

Botschaft des Gemeindevorstandes Sils i.E./Segl zur Gemeindeversammlung von Freitag, 21. Juni 2024

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Gerne laden wir Sie zur ersten Gemeindeversammlung in diesem Jahr ein. Wir beantragen Ihnen einen Nachtragskredit für das Jahr 2023 für die Finanzierung des Spitals Oberengadin, präsentieren Ihnen die Rechnung für das Jahr 2023 und unterbreiten die Revision des kommunalen Zweitwohnungsgesetz zur Abstimmung. Weiter haben wir Informationen für Sie zu verschiedenen Projekten und Geschäften.

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2023

Das Protokolle der letzten Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2023 ist auf der Website der Gemeinde zu finden und konnten auf der Gemeinde eingesehen werden.

Gemäss Art. 11 Abs. 3 Gemeindegesezt des Kantons Graubünden sind Einsprachen innert der Auflagefrist von 30 Tagen einzureichen. Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2023 wurde am 28. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt und publiziert. Innerhalb der 30tägigen Einsprachefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll gilt somit als genehmigt.

2. Nachtragskredit zur Finanzierung des Spitals Oberengadin des Stiftungsrates der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO)

Mit der Finanzierung von CHF 5'000'000.00 im Sinne eines Nachtragkredits für das Geschäftsjahr 2023 soll der Betrieb des Spitals Oberengadin sichergestellt werden, bis über die Neuausrichtung des Spitals und der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO) entschieden ist. Über zukünftige weitere Beträge an das Spital Oberengadin soll dann entschieden werden, wenn Klarheit über dessen Zukunft besteht.

Das Spital Oberengadin stellt die erweiterte medizinische Grundversorgung für das Oberengadin aufgrund von Leistungsvereinbarungen mit dem Kanton und den Gemeinden des Oberengadins sicher. Aufgrund der Leistungsvereinbarung aus dem Jahr 2022 leisten die Oberengadiner Gemeinden einen Betrag von CHF 2'750'000.00 pro Jahr an das Spital. Die saisonbedingte Bevölkerungszahl unterliegt starken Schwankungen (zwischen 17'000 und 100'000 Personen), was für das Spital grosse Herausforderungen in personeller und struktureller Hinsicht bringt. Mit rund 380 Mitarbeitenden ist das Spital der grösste Ganzjahres-Arbeitgeber der Region und bildet das Kernstück der SGO mit insgesamt rund 540 Mitarbeitenden. Wie manch andere Spitäler sieht sich auch das Spital Oberengadin mit finanziellen Herausforderungen konfrontiert, die im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückzuführen sind:

- nichtkostendeckende Tarife

- steigende Personalkosten
- erhöhte Sachkosten (z.B. Energiekosten)
- verminderte Erträge (weniger stationäre Fälle (durch Umsetzung der Vorgaben «Ambulant vor Stationär»), weniger zusatzversicherte Patienten, Reduktion der gemeinwirtschaftlichen Leistungen, Wegfall von COVID- Sondereffekten etc.)
- Teuerung die durch Tarife nicht abgedeckt wird.

Auf diese negativen Entwicklungen wurde im Jahr 2023 mit Sparmassnahmen im Umfang von 1.25 Mio. reagiert. Auch im laufenden Jahr sieht sich die SGO gezwungen, die Organisation und sämtliche Prozesse auf Optimierungs- und Einsparungspotenziale zu prüfen mit dem Ziel, ein besseres Betriebsergebnis als 2023 zu erreichen.

Die oben genannten Faktoren führen dazu, dass im Jahre 2023 ein Defizit von CHF 5'000'000.00 verbucht werden muss. Somit erfüllt die SGO in ihrer Jahresrechnung die Vorgaben, welche mit der Kreditfinanzierung verbunden sind, nicht. Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Spitals Oberengadin (sog. "Going Concern" nach Art. 958a Abs. 2 OR) ist ernsthaft gefährdet.

