

Botschaft des Gemeindevorstandes Sils i.E./Segl zur Gemeindeversammlung von Donnerstag, 1. Dezember 2022

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Gerne laden wir Sie zur vierten Gemeindeversammlung in diesem Jahr ein. Diese Gemeindeversammlung ist ganz der Planung der Zukunft gewidmet: Einerseits mit dem Budget für das kommende Jahr, andererseits mit der vorgesehenen Überbauung der beiden Parzellen 2872 und 2873 im Quartier Seglias mit einem Mehrfamilienhaus durch eine Wohnbaugenossenschaft, wofür wir um Ihre Ermächtigung zum Abschluss des Baurechtsvertrages ersuchen.

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. September 2022

Das Protokoll der letzten Gemeindeversammlung vom 30. September 2022 ist auf der Website der Gemeinde zu finden und kann auf der Gemeinde eingesehen werden.

Gemäss Art. 11 Abs. 3 Gemeindegesetz des Kantons Graubünden sind Einsprachen innert der Auflagefrist von 30 Tagen einzureichen. Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. September 2022 wurde am 22. Oktober 2022 öffentlich aufgelegt und publiziert. Die 30tägige Einsprachefrist läuft noch bis am 21. November 2022.

2. Ermächtigung zum Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Genossenschaft "Cooperativa Lagrev" zur Überbauung der Parzellen Nr. 2872 und 2873 im Quartier Seglias mit einem Mehrfamilienhaus (Wohnbaugenossenschaft)

Um der Erstwohnungsknappheit entgegenzuwirken, strebt der Gemeindevorstand eine Überbauung der gemeindeeigenen Parzellen 2872 und 2873 im Quartier Seglias mit bezahlbaren Mietwohnungen an. Innerhalb der vorgegebenen Frist bis zum 30. September 2022 sind zwei Projekte für die Überbauung mit einer Wohnbaugenossenschaft eingereicht worden. In der Gemeindeversammlung vom 1. Juli hat bereits die GEWO BAG, Zürich, ihre Projektidee vorgestellt. Die Projektidee der Cooperativa Lagrev ist auf der Website <https://www.cooperativa-lagrev.ch/> aufgeschaltet und auf der Gemeindekanzlei zusammen mit einem Modell einsehbar.

Neben der Prüfung der beiden eingereichten Projektideen hat der Gemeindevorstand auch das Bauen durch die Gemeinde selber noch einmal evaluiert. Er ist aber zum Schluss gekommen, dass ein Gemeindeprojekt qualitativ nicht besser sein wird als eines der Wohnbaugenossenschaftsprojekte, aufgrund der submissionsrechtlichen Vorgaben aber in der Realisierung länger dauert und tendenziell etwas teurer wird. Zudem sind aktuell weder das Know How noch die nötigen Ressourcen dafür auf der Gemeinde vorhanden.

Beide eingereichten Projektideen überzeugen und erfüllen die Vorgaben für eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Die Cooperativa Lagrev bringt jedoch als entscheidenden Vorteil die starke Verankerung in der Silser Bevölkerung mit. Die Genossenschaftsmitglieder setzen sich zusammen aus ein- und zweitheimischen Privaten und Unternehmern sowie Gewerbetreibenden mit Wurzeln in Sils. Der Gemeindevorstand schlägt Ihnen deshalb vor, die Überbauung mit der Cooperativa Lagrev zu realisieren.

Die beiden Parzellen 2872 und 2873 werden im Baurecht abgegeben. Um den gemeinnützigen Wohnbau zu fördern und die auf Kostenmiete basierten Mietzinse tief zu halten, geschieht die Berechnung des Baurechtszinses auf der preisgünstigen Basis von Fr. 500.- /m² Grundstücksfläche. Der vorliegende Entwurf des Baurechtsvertrages wurde zwischen Gemeinde und Baurechtsnehmerin mit Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen und des zuständigen Dachverbandes inhaltlich ausgearbeitet, durch den Gemeindevorstand geprüft und vom Grundbuchamt der Region Maloja in die richtige Form gebracht.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeindevorstand beantragt die Ermächtigung zum Abschluss des Baurechtsvertrages mit der Genossenschaft "Cooperativa Lagrev" zur Realisierung einer Wohnbaugenossenschaft für bezahlbaren Erstwohnraum zur Miete auf den Parzellen 2872 und 2873, gestützt auf den vorliegenden Entwurf.

