



Botschaft für die Gemeindeversammlung vom 26. März 2018

Zeit: **20.00 Uhr**
Ort: **Gemeindesaal in Rodels**

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzählenden
3. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. November 2017
4. Sanierung Infrastruktur und Gebäude für Dorfladen Feldis
5. Ortsplanung Domleschg / Information und Genehmigung Planungskredit
6. Varia

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Mit dieser Botschaft möchten wir Sie herzlich zur nächsten Gemeindeversammlung einladen. Die nachfolgenden Informationen sollen Ihnen dazu als Vorbereitung dienen. Es würde uns freuen, wenn wir möglichst viele Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Versammlung - diesmal im Gemeindesaal in Rodels - begrüssen dürfen.

Traktandum 3: **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Nov. 2017**

Gemäss Art. 28 der Gemeindeverfassung wird das Protokoll einer Gemeindeversammlung spätestens einen Monat nach der Versammlung während 30 Tagen zur Einsichtnahme durch die Stimmberechtigten in der Gemeindekanzlei aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Einsprachen sind innert der Auflagefrist schriftlich an den Gemeindevorstand einzureichen. Diese werden dann an der nächsten Gemeindeversammlung behandelt. Gehen keine Einsprachen ein, wird das Protokoll als genehmigt erklärt.

Das Protokoll über die Gemeindeversammlung vom 9. November 2017 wurde vom 21. November bis 20. Dezember 2017 öffentlich aufgelegt.

Feststellung: Es sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll gilt somit als genehmigt.

Traktandum 4: **Sanierung Infrastruktur und Gebäude für Dorfladen Feldis**

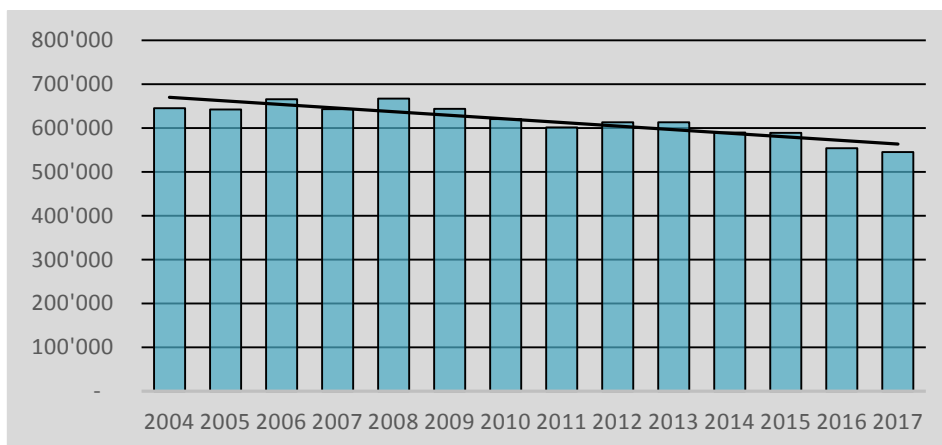
Mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 21. Mai 1999 kaufte die Gemeinde Feldis das Gebäude auf Parzelle Nr. 87 von Coop für Fr. 550'000.- ab. Nach dem Abgang von Coop 1999 übernahm die Lagrischa SA den Betrieb des Dorfladens. Bereits in den ersten 5 Jahren wurden gemäss Lagrischa aber Verluste eingefahren. Der Erhalt des Dorfladens war in Gefahr. Aus diesem Grund entschied die Feldiser Gemeindeversammlung am 30. November 2005, die Ladenlokalmitte vorerst für ein halbes Jahr zu erlassen und eine Arbeitsgruppe einzusetzen, welche sich Gedanken über die Zukunft machen und allfällige Alternativen prüfen sollte. Das Resultat dieser Abklärungen zeigte Folgendes (Auszug aus dem Feldiser Gemeindeversammlungsprotokoll vom 24. Februar 2005):

- *Alternativen zu Lagrischa gibt es im Moment keine.*
- *Auch selber etwas aufzuziehen, als IG oder Genossenschaft, ist nicht realistisch.*

