

# PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Sitzung Nr. 3 vom Dienstag, 04. November 2025

---

Zeit: 20:00 bis 22:15 Uhr

Protokoll: Franzisca Giovanoli

---

## Traktanden:

- 1 19 GEMEINDEORGANISATION: GEMEINDEVERSAMMLUNG  
Gemeindeversammlungen 2025  
Einleitung Gemeindeversammlung
  - 2 19 GEMEINDEORGANISATION: GEMEINDEVERSAMMLUNG  
Protokoll Gemeindeversammlung 2025  
Protokoll der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2025; Genehmigung
  - 3 31 KREIS bzw. REGION OBERENGADIN  
Region Maloja - Spital Oberengadin bzw. Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin SGO  
2026 bis 2028  
Neue Leistungsvereinbarung für die Jahre 2026 und 2027
  - 4 35 LIEGENSCHAFTEN UND GEBÄULICHKEITEN DER GEMEINDE  
Liegenschaften der Gemeinde - Projekt "Las Famiglias", Ches'Allegria, Parzelle Nr. 2183, Silvaplana  
Erstellung von drei zusätzlichen Erstwohnungen für Einheimische; Projektanpassung und Kreditgesuch
  - 5 35/13 Sportanlage Mulets, Silvaplana  
Liegenschaften der Gemeinde - Silvaplana; Sportzentrum Mulets, Parzelle Nr. 204,  
Sanierung sanitäre Anlagen und Garderoben; Kredit
  - 6 25/08 Baurechtsverträge  
Baurecht Chesa Felix Silvaplana, Parzelle Nr. 767  
Anpassung Baurechtsvertrag
  - 7 16 FINANZWESEN DER GEMEINDE  
Finanzwesen - Budget und Jahresrechnung 2026  
Budget und Festlegung der Steuerfüsse 2026 sowie Kenntnisnahme Finanzplan
-

- 8            25/07 Grundstückerwerb durch Ausländer  
              Grundstückerwerb durch Personen im Ausland; Bewilligungen  
              Festlegung der Quote für Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland
- 9            00/80 Varia  
              Varia  
              Informationen am 4. November 2025
-

## 134 19GEMEINDEORGANISATION: GEMEINDEVERSAMMLUNG

### Gemeindeversammlungen 2025

#### Einleitung Gemeindeversammlung

---

#### Sachverhalt

Gemeindepräsident Bosshard begrüsst die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur 3. Gemeindeversammlung im Jahr 2025. Er stellt die rechtmässige Einberufung der Gemeindeversammlung fest. Gemäss Art. 35 der Gemeindeverfassung müssen die Unterlagen mindestens 14 Tage vor der Gemeindeversammlung beim Stimmbürger sein.

Als Stimmzähler werden Gianin Peer, Ulam Curjel, Linard Weidmann und Menduri Kasper vorgeschlagen und einstimmig bestätigt.

Für die heutige Gemeindeversammlung haben sich sieben Stimmbürgerinnen und neun Stimmbürger entschuldigt.

Von der Presse ist heute niemand anwesend. Als Gäste sind Andreas Kasper, Rahel Kappeler, Guido Giovannini, Filippo Procaccini und Ana Esquire anwesend.

Gemäss Eingangskontrolle sind heute 124 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger anwesend.

Daniel Bosshard fragt die Versammlung an, ob etwas gegen die Einladung und/oder gegen die angepasste Traktandenliste einzuwenden sei; was nicht der Fall ist.

## 135 19GEMEINDEORGANISATION: GEMEINDEVERSAMMLUNG

### Protokoll Gemeindeversammlung 2025

#### Protokoll der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2025; Genehmigung

---

#### Sachverhalt

Das Protokoll der 2. Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2025 lag während der Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf und wurde auf der Gemeinde-Homepage publiziert.

#### Diskussion

Keine Wortmeldungen.

#### ➤ Antrag des Gemeindevorstandes

Genehmigung des Protokolls vom 12. Juni 2025.

#### Abstimmung

|              |     |
|--------------|-----|
| Ja           | 120 |
| Nein         | 0   |
| Enthaltungen | 4   |

**136      31KREIS bzw. REGION OBERENGADIN**  
**Region Maloja - Spital Oberengadin bzw. Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin SGO 2026 bis 2028**  
**Neue Leistungsvereinbarung für die Jahre 2026 und 2027**

---

## **Sachverhalt**

Mit fünf Gegenstimmen tritt die Gemeindeversammlung auf das Geschäft ein.

Zum Abschluss einer neuen Leistungsvereinbarung zwischen den Gemeinden der Gesundheitsversorgungsregion Oberengadin mit den Gemeinden Bever, Celerina/Schlarigna, La Punt Chamues-ch, Madulain, Pontresina, Samedan, S-chanf, Sils i.E./Segl, Silvaplana, St. Moritz, Zuoz und der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin, mit welcher das bisherige Leistungsangebot des Spitals Oberengadin auch in den Jahren 2026 und 2027 erhalten werden soll braucht es einen einstimmigen Beschluss aller elf Gemeinden im Oberengadin.

Gemeindepräsident Daniel Bosshard erläutert umfassend zur bestehenden Situation.

## **Erläuterungen**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Spital Oberengadin und SGO**

Eine umfassende und qualitativ hochwertige Gesundheitsversorgung über alle Lebensphasen hinweg bildet eine wesentliche Grundlage für die Lebensqualität im Oberengadin, in den angrenzenden Südtälern sowie für die Attraktivität als Tourismusregion.

Das Spital Oberengadin bildet zusammen mit den Alterszentren, der Spitex und der Beratungsstelle Alter und Gesundheit (vormals Koordinationsstelle Alter und Pflege) das zentrale Element der integrierten Gesundheitsversorgung in unserer Region. Mit dem von ihm angebotenen Leistungsspektrum, welches unter anderem den Betrieb eines interdisziplinären Notfallzentrums, einer interdisziplinären Intensivstation, der Geburtshilfe, Chirurgie, Inneren Medizin und der Grundversorgung für Neugeborene umfasst, sowie mit seinem ambulanten Leistungsangebot ist es nach dem Kantonsspital Graubünden das zweitgrösste Spital im Kanton. Dank seiner zentralen Lage im Oberengadin stellt es die Grund- und Notfallversorgung für die gesamte Region sowie für zahlreiche Gäste sicher und leistet damit einen unverzichtbaren Beitrag zur regionalen Gesundheitsversorgung. Mit rund 350 Mitarbeitenden ist das Spital Oberengadin zudem der grösste Ganzjahresarbeitgeber im Oberengadin.

Seit dem Jahr 2018 wird das Spital Oberengadin von der SGO betrieben. Die SGO ist als privatrechtliche Stiftung gemäss Art. 80 ff. ZGB ausgestaltet und bezweckt die langfristige Sicherstellung einer bedarfsgerechten, nachhaltigen und wirtschaftlichen Gesundheitsversorgung durch die Erbringung und Koordination von medizinischen, pflegerischen und weiteren Gesundheitsdienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich (vgl. Art. 2 der SGO-Statuten). Bisherige Basis für den Betrieb des Spitals Oberengadin bildeten die Leistungsaufträge der Regierung des Kantons Graubünden an die SGO (gültig bis zum 31. Dezember 2027), die Leistungsvereinbarung zwischen der Regierung des Kantons Graubünden und der SGO betreffend beitragsberechtigte Leistungen sowie die Leistungsvereinbarung zwischen der SGO und den GVROE-Gemeinden (gültig bis zum 31. Dezember 2025).

#### **1.2 Finanzielle Situation Spital Oberengadin**

Aufgrund der starken Kostensteigerung im Gesundheits- und Spitalwesen, der seit Jahren stagnierenden Tarife auf der Ertragsseite sowie den zu tiefen Fallzahlen zeigt sich für das Spital Oberengadin seit dem Jahr 2023, dass die Kosten der erbrachten Leistungen durch die geltenden Spitaltarife sowie die ergänzende pauschale Abgeltung von gemeinwirtschaftlichen Leistungen nicht mehr finanziert werden können.

Gründe für die stetige Verschlechterung der finanziellen Situation des Spitals Oberengadin sind insbesondere:

- unveränderte, nicht kostendeckende stationäre und ambulante Tarife;
- Abnahme der Zahl zusatzversicherter Fälle;
- Verlagerung in den stark defizitären ambulanten Bereich;
- steigende Personalkosten (Teuerungsausgleiche, Temporärkräfte infolge Fachkräftemangel, sehr herausfordernde Rekrutierung);
- zunehmende und strengere Regulierungen und Einhaltung der Vorgaben des Arbeitsgesetzes (z.B. infolge Umsetzung Pflegeinitiative);
- steigende Sachkosten (Teuerung);
- höhere Abschreibungen infolge baulicher Erneuerung.

