

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 28. November 2019

Traktanden:

1. Kauf des Stockwerkeigentums «Denner»
2. Kenntnisnahme des Finanzplans 2020 – 2025
3. Genehmigung Budget 2020 und Festsetzung des Steuerfusses 2020
4. Teilrevision Steuergesetz
5. Orientierungen
6. Varia

Es sind 83 Stimmberechtigte anwesend.

Stimmzähler: Rino Caminada, Manuel Kamber

1. Kauf des Stockwerkeigentums „Denner“

Die heutige Eigentümerin des Stockwerkeigentums, die Sentupada Immobilien Rhäzüns, ist über eine „Erklärung über die Begründung von Stockwerkeigentum“ mit der Gemeinde seit 2012 in einer gemeinsamen Stockwerkeigentümerschaft vertraglich verbunden. Gemäss Artikel 7.3 des Vertrags hat die Gemeinde ein Vorkaufsrecht auf das Stockwerkeigentum der Sentupada Immobilien Rhäzüns. Der Zeitwert der zu erwerbenden Stockwerkanteile beträgt gemäss amtlicher Schätzung 1.33 Mio. Fr. und der Verkehrswert 1.183 Mio. Fr. Im Auftrag der Gemeinde erstellten Jürg Frei und Corina Höck, Schätzungsexperten SEK/SVIT, Domat/Ems, eine Immobilienbewertung. Sie empfahlen für das Kaufobjekt einen Verkehrswert/Fortführungswert von Fr 1.150 Mio. Der Kaufpreis darf unter diesen Umständen nicht höher als der Zeitwert sein und müsste daher in der Bandbreite 1.15 bis 1.33 Mio. Franken liegen. Nach langwierigen und zähen Verhandlungen einigten sich die Sentupada Immobilien und der Gemeindevorstand auf einen Kaufpreis von Fr. 1.28 Mio.

Die Investition macht aus finanziellen Überlegungen Sinn. Die Gemeinde kann den Kaufpreis zu tieferen Zinssätzen refinanzieren, als die Mieteinnahmen betragen. Danach beträgt die Miete mindestens Fr. 57'000 pro Jahr zuzüglich 2.5% des jährlichen Umsatzes. Aktuell liegen die Mietzinseinnahmen bei ca. Fr. 75'000. Basierend auf dem Minimummietzins beträgt die Rendite 4.8% bezogen auf den Verkehrswert von 1.183 Mio. Franken.

Der Kauf der Liegenschaft birgt für die Gemeinde aber auch Risiken. So wird die Gemeinde im Falle eines Umsatz- oder Margenproblems der Konsumgenossenschaft Domleschg-Rhäzüns Hand zu einer Senkung der Mieteinnahmen bieten müssen. Im Falle einer Auflösung der Genossenschaft müsste die Gemeinde einen neuen Ladenbetreiber suchen (z.B. Grossverteiler), oder die Liegenschaft einer anderen Nutzung zuführen. Dies kann einen erheblichen Aufwand und Kosten sowie einen Wertverlust der Liegenschaft nach sich ziehen.

Würde die Gemeindeversammlung einem Kauf der Liegenschaft «Denner» nicht zustimmen, entfällt das Vorkaufsrecht der Gemeinde. Der Gemeindevorstand könnte fortan keine Sicherheiten für den Bestand des Dorfladens, der Postagentur sowie des Raiffeisen Geldautomaten in der heutigen Form abgeben.

Abstimmung

Die Gemeindeversammlung stimmt dem Kauf der Stockwerkeinheit „Denner“ zum Preis von Fr. 1'280'000.00 mit 82 zu 1 Stimmen zu.

2. Kenntnisnahme des Finanzplans 2020 - 2025

Der Finanzplan ist ein Führungs- und Strategieinstrument des Gemeindevorstandes. Er ist rechtlich nicht bindend und muss der Gemeindeversammlung nicht zur Genehmigung sondern zur lediglich zur Kenntnisnahme unterbreitet werden.

Der Finanzplan 2020 bis 2025 beruht auf der Annahme einer konstanten Steuerkraft, einer stetigen Zunahme von 26 Einwohnern pro Jahr und einer proportionalen Zunahme der Schülerzahlen. Beim Finanzausgleich wird von einem konstanten Ressourcenausgleich und einem konstanten Gebirgs- und Schullastenausgleich ausgegangen. Diese Ausgleichsbeiträge basieren auf Fundamentalgrössen, die sich nur sehr langsam verändern. Es wird von einem langsam ansteigenden Zinsumfeld ausgegangen, welches am Ende der Periode bei 1.5% für Darlehen liegen würde. Der Finanzplan geht von einem konstanten Steuerfuss von

110% aus. Unter den angenommenen Rahmenbedingungen sind die zu erwartenden Rechnungsabschlüsse bis 2025 nachhaltig und steigend negativ.

