

GEMEINDEVERSAMMLUNG SILVAPLANA

4. Sitzung

vom Donnerstag, 7. Dezember.2017, 20.00 – 22.00 Uhr
im Schulhaus

Anwesend sind 80 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger gemäss Eingangskontrolle.

Protokollführer: Franzisca Giovanoli

Traktanden

1. Genehmigung Protokoll vom Dienstag, 3. Oktober 2017
2. Budget 2017 und Festlegung der Steuerfüsse 2017
3. Festlegung der Ausländerquote für Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer
4. Ortsplanungsrevision; Pferdesportzone – Anpassung Gestaltungsplan
5. Varia

Gemeindepräsident Bosshard begrüsst die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur 4. Gemeindeversammlung in diesem Jahr. 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.

Von der Presse ist niemand anwesend.

Als Stimmenzähler werden Iris Merlo, Curdin Gini und Gianin Peer vorgeschlagen und einstimmig bestätigt.

Sechs Gäste besuchen die heutige Gemeindeversammlung.

Es haben sich 16 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger für die Versammlung entschuldigt.

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

**148 00/50 Protokoll
1. Protokoll**

Das Protokoll der 3. Gemeindeversammlung vom Dienstag, 3. Oktober 2017 lag während den Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf und wurde auf der Gemeindehomepage publiziert. Das Protokoll wird ohne Bemerkungen mit einer Enthaltung genehmigt.

**149 16/07 Voranschläge (Budgets) von Behörden und Kommissionen
2. Budget 2017 und Festlegung der Steuerfüsse 2017**

Um Kosten zu sparen, wurde das Budget den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern lediglich in einer Kurzfassung, in der Kostengliederung, zugestellt. Die ausführlichen Unterlagen, Gliederung nach Kostenstellen, waren wie gewohnt auf der Gemeindehomepage publiziert und konnten in einer detaillierten Fassung auf der Gemeindeverwaltung abgeholt werden.

Das neue Rechnungsmodell HRM2 wird auf das Jahr 2018 eingeführt; dies gemäss kantonaler Finanzhaushaltsgesetzgebung für die Gemeinden. Damit wird eine einheitliche Abbildung der tatsächlichen Verhältnisse, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage festgehalten. Die neue Rechnungslegung lehnt an die Privatwirtschaft an.

Marco Kleger erläutert das Budget 2018 ausführlich. Aufgrund des neuen Rechnungsmodells ist kein Vergleich mit der Jahresrechnung 2016 möglich.

Der Voranschlag 2018 der Laufenden Rechnung sieht bei einem Aufwand von CHF 20'637'600.00 und einem Ertrag von CHF 19'875'400 einen Aufwandüberschuss von CHF 762'200.00 vor.

Die Investitionsrechnung weist budgetierte Ausgaben von CHF 10'531'000.00 und Einnahmen von CHF 324'000.00 auf. Die Nettoinvestitionen belaufen sich auf CHF 10'207'000.00.

Zu genehmigende Investitionen

| | | |
|--------------|---|---------------------|
| 210.5200.01 | Gemeindeverwaltung; Ersatz Server IT | 220'000.00 |
| 290.5040.01 | Gemeindeverwaltung; Gestaltung Schalterhalle, Büros | 220'000.00 |
| 3412.5040.01 | Sanierung Surfanlage | 350'000.00 |
| 3425.5040.01 | Ersatz WC-Anlage Spielplatz Prasüras | 100'000.00 |
| 3425.5040.02 | Infozenter und WC-Anlage Julier Hospiz | 180'000.00 |
| 6150.5030.05 | Aussenparkplätze Alp Güglia | 150'000.00 |
| 7202.5042.02 | Erneuerung Beleuchtung ARA | 80'000.00 |
| 7202.6310.02 | Erneuerung Beleuchtung ARA Kantonsbeitrag | -23'000.00 |
| 7202.6320.02 | Erneuerung Beleuchtung ARA Anteil Gemeinde Sils | -26'000.00 |
| 8401.5040.01 | Umbau Büroräumlichkeiten Infostelle Haus GKB | 500'000.00 |
| Total | | 1'751'000.00 |

