



Votaziuns communalas dils 14 d'avrel 2024

Via Cons

Credit

Ovra Solara Magriel

Dretg da construcziun



Pagina

I.	Resumaziun	3
II.	Messadi: Via Cons - Project e credit per la sanaziun dalla via	4 - 14
III.	Messadi: Ovra Solara Magriel - Dretg da construcziun	15 - 20
IV.	Contract pil dretg da construcziun	21 - 33

I. Resumaziun

Motivs da conceder il credit per la sanaziun dalla Via Cons

- Optimar igl access a numerus edifecis publics e differents quartiers
- Eliminar donns en connex cun urezis e tempiastas
- Investiziun en favur dalla segirtad
- El senn d'augmentar l'attractivitat vegn risguardau aschi bein sco pusseivel ils aspects da formaziun dalla cuntrada
- Ils parcadis vegnan manteni

Il cussegl da vischnaunca propona cun 10 encunter neginas vuschs e 2 abstenziuns da conceder il credit da frs. 1'849'000.-- per la sanaziun dalla Via Cons.

Motivs d'approbar il contract pil dretg da construcziun denter la vischnaunca e l'Ovra Solara Magriel SA

- Exequir il conclus dil pievel dils 22-10-2023 per la realisaziun d'in stabiliment fotovoltaic da gronda dimensiun sigl intschess dall'Alp Magriel
- Augmentar las energias regenerablas e garantir il provediment d'electricitad era igl unviern
- Novas ed impurtontas entradas en cassa communal, dallas qualas ins sa gia profitar il 2024
- Ils stabiliments vegnan cun risguard sin fauna e flora integrai aschi optimal sco pusseivel ella cuntrada
- A nossa natira vegn dau grond quitau

Il cussegl da vischnaunca propona cun 12 encunter 1 vusch d'approbar il contract pil dretg da construcziun.

II. Messadi: Via Cons - Project e credit per la sanaziun dalla via

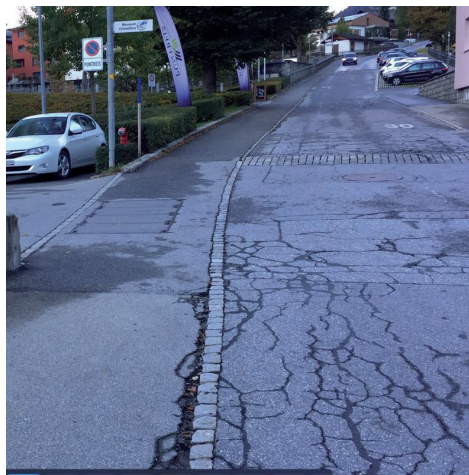
Stimadas convischinas e prezias convischins

1. Situaziun da partenza

Las autoritads communalas sefatschentan gia dapi 17 onns cun la sanaziun dalla Via Cons. Primarmein en connex cul remplazzament dalla canalisaziun e la separaziun dall'aua da plievgia e drenadi. Adina puspei eis ei stau necessari da refer donns caschunai vid la via entras la deflussiun en connex cun urezis e tempiastas. Cunzun la Banca Raiffeisen ei differentamein stada confruntada cun donns vid baghetg ed indrezs. La situaziun desolata dalla canalisaziun ha consequenzas negativas pils baghetgs cunfinonts ed era pil tgierp dalla via ch'ei vegnius deformaus e donnegiaus bravamein entras ils donns dalla canalisaziun.

Per la Via Cons manca la separaziun dallas auas piarsas. Tier urezis e catschadas ei la canalisaziun savens surcargada e damogna perquei buca l'aua. Sper quei che la deflussiun ei sutdimensiunada ei la canalisaziun en in schliet stan. Quei fatg han ins era constatau en connex cun la realisaziun dil plan general d'allontanament d'aua – Genereller Entwässerungsplan – ch'ei vegnius elaboraus l'entschatta dils onns 2000 ed approbaus entras igl UPA/ANU la fin digl onn 2007. Dalla deflussiun dalla Via Cons e dil nuv entuorn la casa communalada ein ins gia sefatschentaus en connex cul niev tunnel dalla viafier MGB e la renovaziun ed engrondaziun dalla staziun dalla Viafier retica ils onns 1990.

Muort la vegliadetgna ed il diever intensiv dalla Via Cons per l'avertura dils quartiers da Gonda, Dulezi e Cons sco via da rimnada ei la Via Cons vegnida strapazzada malamein.



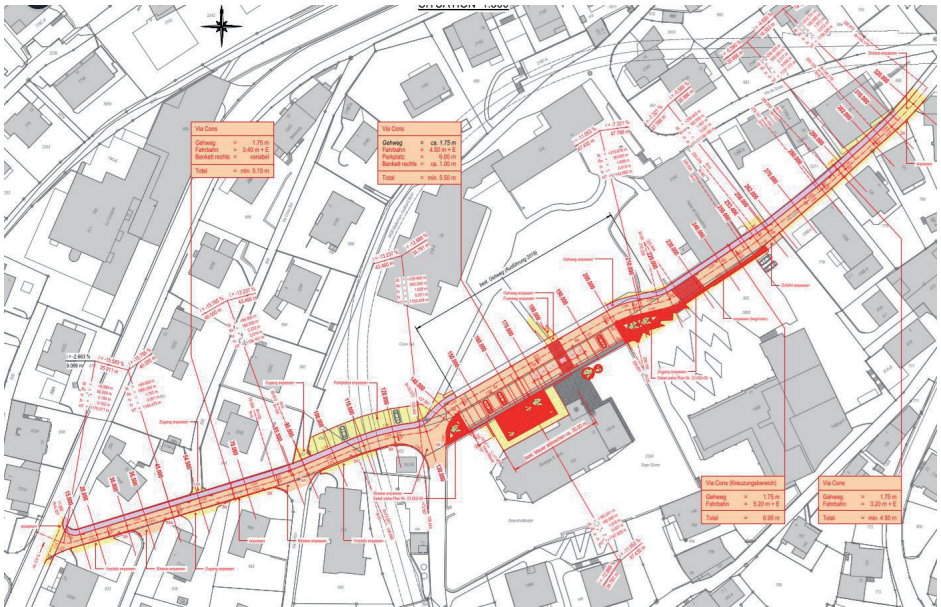
Sin fundament da quella situaziun ha la suprastanza communal envidau avon strusch in onn tschun biros d'inschignier da suttammer in'offerta per las lavurs da sanaziun dalla Via Cons, il remplazzament dalla deflussiun cun risguardar la separaziun dallas auas sco era las ovras dils ulteriurs partenaris, la Corporaziun d'aua Spina da Vin, l'ovra electrica Repower e la Swisscom ed auters. Il project preliminar secatta ussa sin meisa, aschia ch'ei sa vegnir cuntinuau cun las lavurs d'approbaziun e cul project d'execuziun. La collaboraziun cun la Swisscom pudess esser ina sfida.

Tenor descripciun dalla submitsiun ei igl inschignier era vegnius incaricaus da risguardar en siu project las mesiras 09 tenor il rapport Metron concernent augmentar l'attractivitat dil Vitg. Per quei intent duei el rom dalla projectaziun era vegnir consultau in architect resp. inschignier dalla cuntrada (Landschaftsarchitekt) per era risguardar ils aspects dalla formaziun dalla cuntrada.

2. Descripciun dil project

2.1 Situaziun dalla Via Cons

Ils detagls concernent ils contuorns dalla baselgia e la colligiaziun cul spazi avon casa da scola vegnan sclari en connex cul project da construcziun. Il project "Center da sentupada per famiglias" – cuntenuis el preventiv 2024 – munta buca ina part dil project dalla Via Cons. Davart quei project vegn decidiu separadamein.



Plan 1: survesta sur gl'entir project

Profil 0 – 130
Via Alpsu – Via Sontga Gada

Sil tschancun naven dalla Via Alpsu entochen alla sbuccada dalla Via Sontga Gada existan las colligiaziuns cun la Via Pervenda, la Via Dulezi, la Via Cons-Sut sco era il Parcadi Columbin ed ulteriuras colligiaziuns e piazzas privatas. La geometria dalla via vegn sin quei tschancun pli u meins mantenida. Per la formaziun dils urs dil passapei e dalla via vegnan las normas digl uffeci da construcziun bassa dil Grischnun risguardadas. Quellas normas possibiliteschan era la deflussiun dall'aua sin via e duein garantir la segirtad necessaria. Las entradas existentas da vias sco era las sbuccadas privatas ella Via Cons, mirs e sochels cunfinonts che ston el rom dil project vegnir adattai alla geometria dalla via nova ed il passapei muntan ina part dil project dalla via. Lavurs supplementaras che san vegnir realisadas en connex cul project dalla via a favur dils proprietaris da schischom ein mintgamai da surpender entras il proprietari da terren pertuccau. Sin quei tschancun ei previu negins acquisti definitivs da terren.



