			Wegrecht	314.6	100	-	-	W	-	64.6	250.0
45		Entl. Str. Sud Crasta	e	VUB	110	6+2		180.-	158.4	200	150.-	30.0	188.4	100	-	-	E	-	-	188.4
46		Entl. Str. Sud Crasta	e	VUB	80	6+2		180.-	115.2	150	150.-	22.5	137.7	100	-	-	E	-	100.0	37.7
			n	E	80			50.-	4.0				4.0	100	-	-	E	-	4.0	-
47		Entl. Str. Sud Crasta	n	N	400	6+2		200.-	640.0	3600	130.-	468.0	1108.0	70	-	30	E	-	-	775.6
			n	E	400			50.-	20.0				20.0	70	-	30	E	-	-	14.0
48		Entl. Str. Sud Crasta	n	N	400	6+2		220.-	844.8	4720	130.-	561.6	1406.4	100	-	-	E	-	-	1406.4
			n	E	480			50.-	24.0				24.0	100	-	-	E	-	-	24.0
		Zufahrt Stärensee	e	UB	2800	4.5	G	140.-	1764.0				1764.0	70	20	10	N	-	1234.8	-
		Zuf. Rest. Staz	e	B	150	4.5	G	140.-	94.5				94.5	30	-	70	N	-	28.4	-
		Zuf. Alp Staz	e	B	1600	4.5	G	140.-	1008.0				1008.0	30	30	40	N	-	302.4	-
		Weg Alp Sal. Laret	e	B	1300	2.2	G	140.-	400.4				400.4	70	30	40	N	-	120.1	-
		Weg Alp Laret-Send	e	B	600	2.2	G	140.-	184.8				184.8	70	30	40	N	-	55.4	-
		Weg Alp Laret	e	B																
		Zuf. Schiessstand	e	B																
		Scheibensock	e	B																
		Champagnatscha	e	B																
													16919.9					2964.2	4111.7	2738.5

Investitionsbedarfsprogramm

WASSERVERSORGUNG

12

Pos.Nr.