Diskussion

- Herr Hans Peter Kläui hat einige Fragen zum Budget. So zum budgetierten Defizit beim Skilift Cristins, der doch eigentlich ab dieser Wintersaison an die Corvatsch AG abgegeben wurde. Auch stellt Herr Kläui die grossen Aufwände für die Anlässe wie Silvesterfeuerwerk und 1. Augustfeier in Frage. Er anerkennt, dass der Gemeindevorstand unter neuer Führung sehr innovativ sei, stellt jedoch in Frage, dass alle Ideen und Vorhaben bereits im ersten Jahr umgesetzt werden müssen. Ausserdem hat Herr Kläui festgestellt, dass die Gemeinde Silvaplana sehr viele Experten hinzuziehe, so seien rund CHF 90'000 für Loipen

Leistungen von Dritten vorgesehen. Gemäss den Berechnungen von Herrn Kläui steigen die Steuereinnahmen aus Einkommenssteuern um rund 13 %; die Vermögenssteuer hingegen nehmen rund 18 % ab. Er könne sich diese Situation nicht erklären. Herr Kläui ist der Ansicht, dass das vorgelegte Budget ein Schönwetterbudget sei. Ein Vergleich mit der Jahresrechnung 2016 sei aufgrund des neu eingeführten Rechnungsmodells nicht möglich. So können einige Zahlen nicht nachvollzogen werden.

Marco Kleger informiert, dass ab dem Jahr 2019 ein Vergleich in die Vergangenheit wieder möglich sei. Die Steuereinnahmen werden nach Sollstellungen budgetiert. Die von Herrn Kläui angegebenen Schwankungen bei den Einkommens- und Vermögenssteuern sind deshalb auch für den Gemeindevorstand nicht näher nachvollziehbar. Mehr Ausgaben im Tourismus und in den Anlagen, seien dem Gemeindevorstand bewusst. Höhere Ausgaben für Anlässe resultieren auch aus der geplanten Feier anlässlich der Neueröffnung der Julier-Umfahrungsstrasse, die 1. Augustfeier in Silvaplana, die Festa Granda wurde bereits im Jahr 2017 mit neuer Ausrichtung organisiert und fand bei Einheimischen und Gästen im ganzen Tal grossen Anklang. Der Skilift Cristins wurde der Corvatsch AG zur Führung übergeben, um die Synergien zu nutzen. Früher konnten diverse Arbeiten in Eigenleistung der Werkgruppenmitarbeiter ausgeführt werden. Diese entfallen jetzt, so dass diese internen Verrechnungen weniger werden. Unter dem Strich wird uns der Skilift Cristins weniger kosten. Für das Jahr 2018 ist allerdings eine Aufschüttung des Terrains bei der Talstation der Liftanlage (Gemeindeland) geplant, damit in Zukunft nicht mehr so viel beschneit werden muss. Engadin Skimarathon übernimmt die bis heute geleistete Beihilfe zur Loipenpräparierung nicht mehr, so dass die Gemeinden diesen Mehraufwand übernehmen müssen. Die Gemeinden haben deshalb für die Präparierung der Marathonloipe Vereinbarungen mit Dritten abgeschlossen.

Marco Kleger bestätigt, dass das Budget 2018 seriös budgetiert wurde.

- Frau Katharina von Salis erkundigt sich nach dem Campingplatz Silvaplana. Aufgrund der Zahlen bezweifelt sie, dass dieser eine „Cashcow“ sei, wie vom Gemeindepräsidenten immer wieder betont werde. Marco Kleger informiert, dass der Camping Silvaplana einen sehr erfolgreichen Sommer hatte. Das Campinggebäude werde, in Rücksprache mit dem Revisor, über acht Jahre abgeschrieben.
- Frau von Salis möchte wissen, warum in die Präparierung der Loipen so viel Geld investiert werde, wenn man bedenkt, dass die Loipen so kurze Zeit in Betrieb seien. Dazu hält Marco Kleger fest, dass sich Silvaplana klar auch zum Langlaufsport bekennt. Im Gebiet Crap da Sass besitzt die Gemeinde eine homologierte Loipe. Ein Ziel des Gemeindevorstandes sei es, in Zukunft wieder nationale Anlässe durchzuführen.
- Die Situation um das Parkhaus Munterots ist für Frau von Salis nach wie vor nicht befriedigend. Die Ausgaben seien nach wie vor höher als die Einnahmen. Dieses jährliche Defizit sei für sie nicht akzeptabel. Marco Kleger informiert, dass der Gemeindevorstand bereits mehrfach über die Preisgestaltung diskutiert habe. Dieses Thema sei sehr sensibel. Frau von Salis ist der Ansicht, dass der Unterhaltsaufwand für diese Anlage zu hoch sei.
- Abschliessend möchte Frau von Salis wissen, warum die Gemeinde für die Leerfahrten des Öffentlichen Verkehrs keinen Mehrbetrag ins Budget aufgenommen habe. Sie wisse, dass die Gemeinde einen hohen fünfstelligen Mehrbetrag bezahlen müsse, weil durch die Ansiedlung der Bushaltestelle an der Umfahrungsstrasse, Leerfahrten entstehen. Daniel Bosshard bestätigt, dass ein Schreiben der kantonalen Amtsstelle (Amt für Energie und Verkehr Graubünden AEV) eingetroffen sei. Er bestätigt jedoch auch, dass das neue Verkehrskonzept den betroffenen Stellen vorab vorgestellt wurde. Dieses Geschäft bzw. die Forderung des AEV werde in den nächsten Tagen mit den involvierten Stellen besprochen und ist noch nicht abgeschlossen.