Bereits unter Geltung der Leistungsvereinbarung 2018–2021 hatten die GVROE-Gemeinden jährliche Beiträge in der Höhe von 1.534 Mio. Franken an die SGO überwiesen. Seit dem Jahr 2022 sieht die Leistungsvereinbarung zwischen der SGO und den GVROE-Gemeinden vor, dass diese jährlich Betriebsbeiträge in der Höhe von 2.75 Mio. Franken ab dem Jahr 2022 bis und mit 2025 ausrichten. Zusätzlich musste der Stiftungsrat der SGO aufgrund der finanziellen Entwicklungen bei den GVROE-Gemeinden für 2023 einen Nachtragskredit von 5 Mio. Franken und für die Jahre 2024 und 2025 einen Nachtrags- bzw. Zusatzkredit von je 4 Mio. beantragen. Die GVROE-Gemeinden haben diesen Anträgen jeweils zugestimmt.

In der Folge wurde die Integration des Spitalbetriebes Oberengadin ins Kantonsspital Graubünden («Integrationsprojekt Albula») vertieft überprüft. Gestützt darauf hat die SGO am 23. Januar 2025 den Schlussbericht «Welche Zukunft für das Spital Oberengadin?» publiziert.

Im Frühjahr 2025 erfolgten in den GVROE-Gemeinden die Abstimmungen unter anderem zum Antrag auf Integration des Spitals Oberengadin in das Kantonsspital Graubünden und auf Zustimmung zu einem jährlichen Betriebsbeitrag für die Dauer der Leistungsvereinbarung von minimal 4.25 Mio. Franken und maximal 5.4 Mio. Franken sowie auf Zustimmung zu einem einmaligen Beitrag für die Projekt- und Transformationskosten von 6 Mio. Franken.

Die Vorlage zur Integration des Spitalbetriebes Oberengadin ins Kantonsspital Graubünden, welche zu einer nachhaltigen Sanierung des Spitals Oberengadin hätte führen sollen, wurde von mehreren GVROE-Gemeinden abgelehnt.

Aufgrund der unverändert schwierigen Ausgangslage befindet sich die SGO derzeit in grossen strukturellen und finanziellen Schwierigkeiten. Ein durch die KPMG geprüfter Businessplan ergibt insbesondere steigende Mehrkosten für die Einhaltung der Vorgaben des Arbeitsgesetzes und der Auflagen der Spitalplanung sowie Mehrkosten infolge der Umsetzung der Pflegeinitiative.

Ein geprüfter Test des Anlagevermögens per 31. Dezember 2024 zeigt, dass die vorhandenen Mittel nicht ausreichen, um die langfristigen Defizite zu decken. Ohne zusätzliche Beiträge droht eine Überschuldung der SGO.

Die finanzielle Lage der SGO wird zusätzlich durch die Fremdkapitalverpflichtungen belastet. Per 30. Juni 2025 beträgt das Fremdkapital der SGO 39.5 Mio. Franken, davon 31.7 Mio. Franken bei der Graubündner Kantonalbank (amortisationspflichtig ab 2027) und 7.8 Mio. Franken beim Kanton Graubünden (rückzahlungspflichtig am 30. April 2026). Ohne Abschluss der vorliegenden Leistungsvereinbarung würden diese Darlehen umgehend zur Rückzahlung fällig.

Zwecks Findung einer nachhaltigen Lösung für das Spital Oberengadin und insbesondere zwecks einstweiliger Aufrechterhaltung des Spitalbetriebes haben Vertreter der SGO nach Scheitern des Integrationsprojekts Albula unter anderem Gespräche mit den Gemeindevorständen und verschiedenen Interessensvertretern aufgenommen. Diese Gespräche dauern an. Da die geltende Leistungsvereinbarung mit den GVROE-Gemeinden jedoch bereits am 31. Dezember 2025 endet, beantragt der Stiftungsrat der SGO, dass mit den GVROE-Gemeinden eine neue Leistungsvereinbarung abzuschliessen ist. Das medizinische Leistungsangebot soll vorerst unverändert bleiben, weil sich auch mit einem Verzicht auf ausgewählte, nicht kostendeckende Leistungen die finanzielle Lage des Spitals nicht im erforderlichen Ausmass verbessern würde.

Die vorliegende Leistungsvereinbarung stellt eine Übergangslösung dar und gibt den Beteiligten die erforderliche Zeit, um eine nachhaltige und tragfähige längerfristige Lösung für das Spital Oberengadin zu finden. Ziel ist es, den Stimmberechtigten im Herbst 2026 eine Vorlage zur langfristigen Sanierung des Spitals Oberengadin vorzulegen.

## 2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die vorliegende Leistungsvereinbarung basiert zunächst auf Art. 87 Abs. 2 der Kantonsverfassung (BR 110.100), wonach Kanton und Gemeinden für eine zweckmässige, wirtschaftliche und ausreichende medizinische Versorgung und Pflege sorgen. Die den Gemeinden obliegenden Aufgaben der Gesundheitsversorgung, insbesondere auch der Betrieb der öffentlichen Akutspitäler, werden im Krankenpflegegesetz (KPG; BR 506.000) den Gesundheitsversorgungsregionen zugewiesen. Die GVROE-Gemeinden sind damit von Gesetzes wegen gehalten, alle den Gemeinden im Bereich des Gesundheitswesens obliegenden Aufgaben in einer zweckmässigen Organisation wahrzunehmen (vgl. Art. 9 Abs. 1 KPG). Art. 9 Abs. 2 KPG sieht sodann vor, dass die Trägerschaften der Leistungserbringer den Gemeinden ihrer Gesundheitsversorgungsregion ein angemessenes Mitspracherecht einzuräumen haben und zu diesem Zweck die Gesundheitsversorgungsregion mit den Trägerschaften der Leistungserbringer eine Leistungsvereinbarung abschliesst.

Mittels der vorliegenden Leistungsvereinbarung nehmen die GVROE-Gemeinden ihre Verantwortung als Gesundheitsversorgungsregion weiterhin wahr und wird ihr Mitspracherecht gegenüber der SGO sichergestellt. Das Mitspracherecht ist darüber hinaus auch sichergestellt, weil im Stiftungsrat der SGO alle elf GVROE-Gemeinden vertreten sind.

## 3. Bestehende Leistungsvereinbarung

Die bestehende Leistungsvereinbarung zwischen den GVROE-Gemeinden und der SGO wurde für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2025 abgeschlossen. Sie gliedert sich in einen allgemeinen Bereich sowie die Leistungsvereinbarungen für das Spital Oberengadin, die Koordinationsstelle Alter und Pflege (heute Beratungsstelle Alter und Gesundheit) und die Spitex Oberengadin in separaten Anhängen.

Der Anhang 1 regelt die Leistungen und die Finanzierung des Spitals Oberengadin. Betreffend Finanzierung wird vorgesehen, dass die GVROE-Gemeinden zur Sicherstellung der Notfallbereitschaft 24 Stunden, Intensivpflegestation, Geburtshilfe, Pädiatrie, Wundambulatorium und Onkologie über die Finanzierung gemäss nationalen und kantonalen Vorgaben hinaus einen Beitrag von insgesamt pauschal jährlich 2.75 Mio. Franken leisten. Ohne diese zusätzlichen Gemeindebeiträge hätte das Spital bereits in den Jahren 2021 und 2022 Verluste von 3.9 bzw. 3.6 Mio. Franken gemacht. Im Jahr 2023 wäre ohne Gemeindebeiträge in Höhe von 7.75 Mio. Franken inkl. Nachtragskredit von 5 Mio. Franken ein Verlust von 9.4 Mio. Franken angefallen und im Jahr 2024 ohne die 6.75 Mio. Franken inkl. Nachtragskredit von 4.0 Mio. Franken der Gemeinden ein Verlust von 9.95 Mio. Franken. Auch für 2025 wird ein vergleichbares Defizit erwartet. Die nach Erhalt der Gemeindebeiträge verbleibenden Verluste gingen zu Lasten des Eigenkapitals der SGO, welches sich von 51.9 Mio. Franken per 31. Dezember 2020 auf 43.2 Mio. Franken per 31. Dezember 2024 reduzierte.

