

Einladung und Botschaft zur

GEMEINDEVERSAMMLUNG

**vom Mittwoch, 13. Dezember 2023, 20.00 Uhr
Schulhaus Dorf, Aula**

Traktanden

1. Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 30. August 2023
2. Budget 2024
3. Festsetzung Steuerfuss für das Jahr 2024
4. Informationen Vorhaben Sanierungspaket Finanzen
5. Entscheid Annahme Vermächtnis „Schlössli“
6. Informationen aus den Departementen
7. Varia



Einladung

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Wir laden Sie herzlich zur Gemeindeversammlung vom **Mittwoch, 13. Dezember 2023** ein. Die Versammlung findet in der Aula im Schulhaus Dorf in Thusis statt. Mit vorliegender Botschaft möchten wir Sie über die zu behandelnden Geschäfte informieren.

Nach der Gemeindeversammlung offeriert die Gemeinde einen Apéro. Alle Teilnehmenden sind dazu herzlich eingeladen.

Wir freuen uns auf zahlreiches Erscheinen.

Thusis, 10. November 2023

Der Gemeinderat

Hinweis

Auszug aus der Gemeindeverfassung, Artikel 3 und 4:

Stimmfähig sind alle Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr erfüllt haben und nicht wegen Geisteskrankheit oder Geistesschwäche entmündigt sind.

Stimmberechtigt sind die Stimmfähigen, die als Ortsbürgerin oder Ortsbürger oder als Niedergelassene in der Gemeinde wohnhaft sind.

Das Stimmrecht in Gemeindeangelegenheiten wird in offener Gemeindeversammlung ausgeübt. Personen, welche die Bedingungen zum Stimmrecht nicht erfüllen, sind als Gäste willkommen. An der Diskussion können sie sich jedoch nicht beteiligen und bei Wahlen und Abstimmungen ist Stimmenthaltung zu üben.



Botschaft

1. Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 30. August 2023

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 30. August 2023 wurde gemäss Artikel 11 Gemeindegesetz des Kantons Graubünden (GG) bei der Gemeindekanzlei vom 14. September 2023 bis 14. Oktober 2023 aufgelegt und auf der Website www.thesis.ch publiziert. Es sind während der Frist keine Einsprachen und Anträge eingegangen. Somit wurde das Protokoll 1/2023 der Gemeindeversammlung vom 30. August 2023 genehmigt.

2. Budget 2024

Ausgangslage

Das Budget 2024 wurde gemäss Gemeindeverfassung Artikel 36 Abs. c erarbeitet, wobei nachfolgende Grundsätze zur Festlegung desselben in die Beratung einbezogen wurden:

- Absehbare Aufwendungen sind im Budget festzuhalten.
- Gesetzlich gebundene Kosten sind aufzuführen bzw. einzuhalten.
- Vertraglich gebundene Kosten sind aufzuführen bzw. einzuhalten.
- Gemeindeversammlungsbeschlüsse sind einzuhalten.

Bestandteil davon ist das neue harmonisierte Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2). Das HRM2 ist vermehrt auf die betriebswirtschaftliche Sicht ausgerichtet und soll die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend darstellen. Dieses "True and fair view-Prinzip" beinhaltet, dass keine zusätzlichen Abschreibungen mehr möglich sind, dass stille Reserven verboten sind, dass Finanzvermögen zum Verkehrswert zu bewerten ist und dass die Präsentation der Jahresergebnisse inklusive Spezialfinanzierungen zu erfolgen hat.

Das Budget 2024 präsentiert sich wie folgt:

		Budget 2024	Vorjahr
Erfolgsrechnung	Total Aufwand	33'399'600.00	26'644'700.00
	Total Ertrag	31'430'700.00	26'181'700.00
	Aufwand-Überschuss	1'968'900.00	463'000.00
Investitionsrechnung	Total Ausgaben	5'440'800.00	9'089'500.00
	Total Einnahmen	1'771'300.00	5'487'000.00
	Netto-Investitionen	3'669'500.00	3'602'500.00

Das detaillierte Budget 2023 ist auf der Webseite der Gemeinde unter www.thesis.ch in den Rubriken «Finanzen» und «Gemeindeversammlung» abrufbar. Zusätzlich liegt das Budget zur Einsichtnahme im Eingangsbereich der Rathaushalle auf.