Investitionen

- Herr Hans Peter Kläui findet, dass das Investitionsbudget sehr hoch sei. Er ist der Ansicht, dass nicht alle Investitionen in nächsten Jahr ausgeführt werden sollen. Weiter möchte er wissen, wo die Aufwände für den Kreisel Mitte budgetiert sind. Er findet die Bushaltestellen an diesem Standort sehr gefährlich. Auch gefällt ihm die Gestaltung nicht, die Absperrsteine in der Strasse passen nicht zum Konzept von Silvaplana.

Marco Kleger informiert, dass der Kreisel Mitte Sache des Kantons sei. Die Haltestelle Mitte sei, wie anlässlich der letzten Gemeindeversammlung abgestimmt, nach wie vor eine provisorische Lösung. Der bestehende Kreisel sei seit rund 30 Jahren als Provisorium in Betrieb. Der Gemeindevorstand habe vom Kanton noch keine Angaben über den effektiven Zeitplan für die geplante Sanierung des Kreisels erhalten. Der Gemeindevorstand sei jedoch daran interessiert, das Verkehrskonzept bzw. die Bushaltestellen mit der Sanierung des Kreisels abschliessend zu prüfen bzw. zu planen.

- Weiter findet Frau von Salis nach wie vor keinen Gefallen an den Bushaltestellen an der Umfahrungsstrasse. Die Gäste seien irritiert und müssen an der stark dem Wetter ausgesetzten Hauptstrasse auf den Bus warten. Es sei für viele Gäste nicht nachvollziehbar, dass der Bus, der nach St. Moritz fahren soll, Richtung Sils die Haltestelle verlässt. Auch Busfahrer haben mit dieser Lösung Probleme und so kommt es vor, dass Wartende dem Bus nur noch hinterher schauen können, der vom Corvatsch kommend direkt nach St. Moritz fährt. Gäste, die bereits früher in Silvaplana waren, laufen wie gewohnt zur Post um den Bus zu nehmen und warten vergebens. Die Lösung mit den Informationsplakaten findet sie unbefriedigend. Bei der Haltestelle Kreisel Mitte findet sie zudem auch suboptimal, dass der eingesetzte kostenlose Ortsbus nur eine Haltestelle bedient.
- Frau Katharina von Salis findet es unnötig CHF 500'000.00 in die Infostelle Silvaplana zu investieren. Sie ist der Ansicht, dass auch eine grosszügig sanierte Infostelle keine neuen Gäste nach Silvaplana bringt.

Gemeindepräsident Daniel Bosshard informiert eingehend über die geplanten Investitionen in die Infostelle Silvaplana. Der Gemeindevorstand möchte das Angebot erweitern, so dass die Infostelle als zentraler Begegnungsort, in Anlehnung an das neue Dorfgestaltungskonzept, werden kann. Gäste und Einheimische sollen in der neuen Infostelle die digitalen Bedürfnisse abdecken können. Ausserdem habe sich die Gemeinde bei der Schweizerischen Post für die Postagentur beworben, sobald die Poststelle Silvaplana schliesst.

Frau von Salis stellt den Antrag, den Umbau der Infostelle aus dem Investitionsbudget zu streichen und warten bis ein konkretes Projekt vorliegt.