Plan 2: Profil 0 – 130

Sil tschancun denter la Via Sontga Gada entochen sin l'altezia dil Parcadi Aviul - sut la halla Cons - ein las pli grondas midadas previdas. Per frenar la spertadad dils autos che carreschan sper il plaz-scola, il Center da sanadad Puntreis, la baselgia parochiala ed il santeri, vegn la geometria directa actuala interrutta cun brattar il liug dils parcadis cun la via. Ils parcadis vegnan spustai encunter il mir santeri, la ladezia dil passapei denter il parcadi ed il mir santeri vegn adattada, aschia ch'ei resta in passadi pils automobilists. Ils parcadis vegnan construi cun ina lungezia da 6.00 m, aschia ch'era vehichels pli liungs han plaz sil parcadi. Ils pedunzs fan diever dil passapei niev (2019). Quei possibilitescha dapli segirtad pil plaz-scola, aschia ch'ils affons ston buca cuorer pli denter ils autos parcai ora. Il passapei erigius igl onn 2019/20 resta mantenius sco tochen dacheu cun pintgas adattaziuns allas altezias resp. alla geometria dalla via nova.

Enteifer quei spazi preveda il studi per l'embellaziun dil Vitg mesiras specialas per augmentar l'attractividad dil Vitg. La gronda pendenza dalla Via Cons restrenscha denton las pusseivladads da crear grondas piazzas e surfatschas. Il project preveda denton d'adattar il mir santeri enviers il plaz-scola e d'integrar quei plaz pli fetg sco spazi aviert, aschia che la qualidad dil plaz avon baselgia sa vegnir augmentada pil publicum. Igl ei denton da risguardar la situaziun d'unviern cun las lavinas dil tetg-baselgia ch'impedeschan sin quei tschancun mesiras pli grondas. Per rundar giu quei spazi aviert ed ils parcadis duei vegnir plantau entginas plontas. En cumbinaziun cul plaz-scola, il plaz dil Center da sanadad Puntreis e la part dil santeri duei vegnir creau in spazi aviert per pedunzs, visitaders dallas differentas purschidas, affons ed attempai. Pils attempai ei dil reminent gia vegniu procurau cun caschun dalla realisaziun dalla surbaghegiada Sut Gliendas per ina colligiazion tier la baselgia ed il santeri, quei che possibilitescha d'adattar il spazi denter la Via Cons e la parcella Puntreis allas relaziuns semidadas. Attenziun speciala vegn dau alla colligiazion denter il Center da sanadad Puntreis ed il spazi avon casa da scola che vegn oz visitaus stediamein entras ils cussadents da Puntreis. Quei spazi a Cons porscha ina pusseivladad singulara da sentupada denter las differentas generaziuns. Muort munconza d'autras pusseivladads sa pil mument buca vegnir desistiu dils parcadis ella dimensiun sco quei ch'il studi da Metron prevedeva quei. Cun far diever da divers materials da differenta color e cun formar ils contuorns sa vegnir differenziau denter surfatschas da traffic (via, parcadis, passapei cun pedunzs etc.) e surfatschas che san survir ad in meglier sesentir denter las differentas purschidas.

Il spazi sil tschancun visavi la halla Cons vegn slargaus per saver possibiltar als vehichels motorisai da secruschar. A vesta dalla colligiazion gia existenta denter il Center da sanadad Puntreis e la surbaghegiada Sut Gliendas munta quella sligiazion negina grevezia pils cussadents da Puntreis per lur viadi en baselgia, sin santeri ni il spazi public enteifer la surbaghegiada Sut Gliendas. Sco gia menziunau vegn il passapei sper baselgia adattaus. Cheutras san ils automobilists extrar da lur vehichels ed han in access senza stuer far diever dil spazi sin via.

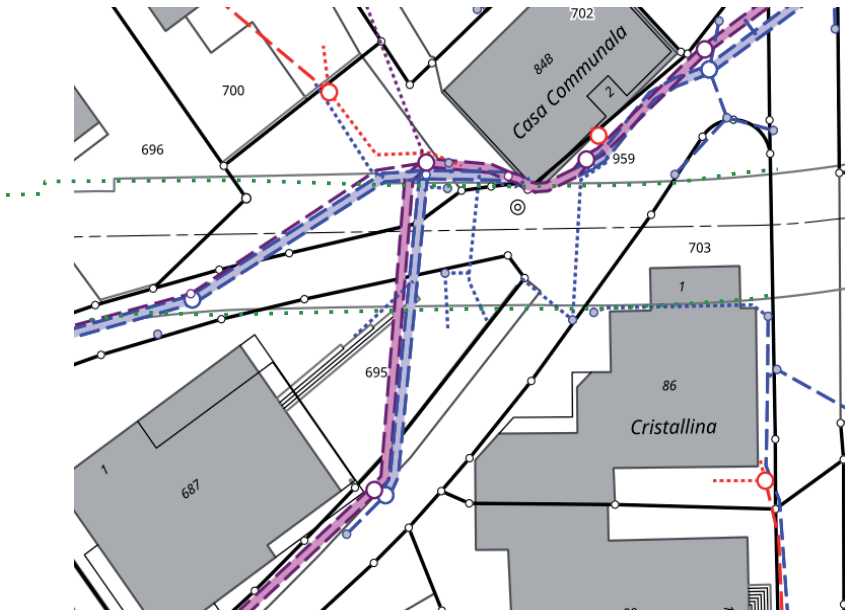
Profil 250 – 320

Halla Cons – parcadi Casa Hirundella

Sil tschancun dalla halla Cons entochen alla Via Lucmagn resta la geometria dalla via medemamein pli u meins sco tochen dacheu. La via sanada sbucca en la part dalla via cuvretga cun sulada avon casa communal. Il profil vegn sin quei tschancun ulteriuramein definius entras il tunnel dalla MGB che passa denter la casa communal e la Banca Raiffeisen envers la Via da Scola. Cheu sa il nivel dalla Via Cons buca vegnir sbassaus. Naven da cheu ein era las lingias dalla canalisaziun d'aua tschuffa e dalla deflussiun da plievgia e drenadi gia vegnidas preparadas cun caschun dalla construcziun dil tunnel dalla viafier MGB ils onns 1990. Las duas canalisaziuns traversan en quei liug il parcadi dalla Casa Hirundella e meinan sur la Via da Scola denter la casa communal ed il tunnel dalla viafier envers la Via dalla Staziun.



Plan 3: Profil 250 - 320

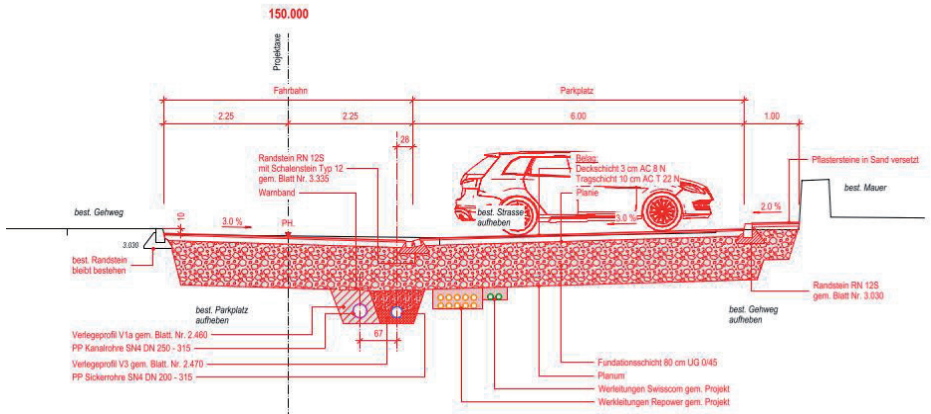


Plan 4: Canalisaziun avon casa communal

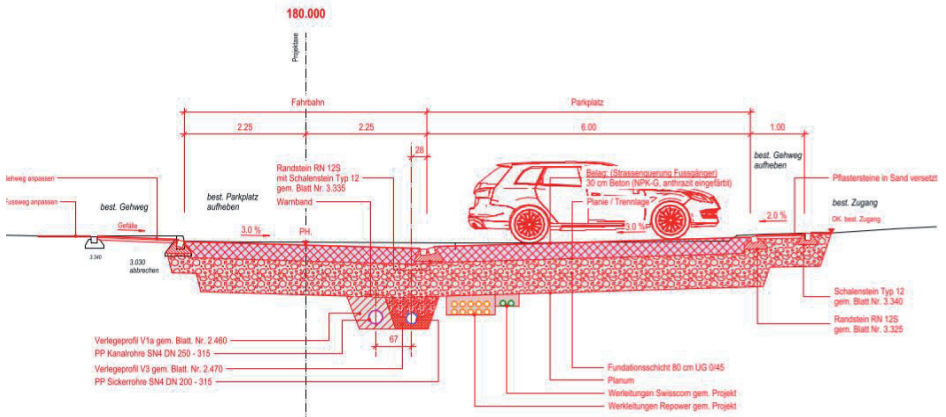
2.2 Profils normals

Il profils transversals dil project da sanaziun prevedan ina fundaziun nova. Il urs dalla via e dil passapei vegnan cunfinai cun crappa. Il passapei construius 2019 che vegn mantenius munta buca ina part dils profils che vegnan sanai da funs. Ulteriuramein ei definiu schematicamein ils conducts pil provediment e pigl allontanament. Per l'emprema gada vegn fatg diever d'in niev rost pils tumbins dalla deflussiun dalla via. Sin vias cun ina pendenza sco la Via Cons ein uviarchels defini entras igl uffeci da construcziun bassa buca secumprovai. En vesta ch'ils autos ein vegni pli liungs el decuors dils onns, eis ei previu da prolungir ils parcadis da 5 sin 6 m. Primarmein duei la Via Cons survir per l'avertura dil spazi/baghetgs publics a Cons e per l'avertura dils differents quartiers, specialmein Gonda (Via Sontga Gada), Dulezi (Via Dulezi e Via Pervenda), Cons (Via Cons-Sut) e buca sco via da transit per automobilists che fan diever dalla via per untgir il traffic sin las vias principalas. La via vegn concepida taluisa, ch'ella survescha en cass da basegns era al traffic grev per untgir il traffic che sa per in u l'auter motiv buca circular sin la Via Alpsu resp. la Via Lucmagn.