Die SGO sieht sich daher gezwungen, zusammen mit den Gemeinden des Oberengadins die strategische Ausrichtung des Spitals grundlegend zu überprüfen. Bis die entsprechenden Entscheide, auch hinsichtlich der Finanzierung, gefällt sind, soll die finanzielle Situation des Spitals dadurch stabilisiert werden, dass die Gemeinden des Oberengadins CHF 5'000'000.00 in das Spital Oberengadin einbringen. Dies bedingt für die einzelnen Gemeinden entsprechende Nachtragskredite zusätzlich zum budgetierten Betrag 2023 von CHF 2'750'000.00, welche hiermit beantragt werden. Im Einzelnen teilen sich die Beiträge auf die 11 Oberengadiner Gemeinden gemäss Regionenschlüssel 2023 (ohne Gemeinde Bregaglia) wie folgt auf:

Sils i.E./Segl	3.71 %	CHF 185'500.00
Silvaplana	7.69 %	CHF 384'500.00
St. Moritz	37.11 %	CHF 1'855'500.00
Celerina	9.30 %	CHF 465'000.00
Pontresina	11.26 %	CHF 563'000.00
Samedan	13.10 %	CHF 655'000.00
Bever	2.77 %	CHF 138'500.00
La Punt Chamues-ch	4.76 %	CHF 238'000.00
Madulain	0.97 %	CHF 48'500.00
Zuoz	6.10 %	CHF 305'000.00
S-chanf	3.23 %	CHF 161'500.00
Total	100 %	CHF 5'000.000.00

Die Finanzierung ist aufgrund des Defizits 2023 notwendig, es handelt sich somit um eine Ausgabe, welche das Jahr 2023 betrifft, so dass der für das Jahr 2023 geltende Verteilschlüssel massgebend ist.

In der ersten Hälfte 2024 sollen Vorschläge für die Neuausrichtung des Spitals Oberengadin erarbeitet werden, so dass der politische Meinungsbildungsprozess in der zweiten Hälfte 2024 erfolgen kann. Entscheide und eventuelle Abstimmungen in den Gemeinden zur Neuausrichtung des Spitals Oberengadin und zu weiteren finanziellen Beiträgen sollen dann in der ersten Hälfte 2025 stattfinden, sodass die Umsetzung ab Mitte 2025 erfolgen kann.

Nach Überzeugung des Gemeindevorstandes ist das Leistungsangebot des Spitals Oberengadin für das Oberengadin unabdingbar. Mit der beantragten Finanzierung, an welcher die Gemeinde Sils gemäss Schlüssel der Spitalregion Oberengadin CHF 185'500 beiträgt, werden für das Spital Oberengadin die finanziellen Grundlagen dafür geschaffen, dass dieses seinen Leistungsauftrag erfüllen und damit auch gegenüber den rund 380 Mitarbeitenden als verlässlicher Arbeitgeber auftreten kann. Zudem wird den Verantwortlichen und insbesondere auch den Gemeinden der Spitalregion Oberengadin die nötige Zeit für die Weiterentwicklung des Spitals geschaffen, um dessen Zukunft zu planen und entsprechende Entscheide zu fällen.

Hinweis: Die ausführliche Botschaft zu diesem Geschäft kann auf der Website der Gemeinde eingesehen als auch auf der Gemeindekanzlei bestellt und ausgedruckt bezogen werden.

Antrag des Gemeindevorstandes: Gewährung eines Nachtragskredites von CHF 185'500 (=3.71 % von CHF 5'000'000.00) zum bereits für das Jahr 2023 von allen Oberengadiner Gemeinden zugesicherten Betrag von total CHF 2'750'000.00 für die Finanzierung des Spitals Oberengadin.

3. Rechnungsablage Gemeinde Sils i.E./Segl für das Jahr 2023

Erneut kann die Gemeinde Sils i.E./Segl einen positiven Jahresabschluss vorweisen. Budgetiert war ein Verlust von CHF 1'108'300, abgeschlossen werden kann das vergangene Jahr nun mit einem Ertragsüberschuss von CHF 166'980.57. Den Hauptgrund dafür finden wir, wie auch in den letzten Jahren, bei den Sondersteuern, bei welchen die Einnahmen gut CHF 1,35 Mio. über dem Budget liegen. Ebenfalls gilt es anzufügen, dass gewisse für das vergangene Jahr budgetierte Projekte noch nicht oder nur teilweise realisiert werden konnten.

Die Investitionsrechnung schliesst mit Nettoinvestitionen von CHF 3'885'054.48 gegenüber einem Budget von CHF 6'796'500. Wie erwähnt ist dies einerseits auf die nicht oder teilweise realisierten Projekte (Sanierung Alp Munt, Strassensanierung Curtins-Vals) und andererseits auf höhere Einnahmen bei den Anschlussgebühren zurückzuführen.

