

PROTOKOLL

2. Kirchgemeindeversammlung der evang. - ref. Kirchgemeinde Oberengadin Donnerstag, 28. November 2024 um 19.15 Uhr in der Dorfkirche St. Moritz

Leitung:	Lucian Schucan, Präsident
Teilnehmer:	Gemäss Präsenzliste Total Stimmberechtigte
Entschuldigungen:	Gemäss Liste
Protokoll:	Stephanie Balmer
Dauer:	19.15 – Uhr

TRAKTANDEN

- 1. Begrüssung, Besinnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
 - 2. Wahlbüro, Stimmzähler**
 - 3. Information Protokoll Kirchgemeindeversammlung vom 10.07.2024**
 - 4. Ausblick**
 - 5. Finanzen**
 - 5.1 Budget 2025
 - 5.2 Investitionsbudget 2025
 - 5.3 Finanzplan und Investitionsplanung 2025-2030 (informativ)
 - 5.4 Steuerfuss Jahr 2025
 - 6. Baurechtsvertrag Parzellennummern 23 & 1651, Samedan**
 - 7. Varia, Besinnung, Abschluss mit Apéro**
-

1. Begrüssung

Pfarrerin Marie-Ursula Kind richtet mit einem Gebet zum Advent einige Worte der Besinnung an die Versammlung und begrüsst alle Anwesenden herzlich.

Der Präsident Lucian Schucan begrüsst die Anwesenden um 19.15 Uhr zur
2. Kirchgemeindeversammlung 2024.

- Ein besonderer Dank geht an Michele Montemurro für die schöne musikalische Einstimmung.
- Herzlichen Dank an Marie-Ursula Kind für die besinnlichen Worte.

Luzi Schucan möchte Paola Fliri offiziell aus der GPK verabschieden. Die offizielle Verabschiedung von ihr und auch von Susanne Robbi war bis anhin nicht möglich. Er bedankt sich herzlich für die jahrelange, treue Mitarbeit in der Kirchgemeinde.

Luzi Schucan begrüsst den neuen Sozialdiakon Dirk Andexel und stellt ihn vor. Er erklärt, wie umfassend die Einarbeitung eines neuen Mitarbeitenden im Engadin ist. Es gibt 10 Kantone die kleiner sind als das Oberengadin und unsere Dörfer sind alle unterschiedlich. Dies ist für einen neuen Mitarbeiter eine Herausforderung. Die Sozialdiakonie soll ausgehend von Bever und La Punt Chamues-ch schrittweise aufgebaut werden.

Ein Dank geht an Patrice Baumann, der massgeblich dafür verantwortlich war, dass die neue Homepage am heutigen Tag aufgeschaltet werden konnte. Es ist dabei anzumerken, dass eine Homepage nicht statisch und daher nie fertig ist. Es freut Luzi Schucan, dass der neue Auftritt nun online ist.

Die Einladung inklusive Traktanden wurden rechtzeitig drei Wochen vor der Mitgliederversammlung in der Engadiner Post (Ausgabe 9.11.2024) zweisprachig veröffentlicht und die Unterlagen in den Kirchen aufgelegt.

Es werden keine Anmerkungen zu den Traktanden gemacht. Damit ist die Traktandenliste so genehmigt.

Es sind insgesamt 49 stimmberechtigte Mitglieder anwesend. (+ 1 Mitglied mit Verspätung). Das absolute Mehr liegt somit bei 25 Stimmen. Total stimmberechtigte Mitglieder per 28.11.2024 = 3927 Es sind damit heute Abend 1.25 % der Stimmberechtigten anwesend.

Weiter nehmen 7 Gäste an der Versammlung teil.

2. Wahlbüro, Stimmzähler

Vorschläge Wahlbüro:

- Rosina Müller, Doris Hunger, Karin Brassler

Stimmzähler aus der Versammlung: keine Nennungen

Die vorgeschlagenen Personen werden einstimmig als Stimmzählerinnen gewählt.

3. Information Protokoll Kirchgemeindeversammlung vom 10.7.2024

Das Protokoll lag in den bezeichneten Kirchen auf und war einsehbar auf refurmo.ch. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll gilt somit als genehmigt und der Verfasserin wird gedankt.