Per sutlingiar il spazi public che vegn utilisau buca mo pil traffic, mobein era per ulteriuras utilisaziuns el contuorn, vegn plantau ina u l'autra plonta. Per quels spazis ei vegni definiu suladas da crappa naturala. Las traversas che meinan naven dalla baselgia en scola ni cuntrari, resp. dil Center da sanadad Puntreis en halla Cons succedan en betun.

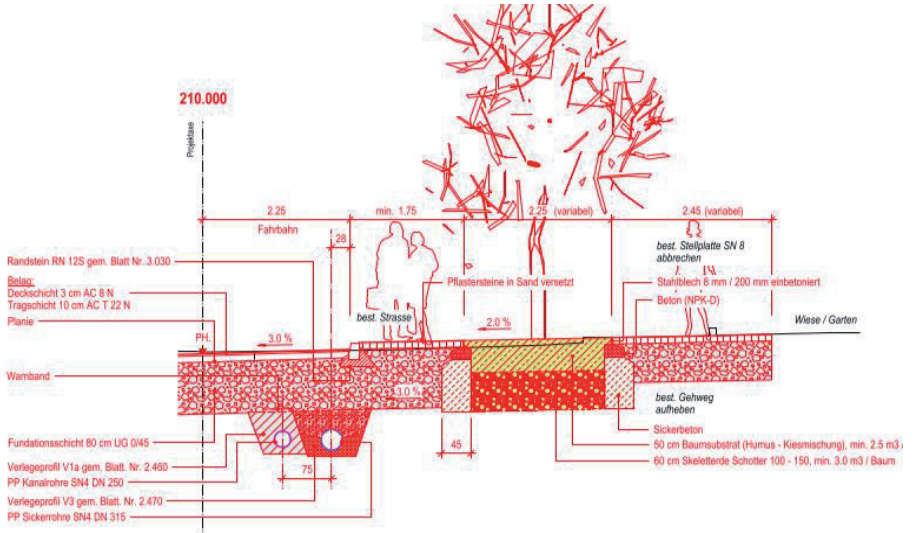


Plan 5: Profil 150

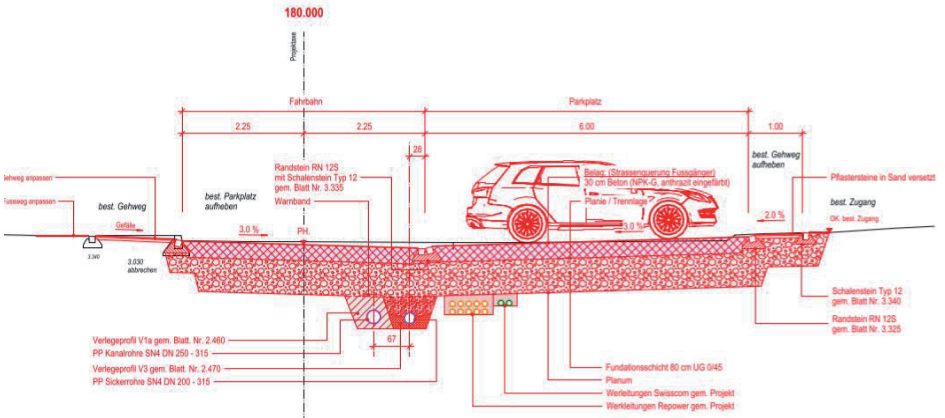


Plan 6: Profil 180

Colligaziun denter il plaz avon baselgia enviers il plaz-scola. Ina cuvrida sco tiel profil 180 ei era previda sin l'altezia dil profil 230 per facilitar als cussadents dil Center da sanadad Puntreis il viadi enviers il plaz avon halla Cons ed il plaz-scola che duei era survir alla publicitad e buca mo al menaschi da scola.



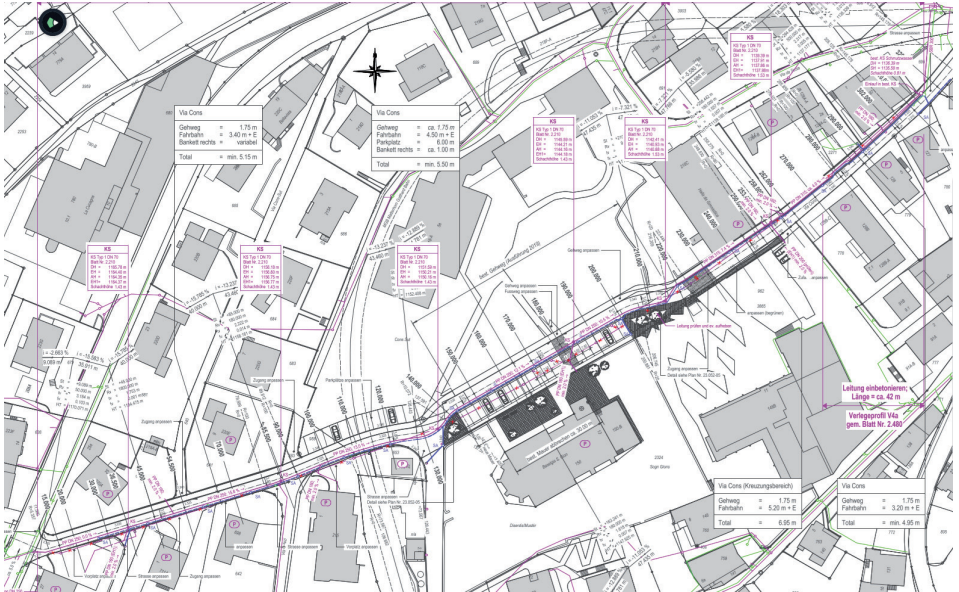
Plan 7: Profil 210



Plan 8: Profil 180 (colligiazioni denter scola e baselgia)

2.3 Conducts

L'intenziun ei da remplazzar ils conducts sin l'entira lunghezia dalla via. Ina sfida vegn ad esser d'anflar ina sligiaziun raschuneivla cun la Swisscom. Pigl allontanament dallas auas piarsas vegn creau ina canalisaziun nova per l'aua tschuffa ed ina canalisaziun nova per la deflussiun dalla via sco era dallas auas da stellischein e drenadi. Cheutier vegn risguardau las enconuschientschas ord il concept pigl allontanament dallas auas piarsas GEP. En connex cun las experienzas fatgas ils davos 16 onns ha igl inschignier examinau aunc inagada las enconuschientschas el concept da drenadi digl onn 2007.



3. Cuosts da project

Ils cuosts dil project per la sanaziun dalla via, dallas canalisaziuns d'aua schubra e d'aua tschuffa sco era l'illuminaziun publica ein calculai sco suonda:

- contuorns, general, administraziun, cussegliaziun giuridica	frs.	53'000.--
- lavurs preparatorias	frs.	40'000.--
- illuminaziun publica (sulettamein material d'installaziun)	frs.	55'000.--
- lavurs da construcziun	frs.	1'035'000.--
- lavurs da cuvrída	frs.	707'000.--
- planisaziun, submitziun ed execuziun	frs.	190'000.--
- cuosts accessoris (nunpreviu)	frs.	104'000.--

Total cuosts d'investiziun incl. 8.1 % TPV

frs. 2'184'000.--

Ella fasa actuala setracta ei d'ina segirtad da calculaziun da +/- 10%. Ils cuosts da tiarzs sco Swisscom, Repower, Spina da Vin, Recal SA ni Connecta SA ein buca cunteni en sura calculaziun da cuosts. Quels cuosts (rodund frs. 160'000.--) vegnan adossai directamein als possessurs dallas ovras corrispundentas.

4. Cuosts da project tenor ovras

- via	frs.	1'696'000.--
- cumpart dalla via vid la deflussiun	frs.	46'000.--
- canalisaziun d'aua schubra	frs.	189'000.--
- canalisaziun d'aua tschuffa	frs.	146'000.--
- illuminaziun publica (incl. lavurs d'impressari)	frs.	<u>107'000.--</u>

Total cuosts d'investiziun incl. 8.1% TPV **frs. 2'184'000.--**

5. Finanziaziun

Tenor plan general d'avertura ei la Via Cons classificada sco via da rimnada. Vias da rimnada surveschan all'avertura generala. El cass dalla Via Cons setracta ei denton d'ina avertura generala fundamentala che possibilitescha l'avertura buca mo d'in grond spazi public, mobein era ad in tschuat menaschis da survetsch che surveschan alla publicitad. Risguardond quei fatg e sebasond sin art. 58 al. 2 ed art. 63 al. 2 dalla lescha davart la planisaziun dil territori pil cantun Grischun ha la suprastanza communal decidu da desister el cass dalla Via Cons cun sia funcziun centrala da provediment d'ina procedura da contribuziun.

Las summas da frs. 1'696'000.-- plus frs. 46'000.-- (cumpart deflussiun dalla via) plus frs. 107'000.-- vegnan adossadas als cuosts dalla via. Ils cuosts per la canalisaziun d'aua tschuffa da frs. 146'000.-- e la cumpart dils cuosts vid igl allontanament dallas auas schubras da frs. 189'000.-- vegnan adossai alla finanziaziun speciala dalla canalisaziun. Risguardond ils fatgs finansials basegna ei perquei in credit per la via ed in credit separau per la canalisaziun.