Diese Voraussage unterliegt jedoch mehreren Unwägbarkeiten. Das grösste Risiko liegt bei der Weiterentwicklung des kantonalen Finanzausgleichs aufgrund der Unternehmenssteuerreform und der mittelfristigen Entwicklung der Wasserzinsen. Sind die Nettozahler in den Finanzausgleich zu stark betroffen, so wird Rhäzüns weniger Geld aus dem Finanzausgleich zur Verfügung stehen. Die grösste Chance für Rhäzüns liegt in der stetigen Erhöhung der Steuerkraft pro Einwohner durch Zuzug von steuerkräftigen Personen dank den neugebauten Wohnungen.

Die Gesamtsumme aller beantragten Investitionen im Budgetjahr 2020 beträgt Fr. 3.865 Mio. Die Finanzplanung zeigt, dass die Gemeinde zu wenig finanzkräftig ist, um die jetzt anstehenden Investitionen aus der Erfolgsrechnung selbst zu finanzieren. Somit müssen diese hauptsächlich fremdfinanziert werden. Aufgrund des derzeit sehr vorteilhaften Zinsumfelds bei erst mittelfristig steigenden Zinserwartungen ist es nicht sinnvoll, die für das Jahr 2020 beantragten Investitionen auf mehrere Jahre zu verteilen.

3. Budget 2020 und Festsetzung des Steuerfusses 2020

Budget 2020

Das Budget 2020 schliesst mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 38'800.00 ab. Wesentlich zum negativen Ergebnis trägt der vorausgesehene Wegfall des Härtefallausgleichs im Finanzausgleich bei. Zudem setzen im Budgetjahr die Abschreibungen auf Investitionen in die Schulanlagen, den Waldweg, das Sportplatzgebäude Saulzas und die Waldhütte Tarmuz ein. Bei den Personalkosten schlagen insbesondere die Pensenausweitungen bei der schulischen Heilpädagogik und beim Schulsekretariat zu Buche. Der durch die heutige Versammlung beschlossene Kauf des Stockwerkeigentums «Denner» von der Sentupada Immobilien führt zu einer Wertberichtigung von Fr. 96'400.00 in den nächsten zwei Jahren, d.h. im Budgetjahr Fr. 48'200.00. Auf der anderen Seite ist hier aber mit Mietzinseinnahmen vom Denner in der Höhe von Fr. 75'000.00 pro Jahr zu rechnen. Bei den Einkommenssteuern rechnen wir einerseits mit einer generellen Erhöhung von 2% (Empfehlung kantonale Steuerverwaltung). Weiter wird hier auch das Bevölkerungswachstum von 2017 – 2019 berücksichtigt.

Steuerfuss 2020

Der budgetierte Aufwandüberschuss beinhaltet ausserordentlichen Aufwand im Umfang von Fr. 103'200.00. Ohne diesen ausserordentlichen Aufwand wäre mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 64'400 zu rechnen. Das Budget beruht auf einem Gemeindesteuerfuss von 110%.

Der aktuelle Steuerfuss wurde im Dezember 2016 von 120% auf 110% der einfachen Kantonssteuer gesenkt. Die Finanzplanung zeigt, dass unter heute voraussehbaren Verhältnissen und unter vorsichtigen Annahmen keine positiven Rechnungsergebnisse mehr erzielt werden können. Der Gemeindevorstand arbeitet an Szenarien, wie die Erhöhung des Steuerfusses vermieden werden kann.

Abstimmungen

Das Budget 2020 wird mit 83 zu 0 Stimmen genehmigt. Der Steuerfuss 2020 wird mit 83 zu 0 Stimmen auf 110% festgelegt.

4. Teilrevision Steuergesetz

Der Grosse Rat hat in der Februarsession 2019 die Teilrevision des kantonalen Steuergesetzes und des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuern betreffend Erbschafts- und Schenkungssteuer verabschiedet. Sie tritt am 1. Januar 2021 in Kraft. Der Gemeindevorstand beabsichtigt mit der heute zum Beschluss unterbreiteten Teilrevision ausschliesslich, das kommunale Steuerrecht mit dem kantonalen Steuerrecht im Einklang zu halten. Die bestehenden Steuersätze für die Erbschafts- und Schenkungssteuer des kommunalen Steuergesetzes sollen nicht verändert werden. Sie befinden sich innerhalb der neuen Maximalsteuersätze gemäss Art. 21 Abs. 5 des kantonalen Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuern. Der Steuersatz für den elterlichen Stamm beträgt heute 5% und entspricht damit dem neuen kantonal vorgegebenen Maximalsteuersatz. Der bestehende Steuersatz für die übrigen Begünstigten liegt bei 20% und unterschreitet damit den kantonal vorgegebenen Maximalsteuersatz um 5%.

Die Teilrevision des kommunalen Steuergesetzes hat keine finanziellen Auswirkungen. Die Gemeinde hat in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt knapp Fr. 34'000 pro Jahr an Erbschafts- und Schenkungssteuern eingenommen. Diese Steuern tragen somit ca. 1% zu den Steuereinnahmen der Gemeinde bei.

