



***Einladung und Botschaft zur Gemeindeversammlung
vom 9. Dezember 2025, 20.00 Uhr, Sala sot igl Tez, Lantsch/Lenz***

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl zweier Stimmzähler
2. Budget 2026
 - 2.1. Budget Erfolgsrechnung 2026 – Genehmigung
 - 2.2. Budget Investitionsrechnung 2026 - Genehmigung
3. Finanzplan 2027 – 2032 – Orientierung
4. Festsetzung Steuerfuss 2026
5. Regelung Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
6. Leistungsvereinbarung Steuerallianz der Region Albula – Genehmigung
7. Elektrifizierung Sanaspans und Erneuerung Wasserleitung mit Tragseil
 - 7.1 Kreditgesuch CHF 232'000 für Wasserleitung mit Tragseil
 - 7.2 Kreditgesuch CHF 228'000 für Elektrifizierung
8. Kreditgesuch CHF 480'000 für Sanierung Voia da Rofna
9. Gesuch der Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz, Kauf Anteilsscheine (CHF 1.4 Mio.) und Gewährung Darlehen (CHF 2 Mio.) – Kreditantrag CHF 3.4 Mio.
10. Informationen Gemeindevorstand
11. Varia

Die Unterlagen zu den einzelnen Traktanden liegen in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf und sind auch auf unserer Webseite www.lantsch-lenz.ch → Aktuelles publiziert.

Lantsch/Lenz, 18. November 2025

Der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz

***Invitaziun e messadi alla radunanza communal, digls 9 da december
2025, allas 20.00, Sala sot igl Tez, tgesa da scola Lantsch***

Tractandas

1. Bavagnaint ed elecziun da dus dombravouschs
2. Preventiv 2026
 - 2.1. Chint da gudogn e Perdita 2026 - approvaziun
 - 2.2. Chint d'investiziun 2026 – approvaziun
3. Plan da finanzas 2027 – 2032 - orientaziun
4. Fixar igl pe da taglia 2026
5. Regulaziun digl acquist da bagns immobigliars tras persungas agl exteriour
6. Cunvagnientscha da prestaziun allianza da taglias Regiun Alvra - approbaziun
7. Electrificaziun Sanaspans e renovaziun lenga d'ava cun soua pendent.
 - 7.1 Dumonda da credit CHF 232'000 per la renovaziun lenga d'ava cun soua pendent.
 - 7.2 Dumonda da credit CHF 228'000 per electrificaziun Sanaspans
8. Dumonda da credit CHF 480'000 per sanaziun dalla Voia da Rofna

9. Dumonda dalla Societad d'abitadi Lantsch/Lenz, compra partipaziun (CHF 1.4 Mio.) e concessiun d'amprest (2 Mio.) – dumonda da credit CHF 3.4 Mio.
10. Infurmaziuns dalla suprastanza
11. Varia

Igls documaints stattan a disposiziun tar l'administraziun communal ad èn er publitgias sen la nossa pagina d'internet www.lantsch-lenz.ch → Aktuelles.

Lantsch/Lenz, igls 18 da november 2025

La suprastanza communal Lantsch

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir freuen uns, Sie zur nächsten Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2025 in der Sala sot igl Tez im Schulhaus Lantsch/Lenz einladen zu dürfen.

Nachstehend informieren wir Sie über die Traktanden.

Traktandum Nr. 2:

Budget 2026

Das Budget 2026 der Erfolgsrechnung der Gemeinde Lantsch/Lenz weist einen Ertragsüberschuss von CHF 72'000 aus. Im Investitionsbudget sind CHF 2'343'000 Nettoinvestitionen geplant.

In TSD CHF	Budget 2026	Budget 2025	Abweichung zu 2025
Gesamtaufwand Erfolgsrechnung	9'533	9'146	+ 387
Gesamtertrag Erfolgsrechnung	9'605	9'071	+ 534
Aufwand-/Ertragsüberschuss ER	72	- 75	+ 147
Selbstfinanzierung	475	186	+ 289
Nettoinvestitionsausgaben	2'343	2'721	- 378
Nettosteuerertrag	3'753	3'658	+ 95
Selbstfinanzierung Nettoinvestitionen	20.3%	6.9%	+ 13.4%

Hinweis: Das detaillierte Budget 2026 finden Sie auf der Webseite www.lantsch-lenz.ch oder kann auch in gedruckter Ausführung bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.

