

Protokoll der 4. Gemeindeversammlung 2022 Sils i.E./Segl

von Donnerstag, 01. Dezember 2022, 20.00 - 22.50 Uhr
im Schulhaus Champsegl

Vorsitz: Barbara Aeschbacher Gemeindepräsidentin

Protokoll: Marc Römer Gemeindeschreiber

öffentlich aufgelegt ab: 10. Dezember 2022

Einsprachefrist: 30 Tage ab Auflage (Art. 11 Abs. 3 Gemeindegesetz des Kantons Graubünden)

Einsprachen: keine

Es haben sich 78 Stimmberechtigte eingefunden.

Als Stimmenzähler werden Jeanin Büchi und Filip Niggli gewählt.

35 01.2 Protokolle Gemeindeversammlungen
Traktandum 1: Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. September 2022

Die Gemeindepräsidentin stellt fest, dass während der Auflagefrist von 30 Tagen ab der Publikation vom 18.9.2022 gegen das Protokoll der letzten Versammlung keine Einsprache erfolgte und dieses somit als genehmigt gelte.

36 05.3 Liegenschaftenverwaltung (vermietete Objekte Finanzvermögen, Baurechte)
23.3 Wohnungswesen, Wohnbaustatistik
Traktandum 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)

Eintreten bleibt unbestritten.

Die Gemeindepräsidentin gibt einen Rückblick auf den Werdegang der Vorlage seit Erlass einer Planungszone in der Gemeinde zur Bekämpfung der Erstwohnungsknappheit, Sie führt aus, dass im Rahmen der Planungszone eine der geplanten Massnahmen die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum auf den Gemeindeparzellen im Quartier Seglias genannt worden sei. Sie schildert die breiten Abklärungen, welche der Gemeindevorstand bezüglich des gemeinnützigen Wohnungsbaus tätigte und die Abwägung, welche der Gemeindevorstand zwischen den Möglichkeiten der Überbauung durch eine Wohnbaugenossenschaft oder durch die Gemeinde selber vornahm. Sie erklärt dabei im speziellen auch, wie es zur Bewerbung der Genossenschaft GEWO BAG kam, welche ihre Projektidee anlässlich der Gemeindeversammlung vom 1. Juli 2022 vorstellte, und betont, dass sie nicht, wie Gerüchte kursierten, mit dieser Genossenschaft "verbandelt" gewesen sei, sondern diese von sich aus, nach einem Hinweis aus der Gemeinde Silvaplana auf Baulandparzellen der Gemeinde in Sils, an die Gemeinde getreten sei. In der Folge habe dann die Cooperativa Lagrev, die sich in Gründung befindet,

innert der gesetzten Frist ihre Bewerbung eingereicht und sie werde nun heute die Gelegenheit erhalten, ihr Projekt vorzustellen. Eine weitere Genossenschaft aus der Region habe ihre Bewerbung nach getätigten Abklärungen schliesslich zurückgezogen.

Anschliessend präsentieren Cilgia Giovanoli und Diego Paganini seitens der Cooperativa Lagrev die Zusammensetzung der in Gründung befindlichen Genossenschaft und deren Projektidee für die Überbauung der Gemeindeparzellen.

Cilgia Giovanoli erläutert, dass das Ziel der Cooperativa Lagrev sei, bezahlbaren Wohnraum primär für einheimische Familien, Senioren und Personen, welche in Sils arbeiten, zu errichten. Diese Genossenschaft sei nicht gewinnorientiert und die Initianten verfolgten keine Eigeninteressen. Die Initianten dieser Genossenschaft hätten innert der von der Gemeinde sehr kurz angesetzten Frist mit sehr grossem Aufwand ihre Projektidee ausgearbeitet und das Eigenkapital von 1 Mio. Fr. aufgebracht. Zunächst habe noch die Idee bestanden, dass die Gemeinde eine Bürgschaft über 2 Mio. Fr. leisten würde. Heute zähle die in Gründung befindliche Genossenschaft 20 Mitglieder, deren Namen auf der Webseite der Cooperativa Lagrev zu finden sei. Es seien Einheimische wie Zweitwohnungseigentümer und lokale Gewerbebetriebe. Die Genossenschaft freute sich auf weitere Mitglieder, auch die Gemeinde wäre als Genossenschafterin oder über eine andere Beteiligung willkommen. Der Vorstand werde durch Urs Linsi als Präsident, Urs Pfister als Vizepräsident, Cilgia Giovanoli, Cornelia Tännler und eine Vertretung der Gemeinde gebildet. Mit Abschluss des Projekts würde der Vorstand in Silser Hände übergehen, d.h. dieser würde dann durch sie, Diego Paganini, einen Gemeindevertreter, einen Vertreter der Mieterschaft sowie Fabienne Pfister gebildet werden.