A caschun da sia seduta dils 16 da fevrer 2024 ha il cussegl da vischnaunca concediu il credit da frs. 335'000.-- pil remplazzament dalla canalisaziun d'aua tschuffa sco era la construcziun dalla canalisaziun d'aua schubra. Encunter quella decisiun ei enteifer il termin fixau buca vegniu fatg diever dil referendum, aschia ch'ella ha contonschui vigur legala.

6. Ponderaziuns finalas

La canalisaziun ella Via Cons caschuna dapi onns fastedis, perquei che la canalisaziun d'aua mischedada ei en in schliet stan, denton era damai ch'ella ei sutdimensiunada per dumignar tut l'aua da plievgia. El decuors dils onns ha perquei era il tgierp dalla via pitiu donn, quei che semuossa ellas deformaziuns.

Il cussegl da vischnaunca ha tractau igl entir project sco ina fatschenta. Las summas che duein vegnir investadas igl onn 2024 ein previdas corrispudentamein els contos 6150.5010.20 (via) e 7201.5032.14 (canalisaziun). La sanaziun dalla Via Cons duei vegnir sanada cun mieds generals, la canalisaziun cun mieds ord la finanziaziun speciala. Consequentamein ei la damonda da credit vegnida partida en duas parts, numnadamein la cumpart dalla via e la cumpart dalla canalisaziun. Il credit per la sanaziun dalla via ei el senn dallas cumpetenzas regladas egl art. 32 lit. d dalla constituziun communal da suttametter alla cuminonza da votantas e votants.

L'execuziun dallas lavurs ei previda el decuors dalla stad/digl atun 2024 e la cuntinuaziun igl onn 2025.

7. Proposta

Sin fundament da sura ponderaziuns propona il cussegl da vischnaunca cun 10 encunter neginas vuschs e 2 abstenziuns da conceder in credit da frs. 1'849'000.-- per la sanaziun dalla Via Cons.

En num dil cussegl da vischnaunca

Il president:


Ignaz Venzin

L'actuara:


Ursina Murer-Fatzer

Disentis/Mustér, ils 11 da mars 2024

III. Messadi: Ovra Solara Magriel - Dretg da construcziun

Stimadas convischinas e prezias convischins

1. Introducziun

Els messadis 40- e 41-2021/2024 ha la suprastanza communal dilucidau en tuts detagls la situaziun dil solar express. A caschun dalla votaziun all'urna dils 22 d'october 2023 han votantas e votants dalla vischnaunca da Mustér tier ina participaziun da 61.7% decidiu cun 595 (66%) gie e 300 na (34%) el senn digl art. 71a dalla lescha federala d'energia (LEn) da conceder all'Ovra Solara Magriel (all'Axpo Solutions AG e Pendicularas Mustér SA) la lubientscha per la realisaziun d'in stabiliment fotovoltaic da gronda dimensiun sigl intschess dall'Alp Magriel (parcella 2541).

Quei conclus sebasa sin ina cunvegnientscha d'intenziun. Ils puncts essenzials ensieran suandontas finamiras, citat ord il messadi:

"La vischnaunca da Mustér ei proprietaria dalla parcella 2541. Il diever dalla parcella resp. ina part da quella surfatscha succeda en dretg da baghegiar.

- *Als partenaris dalla cunvegna d'intenziun ein suandonts puncts enconuschents:*
 - a. *L'indemnisaziun pil dretg da construcziun munta a pauschal frs. 100'000.-- p.a. Quei import ei indexaus (prezi da consumers) e vegn adattaus mintga 10 onns.*
 - b. *Ulteruramein succeda ina participaziun al gudogn ella dimensiun da 10%. Il gudogn secumpona dil recav dalla vendita d'energia sin la fiera libra (Grosshandelsmarkt) deduciu tuts ils cuosts, incl. cuosts da capital tenor BFE-WACC (actualmein 5.23% nominal) sco era taglias supplementaras. Las amortisaziuns succedan a buna fei (True and Fair View) tenor las pretensiuns usitadas dalla contabilitad. Eventualas sperditas vegnan surpridas el quen digl onn proxim.*
 - c. *El cass ch'igl EBIT (gudogn avon ils cuosts da capital e taglias) dalla fatschenta ei negativs, sereducescha l'indemnisaziun pil dretg da baghegiar en quei onn sin frs. 40'000.-- (pér valeivel da quei mument che l'ovra ei cumpleinamein en funcziun).*
 - d. *Il contract pil dretg da construcziun vegn elaboraus separadamein cun las cundiziuns fixadas.*
 - e. *Il tscheins da baghegiar ell'altezia da frs. 100'000.-- croda l'emprema gada cura che la lubientscha da baghegiar ei avon maun.*
 - f. *Ils dretgs vegnan concedi alla societad per in cuoz da 60 onns naven da quei mument che l'ovra ei cumpleinamein en funcziun (il temps da veta previu per la construcziun purtonta). Enteifer quei temps quantan ins da saver remplazzar duas gadas ils moduls fotovoltaics.*

- g. *La societad ei el cass d'ina decisiun negativa d'investiziun legitimada da visar enteifer treis meins il contract pil dretg da construcziun. Medemamein ei la societad legitimada da visar il contract pil dretg da baghegiar suenter 30 onns da menaschi, mintgamai sin la fin d'in onn da menaschi cun observar in temps da visada da dus onns.*
- h. *Suenter ch'il termin pil contract en dretg da baghegiar ei spiraus resp. il menaschi digl implont ei vegnius liquidaus, s'oblighescha la societad da spazzar igl implont e da remetter il stan natural enteifer in termin commensurau (tschun onns) sin agen cuost (mira art. 71a al. 5 LEn). Quella sligiazium ei definitiva e possibilitescha neginas contractivas davart la curdada a tschep dall'ovra. En cass ch'ins less ina sligiazium flexibla, che possibiliteschan lu contractivas davart ina cuntinuaziun, stuess quei passus vegnir adattaus.*

L'Ovra Solara Magriel duei haver sedia en vischnaunca. La vischnaunca separticipescha cun ina vusch al cussegl d'administraziun. Il cussegl d'administraziun duei secumponer da quater commembers. Dus commembers davart dall'Axpo che tschenta il president e mintgamai in commember davart dallas Penderularas e dalla vischnaunca.

2. Cuntinuaziun

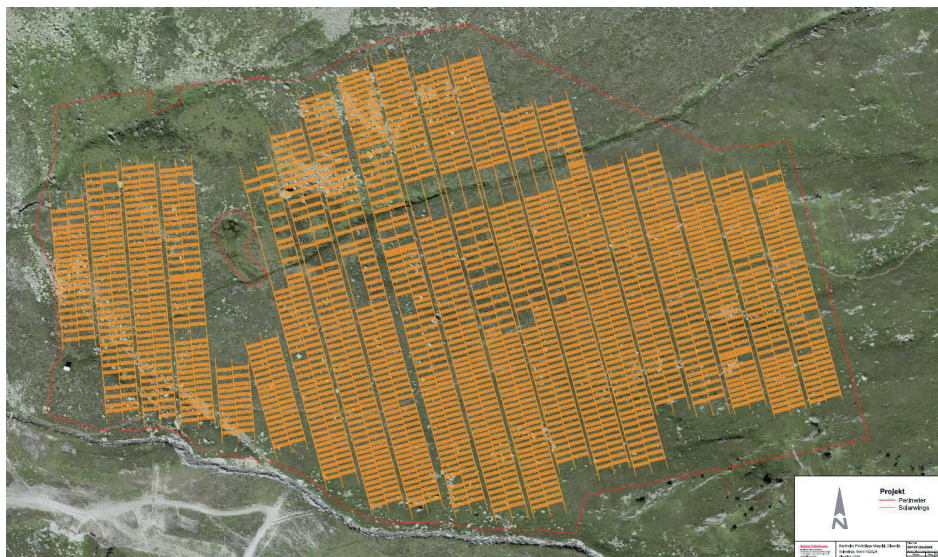
L'Ovra Solara Magriel SA vegn a consistier ord l'Axpo Solutions AG cun ina participaziun da 60% e las Penderularas Mustér SA cun 40%. Per la vischnaunca da Mustér eisi buca necessari da separticipar alla nova societad acziunara. Ina participaziun havess mo lu fatg senn, sch'ins havess saviu quintar cun ina dividenda fixa. Enstagl dalla dividenda ha la vischnaunca saviu definir el contract pil dretg da construcziun il dretg d'ina participaziun da 10% al gudogn dalla societad. A vesta dil bien cuntegn dil contract pil dretg da construcziun (participaziun al gudogn), il dretg d'in sez el cussegl d'administraziun e per evitar rescas finanzialas, para ei alla suprastanza communal buca convegnent da separticipar all'Ovra Solara Magriel SA. Plinavon havess la vischnaunca el cass d'ina participaziun alla societad Ovra Solara Magriel SA stuiu surprendre corrispudentamein alla participaziun ils cuosts da planisaziun gia occuri.

Sin fundament dalla decisiun clara da votantas e votants han ins repriu las lavurs da projectaziun e las preparativas dil contract pil dretg da construcziun.