Traktandum Nr. 2.1:

Budget Erfolgsrechnung 2026 – Genehmigung

Das Budget 2026 sieht bei einem Gesamtaufwand von CHF 9'533'000 und einem Gesamtertrag von CHF 9'605'000 einen Ertragsüberschuss von CHF 72'000 vor.

Budget Erfolgsrechnung nach Sachgruppengliederung

Konto	Bezeichnung Sachgruppe Aufwand	Budget 2026	Budget 2025
30	Personalaufwand	1'142'300	1'134'500
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	3'756'000	3'391'800
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	732'000	442'000
34	Finanzaufwand	180'100	122'400
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	50'000	50'000
36	Transferaufwand	3'102'000	3'403'600
39	Interne Verrechnungen	570'600	601'900
3	AUFWAND	9'533'000	9'146'200
Konto	Bezeichnung Sachgruppe Ertrag		
40	Fiskalertrag	4'335'000	4'213'000
41	Regalien und Konzessionen	218'200	235'100
42	Entgelte	3'431'300	3'174'300
43	Verschiedene Erträge	21'800	21'800
44	Finanzertrag	457'300	378'100
45	Entnahmen aus Fonds / Spezialfinanzierungen	378'900	230'300
46	Transferertrag	191'900	216'400
49	Interne Verrechnungen	570'600	601'900
4	ERTRAG	9'605'000	9'070'900

Die grösseren Abweichungen nach Sachgruppen gegenüber dem Budget 2025 sind nachstehend erwähnt:

- Bei der Zunahme beim Sach- und Betriebsaufwand in der Höhe von CHF 364'200 gegenüber dem Vorjahr gehen alleine CHF 392'000 zu Lasten des Stromeinkaufs. Beim Unterhalt der Wasserversorgung sind CHF 35'000 weniger budgetiert als im 2025.
- Die Zunahme bei den Abschreibungen in der Höhe von CHF 290'000 ist darauf zurückzuführen, dass bei der Schulhausbeleuchtung die geplanten Investitionen von CHF 200'000 direkt abgeschrieben werden.
- Gesamthaft ist bei der Sachgruppe Transferaufwand CHF 301'600 weniger Aufwand budgetiert, begründet u.a. durch den Wegfall des Beitrages von CHF 405'000 an den Verein Biathlon WM 2025. Dafür ist der Beitrag Schulverband Oberstufe Albulatal um CHF 60'000 auf CHF 405'000 gestiegen. Bei den Pflegekostenbeiträgen Alters- und Pflegeheime ist mit einem Mehraufwand von CHF 40'000 zu rechnen. Ebenfalls ist der Betriebsbeitrag an die ARA Tiefencastel CHF 34'800 höher als im Vorjahr.

- Aufgrund der neuen Liegenschaftsbewertungen erwarten wir CHF 108'000 Mehreinnahmen bei den Liegenschaftssteuern.
- Die Ertragszunahme bei Entgelten ist auf die Mehreinnahmen von CHF 259'900 aus dem Stromverkauf zurückzuführen.