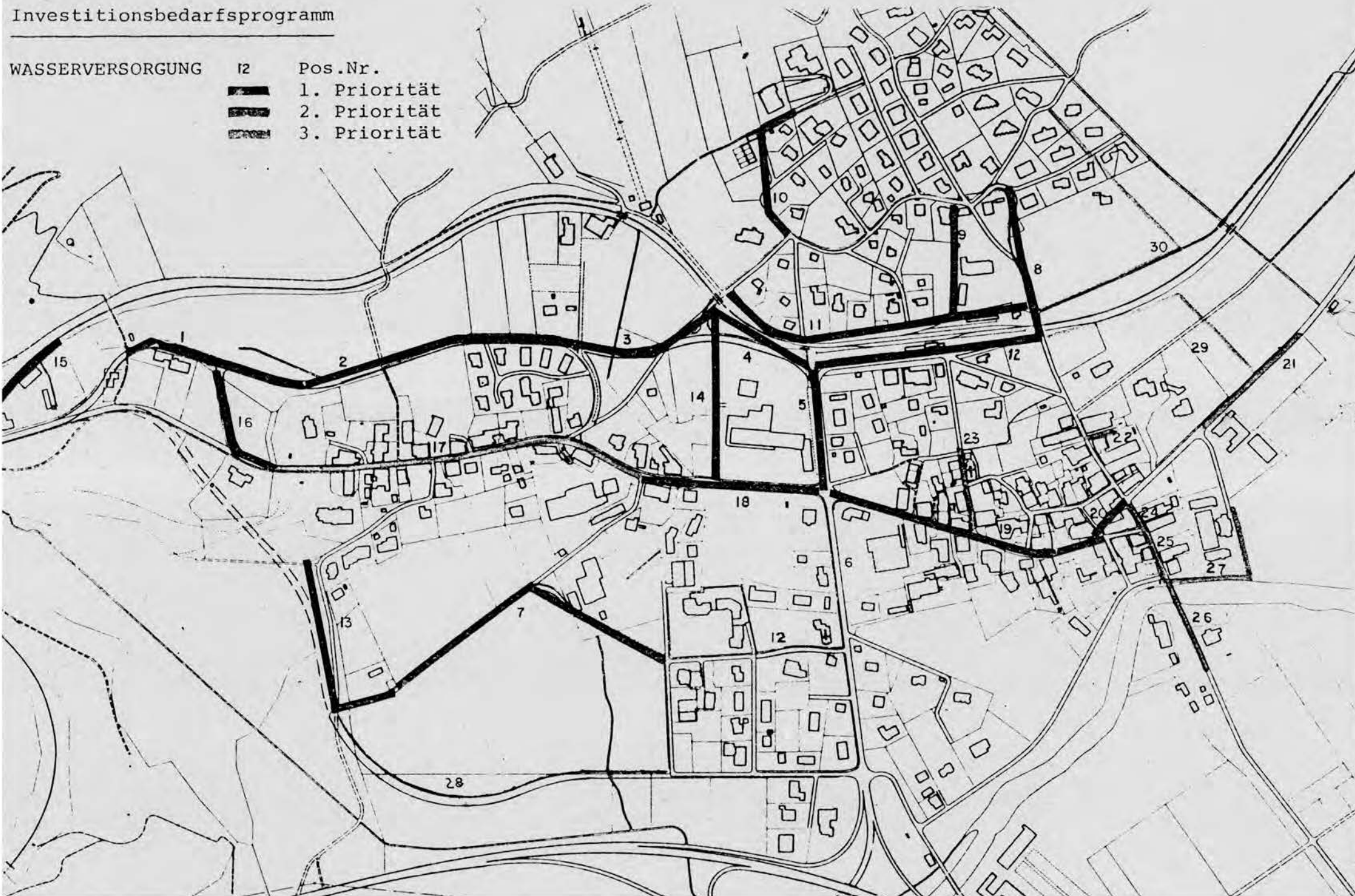
1. Priorität



2. Priorität



3. Priorität



WASSERVERSORGUNG			Beschreibung					Baukosten		L a n d e r w e r b			Kosten	Kostenbeiträge in %				E t a p p i e r u n g Gmd.		
Pos.	Zone	Bezeichnung	Art.	Arbeit	Länge ml	Breite ml ø	Eigt.	Fr/m2 Fr/ml	Total in Fr 1000	m2	Fr/m2	Total in Fr 1000	Total in Fr 1000	Gmd.	Kanton	Dritte	Bed.	1.	2.	Res.
1		Fuolla	n		100	200		500.-	50				50	100	-	-	E	50	-	-
		1 Hydr.	n		1			4000.-	4				4	100	-	-	E	4	-	-
2		Neue Kl. Str.	n		380	200		500.-	190				190	100	-	-	E	190	-	-
		3 Hydr.	n		3			4000.-	12				12	100	-	-	E	12	-	-
3		Neue Kl. Str.	n		120	200		500.-	60				60	100	-	-	E	60	-	-
		1 Hydr.	n		1			4000.-	4				4	100	-	-	E	4	-	-
4		Einm. Seglias-Bhf.	e		130	200		500.-	65				65	100	-	-	N	65	-	-
5		Via Maistra-Bhf.	e		130	150		350.-	45.5				45.5	100	-	-	N	45.5	-	-
		1 Hydr.	n		1			4000.-	4				4	100	-	-	N	4	-	-
6		Bahnhof	e		240	200		500.-	120				120	100	-	-	N	120	-	-
		1 Hydr.	n		1			4000.-	4				4	100	-	-	N	4	-	-
7	B	Suot Crasta	n		410	150		350.-	143.5				143.5	30	-	70	E	43	-	-
		5 Hydr.	n		5			4000.-	20				20	30	-	70	E	6	-	-
8		Pradatsch Sur	n		200	200		500.-	100				100	100	-	-	N	100	-	-
9		Sägerei	n		180	100		250.-	45				45	30	-	70	N	13.5	-	-
10		Ring Seglias	n		180	150		350.-	63				63	100	-	-	N	63	-	-
11		entl. Bahntrasse	n		340	150		350.-	119				119	100	-	-	N	119	-	-
		3 Hydr.	n		3			4000.-	12				12	100	-	-	N	12	-	-
12		Zufahrt S. Crasta	n		100	100		250.-	25				25	100	-	-	N	25	-	-
13	B	Ring Suot Crasta	n		130	200		500.-	65				65	100	-	-	E	65	-	-
		1 Hydr.	n		1			4000.-	4				4	100	-	-	E	4	-	-
14	A	Crasta Palace	n		170	100		250.-	42.5				42.5	50	-	50	E	21	-	-
		1 Hydr.	n		1			4000.-	4				4	50	-	50	E	2	-	-
15	B	Freihof	e		80	100		250.-	20				20	30	-	70	N	6	-	-
16	B	Zuf. Crasta	n		120	200		500.-	60				60	100	-	-	E	60	-	-
17	D2	Crasta	e		300	150		500.-	150				150	100	-	-	N	-	150	-
18	A	Via Maistra	e		300	150		350.-	105				105	100	-	-	N	70	35	-
19	D2	Via Maistra	e		310	150		500.-	155				155	100	-	-	N	155	-	-
20	D2	Via Maistra	e		50	150		500.-	25				25	100	-	-	N	25	-	-
									1712.5				1712.5					1348	185	-