Antrag

Der Gemeinderat stellt den Antrag, dem vorliegenden Budget 2024, Erfolgs- und Investitionsrechnung, zuzustimmen.



3. Festsetzung Steuerfuss für das Jahr 2024

Ausgangslage

Gemäss Artikel 30 der Verfassung der Gemeinde Thusis hat die Gemeindeversammlung für die Festsetzung des Steuerfusses eine endgültige Entscheidungsbefugnis.

Antrag

Aufgrund des resultierten Ergebnis in der Erfolgsrechnung stellt der Gemeinderat den Antrag, den Steuerfuss für das Jahr 2024 unverändert bei 115 % der einfachen Kantonssteuer zu belassen.

4. Informationen Vorhaben Sanierungspaket Finanzen

Ausgangslage

Die finanzielle Situation der Gemeinde Thusis ist sehr angespannt. Die Finanzkommission hat sich intensiv mit diesem Thema befasst. Es wurde dabei unter anderem festgestellt, dass strategische Entscheide der letzten Jahrzehnte immense Auswirkungen auf die aktuelle finanzielle Situation haben. Es müssen nun Taten folgen, zukunftsweisende Entscheide müssen gut überlegt und mittel- bis längerfristig geplant und umgesetzt werden. Der Gemeinderat möchte die Gemeindeversammlung vorinformieren, um die Transparenz zu gewährleisten und dadurch auch Verständnis für die aktuelle Situation bei der Bevölkerung hervorrufen. Die Beteiligung der Bevölkerung an wegleitenden Entscheidungen ist von grosser Bedeutung, um sicherzustellen, dass die Sanierungsmassnahmen im Einklang mit den Bedürfnissen und Wünschen unserer Gemeinde umgesetzt werden.

5. Entscheid Annahme Vermächtnis „Schlössli“,

Peter Urs Veragut sel. ist am 29. Juli 2022 gestorben und hat gemäss letztwilliger Verfügung der Politischen Gemeinde Thusis die Grundstücke Nr. 388, 367 und 392 vermacht. Das Vermächtnis ist gemäss der Eröffnung vom 10. Oktober 2022 mit diversen Auflagen versehen. Darin enthalten sind folgende hervorzuhebende Auflagen:

- Die Liegenschaften dürfen weder verkauft noch anderweitig auf Dritte übertragen werden.
- Das „Schlössli“ samt Umschwung ist als Zeitzeuge so zu erhalten, wie es sich heute präsentiert.
- Die Zone für Grünflächen darf nicht in Bauland umgezont werden.
- Der im Westen des „Schlössli“ angelegte „Obere Garten“ kann für allfällige Erweiterungen der baulichen Anlage verwendet werden und mit einstöckigen Gebäuden zweckdienlich überbaut werden.
- Im Turm sind die zwei obersten Geschosse und der Dachraum so einzurichten, dass die ausgeschiedenen Sachen, die mit dem Verstorbenen und seinen Ahnen in Verbindung stehen, für immer eingelagert und als Zeitzeugen erhalten bleiben.



- Die Grundstücke Nr. 367 und 392 sind in der bisher genutzten Art zu unterhalten. Das Grundstück Nr. 392 samt Gebäude Nr. 231A kann angemessen einstöckig überbaut werden. Das Grundstück Nr. 367 darf nicht überbaut werden.
- Wird das Erdgeschoss renoviert, ist das „Schlössli“ wieder durch den ursprünglichen Hauseingang zu erschliessen.

Zur Entscheidungsfindung für die Annahme oder Ablehnung des Vermächtnisses wurde der Auftrag an einen Immobilienbewertungsexperten erteilt, ein Gutachten, welches das finanzielle Risiko anhand einer Tragbarkeitsberechnung aufzeigt, zu erarbeiten. Die Tragbarkeit gibt Auskunft darüber, ob man sich die zur Diskussion stehende Liegenschaft auch langfristig leisten kann. Diese Tragbarkeitsberechnung ist unter Berücksichtigung der von der Gemeinde Thusis zur Verfügung gestellten Unterlagen und den bekannten Gegebenheiten erstellt worden. Verdeckte Konstruktionen oder solche, die nicht freistehend und unzugänglich sind oder nicht besichtigt werden konnten, wurden nicht beurteilt. Sämtliche Kostangaben gelten als approximativ und sollen als Planungsinstrument und Entscheidungsgrundlage dienen.