4. **Ausblick**

Luzi Schucan möchte einen Ausblick in die Tätigkeiten von refurmo geben.

Unser Leitmotiv ist «Lebendige Kirche nahe beim Menschen»;

Kirche soll überall stattfinden, wo Gemeinschaft ist und nicht nur in den Kirchen. Daher werden in der Zukunft die Bemühungen verstärkt:

Ausblick aus der letzten Kirchgemeindeversammlung:

- **Innerkirchliche Solidarität → Sozialdiakonie**
Wir haben nun einen Sozialdiakon, es braucht noch etwas bis wir eine Sozialdiakon für die ganze Region haben. Wir fangen nun in Bever und La Punt Chamues-ch an. Der Aufbau benötigt Zeit.
- **Erlebte Gemeinschaft → Anlässe Feiern**
Wir konnten ausgiebig Feiern mit der Synode und dem Bundstag, Verband der Sigristinnen und Sigristen waren ebenfalls zu Gast. Die Gemeinschaft konnten wir in verschiedenen Formen erleben. Auch war der Ausflug nach Obermatten ein Erfolg. Ein «refurmo»-Ausflug soll nun regelmässig ins Jahresprogramm aufgenommen werden.
- **Jugend als Basis für eine positive Entwicklung**
Es ist sehr erfreulich, wie sich die Jugendarbeit entwickelt hat. Gestern waren in Samedan 50 Kinder, diese Entwicklung ist wunderschön und ist hoffentlich eine gute Ausgangslage, auch in der Zukunft eine lebendige Kirchgemeinde haben.
- **Kommunikation**
Die Kommunikation zu unseren Mitgliedern ist wichtig. Neben den Gefässen wie Tavulin, Noviteds, Newsletter und den Sozialen Medien sind weitere Anstrengungen notwendig. Es soll mit einem regelmässigen Brief an die Mitglieder (2 – 4 Mal im Jahr), z. B. mit den ungefähren Daten für das kommende Jahr, der regelmässige Informationsfluss sichergestellt werden. Die dort veröffentlichten Daten werden unter Umständen nicht definitiv sein, jedoch sind die groben Termine dann bereits bekannt.
- **Optimierung der Liegenschaftsbewirtschaftung**
Wir haben eine Lücke von CHF 600 000 jährlich. Dieses Loch müssen wir schliessen. Es ist kein Liquiditätsengpass, aber wir müssen die Finanzierung der Investitionen sicherstellen. Auch die einzelnen Mieten müssen geprüft werden. Es ist abzuklären, was eine soziale und gerechte Miete ist und nötigenfalls müssen Anpassungen erfolgen.
- **Nachfolgeregelungen:**
Pfarrer Thomas W. Maurer wurde in Fläsch als neuer Pfarrer per 1. Juni 2025 gewählt. Mehr als die Wahl ist noch nicht bekannt.
Die Ehefrau von Patrice J. Baumann wurde als Präsidentin der Landeskirche Hessen Nassau in Deutschland gewählt. Pfarrer Patrice J. Baumann wird im Jahr 2026 pensioniert und wird das Engadin leider verlassen. Die frühzeitige Ankündigung hilft uns, uns frühzeitig zu organisieren. Es wird nach Überprüfung der Situation dann eine Wahlkommission aufgestellt.

Abschliessend an diese Ausführungen meint Luzi Schucan, dass refurmo auf dem Weg ist. Der Weg mag manchmal steinig sein, manchmal einfacher, jedoch werden wir immer unterwegs sein: nach dem Motto «der Weg ist das Ziel».

Die Anwesenden nehmen die Ausführungen von Luzi Schucan zur Kenntnis.

5. Finanzen

Die Unterlagen zum Budget 2025 konnten in unseren ausgewählten Kirchen (pro Gemeinde = 1 Kirche) eingesehen und bezogen werden.

5.1. Budget 2025

Michael Pfäffli, Vorstands-Co-Präsident und Ressortleiter Finanzen erörtert gemäss Präsentation der Versammlung das Budget und fasst die Zahlen des Budgets 2025.