## 4. Neue Leistungsvereinbarung

### 4.1 Zweck

Die neue Leistungsvereinbarung soll die Weiterführung des Betriebs des Spitals Oberengadin mit dem bisherigen Leistungsangebot sicherstellen. Dazu werden insbesondere die für die Aufrechterhaltung des Spitalbetriebs seitens der GVROE-Gemeinden erforderlichen Beiträge vereinbart. Die Leistungsvereinbarung bezweckt sodann, den bestehenden kantonalen Leistungsauftrag gemäss Spitalliste Akutsumatik des Kantons Graubünden für das Spital Oberengadin zu erhalten. Ebenfalls soll das aktuelle Angebot an ambulanten Leistungen am Spital Oberengadin erhalten bleiben. Im Spital Oberengadin soll damit weiterhin eine qualitativ hochstehende medizinische Versorgung mit Gesundheitsdienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich sichergestellt werden.

### 4.2 Finanzbedarf

Um die Existenz des Spitals Oberengadin sicherzustellen, verpflichten sich die GVROE-Gemeinden in der Leistungsvereinbarung, für die Jahre 2026 und 2027 folgende Beiträge an die SGO auszurichten:

- Defizitdeckung: Aktuelle Berechnungen gehen für das Jahr 2026 von einem Defizit für das Spital von 12.2 Mio. Franken aus. Da die Fremdkapitalgeber eine vollumfängliche Defizitdeckung verlangen, ist unter Berücksichtigung einer Reserve von rund 25% von 15.0 Mio. Franken für das Jahr 2026 auszugehen. Für das Jahr 2027 wird ein Defizit von 12.7 Mio. Franken erwartet, was inkl. Reserve rund 16.0 Mio. Franken ausmacht;

- **Betriebsnotwendige Ersatz- und Unterhaltsinvestitionsbeiträge:** Für zwingende betriebsnotwendige Ersatz- und Unterhaltsinvestitionen in Immobilien leisten die GVROE-Gemeinden für die Jahre 2026 und 2027 jeweils einen Beitrag von 5 Mio. Franken. In den kommenden zwei Jahren stehen dringende Investitionen an, wie beispielsweise die Erneuerung der Elektro-Trafostation und -Hauptverteilung (relevante Anlageteile stammen noch aus der Neubauezeit 1979), die Erneuerung der Wärme-, Warmwasser- und Dampfversorgung aufgrund der inzwischen am Lebensende angelangten Ölheizung, die vollständige statische Erdbenenertüchtigung des Spitalgebäudes sowie der Ersatz der alten Betten- und Personenlifte. Zusätzlich sind für die Betriebssicherheit und Erfüllung von Zulassungskriterien dringliche Ersatzinvestitionen in die Spital- und Medizinaltechnik vorgesehen und dringend nötige Sanierungen in den Personalunterkünften vorzubereiten;
- **Schuldentilgung:** Für die Ablösung des bis zum 30. April 2026 befristeten Darlehens des Kantons Graubünden fällt für das Jahr 2026 ein Beitrag von 7.8 Mio. Franken an. Im Jahr 2027 leisten die GVROE-Gemeinden zusätzlich einen Beitrag zur Rückzahlung der Rahmenkredite bei der Graubündner Kantonalbank in der Höhe von 2 Mio. Franken.

Damit verpflichten sich die GVROE-Gemeinden mit Unterzeichnung der Leistungsvereinbarung, der SGO Beiträge von insgesamt 27.8 Mio. Franken im Jahr 2026 sowie von insgesamt 23 Mio. Franken im Jahr 2027 auszurichten.

Gründe für den im Vergleich zum Integrationsprojekt Albula höheren Finanzbedarf sind unter anderem die erwähnte Fremdkapitalsituation sowie der Umstand, dass mit dem Status quo kein Verkauf des Anlagevermögens erfolgt, das Defizit-Risiko bei den Gemeinden liegt und höhere Ersatz- und Unterhaltsinvestitionsbeiträge anfallen. Unterbleiben die notwendigen Investitionen, drohen mittelfristig Einschränkungen im medizinischen Leistungsangebot sowie die Nichterfüllung kantonaler Spitalplanungs- und Qualitätsvorgaben.

#### 4.3 Verteilung der Beiträge zwischen den GVROE-Gemeinden

Die Gesamtbeiträge von 27.8 Mio. Franken für das Jahr 2026 und von 23 Mio. Franken für das Jahr 2027 teilen sich gemäss Regionenschlüssel 2025 der Region Maloja ohne die Gemeinde Bregaglia wie folgt auf die GVROE-Gemeinden auf:

| Gemeinde           | Regionenschlüssel 2025 | Beiträge 2026 und 2027               | Total Beiträge 2026 und 2027 |
|--------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Sils i.E./Segl     | 3.41 %                 | CHF 947'980 und CHF 784'300          | CHF 1'732'280                |
| Silvaplana         | 6.87 %                 | CHF 1'909'860 und CHF 1'580'100      | CHF 3'489'960                |
| St. Moritz         | 39.34 %                | CHF 10'936'520 und CHF 9'048'200     | CHF 19'984'720               |
| Celerina           | 10.90 %                | CHF 3'030'200 und CHF 2'507'000      | CHF 5'537'200                |
| Pontresina         | 10.80 %                | CHF 3'002'400 und CHF 2'484'000      | CHF 5'486'400                |
| Samedan            | 12.51 %                | CHF 3'477'780 und CHF 2'877'300      | CHF 6'355'080                |
| Bever              | 2.69 %                 | CHF 747'820 und CHF 618'700          | CHF 1'366'520                |
| La Punt Chamues-ch | 3.96 %                 | CHF 1'100'880 und CHF 910'800        | CHF 2'011'680                |
| Madulain           | 0.88 %                 | CHF 244'640 und CHF 202'400          | CHF 447'040                  |
| Zuoz               | 5.74 %                 | CHF 1'595'720 und CHF 1'320'200      | CHF 2'915'920                |
| S-chanf            | 2.90 %                 | CHF 806'200 und CHF 667'000          | CHF 1'473'200                |
| <b>Total</b>       | <b>100 %</b>           | <b>CHF 27.8 Mio. und CHF 23 Mio.</b> | <b>CHF 50.8 Mio.</b>         |



Die Beiträge werden von den GVROE-Gemeinden gemäss dem im jeweiligen Jahr aktuellen Regionenschlüssel der Region Maloja ohne die Gemeinde Bregaglia getragen. Diese Regionenschlüssel sind zurzeit noch nicht bekannt, werden aber nicht massgeblich vom Regionenschlüssel 2025 abweichen.

#### **4.4 Befristung der Geltungsdauer**

Die neue Leistungsvereinbarung wird auf die feste Dauer von zwei Jahren abgeschlossen. Sie schafft die notwendige Zeit, um eine Lösung zur nachhaltigen Sanierung des Spitals Oberengadin zu erarbeiten. In dieser Zeit soll auch für die Immobilien eine langfristige Lösung gefunden werden. Im Übrigen erfolgt mit der Befristung der Geltungsdauer eine Synchronisierung mit den Geltungsdauern der Leistungsvereinbarungen betreffend die Betriebe der Spitex, der Beratungsstelle Alter und Gesundheit und der Alterszentren.

#### **4.5 Einstimmigkeitserfordernis**

Der Abschluss der vorliegenden Leistungsvereinbarung erfordert wiederum die Einstimmigkeit sämtlicher GVROE-Gemeinden. Die Abstimmungen erfolgen nach gemeindeinternem Recht.

### **5. Folgen bei Ablehnung der Vorlage**

#### **5.1 Position des Kantons Graubünden**

Anlässlich einer Sitzung mit Vertretern der SGO am 7. August 2025 haben Vertreter des Kantons klargestellt, dass der Kanton mangels gesetzlicher Grundlagen weder in der Lage ist, den Betrieb des Spitals Oberengadin zu übernehmen, noch eine Finanzierung zur Rettung des Spitals Oberengadin zu leisten. Insbesondere wurde mangels einer gesetzlichen Grundlage auch explizit ausgeschlossen, eine Finanzierung im Nachlassverfahren vorzunehmen.