Budget Erfolgsrechnung nach Funktionsgliederung

Konto	Funktionsbezeichnung	Aufwand Ertrag Saldo	Budget 2026	Budget 2025
0	ALLGEMEINE VERWALTUNG	Aufwand Ertrag Saldo	1'015'300 246'600 768'700	1'006'400 255'500 750'900
1	ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT, VERTEIDIGUNG	Aufwand Ertrag Saldo	176'900 107'400 69'500	198'300 104'400 93'900
2	BILDUNG	Aufwand Ertrag Saldo	1'492'900 277'000 1'215'900	1'318'400 297'000 1'021'400
3	KULTUR, SPORT UND FREIZEIT, KIRCHE	Aufwand Ertrag Saldo	151'500 10'000 141'500	565'700 10'000 555'700
4	GESUNDHEIT	Aufwand Ertrag Saldo	577'100 200 576'900	510'000 200 509'800
5	SOZIALE SICHERHEIT	Aufwand Ertrag Saldo	362'300 97'300 265'000	359'100 101'000 258'100
6	VERKEHR	Aufwand Ertrag Saldo	947'700 448'300 499'400	987'700 455'800 531'900
7	UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG	Aufwand Ertrag Saldo	841'900 663'700 178'200	810'700 664'300 146'400
8	VOLKSWIRTSCHAFT	Aufwand Ertrag Saldo	3'762'200 3'345'900 416'300	3'251'700 2'928'800 322'900
9	FINANZEN UND STEUERN	Aufwand Ertrag Saldo	205'200 4'408'600 4'203'400	138'200 4'253'900 4'115'700
	TOTAL AUFWAND		9'533'000	9'146'200
	TOTAL ERTRAG		9'605'000	9'070'900
	AUFWANDÜBERSCHUSS			75'300
	ERTRAGSÜBERSCHUSS		72'000	

Die gebührenfinanzierten Bereiche zeigen folgende Ergebnisse im Budget 2026:

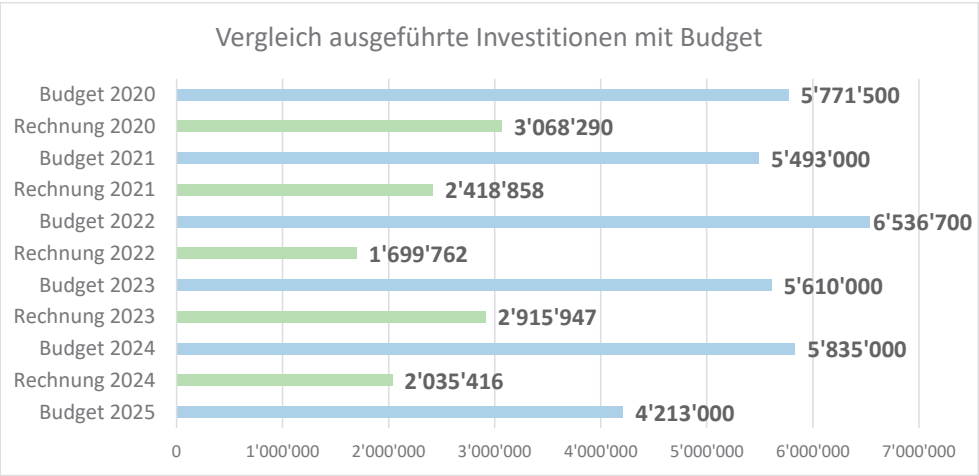
Spezialfinanzierung	Ergebnis im 2026	Eigenkapital per 31.12.2024
Wasserversorgung	Entnahme von CHF 22'500 (Aufwandüberschuss)	CHF 300'028.76
Abwasserbeseitigung	Entnahme von CHF 64'400 (Aufwandüberschuss)	CHF 646'881.87
Abfallbeseitigung	Entnahme von CHF 42'700 (Aufwandüberschuss)	CHF 192'621.22
Stromversorgung	Entnahme von CHF 203'300 (Aufwandüberschuss)	CHF 908'725.33

Der Gemeindevorstand beantragt, das Budget 2026 der Erfolgsrechnung mit einem Ertragsüberschuss von CHF 72'000 zu genehmigen.

Traktandum Nr. 2.2:

Budget Investitionsrechnung 2026 - Genehmigung

Für das Jahr 2026 sind im Investitionsbudget Ausgaben von CHF 3'313'000 und Einnahmen von CHF 970'000 erfasst. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht bei allen Investitionsprojekten die Ausführung genau bekannt. Im Budget 2026 erscheinen zudem verschiedene Projekte, welche im Jahr 2025 nicht komplett ausgeführt und/oder abgeschlossen werden konnten. Für einige neue Projekte müssen Abklärungen, Planungen, Kostenberechnungen etc. erfolgen, bevor sie zur Kreditfreigabe der Gemeindeversammlung unterbreitet werden können.



Die obige Darstellung zeigt, dass die geplanten Investitionen nie vollumfänglich während der vorgesehenen Zeitperiode realisiert wurden.

