



GEMEINDEVORSTAND LUZEIN

Gemeindehaus, Panyerstrasse 39, 7243 Pany

Botschaft

**Gemeindeversammlung vom
Freitag, 3. Februar 2023, um
20.00 Uhr, im Zentralschulhaus
Pany**

Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler
2. Genehmigung des Vertrages zwischen den Gemeinden Küblis, Conters und Luzein sowie dem Oberstufenschulverband Mittelprättigau betreffend Schulraumprovisorium in Küblis
3. Krediterteilung für das Sammelprojekt Instandsetzung Erschliessung 2023 (Bauprojekt Gafia)
4. Mitteilungen und Umfrage

Traktandum 2

Genehmigung des Vertrages zwischen den Gemeinden Küblis, Conters und Luzein sowie dem Oberstufenschulverband Mittelprättigau betreffend Schulraumprovisorium in Küblis

Die Gemeinden Conters, Küblis und Luzein bilden den Oberstufenschulverband Mittelprättigau. Dem Oberstufenschulverband obliegt gemäss dessen Statuten unter anderem die Pflicht, die für den Betrieb der obligatorischen Oberstufe erforderlichen Schulräumlichkeiten bereitzustellen.

Die derzeit durch den Oberstufenschulverband von der Gemeinde Küblis gemieteten Schulräume werden in Zukunft für den Betrieb der Schule nicht mehr genügend Platz bieten. Der Mangel an Schulraum entstand durch eine notwendige zusätzliche Primarklasse. Dadurch beansprucht die Primarschule Küblis ein Klassenzimmer im Primarschulhaus mehr für sich. Dazu kommt, dass auch die Oberstufe im Schuljahr 2023/2024 eine zusätzliche Klasse führen muss und entsprechend ein zusätzliches Klassenzimmer benötigt. Zudem sind für eine sinnvolle Umsetzung des Lehrplans 21 auch sogenannte Gruppenräume unerlässlich. Um dem gestiegenen Bedarf an Schulraum gerecht zu werden, sieht die Gemeinde Küblis vor, ein Schulraumprovisorium zu erstellen. Die Kosten der geplanten Schulraumerweiterung belaufen sich auf rund Fr. 1'300'000.--.

Laut einem ausgearbeiteten Vertrag zwischen den Gemeinden Küblis, Conters und Luzein sowie dem Oberstufenschulverband Mittelprättigau mieten die Trägergemeinden von der Gemeinde Küblis das erwähnte Schulraumprovisorium zur Benützung durch den Oberstufenschulverband. Die Miete beginnt am 1. August 2023 und dauert erstmals 10 Jahre. Sofern keine Partei das Mietverhältnis unter Einhaltung einer 2-jährigen

Kündigungsfrist auf das Ende der ersten Laufzeit kündigt, dauert das Mietverhältnis unbefristet weiter. Dieses unbefristete Mietverhältnis kann unter Einhaltung einer 1-jährigen Kündigungsfrist jeweils auf Ende eines jeden zweiten Schuljahres gekündigt werden. Die effektiven Baukosten des Schulraumprovisoriums von rund Fr. 1'300'000.--, zuzüglich einer Kapitalverzinsung von 2 %, gehen zu Lasten der Trägergemeinden des Oberstufenschulverbandes und sollen innerhalb von 10 Jahren amortisiert werden. Innerhalb der Trägergemeinden werden 50 % dieser Kosten aufgrund der Einwohnerzahlen gemäss STATPOP und 50 % aufgrund der Schülerzahlen (Stichtag: 1. Januar des betreffenden Schuljahres) aufgeteilt. Für die in Stels auf Gebiet der Gemeinde Luzein wohnenden Schüler, welche die Oberstufe in Schiers besuchen, werden die Einwohner beim Kostenverteiler für die Gemeinde Luzein nicht angerechnet. Die Trägergemeinden erbringen ihren Anteil an diesen Kosten mittels jährlicher Mietzinszahlungen an die Gemeinde Küblis. Die Gemeinde Küblis finanziert die Baukosten vor. Nach Ablauf von 10 Jahren sind unter diesem Titel von den Trägergemeinden keine Mietzahlungen mehr zu leisten.

Neben den Baukosten gehören der Wert des für den Bau zur Verfügung gestellten Bodens von Fr. 5.--/m² und Jahr sowie die effektiven Unterhaltskosten (inkl. Versicherungsleistungen für das Gebäude und dessen Betrieb) zu den von den Trägergemeinden des Oberstufenschulverbandes zu finanzierenden Kosten. Auch diese Kosten werden innerhalb der Trägergemeinden mit 50 % aufgrund der Einwohnerzahlen gemäss STATPOP und mit 50 % aufgrund der Schülerzahlen aufgeteilt. Die Zahlungspflicht hinsichtlich des Wertes des Bodens und der Unterhaltskosten bleibt auch nach Ablauf der ersten Laufzeit des Mietvertrages von 10 Jahren bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bestehen.