- Die Unterstützung durch die Gemeinde und durch Dritte ist eindeutig notwendig, darf aber nicht ein Fass ohne Boden werden.
- Wird der Umsatz erreicht, den Lagrischa als Minimum nennt, wird das Unternehmen auf Beiträge der öffentlichen Hand verzichten.
- Es ist eine originelle Animation der touristischen Käuferschaft zur guten und der einheimischen zur noch besseren Benutzung des Dorfladens notwendig.
- **Die Einwohnerschaft** hat es in der Hand, den Laden zu erhalten. Der Einsatz von Steuergeldern ist nur dann gerechtfertigt, wenn der Laden innert nützlicher Frist mehr oder weniger selbsttragend wirtschaften kann.

Um den Weiterbetrieb des Dorfladens zu sichern, entschied die Feldiser Gemeindeversammlung in der Folge nötige Unterhalts- und Neuinvestitionen im Umfang von Fr. 23'000.- und einen Verzicht auf die Mietforderung bei jährlichen Umsätzen kleiner Fr. 665'000.-.

Nach Lagrischa führt heute die Volg Detailhandels AG den Laden. Die betriebswirtschaftliche Situation blieb bis heute angespannt, jedoch mussten keine weiteren Investitionen oder grössere Unterhaltarbeiten in dieser Zeit durch die Gemeinde mitfinanziert werden. Die Umsatzzahlen der letzten Jahre sind der nachfolgenden Grafik zu entnehmen:



Die Tendenz ist offensichtlich – für Volg ist die Schmerzgrenze gemäss dem verantwortlichen Bereichsleiter aber noch nicht erreicht. Es stehen aber zwingend Investitionen an (Die für einen Laden zentrale Kühlanlage ist z.B. immer noch jene des Coop und kann jederzeit und unreparierbar aufhören mit Kühlen...). Bei diesen Investitionen ist zu unterscheiden zwischen jenen für den Ladenbetrieb und jenen für den Unterhalt der Gemeindeliegenschaft:



- ↔ Vermietete Dachwohnung
- ↔ Vermietete Wohnung Obergeschoss (Einst Gemeindkanzlei)
- ↔ **Dorfladen mit Lagergebäude** und Kehrachtsammelstelle
- ↔ Öffentliches WC im Keller

Das Investitionsvolumen sieht wie folgt aus:

Was (Beträge in Fr. incl. MwSt.)	Anteil Gemeinde	Anteil Volg
Investitionen im Erdgeschoss des Gebäudes (z.B. Elektroanlage, Fenster, Türen, neuer Boden, Maler, etc.). Abschreibung auf 33 Jahre.	132'340	
Wärmerückgewinnung	23'760	
Investitionen Kühlanlage. Abschreibung auf 8 Jahre.	157'640	
Neues Ladenlayout (Verkleinerung)		185'992
Totale	313'740	185'992
Kredit Antrag incl. Reserve (= Kostendach)	320'000	

Volg selber ist also gewillt, aus eigener Kasse rund Fr. 186'000.- in den Laden Feldis zu investieren. Dieser Betrag wird vom Unternehmen in 10 Jahren abgeschrieben und ist so ein deutliches Zeichen, dass Volg an die Zukunft des Feldiser Ladens glaubt.

Auch der Vorstand ist überzeugt, dass diese Investitionen für die Bewohnerinnen und Bewohner **und** für den Tourismusort Feldis sehr wichtig sind:

- In Feldis stehen viele Zweitwohnungen, welche auch wochenweise vermietet werden. Unsere Gäste nutzen den Dorfladen sehr gut. Ohne Einkaufsmöglichkeiten wird es für Feldis als Tourismusort und für die Vermietung der Ferienliegenschaften schwierig.
- Der gesamte Warentransport für den Laden läuft über die Luftseilbahn Rhäzüns-Feldis. Der Laden hilft so, die Bahn - ein wichtiger Eckpfeiler der Feldiser Erschliessung - zu sichern.
- Nicht zuletzt ist die Sicherung des Ladens auch ein Beitrag an die Sicherung der Sesselbahn und Skilifte Feldis AG (SSF).