Baugeschichte

Das Baujahr des „Schlössli“ wird auf ca. 1670 datiert. Bei einem Dorfbrand im Jahr 1727 ist das „Schlössli“ weitgehend abgebrannt. Die ursprüngliche Barockhaube auf dem Turm wurde durch ein Zeltdach ersetzt. Vermutlich hat auch die Fassade eine Änderung erfahren. Die Erweiterung nach Westen, die sogenannte Meierwohnung, erfolgte erst um 1838. Im Jahr 1884 wurde das mittlerweile baufällige Turmdach durch ein Flachdach ersetzt und ein Jahrhundert später wiederum mit der ursprünglichen geschweiften Haube versehen. Die Gebäude entsprechen nicht den heutigen minimalen wärmetechnischen und energetischen Anforderungen. Eine energetische Sanierung der Gebäudehülle ist aufgrund des Objektschutzes nur bedingt realisierbar und vorgängig mit der Denkmalpflege abzusprechen.

Wertberechnung durch die Immobilienbewertungsfirma

Wohnhaus (Schlössli), Wohntrakt mit Garagen und Stall, Parz. Nr. 388

Realwert, teilerneuert				CHF	4'825'000.00
Mietwert	IST	CHF 37'680.00	SOLL	CHF	93'960.00
Ertragswert, teilerneuert				CHF	1'580'000.00
Wert des Vermächtnisses (Marktwert) Parz. Nr. 388				CHF	1'850'000.00
Wert pro m ² Hauptnutzfläche				CHF/m ²	3'212.00
Wert pro m ² Grundstückfläche				CHF/m ²	334.00
Bruttorendite				%	3,26

Garage, Hundehütte und Keller, Parz. Nr. 392

Realwert				CHF	185'000.00
Mietwert	IST	CHF 3'600.00	SOLL	CHF	3'600.00
Ertragswert				CHF	72'000.00
Wert des Vermächtnisses (Marktwert) Parz. Nr. 392				CHF	80'000.00
Wert pro m ² Hauptnutzfläche				CHF/m ²	3'212.00



Wert pro m ² Grundstückfläche	CHF/m ²	172.00
Bruttorendite	%	3,07

Garten, Parz. 367

Realwert	CHF	120'000.00
Wert des Vermächtnisses (Marktwert) Parz. Nr. 367	CHF	120'000.00

Total Wert Vermächtnis (Marktwert) Parz. 388, 392 und 367	CHF	2'050'000.00
--	------------	---------------------

Investitionsplanung

In der folgenden Auflistung werden die zu erwartenden adäquaten Instandsetzungen in Zeithorizonten gegliedert. Sämtliche Kostenangaben sind als approximativ zu betrachten und als Planungsinstrument gedacht. Die Experten erwähnen, dass die Kosten je nach Ausbaustandard stark variieren können.

Sofortiger Investitionsbedarf

Wohnhaus „Schlössli“ mit Turm, Vers. Nr. 231

approx. Kosten

Umbau und Renovation ehemalige Praxis EG CHF 350'000.00

- Renovation Böden, Wände, Decke
- Grundrissanpassungen (Demontagen, Abbrüche, Entsorgungen)
- Entsorgung Röntgengeräte
- WC Sanierung
- z. T. Fensterersatz, Türeinzubau Südfassade
- Elektroinstallationen
- Schliessanlage

Behebung Wasserschaden ehemalige Praxis EG CHF 50'000.00

- Abdichtung
- Terrassenboden

Renovation Wohnung im 1. OG CHF 190'000.00

- Maler / Gipser
- Reinigung, Instandhaltung
- Küche
- Nasszellen
- Elektroinstallationen

Maler / Gipserarbeiten Korridor und Treppenhaus EG – 2. OG CHF 50'000.00

Einfache Sanierung Turmzimmer CHF 40'000.00

Unvorhergesehenes (Räumung, kleine Instandhaltung) CHF 20'000.00

Total sofortiger Investitionsbedarf	CHF	700'000.00
--	------------	-------------------