WASSERVERSORGUNG			Beschreibung					Baukosten		Landerwerb		Kosten	Kostenbeiträge in %				Etappierung Gmd.			
Pos.	Zone	Bezeichnung	Art.	Arbeit	Länge ml	Breite ml ø	Eigt.	Fr/m2 Fr/ml	Total in Fr 1000	m2	Fr/m2	Total in Fr 1000	Total in Fr 1000	Gmd.	Kanton	Dritte	Bed.	1.	2.	Res.
		Übertrag											1712.5					1348	185	-
21		Kl. Str. Jamaden	n		140	150		350.-	49				49	100			E	-	49	-
		1 Hydr.	n		1			4000.-	4				4	100			E	-	4	-
22	D2	Lium	e		40	100		300.-	12				12	100			N	-	12	-
23	D2	Kirchgasse	e		50	100		300.-	15				15	100			N	-	15	-
		1 Hydr.	n		1			4000.-	4				4	100			N	-	4	-
24	D2	Jann Chr. Gasse	e		30	200		500.-	15				15	100			N	-	15	-
25	D2	Rosatsch	e		70	200		500.-	35				35	100			N	-	35	-
26	DEF	Bernina	n		100	100		250.-	25				25	100			E	-	25	-
		1/2 Dücker	n					150000.-	75				75	30	-	70	E	-	22.5	-
27	D2	Innauer	n		150	150		350.-	52.5				52.5	100	-	-	E	-	52.5	-
		1 Hydr.	n		1			4000.-	4				4	30	-	70	E	-	1	-
28	B	Pros d'Isles	n		400	150		350.-	140				140	30	-	70	E	-	-	42
		4 Hydr.	n		4			4000.-	16				16	30	-	70	E	-	-	5
29	DEF/üG	Pradatsch	n		310	150		350.-	108.5				108.5	30	-	70	E	-	-	22
	B/üG	Pradatsch	n		250	150		350.-	87.5				87.5	30	-	70	E	-	-	26
	ü.G.	San Gian	n		150	100		250.-	37.5				37.5	100	-	-	N	-	37.5	-
		1 Hydr.	n					4000.-	4				4	100	-	-	N	-	4	-
	ü.G.	Res. Blois	n		1000 m ²								700	90	10	-	E	-	-	630
		Steuerung	n										200	85	15	-	E	-	170	
		Res. Plazöl	n		500 m ²								500	90	10	-	E	-	-	450
		Verb. Hg.																		
		Plazöl-Schlatten	n		270	100		250					67.5	90	10	-	E	-	-	60
													3864					1348	131.5	1245.0

