

des Gemeindevorstandes Küblis zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom:

Freitag, 27. Januar 2023 / 20:00 Uhr

im Mehrzweckgebäude Küblis

Geschätzte Stimmbürger und Stimmbürgerinnen

Der Gemeindevorstand Küblis lädt Sie zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 27. Januar 2023 ein.

Nachstehende Traktanden werden behandelt:

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Protokollgenehmigung vom 28.10.2022
3. Krediterteilung Schulraumerweiterung
4. Varia und Umfrage

3. Krediterteilung Schulraumerweiterung

Ausgangslage

Die politischen 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 Oberstufenschule erforderlichen Schulräumlichkeiten bereit zu stellen.

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.

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 23/24 eine zusätzlich Klasse führen muss und entsprechend ein zusätzliches Klassenzimmer benötigt. Zudem sind, für eine sinnvolle Umsetzung des Lehrplans 21, auch sog. Gruppenräume unerlässlich.

Um den gestiegenen Bedarf an Schulraum anbieten zu können, sieht die Gemeinde Küblis vor, eine Schulraumerweiterung mittels Elementbauweise zu erstellen.

Kosten / Finanzielles

Die Kosten der geplanten Schulraumerweiterung belaufen sich auf ca. CHF 1'300'000.

Zwischen den drei Gemeinden wird vereinbart, dass diese Kosten durch die Trägergemeinden innerhalb von 10 Jahren amortisiert werden.

Die Gemeinden Luzein und Conters erbringen ihren Anteil an den Kosten durch jährliche Mietzinszahlungen an die Gemeinde Küblis. Die Gemeinde Küblis erbringt ihren Kostenanteil durch die Vorfinanzierung der Baukosten.

Neben den genannten Baukosten gehören der Wert des für den Bau zur Verfügung gestellten Bodens sowie die effektiven Unterhaltskosten zu den von den Trägergemeinden des Oberstufenschulverbandes zu finanzierenden Kosten.

Vertrag

Der nachstehende Vertrag soll zwischen den Trägergemeinden sowie dem Oberstufenschulverband geschlossen werden:

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 effektiven Baukosten von rund 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.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung:

- Den Bruttokredit in der Höhe von CHF 1'300'000 zur Vorfinanzierung der Schulraumerweiterung zu genehmigen;
- Den Gemeindevorstand zu ermächtigen, eine Dienstbarkeit in Form eines Näherbaurechtes zur Parzelle 626 einzugehen;
- Den Gemeindevorstand zu ermächtigen, den Vertrag zwischen den drei Trägergemeinden sowie dem Oberstufenschulverband Mittelprättigau einzugehen;
- Der Antrag ist hinfällig, sollte eine der drei Trägergemeinden an ihrer Gemeindeversammlung diesem Vertrag nicht zustimmen.