➤ **Antrag Frau Katharina von Salis**

Investition Umbau Infostelle Silvaplana über CHF 500'000.00 aus dem Investitionsbudget streichen bzw. zurückstellen bis ein konkretes Konzept erarbeitet ist

➤ **Abstimmung**

| | |
|--------------|-----------|
| Ja | 12 |
| Nein | 55 |
| Enthaltungen | 13 |

Auf den Antrag von Frau von Salis wird somit nicht eingetreten bzw. die Investition über CHF 500'000.00 für den Umbau der Infostelle Silvaplana wird nicht aus dem Investitionsbudget gestrichen.

- Frau von Salis erkundigt sich über das geplante WC-Haus beim Spielplatz Prasüras.

Die Bauherrschaft der Überbauung Prasüras möchte das bestehende frei stehende WC-Häuschen des Spielplatzes in die Überbauung integrieren. Die Bauherrschaft rechnet mit Kosten von rund CHF 250'000.00 für die Realisierung dieser Massnahme. Die Gemeinde müsste sich mit CHF 100'000.00 an diesen Kosten beteiligen.

Frau von Salis würde es begrüßen, wenn der Spielplatz in Zukunft auch im Winter offen bleiben könnte, umso mehr, wenn ein beheiztes WC zur Verfügung steht. Gemeindepräsident Bosshard wird die Möglichkeiten prüfen.

P.A. Bauamt

- Diverse Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wünschen, dass Investitionsprojekte in Zukunft anlässlich der Budgetversammlung konkreter bzw. detaillierter vorgestellt werden. Dazu sollen bereits mit dem Versand der Einladung die Angaben online einsehbar sein.

P.A. Bauamt

P.A. Finanzverwaltung

P.A. Kanzlei

➤ **Anträge des Gemeindevorstandes**

- Das Budget 2018 der Laufenden Rechnung mit einem Aufwandüberschuss von CHF 762'200.00 zu genehmigen.
- Das Budget 2018 der Investitionsrechnung als Kreditprojekte zu genehmigen (CHF 1'751'000.00)
- Den Steuerfuss für das Jahr 2018 auf 67 % der einfachen Kantonssteuer zu belassen.
- Die Liegenschaftensteuer von 1.25 ‰ vom Steuerwert zu belassen.
- Die Ansätze der Gäste- und Tourismustaxen für das Jahr 2018 zu belassen. (Beschluss Gemeindeversammlung 23. November 2016)

➤ **Abstimmung**

| | |
|-----------|-----------|
| Ja | 74 |
| Nein | 6 |

P.A. Finanzverwaltung

P.A. Gemeinde Treuhand AG

P.A. Geschäftsprüfungskommission

150 25/07 Grundstückerwerb durch Ausländer
3. Festlegung der Ausländerquote für Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer

1. Ausgangslage

Der Gemeindevorstand möchte die bestehende Regelung in Bezug auf die Ausländerquote für Erwerb von Grundeigentum durch Ausländer lockern. Gemäss Artikel 8 EG zum BewG können Gemeinden den Erwerb von Ferienwohnungen und von Wohneinheiten in Aparthotels aus Gesamtüberbauungen auf eine bestimmte Quote einschränken. In den letzten Jahren war die Quote bei Gesamtüberbauungen gemäss Artikel 8 EG zum BewG bei 20 % festgelegt.

2. Erwägungen des Gemeindevorstandes

In den kommenden Jahren wird sich gegenüber der aktuellen Rechtslage nicht viel ändern. Für das Jahr 2017 wurden dem Kanton Graubünden unverändert jährlich 290 Kontingente zugeteilt, welche der Kanton bei Weitem nicht ausschöpfte. Eine Steigerung der sehr geringen Nachfrage auf kantonaler Stufe zeichnet sich kurz- bis mittelfristig nicht ab. Auch wegen des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz; ZWG) zeichnet sich bei der Ausschöpfung keine Änderung ab, weil dadurch auch indirekt der Eigentumserwerb durch Personen im Ausland eingeschränkt wird. Mit der eidgenössischen Regelung des Zweitwohnungsbaus sind inzwischen umfassende Einschränkungen definitiv in Kraft getreten, welche die Lex Koller durchaus zumindest teilweise obsolet erscheinen lassen und so die Ängste einer Überfremdung minimieren. Wie die derzeitige Marktentwicklung, unabhängig von den Beschränkungen des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland, zeigt, hat sich der Immobilienmarkt im Zweitwohnungsbereich in den letzten Jahren massiv verändert. Die Nachfrage ist auf dem Tiefpunkt angelangt. Finanzkrise, Frankenstärke und die Zweitwohnungsgesetzgebung haben das ihre dazu beigetragen. Ebenso haben die ständig gestiegenen Preise den Markt beinahe zum Erliegen gebracht.