Diego Paganini stellt anhand von Plänen die Projektidee für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohnungen, in Einheiten zwischen 2½- bis 4½-Zimmerwohnungen, vor. Der Fokus liege auf 4½- Zimmerwohnungen. Die Mietzinse würden zwischen Fr. 1'300.-- für eine 2½-Zimmerwohnung bis Fr. 1'950.-- für eine 4½-Zimmerwohnung, zuzüglich moderate Nebenkosten, prognostiziert. Geplant seien im EG ein für Anlässe nutzbarer Gemeinschaftsraum sowie ein Gästezimmer mit Bad für Besucher und ein belebter Aussenraum inklusive eines Kinderspielplatzes. Der Baubeginn sei auf Frühling 2024 geplant, der Bezug auf Ende 2025.

Jeanin Büchi fragt, wie es sich bezüglich der Absicht, kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen verhält, wenn Senioren, die Ergänzungsleistungen beziehen, also über begrenzte Mittel verfügen, in eine Wohnung der Genossenschaft ziehen möchten. Die Gemeindepräsidentin erklärt, dass es die Idee sei, dass die Gemeinde punktuell, in Einzelfällen finanzielle Unterstützungen mit Geldern des erzielten Baurechtszinses leistet.

Auf Frage von Filip Niggli, ob die von Cilgia Giovanoli erwähnten 20 Mitglieder der Genossenschaft alle einen Anteilsschein von Fr. 100'000.-- gezeichnet hätten, erklärt Cilgia Giovanoli, dass das Gewerbe gemeinsam einen Anteilsschein gezeichnet habe. Auf den Hinweis von Franziska Durband betreffend die hohe Denomination der Genossenschaftsanteile von Fr. 100'000.-- und ihre Frage, ob und wie es angedacht sei, dass die Mieter Genossenschafter werden können bei diesem hohen Betrag, erklärt die Gemeindepräsidentin, dass nicht jeder mann einen Anteilsschein im Betrag von Fr. 100'000.-- alleine zu zeichnen hätte, sondern auch Gruppen gemeinsam, durch Bildung einer Einfachen Gesellschaft, einen solchen Anteilsschein kaufen könnten. Dies hätten die Gewerbebetriebe gemacht und dies sei gemäss Baurechtsvertrag für die Mieterschaft vorgesehen. Letztere erhalte dann zudem einen Sitz im fünfköpfigen Vorstand.

Urs Linsi ergreift als einer der Initianten für die Genossenschaft Cooperativa Lagrev das Wort und will im Hinblick auf eine in der Presse kurz vor der Versammlung zu lesende kritische Aussage des Geschäftsführers der Genossenschaft GEWO BAG Stellung beziehen. Er schildert ausführlich die Motivation der Gruppierung, welche sich zur Formierung der Cooperativa Lagrev zusammenfand und deren Exponenten bereit seien, sich massgeblich finanziell zu engagieren. Er erklärt, weshalb man aufgrund des von der Gemeinde vorgegebenen engen Zeitrahmens für die Bewerbung gezwungen gewesen sei, die Höhe der Anteilsscheine so hoch anzusetzen. Er führt unter anderem aus, dass für die Initianten und Investoren Sils ihr

Sehnsuchtsort sei und es deshalb ihre Motivation sei, hier helfen zu können. Es gehe ihnen darum, das Leben am Ort erhalten zu können, mit einer funktionierenden Schule und dem Erhalt des Romanischen. Die Bankfiliale sei schon verlorengegangen, die Poststelle kämpfe um das Überleben. Bezüglich der im Baurechtsvertrag vorgesehenen Maximalverzinsung der Genossenschaftsanteile von 6 % p.a. komme die Frage nach dem Eigennutz der Gesellschafter auf. Dieser maximale Zinssatz orientiere sich an Musterstatuten für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Er finde etwa auch in der Wohnbaugenossenschaft in Silvaplana Anwendung und sei vom Bundesamt für Wohnungswesen für eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft als korrekt anerkannt worden. Er führt aus, weshalb ein solcher Maximalzinssatz beim Baurechtsvertrag mit 90 Jahren Laufzeit im Hinblick auf eventuelle zukünftige Zinsentwicklungen und aufgrund historischer Erfahrungen von Hochzinsphasen festgelegt wurde. Den Investoren irgendwelche Geldgier unterstellen zu wollen sei böswillig. Man müsse zwei Phasen unterscheiden, einerseits jene des Aufbaus der Genossenschaft, in der keinerlei Einnahmen anfielen, und andererseits jene des späteren Vermietungsbetriebes der Genossenschaft. In der Vermietungsphase würden die Investoren - bis auf eine assoziierte Person, Fabienne Pfister - nicht mehr im Genossenschaftsvorstand vertreten sein. Die Mietzinse seien als sogenannte Kostenmiete festgelegt und es finde keine Gewinnorientierung statt. Die Wohnbaugenossenschaft in Silvaplana habe betreffend Verzinsung die gleiche Regelung und es sei nur einmal in über 50 Jahren eine Verzinsung von 6% an die Genossenschafter geleistet worden. Er kommt sodann darauf zu sprechen, dass die Genossenschaftsstatuten noch nicht in allen Punkten mit den Bestimmungen des Baurechtsvertrages übereinstimmten. Dies sei dadurch bedingt, dass der Statutenentwurf schon Ende August dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Prüfung habe eingereicht werden müssen. Nach Fertigstellung des Entwurfs des Baurechtsvertrages habe die Zeit für Anpassungen und Zustimmungsverfahren nicht mehr gereicht. Solche würden erst nach der Verabschiedung des Baurechtsvertrages durch die Gemeindeversammlung noch vorgenommen. Entscheidend sei aber das, was im Baurechtsvertrag stipuliert sei. Dieser stehe über den Statutenbestimmungen. Er verweist auf die Bestimmung im Baurechtsvertrag, wonach dieser durch die Gemeinde gekündigt werden kann, wenn seine Bestimmungen verletzt werden. Weiter verweist er auf die Mindesthaltedauer von sieben Jahren von Genossenschaftsanteilen. Es sei alles sauber aufgestellt und nichts krumm oder falsch.