Die Teilrevision des kantonalen Steuergesetzes und des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuern hat zur Folge, dass die kantonale Erbanfallsteuer nicht mehr von der Bemessungsgrundlage der kommunalen

len Erbschaftssteuer abgezogen werden kann. Gemäss Botschaft der Regierung an den Grossen Rat wirkt sich das als Erhöhung des Steuersubstrats um 10% aus. Dies bedeutet eine Zunahme um ca. Fr. 3'400 pro Jahr für die Gemeinde Rhäzüns.

Abstimmung

Die Gemeindeversammlung stimmt der Teilrevision des Steuergesetzes der Gemeinde Rhäzüns mit 83 zu 0 Stimmen zu.

4. Orientierungen

Stand des Baubewilligungsverfahrens Mobilfunkantenne Swisscom

Der an der letzten Gemeindeversammlung beschlossene runde Tisch, an welchem neben dem Gemeindevorstand, Vertreter der Bürgergemeinde, der katholischen Kirchgemeinde, der Petitionäre/Einsprechenden und der Swisscom teilgenommen haben, hat zu keinem Ergebnis geführt. Zurzeit läuft noch eine Frist zur Einreichung einer Triplik durch die Einsprechenden. Zudem ist bei der Gemeinde ein Gesuch des Kirchgemeindevorstandes eingegangen, welches einen Aufschub der Behandlung des Baugesuches bis ins erste Halbjahr 2020 beantragt. Hintergrund ist ein Beschluss der Kirchgemeindeversammlung, worin der Kirchenrat beauftragt wurde, mit der Swisscom nach Möglichkeiten zur Auflösung des Mietvertrags zu suchen. Der Gemeindevorstand wird an seiner nächsten Sitzung darüber befinden.

6. Varia

Nordanschluss

Auf die Frage eines Versammlungsteilnehmers nach dem aktuellen Stand des Projektes Nordanschluss informiert der Gemeindepräsident, dass das Verfahren immer noch vor Verwaltungsgericht hängig ist. Ursprünglich wurde der Gemeinde ein Entscheid bis Frühherbst 2019 in Aussicht gestellt. Mittlerweile ist nicht mehr mit einem Entscheid in diesem Jahr zu rechnen.

Gemeinschaftsgrab

Aus der Mitte der Versammlung wird die Frage gestellt, ob Bestattungen im Gemeinschaftsgrab mit dem Namen und Vornamen des Verstorbenen versehen werden können.

Gemäss dem Gemeindepräsidenten ist die ursprüngliche Idee des Gemeinschaftsgrabes, anonyme Bestattungen zu ermöglichen, da dies zunehmend ein Bedürfnis darstellt. Bislang wurde die Gemeinde noch mit keinem Wunsch nach einer Beschriftung konfrontiert. Sollte ein entsprechender Antrag durch die Gemeindeversammlung aber als erheblich erklärt werden, wird der Vorstand den Sachverhalt – in Absprache mit der Kirchgemeinde - diskutieren und der Gemeindeversammlung Bericht und Antrag unterbreiten.

Antrag Heidi Caviezel gemäss Art. 20 der Gemeindeverfassung

Der Gemeindevorstand wird aufgefordert die Machbarkeit einer Namensbeschriftung im Gemeinschaftsgrab zu prüfen und der Gemeindeversammlung Bericht und Antrag zu stellen.

Abstimmung

Die Gemeindeversammlung erklärt den Antrag mit 73 zu 2 Stimmen bei 8 Enthaltungen für erheblich.

Arztpraxis in Rhäzüns

Gemäss neuesten Informationen wird Frau Dr. med. E. Pommé, Bonaduz, ab Mitte Dezember 2019 eine Arztpraxis in Rhäzüns eröffnen. Diese Praxis wird gemäss aktuellem Kenntnisstand des Gemeindepräsidenten während zwei Halbtagen pro Woche betrieben.

Neujahrsapéro 2020

Dieser findet am 03. Januar 2020, 18.00 Uhr, im Gemeindesaal statt.

Auflagefrist: 23. Dezember 2019 – 21. Januar 2020

Das Gemeindegesetz für den Kanton Graubünden sieht vor, dass die Protokolle der Gemeindeversammlung spätestens einen Monat nach der Gemeindeversammlung zu veröffentlichen sind. Einsprachen gegen das Protokoll können während der 30-tägigen Auflagefrist schriftlich beim Gemeindevorstand eingereicht werden. Diese werden an der nächsten Gemeindeversammlung behandelt und das Protokoll anschliessend zur Genehmigung unterbreitet. Wenn innert Frist keine Einsprachen eingehen, gilt das Protokoll als genehmigt; eine formelle Genehmigung durch die Gemeindeversammlung ist nicht mehr notwendig bzw. sogar ausgeschlossen.