Allgemein sieht sich die Gemeinde aber auch in diversen Bereichen mit steigenden Kosten konfrontiert und der Gemeindevorstand wird gefordert sein, Einnahmen und Ausgaben auch in Zukunft in der Balance zu halten. Der im letzten Jahr erfolgte Umbruch im Bereich Bauamt und Werkgruppe wird die Gemeinde, wie schon an der Budgetversammlung erwähnt, für den ersten Moment Mehrkosten bescheren, diese sollten sich aber über die Zeit wieder reduzieren. Ebenfalls schon in der Jahresrechnung berücksichtigt sind die Kosten für den im vorgängigen Traktandum beantragten Nachtragskredit für die Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin, um das Defizit 2023 auszugleichen. Hier wird auch für die Zukunft mit höheren Kosten zu rechnen sein.

Dank des positiven Abschlusses konnte die Beteiligung an der Alpin Infra AG noch um zusätzliche CHF 100'000 wertberichtigt werden.

Die getätigten Investitionen der letzten Jahre und die Beteiligung an Alpin Infra AG und Cooperativa Lagrev machen sich hingegen bei den liquiden Mitteln der Gemeinde bemerkbar. So ist das Nettovermögen pro Einwohner im vergangenen Jahr auf CHF 19'100 gesunken (Vorjahr CHF 22'600).

Insgesamt ein solides Ergebnis, auf welches wir zurückblicken. Wir werden aber in Zukunft als Gemeinde gefordert sein gemeinsam zu diskutieren, was wir uns für die Zukunft leisten können und wollen und wie die nötigen Mittel dafür eingebracht werden sollen.

Das im externen Revisionsbericht erwähnte fehlende interne Kontrollsystem IKS, ist in Arbeit. Es hätte im vergangenen Jahr abgeschlossen werden sollen, ist jedoch aktuell noch bei der Revisionsfirma pendent. Es soll im laufenden Jahr nun eingeführt werden.

Antrag des Gemeindevorstandes: Genehmigung der Jahresrechnung und Zuweisung des Ertragsüberschusses von CHF 166'980.57 zum Eigenkapital.

4. Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (kZWG)

Aufgrund der äusserst angespannten Situation auf dem Erstwohnungsmarkt befasste sich der Gemeindevorstand seit 2022 mit Lösungsansätzen. Dazu gehören die Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (kZWG), Anreizsysteme und bauliche Massnahmen zur Wohnraumförderung. Die Bevölkerung wurde durch Gemeindeversammlungen und Informationsveranstaltungen regelmässig über den aktuellen Stand informiert, zuletzt ausführlich in der Infoveranstaltung vom 10. Februar 2023. Danach wurde der Entwurf der Teilrevision des kZWG im März 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Nach Vorliegen des kantonalen Vorprüfungsberichts Ende November 2023 wurde das Mitwirkungsverfahren über das entsprechend angepasste teilrevidierte kZWG vom 22. Ja-

nuar bis 21. Februar 2024 durchgeführt. Es gingen sieben Stellungnahmen ein, die alle ausführlich beantwortet wurden. Eine Zusammenfassung der Stellungnahmen und Antworten finden Sie im Anhang des Planungs- und Mitwirkungsberichts.

Die verschiedenen Anreizsysteme, die ebenfalls ausführlich an der Informationsveranstaltung vom Februar 2023 vorgestellt wurden, umfassen mehrere Massnahmen: die Aktivierung von Zweitwohnungen zur Erstwohnnutzung (Zermatter Modell), Aktivwerden am Immobilienmarkt (durch Gründung einer Stiftung), Anreiz zum freiwilligen Eintrag als Erstwohnung sowie der zweckgebundene Einsatz von kommunalen Finanzmitteln (aus Handänderungs-, Grundstücks- und Liegenschaftssteuern). Diese Massnahmen sind in einen Entwurf für ein Erstwohnungsförderungsgesetz und ein Gesetz über eine öffentlich-rechtliche Stiftung zur Förderung von gemeinnützigen Wohnungen eingeflossen. Diese Entwürfe werden, abhängig vom Ausgang der Abstimmung über das kZWG und dessen endgültigem Inhalt, weiterbearbeitet und anschliessend der Stimmbevölkerung unterbreitet.

Im Bereich der baulichen Massnahmen wurde das Projekt der Cooperativa Lagrev angestossen (aktuell wegen Einsprachen /Quartierplananpassung sistiert), der Personalwohnungsbau in Föglia konkretisiert und die Ortsplanungsrevision gestartet, in welcher verschiedene raumplanerische und bauliche Ansätze geprüft werden.