Die Gemeindepräsidentin erläutert in der Folge aufgrund welcher Abklärungen und Abwägungen der Gemeindevorstand dazu gekommen sei, der Gemeindeversammlung die Baurechtsvergabe an die Cooperativa Lagrev vorzuschlagen. Unter anderem führt sie aus, dass die Projektunterlagen der beiden Bewerber sowohl durch den Dachverband der Schweizer Wohnbaugenossenschaften wie das Bundesamt für Wohnungswesen als neutrale externe Stellen geprüft worden seien und beide Projekte als realisierbar und gemeinnützig eingestuft worden seien. Den Ausschlag, bei Vorliegen zweier überzeugender und gemeinnütziger Projekte die Vergabe des Baurechtes an die Cooperativa Lagrev zu beantragen und nicht an die GEWOBA, habe die starke und breitere lokale Abstützung Ersterer in der Bevölkerung gegeben, was auch dem Wunsch aus den vorherigen Gemeindeversammlungen entspreche. Sie führt die zahlreichen Gründe auf, weshalb der Gemeindevorstand zum Ergebnis kam, die Gemeindepazellen auch nicht selber mit der Gemeinde als Bauherrin überbauen zu wollen. Der nun vorliegende Baurechtsvertragsentwurf stelle ein lange ausgehandeltes Ergebnis dar, das vorgängig zahlreiche Male zwischen den Parteien hin und her gegangen sei, und sei vom Gemeindevorstand geprüft und vom Grundbuchamt in die richtige Form gebracht worden. Formelle und technische - nicht inhaltliche - Anpassungen am Entwurf seien noch möglich.

Die Gemeindepräsidentin führt sodann aus, dass die Cooperativa Lagrev klar und deutlich erklärt habe, dass sie nur den Baurechtsvertrag in der Fassung, wie er jetzt vorgelegt wird, als Ergebnis harter Verhandlungen mit vielen Zugeständnissen, unterzeichnen würde und sie keine Änderungen an diesem mehr akzeptieren würde. Eine Abänderung wäre gleichbedeutend mit einer Ablehnung zu interpretieren. Somit bleibe den Stimmbürgern nur, diesen als Ganzes anzunehmen oder abzulehnen, wie es etwa auch bei Verträgen der Regionsgemeinden mit der Region Maloja der Fall sei.

Anschliessend erläutert die Vorsitzende einzelne Bestimmungen des für die Stimmbürger an der Versammlung aufliegenden und auf die Leinwand im Saal publizierten Entwurfes des Baurechtsvertrages und räumt den Stimmbürgern Gelegenheit zu Fragen ein. Sie weist darauf hin, dass gegenüber dem mit der Versammlungseinladung auf der Gemeindehomepage publizierten Entwurf nun noch - nach übereinstimmendem Willen von Vorstand und Cooperativa – die nachstehende zusätzliche Bestimmung – voraussichtlich unter Ziffer 9 - vorgeschlagen werde. Die exakte Formulierung könne ev. im Detail noch etwas anders lauten, sie sei hier sinngemäss aufgeführt:

"Arbeitsvergabe nach Konkurrenzpreisen

Alle Arbeiten (Dienstleistungs-, Werkverträge, Aufträge etc.) werden nach innen und aussen zu mittleren Konkurrenzpreisen vergeben."