Der Gemeinde Luzein entstehen im Schuljahr 2023/2024 aus dem Mietvertrag voraussichtliche Kosten von Fr. 92'456.--. Durch die während der festgelegten Amortisationsdauer von 10 Jahren jährlich sinkende Kapitalverzinsung reduzieren sich in den Folgejahren die Kostenanteile der Trägergemeinden.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses entschädigt die Gemeinde Küblis die Gemeinden Luzein und Conters in der Höhe des auf sie entfallenden Wertes des Schulraumprovisoriums. Der Gesamtwert des Schulraumprovisoriums im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses bemisst sich am dannzumal geltenden amtlich geschätzten Verkehrswert (exkl. Boden). Sollte die Gemeinde Küblis das Schulraumprovisorium nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht behalten wollen, verständigen sich die Gemeinden Küblis, Conters und Luzein über einen Verkauf oder einen Rückbau des Gebäudes. Der aus dem allfälligen Verkauf erzielte Gewinn bzw. die aus dem Rückbau resultierenden Kosten werden ebenfalls zu 50 % aufgrund der Einwohnerzahlen gemäss STATPOP und zu 50 % aufgrund der Schülerzahlen auf die Verbandsgemeinden aufgeteilt.

Langfristig wird der Neubau eines Schulhauses oder Oberstufenschulhauses in Küblis oder in einer anderen Ortschaft unumgänglich sein. Bei einem Schulhausneubau mit Turnhalle ist mit Kosten von Fr. 20 Mio. bis Fr. 25 Mio. zu rechnen.

Der Gemeindevorstand beantragt:

1. Der Vertrag zwischen den Gemeinden Küblis, Conters und Luzein sowie dem Oberstufenschulverband Mittelprättigau betreffend Schulraumprovisorium in Küblis sei zu genehmigen.

Traktandum 3

Krediterteilung für das Sammelprojekt Instandsetzung Erschliessung 2023 (Bauprojekt Gafia)

Der Perimeter des Waldweges erschliesst 66 ha Wald. Die potentielle nachhaltige Nutzungsmenge beträgt ca. 220 Tfm pro Jahr.

Die bestehenden Brücken 1 und 2 nach Gafien sind Stahlbetonbrücken. Die Brücken 3 – 7 sind Stahl-Holz-Brücken. Mit dem vorliegenden Projekt soll die maximale Tonnage bis zum Eingang in den Rütiwald von heute 13 t auf 32 t erhöht werden. Die untere Stapfenbrücke sowie die obere Stapfenbrücke sollen durch den Neubau einer verstärkten Brückenplatte ersetzt werden. Die Brücke Nr. 3 (Stahl-Holz-Brücke) soll abgebrochen und durch den Neubau einer verstärkten Stahlbetonbrückenplatte ersetzt werden. Alle anderen Brücken 4 – 7 werden mittelfristig nicht ersetzt und sind ausreichend für eine Verkehrslast von 18 t.

Für die drei geplanten Massnahmen beläuft sich der von der Firma tur gmbh ausgearbeitete Kostenvoranschlag auf Fr. 520'000.--. Für die Realisierung des Bauprojektes sind Subventionen von 72 %, d.h. von Fr. 374'400.--, zu erwarten, sodass sich die Restkosten zulasten der Gemeinde auf Fr. 145'600.-- belaufen.

Der Gemeindevorstand beantragt:

1. Für das Sammelprojekt Instandsetzung Erschliessung 2023 (Bauprojekt Gafia) sei ein Kredit von Fr. 520'000.-- zu bewilligen.

Der in Traktandum 2 erwähnte Vertrag kann auf www.luzein.ch (Rubrik News > Botschaft zur Gemeindeversammlung vom Freitag, 3. Februar 2023) eingesehen und ausgedruckt werden.

Wir freuen uns, möglichst viele Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Gemeindeversammlung willkommen heissen zu dürfen.

Pany, 19. Januar 2023

Gemeindevorstand Luzein

Vertrag

zwischen

der Politischen **Gemeinde Küblis**, Küblis, vertreten durch den Gemeindevorstand,

der Politischen **Gemeinde Conters i.P.**, Conters, vertreten durch den Gemeindevorstand,

der Politischen **Gemeinde Luzein**, Luzein, vertreten durch den Gemeindevorstand,

sowie

dem **Oberstufenschulverband Mittelprättigau**, Küblis, vertreten durch den Schulrat,

betreffend Schulraumprovisorium in Küblis.