An der letzten Kirchgemeindeversammlung wurde die Jahresrechnung 2023 abgenommen. Mit dem Budget kann man die Zukunft gestalten. Es wurden Schwerpunkte definiert, die das Budget entscheidend prägen. Die Ziele des Budgets sind die Basis für die Erreichung der Ziele.

Es werden für die Seelsorge und die Gottesdienste sowie die Bildung und Jugend der grösste Teil der Aufwendungen budgetiert. Daneben stellen die Liegenschaften etc. eine Herausforderung dar.

Michael Pfäffli stellt fest, dass das Budget 2025 relativ statisch ist und dem Budget 2024 stark ähnelt. Ein Ansatzpunkt im Jahr 2025 sind die Ausgaben für Lizenzen und Gebühren für Kopierer, Telekommunikation etc.

Auf der Einnahmeseite sind die Angebote wichtig. Mit guten Angeboten für unsere Mitglieder bleiben die Haupteinnahmen, die Kirchensteuern, konstant. Auch im Bereich der weiteren Einnahmen (Mietträge, Dienstleistungen etc.) sind Anpassungen möglich, welche zu einem Mehrertrag führen können.

Das Budget ist relativ statisch und ähnelt dem 2024, der Jahresabschluss könnte anders aussehen. Wir müssen die Ausgaben senken, z. B. Lizenzen und Gebühren, Telekommunikation, Kopierer etc.

Einnahmeseite:

Gutes Angebot notwendig, dann bleibt auch die Haupteinnahme konstant, mit den Steuereinnahmen. Die zufriedenen Mitglieder führen zu konstanten Einnahmen. Wir müssen aber auch die weiteren Einnahmen durchleuchten.

Er erklärt weiter, dass sich die Punkte aus dem Ausblick des Präsidenten auch in den einzelnen Budgetpositionen niederschlagen und die Aufwände dafür budgetiert wurden. Die Details wurden in der Broschüre zum Budget und den Investitionen aufgeführt.

Für 2025 wird ein Aufwandsüberschuss in Höhe von CHF 159'140 budgetiert.

Antrag:

Der Vorstand der Kirchgemeinde Oberengadin beantragt der Kirchgemeindeversammlung das Budget 2025 zu bewilligen.

Beschluss:

Die Mitglieder der Kirchgemeindeversammlung genehmigen durch Erhebung der Hand einstimmig das vorgeschlagene Budget 2025.

5.2 Investitionsbudget 2024

Marius Hauenstein, Vorstandsmitglied und Ressortleiter Liegenschaften geht auf das Investitionsbudget 2025 gemäss Präsentation ein. Dieses umfasst die Positionen unserer Liegenschaften (Kirchen & Pfarrhäuser). Die Herausforderung ist, 22 Kirchen, alle unter Denkmalschutz, zu erhalten.

Kirche Sils Baselgia:

Der Gönnerverein ist sehr erfolgreich im Sammeln von Finanzen, mit diesen grosszügigen Spenden konnten wir die Kirche Fex restaurieren. Wir gehen davon aus, dass wir im kommenden Jahr das Dach in Angriff nehmen können. Das Dach ist undicht, wurde notfallmässig geflickt und muss im nächsten Jahr in Ordnung gebracht werden.

OKS:

Hier würde die Gemeinde Sils einen grossen Teil tragen. Es wurde ein Betrag für die Konzepterarbeitung vorgesehen.

Kirche Dorf:

In der Dorfkirche St. Moritz tritt Wasser im Kirchentreff ein.

Kirche St. Moritz-Bad:

Auch hier bestehen einige zu lösende bauliche Herausforderungen. Hier müssen wir auch sehen, was mit Eglise au bois passiert.

San Gian:

San Gian wird uns als grösste Aufgabe beschäftigen. Es wurden verschiedene Untersuchungen gemacht. Das Klima wurde beobachtet. Die bemalte Kirchendecke ist in einem besorgniserregenden Zustand. Die Bemalung blättert ab. Dies ist zurückzuführen auf die Temperaturschwankungen. Im kommenden Jahr startet eine intensive Suche nach Finanzierungsmöglichkeiten für die umfassenden Arbeiten in San Gian. Die Sanierung wird über eine Million kosten.