Im vorliegenden revidierten kZWG werden zwei wesentliche Änderungen vorgeschlagen, die auch bereits an der Informationsveranstaltung im Februar 2023 vorgestellt wurden. Nicht mehr Inhalt der Revisionsvorlage sind alle Massnahmen bei Nutzungsänderung nach Handänderungen. Solche wurden im Sommer 2022 zur Diskussion gestellt, aber der Eingriff in die Eigentumsfreiheit, auch im Rahmen von Erbfällen, kritisiert. Ebenfalls nicht mehr Inhalt der Vorlage sind Massnahmen bei Sanierungen von Gebäuden, abgesehen von den neubaunahen Vorhaben einer Auskernung oder eines Abbruchs mit Wiederaufbau.

Ziel der vorgeschlagenen Änderungen ist es einerseits, die bestehenden kommunalrechtlichen Erstwohnungen zu erhalten. Andererseits sollen bei Gebäuden mit altrechtlichen Wohnungen – diese sind in der Nutzung frei und machen in Sils 84% des Wohnungsbestandes aus – bei in die Substanz eingreifenden, neubauähnlichen Umbauprojekten (Auskernung und Abbruch/Wiederaufbau) direkt Erstwohnungen geschaffen werden oder mit der alternativen Ersatzabgabe zumindest finanzielle Mittel generiert werden, um anderweitig Erstwohnraum zu schaffen.

Zu den beiden Massnahmen im Einzelnen:

Die erste vorgeschlagene wesentliche Änderung betrifft den Erhalt der kommunalen Erstwohnungen und findet sich in Artikel 5. Nach dem derzeit geltenden kZWG können kommunale Erstwohnungen nach einer 20-jährigen effektiven Nutzungsdauer als Erstwohnung und Leistung einer Ersatzabgabe abgelöst werden. *Zukünftig sollen Wohnungen mit kommunaler Erstwohnungsverpflichtung nicht*

mehr ablösbar sein. Die Ablösbarkeit mit Ersatzabgabe wurde 2018 mit der Annahme des kZWG eingeführt. Bis dahin konnten keine Wohnungen mit kommunaler Erstwohnungsverpflichtung abgelöst werden. Die vorgeschlagene Änderung stellt also eine Rückkehr zum Zustand vor Einführung des kZWG 2018 dar. Alle, die vor der Einführung des kZWG 2018 eine Erstwohnung gekauft hatten, hatten dies unter der Voraussetzung und im Wissen darum gemacht, dass diese Wohnung „auf ewig“ eine Erstwohnung bleiben würde.

Einzig ausgenommen von dieser Rückkehr zum Zustand vor 2018 sind sechs kommunale Erstwohnungen, die erst nach Einführung des kZWG 2018 erworben wurden. Die Eigentümer dieser sechs Wohnungen haben diese im Wissen und der Erwartung erworben, dass sie irgendwann abgelöst werden können, und haben allenfalls deshalb die Wohnung erworben, möglicherweise einen höheren Kaufpreis bezahlt und eine andere Finanzierungsgrundlage gewählt. Diese Eigentümer geniessen gemäss einem diesbezüglichen Verwaltungsgerichtsentcheid des Kantons Graubünden den Vertrauensschutz, dass sie sich auf die Regelungen berufen dürfen, die zum Zeitpunkt des Kaufs gegolten haben. Diese Ausnahme ist in Art. 5 Abs. 2 der Vorlage festgehalten. Immerhin kann bei diesen sechs Wohnungen der höchste Abgeltungssatz von 7½ % vom Verkaufswert gemäss geltendem Gesetz festgelegt werden (Art. 5 Abs. 3).

Ziel dieser neuen Regelung ist es, die 174 kommunalrechtlichen Erstwohnungen für die Erstwohnungsnutzung zu erhalten.

Ebenfalls intensiv diskutiert wurde eine Variante, die eine Ablösung mit deutlich höherer, nach Nutzungsdauer gestaffelter Ersatzabgabe vorgesehen hätte. Diese Ersatzabgabe wäre zur anderweitigen Erstwohnungsförderung durch die Gemeinde zu verwenden gewesen. Der Erhalt von bereits bestehenden kommunalrechtlichen Erstwohnungen wurde jedoch vom Gemeindevorstand höher gewertet, als die ungewisse Neuenstehung von Erstwohnungen durch Einsatz dieser Ersatzabgabe.