Als Option ausdrücklich offen gehalten wird seitens des Kantons jedoch die aufsichtsrechtliche Verpflichtung der GVROE-Gemeinden zur zweckmässigen Organisation gemäss KPG sowie zur Sicherstellung der gesetzlich vorgesehenen Grundleistungen. Eine solche aufsichtsrechtliche Intervention durch die Regierung würde unter Zuhilfenahme des aufsichtsrechtlichen Instrumentariums gemäss Art. 75 ff. sowie allenfalls Art. 54 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden (GG; BR 175.050) erfolgen. Aufgrund der verfahrensrechtlichen Anforderungen an ein derartiges Vorgehen (Gewährung des Anhörungsrechts der Gemeinden, Wahrung des Verhältnismässigkeitsprinzips) und der möglichen Ergreifung von Rechtsmitteln, dürfte dieses Vorgehen jedoch mehrere Monate bis Jahre in Anspruch nehmen und würde damit den Spitalbetrieb in der jetzigen Form kaum retten können.

#### **5.2 Schwerwiegende negative Konsequenzen für das Spital und die Region Oberengadin**

Wird die neue Leistungsvereinbarung von einer GVROE-Gemeinde abgelehnt, oder anders ausgedrückt: stimmen nicht sämtliche elf GVROE-Gemeinden der neuen Leistungsvereinbarung zu, wäre die SGO innert Kürze nach Auslaufen der bestehenden Leistungsvereinbarung illiquid und zahlungsunfähig. Die SGO könnte in einem solchen Fall das Spital Oberengadin nicht mehr betreiben.

Obschon die SGO von den GVROE-Gemeinden getragen wird bzw. von diesen Leistungsaufträge erhält, unterliegt sie dem Bundesgesetz über die Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1). Der Stiftungsrat müsste im Falle einer Insolvenz oder Überschuldung die Aufsichtsbehörde, also die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, auffordern, den Konkurs und die Nachlassstundung zu beantragen. Damit geben sowohl die SGO als auch die GVROE-Gemeinden das weitere Schicksal des Spitals, der Alterszentren, der Spitex und der Beratungsstelle Alter und Gesundheit weitestgehend aus der Hand und überlassen die weiteren Entwicklungen den Zwangsvollstreckungsorganen.

Ein Konkursverfahren nach Schuldbetreibungs- und Konkursrecht führt in der Regel zur sofortigen Schliessung des Spitals. Zwar bestünde theoretisch die Möglichkeit, den Betrieb vorübergehend unter Aufsicht des Konkursamtes weiterzuführen, bis ein Verkauf an einen anderen Träger gelingt. Das Konkursamt und später die erste Gläubigerversammlung im Konkurs verfügen in dieser Frage über ein grosses Ermessen (vgl. Art. 238 SchKG). Aufgrund der bis dahin gescheiterten Sanierungsbemühungen ist das Risiko, dass das Spital nach Konkurseröffnung unmittelbar stillgelegt wird, jedoch sehr hoch.



Ein Nachlassverfahren würde zwar den Konkurs vorübergehend abwenden und die Chance eröffnen, eine Sanierungslösung mit den Gläubigern zu finden. Für die Dauer des Nachlassverfahrens müssten jedoch die vollen Mittel zur Deckung privilegierter Forderungen und laufender Kosten bereitgestellt werden. Erste Gespräche mit Bezug auf ein mögliches Nachlassverfahren haben gezeigt, dass diese Mittel nur durch erhebliche finanzielle Beiträge der GVROE-Gemeinden oder Dritter gesichert werden könnten. Für das Zurverfügungstellen substantieller Beiträge durch GVROE-Gemeinden im Nachlassverfahren müssten wiederum Abstimmungen durchgeführt werden. Der Zeitraum aufgrund der dannzumal noch vorhandenen Liquidität dürfte jedoch (zu) knapp sein. Alternativ wäre eine massive Reduktion des Leistungsangebots am Spital Oberengadin möglich, womit aber bereits Fakten geschaffen würden. Das Nachlassverfahren wäre ungeachtet dessen immer noch die deutlich mildere Variante zum Konkurs.

Sowohl das Konkurs- als auch das Nachlassverfahren bergen erhebliche Risiken für die Aufrechterhaltung des Spitalbetriebs. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wäre eine massive Reduktion des Leistungsangebots, wenn nicht sogar mit der Spitalschliessung zu rechnen. Weder das Konkurs- noch das Nachlassverfahren würden eine verlässliche Grundlage für die medizinische Versorgung im Oberengadin schaffen. Der einzig realistische Weg, den Betrieb zu sichern, ist daher der Abschluss der vorliegenden Leistungsvereinbarung.

Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass von einer Illiquidität bzw. Zahlungsunfähigkeit der SGO auch die Alterszentren, die Spitex sowie die Beratungsstelle Alter und Gesundheit betroffen wären und die SGO diese voraussichtlich spätestens ab Frühjahr 2026 nicht mehr betreiben könnte. Ob diese Betriebe allenfalls im Nachlassverfahren auf eine andere Trägerschaft übertragen werden könnten, ist unsicher. Die Chancen für eine Weiterführung ohne Unterbruch stehen im Nachlassverfahren deutlich besser als im Konkurs.

Völlig offen wäre sodann, ob, inwieweit und innert welcher Zeitspanne das Kantonsspital Graubünden und die Klinik Gut in St. Moritz wenigstens einen Teil des medizinischen Angebots des Spitals Oberengadin übernehmen könnten.

Insgesamt hätte die Ablehnung der neuen Leistungsvereinbarung somit schwerwiegende negative Konsequenzen für die Gesundheitsversorgung des Oberengadin. Neben den medizinischen Folgen hätte eine Ablehnung der Leistungsvereinbarung auch erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen, da die rund 350 Mitarbeitenden von der SGO nicht weiterbeschäftigt werden könnten und für zahlreiche regionale Dienstleister und Zulieferer Aufträge wegfielen.

## **6. Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit zur Bewilligung von Ausgaben von mehr als [Betrag] Franken liegt in Anwendung von Art. [...] der Verfassung der Gemeinde [Bezeichnung Gemeinde] bei der [Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung]. Somit ist die Bewilligung zur Gewährung eines Beitrags von [Betrag] Franken an die SGO der [Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung] zu unterbreiten.

## **7. Empfehlung des Gemeindevorstands**

Die den Gemeinden obliegenden Aufgaben der Gesundheitsversorgung, insbesondere auch der Betrieb der öffentlichen Akutspitäler, werden im KPG den Gesundheitsversorgungsregionen zugewiesen. Die GVROE-Gemeinden sind gemäss KPG gehalten, sich in zweckmässiger Weise zu organisieren und sie müssen mit der SGO eine Leistungsvereinbarung abschliessen (vgl. Art. 9 KPG).

Nach der Ablehnung des Integrationsprojekts Albula durch mehrere GVROE-Gemeinden und angesichts der am 31. Dezember 2025 auslaufenden Leistungsvereinbarung zwischen den elf GVROE-Gemeinden und der SGO bedarf es einer neuen Leistungsvereinbarung, damit das Spital Oberengadin weiterhin das bestehende medizinische Angebot anbieten kann. Würden eine oder mehrere GVROE-Gemeinden die vorliegende Leistungsvereinbarung ablehnen, hätte dies angesichts der schlechten finanziellen Lage der SGO ernsthafte Folgen für die Gesundheitsversorgung im Oberengadin. Die SGO müsste in ein Konkurs- oder Nachlassverfahren mit höchst unsicherem Ausgang treten und könnte den Spitalbetrieb sowie den Betrieb der Alterszentren, der Spitex sowie der Beratungsstelle Alter und Gesundheit nicht mehr führen. Ein solcher Fall wäre nicht nur in gesundheitspolitischer, sondern auch in wirtschaftlicher und touristischer Hinsicht untragbar und muss unbedingt vermieden werden.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeindevorstand die Zustimmung zu dieser Vorlage.