Tirolerkirche La Punt:

In der Tirolerkirche sind Feuchtigkeitsschäden zu verzeichnen, diese sollen behoben werden.

Cinuos-chel:

In der Kirche in Cinuos-chel hätten wir einen Sponsor für gewisse Arbeiten gewinnen können, der aus verschiedenen Gründen, die nicht im Einflussbereich von refurmo lagen, abgesprungen ist. Hier soll nochmals eine Anfrage gestartet werden.

Audioanlage:

In gewissen Kirchen lassen die Audioanlagen zu wünschen übrig. Hier soll eine gute Lösung gefunden werden.

Pfarrhäuser:**St. Moritz Dorf:**

Mit der Gemeinde soll eine Lösung erarbeitet werden. Offen bleibt, wer die Planung übernimmt, refurmo oder die Gemeinde.

Pfarrhaus Bever:

Konzept für die bessere Nutzung der Liegenschaft, evtl. Ausbau des Daches für weiteren Wohnraum.

Pfarrhaus Pontresina & Celerina:

Die Heizungssituation in beiden Häusern sind Provisorien und müssen gelöst werden.

Fragen/Voten aus dem Plenum:

Es werden keine weiteren Fragen gestellt.

Antrag:

Der Vorstand beantragt der Kirchgemeindeversammlung das Investitionsbudget in Höhe von CHF 960000 zu genehmigen. Es werden dabei Beiträge in Höhe von CHF 50000 erwartet. Wir sollten die Möglichkeit haben, eine Mio. aufzunehmen analog des letzten Jahres, um etwaige Liquiditätsengpässe zu schliessen. Die Verschuldung wird moderat sein, da refurmo keine grosse Verschuldung verzeichnet.

Beschluss:

Der Antrag wird von den Anwesenden einstimmig angenommen.

5.3 **Finanzplan und Investitionsplanung 2024 – 2030, informativ Planung bis 2030, Investitionssumme 5.8 Mio.**

Luzi Schucan erklärt die Finanz- und Investitionsplanung für die kommenden Jahre.

Da die Kirchen Kulturdenkmäler sind, sollen diese nicht nur mit Steuergeldern erhalten werden. Im Engadin gibt es einige Personen, welchen Kulturdenkmälern wichtig sind. Ziel wäre es, 3.1 Mio. zu sammeln.

Ziel der Finanzplanung ist es, zu sehen, wie sich die Liquidität entwickelt. Mit der Erfüllung unserer Annahmen werden wir in zwei Jahren nochmals CHF 700 000 an Fremdmitteln benötigen. Langfristig ist unter diesen Voraussetzungen das Gleichgewicht längerfristig erreichbar. Im kommenden Jahr bleibt der Steuerfuss bei 10.5 %, anschliessend wird dieser auf 14.5 % steigen müssen. Im Vergleich innerhalb des Kantons sind wir dann immer noch unter den für viele Gemeinden üblichen 18 %. Bei der Fusion wurde nicht der durchschnittliche Steuerfuss aller unserer Gemeinden gewählt, sondern der günstigste. Mit der Erhöhung wäre man dann wieder in etwa beim Durchschnitt.

Mit der Umsetzung des Projektes Pfarrhaus St. Moritz können jährlich CHF 100000 generiert werden. Dies wird die Rechnung entlasten. Auch das Baurecht in Samedan wird die Liegenschaftenrechnung ebenfalls nochmals entlastet.

Klar ist, dass die Kirchensteuer nur dann erhöht wird, wenn unbedingt nötig.

Beschluss:

Die Mitglieder der Kirchgemeindeversammlung nehmen die Ausführungen von Luzi Schucan zur Kenntnis.

5.4 Steuerfuss 2025

Antrag:

Der Vorstand beantragt den Steuerfuss unverändert auf 10.5 % der einfachen Kantonssteuer zu belassen.

Beschluss:

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

6. Baurechtsvertrag

Luzi Schucan geht auf die Ausgangslage ein, bevor Gian Reto Schmid als Vorsitzender der Arbeitsgruppe Liegenschaften, Samedan, weitere Ausführungen zum Vorgehen erläutert:

Im Jahre 2022 wurde für die Parzellen Nr. 23 und Nr. 1651 in Samedan mögliche Interessierte öffentlich zur Offertstellung betreffend eines Baurechtsvertrages eingeladen.