Die geplanten Nettoinvestitionen von CHF 2'343'000 können nur zu 20.3 % oder mit CHF 475'100 aus Eigenmitteln finanziert werden.

Der Gemeindevorstand beantragt, das Investitionsbudget 2026 mit Nettoinvestitionen von CHF 2'343'000 zu genehmigen.

Traktandum Nr. 3:

Finanzplan 2027 – 2032 – Orientierung

Die Finanzplanung umfasst möglichst alle vorhersehbaren Aufgaben und die daraus resultierenden finanzwirksamen Vorgänge zum Zeitpunkt der Budgetierung. Die Finanzplanung ermittelt die in der Erfolgsrechnung zu erwartenden Aufwänden und Erträge, den voraussichtlichen Cashflow, die zu erwartenden Ausgaben und Einnahmen der Investitionsrechnung und die daraus resultierenden Mittelaufnahmen.

Der Finanzplan ist eine Richtlinie für die künftige Ausgestaltung der Haushaltspolitik und bildet somit die Basis für die Budgeterstellung. Der Finanzplan 2027-2032 beruht auf dem Kenntnisstand von Ende Oktober 2025. Zu berücksichtigen bei diesem Planungsinstrument ist, dass die Angaben zum Teil auf Schätzungen beruhen und die Entwicklungen teilweise nur schwer vorhersehbar sind. Zudem können sich die Rahmenbedingungen jederzeit ändern.

Der Investitionsbedarf bleibt auch in den kommenden Jahren hoch und wird den Finanzhaushalt der Gemeinde aufgrund der Folgekosten (Abschreibungen und Zinsen) weiterhin fordern. Der durchschnittliche Selbstfinanzierungsgrad für die Planjahre 2027 – 2032 liegt voraussichtlich unter dem angestrebten Wert, sodass nicht alle geplanten Investitionen aus eigener Kraft finanziert werden können. Entsprechend ist mit einem moderaten Anstieg der Verschuldung zu rechnen. Daher ist es wichtig, die Prioritäten sorgfältig zu setzen und Investitionen nach ihrer Dringlichkeit zu beurteilen.

Nachstehend eine Übersicht über die geplanten Investitionen:

Jahr	Bezeichnung	Ausgaben CHF	Einnahmen CHF	Nettoinvestitionen CHF
2025	Budget	3'125'000	403'500	2'721'500
2026	Budget	3'313'000	970'000	2'343'000
2027	Planjahr	3'315'000	60'000	3'255'000
2028	Planjahr	3'540'000	60'000	3'480'000
2029	Planjahr	3'730'000	60'000	3'670'000
2030	Planjahr	3'250'000	60'000	3'190'000
2031	Planjahr	1'220'000	60'000	1'160'000
2032	Planjahr	1'550'000	60'000	1'490'000
	Total	23'043'000	1'733'500	21'309'500

Traktandum Nr. 4:
Festsetzung Steuerfuss 2026

Die Budget- und Finanzplanberechnungen basieren auf einem Steuerfuss von 75% der einfachen Kantonssteuer

Der Gemeindevorstand beantragt, den Gemeindesteuerfuss für 2026 bei 75% der einfachen Kantonssteuer zu belassen.

Traktandum Nr. 5:
Regelung Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

Die Festlegung der Quote für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland kann jedes Jahr neu festgelegt werden. Die Ausländerquote für den Grundstückverkauf aus Gesamtüberbauungen in unserer Gemeinde liegt momentan bei 100%. Ebenfalls möglich waren bis anhin Einzelobjekte schweizerischer Veräusserer und Zweithandwohnungen von Ausländern an Ausländern zu verkaufen

Der Gemeindevorstand beantragt, die bisherige Regelung unverändert für das Jahr 2026 zu übernehmen

Traktandum Nr. 6:

Leistungsvereinbarung Steuerallianz der Region Albula – Genehmigung

Im Jahr 2001 haben 12 Gemeinden im Rahmen der Allianz im Albulatal ein interkommunales Steueramt für das Albulatal mit Sitz in Filisur gebildet. Das Steueramt übernahm von den Gemeinden die Veranlagungsarbeiten gemäss Steuergesetz des Kantons Graubünden.