Investitionsbedarfsprogramm

KANALISATION

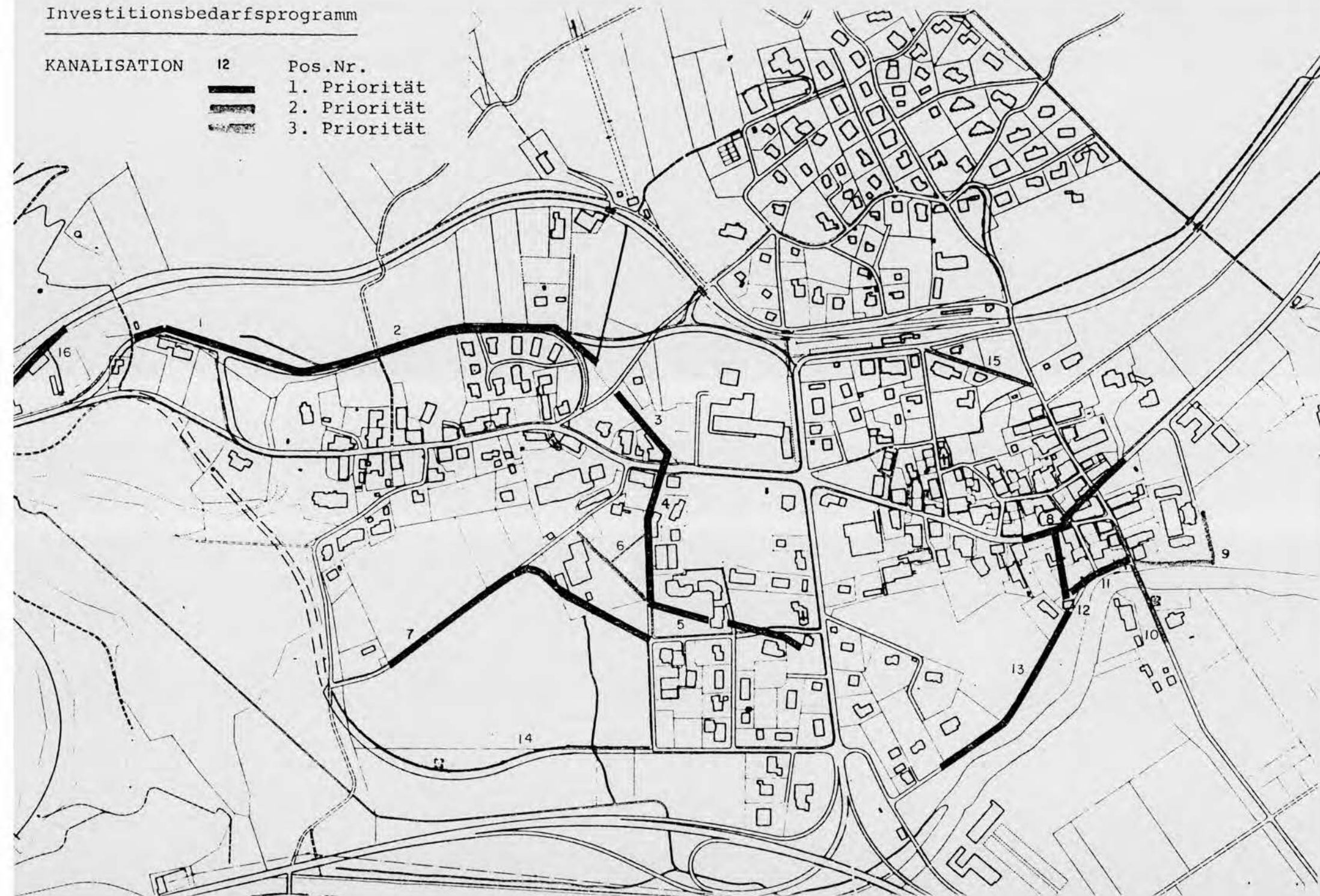
12

Pos.Nr.

1. Priorität

2. Priorität

3. Priorität



KANALISATION			Beschreibung					Baukosten		Landerwerb			Kosten	Kostenbeiträge in %				Etappierung Gmd.		
Pos.	Zone	Bezeichnung	Art.	Arbeit	Länge ml	Breite ml ø	Eigt.	Fr/m2 Fr/ml	Total in Fr 1000	m2	Fr/m2	Total in Fr 1000	Total in Fr 1000	Gmd.	Kanton	Dritte	Bed.	1.	2.	Res.
1		Fuolla	n		112				80				80	64	13	23	N	57	-	-
2		Neue Kl. Str.	n		400			700.-	280				280	70	10	20	N	196	-	-
3		Schacht 15 ² -16	n		80			600.-	48				48	20	10	20	N	30	-	-
4		16-17	n		130			600.-	78				78	20	10	20	N	55	-	-
5		17-18	n		220			600.-	132				132	20	10	20	N	92	-	-
6		Brauerei	e		120	60		450.-	54				54	30	-	20	E	-	16	-
7		Suot Crasta	n		410			600.-	246				246	30	-	20	E	74	-	-
8		Zulaufkanal	n														E			
		Entlastung	n														E			
9		Zulaufkanal	n														E			
10		Zulaufkanal	n						450				450	85	5	10	E	183	200	-
11		Zul. kanal Bernina	n	+PW	120	30		450.-	54 + 80				123	30	-	20	E	-	37	-
		Dücker 1/2	n					15000.-	75				75	30	-	20	E	-	23	-
12		Pumpwerk	n						320				320	64	13	23	E	205	-	-
13		Druckleitung	n						230				230	64	13	23	E	147	-	-
14		Proz d'Alas mit	n		400			600.-	240				240	30	-	20	E	-	-	72
		Pumpwerk	n						380				380	30	-	20	E	-	-	174
15		Bl. - leudig.	e		80	20		450.-	36				36	100	-	-	E	-	36	-
16		Schacht 11-12	n		160			700.-	110				110	64	13	23	N	70	-	-
		Sanierung der best. Leitungen	e		?								250				N	150	100	
													3332					1257	412	246