Auflagen waren:

- Erstellung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische
- Baurechtszins, der sich am Bodenwert und dem Referenzzinssatz für Hypotheken orientiert

Im Vorstand wurde im Vorfeld grundsätzlich besprochen, wie mit den Grundstücken umgegangen werden soll. Diese sollen möglichst nicht verkauft werden.

Mit einem Baurechtszins sind die Gelder in der Parzelle gebunden. D. h. wenn refurmo Geld benötigt, müssen Hypotheken erhöht werden, für welche wiederum Zinsen zu zahlen sind. Um ins Gleichgewicht zu kommen, müssen mit der Vergabe einer Parzelle die Hypothekarzinsen erwirtschaftet werden. Der Wert der Parzelle ist dafür die Basis.

Bei Mietobjekten darf die Miete nicht höher sein als 2% über dem Referenzzinssatz.

Diese 2 % werden eingerechnet. Dieses Modell wurde bereits zweimal erfolgreich angewendet

- in La Punt und in Celerina.

Für den Wohnungsbau gibt es zwei Elemente. Das skizzierte Model als Ausgangslage und einen Rabatt auf dem Zuschlag als sozialer Beitrag. Ziel war, die geschilderten Auflagen

(bezahlbarer Wohnraum für Einheimische und ein Baurechtszins, der sich am Bodenwert und dem Referenzzinssatz für Hypotheken orientiert) zu erfüllen.

Gian Reto Schmid erläutert, dass die Arbeitsgruppe die Aufgabe hatte, die Vergabekriterien sowie einen Baurechtsvertrag auszuarbeiten. Dazu gehört die Erstellung der Regeln für die Abgabe der Bauparzellen.

Die gewünschten Eckpunkte waren:

- Bau Wohnungen für Einheimische
- Rechtsform der Wohnbaugenossenschaft
- Bezahlbare Wohnungen
- Fairer Baurechtszins für refurmo
- Sicherheit für Mieter und für refurmo

Die Ausschreibung erfolgte im Juni per Inserat in der Engadinerpost.

Bis zum 31. August 2023 wurden 6 Offerten eingereicht. Die Offerten wurden gesichtet und nach dem Kriterienkatalog gewichtet. Das Vorgehen wurden den Offerenten per Brief mitgeteilt.

Die Offerte der Firma HRS Real Estate AG hat die Anforderungen am Besten erfüllt.

Die Firma ist schweizweit tätig mit Sitzen in Frauenfeld, Chur und St. Moritz. Der Bau und die Finanzierung erfolgt durch HRS, der Vertrag wird mit der Mietergenossenschaft Insebel abgeschlossen. Die Mietergenossenschaft soll schnellstmöglich die Verantwortung übernehmen.

Luzi Schucan dankt für die Ausführungen und insbesondere für die Arbeit der Arbeitsgruppe. Es war nicht immer einfach, einerseits die Vorgaben des Vorstandes und des Anbieters unter einen Hut zu bringen.

Das Modell konnte nicht 100%ig umgesetzt werden. Der Baurechtszins wurde über 28 Jahre fixiert. Dies ermöglicht es der Mietergenossenschaft besser zu kalkulieren und eine verlässliche Basis zu haben. Der Zuschlag beläuft sich langfristig auf 0.7 %. Die zweite Abweichung ist, dass zu Beginn der Laufzeit weniger Baurechtszins verlangt wird. Die Differenz jedoch im Verlauf der 28 Jahre ausgeglichen wird. Der geringere Zins kann für Amortisationen eingesetzt werden, wenn die Hypothek tiefer ist, kann dann ein höherer Zins bezahlt werden. Die Unterhaltsaufwendungen kommen später dazu.

Luzi Schucan geht den Vertrag Seite für Seite durch.