Il program staus previus ella convegnientscha d'intenziun ei fetg sportivs, aschia che certas lavurs ein s'entardadas in techet. Actualmein sepresenta igl urari suandontamein:

- 30-08-2023 Approbaziun dil messadi en suprastanza communal
- 15-09-2023 Tractaziun el cussegl da vischnaunca
- 29-09-2023 Orientaziun dalla populaziun
- 22-10-2023 Consentiment dalla populaziun all'Ovra Solara Magriel
- 2./3. quartal 2024 Fundaziun dalla societad
- 1. quartal 2024 Elaboraziun dils contracts pil dretg da construcziun e pils dretgs da transit
- 01-03-2024 Tractaziun dil contract pil dretg da construcziun el cussegl da vischnaunca

- 14-04-2024 Decisiun dalla populaziun davart il contract pil dretg da construcziun
- 2. quartal 2024 Inoltraziun dalla damonda da baghegiar
- 2. quartal 2024 Inoltraziun dil project pils conducts da colligiaziun e transport
- 31-12-2025 Prender en funcziun parzialmein l'ovra
- 31-12-2028 Funcziun cumpleina dall'ovra



Survesta dalla surfatscha cuvretga cun moduls fotovoltaics

2.1 Contract pil dretg da construcziun

Il sboz dil contract pil dretg da construcziun ei vegnius suttamess il schaner 2024 per discussiun. Il contract ei vegnius surluvraus da nies cusseglader giuridic e silsunter discussiunus intensivamein culs representants dall'Axpo Solutions AG e las Pendicularas Mustér SA. Ils puncts impurtonts tenor la cuvvegnientscha d'intenziun ein vegni risguardai e sepresentan suandontamein:

La vischnaunca da Mustér metta a disposiziun all'Ovra Solara Magriel SA, cun Axpo Solutions AG e las Pendicularas Mustér SA, a Gendusas al pei dalla Muotta da Magriel ina surfatscha da ca. 140'000 m² per planisar e sviluppar in stabiliment solar da gronda dimensiun. En connex cul consentiment dalla vischnaunca per la realisaziun dil stabiliment fotovoltaic da gronda dimensiun sigl intschesch dall'Alp Magriel era previu d'utilisar pil project ina surfatscha da rodund 90'000 m². Enteifer la planisaziun en detagl han entginas surfatschas el territori previu stuiu vegnir untgidas muort zonas da protecziun e difficultads topograficas. Per quei motiv ei la surfatscha dil project vegnida augmentada per contonscher la prestaziun previda dall'ovra. Sin fundament dallas retscherchas supplementaras davart l'Axpo partan ils planisaders dil fatg ch'ei vegni surbaghegiu la finala ina surfatscha da ca. 115'000 m². Il contract pil dretg da construcziun cuoza entochen ils 31 da december 2090.

2.2 Tscheins pil dretg da construcziun

Ei astga vegnir menziunau che las cundiziuns che la vischnaunca ha saviu definir ella cunvegnientscha da prestaziun ein succedidas d'in temps ch'ins quintava cun in recav da ca. 30 rp/kWh. Actualmein munta il recav per la vendita d'energia a strusch 8 rp./kWh. A vesta dallas prognosas da lu quintavan gnanc ils pli optimists ch'il prezi savessi sereducir da tala maniera. Ei para che la vischnaunca hagi giu in bien maun da contrahar culs partenaris dall'Ovra Solara Magriel. Concernent il tscheins pil dretg da baghegiar eis ei stau pusseivel da mantener las cundiziuns sco quei che quellas ein vegnidas stipuladas ella cunvegnientscha d'intenziun. Il contract pil dretg da construcziun preveda suandontas stipulaziuns:

Tscheins da baghegiar independent dalla prestaziun e dalla produenziun;

Igl ei vegniu definiu in tscheins da basa pil dretg da construcziun independentamein dalla prestaziun e dalla produenziun ella dimensiun da frs. 100'000.-- per onn calendar. Grazia alla buna cunvegna sa la vischnaunca da Mustér gia profitar naven digl onn 2024 (pia aschi spert sco la lubientscha da baghegiar ha obteniu vigur legala) dalla pauschala annuala da frs. 100'000.-- (pro rata). La resca dall'installaziun e dalla produenziun schai cumpleinamein tier la societad dall'Ovra Solara Magriel.

Il tscheins sebasea sil stan dil december 2023 cun in stan digl index da 106.2 puncts. Il tscheins vegn adattaus mintga onn allas relaziuns semidadas. Ella cunvegnientscha d'intenziun era ei previu d'adattar l'indemnisaziun pil dretg da construcziun mo mintga 10 onns. El cass ch'igl index nazional dils prezis da consum s'augmenta, profitescha la vischnaunca da quei augment da prezis.

$$\frac{\text{CHF } 100'000.00 \times \text{"September-Index Abrechnungsjahr"}}{106.2 \text{ puncts}} = \text{tscheins da basa pil dretg da baghegiar pigl onn}$$

Reducziun ed alzament dil tscheins da basa

Reducziun dil tscheins da basa: En cass ch'igl EBIT (gudogn avon taglias e tscheins) semuossa negativs (in onn economicamein fetg schliet per la fatschenta), sereducescha il tscheins da baghegiar pigl onn calendar sin frs. 40'000.--, indexau tenor sura indicaziuns tiel tscheins pil dretg da baghegiar.

Augment dil tscheins da basa: Supplementarmein tiel tscheins da basa croda annualmein ina part vid il gudogn ella dimensiun da 10%. Il gudogn da fatschenta decisiv tenor il contract vegn eruius sco suonda: Recav total ord la vendita dall'electricitad, deduciu tut ils cuosts, inclusivamein ils cuosts da capital. Actualmein munta il factur da calculaziun tenor las prescripziuns federalas a 5.23%.

Dalla pusseivladad da separticipar al gudogn sco era quella dalla reduenziun dil tscheins sa vegnir fatg diever l'emprema gada pér suenter che l'ovra ei vegnida prida cumpleinamein en funcziun (prevedentamein denter 2028-2030).

2.3 Retuorn a tschep

El cass d'in retuorn a tschep ordinari (2090) valan suandontas stipulaziuns. (1) L'Ovra Solara Magriel debitescha negin'indemnisaziun da tschep alla vischnaunca. (2) La societad possessura dil dretg da construcziun ei obligada da spazzar igl entir stabiliment e da remetter igl anteriur stan sin agen cuost.

Ei vegn denton concediu allas partidas il dretg da contrahar davart autras sligaziuns avon ch'il contract pil dretg da construcziun scadi (prolungaziun dil contract pil dretg da construcziun, desister d'ina spazzada cun ni senza in'eventuala indemnisaziun davart il retuorn a tschep). Per segirar ils cuosts per ina spazzada dil stabiliment s'oblighescha la possessura dil dretg da construcziun da segirar, el senn digl art. 75a al. 5 dalla lescha d'energia federala, ils cuosts dalla spazzada cun ina garanzia solidara ella dimensiun da frs. 7'000'000.-- (indexau tenor cefra II/E/1) en fuorma d'ina garanzia solidara davart suandontas interpresas:

- Davart dall'Axpo Solutions AG ina garanzia solidara ella dimensiun da 60% dils cuosts dalla spazzada previsibels;
- Davart dallas Pendericas Mustér SA ina garanzia solidara ella dimensiun da 40% dils cuosts dalla spazzada previsibels;

Aschinavon che las relaziuns da participaziun 60% tier 40% semidan, vegn la suprastanza communal autorisada d'adattar las cumparts allas relaziuns semidadas.

Concernent la garanzia solidara ei la vischnaunca politica favorisada. Pigl ulteriur ei era vegniu definiu stipulaziuns arisguard in retuorn a tschep extraordinari.

2.4 Infrastructura

Las sendas che meinan oz sco sendas ufficialas atras il perimenter dil stabiliment solar ston vegnir garantidas era pil futur. Quellas sendas ein impurtontas pil turissem da stad. Adattaziuns vid ils trassés existents ein en entelgientscha cun la vischnaunca pussevlas. Eventualas investiziuns per la protecziun da quell'infrastructura ein caussa dall'ovra.

2.5 Manteniment

L'Ovra Solara Magriel ei obligada da construir e da mantener l'ovra tenor normas dil fatg. Ella stat buna per l'ovra e quei concernent la construcziun, il diever ed il menaschi dils stabiliments.

3. Ponderaziuns finalas

Ils 22 d'october 2023 han votantas e votants dalla vischnaunca da Mustér concediu cun ina gronda majoritad all'Ovra Solara Magriel (all'Axpo Solutions AG e Pendericas Mustér SA) la lubientscha per la realisaziun d'in stabiliment fotovoltaic da gronda dimensiun sigl intschesch dall'Alp Magriel (parcella 2541).

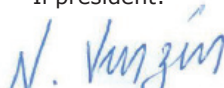
A basa da quei clar conclus ha l'Axpo cuntinuau cun la planisaziun e projectaziun dil stabiliment fotovoltaic da gronda dimensiun a Magriel. Ils partenaris involvi han elaborau il contract pil dretg da construcziun. Il contract avon maun ei vegnius stargliaus rigurusamein entras il cusseglader giuridic dalla vischnaunca. En pliras sedutas han ins saviu sclarir las differentas damondas, aschia ch'il contract avon maun ei purifcaus per saver suttametter quel als organs cumpetents per tractaziun ed approbaziun.