Im 2018 haben die vier, nach verschiedenen Gemeindefusionen noch verbliebenen Gemeinden Albula/Alvra, Bergün Filisur, Lantsch/Lenz und Schmitten den Betrieb des Steueramtes Albula mittels einer Leistungsvereinbarung der Region Albula übertragen. Der Sitz wurde später nach Tiefencastel verlegt. Das Steueramt Albula ist mit einer 100% Stelle besetzt und wird von Alicia Caspar geleitet.

Die kantonale Steuerverwaltung (StV) informierte im Dezember 2024 die Gemeinden über die zukünftige Zusammenarbeit zwischen der Steuerverwaltung und den Gemeinden. Um weiterhin qualitativ hochstehende Veranlagungen und Kontinuität zu garantieren, sollen zukünftig insbesondere im Bereich der Anzahl Mitarbeitenden neue Mindestvoraussetzungen für die Mitveranlagung gesetzt werden. Grundsätzlich müssen auf Seiten der mitveranlagenden Gemeinde oder Allianz künftig mehrere Mitarbeitende beschäftigt werden. Nur so sind Ferienvertretungen bzw. gemeinde- oder allianzinterne Einarbeitungen bei Personalwechseln gewährleistet und nur so können krankheits- oder unfallbedingte Ausfälle zumindest teilweise intern aufgefangen werden. Das Mindestpensum für die Mitveranlagung wird sich dementsprechend künftig erhöhen und bei 180 Stellenprozenten liegen. Weiter erachtet die StV zwingend, dass die Steuerregisterführung künftig bei der Steuerallianz angesiedelt ist.

Aufgrund des vorerwähnten Schreibens erkundigen sich die Gemeinden Surses und Vaz/Obervaz über eine Integration in die Steuerallianz Albula. Die politischen Vertreter der Steuerallianz Albula begrüssen die Anfragen und haben eine entsprechende Arbeitsgruppe zur Prozessbildung eingesetzt.

Für die 11'000 Veranlagungen (errechnete Basis der kantonalen Steuerverwaltung) und für die Registerführung werden insgesamt 450 bis 460 Stellenprozente benötigt. Mitarbeiter aus den Gemeinden Vaz/Obervaz und Surses werden übernommen. 220% bis 230% müssen neu rekrutiert werden.

Die StV entschädigt die Steuerallianz für die Mitwirkung pro erstellte Veranlagung mit CHF 60.00. Darin enthalten ist die Registerführung und die Veranlagung der Einkommens-, Vermögens-, Liegenschafts- und Kirchensteuer.

Die Steuerallianz wird administrativ bei der Region Albula – analog den Ämtern (Betreibungsamt, Zivilstandsamt etc.) – integriert. Die administrative Führung soll beim Geschäftsführer der

Geschäftsstelle liegen. Die Budgetierung und die Jahresrechnung werden von der Geschäftsstelle erstellt und der Präsidentenkonferenz der Region (PK) zur Genehmigung vorgelegt. Die PK ernennt eine Person für die Leitung der Steuerallianz. Die Leitung der Steuerallianz soll die personelle Führung, die Ausbildung, die Arbeitskoordination und die Rapportierung verantworten. Die Mitarbeitende erledigen einerseits die Registerführung und andererseits die Veranlagung der Fälle. Die Erledigung der beiden Tätigkeiten erfolgt nicht mehr nach Gemeinde, sondern nach einem geeigneten, fairen Schlüssel – beispielsweise nach Alphabet. Die Mitarbeitende der Steuerallianz stellen für Fragen aus der Bevölkerung oder Gemeinden die Erreichbarkeit sicher; vor-Ort-Termine können auf Voranmeldung auch dezentral wahrgenommen werden. Die Steuerallianz übernimmt die Veranlagung der Einkommens-, Vermögens-, Liegenschafts- und Kirchensteuer und auch die Registerführung. Bei Bedarf und auf Anliegen einer Gemeinde können weitere Steuerarten wie die Handänderungssteuer erledigt werden.