Reto Melcher fragt einerseits wieso gemäss dem letzten Absatz der Ziff. 5 des Baurechtsvertrages nur die Übernahme sämtlicher obligatorischer Verpflichtungen aus diesem Vertrag vorgeschrieben sei und nicht des Vertrages als Ganzem und andererseits wie es zu verstehen sei, dass dieser Baurechtsvertrag gemäss der selben Ziffer vererblich sein soll. Die Gemeindepräsidentin erklärt sinngemäss zur ersten Frage, dass dies mit rechtlicher Terminologie zu tun habe. Die sogenannten obligatorischen Bestimmungen in Ziff. 9 des Vertrages hätten rechtlich eine etwas andere Wirkung, wie die übrigen. Die Vererblichkeit sei so formuliert, weil sie Art. 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches so verlange.

Die Gemeindepräsidentin kommt auf eine im früheren Verlauf der Sitzung durch Claudio Meuli gestellte Frage zurück, wie es sich mit dem Bau der Tiefgarage zur Erstellung der nötigen Pflichtparkplätze für die Wohnüberbauung verhalte, zurück. Sie führt aus, dass im Quartierplan Seglias eine weitere Bauetappe für die bestehende Tiefgarage Seglias II vorgesehen sei. Die Idee sei es, dass die Gemeinde durch die Finanzierung der Garage die Cooperativa Lagrev mit einem weiteren Element unterstützt. Die Cooperativa sei Bauherrin der Garage und die Gemeinde finanziere den Bau entsprechend dem Baufortschritt. Nach erfolgtem Bau veräussere sie der Cooperativa die von dieser benötigten Pflichtparkplätze in Form von Dienstbarkeiten.

Diego Paganini präzisiert in diesem Zusammenhang auf eine entsprechende Frage durch Annamaria Bryce, dass nach der Formulierung zur Tiefgarage in Ziff. 2 lit. a Abs. 4 des Vertrages der Bau von "mindestens ca. 18 Autoeinstellplätzen" geplant sei. Die Präsidentin ihrerseits erläutert gegenüber Annamaria Bryce, dass die Abgabe der Pflichtparkplätze an die Cooperativa Lagrev durch die Gemeinde über Dienstbarkeiten zu Selbstkosten geplant sei und die Cooperativa Lagrev die Plätze dann an ihre Mieter weitervermieten würde.

Filip Niggli meldet sich zu Wort und erklärt, dass er sich etwas in einem Dilemma befinde. Einerseits befürworte er sehr den gemeinnützigen Wohnungsbau und die Vergabe an eine Silser Wohnbaugenossenschaft, andererseits bedauere er aber sehr, dass er in seinen demokratischen Rechten durch den Ausschluss der Möglichkeit Abänderungsanträge zu stellen, beschnitten werde. Solches sei in der Gemeindeversammlung in Sils bisher nicht üblich gewesen. Er habe sich überlegt, einen Antrag auf schriftliche Abstimmung zu stellen, habe sich aber entschlossen, angesichts des Verlaufs der bisherigen Diskussion darauf zu verzichten.

Adrian Gilly nimmt Bezug auf das im Baurechtsvertrag in Ziff.9 lit. c Abs. 2 erwähnte Vermietungsreglement und die dort vorgesehene Rangreihenfolge bei der Vergabe von Wohnungen der Genossenschaft. Er fragt, ob allfällig berücksichtigten nichteinheimischen Mietern gekündigt würde, wenn sich einheimische Interessenten melden würden. Wie die Vorsitzende erklärt, sei das Vermietungsreglement noch nicht erarbeitet und diese Frage müsse dort geregelt werden. Das Reglement werde vom Genossenschaftsvorstand, in welchem Gremium die Gemeinde einen Sitz innehave, erlassen.

Es wird zur Abstimmung geschritten.

Abstimmung:

In der Abstimmung stimmt die Gemeindeversammlung der Ermächtigung zum Abschluss des Baurechtsvertrages mit der Genossenschaft Cooperativa Lagrev mit 68 zu 3 Stimmen (bei 6 Enthaltungen) zu.