## Diskussion

- Patrik Casagrande ist es wichtig klarzustellen, dass er die Leistungen bzw. den professionellen Einsatz des Personals im Spitals Oberengadin sehr schätze und auf keinen Fall kritisieren möchte. Er wünscht sich auch in Zukunft eine gute Gesundheitsversorgung in der Region. Er möchte die jetzt bestehende ungute finanzielle Situation raschmöglichst abschliessen. Dabei gehe es ihm nicht ums Geld; es sei ihm sehr bewusst, dass eine gute Gesundheitsversorgung Geld koste. Herr Casagrande zitiert aus der Botschaft wie folgt:
- *“Die vorliegende neue Leistungsvereinbarung garantiert den Weiterbetrieb des Spitals Oberengadin bis zum Vorliegen einer längerfristigen Lösung. Sie sichert die bestehende medizinische Versorgung im Oberengadin und verschafft allen Beteiligten die nötige Zeit, um eine tragfähige Zukunftsperspektive zu erarbeiten. Ziel ist es, Ihnen im Herbst 2026 eine Vorlage zur langfristigen Sicherstellung des Spitalbetriebs Oberengadin vorzulegen.*
- Er stellt fest, dass bereits im Frühjahr 2025 über eine langfristige und tragfähige Lösung abgestimmt wurde. Er habe den Antrag damals überzeugt unterstützt – die Vorlage wurde, wie alle wissen, damals jedoch abgelehnt. Er möchte wissen, wer uns garantieren könne, dass die Stiftung in einem Jahr eine gute und langfristige Lösung für den wirtschaftlichen Betrieb des Spitals vorstellen könne. Zudem müsse dann ja auch dieser Vorschlag wieder von allen elf Gemeinden im Oberengadin genehmigt werden. Heute sei er der Meinung, lieber ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende zu haben. Die Situation sei vor allem auch für die Mitarbeitenden der SGO nicht schön und unsicher. Die Androhung einer Schliessung des Spitals finde er auch nicht schön. Er ist überzeugt, dass sich das Oberengadin eine Schliessung des Spitals nicht leisten könne, denn das Oberengadin braucht eine funktionierende Grundversorgung. Weiter stellt er fest, dass auch bei einem Ja heute, nicht garantiert werden könne, wie die Gesundheitsversorgung im Oberengadin in einem oder zwei Jahren aussehen werde. Zwischen der Lösung mit einer zweijährigen Übergangs-Leistungsvereinbarung und der Schliessung des Spitals gebe es noch viele andere Möglichkeiten und Lösungen – diese finde man vielleicht halt erst, wenn man muss. Abschliessend ist Patrik Casagrande der Ansicht, dass die Organisationsstruktur des Spitals überarbeitet werden müsse. Es sei nicht gesagt, dass es besser wird wenn sich etwas ändert, aber es muss sich etwas ändern, damit es besser werden kann.
- Michael Juhasz beantragt die schriftliche Abstimmung für dieses Geschäft. Gemeindepräsident Daniel Bosshard, dass dies der Gemeindevorstand bereits, gemäss Artikel 39 der Gemeindeverfassung, beantragt habe.
- Angelo Baggenstos möchte festhalten, dass das Personal im Spital sehr gute Arbeit leiste. Es sei davon auszugehen, dass bei dieser unsicheren Lage, viele dieser motivierten und qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Tal verlassen werden, sofern sie nicht familiär gebunden sind. Damit hätten wir dann nicht mehr ein so professionelles Spital. Auch Angelo Baggenstos ist der Ansicht, dass die Organisationsstruktur des Spitals dringend neu aufgestellt werden und die Führung mit qualifizierten Personen bestellt werden müsse.
- Claudia Troncana informiert über das Nachlassverfahren. Ein Nachlassverfahren ist ein Insolvenzverfahren mit dem Ziel der Sanierung, das einem verschuldeten Unternehmen eine Atempause zwischen vier und 24 Monaten gewährt, indem es den operativen Betrieb unter Aufsicht eines Sachwalters fortsetzen kann. Ein solches Verfahren bedeute nicht automatisch den Konkurs – im Gegenteil, es sei ein Instrument um den Konkurs zu vermeiden. Während des Nachlassverfahrens haben die Verantwortlichen Zeit, zusammen mit dem Nachlassverwalter Lösungen zu suchen und mögliche Kooperation zu prüfen. Weiter informiert Claudia Troncana, dass anlässlich der öffentlichen Informationsveranstaltung in Pontresina keine geplanten bzw. möglichen Sparmassnahmen vorgestellt wurden. Sie befürchtet, dass die Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin mit einem Ja zur Übergangslösung zwei weitere Jahre weiter mache wie bis anhin, keine Sparmassnahmen einleite, so dass die Gemeindeversammlung dann wieder dieselben Diskussionen führen müssen. Die Pflegeheime Promulins in Samedan und Du Lac in St. Moritz werden heute durch die SGO geführt. Claudia Troncana hält fest, dass das Pflegeheim Du Lac den Seengemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz gehöre. Sie ist der Ansicht, dass diese drei Gemeinden das Pflegeheim Du Lac auch selber führen könnten. Weiter weiss Frau Troncana, dass die Spitex früher hohe Gewinne verbuchte, bis der Betrieb ins Spital eingegliedert wurde. Bereits damals haben die Gemeinden den Betrieb der Spitex, unnötigerweise, zusätzliche rund CHF 100'000.00 pro Jahr finanziert. Die Spitex habe die Reserven von gut CHF 800'000.00 erst eingesetzt, als der Kanton drohte, keine Beiträge mehr zu leisten. Die Beratungsstelle koste das Engadin lediglich CHF 100'000.00 pro Jahr, was, ihrer Meinung nach, von den Oberengadiner Gemeinden finanzierbar sei.

Claudia Troncana empfiehlt heute die Ablehnung der Vorlage und beauftragt die SGO mit dem Nachlassverwalter eine gute Lösung zu finden. Sie weiss, dass die Klinik Gut und das Kantonsspital wären sicher bereit, eine nachhaltige Zu-

sammenarbeit einzugehen. Abschliessend hält Frau Troncana fest, dass das Spital, bzw. die Gesundheitsversorgung auch in Zukunft kosten werde.

- Dr. Michel Conti stellt fest, dass bereits viele schöne Worte gesprochen wurde, diese jedoch, seiner Meinung nach, nur Floskeln seien. Er, als Chefarzt der Chirurgie, wisse nicht, welche Leistungen abgebaut werden könnten. Die Nachlassstundung sei nur ein Notinstrument, keine Strategie sondern eine Bankrotterklärung. Mit einer Nachlassstundung gebe man die Selbstbestimmung auf. Ein Konkurs könne für die Gesundheitsversorgung im Oberengadin schwerwiegende Konsequenzen haben. Er habe Kenntnis, dass die Ärzte der Klinik Gut und des Kantonsspitals Chur keine Ressourcen haben, um auch noch die Patienten des Spitals Samedan zu übernehmen. Er habe erst gerade vor Kurzen an einem Ärztekongress mit einigen Ärzten darüber gesprochen. Die Ärzte hätten ihm vielmehr gesagt, dass sie hofften, die Oberengadiner Gemeinden würden die Leistungsvereinbarung für die Jahre 2026 und 2027 annehmen. Weiter stellt Herr Dr. Conti die Frage, was denn unter Grundversorgung zu verstehen sei. Soll lediglich ein Wundambulatorium angeboten werden oder soll es weiterhin möglich sein, dass ein Notfallpatient mit Darmverschluss aus dem Puschlav in Samedan operiert werden kann. Er möchte sich nicht vorstellen, was alles passieren kann, wenn diese Notfallpatienten dann, je nachdem sogar bei schwierigen Wetterverhältnissen, über den Julier nach Chur transportiert werden müssen. Gemäss ihm bekannten Listen und Zahlen der chirurgischen Fakultät wisse er, wie viele Patientinnen und Patienten wegen fehlender Kapazität nicht aufgenommen werden können. Das Spital Samedan sei zudem kostenintensiv, weil Transporte ins Kantonsspital Chur sehr teuer seien – ein Flug mit der Rega koste rund CHF 6'000.00, mit der Ambulanz seien es auch rund CHF 3'000.00. Ein Transport mit der Ambulanz nach Chur dauere zudem seine Zeit. Bei einem Herzinfarkt, Schlaganfall und ähnlichem, gehe wertvolle Zeit verloren. Die Klinik Gut könne solche Notfälle nicht abdecken, da, seiner Meinung nach, auch die Räumlichkeiten fehlen. Im Winter sind die Klinik Gut und das Spital Samedan zudem bereits voll belegt. Das Spital Samedan brauche Investitionen in die Infrastruktur (z.B. Heizung, Trafostation). Auch wenn im Frühjahr eine Zusammenarbeit mit dem Kantonsspital Chur angenommen wäre, hätte Chur diese Investitionen nicht übernommen. Auch Dr. Michel Conti weiss, dass das Spital immer Geld kosten werde. Das Oberengadin habe nun mal eine spezielle geografische Lage. Im Unterland fährt man schnell mal von A nach B und produziere dadurch geringe Verlegungskosten. Der Standort Thusis habe gezeigt, dass ein Spital nicht an den Leistungen sparen müsse, ein Erfolgsrezept sei mehr Fälle mit weniger Personal.

Abschliessend hält auch Dr. Conti fest, dass die Strukturen am Spital Oberengadin angepasst werden müssen. Er plädiert eindringlich für die Annahme der heutigen Vorlage. Man versenke nicht das ganze Schiff, wenn man mit der Führung nicht einverstanden sei.