Für die Gemeinde Lantsch/Lenz ändert sich insofern etwas, dass die Registerführung nicht mehr bei der Gemeinde, sondern bei der Allianz geführt wird. Dies entspricht ca. 10 – 15 Stellenprozente.

Finanziell erhielt die Gemeinde Lantsch/Lenz bisher jährlich ca. CHF 15'000 aus dem Ertrag der Steuerallianz. Dieser Betrag dürfte künftig kleiner sein, andererseits fallen für uns Personalkosten für die Registerführung weg.

Der Gemeindevorstand beantragt, den Beitritt zur neuen Steuerallianz der Region Albula und die entsprechende Leistungsvereinbarung zu genehmigen. Die bisherige Steuerallianz Albulatal soll aufgelöst werden.

Traktandum Nr. 7:

Kreditgesuch CHF 460'000 für Elektrifizierung Sanaspans und Erneuerung Wasserleitung mit Tragseil

Das Wasser für die Alphütte in Sanaspans wird auf der gegenüberliegenden Talseite im Gebiet «Era viglia» gefasst und mit einer Seilbrücke über das Tobel in die Alphütte geführt. Das Wasser wird für die Alphütte als auch für die öffentlichen Toiletten verwendet.

Die Wasserleitung und das Seil sind über 40 Jahre alt; ihr Zustand sowie die Verankerung des Seils sind ungewiss. Seilaufhängung, Brücke und Wasserleitung sind nicht fachgerecht ausgeführt. Aktuell besteht das Problem darin, dass die bestehende Rohrleitung durchhängt. Das Stahlseil ist nicht korrekt montiert und berührt stellenweise das Erdreich, wodurch seine Lebensdauer aufgrund möglicher Korrosion unsicher ist.

Der Gemeindevorstand beantragt daher, die erwähnte Infrastruktur zu ersetzen. Gemäss Voranschlag sind Kosten von CHF 232'000 zu erwarten, davon CHF 167'000 für die Seilbrücke inkl. Fundamente und CHF 65'000 für die Wasserleitung.

Die Gemeinde Vaz/Obervaz baut momentan ihre Quelfassungen in Sanaspans aus. Es wird eine 990-V Installation von der Gemeinde Vaz/Obervaz zur Wasserfassung Alp Sanaspans gezogen. Für unsere Gemeinde ergibt sich die einmalige Möglichkeit, dies zu nutzen und die Alp Sanaspans zu elektrifizieren.

Anstelle eines kleinen Transformators mit 40 kVA soll ein 100-kVA-Trafo eingesetzt werden. Die Gemeinde Lantsch/Lenz übernimmt 50 % der Kosten des Grundausbaus (990-V-Installation von Vaz bis zur Wasserfassung) sowie 50 % der Kosten für den grösseren Trafo. Zusätzlich trägt die Gemeinde 100 % der Kosten für den Ausbau von der Wasserfassung bis zur Alphütte. Die Elektroleitung soll ebenfalls über die Seilbrücke geführt werden.

Es wird mit Kosten von CHF 228'000 gerechnet; darin sind die Grabarbeiten, Kosten des EWO für Leitungen und Trafo wie auch der Ersatz der Elektroinstallation in der Alphütte enthalten.

Der Gemeindevorstand beantragt zwei getrennte Kredite, weil die Vorhaben unabhängig voneinander ausgeführt werden können. Zudem besteht für die Erneuerung der Wasserleitung mit der Seilbrücke eine gewisse Dringlichkeit, was für die Elektrifizierung nicht gilt. Anzumerken bleibt, dass die Elektrifizierung nur durchgeführt wird, wenn die Wasserleitung und die Seilbrücke auch saniert werden. Die Elektrifizierung isoliert betrachtet würde bedeutend höhere Kosten verursachen da Synergien beim Bau nicht genutzt werden können.

7.1 Der Gemeindevorstand beantragt, das Kreditgesuch über CHF 232'000 für die Erneuerung der Wasserleitung und der Seilbrücke zu genehmigen

7.2 Der Gemeindevorstand beantragt, das Kreditgesuch über CHF 228'000 für die Elektrifizierung der Alp Sanaspans zu genehmigen

Traktandum Nr. 8:

Kreditgesuch CHF 480'000 für Sanierung Voia da Rofna

An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 wurde die Strategie zum Ausbau der Feldwege vorgestellt. Als letzter Weg der Prioritätsstufe 1 und 2 ist nun die Sanierung der Voia da Rofna vorgesehen.