4. Proposta

Sin fundament da sura ponderaziuns propona il cussegl da vischnaunca cun 12 encunter 1 vusch d'approbar il contract pil dretg da construcziun denter la vischnaunca da Disentis/Mustér e l'Ovra Solara Magriel SA en fundaziun, cun sedia a Disentis/Mustér, c/o Axpo Solutions AG, Parkgasse 24, 5400 Baden.

En num dil cussegl da vischnaunca

Il president:



Ignaz Venzin

L'actura:



Ursina Murer-Fatzer

Disentis/Mustér, ils 11 da mars 2024

ÖFFENTLICHE URKUNDE

VERTRAG ÜBER DIE BEGRÜNDUNG EINES SELBSTSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN B A U R E C H T E S

(im Sinne von Art. 675 und 779 ff ZGB)

zwischen der

Gemeinde Disentis/Mustér, öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Disentis/Mustér, Via Cons 2, 7180 Disentis/Mustér, UID CHE-115.066.445,
handelnd durch den Gemeindevorstand, diese heute wiederum vertreten durch Herrn René Epp, geb. 23.12.1982, Bürger von Silenen UR, wohnhaft in 7180 Disentis/Mustér, Gemeindepräsident, und Herrn Andri Ignaz Hendry, geb. 23.02.1966, Bürger von Tujetsch GR, wohnhaft in 7180 Disentis/Mustér, Gemeindeschreiber,

- *als Eigentümerin von Grundstück Nr. 2541, Plan 5122 und 5124, nachfolgend Grundeigentümerin genannt -*

und der

Ovra Solara Magriel SA in Gründung, Aktiengesellschaft mit Sitz in Disentis/Mustér, 7180 Disentis/Mustér, c/o Axpo Solutions AG, Parkstrasse 23, 5400 Baden,
handelnd durch Axpo Solutions AG, mit Sitz in Baden, 5401 Baden, Parkstrasse 23, UID-CHE 105.779.348
vertreten durch ...

- *nachfolgend Baurechtsberechtigte genannt -*

I.

PRÄAMBEL

Die Oвра Solara Magriel SA in Gründung plant und entwickelt im Gebiet La Muotta auf dem Gebiet der Gemeinde Disentis/Mustér auf einer Fläche von rund 140'000 m² und auf rund 2100 m ü.M. eine alpine Solaranlage. Die Solaranlage soll eine Leistung von ca. 9,5 MW haben und im Endausbau ca. 13 GWh produzieren. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Disentis/Mustér haben dem Projekt an der Urnenabstimmung vom 22.10.2023 zugestimmt. Es ist geplant, dass die Oвра Solara Magriel SA in Gründung von der Axpo Solutions AG und den Bergbahnen Disentis AG gegründet und gehalten wird.

Das Projekt soll auf der Grundlage und gemäss den Vorgaben von Art. 71a Energiegesetz (Eng) des Bundes (sog. @ Solarexpress) genehmigt und von den damit verbundenen Förderungen geplant und realisiert werden. Dazu ist unter anderem erforderlich, dass mindestens 10% der geplanten Energie bis Ende 2025 ins Netz eingespielen werden.

Mit diesem Baurechtsvertrag sollen die Rechte (insbesondere die Nutzung der Fläche für die Lebensdauer der Anlage) und Pflichten (insbesondere die Kostentragung und Entrichtung eines Baurechtszinses) der Oвра Solara Magriel SA in Gründung und der Gemeinde Disentis als Grundeigentümerin für die Projektierung, Planung, Realisierung und Betrieb der Solaranlage geregelt werden.

Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien folgenden Baurechtsvertrag ab:

II.

BAURECHTSEINRÄUMUNG

A. RECHTSEINRÄUMUNG

Die **Gemeinde Disentis/Mustér**, mit Sitz in Disentis/Mustér,
- als Eigentümerin von Grundstück Nr. 2541, Plan 5122 und 5124 -

räumt hiermit der

Oвра Solara Magriel SA in Gründung, mit Sitz in Disentis/Mustér,

zulasten ihres Grundstücks Nr. 2541, Plan 5122 und 5124, auf einer Fläche von **140'000 m²** ein Baurecht ein.

Die Begrenzung der Baurechtsfläche geht aus der Mutation Nr. Xxxx des Nachführungsgeometers Cavigelli Ingenieure AG, Ilanz, vom xx.xx.20xx, bzw. aus dem diesem Baurechtsvertrag beigelegten Mutationsplan hervor.

Die mit dem Baurecht belastete Liegenschaft beschreibt sich wie folgt:

Auf Gebiet der Gemeinde Disentis/Mustér

Grundstück Nr. 2541 Plan 5122, 5124

Hirtenhütte Tiolas, Vers.-Nr. 651

Käsekeller, Vers.-Nr. 651-A

Hirtenhütte Lag Serein, Vers.-Nr. 652

Hirtenhütte, Vers.-Nr. 653

Hirtenhütte, Vers.-Nr. 654

Arbeiterunterkunft, Vers.-Nr. 755

mit 13'496'410 m², vermessen, Gebäudegrundfläche, Hofraum und Wiese, Weide, Wald, Strasse, Hoch-/Flachmoor, Gewässer stehend, bestockte Fläche, Fels, Gletscher, Firn, Geröll, Sand, übrige vegetationslose Flächen, "Val Strem, Val Acletta, Alp Magriel"

Anmerkungen:

- Güterzusammenlegungsgrundstück
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Wasserbezugsbewilligung aus dem Bach "Aua da Magriel" bis 31.12.2028 z.G. Bergbahnen Disentis AG, Disentis/Mustér

Dienstbarkeiten:

- Last: Weideverbot
z.G. Kanton Graubünden
- Last: Überspannungsrecht für Personentransportanlage
z.G. Bergbahnen Disentis AG, Disentis/Mustér
- Last: Baurecht (beschränkt übertragbar) für Transformatorenstation
z.G. Repower AG, Brusio (UID: CHE-103.176.251)

Vormerkungen und Grundlasten:

Keine

Grundpfandrechte:

Keine

B. SELBSTÄNDIGES UND DAUERNDENDES BAURECHT

Beim Baurecht handelt es sich um ein **selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 und 779a ff ZGB.**

Das Baurecht ist als eigenes Grundstück unter

Baurechts-Grundstück Nr. 4008, Plan 5122,

in das Grundbuch der Gemeinde Disentis/Mustér aufzunehmen.

C. INHALT UND UMFANG

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, den im Baurecht übernommenen Boden im Rahmen der Bestimmungen des öffentlichen Rechtes mit einer alpinen Freiflächen-Photovoltaik-Grossanlage den dazugehörigen notwendigen und/oder zweckmässigen Leitungen und Nebenanlagen zu überbauen sowie diese Anlagen zu betreiben, zu unterhalten, anzupassen und zu erneuern.

Betreffend Wanderwege vgl. nachstehend Ziff. III/B.

D. DAUER, VERLÄNGERUNGSANSPRUCH

Das Baurecht dauert bis am **31. Dezember 2090**.

Die Baurechtsgeberin räumt der jeweiligen Baurechtsberechtigten einen Anspruch auf zweimalige Verlängerung des Baurechts für je 5 Jahre bis 31. Dezember 2095 bzw. 31. Dezember 2100 ein, und zwar zu den in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen (inkl. Verlängerung der Sicherheitsleistung gemäss Ziff. III/A um jeweils fünf Jahre). Der Verlängerungsanspruch wird durch einseitige schriftliche Erklärung der Baurechtsberechtigten ausgeübt. Die Erklärung ist der Baurechtsgeberin bis spätestens 2.5 Jahre vor Ablauf des Baurechts zuzustellen. Die rechtzeitige Zustellung der Erklärung verpflichtet die Baurechtsgeberin, Hand zur vertraglichen Verlängerung zu bieten.

E. BAURECHTSZINS

Die jeweilige Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin pro Abrechnungsjahr (jeweils 1. Oktober - 30. September) einen Baurechtszins zu bezahlen, welcher wie folgt bestimmt wird:

1. Leistungs- und produktionsunabhängiger Basis-Baurechtszins von CHF 100'000.00 pro Abrechnungsjahr (1. Oktober - 30. September).

Diese CHF 100'000.00 basieren auf einem Indexstand des Landesindex der Konsumentenpreise von 106.2 Punkten per Dezember 2023 (Dezember 2020 = 100 Punkte). Sie werden jährlich an den veränderten Index angepasst, und zwar gestützt auf den Teuerungsstand des letzten Monats (September) des jeweiligen Abrechnungsjahrs. Massgeblich ist mithin folgende Formel:

$$\frac{\text{CHF } 100'000.00 \times \text{September-Index Abrechnungsjahr}}{106.2 \text{ Punkte}} = \text{Basis-Baurechtszins für das Abrechnungsjahr}$$

2. Gewinnabhängige Reduktion und Erhöhung des Basiszinses:

- 2.1. Reduktion des Basis-Baurechtszinses: Der Baurechtszins für das entsprechende Abrechnungsjahr (1. Oktober - 30. September) reduziert sich auf CHF 40'000.--, indexiert analog Ziff. 1 Abs. 2 vorstehend, wenn folgende zwei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Der EBIT (Earnings before interest and taxes) des Unternehmens beziehungsweise des massgeblichen Betriebszweigs (vgl. nachstehend Ziff. 2.3) im entsprechenden Abrechnungsjahr (1. Oktober - 30. September) ist negativ.
- Falls im entsprechenden Abrechnungsjahr nicht die gesamte Strommenge am Grosshandelsmarkt verkauft wurde, ist zusätzlich nachzuweisen, dass der EBIT auch dann negativ wäre, wenn die gesamte Strommenge dieses Abrechnungsjahrs am Grosshandelsmarkt verkauft worden wäre.