Investitionsbedarf in ca. 5 Jahren

Wohnhaus „Schlössli“ mit Turm, Vers. Nr. 231

approx. Kosten

Renovation Wohnung im 2. OG

CHF 190'000.00

- Maler / Gipser
- Reinigung, Instandhaltung
- Küche
- Nasszellen
- Elektroinstallationen

Unvorhergesehenes

CHF 10'000.00

Garage, Vers. Nr. 231A

Sanierung Garagengebäude

CHF 35'000.00

- Flachdach
- Garagentore

Unvorhergesehenes

CHF 5'000.00

Total Investitionsbedarf in ca. 5 Jahren

CHF 240'000.00

Investitionsbedarf in ca. 10 Jahren

Wohnhaus „Schlössli“ mit Turm, Vers. Nr. 231

approx. Kosten

Fensterersatz Wohnungen 1. und 2. OG
und Renovation Fensterläden

CHF 130'000.00

Unvorhergesehenes

CHF 10'000.00

Total Investitionsbedarf in ca. 10 Jahren

CHF 140'000.00

Berechnungsparameter

Zinssatz Eigenkapital

0,92 %

(Zinssatz gemäss Empfehlung Amt für Gemeinden)

Zinssatz Fremdkapital

1,70 %

(Zinssatz aktuell für Gemeinde Thusis)



Gebäude	Vers. Nr.	Kubatur	Neuwert (indexiert)
Wohnhaus «Schlössli» mit Turm	231	3'884 m ³	CHF 4'445'570.00
Wohntrakt mit Garagen	231-A	1'136 m ³	CHF 874'043.00
Stall	231-B	319 m ³	CHF 122'762.00
Garage	231A	190 m ³	CHF 94'589.00
Hundehütte	231A-A	9 m ³	CHF 4'413.00
Keller	231A-B	139 m ³	CHF 52'725.00
Total			CHF 5'594'102.00

Bewirtschaftungskosten in %

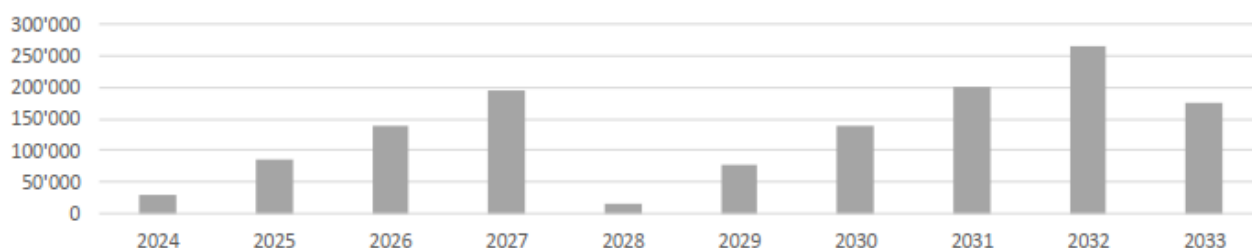
Betriebskosten	5,00 %
Instandhaltungskosten	14,00 %
Verwaltungskosten	3,00 %
Mietzinsrisiko	2,00 %
Total Bewirtschaftungskosten	24,00 %

Ertrag

- Büro EG und Wohnung 1. OG: Annahme Vermietung ab Oktober 2024
- Wohnung 2. OG: Annahme Vermietung bis 2027 wie bestehend, ab Juli 2028 erneuert
- Wohnung in Wohntrakt mit Garagen: Annahme Mietanpassung ab 2028

Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Phase 2
Ertrag	53'250	89'160	89'160	89'160	92'960	97'560	97'560	97'560	97'560	97'560	97'560
Bewirtschaftungsk.	12'780	21'398	21'398	21'398	22'310	23'414	23'414	23'414	23'414	23'414	23'414
Fremdkapitalkosten	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	9'010
Instandsetzungen	700'000	0	0	0	240'000	0	0	0	0	150'000	45'223
Cashflow	28'570	55'862	55'862	55'862	-181'250	62'246	62'246	62'246	62'246	-87'754	19'912
Fondsvermögen	28'570	84'432	140'293	196'155	14'904	77'150	139'396	201'641	263'887	176'132	
Fremdkapital	700'000	700'000	700'000	700'000	700'000	700'000	700'000	700'000	700'000	700'000	530'000

Verlauf Fondsvermögen der nächsten 10 Jahre



Unüberbaubares Grundstück (Zone für Grünfläche)

Der Garten in der Zone für Grünflächen darf nicht in Bauland umgezont werden. Im sogenannten «Bongert» sind hochstämmige Obstbäume mit einheimischen Apfelsorten, Birnen und Kernobst vorhanden. Der Ortsbildwert dieser Parzelle ist sehr hoch einzustufen. Grundsätzlich könnte das Grundstück der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, indem die Gemeinde dieses als Park inmitten Altdorf Thusis umgestalten würde.