Da die Strasse sehr steil ist, soll der Ausbau mit einer Betonspur erfolgen. Die kalkulierten Kosten belaufen sich auf CHF 480'000.

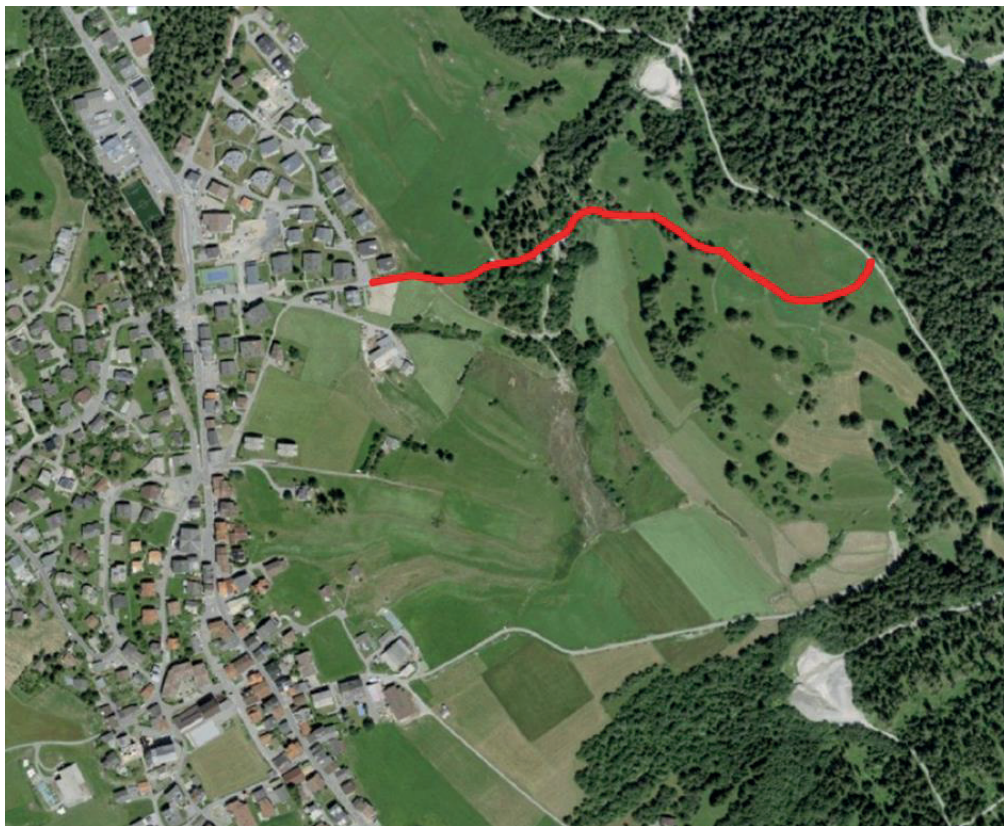


Abb. 1: Voia da Rofna

Der Gemeindevorstand beantragt, das Kreditgesuch über CHF 480'000 für die Sanierung der Voia da Rofna zu genehmigen

Traktandum Nr. 9:

Gesuch der Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz, Kauf Anteilsscheine (CHF 1.4 Mio.) und Gewährung Darlehen (CHF 2 Mio.) – Kreditgesuch CHF 3.4 Mio.)

Die Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz (WBG) wurde im November 2010 gegründet. Oberstes Ziel der Genossenschaft ist das Anbieten von bezahlbaren Wohnungen für Einheimische. Die WBG ist nicht gewinnorientiert und kann von Förderprogrammen des Bundes in Form von günstigem Kapital Gebrauch machen. Im Jahr 2026 führt auch der Kanton Graubünden das

Wohnraumförderungsgesetz ein. Dies ermöglicht der WBG, neue Wohnungen zu erschwinglichen Mietpreisen anzubieten.