In der Folge werden vier mögliche Varianten (Verschärfung, Beibehaltung, Erhöhung/Lockerung, Freigabe mit 100 %) aufgezeigt. Ergänzt mit den Regelungen einzelner ausgewählter Gemeinden:

Verschärfung: Eine Verschärfung der bisherigen Ausländerquotenregelung drängt sich für die Gemeinde Silvaplana nicht auf. Die Gemeinde Sils hat die sogenannte Nullquote; eine Lockerung ist zurzeit nicht in Diskussion.

Beibehaltung: Mit der Quotenregelung bei 20 % wird der Status quo in der Gemeinde Silvaplana beibehalten. Die Gemeinde Pontresina plant zurzeit keine Änderung und hält an ihrer Quote von 33.33 % fest.

Erhöhung/Lockerung: Eine Erhöhung von beispielsweise 20 % auf 40 % oder 60 % tönt eigentlich gut, bringt aber im Vollzug wenig, nur dann, wenn Gesamtüberbauungen aus altrechtlichen Wohnungen für den Verkauf stehen, weil diese nicht durch die Zweitwohnungsgesetzgebung eingeschränkt werden. Mit einer blossen Teilerhöhung/-lockerung der Quote für den Verkauf aus Gesamtüberbauungen bleibt der Markt für Einzelobjekte (EO) schweizerischer Veräusserer und Zweithandwohnungen (ZHW; Ausländer/in an Ausländer/in) mehr oder weniger unverändert.

Freigabe (100 %): Die Erhöhung der Quote aus Gesamtüberbauungen auf 100 % bei gleichzeitiger Zulassung von EO und ZHW käme einer Aufhebung der kommunalen Beschränkungen des Grundstückerwerbs durch Personen im Ausland gleich. Alle altrechtlichen (Ferien-)Wohnungen und die gemäss ZWG noch zulässigen Zweitwohnungen könnten grundsätzlich im Rahmen des Bundesrechts und des kantonalen Kontingents an Ausländer verkauft werden.

Die Aufhebung der Beschränkungen in der Gemeinde Flims vor einigen Jahren (vor dem ZWG) hatte keine erheblichen Auswirkungen einer Überfremdung und führte nicht zu einer markanten Steigerung von ausländischen Zweitwohnungseigentümern. Die Nachfrage blieb gering, was auch die Statistik der Handänderungen zeigt. Dasselbe gilt auch in den Gemeinden Flims, Laax, Falera und Vaz/Obervaz, welche die kommunalen Beschränkungen zwischenzeitlich ebenfalls aufgehoben haben.

Im Oberengadin haben die Gemeinden St. Moritz und La Punt Chamues-ch die Quotenregelung im Jahre 2017 aufgehoben bzw. mit 100 % geregelt.

3. Meinung Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand stellt den Antrag, die Ausländerquote ab 1. Januar 2018 frei zu geben (100 %). Die Rahmenbedingungen haben sich in den letzten Jahren – wie in den Erwägungen ausgeführt – massiv verändert und die gesetzlichen Beschränkungen vom BewG zum ZWG verlagert. Eine Verschärfung der kommunalen Regelung oder gar eine Sperre für den Erwerb durch Personen im Ausland drängen sich nicht auf. Eine Teilerhöhung der Quote hat, wenn überhaupt, nur geringe Auswirkungen auf den Markt.

Einzig die Aufhebung der kommunalen Beschränkungen könnte neue Impulse setzen. Einerseits können dadurch Anreize für die Erneuerung altrechtlicher Wohnungen gesetzt werden und andererseits hätten die Eigentümer altrechtlicher Wohnungen (mit Ausnahme der als solche bezeichneten Erstwohnungen) die uneingeschränkte Möglichkeit, ihre Wohnungen auf dem ausländischen Markt anzubieten. Neben dem Angebot würde zugleich die Zahl der Anbieter dadurch erhöht. Zum Beispiel könnten ausländische Interessenten, die ihren Wohnsitz nicht oder noch nicht nach Silvaplana verlegen können, vorab eine Ferienwohnung erwerben.

Aus den dargelegten Gründen ist der Gemeindevorstand der Meinung, dass man in Bezug auf die Ausländerquote, die in der Gemeinde Silvaplana aktuell gültige Regelung des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland, für das Jahr 2018 aufheben sollte. Der Gemeindevorstand ist ausserdem der Ansicht, dass es keine Rolle spielt, ob die Wohnungen von Schweizern oder Ausländern bewohnt werden.