3. Budget der Gemeinde Sils i.E. /Segl für das Jahr 2023**Investitionsrechnung 2023 / Investitionsplanung 2024-2027 (zur Kenntnis)**

Einmal mehr ist die Investitionsrechnung 2023 prall gefüllt und auch dieses Mal finden sich einige Projekte darin wieder, welche bereits für das laufende Jahr geplant waren. Es ist eine der Herausforderungen, welche sich dem Gemeindevorstand bei der Investitionsplanung immer wieder stellt: wie viele Vorleistungen in der Planung sollen getätigt werden, bevor wir Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die Möglichkeit geben über ein Vorhaben zu entscheiden. Wir versuchen hier jeweils einen gesunden Mittelweg zu finden, bei welchem noch nicht alle Details der diversen Projekte geklärt, die grundlegenden Abklärungen aber getätigt sind. Dies kann jedoch dazu führen, dass sich die detaillierte Planung in die Länge zieht oder die Realisierung durch äussere Umstände verzögert wird. Die Folge davon ist, dass sich gewisse Projekte mehrmals in einem Investitionsbudget finden können, bevor sie schliesslich realisiert werden.

Bei den fürs nächste Jahr geplanten Investitionen finden sich einerseits Projekte, welche von Gesetzes wegen realisiert werden müssen (zum Beispiel die Abwasserentsorgung Curtins-Vals) oder solche welche im Zusammenhang mit einem Gemeindeversammlungsbeschluss stehen (Pflegeheim Du Lac). Bei der Durchsicht der Investitionsrechnung werden Sie feststellen, dass die Neugestaltung des Dorfplatzes ein weiteres Mal nach hinten geschoben wurde. Nachdem wir im laufenden Jahr intensiv an der Planung weitergearbeitet haben, hat uns die Eigentümerschaft des Hotels Schweizerhof informiert, dass sie fürs nächste Jahr einen Umbau der Garage und des Spa-Bereichs planen. Im Zusammenhang mit diesem Umbau ist mit regem Baustellenverkehr zu rechnen, den wir lieber nicht auf einem neugestalteten Dorfplatz sehen möchten. Es ist jedoch geplant, den Umbau der öffentlichen Toilettenanlage im Gemeindehaus vorzuziehen und 2023 zu realisieren. Für die neue Kehrichtsammelstelle liegt die detaillierte Planung inkl. Schleppkurvenberechnung für die Entleerung etc. vor, jedoch laufen die Abklärungen noch betreffend die konkrete Umsetzung der Auflagen, die der Kanton mit seiner grundsätzlichen Einwilligung zur Einfahrt an der Kantonsstrasse verbunden hat. Wir werden Ihnen zur gegebenen Zeit die neue Kehrichtsammelstelle mit einem Spezialkredit unterbreiten.

Wie der Investitionsplanung entnommen werden kann, ist auch in den kommenden Jahren mit grösseren Investitionen zu rechnen. Deren Umsetzbarkeit ist jedoch jeweils von Jahr zu Jahr zu prüfen. Nicht zuletzt deshalb, weil diese auch weitere jährliche Folgekosten (Abschreibungen, Betriebskosten) auslösen. Die Durchsicht des aktuellen Standes der Investitionsrechnung 2022 zeigt, dass nicht alle der geplanten Investitionen im laufenden Jahr verwirklicht werden.

Für 2023 sind Nettoinvestitionen von total Fr. 6'796'500.-- geplant.

Erfolgsrechnung 2022

Das budgetierte Defizit beläuft sich auf rund Fr. 1'100'000.-- und liegt somit gut Fr. 200'000.-- höher als im laufenden Jahr. Wenn wir den aktuellen Stand für dieses Jahr anschauen, so können wir jedoch davon ausgehen, dass wir 2022 mit einem ausgeglichenen Ergebnis abschliessen werden.