Antrag:

Aus den obgenannten Gründen beantragt der Vorstand, den Kredit von Fr. 320'000.- (Kostendach) für die Sanierung der Ladeninfrastruktur und die baulichen Erneuerungen an der Gemeindeliegenschaft freizugeben. Mit der Realisierung wird erst gestartet, wenn die Volg Detailhandels AG ihren Kreditanteil von Fr. 185'992.- genehmigt hat.

Traktandum 5: Ortsplanung Domleschg / Information und Genehmigung Planungskredit

In der schweizerischen und in der kantonalen Raumplanung weht zurzeit ein sehr frischer Wind:

- Auf den 1. Mai 2014 ist das **eidgenössische Raumplanungsgesetz** revidiert worden (RPG 1). Diese Revision befasste sich hauptsächlich mit den Bereichen Siedlung und Bauzonen und hat wesentlichen Einfluss auf die kantonale Gesetzgebung.
- Zurzeit wird daher der **kantonale Richtplan Siedlung** angepasst und der Entwurf des **kantonales Raumplanungsgesetzes** (KRG) befindet sich in der Vernehmlassung. Schlagworte hier sind Mehrwertausgleich, Mobilisierung von Bauzonenreserven und Rückzonungen.

Am 30. April 2019 müssen diese kantonalen Regelungen gemäss Bundesvorgaben in Kraft getreten sein. (Im Rahmen der nächsten Revision auf Bundesebene (RPG 2) soll zusätzlich das Bauen ausserhalb der Bauzonen neu geregelt werden – Stichwort «Umnutzung Ställe in den Maiensässen»!)

In diesem komplexen Umfeld müssen/dürfen wir unsere Ortsplanungsrevision durchführen. Zurzeit gelten in der Gemeinde Domleschg immer noch 5 unterschiedliche Baugesetze (Almens, Paspels, Pratal, Rodels und Tomils). Es gilt, diese zu vereinheitlichen und **eine** Planung Domleschg zu kreieren und in Kraft zu setzen.

Wir möchten an der Gemeindeversammlung über folgende Punkte informieren:

1. Überblick über den Planungsstand

- Geschichte
- Fünf Fraktionen – fünf Planungen – eine Baukommission – eine Gemeindeidee.

2. Aktuelle Herausforderungen

- Revision RPG 1
- Kantonaler Richtplan Siedlung (Sind Neueinzonungen überhaupt noch möglich? Wie können Baulandreserven mobilisiert werden?)
- Neue Erfordernisse des kantonalen Raumplanungsgesetzes
- Kommunales Leitbild
- Zusammenlegungen der Ortsplanungen: Baugesetze, Zonenpläne, Gestaltungspläne, Erschliessungspläne mit Erschliessungsreglement, Überprüfung bestehende Quartier- und Arealpläne, Überprüfung ZÖBA's und ZÖA's)
- Revision RPG 2 (BAB)

3. Ablauf der OP-Revision Domleschg

- Projektstruktur/-steuerung
- Arbeitsprogramm
- Rechtlicher Ablauf

Für die fachliche Begleitung des Projekts benötigen wir externe Hilfe. Der Vorstand hat sich hier für Esther Casanova entschieden. Frau Casanova ist Inhaberin eines Planungsbüros in Chur (www.casanova-plan.ch) und hat bereits die Ortsplanungsrevision Tomils begleitet (Feldis/Veulden + Scheid + Trans + Tumeagl/Tomils => Tomils).

Das Büro rechnet für die nächsten 3 Jahre mit Kosten von rund Fr. 120'000.- bis und mit Mitwirkungsaufgabe inkl. Vorbereitung der Beschwerdeaufgabe. Dazu kommen Aufwendungen gemeindeeigener Kommissionen. Erfahrungsgemäss sind Ortsplanungsrevisionen aber schwierig zu budgetieren: Je länger sie dauern, desto ungewisser sind zusätzlich nötige Verfahrensschritte und/oder Dritteleistungen.

Der Gemeindevorstand beantragt daher einen Kredit von Fr. 150'000.- für die Revision der Ortsplanung Domleschg für den Zeitraum 2018 bis 2021 freizugeben.

Tomils, 14. März 2018

Der Gemeindepräsident
Werner Natter