Fazit

Das „Schlössli“ wurde im 17. Jahrhundert von Commissari Silvester von Rosenroll erbaut. Ende des 18. Jahrhunderts ging das „Schlössli“ (gem. Poeschel) an die Familie Veragut über. Das Wohnhaus mit dem Turm gilt heute als schützenswert und der Wohntrakt mit den Garagen ist als erhaltenswerte Baute eingestuft. Die Liegenschaft wurde in den letzten 10 - 15 Jahren nur marginal unterhalten. Für eine Weitervermietung sind die Praxisräume im Erdgeschoss zu sanieren und der Wasserschaden im Praxisanbau zu beheben. Die Wohnung im 1. Obergeschoss weist ebenfalls Investitionsbedarf auf. Insbesondere sind die Küche und die beiden Nasszellen zu sanieren und auf den heutigen Stand zu bringen. Die Wohnung im 2. Obergeschoss wirkt unterhalten, wobei die Kücheneinrichtung sowie die Nasszellen mittelfristig zu erneuern sind. Die Bausubstanz scheint soweit ersichtlich in einem funktionalen Zustand zu sein. Die Elektroanlagen entsprechen teilweise nicht den heutigen Anforderungen. Die Meierwohnung ist in einem einwandfreien Zustand.

Vorteile

- historische Liegenschaft mit wertvollen und zu erhaltenden Aus- und Einbauten
- zentrale Lage
- Zweitwohnungsnutzung möglich
- grossflächige Gartenanlagen
- keine Immobilienspekulationen durch Dritte

Nachteile

- erheblicher Investitionsbedarf
- hohe Unterhaltskosten durch historische Bausubstanz und grosses Gebäudevolumen
- nicht Barrierefrei
- Verkehrsflächen teilweise durch Wohnungen
- eingeschränkte Umbau- und Veränderungsmöglichkeiten (Denkmalschutz)
- Nutzungseinschränkung und Baubeschränkung gemäss Vermächtnisauflagen

Um die Mieteinnahmen zu gewährleisten, ist zeitnah mit hohen Investitionen zu rechnen. Die Übernahme bedeutet auch eine Verpflichtung zur Erhaltung der historischen Baute unter Denkmalschutz. Die Kosten für die Bewirtschaftung und den Unterhalt werden mit den Einnahmen vollumfänglich gedeckt. Für die Instandsetzungen sind Finanzierungen notwendig, welche mit dem Überschuss (Cashflow) innerhalb der nächsten ca. 35 Jahre getilgt werden können.

Aus Sicht der Experten besteht bei der Annahme des Vermächtnisses kein finanzielles Risiko.

Die Grünfläche im Zentrum und am Eingang zum Altdorf bringt der Allgemeinheit einen wesentlichen Anteil an Lebensqualität und damit auch eine hohe ästhetische Wertschöpfung für die Gemeinde und die nahe Umgebung. Darum sollte verhindert werden, dass die Liegenschaft „Schlössli“ in fremde Hände gelangt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass eine Annahme des Vermächtnisses im hohen politischen, öffentlichen, denkmalpflegerischen, raumplanerischen und wertschätzenden Interesse steht.

Antrag

Aufgrund dessen, dass bei einer Annahme des Vermächtnisses gemäss Beurteilung der Experten kein finanzielles Risiko für die Gemeinde Thuisis besteht, stellt der Gemeinderat den Antrag, das Vermächtnis von Peter Urs Veragut sel. anzunehmen.



6. Informationen aus den Departementen

Der Gemeinderat informiert aus den Departementen und steht für Fragen zur Verfügung.

7. Varia

Für den Gemeinderat:

Curdin Capaul
Gemeindeammann

Duri Schwenninger
Leiter Kanzlei