Fragen zum Vertrag aus dem Plenum:

Aus dem Plenum meldet sich ein Mitglied zu Wort. Es moniert, dass der gewählte Offerent nicht aus dem Engadin stammt und als juristische Person kein Mitglied von refurmo sein kann. Er zeigt sich enttäuscht, dass das Gespräch mit der Evang. Wohnbaugenossenschaft für die Parzelle 23 nicht geführt wurde und auch er persönlich keine Rückmeldung für das Konzept für die Parzelle 1651 erhalten habe. Er stellt keinen Antrag.

Luzi Schucan nimmt die Sichtweise des Mitgliedes zur Kenntnis und beantwortet die gestellten Fragen. Die Bewertungskriterien wurden vor Erhalt der Offerten definiert. In den Kriterien ist der Einheimischen-Bonus integriert, es ist dies jedoch nicht das einzige Kriterium. Es bleibt immer die Frage, um wieviel die auswärtige Offerte besser sein muss, um diese anzunehmen. Die Kirchgemeinde kann ebenfalls niemandem absagen, solange der Baurechtsvertrag nicht von der Kirchgemeindeversammlung verabschiedet wurde. Es wurde mit der Evang. Wohnbaugenossenschaft das Gespräch geführt, sie haben mitgeteilt, dass sie kein weiteres Angebot machen werden, damit war keine weitere Verhandlungsbasis mehr gegeben. Der angesprochene Preis/m² war der amtliche Schätzwert für beide Parzellen. Die errechneten Mieten sind im mittleren Drittel der bezahlten Mieten in Samedan. Es handelt sich um eine Neubaute. Die Evang. Wohnbaugenossenschaft ist weiterhin ein Partner für refurmo.

Die Auswertung der abgegebenen Offerten hat ein klares Ergebnis ergeben und refurmo kann das Land nicht einfach verschenken.

Aus dem Plenum wird die Frage gestellt, wer die ersten Mieter sein werden.

Luzi Schucan beantwortet die Frage, dass HRS die Interessenten sammeln wird. Die ersten Mieter werden nicht notwendigerweise alles Genossenschafter sein.

Wer entscheidet, wer die ersten Mieter sind? HRS sammelt alle Interessenten, refurmo kann als Mitglied der Verwaltung eine Mitwirkungsmöglichkeit. HRS betreibt die Genossenschaft zu Beginn. Wir können auch Genossenschafter werden. Die Spielregeln sind klar, eine Willkür ist nicht möglich.

Es wurden keine weiteren Nachverhandlungen mit Offerenten geführt.

Michael Pfäffli schliesst die Diskussion: Die Idee war, beide Parzellen zu überbauen. Der Bodenpreis wurde geprüft. Mit dem stufenweisen Baurechtszins und der Fälligkeit bei Erteilung der Baubewiligung wurde ein Kompromiss gefunden. Wir wollen sehr schnell Wohnraum für Einheimische schaffen.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen oder Anträge.

Antrag:

Der Vorstand von refurmo beantragt der Kirchgemeindeversammlung den Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrags zu genehmigen.

Beschluss:

Dem Antrag wird mit 32:12 Stimmen bei 6 Enthaltungen zugestimmt.

7. Varia, Besinnung und Schlusswort

Musikkommission:

Im Vorstand wurde entschieden, eine Musikkommission zu bilden.

Mitglieder insbesondere aus der Plaiv und dem Kreis Mitte sind herzlich Willkommen. Als Mitglieder sind Marie-Ursula Kind, Michael Pfäffli und Michele Montemurro.

Bildungskommission:

Für die Bildungskommission werden ebenfalls Mitglieder gesucht.

Vorstand: Im Vorstand ist ein Mitglied aus dem Kreis Mitte, vorzugsweise Pontresina, gesucht.

Ein Mitglied aus dem Kreis Mitte bedankt sich für die Durchführung des «Letzte Hilfe Kurses und des Ausfluges nach Obermatten.

Marie-Ursula Kind hält die abschliessende Besinnung bevor Michele Montemurro die Versammlung musikalisch beendet.

Die Sitzung wird um 21.45 h von Luzi Schucan geschlossen.

Ende Versammlung: 21.45 Uhr

«refurmo Oberengadin»
evang.-ref. Kirchgemeinde Oberengadin



Lucian Schucan, Präsident

Protokoll:



Stephanie Balmer, Geschäftsführerin