- Claudia Troncana erwidert auf die Ausführungen von Dr. Conti, dass auch das Spital in Chur von einem CEO geführt werde und nicht von den Oberärzten. Sie wisse, dass sich der CEO bereits bereit erklärt habe, dem Spital Oberengadin zu helfen, so auch die Verantwortlichen der Klinik Gut.

Die bestehende Stiftung könne nicht einfach so aufgelöst werden. Die Spitäler in anderen Regionen arbeiten zusammen und werden zusammengelegt. Auch die Engadiner wählen bei planbaren Operationen ihr Spital und gehen dann auch gerne mal nach Chur oder Zürich. Sie ist der Ansicht, dass ein Alleingang auch in Zukunft 20 bis 30 Millionen pro Jahr kosten werde.

- Dr. Michel Conti möchte in die Zukunft schauen und nicht in die Vergangenheit. Er hält fest, dass hohe Kosten zu erwarten sind, auch wie gewisse Investitionen einfach getätigt werden müssen. Er ist der Ansicht, dass die Organisationsform für das Spital so gewählt wurde, weil gewisse Entscheidungsträger damals zwei Hüte anhatten....

## ➤ **Antrag des Gemeindevorstandes**

Der Gemeindevorstand unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 4. November 2025 folgenden Antrag:

Zustimmung zur Leistungsvereinbarung zwischen den Gemeinden der Gesundheitsversorgungsregion Oberengadin (GVROE-Gemeinden) und der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO) betreffend Betrieb des Spitals Oberengadin in Samedan und damit Zustimmung zu einem Beitrag von CHF 1'909'860.00 Franken für das Jahr 2026 und zu einem Beitrag von CHF 1'580'100.00 für das Jahr 2027 an die SGO.

## Abstimmung

|              |           |
|--------------|-----------|
| Ja           | 46        |
| <b>Nein</b>  | <b>74</b> |
| Enthaltungen | 4         |

P.A. Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin

### 137 35LIEGENSCHAFTEN UND GEBÄULICHKEITEN DER GEMEINDE Liegenschaften der Gemeinde - Projekt "Las Famiglias", Ches'Allegria, Parzelle Nr. 2183, Silvaplana Erstellung von drei zusätzlichen Erstwohnungen für Einheimische; Projektanpassung und Kreditgesuch

## Sachverhalt

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. April 2025 hat das Stimmvolk dem Projekt mit einem Neubau für ein Wohnhaus für einheimische Familien mit neun Wohnungen entlang der Via dal Chanel zugestimmt. Gegen das Erstwohnungsprojekt sind keine Einsprachen eingegangen und die Baubewilligung ist im Sommer 2025 in Rechtskraft erwachsen. Die Abbrucharbeiten des alten Gebäudes sind unterdessen erfolgt.

Im Rahmen der Detailplanung wurde das Projekt optimiert. Neu sollen zwölf anstelle von neun Erstwohnungen erstellt werden. Jede Wohnung erhält einen grossen Kellerraum (8 bis 12 m<sup>2</sup>) im **neuen** Untergeschoss mit Eingangsbereich. Die geplanten Kellerräume im EG konnten neu zu Gunsten von neuem Wohnraum ins UG versetzt werden. Die sichtbare Kubatur bleibt somit unverändert. Der Eingangsbereich wurde angepasst und neu gestaltet. Alle Einheiten verfügen über einen Balkon oder Sitzplatz sowie Waschturm in der Wohnung. Die gedeckten Parkplätze werden in der Einstellhalle Schulhaus angeboten. Das Gebäude verfügt über eine Liftanlage.

Das Wohnhaus wird durch das Fernwärmenetz Schulhaus (Holzschnitzel) beheizt. Die Fassaden werden auf der südöstlichen und nordwestlichen Seite vollflächig mit einer Solaranlage eingekleidet.

Visualisierung optimiertes Projekt mit neuem Eingangsbereich:



#### Genehmigtes Projekt

- Gebäude mit 4 Vollgeschosse plus 1 Galleriegeschoss ohne Unterkellerung (UG)



#### Überarbeitetes Projekt

- Gebäude mit 5 Vollgeschosse plus 1 Galleriegeschoss mit Unterkellerung (UG)

- Anzahl Wohnungen

zwei 3 ½ Zimmer Wohnungen (je rund 70 m²)  
 drei 4 ½ Zimmer Wohnungen (je rund 110 m²)  
 vier 5 ½ Zimmer Wohnungen (je rund 120 m²)

- Kosten

CHF 7'850'000.00 (+/- 25%)

- Anzahl Wohnungen

drei 2 ½ Zimmer Wohnungen (je rund 55 m²)  
 eine 3 ½ Zimmer Wohnung (rund 56 m²)  
 vier 4 ½ Zimmer Wohnungen (je rund 107 m²)  
 vier 5 ½ Zimmer Wohnungen (je rund 116 m²)

- Kosten

CHF 9'450'000.00? (+/- 25%)

Zusätzlicher Verpflichtungskreditbedarf CHF 1'600'000.00

## Diskussion

Keine Wortmeldungen.

### ➤ Antrag des Gemeindevorstandes

Genehmigung des Abänderungsprojektes für das Mehrfamilienhaus Allegria mit neu 12 Erstwohnungen sowie Genehmigung des Verpflichtungskredites Finanzvermögen auf CHF 9'450'000.00 (+/- 25%). Die Krediterhöhung beträgt somit CHF 1'600'000.00. Vorbehalten bleiben allfällige Einsprachen gegen das Baugesuch.

## Abstimmung

|              |     |
|--------------|-----|
| Ja           | 124 |
| Nein         | 0   |
| Enthaltungen | 0   |

P.A. Finanzverwaltung

P.A. Bauamt

## 138 35/13 LIEGENSCHAFTEN UND GEBÄULICHKEITEN DER GEMEINDE | Sportanlage Mulets, Silvaplana

### Liegenschaften der Gemeinde - Silvaplana; Sportzentrum Mulets, Parzelle Nr. 204, Sanierung sanitäre Anlagen und Garderoben; Kredit

## Sachverhalt

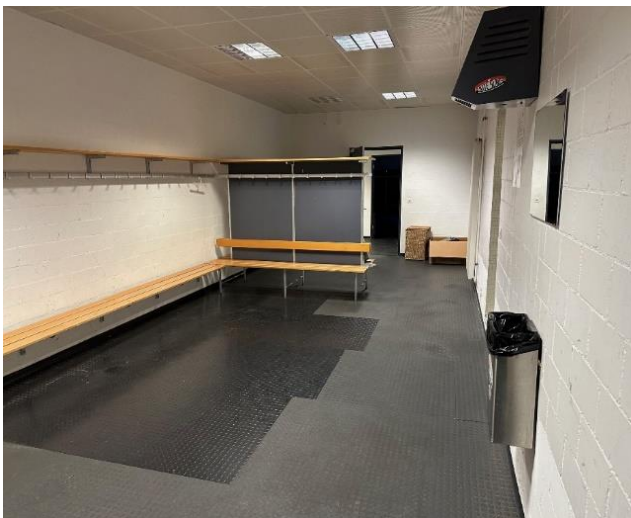
Im Jahre 1985 wurde das heutige Sportzentrum Mulets mit dem dazugehörigen Betriebsgebäuden errichtet. Nach über vierzig Jahren Betrieb müssen die Garderoben-, WC- und Duschanlagen im Untergeschoss saniert werden. An der Budgetversammlung vom 28. November 2024 stimmte die Bevölkerung der geplanten Renovation mit einem Kredit von CHF 1 Mio. zu. Im Rahmen der Detailplanung zeigte sich, dass auch die Lüftungsanlage sowie die Unterlagsböden erneuert werden müssen. Neu werden in den Garderoben zusätzlich Schliessfächer installiert.





Für die dadurch entstehenden Mehrkosten ist ein Kredit zu beschliessen.

Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich neu, gemäss Kostenvoranschlag der Gaudenzi Marchesi Müller Architectura SA, Samedan, auf CHF 1'355'000.00 (+/-25%).



## Diskussion

Yannick Galbinec, Betreiber der Kitesurfschule Silvaplana, stellt fest, dass die Herrentoiletten bereits heute rege genutzt werden. Gemäss Plan sieht er, dass nach der Sanierung nur noch zwei Pissoirs geplant seien. Er regt an, das Angebot zu überdenken und auszubauen.