4. Gesetzliche Grundlagen

Gemäss Art. 8 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz vom 16.12.1983 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. Gemäss Art. 36 Abs. 3 der Gemeindeverfassung obliegt dem Gemeinderat die Kompetenz zum Erlass von notwendigen Ausführungsbestimmungen zu eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, soweit im betreffenden Gesetz nicht ein anderes Organ für zuständig erklärt wird.

Diskussion

- Herr Hans Peter Kläui bestätigt, dass sich der Immobilienmarkt in den letzten Jahren verändert habe. Er ist jedoch der Ansicht, dass die Zweitwohnungsgesetzgebung keinen Einfluss auf den Verkauf von Wohnungen an Ausländer habe bzw. haben werde. Viel mehr mache die geänderte Steuergesetzgebung den Wohnungskauf für Ausländer unattraktiv. Silvaplana habe zu viele Zweitwohnungen. Herr Kläui bezweifelt, dass Silvaplana noch mehr Zweitwohnungen haben möchte. Eine Aufhebung der Ausländerquote bzw. die Freigabe dieser führe, wenn überhaupt, nur kurzfristig es zu mehr Steuereinnahmen. Langfristig bringe diese Massnahme seiner Meinung nach der Gemeinde nur mehr Kosten. Aus diesem Grund werde er den Antrag des Gemeindevorstandes ablehnen.

- Herr Giorgio Badrutt informiert, dass es im Engadin, gemäss statistischen Erhebungen, rund 600 Leerwohnungen habe. Die Rahmenbedingungen haben sich jedoch verändert. Der Euro habe in den letzten Monaten zugelegt. Daraus ergebe sich, aus seiner Sicht, eine gute Chance, einige dieser Wohnung zu verkaufen oder zu vermieten. Er möchte den nicht Schweizern den Weg, zum Erwerb von Wohneigentum ebenfalls frei machen bzw. erleichtern. Jede Wohnung die bewohnt werde, bringe Leben ins Dorf. Die neuen Gäste oder Einwohner kaufen hier ein, investieren im Tal.

➤ **Anträge des Gemeindevorstandes**

Gestützt auf Art. 36 Ziff. 3 der Gemeindeverfassung in Verbindung mit Art. 8 EGzBewG beantragt der Gemeindevorstand, die nachstehende Regelung zu beschliessen:

Die Gemeinde Silvaplana hebt die kommunalen Beschränkungen des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland auf. Entsprechend gilt ab dem Jahr 2018:

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

➤ **Abstimmung**

| | |
|--------------|----|
| Ja | 68 |
| Nein | 7 |
| Enthaltungen | 5 |

P.A. Bauamt

P.A. Grundbuchinspektorat und Handelsregister Graubünden, Rohanstrasse 5, 7001 Chur

151 04/03 Ortsplanung, Zonenplan
4. Ortsplanungsrevision; Pferdesportzone – Anpassung Gestaltungsplan

Ausgangslage

Die von der Gemeindeversammlung am 9. März 2016 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung Pferdebetriebe Champfèr wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 913 am 24. Oktober 2017 teilweise genehmigt.

Genehmigt wurden die Teilrevision des Baugesetzes sowie der Generelle Erschliessungsplan.

Nicht genehmigt wurde der Generelle Gestaltungsplan.

Der Zonenplan wurde teilweise genehmigt und teilweise wurde das Genehmigungsverfahren dafür sistiert.