Eine WBG ist der dritte Weg zwischen Eigenheim und Miete. Die Bewohner sind Mitglieder der WBG, welche die Wohnungen besitzt. Die Mitglieder haben Rechte und profitieren von der günstigeren Kostenmiete. Das soziale Zusammenleben in der Genossenschaft soll gefördert werden. Die Statuten der WBG regeln die Rechte und Pflichten der Mitglieder.

Im Jahr 2016 konnte das Wohnhaus der WBG in Sudem Vischnanca 2 bezogen werden. Die Gemeinde beteiligte sich am Genossenschaftsvermögen mit CHF 165'000, indem die Anschlussgebühren in Anteilscheine umgewandelt wurden.

Die Wohnungen konnten immer belegt werden und die Entwicklung der WBG verläuft positiv. In den letzten Jahren konnten die Anteilscheine verzinst werden. Die WBG möchte sich weiter entwickeln und hat die Realisierung eines Wohnraumprojekts in Surveglias aufgelegt.

Die Gemeindeversammlung hat am 31. März 2022 beschlossen, der WBG die zwei Gemeindepazellen Nr. 210 & Nr. 218 im Baurecht abzugeben. Eine weitere Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2024 hat den Kauf von Anteilscheinen im Rahmen von CHF 700'000 für die erste Planungsphase bewilligt sowie der Umwandlung der Anschlussgebühren bis zum Betrag von höchstens CHF 900'000 in Anteilscheine zugestimmt.

Geplant ist in Surveglias ein Projekt mit 29 Wohnungen, davon 2 Clusterwohnungen mit je 6 Zimmer. Die Wohnungen sind auf vier Gebäude verteilt. Die Baukosten werden aktuell mit 22.4 Mio. CHF (+/- 15%) kalkuliert.

Ziel der ersten Planungsphase, die sogenannte Vorprojektphase plus, war die technische Bearbeitung des Projektes für die Baueingabe, welche im Juli 2025 erfolgte. Wie bereits im letzten Dezember angekündigt, beabsichtigte die WBG Lantsch/Lenz, einen Teil der Wohnungen zu verkaufen. Der Hauptzweck des Verkaufs wäre die Generierung von Eigenkapital mit der Möglichkeit der Querfinanzierung. Nach vertieften Analysen kommt der Vorstand der WBG zum Schluss, die Variante, alle Wohnungen zu vermieten, vorzuziehen. Diese Variante entspricht auch eher dem Willen der politischen Gemeinde, bedingt jedoch mehr Eigenkapital. Um die Finanzierung der Variante alle Wohnungen zu vermieten auf solide Basis zu stellen, hat die WBG bei der Gemeinde ein Finanzierungsgesuch eingereicht:

- Kauf von Anteilscheinen von total CHF 1.4 Mio.
- Gewährleistung eines Darlehens von CHF 2.0 Mio. zu den gleichen Konditionen wie der Kanton Graubünden und Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Für die Finanzierung beabsichtigt der Gemeindevorstand den Kreditrahmen bei der Graubündner Kantonalbank um CHF 2 Mio. von heute CHF 5 Mio. auf 7 Mio. zu erhöhen.

Der Gemeindevorstand steht dem Projekt der WBG sehr positiv gegenüber. Damit kann die grosse Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Einheimische in unserer Gemeinde befriedigt werden. Durch die erwartete Bevölkerungszunahme bestehen weitere Entwicklungsmöglichkeiten für unsere Gemeinde.

Der Gemeindevorstand beantragt, den Erwerb von Anteilscheinen der Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz im Wert von CHF 1'400'000 sowie die Gewährung eines Darlehens an die Wohnbaugenossenschaft in der Höhe von CHF 2'000'000 zu den gleichen Konditionen wie der Kanton Graubünden und Wohnbaugenossenschaften Schweiz zuhanden der Urnengemeinde zu verabschieden. Zur Finanzierung wird der Rahmenkredit bei der Graubündner Kantonalbank (GKB) um CHF 2'000'000 auf neu CHF 7'000'000 erhöht.

Lantsch/Lenz, 18. November 2025

Der Gemeindevorstand