### ➤ Antrag des Gemeindevorstandes

Genehmigung Sanierungsprojekt sanitäre Anlagen und Garderoben Sportanlage Mulets Untergeschoss sowie Kreditbegehren von CHF 1'355'000.00 (+/- 25%).

## Abstimmung

|              |     |
|--------------|-----|
| Ja           | 118 |
| Nein         | 3   |
| Enthaltungen | 3   |

P.A. Finanzverwaltung  
P.A. Bauamt  
P.A. Sergio Marchesi

### 139      25/08    GRUNDBUCH UND VERMESSUNGSWESEN | Baurechtsverträge Baurecht Chesa Felix Silvaplana, Parzelle Nr. 767 Anpassung Baurechtsvertrag

---

#### Sachverhalt

Am 17. Februar 1994 wurde zwischen der Politischen Gemeinde Silvaplana als Grundeigentümerin und der Einfachen Gesellschaft „Chesa Felix“, bestehend aus Kurt Jauch und Cornelia Salis als Bauberechtigte ein Vertrag über die Errichtung eines Baurechts abgeschlossen. In Artikel 8 ist der Heimfall geregelt.

Mit Schreiben vom 5. August 2025 hat Kurt Jauch das Gesuch um Anpassung des Baurechtsvertrages vom 17. Februar 1994 betreffend die Berechnung der Heimfallentschädigung eingereicht. Gemäss Baurechtsvertrag muss gestützt auf Art. 8 beim Heimfall der indexierte Verkehrswert der Liegenschaft unter Anrechnung des Verkehrswertes 1994 berechnet werden. Er habe nach Übernahme des Baurechtsgrundstücks rund CHF 380'000.00 als anrechenbare Investitionen getätigt. Dies hätte zur Folge, dass der Bauberechtigte beim ordentlichen Heimfall weniger als die getätigten Investitionen erhalten würde.

Der Gemeindevorstand hat das Anliegen geprüft und festgestellt, dass die Heimfallentschädigung im Baurechtsvertrag nicht mit den üblichen Baurechtsverträgen übereinstimmt. Aufgrund der erfolgten Investitionen und des substantiellen Wertzuwachses der Liegenschaft resultiert gemäss Schätzung vom Amt für Immobilienbewertung aus dem Jahre 2021 ein Verkehrswert von CHF 661'468.00. Die Heimfallentschädigung von 70% des Verkehrswertes mit Anrechnung des alten Verkehrswertes vor Baurechtsbeginn von CHF 251'000.00 gemäss Schätzung vom 12. Januar 1994 ergibt eine Heimfallentschädigung im Jahre 2054 von rund CHF 200'000.00. Die Baukosten in den Neunzigerjahren ohne Eigenleistungen betragen CHF 380'000.00. Zudem wurde in den letzten Jahren laufend in die Substanz der Liegenschaft investiert. Eine Heimfallentschädigung von CHF 200'000.00 entspricht nicht der Gleichbehandlung mit anderen Baurechtsverträgen der Gemeinde Silvaplana. Der Gemeindevorstand möchte den Heimfall Baurecht Parz. Nr. 767 Chesa Felix den bestehenden Baurechtsverträgen der Gemeinde Silvaplana angleichen.

#### Art. 8 Ordentlicher Heimfall

~~Die Bauberechtigten sind mit 70% des dannzumaligen Verkehrswertes des Gebäudes zu entschädigen, abzüglich den dannzumaligen Verkehrswert des derzeit bestehenden Wohnhauses Assok. Nr. 87, der dannzumal wie folgt errechnet wird:~~

~~CHF 251'000.00 amtlicher geschätzter Verkehrswert (12. Januar 1994) dieses Gebäudes vor Antritt des Baurechts, zuzüglich 35% des Anstieges des Landesindexes der Konsumentenpreise auf die vorbezifferten CHF 251'000.00 seit Abschluss dieses Baurechtsvertrages.~~

~~Dieser Verkehrswert ist von der für Silvaplana zuständigen amtlichen Schätzungskommission festzusetzen. Dabei ist als Basis vom Wert der Erstellungskosten gemäss verbindlichem Voranschlag des Architekten auszugehen; dieser Wert ist von der Schätzungskommission anlässlich der ersten Schätzung nach Erstellung des Gebäudes festzulegen. Die individuellen, dauernden wertvermehrenden Investitionen werden indessen nicht vergütet.~~



neu

*Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das auf dem Baurechtsgrundstück erstellte Bauwerk in das Eigentum der Grundeigentümerin nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über, sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt. Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Grundeigentümerin den Baurechtsnehmern 70% des dannzumaligen Verkehrswertes zu entrichten. Massgebend ist die im Zeitpunkt des Heimfalls gültige amtliche Verkehrswertschätzung, sofern diese den Verkehrswert nicht nachweislich klar unrichtig wiedergibt.*

## Diskussion

Keine Wortmeldungen.

### ➤ Antrag des Gemeindevorstandes

Genehmigung des Nachtrages zum Baurechtsvertrag vom 17. Februar 1994 Parz. Nr. 767 mit der Anpassung Heimfallentschädigung (Art. 8) wie folgt:

- Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das auf dem Baurechtsgrundstück erstellte Bauwerk in das Eigentum der Grundeigentümerin nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über, sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt.
- Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Grundeigentümerin den Baurechtsnehmern 70% des dannzumaligen Verkehrswertes zu entrichten. Massgebend ist die im Zeitpunkt des Heimfalls gültige amtliche Verkehrswertschätzung, sofern diese den Verkehrswert nicht nachweislich klar unrichtig wiedergibt.
- Im Übrigen gilt der Baurechtsvertrag vom 17. Februar 1994 unverändert weiter.

## Abstimmung

|              |     |
|--------------|-----|
| Ja           | 121 |
| Nein         | 0   |
| Enthaltungen | 3   |

P.A. Finanzverwaltung

## 140 16 FINANZWESEN DER GEMEINDE

### Finanzwesen - Budget und Jahresrechnung 2026

### Budget und Festlegung der Steuerfüsse 2026 sowie Kenntnisnahme Finanzplan

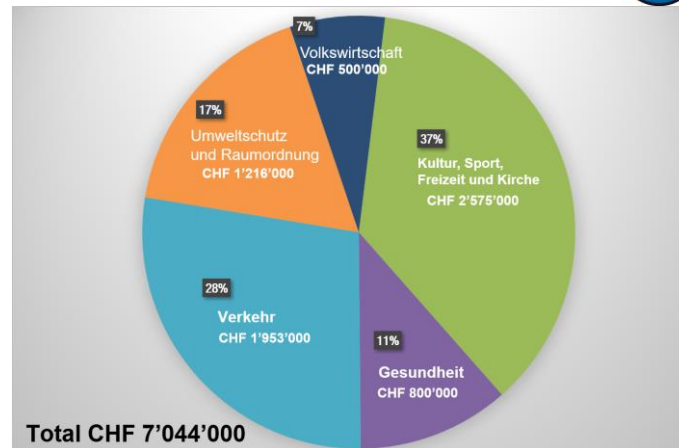
---

## Sachverhalt

Marco Kleger erläutert das Budget 2026, welches mit Erträgen von CHF 26'763'300.00 und Aufwänden von CHF 28'521'500.00 mit einem Aufwandsüberschuss von CHF 1'758'200.00 schliesst.

Grundsätzlich wurde das Budget im Rahmen der letzten Jahre erstellt. Die nicht beeinflussbaren Ausgaben, wie zum Beispiel regionale Ausgaben (Spital, Pflegeheim) machen einen grossen Teil unserer Aufwände aus.

Bei der Investitionsrechnung wurden Ausgaben von CHF 8'561'000.00 bei Einnahmen von CHF 1'517'000.00 und damit einem Ausgabenüberschuss von CHF 7'044'000.00 aufgenommen.



## Diskussion

Giorgio Badrutt möchte von Marco Kleger eine Einschätzung zur Zinsentwicklung. Er ist der Meinung, dass wir heute tiefe Zinsen haben, in Zukunft aber bestimmt wieder mit höheren Zinsen rechnen müssen. Weiter möchte er wissen, wie viel Fremdfinanzierung für die nächsten zwei bis vier Jahre geplant wurde. Er stellt heute fest, dass die Ausgabefreudigkeit der Silvaplaner Stimmbürger weiterhin sehr gross sei. Er befürchte eine gewisse Gefahr in Zukunft auf Fremdkapital angewiesen zu sein. Marco Kleger informiert, dass die Zinsentwicklung schwierig einschätzbar sei. Er glaubt aber, dass die Zinsen noch eine Weile tief bleiben werden. Der Gemeindevorstand möchte keine Finanzierung auf Vorrat und strebt deshalb Übergangsfinanzierungen an. In Zukunft werde eine gute Finanzplanung notwendig sein, vor allem wenn man alle Investitionen tätigen möchte, die man plant. Im Moment ist es noch zu früh, fast alle Ausgaben können über das Jahr hinweg gesehen, mit Einnahmen gedeckt werden.