Vorprojekt

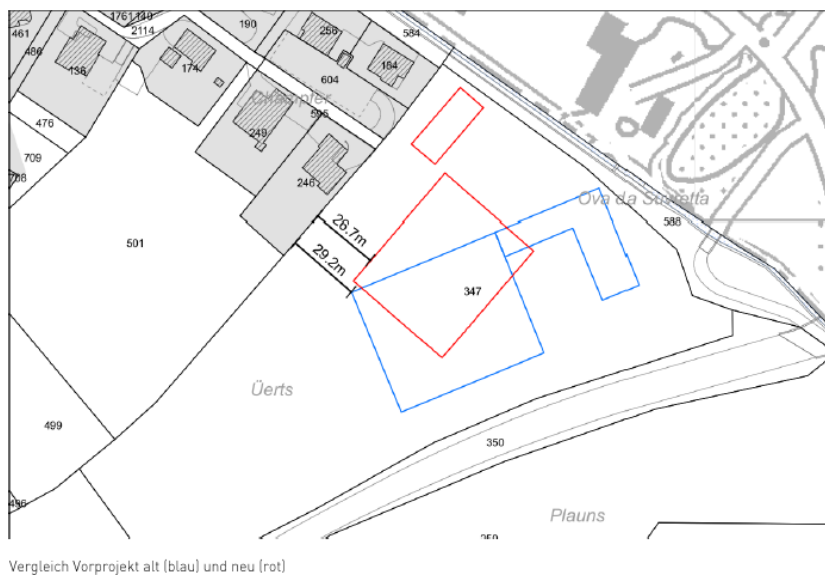
Das Vorprojekt für den Pferdebetrieb Hossmann wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Aufgrund des neuen Vorprojekts, welches die Rückmeldungen der ENHK (Eidgenössische Natur- und Heimatschutz Kommission) berücksichtigt, wurde ein neuer Genereller Gestaltungsplan erarbeitet.

Das Volumen des Projektes wurde um 27 % reduziert. Die Reithalle wurde in der Länge um 6 m und in der Breite um 5 m gekürzt und damit soweit möglich betrieblich redimensioniert. Der

Baubereich für die Reithalle wurde von 3'006 m² auf 2'467 m² reduziert. Der Baubereich für die Tierarztpraxis wurde von 602 m² auf 344 m² reduziert. Auf den Zwischentrakt mit einer Fläche von 285 m² wurde verzichtet. Die Baubereiche wurden somit gesamthaft um 1'082 m² und damit deutlich reduziert.

Die Reithalle wurde, soweit möglich unter Berücksichtigung der geltenden FAT-Abstände (19.61 m, gemessen ab Paddocks), näher an die Siedlung verlegt. Die Tierarztpraxis liegt näher an der Bauzone und schafft so den Übergang von der Reithalle zur bestehenden Siedlungsgrenze. Die Gebäudefront der Reithalle liegt gemäss Vorprojekt in einer Flucht mit der Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 246.

Der Reitplatz wurde so platziert, dass die Terrainanpassungen möglichst gering ausfallen. Auf Hartbeläge und Chaussierungen wird soweit möglich verzichtet. Auf den Round Pen wird ebenfalls verzichtet, dieser wird in den Reitplatz mittels temporär aufzustellenden Elementen integriert. Damit wird die Flächenbeanspruchung ebenfalls massgeblich reduziert.



Anpassung der Nutzungsplanung

Die Teilrevision der Ortsplanung Pferdebetriebe Champfèr – Phase II umfasst die Anpassung des Generellen Gestaltungsplans sowie den Planungs- und Mitwirkungsbericht.



Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Teilrevision der Ortsplanung Pferdebetriebe Champfèr fand vom 2. November 2017 bis zum 4. Dezember 2017 statt.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe sind zwei Eingaben seitens der Umweltorganisationen Pro Natura, WWF Graubünden und Stiftung für Landschaftsschutz und der Nachbarschaften Patrik Wiederkehr, Linda Mühlemann, Karl & Edith Josuran, Andrea Bauer, Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Glüna/Lodola und Marco Del Curto mit Wünschen und Anträgen eingegangen. Der Gemeindevorstand hat mit dem Rechtsberater Dr. Bänziger und dem Planungsbüro STW AG für Raumplanung, Jonas Grubenmann die Eingaben geprüft und ist der Meinung, dass diese nicht berücksichtigt werden müssen. Die Mitwirkenden sind darüber schriftlich informiert worden.

Hauptmitwirkungspunkt aller Einwände war, dass der gewählte Standort für eine Pferdesportzone nicht geeignet sei. Der Gemeindevorstand verweist auf den genehmigten Regionalen Richtplan. Gemäss Richtplan ist der Standort Champfèr damals als «Standort für Pferdebetrieb» ausgeschieden worden. Dies ist am 24. Oktober 2017 mit der Genehmigung des Zonenplans durch die Regierung bestätigt worden (Regierungsbeschluss Nr. 913).