In der Folge fragt Reto Melcher, ob eine Bürgschaft seitens der Gemeinde für die Genossenschaft, wie sie Cilgia Giovanoli in ihrer Einleitung angesprochen habe, zustande gekommen sei. Die Präsidentin erklärt hierzu, dass die Unterstützung der Gemeinde in drei Formen stattfinde: Erstens durch eine tiefe Ansetzung des Baurechtszinses, zweitens durch punktuelle Mietzinsbeihilfen für Bedürftige und drittens durch die Tiefgaragenfinanzierung. Es sei die Meinung im Vorstand gewesen, dass diese Formen nachhaltiger seien als etwa die Zeichnung eines Anteilsscheins oder die Leistung einer Bürgschaft und eine Bürgschaft sei zuletzt kein Thema mehr bei den Verhandlungen zwischen der Gemeinde und der Cooperativa Lagrev gewesen. Reto Melcher hält dies für eine etwas seltsame Sache, die Gemeinde habe kürzlich eine private Gesellschaft mit einer Bürgschaft über Fr. 8 Mio. und zusätzlich der Zeichnung von Fr. 3 Mio. Aktienkapital unterstützt. Hier aber finde keine solche Unterstützung statt, obwohl der Vorstand immer wieder betont habe, wie gross die Wohnungsnot sei. So sollte doch noch etwas Entgegenkommen seitens der Gemeinde erfolgen, meint er. Eine finanzielle Beteiligung, namentlich eine Bürgschaft, würde der Bauherrschaft ihre Position bei der Finanzierungsverhandlung mit der Bank verbessern. Reto Melcher formuliert hierauf folgende Motion, die er mit Kollegen ausgearbeitet habe:

"Der Gemeindevorstand wird aufgefordert, sich mit einem Anteilsschein an der Cooperativa Lagrev zu beteiligen und/oder eine substantielle Bürgschaft zugunsten der Genossenschaft zu leisten."

Die Motion wird mit 32 zu 14 Stimmen (bei 27 Enthaltungen) für erheblich erklärt.

37 05.1 Rechnungs- und Budgetwesen

Traktandum 3: Budget Gemeinde Sils i.E./Segl für das Jahr 2023

Finanzfachchef Claudio Dietrich referiert zur Vorlage. Unter anderem führt er einleitend aus, dass es unklar sei, wie lange weiter in die Zukunft hinaus die erfreulichen Rechnungsabschlüsse Bestand hätten, aber man habe sich mit diesen eine gute Basis geschaffen und werde auch 2022 ohne Defizit abschliessen. Die Investitionsrechnung zeige, dass einiges auf die Gemeinde in den kommenden Jahren zukommen werde und man eine gesunde finanzielle Basis brauche. In der Erfolgsrechnung werde wieder ein Defizit budgetiert, ein Grund dafür sei die beantragte Senkung des Steuerfusses auf 70 %. Diese Senkung könne hauptsächlich aufgrund der erfreulichen Abschlüsse beantragt werden, aber auch aufgrund des Willens, haushälterisch mit den Budgetmitteln umzugehen.

Investitionsplan und Investitionsrechnung:

Claudio Dietrich präsentiert den Investitionsplan für die Jahre 2023-27 auf die Leinwand im Saal und weist darauf hin, dass die Vergangenheit zeige, dass meist nicht alle vorgesehenen Investitionen dann auch realisiert werden könnten. Er erläutert sodann einzelne Positionen des Budgets der Investitionsrechnung für 2023.

Walter Breu stellt den Antrag, die Ausgabebeträge in den Konti "7101.5031.09, Wasserleitung Furtschellas Talstation – Schiessstand" und "7201.5032.06, Meteor Entwässerung Via da Marias, Wasserleitungsersatz Davous Sellas" zu streichen. Er legt ausführlich dar, weshalb er diese Arbeiten und auch die im nachfolgenden Jahr in Hinsicht Leitungen gemäss Investitionsplan vorgesehenen Arbeiten für zu teuer und überzogen erachtet, nachdem erst vor wenigen Jahren in diesem Perimeter eine neue Ringleitung in der Talabfahrtspiste Furtschellas gebaut

worden sei und man auch in Zukunft womöglich wieder graben werde, wenn man ein Fernwärmenetz erstellen werde und man auch dannzumal den Leitungersatz vornehmen könnte. Er ortet eine falsche Planung und prangert die hohen CO₂-Emissionen an, die durch solche Arbeiten, insbesondere Grabarbeiten, entstünden. All diese Investitionen, zusätzlich auch noch jene für die Kehrrichtentsorgung, müssten auch abgeschrieben werden und die Gemeinde Sils sei bei den Wasser- und Abwassergebühren bereits Schweizer Meister, was die Höhe anbelangt. Nachdem der Finanzfachchef, Claudio Dietrich, wie der zuständige Ressortvorsteher Infrastrukturen, Alfred Breu, ebenso ausführlich begründen, weshalb diese Leitungersätze aus Notwendigkeit erfolgten und deswegen die Gebühren nicht erhöht werden müssten und diese aufgrund des Umstandes, dass die Infrastrukturen auf die Maximalbelegung im Tourismusort ausgelegt werden müssen, wird der Antrag von Walter Breu mit 26 zu 2 Stimmen (bei 38 Enthaltungen) abgelehnt.