Eine solche Reduktion ist erstmals möglich, wenn die Photovoltaikanlage im Endausbau (gemäss erster Baubewilligung beziehungsweise im Falle einer späteren Projektänderung gemäss Baubewilligung für diese Projektänderung) mindestens ein volles Abrechnungsjahr im Betrieb steht.

- 2.2 Erhöhung des Basis-Baurechtszinses: Zusätzlich zum Basis-Baurechtszins ist - falls aus dem Betrieb der Anlage ein Gewinn resultiert - pro Abrechnungsjahr ein Gewinnanteil von 10% geschuldet.

Der massgebliche Unternehmensgewinn bzw. Gewinn des massgeblichen Betriebszweigs (vgl. nachstehend Ziff. 2.3) gemäss dieser Bestimmung berechnet sich wie folgt: Gesamterlös aus dem Stromverkauf abzüglich sämtlicher Kosten, ausgenommen die gewinnabhängigen Steuern und ausgenommen jener Teil des Baurechtszinses, welcher auf die vorliegende Ziff. 2.2 (10% Gewinnanteil) entfällt. In Abzug gebracht werden also namentlich

- die Kapitalkosten gemäss BFE-WACC (Kalkulatorischer Zinssatz laut Stromversorgungsverordnung), aktuell 5.23% nominal,
- alle gewinnunabhängigen Steuern,
- jener Teil der Baurechtszinses, welcher auf Ziff. 1 vorstehend entfällt,
- Abschreibungen, sowie
- allfällige Verlustvorträge.

Abschreibungen werden nach True and Fair View gemäss den einschlägigen Rechnungslegungsgrundsätzen vorgenommen. Allfällige Verlustvorträge - beruhend auf Verlusten, welche nach dem im nachstehenden Absatz beschriebenen Zeitpunkt eingetreten sind - können ohne zeitliche Beschränkung in Abzug gebracht werden (Thesaurierung).

Dieser Gewinnanteil von 10% ist ab Beginn des ersten Abrechnungsjahres (1. Oktober - 30. September) geschuldet, welches nach dem Endausbau (vgl. Ziff. 2.1) der Anlage beginnt (keine pro rata-Zahlung).

- 2.3 Grundlage für die Reduktion/Erhöhung des Basis-Baurechtszinses gemäss Ziff. 2.1 und Ziff. 2.2 ist der Jahresabschluss der Betriebsgesellschaft für das jeweilige Abrechnungsjahr (1. Oktober - 30. September). Falls der Betrieb der Photovoltaikanlage nicht der einzige und ausschliessliche Zweck der Baurechtsberechtigten ist, so sind der EBIT und der Gewinn gemäss Ziff. 2.1 und Ziff. 2.2 mittels einer entsprechenden Schattenrechnung für diesen Betriebszweig zu ermitteln.

- 2.4 Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, auf Verlangen der Baurechtsgeberin sämtliche für die Berechnung des EBIT und Gewinns gemäss Ziff. 2.1 und Ziff. 2.2 wesentlichen Bestandteile der Jahresrechnung offenzulegen bzw. nachzuweisen.
3. Fälligkeit: Der gesamte Baurechtszins ist pro Abrechnungsjahr nachschüssig, jeweils per Ende Februar zu bezahlen.
4. Beginn der Zahlungspflicht: Der Baurechtszins ist (pro rata) ab Rechtskraft der Baubewilligung geschuldet.

F. ÜBERTRAGBARKEIT

Das Baurecht ist frei und uneingeschränkt übertragbar.

G. HEIMFALL

a) Ordentlicher Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, d. h. beim Erlöschen des Baurechtes infolge Zeitablaufes, gilt Folgendes: (1) Die Baurechtsgeberin schuldet der Baurechtsberechtigten keine Heimfallentschädigung. (2) Die jeweilige Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die gesamte Anlage vollständig (entsprechend den dazumal massgeblichen öffentlichrechtlichen Vorgaben) auf eigene Kosten zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Es steht den Vertragsparteien frei, vor Erlöschen des Baurechts vertraglich eine andere Regelung zu treffen (Verlängerung des Baurechts, Verzicht auf Rückbau mit/ohne Heimfallentschädigung etc.).

b) Vorzeitiger Heimfall

Bezüglich des vorzeitigen Heimfalls gelten die (zwingenden) gesetzlichen Bestimmungen (Art. 779f - 779h ZGB).

H. ABÄNDERUNG DES GESETZLICHEN VORKAUFRECHTES

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB besteht sowohl für die Grundeigentümerin am Baurecht, wie auch für die Baurechtsberechtigten am belasteten Grundstück, ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Das Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten an der mit dem Baurecht belasteten Bodenfläche des Grundstücks Nr. 2541 wird hiermit aufgehoben. Hingegen wird das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht im Sinne von Art. 682 Abs. 2 ZGB beibehalten.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin entfällt jedoch in den Fällen, in welchen

- a) das selbständige und dauernde Baurecht auf Gesellschaften der Axpo Holding AG (und deren Tochtergesellschaften) und/oder
- b) auf mit dieser sowie mit der Baurechtsberechtigten verbundenen Gesellschaften übertragen wird. In diesen Fällen hat die Baurechtsberechtigte die Grundeigentümerin vorgängig zu informieren.

Diese Änderungen des gesetzlichen Vorkaufsrechtes sind im Grundbuch der Gemeinde Disentis/Mustér unter dem folgenden Stichwort vorzumerken:

auf Grundstück Nr. 2541, Plan 5122, 5124

Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten, SDR 4008, und Teilaufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Grundeigentümerin

auf Baurecht-Grundstück Nr. 4008, Plan 5122

Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten und Teilaufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Grundeigentümerin

III.

OBLIGATORISCHE BESTIMMUNGEN ZUM BAURECHT

A. Sicherheitsleistung betreffend Rückbau

Die jeweilige Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die mutmasslichen Rückbaukosten der Anlage (vgl. Art. 75a Abs. 5 EnG bzw. die entsprechende Nachfolgeregelung) in der Höhe von CHF 7'000'000.-- (indexiert gemäss II/E/1) mittels einer Sicherheitsleistung Dritter, nämlich einer Solidarbürgschaft folgender Unternehmungen, zu sichern:

- Die Axpo Solutions AG, mit Sitz in Baden, UID-CHE 105.779.348, leistet eine Solidarbürgschaft in der Höhe von 60% der mutmasslichen Rückbaukosten; Gegenstand der Solidarbürgschaft bilden 60% der effektiven Rückbaukosten.
- Die Bergbahnen Disentis AG, mit Sitz in Disentis/Mustér, UID-CHE 107.051.335, leistet eine Solidarbürgschaft in der Höhe von 40% der mutmasslichen Rückbaukosten; Gegenstand der Solidarbürgschaft bilden 40% der effektiven Rückbaukosten.

Hinweis: Der Gemeindevorstand wird ermächtigt, das vorstehende Verhältnis von 60% zu 40% entsprechend dem tatsächlichen Beteiligungsverhältnis der vorerwähnten Bürginnen an der Oвра Solara Magriel SA anzupassen.

Für diese Solidarbürgschaften gilt im Weiteren Folgendes:

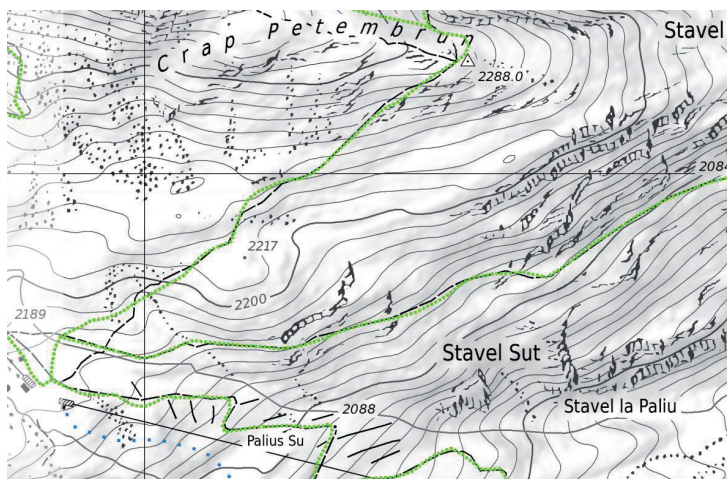
- Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Disentis/Mustér.
- Begünstigte der Sicherheit ist die Politische Gemeinde Disentis/Mustér.

- Die Solidarbürgschaften dauern bis 31. Dezember 2092 (betreffend Verlängerung dieser Solidarbürgschaft um jeweils fünf Jahre bei Verlängerung des Baurechts vgl. Ziff. II/D).
- Die Bürginnen haben jederzeit Anspruch darauf, dass die Bürgschaftsempfängerin dem Ersatz dieser Sicherheiten durch andere, mindestens gleichwertige Sicherheiten zustimmt.

B. Korridor für Wanderwege - Beweidung angrenzender Flächen

Die jeweilige Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Durchquerung des Baurechtsgrundstücks durch Wanderwege unentgeltlich vorzusehen und unentgeltlich zu dulden, und zwar mit einer Linienführung entsprechend dem nachstehenden Auszug aus dem aktuellen GEP (Genereller Erschließungsplan) bzw. der im Gelände tatsächlich realisierten (davon leicht abweichenden) Linienführung.