Einer der Gründe für das höhere Defizit ist die vom Gemeindevorstand vorgeschlagene Senkung des Steuerfusses für das Jahr 2023 von 80 auf 70%. Nachdem an der letztjährigen Budgetversammlung aus der Versammlung bereits eine Steuersenkung beantragt und diese auch

von der GPK angeregt wurde, hat der Gemeindevorstand entschieden, Ihnen nun den vorliegenden Vorschlag zu unterbreiten.

Beim Blick auf das budgetierte Defizit und auch auf die prall gefüllte Investitionsrechnung mag dieser Vorschlag auf den ersten Blick erstaunen. Mit dem aktuellen Gemeindesteuerfuss von 80% würden wir uns jedoch im nächsten Jahr im Oberengadiner Vergleich am oberen Ende der Skala befinden. Die Frage der Standortattraktivität unserer Gemeinde, das Wissen, dass sich die Kosten für Sie alle in vielen Bereichen erhöht haben, die solide Liquiditätssituation, aber vor allem die sehr guten Abschlüsse der vergangenen Jahre haben uns veranlasst, Ihnen diesen Vorschlag zu unterbreiten. Wir müssen uns jedoch bewusst sein, dass diese Steuersenkung für das kommende Steuerjahr gilt und man die Steuersituation jährlich anlässlich des Budgets prüfen und den Satz allenfalls auch wieder anpassen muss.

Wie auch von der GPK in ihrem Bericht angeregt, ist der Gemeindevorstand aktuell daran, in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Graubünden, die Organisationsstruktur der Gemeinde zu überprüfen und Vorschläge zu erarbeiten, wie die Gemeinde effizienter und besser organisiert werden kann. Wie Sie der Erfolgsrechnung entnehmen können, schlagen wir Ihnen in diesem Zusammenhang für das kommende Jahr ein auf 80% erhöhtes Pensum für das Gemeindepräsidium vor. Es hat sich anhand konkreter Zeiterfassung gezeigt, dass das Präsidium in der aktuellen Organisationsstruktur mit einem 50%-Pensum nicht zu bewältigen ist. Dieses Pensum ist bereits mit reiner Sitzungszeit erreicht und das effektive Pensum beträgt weit über 100%. Ziel und Wunsch aller Betroffenen ist es, Aufwand und Arbeitsvolumen für die einzelnen Mitarbeitenden sowie Vorstand und Präsidium durch eine neue Organisationsstruktur wieder auf ein vertretbares Mass zu senken. Eine Entlastung wird es für die Verwaltung geben: per Ende März 2023 wird der seit 28 Jahren als Gemeindeschreiber tätige Marc Römer kürzertreten und sich ab dann in einem Teilpensum noch um das Bausekretariat kümmern. Sein Nachfolger als Gemeindeschreiber ist gewählt, so dass ab dem nächsten Frühling in diesem Bereich etwas mehr Kapazitäten verfügbar sein werden. Ebenfalls ist zu hoffen, dass bis dann die Verwaltung auch im Bereich Kanzlei wieder vollbesetzt sein wird.

Als Ausgabenposten zu einem erfreulichen Ereignis im Jahr 2023 möchten wir das Jubiläum "50 Jahre Chesa da Scoula Champsegl" erwähnen (Fr. 25'000.--). Dieses Jubiläum soll gebührend gefeiert werden und die Kinder sollen im Mittelpunkt dieser Feier stehen.

Beim Thema "Schule" weisen wir auch gerne darauf hin, dass sich das Angebot des Mittagstisches einer grossen Beliebtheit erfreut, was sich auch in der Erfolgsrechnung widerspiegelt.

Geschäftsprüfungskommission

Das Budget wurde von der GPK behandelt. Sie wird sich anlässlich der Gemeindeversammlung mündlich zum Budget äussern.

Anträge des Gemeindevorstandes:

1. Genehmigung der Steuer- und Gebührensätze gemäss Einladung
2. Genehmigung des Budgets 2023
3. Ermächtigung des Gemeindevorstands, die im Budget für den Gebäudeunterhalt eingesetzten Beiträge (i.a. 1.25% des Gebäudeneuwerts) auf einzelne Objekte zu konzentrieren, wobei die Gesamtsumme der freigegebenen Unterhaltskredite nicht überschritten werden darf.

Sils, 15. November 2022

Für den Gemeindevorstand
Die Gemeindepräsidentin