3.3 Finanzierungsplan

3.3.1 Grundsätze

Soweit möglich werden mit dem Abschluss der Revision gleichzeitig die Erschliessungsreglemente neu bearbeitet. Sie enthalten für die wichtigsten Aufgaben der Gemeinde Finanzierungsgrundsätze insbesondere für die Erhebung von Beiträgen und Gebühren zu Lasten Dritter.

3.3.2 Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen

Nur einzelne Positionen der Gemeinderechnung werden künftig geringer ausfallen (Zinsen, Wald). Sie beeinflussen die Gesamteinnahmen nur unwesentlich, sodass mit einer stabilen Entwicklung der Gesamteinnahmen gerechnet werden kann.

Ausgaben

Die meisten Positionen erfahren künftig eine Mehrbelastung. Da die Gemeinde über ausreichende Reserven verfügt, können die Investitionen für die Infrastruktur massiv erhöht werden.

3.3.3 Finanzierungsplan

Unter der Annahme, dass die Verwaltungskosten, d.h. im Falle von Celerina die Funktionskosten um jährlich zwischen 5 und 10 % wachsen, so verbleiben der Gemeinde für Investitionen in den nächsten 5 Jahren ca. 1.5 Mio Fr. jährlich. In den nachfolgenden Jahren erhöhen sich die investitionsabhängigen Folgekosten, so dass mit einem kleineren Investitionsvolumen zu rechnen ist. Werden vor allem in den nächsten Jahren die Reserven abgebaut, so kann die Gemeinde die im Investitionsprogramm vorgesehenen Kosten ohne weiteres aufbringen.

Tabelle 7: Finanzierungsplan

	- 1983		1983 -	1993
	Total	jährl.	Total	jährl.
Investitionsvolumen	11.4		12.4	
davon Reserve	3.7		-	
davon aus ordentl. Einnahmen	7.7	~ 1.5	12.4	~ 1.3

3.3.4 Finanzplan

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	Total
Funktionskosten	1150	1200	1280	1370	1470	1570	6890
Strasse	350	700	800	800	500	400	3200
Anlage- Wasser	200	300	350	350	200	150	1350
kosten Kanalis.	400	600	350	150	60	50	1210
Wohnungsb.	100	3400	500	500	500	500	5400
Folgekosten	-	-	120	150	200	220	690
Ausgaben	2200	6200	3400	3320	2930	2890	18740
Einnahmen	3000	3000	3000	3000	3000	3000	15000
aus Reserve	+800	-3200	-400	-320	+70	+110	-3740

Der Finanzplan zeigt eine hypothetische Finanzierungsmöglichkeit des Investitionsbedarfes.

Unter der Annahme, dass die Einnahmen stabil bleiben und die Investitionen für den kommunalen Wohnungsbau schon 1982 amortisiert sein sollen, kann schon zu Beginn der 80er Jahre wieder mit einem ausgeglichenen Gemeindehaushalt gerechnet werden.

Da Wasserversorgung und Kanalisation selbsttragend sein sollen, ist ab 1980 mit einem höheren Anteil der Gebühren an den Gesamteinnahmen zu rechnen. Gleichzeitig wurden auch Beiträge an die Strasseninvestitionen fällig.

Weitere Mittel können verfügbar sein, wenn man die Investitionen für den Wohnungsbau über die übliche Amortisationsfrist von 20 - 25 Jahren abschreibt. Dabei gilt es auch zu beachten, dass diese Investitionen eine Wertvermehrung des Gemeindevermögens bewirken.

Nicht berücksichtigt wurden Entschädigungen von ca. 1.5 Mio Franken für den Landerwerb in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die obigen Bemerkungen zeigen aber, dass der Finanzplan für die definitive Budgetierung ausreichenden Spielraum gewährt.

Im übrigen rechnet der Finanzplan mit einem 60%igen Anteil der Investitionen an den Gesamtausgaben, was dem Mittel der letzten Jahre entspricht.

Graphik 1 : Darstellung der Entwicklung der Einnahmen, Ausgaben und der Investitionen