Die zweite vorgeschlagene wesentliche Änderung betrifft die *Einführung einer Erstwohnanteilspflicht bei Auskernung oder Abbruch / Wiederaufbau eines Gebäudes* gemäss den neuen Artikeln 13a – d. Andere Sanierungsmassnahmen sind davon nicht betroffen. Auskernung und Abbruch/Wiederaufbau kommen einem Neubau sehr nahe und Neubauten dürfen heutzutage gemäss dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen nur noch zu 100% als Erstwohnungen entstehen. Bei solch umfangreichen Umbauprojekten ist die räumliche Aufteilung und Ausscheidung von Erstwohnungen machbar. Dadurch kann auch spekulativen Ansätzen entgegengewirkt werden, welche bei Auskernung und Abbruch/Wiederaufbau allenfalls mit im Spiel sind.

Vorgesehen ist bei Auskernung und Abbruch/Wiederaufbau von Gebäuden eine Erstwohnanteilspflicht von 50%. Diese Pflicht kann durch eine Zahlung von CHF 1'500 pro m² Hauptnutzfläche, die als Erstwohnung hätte geschaffen werden müssen, abgegolten werden.

Ziel dieser Änderung ist es, bei altrechtlichen, in der Nutzung freie Wohnungen bei den einschneidenden baulichen Massnahmen Auskernung und Abbruch/Wiederaufbau direkt Erstwohnungen zu schaffen oder durch die Ersatzabgabe zumindest finanzielle Mittel zu generieren, um anderweitig Erstwohnraum zu schaffen.

Die Ersatzabgaben werden neu der Erstwohnungsförderung zugesprochen. Über die Freigabe der Mittel entscheidet die Gemeindeversammlung.

Darüber hinaus wurde die Teilrevision genutzt, um sprachliche und formale Anpassungen zur Klarstellung vorzunehmen. So wurde u.a. in Art. 13a Abs. 3 klargestellt, dass die dortigen Anpassungen innerhalb und ausserhalb der Bauzone gelten. In Art. 13 wurden die wahrscheinlichen, aber noch der fakultativen Referendumsmöglichkeit unterliegenden Neuerungen der vom Parlament verabschiedeten «Initiative Candinas» antizipiert. Im Unterschied zum Gesetzesentwurf aus der Mitwirkungsvorlage, ist nun in der Vorlage noch die Nummerierung der Artikel nach den Vorgaben des Kantons angepasst worden.

Abschliessend lässt sich sagen, dass die vorgeschlagenen Änderungen im kZWG ein wichtiges Puzzleteil von mehreren sind, um den Erstwohnungsanteil in unserer Gemeinde nachhaltig zu sichern und zu stärken. Durch die Erhaltung der kommunalrechtlichen Erstwohnungen und die Einführung einer Erstwohnanteilspflicht bei Neuaufbauten von Gebäuden mit altrechtlichen Wohnungen, schaffen wir zusammen mit den weiteren Anreizsystemen und baulichen Massnahmen eine Basis für zukunftsfähige Wohnpolitik mit gesichertem Erstwohnraum in unserer Gemeinde. Dadurch, dass eine Nutzungspflicht bei Erstwohnungen besteht und Bundesgerichtsentscheide für Erstwohnungen preisliche Limiten festlegen, entsteht bezahlbarer Erstwohnraum für die einheimische Bevölkerung.

In der Öffentlichkeit ist man sich weitgehend darüber einig, dass mit Bezug auf die Wohnsituation dringlicher Handlungsbedarf besteht. Die Meinungen darüber, wie das Problem zu lösen ist, gehen hingegen auseinander. Der Gemeindevorstand hat in sorgfältiger und sehr breit abgestützter Abwägung diese für die Gemeinde adäquate Vorlage ausgearbeitet. Dabei einbezogen war die Arbeitsgruppe, die sich aus verschiedenen Interessenvertreterinnen und -vertretern aus der Bevölkerung zusammensetzt.

Die Gemeinde Sils war mit der Einführung eines Erstwohnungsanteils 1990 bei den Pionieren und ohne diesen wäre das Angebot an Erstwohnungen heute noch weit beschränkter. Es ist an der Zeit, dass die Gemeinde Sils nach bald 35 Jahren wieder einen Schritt vorwärts zu einer ausgewogenen, zukunftsfähigen Wohnsituation macht. Der Gemeindevorstand bittet Sie um Ihre Unterstützung dazu.

Antrag des Gemeindevorstands: Zustimmung zur Teilrevision des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes.

Sils, 4. Juni 2024

Für den Gemeindevorstand

Die Gemeindepräsidentin