Die Baurechtsberechtigte kann die Linienführung in Absprache mit der Grundeigentümerin - ohne konzeptionelle Änderung derselben - geringfügig verlegen. Allenfalls notwendige Schutzvorrichtungen zugunsten der Anlage und/oder der Wanderer sind von der Baurechtsberechtigten auf eigenen Kosten zu realisieren.



Soweit die PV-Anlage beziehungsweise Teile davon vor Gefährdung/Schädigung durch die auf den angrenzenden Flächen weidenden Nutztieren geschützt werden muss, ist die Realisierung dieses Schutzes und die Tragung der entsprechenden Kosten Sache der Baurechtsberechtigten.

C. UNTERHALT

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauwerke (PV-Anlage inkl. Leitungen und Nebenanlagen) während der ganzen Baurechtsdauer (1) nach den Regeln der Baukunst - namentlich auch in ästhetischer Hinsicht - gut zu unterhalten sowie (2) jederzeit für Ordnung auf dem Baurechtsgrundstück zu sorgen

D. HAFTUNG / VERSICHERUNG

Die Baurechtsberechtigte übernimmt - anstelle der Grundeigentümerin - alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der in ihrem Sondereigentum befindlichen Bauten, Einrichtungen, Anlagen und Baurechtsfläche zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art. Die Baurechtsberechtigte haben mithin alle Prozesse über solche Ansprüche auf ihr Risiko und ihre Kosten durchzuführen. Werden Ansprüche Dritter gegen die Grundeigentümerin ganz oder teilweise gutgeheissen, so verpflichtet sich die Baurechtsberechtigte, alle diesbezüglichen Folgen zu tragen und die Grundeigentümerin vollumfänglich schadlos zu halten.

Ausgenommen von Absatz 1 sind allfällige Ansprüche aus dem Betrieb des Wanderwegs soweit diese Ansprüche in keinem Zusammenhang mit den Bauten und Anlagen der Baurechtsberechtigten stehen.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die sich auf dem Baurechtsgrundstück befindenden Bauten und Anlagen samt Zugehör und Nebenanlagen gegen Elementarschäden zu versichern und während der ganzen Laufzeit des Baurechtes versichert zu halten.

Zudem ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, eine ausreichende Betriebs- und Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

E. ERSCHLIESSUNG – ÖFFENTLICH-RECHTLICHE ABGABEN

Sämtliche Aufwendungen für die Erschliessung der Baurechtsfläche gehen zulasten der Baurechtsberechtigten.

Soweit die Baurechtsberechtigte für die Erschliessung des Baurechtsgrundstücks auf Durchleitungs- und/oder Fahrwegrechte zulasten von Grundstücken der Baurechtsgeberin angewiesen ist, werden diese ausserhalb dieses Baurechtes geregelt.

Während der Baurechtsdauer bezahlt die Baurechtsberechtigte alle auf den Grund und Boden und die darauf zu erstellenden bzw. erstellten Bauten und Anlagen entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben (Vorzuglasten, einmalige und wiederkehrende Gebühren, Ersatzabgaben, Steuern etc.).

F. DIENSTBARKEITEN

Die zulasten des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks Nr. 2541 eingetragenen Dienstbarkeiten (Lasten) gehen dem Baurecht im Range vor und sind somit durch die Baurechtsberechtigte zu dulden, sofern sie die Baurechtsfläche betreffen.

IV.

VERBINDLICHKEIT DER OBLIGATORISCHEN BESTIMMUNGEN

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit gestützt auf Art. 779a Abs. 2 und 779b Abs. 2 ZGB, den Baurechtszins sowie alle übrigen obligatorischen Bestimmungen gemäss Abschnitt II und III dieses Vertrages für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechts-Grundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch **vorzumerken**. Die Vormerkung ist entsprechend auf Grundstück Nr. 2541 sowie auf Baurechts-Grundstück Nr. 4008 vorzunehmen.

V.

WEITERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Der Besitzesantritt am Baurechtsgrundstück mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf die Baurechtsberechtigte erfolgt am Tage der Eintragung des vorliegenden Vertrages in das Grundbuch.
2. Jede Gewährleistung für Sach- oder Rechtsmängel am Baurechtsgrundstück wird seitens der Grundeigentümerin, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen. Die Baurechtsfläche wird im derzeitigen Zustand übernommen.
3. Die aus diesem Vertrag entstehenden Grundbuchgebühren, die Geometerkosten für die Erstellung der Messurkunde sowie eine allfällige Handänderungssteuer der Gemeinde Disentis/Mustér bezahlt die Baurechtsberechtigte.
Eine allfällige Grundstückgewinn- oder Wertzuwachssteuer aus diesem Vertrag geht zulasten der Grundeigentümerin.
4. Die Parteien werden hiermit auf den Bestand des gesetzlichen Pfandrechtes für die Wertzuwachssteuer auf Grundstücken aufmerksam gemacht, gemäss dem das Baurechts-Grundstück für sämtliche nicht veranlagten Wertzuwachssteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen im Sinne von Art. 130 ff EG zum ZGB sowie für alle innert der im Art. 132 EG zum ZGB genannten Fristen fällig gewordenen Steuern, Kosten, Beiträge und Prämien haftet. Auf eine diesbezügliche Sicherstellung wird verzichtet.
5. Der beiliegende Mutationsplan Nr. xx bildet einen wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Vertrages. Er wird von den Parteien anerkannt und unterzeichnet.
6. Das Baurechtsgrundstück wird miet- und pachtfrei übertragen.

7. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.
Die Baurechtsberechtigte erklärt hiermit im Sinne von Art. 18a Abs. 1a der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, dass das im vorliegenden Vertrag betroffene Baurechtsgrundstück für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit (ständige Betriebsstätte) ihres Unternehmens dient. Somit bedarf das vorliegende Rechtsgeschäft gestützt auf Art. 2 Abs. 2a BewG keiner Bewilligung.
8. Der Eintragung dieses Vertrages in das Grundbuch bleibt eine rechtskräftige Verfügung des Grundbuchinspektorates Graubünden, als zuständige Behörde für Bewilligungen nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) betreffend Nichtanwendung für das vorliegende Rechtsgeschäft, vorbehalten. Sämtliche Kosten aus dieser Bewilligung gehen zulasten der Baurechts-berechtigten.
9. Der Eintragung dieses Vertrages in das Grundbuch bleiben zudem ein Protokollauszug über den Beschluss des zuständigen Organs der Gemeinde Disentis/Mustér zum Abschluss des vorliegenden Vertrages als Vertragspartei und zur Genehmigung desselben sowie die Zustimmung zur Projektrealisierung als Standortgemeinde vorbehalten.
10. **Suspensivbedingung:** Der vorliegende Vertrag ist suspensiv bedingt. Er tritt in Kraft, sobald kumulativ (1) die Ovla Solara Magriel SA ins Handelsregister eingetragen ist und die Verpflichtungen gemäss diesem Vertrag gemäss Art. 645 Abs. 2 OR übernommen hat sowie (2) die Baurechtsberechtigte den definitiven Investitionsentscheid getroffen hat, wobei ihr hierfür eine Frist von längstens 2.5 Jahren seit Rechtskraft der Bewilligung gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG zusteht.

Die Parteien verpflichten sich, umgehend nach Eintritt der Bedingung gemäss vorstehendem Absatz (und nach Vorliegen der Voraussetzungen gemäss Ziff. 8 und 9) den vorliegenden Vertrag zum grundbuchlichen Vollzug anzumelden, wobei der Bedingungseintritt gegenüber dem Grundbuchamt durch gemeinsame Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung zu bestätigen ist.

Der vorliegende Vertrag fällt dahin,

- wenn die Baurechtsberechtigte während der vorerwähnten 2.5 Jahre der Baurechtsgeberin schriftlich einen allfälligen negativen Investitionsentscheid mitteilt, oder
- wenn der vorliegende Vertrag mangels Eintritts der Bedingungen in Absatz 1 innert 2.5 Jahre seit Rechtskraft der Bewilligung gemäss Art. 71a Abs. 3 EnG nicht in Kraft getreten ist.

Bei Dahinfallen des Vertrags gemäss vorstehendem Absatz stehen den Vertragsparteien (aus dem vorliegenden Vertrag) gegenseitig keinerlei Ansprüche zu. Vorbehalten bleibt die Pflicht der Baurechtsberechtigten zur Bezahlung des Baurechtszinses gemäss Ziff. II/E im Zeitraum zwischen Rechtskraft der Baubewilligung (vgl. Ziff. II/E/4) und dem Dahinfallen des vorliegenden Vertrags gemäss diesem Absatz.

11. Für allfällige, aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten anerkennen die Parteien den Ort der gelegenen Sache als Gerichtsstand und Erfüllungsort. Die Parteien vereinbaren ausschliesslich das schweizerische Recht als anwendbar, unter Ausschluss der Bestimmungen des internationalen Privatrechtes und des Wiener Kaufrechtsübereinkommens.

Disentis/Mustér, ...

Die Grundeigentümerin:
Gemeinde Disentis/Mustér:

Die Baurechtsberechtigte:
Ovra Solara Magriel SA in Gründung:
Für die Axpo Solutions AG:

Baurechtsfläche

(minimale Änderungen vorbehalten)