Claudia Troncana bedankt sich bei Marco Kleger für die ausführlichen und kompetenten Informationen. Im nächsten Jahr sind Investitionen von gut CHF 7 Mio. geplant; sie ist der Ansicht, dass bereits im nächsten Jahr Fremdkapital notwendig sei, um die Investitionen zu tätigen. Marco Kleger bestätigt die Aussage. Es stehen wesentliche Investitionen im Finanzvermögen an. Er gehe davon aus, dass die Gemeinde im Sommer 2026 eine Übergangsfinanzierung brauche und bestätigte abschliessend, dass Silvaplana in Zukunft sorgfältig planen müsse.

Patrik Casagrande erkundigt sich nach der Budgetposition „Leitungsumlegungen Abwasserleitungen Plauns Champfèr“. Er ist der Ansicht, dass darüber bereits vor Jahren abgestimmt wurde und die Leitungsumlegung in Zusammenhang mit der Pferdesportzone sei. Marco Kleger bestätigt die Aussage und informiert gleichzeitig, dass jeweils nicht alle geplanten Investitionen zwingend ausgeführt werden müssen. Die Leitungsumlegung zum Beispiel hängt vom Entscheid ab, ob und wo die Pferdesportzone dann wirklich realisiert werden kann.

### ➤ Antrag des Gemeindevorstandes

- Das Budget 2026 der Erfolgsrechnung mit einem Aufwandüberschuss von CHF 1'758'200.00 zu genehmigen.
- Das Budget 2026 der neu zu genehmigenden Nettoinvestitionen von CHF 375'000.00 Ausgaben sowie CHF 375'000.00 Einnahmen als Kreditprojekte zu genehmigen:
  - ✓ 7101.6370.01 Wasserversorgung; Wasseranschlusstaxen ./ CHF 175'000.00
  - ✓ 7201.6370.01 Abwasserbeseitigung; Abwasser- und ARA-Anschlusstaxen ./ CHF 200'000.00
  - ✓ 8500.5040.06 Industrie, Gewerbe, Handel; Sanierung Laden Dorfzentrum Champfèr + CHF 375'000.00
  - ✓ Erhöhung von CHF 125'000.00 um CHF 375'000.00 auf CHF 500'000.00
 Zu genehmigende Investitionsprojekte als Spezialkredite Budget 2026 CHF 0.00
- Den Steuerfuss von 55% der einfachen Kantonssteuer zu belassen
- Die Liegenschaftssteuer 1.25‰ vom Steuerwert zu belassen

- Die Ansätze der Gäste- und Tourismustaxen für das Jahr 2026 zu belassen (Beschluss Gemeindeversammlung vom 23. November 2016)
- Die Verkehrstaxe für das Jahr 2026 für die Zeit vom 1. Dezember bis 31. Mai auf CHF 0.40 pro Logiernacht zu genehmigen (Revision Gesetz vom 3. Oktober 2017)
- Die Verkehrstaxe für das Jahr 2026 für die Zeit vom 1. Juni bis 30. November auf CHF 0.25 pro Logiernacht zu genehmigen (Revision Gesetz vom 3. Oktober 2017)
- Die Pauschale ÖV für das Jahr 2026 für Beherberger und Vermieter pro Bett/Jahr von CHF 34.00 zu genehmigen
- Die Verkehrsabgabe für das Jahr 2026 von Eigentümern von Ferienhäusern und Ferienwohnungen von CHF 80.00/Jahr zu genehmigen
- Verlängerung Befugnis Finanzkompetenz für Verkaufsgespräche Parzellen Nr. 525 und 1977 (Restbetrag ca. CHF 3'280'000.00)

Weiter informiert Marco Kleger über den Finanzplan 2025 bis 2030. Er hält fest, dass es sehr schwierig sei, einen Finanzplan über fünf Jahre zu erstellen.

## Abstimmung

|              |     |
|--------------|-----|
| Ja           | 124 |
| Nein         | 0   |
| Enthaltungen | 0   |

P.A. Finanzverwaltung

## 141 25/07 GRUNDBUCH UND VERMESSUNGSWESEN | Grundstückerwerb durch Ausländer Grundstückerwerb durch Personen im Ausland; Bewilligungen Festlegung der Quote für Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland

### Sachverhalt

Gemäss Artikel 8 EG zum BewG können Gemeinden den Erwerb von Ferienwohnungen und von Wohneinheiten in Aparthotels aus Gesamtüberbauungen auf eine bestimmte Quote einschränken. Für das Jahr 2018 hat die Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2017 erstmals eine Lockerung der Regelung beschlossen und die Quote für den Verkauf aus Gesamtüberbauungen frei gegeben.

Ziel war es einerseits, dadurch Anreize für die Erneuerung altrechtlicher Wohnung zu setzen und andererseits den Eigentümern altrechtlicher Wohnungen (mit Ausnahme der als Erstwohnungen bezeichneten Einheiten) die uneingeschränkte Möglichkeit zu geben, ihre Wohnungen auf dem ausländischen Markt anzubieten.

Gemäss Art. 8 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (EGzBewG; BR 217.600) liegt es in der Kompetenz der Gemeinden, den Erwerb von Feriengrundstücken durch Personen im Ausland für ihr Gemeindegebiet gesetzlich einzuschränken oder auszuschliessen. Bei uns ist dies in Artikel 34 der Gemeindeverfassung geregelt, indem die Entscheide und Stellungnahmen gemäss kantonalem Einführungsgesetz zum Bundesgesetz (BG) über den Erwerb von Grundstücken von Personen im Ausland der Gemeindeversammlung obliegt.

## Diskussion

Keine Wormeldungen.

### ➤ Antrag des Gemeindevorstandes

Gestützt auf Art. 34 Ziff. 2j der Gemeindeverfassung in Verbindung mit Art. 8 EGzBewG beantragt der Gemeindevorstand, die nachstehende Regelung zu beschliessen:

- Die Quote für den Verkauf aus Gesamtüberbauungen beträgt 100 %.
- Der Verkauf/Erwerb von Einzelobjekten unter Ausländerinnen und Ausländern ist zugelassen (Zweithandwohnungen; ZHW).
- Der Verkauf von Einzelobjekten (EO) von Schweizern an Ausländer ist gestattet

## Abstimmung

|              |     |
|--------------|-----|
| Ja           | 117 |
| Nein         | 0   |
| Enthaltungen | 7   |

P.A. Grundbuchinspektorat und Handelsregister GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

P.A. Bauamt

P.A. Region Maloja

## 142 00/80 ABSTIMMUNGEN UND WAHLEN | Varia Varia Informationen am 4. November 2025

---

### Sachverhalt

- Der Gemeindevorstand von Silvaplana informiert über folgende Themen:
  - ✓ Pferdesportzone – Abklärung für neuen, alternativen Standort in Surlej
  - ✓ Seeweg ohne Teerbelag
  - ✓ Bushaltestellen
  - ✓ Wärmeverbund – Standortevaluation mit der Vereinigung Pro Lej da Segl
  - ✓ Sanierung Quartier Üerts, Champfèr
  - ✓ Abfallsammlung – allenfalls Projekt Isals St. Moritz mit zentraler Sammelstelle
  - ✓ Bücherhäuschen
  - ✓ Tag der offenen Tür Commerzi, Pausenplatz und Tiefgarage Schulhaus
  - ✓ Winter Opening
  - ✓ Crossiety, der digitale Dorfplatz
- Claudia Troncana informiert, dass die Parzelle in Champfèr, auf der die Pferdesportzone geplant war, sollte diese dort nun nicht realisiert werden, wieder Landwirtschaftsland werden muss. Sie möchte nicht, dass Leitungen im Landwirtschaftsland saniert werden (Budgetposition Investitionsrechnung). Curdin Gini erläutert, dass der Kredit noch aufgeführt werde, bis das Projekt definitiv abgeschlossen ist.

### GEMEINDEVORSTAND SILVAPLANA

Der Präsident Die Gemeindeschreiberin

Daniel Bosshard Franzisca Giovanoli