Adrian Gilly erkundigt sich, ob das durch den Finanzfachchef erläuterte Budgetprojekt "Vorprojekt Kraftwerk Drög" in Konto "8715.5064.02" eine Nutzung des Entlastungsstollens des Fexbachs in der Drög-Schluchtweg vorsehe, bezüglich dessen es früher geheissen habe, dass dort der Einbau einer Druckleitung nicht möglich sei. Claudio Dietrich erklärt, dass es dabei bleibe, dass die Druckleitung nicht durch den Stollen geführt würde, sondern eine solche ab Fex Platta in einem neuen Trasseee geführt würde.

Gian Kuhn bemerkt, dass für Gewässerverbauungen Fr. 200'000.-- im Budget eingestellt seien (Konto 7410.5020.01). Er möchte in Erinnerung rufen, dass die Gemeinde diese Woche nur knapp einen Steinschlagunfall auf der kantonalen Hauptstrasse von Sils Baselgia nach Plaun da Lej und vergangenen Winter einem Lawinenunglück entgangen sei und deshalb Schutzmassnahmen für die Strasse geprüft werden sollten. Die Gemeinde stehe auch in einer Verantwortung für die Kantonsstrasse. Der Finanzchef erklärt, dass man das Anliegen im Vorstand zur Besprechung aufnehmen werde.

Erfolgsrechnung:

Der Finanzfachchef zeigt einleitend eine Übersicht über den Nettoaufwand der Hauptabteilungen, in der die Abteilungen "Verkehr", "Bildung" und "allgemeine Verwaltung" als grösste Ausgabenposten hervorstechen. Er erläutert anschliessend einzelne Positionen des vorgelegten Budgets der Erfolgsrechnung und gibt den Stimmbürgern Gelegenheit zu Fragen.

Insbesondere erläutert Claudio Dietrich das budgetierte höhere Honorar für das Gemeindepräsidium (Kto. 0120.300.01 Lohn Gemeindepräsidium). Hier wird neu eine Entschädigung für ein Pensum von 80% anstatt 50% zugrundegelegt. Gemäss Claudio Dietrich haben Erhebungen gezeigt, dass das 50% Pensum nur schon mit den reinen Sitzungszeiten erreicht wurden und mit den aktuellen Organisationsstrukturen das Präsidium mit dem Pensum von 50% nicht zu bewältigen sei. Das effektive Pensum der Präsidentin betrage weit über 100%. Ziel und Wunsch aller Beteiligten sei es, Aufwand und Arbeitsvolumen für die einzelnen Mitarbeiter, Vorstand wie Präsidium durch eine neue Organisationsstruktur auf ein vertretbares Mass zu senken.

Nach erfolgten Ausführungen des Finanzfachchefs erkundigt sich Jeanin Büchi, wieso der öffentliche Verkehr nicht in der Abteilung "6 Verkehr" im Budget erscheine. Es wird ihr von Seite des Finanzfachchefs und des Gemeindebuchhalters erklärt, dass der Gemeinde bezüglich öffentlichem Verkehr nur Restkosten für die in erster Linie touristischen Zwecken dienenden Zusatzbuskurse verblieben, also nicht Kosten für das subventionierte Grundangebot. Es sei sinnvoll, deshalb diese Ausgaben in der Abteilung "Tourismus" zu führen, wo auch die entsprechenden Einnahmen dafür mit den Tourismusabgaben generiert würden.

Jeanin Büchi stellt den Antrag, in den beiden Kontopositionen 9101.4022.01, Grundstückgewinnsteuern, und 9101.4023.00, Handänderungssteuern, als Beträge die in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt erzielten Erträge einzusetzen. So würde das budgetierte Defizit erheblich kleiner. Der Finanzfachchef hält dem entgegen, dass man in der Tat in die Versuchung

kommen könnte, angesichts der Einnahmen der letzten Jahre die Positionen zu erhöhen, aber es sei nicht garantiert, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes auch in der Zukunft so wie in der Vergangenheit sein werde. Die im Budget eingesetzten Zahlen beruhten auf der Annahme, dass jede Liegenschaft einmal pro Generation veräussert wird. Der Antrag von Jeanin Büchi wird mit 34 zu 6 Stimmen (bei 28 Enthaltungen) abgelehnt.