Feststellungen

1. Die politischen Gemeinden Conters i.P., Küblis und Luzein bilden den Oberstufenschulverband Mittelprättigau (nachstehend Oberstufenschulverband genannt) als öffentlich-rechtliche Körperschaft im Sinne von Art. 51 ff. des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden.

Dem Oberstufenschulverband obliegt gemäss dessen Statuten unter anderem die Pflicht, die für den Betrieb der obligatorischen Oberstufenschule erforderlichen Schulräumlichkeiten bereit zu stellen.

2. Die derzeit mit Mietvertrag vom 29. August 2019 durch den Oberstufenschulverband von der Gemeinde Küblis gemieteten Schulräume werden in Zukunft nicht mehr genügend Platz für den Betrieb der Schule bieten können. Deshalb wird die Gemeinde Küblis auf dem Grundstück Nr. 625, Küblis, ein Schulraumprovisorium erbauen lassen. Der Detailbeschrieb dieses Schulraumprovisoriums ergibt sich aus den Ausschreibungsunterlagen, welche diesem Mietvertrag als integrierender Bestandteil angeheftet sind. Die Baukosten betragen rund CHF 1'300'000.00.

Vereinbarungen

3. Mietgegenstand

Die Gemeinden Conters, Luzein und Küblis mieten als Trägergemeinden von der Gemeinde Küblis das vorstehend in Ziffer 2 genannte Schulraumprovisorium zur Benützung durch den Oberstufenschulverband zum Betrieb der Oberstufenschule. Soweit es sich mit dem Schulbetrieb vereinbaren lässt, kann das Schulraumprovisorium durch den Oberstufenschulverband auch anderen Interessenten zur Verfügung gestellt werden.

Das Schulraumprovisorium wird unmöbliert vermietet. Inventar und Einrichtung des Schulraumes ist Sache des Oberstufenschulverbandes.

4. Mietdauer

Die Miete beginnt am 01. August 2023 und dauert erstmals 10 Jahre. Sofern keine Partei das Mietverhältnis unter Einhaltung einer 2-jährigen Kündigungsfrist auf das Ende der ersten Laufzeit kündigt, dauert das Mietverhältnis unbefristet weiter. Dieses unbefristete Mietverhältnis kann unter Einhaltung einer 1-jährigen Kündigungsfrist jeweils auf Ende eines jeden zweiten Schuljahres gekündigt werden.

5. Kosten

- 5.1 Bezweckt wird, dass die effektiven Baukosten des Schulraumprovisoriums von rund CHF 1'300'000.00 – zuzüglich Kapitalverzinsung von 2% - zu Lasten der Trägergemeinden des Oberstufenschulverbandes gehen und innerhalb von 10 Jahren amortisiert werden.

Innerhalb der Trägergemeinden werden 50% dieser Kosten aufgrund der Einwohnerzahlen gemäss STATPOP und 50% aufgrund der Schülerzahlen aufgeteilt. Stichtag zur Ermittlung der Schülerzahlen ist jeweils der 1. Januar des betreffenden Schuljahres. Für die Schüler von Stels Gemeindegebiet Luzein, die die Oberstufe in Schiers besuchen, werden die Einwohner beim Kostenverteiler für Luzein nicht angerechnet.

Die Trägergemeinden erbringen ihren Anteil an diesen Kosten im Sinne von jährlichen Mietzinszahlungen an die Gemeinde Küblis. Die Gemeinde Küblis finanziert die Baukosten vor. Nach Ablauf von 10 Jahren sind unter diesem Titel von den Trägergemeinden keine Mietzahlungen mehr zu leisten.

- 5.2 Neben den Baukosten gemäss der Ziffer 5.1 vorstehend gehören der Wert des für den Bau zur Verfügung gestellten Bodens von CHF 5.00 pro m² und Jahr und die effektiven Unterhaltskosten (inkl. Versicherungsleistungen für das Gebäude und dessen Betrieb) zu den von den Trägergemeinden des Oberstufenschulverbandes zu finanzierenden Kosten. Auch diese Kosten werden innerhalb der Trägergemeinden mit 50% aufgrund der Einwohnerzahlen gemäss STATPOP und mit 50% aufgrund der Schülerzahlen aufgeteilt. Stichtag zur Ermittlung der Schülerzahlen ist jeweils der 1. Januar des betreffenden Schuljahres. Für die Schüler von Stels Gemeindegebiet Luzein, die die Oberstufe in Schiers besuchen, werden die Einwohner beim Kostenverteiler für Luzein nicht angerechnet.