GPK (Geschäftsprüfungskommission):

Giacomo Coretti führt im Namen der Geschäftsprüfungskommission aus, dass die Kommission das Budget geprüft habe. Sie wolle als kleine Präzisierung anbringen, dass nicht sie den Vorschlag zur Pensumserhöhung für das Gemeindepräsidium gemacht habe, auch wenn für sie die Erhöhung verständlich sei. Mit Blick auf die in den vergangenen Jahren gemäss Angabe von Giacomo Coretti in der Regel gegenüber den budgetierten Zahlen nur zu 60 % realisierten Investitionen, fände es die Kommission für erstrebenswert, wenn mehr Vorleistungen zu einer sorgfältigen Planung der Investitionen getätigt würden, um so die Investitionen vorausschauender planen zu können. Die Kommission bemerke im übrigen eine stetige Erhöhung der Kosten in der Erfolgsrechnung. Beispielsweise hätte sich der Aufwand bei der allgemeinen Verwaltung im Vergleich zu 2010 von Fr. 1 Mio. auf rund Fr. 1.5 Mio. erhöht, beim Werkbetrieb von rund Fr. 750'000.-- verdoppelt (wie im weiteren Verlauf der Sitzung aufgrund einer geäusserten gegenteiligen Meinung festgehalten wird, erfolgte die Zusammenlegung der Werkgruppen von Verkehrsverein und Gemeinde bereits 2007). Die Kommission, so fährt Giacomo Coretti fort, sei überzeugt, dass noch Sparpotenzial bestünde. Es bestehe eine Notwendigkeit, die Abläufe zu rationalisieren. Es bleibe immer weniger Geld für Neues, Wünschbares und Innovatives. Die Kommission wünsche sich einen sparsamen, wirksamen und effizienten Umgang mit den Mitteln.

Der Finanzfachchef erklärt, dass er versichern könne, dass der Wunsch der Kommission gehört worden und das Anliegen im Vorstand angekommen sei. Die in Angriff genommene Durchleuchtung der Organisationsstrukturen sollte zur Erreichung der Ziele beitragen.

Festsetzung Steuern und Gebührensätze:

Der Finanzfachchef, Claudio Dietrich, schreitet zur Behandlung der Gebühren- und Steuersätze.

Zur beantragten Steuersenkung des Steuerfusses auf 70 % der einfachen Kantonsteuer erklärt Claudio Dietrich, dass dies für Sils ein grosser Schritt sei und es bestünde keine Garantie, dass dieser Satz auf lange Zeit so bestehen bleiben könne.

Adrian Gilly findet die Festlegung der Höhe der Gästetaxen für selbstgenutzte Ferienwohnungen wie beispielsweise eine 2½- oder 3½-Zimmerwohnung, Fr. 290.-- bzw. Fr. 435.--, im Vergleich zu den Tourismusabgaben von Fr. 515.-- pro Bett für vermietete Ferienwohnungen tief angesetzt. Dies auch mit Blick auf die im Antrag zu den Gebührensätzen figurierende kalkulatorische Basis von Fr. 3.60 pro Übernachtung. Er fragt sich, von wie vielen Betten in den selbstgenutzten Ferienwohnungen man bei der Festlegung der Taxen ausgehe. Der Finanzfachchef erklärt, dass er nicht wisse, nach welchen Annahmen seinerzeit die Höhe der Gästetaxen für die Wohnungen festgelegt worden sei und weist auf den im Gesetz über die Gäste- und Tourismustaxen für diese Abgaben bestehenden Spielraum hin, innerhalb dessen die Gemeindeversammlung die Taxen festlegen kann. Der Gemeindebuchhalter Linard Battaglia erklärt, dass man ursprünglich bei den Tourismustaxen von rd. 150 Logiernächten pro Jahr und Bett ausgegangen sei.

Joachim Jung zeigt sich erstaunt, dass die Gebühren für den Wasserverbrauch und auch den Kehrrichtverbrauch unverändert bleiben sollen und man nicht mit Anpassungen Anreize zum Sparen schaffen will. Der Finanzfachchef meint, dass es sich auf den ersten Blick verlockend anhöre, eine Verschiebung der Gebührenlast von den fixen auf die variablen Gebühren

vorzunehmen, man müsse sich dies aber zweimal überlegen. Die Gemeinde reize das Verhältnis gemäss Rechtsprechung bereits maximal aus, zulasten der Zweitwohnungseigentümer. Bei einer Umlagerung könnte man zwar Anreize schaffen, aber die Verbrauchsgebühren müssten massiv erhöht werden.

Zur weiteren Frage von Joachim Jung, wie es um die Einrichtung von Ladestationen in der Tiefgarage Seglias I bestellt sei, erklärt Claudio Dietrich, dass es sich bei der Sammelgarage um eine Miteigentümergeinschaft handle und die Gemeinde eine Ausrüstung mit Ladestationen nicht allein vornehmen könne. Man stehe aber für die Abklärung einer Installationsmöglichkeit mit der Garageverwaltung in Kontakt. Oft bestehe für solche Einrichtungen das Problem, dass die Stromzufuhrleitungen zu den Garagen nur eine unzureichende Leistung bringen könnten.

Abstimmungen:

Die Versammlung stimmt in globo über die beantragten und in der Einladung aufgeführten Sätze für Steuern und Gebühren wie das Budget 2023 ab und genehmigt diese mit 71 zu 2 Stimmen (bei 3 Enthaltungen).