Die Unterhaltskosten (inkl. Versicherungsleistungen für das Gebäude und dessen Betrieb) werden auf die Trägergemeinden entsprechend der effektiven Höhe verteilt. Die jährliche Abrechnung dieser Kosten erledigt die Gemeinde Küblis. Im Sinne von Akontozahlungen zahlen alle drei Trägergemeinden auf ein zweckgebundenes Konto der Gemeinde Küblis insgesamt 7 Promille der geschätzten Baukosten von CHF 1'300'000.00 ein. Innerhalb der Trägergemeinden werden diese Kosten nach dem vorstehend vereinbarten Verteilschlüssel aufgeteilt. Den Trägergemeinden steht es frei, sich zu einem späteren Zeitpunkt über die Höhe dieser Akontozahlungen anderweitig zu einigen.

Den Anteil am jährlichen Wert des Bodens von CHF 5.00 pro m² erbringen die Trägergemeinden im Sinne von jährlichen Mietzinszahlungen an die Gemeinde Küblis.

Die Zahlungspflicht hinsichtlich des Wertes des Bodens und der Unterhaltskosten bleibt auch nach Ablauf der ersten Laufzeit des Mietvertrages von 10 Jahren bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bestehen.

- 5.3 Die Rechnungstellung für die jährliche Miete und die Akontozahlungen Unterhaltskosten erfolgt quartalweise im laufenden Jahr.
- 5.4 Die Betriebs- und Nebenkosten, wie insbesondere Aufwendungen der Abwartschaft und des übrigen Hilfspersonals, Heizung, Elektrizität, Wasser, Abwasser gehen zu Lasten des Oberstufenschulverbandes.

Der Unterhalt des Mietobjektes obliegt der Gemeinde Küblis.

- 5.5 Die Parteien kommen überein, dass ein Austritt einer der Trägergemeinden aus dem Oberstufenschulverband Mittelprättigau vor Ablauf der vereinbarten festen 10-jährigen Mietdauer kein wichtiger Grund für eine ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 266g Abs. 1 OR ist. Dies hat zur Folge, dass wenn eine Gemeinde vor Ablauf der festen 10-jährigen Mietdauer

aus dem Oberstufenschulverband austreten sollte, dass dann die vorstehend vereinbarten Mietzinsen bis zum Ablauf der 10-jährigen Mietdauer trotzdem geschuldet sind.

6. Abbruch oder Verkauf des Schulraumprovisoriums
 - 6.1 Nach Beendigung des Mietverhältnisses entschädigt die Gemeinde Küblis die Gemeinden Luzein und Conters in der Höhe des auf sie entfallenden Wertes des Schulraumprovisoriums. Der Gesamtwert des Schulraumprovisoriums im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses bemisst sich am dannzumal geltenden amtlich geschätzten Verkehrswert (exkl. Boden). Auf die Verbandsgemeinden des Oberstufenschulverbandes wird dieser Wert mit 50% aufgrund der Einwohnerzahlen gemäss STATPOP und mit 50% aufgrund der Schülerzahlen aufgeteilt. Stichtag zur Ermittlung der Schülerzahlen ist der 1. Januar, welcher der Beendigung des Mietverhältnisses vorausging. Für die Schüler von Stels Gemeindegebiet Luzein, die die Oberstufe in Schiers besuchen, werden die Einwohner beim Kostenverteiler für Luzein nicht angerechnet.
 - 6.2 Sollte die Gemeinde Küblis das Schulraumprovisorium nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht behalten wollen, verständigen sich die Gemeinden Küblis, Luzein und Conters über einen Verkauf oder einen Rückbau des Gebäudes. Der aus dem allfälligen Verkauf erzielte Gewinn, bzw. die aus dem Rückbau resultierenden Kosten, werden mit 50% aufgrund der Einwohnerzahlen gemäss STATPOP und mit 50% aufgrund der Schülerzahlen auf die Verbandsgemeinden aufgeteilt. Für die Schüler von Stels Gemeindegebiet Luzein, die die Oberstufe in Schiers besuchen, werden die Einwohner beim Kostenverteiler für Luzein nicht angerechnet.
7. Sollten weitere Gemeinden dem Oberstufenschulverband Mittelprättigau beitreten, ist dieser Vertrag auf die beitretenden Gemeinden entsprechend zu überbinden.
8. Diese Vereinbarung wird 4-fach gefertigt. Die Parteien erhalten je ein Exemplar.

Ort und Datum:

Für die Gemeinde Küblis

Für die Gemeinde Conters

Für die Gemeinde Luzein

Für den Oberstufenschulverband Mittelprättigau