Im weiteren ermächtigt sie den Gemeindevorstand mit 74 zu 0 Stimmen (bei 4 Enthaltungen), die 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.

Demnach wird der Steuerfuss für die Einkommens- und Vermögenssteuern (nach Art. 4 kant. Gesetz über die Gemeinde- u. Kirchensteuern bzw. Art. 4 Gemeindesteuergesetz) für das Steuerjahr 2023 auf 70 % der einfachen Kantonssteuer (100%) gesenkt.

Die übrigen Abgabesätze bleiben zum Vorjahr unverändert.

Das Budget sieht Nettoinvestitionen von Fr. 6'796'500.-- vor, bei Bruttoinvestitionen von Fr. 7'203'500.--. In der Erfolgsrechnung wird ein Verlust von Fr. 1'108'330.-- budgetiert, bei einem Gesamtaufwand von Fr. 13'036'450.--.

38 VA Varia Varia

Die Gemeindepräsidentin orientiert zu folgenden Aktivitäten und Personalangelegenheiten der Gemeinde:

- Der Gemeindevorstand sei daran, ein Handbuch für allfällige Strommangellagen zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang habe die Gemeinde einen Notfalltreffpunkt für die Bevölkerung für den Fall des Zusammenbruchs der Telekommunikation bestimmen müssen. Notfalltreffpunkt bildete das Schulhaus Champsegl.
- Die Gemeinde sei daran, im Rahmen des Bevölkerungsschutzes ihr Risikomanagement zu verfeinern.
- Es werde zum Zwecke der Effizienzsteigerung und Modernisierung der Verwaltungsabläufe ein Geschäftsverwaltungsprogramm angeschafft. Das entsprechende Produkt sei schon bei verschiedenen anderen Gemeinden, auch in der Region, im Einsatz.
- Mit der Firma Mobility in Kooperation mit Graubünden Ferien sei ein neues Car-Sharing-Abonnement für ein Angebot eines Elektrofahrzeugs der Firma Mobilty mit Standort im Parkhaus Sils abgeschlossen werden. Das entsprechende Angebot werde in einem kleinen Akt unter Beteiligung einer Regierungsvertretung Ende Jahr eingeweiht. Das Fahrzeug stünde auch den Gemeindeangestellten zur Verfügung.

- Der Gemeindevorstand möchte je ein Exemplar des von der Gemeinde mitfinanzierten neu erschienenen Buches "Sils im Engadin – ein Porträt", welches den abschliessenden Teil der sogenannten "Silser Chronik" darstellt (1. Teil Buch über die angestammten Silser Familien) jedem Silser Haushalt - Einheimische wie Zweitwohnungseigentümer - gratis abgeben. Erstmals solle die Abgabe anlässlich der Buchvernissage in der Biblioteca Engiadinaisa am 15.12.2022 sowie dann am Weihnachtsmarkt vom 18.12.2022 erfolgen. Zudem solle das Buch auch auf der Gemeindekanzlei bezogen werden können. Zusätzliche Exemplare könnten auf käuflich erworben werden und eignen sich bestens als Weihnachtsgeschenk.
- Am 1. April werde der Nachfolger des Gemeindeschreibers Marc Römer sein Amt antreten. Als Nachfolger sei Stefan Brauchli gewählt worden.
- Als neuer Revierförster für den frühzeitig in Pension gehenden Revierförster Corado Niggli sei Lorenzo Martino, mit Arbeitsbeginn 1. Mai 2023, gewählt worden.
- Auf der Gemeindekanzlei habe die vakante Stelle einer oder eines Verwaltungsangestellten trotz mehrfacher Ausschreibung nicht besetzt werden können.
- Für die Gemeindeversammlungen im kommenden Jahr würden folgende Daten vorgesehen: 27.1.2023, 23.3.2023, 23.6.2023 (Jahresrechnung), 15.9.2023 (Gesamtwahlen) sowie 1.12.2023 (Budget 2024)

Walter Breu stört sich mit Blick auf die von ihm unterstützten Stromeinsparbemühungen daran, dass dennoch die Parkhauseinfahrt rund um die Uhr voll beleuchtet werde. Alfred Breu erklärt, dass noch ein Auftrag, auch dort den Stromverbrauch reduzieren zu können, pendent sei.

Marco Fümme möchte dem Vorstand seinen Dank für die beantragte und heute beschlossene Steuerreduktion aussprechen, gleichzeitig aber zum Ausdruck bringen, dass man nach seinem Gefühl, wenn man diverse Sparten der Gemeinde mehr kontrollierte, die Steuern auch hätte 20 % senken können.

Die Gemeindepräsidentin

Der Protokollführer

Barbara Aeschbacher

Marc Römer