Diskussion

Herr Patrik Wiederkehr hält fest, dass sich die Parzelle Nr. 347 im BLN-Gebiet sowie in einer ausgeschiedenen Grundwasserschutzzone befindet. Der Bericht des Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) liege ihm vor. Gemäss diesem Bericht sei eine Einzonung, seiner Meinung nach, nur mit Bundesentscheid möglich. Ausserdem wurde von der ENHK gefordert, dass die Realisierung der Pferdesportzone ausserhalb des BLN-Gebietes erfolgen soll. Ausser dass das Verbindungstrakt zwischen den Gebäuden weggelassen wurde, sei die geforderte Verkleinerung für ihn zu gering. Der Nachweis, dass ausserhalb der BLN-Zone

die Realisierung eines Pferdesportbetriebs nicht möglich sei, sei rechtlich nicht erbracht. Die Hartbeläge und Chaussierungen wurden nicht, wie von der ENHK gewünscht, verkleinert. BLN sei ein Objekt von nationaler Bedeutung – dem werde, seiner Meinung nach, nicht Rechnung getragen. Die Mitwirkenden, deren Interesse hier heute Abend auch vertrete, seien der Ansicht, dass die Forderungen der ENHK nicht berücksichtigt wurden. Neben all diesen objektiven Mängeln beeinträchtigt das Vorhaben die Nachbarn und so auch ihn persönlich. Es konnte beim Erwerb seiner Liegenschaft nicht damit rechnen, dass in der angrenzenden Landwirtschaftszone ein solches Projekt entstehen soll.

Frau Katharina von Salis hält fest, dass die Gemeindeversammlung bereits einen hohen Betrag für die Pferdesportzone Champfèr (Leitungsumlegung) bewilligt habe. Die neue Planung Nahe dem Siedlungsgebiet sei ihrer Meinung nach nicht geglückt, weil der Hof eigentlich aus dem Siedlungsgebiet hätte verschoben werden sollen. Auch das BLN-Gebiet sollte nicht tangiert werden.

Die Pferdesportzone Champfèr wurde mit dem Regionalen Richtplan ausgeschieden, nachdem diverse Standorte im Oberengadin geprüft wurden. Der Standort im Gebiet Üerts in Champfèr wurde damals als bestgeeigneter Standort definiert. Ziel war es, den geplanten Betrieb auf der ausgeschiedenen Pferdesportzone so zu gestalten, dass dieser den Dorfkern so wenig wie möglich beeinträchtigt. Die kantonalen Ämter haben aufgrund des ENHK-Berichtes festgehalten, dass in Berücksichtigung der verdichteten Bauweise die Bauten des Pferdesportbetriebes an das Siedlungsgebiet verschoben werden müssen.

➤ **Antrag des Gemeindevorstandes**

Annahme der Teilrevision der Ortsplanung Pferdebetriebe Champfèr - Phase II Gestaltungsplan

➤ **Abstimmung**

| | |
|--------------|-----------|
| Ja | 64 |
| Nein | 4 |
| Enthaltungen | 12 |

P.A. Bauamt
P.A. STW AG für Raumplanung, Chur
P.A. Dr. O. Bänziger, Chur
P.A. Regierung Kanton Graubünden, Chur

152 00/80 Varia 5. Varia

- Der Gemeindevorstand hat entschieden, dass noch keine Gastronomie beim Lej Suot organisiert werde. Der Lej Suot ist seit einigen Tagen zugefroren, allerdings sei die Eisdicke noch zu gering. Ein Angebot wird zur Verfügung gestellt, sobald die Eisdicke mindestens 15 cm beträgt. Ein Betreten der Seen geschieht jedoch immer auf eigene Verantwortung.
- Für die Produktion von Kunstschnee hat sich der Gemeindevorstand ab diesem Winter für den Standort Palüds im Gebiet der alten ARA entschieden. An diesem Standort werden keine Anwohner gestört und die Lagerung sowie der Abtransport des Schnees ist ohne grosse Umstände möglich.
- Sobald es möglich ist Schnee zu produzieren werden Loipen in Surlej in drei Prioritäten

(Schloss, Bellavista, Crasta, Wasserfall und FIS). präpariert. Damit Gäste und Einheimische jederzeit über den aktuellen Stand der Loipen (Loipenführung und Qualität) informiert sind, werden entsprechende Schaltungen im Internet getätigt. Als Unterstützung in der professionellen Linienführung der Loipen konnte mit Herrn Hans Diethelm eine Fachperson gewonnen werden.

- Im Gebiet Palüds wurde die temporäre Gastronomie "La Tenda" in Betrieb genommen. Die Bewilligung gilt wiederum bis Ende Wintersaison. Für diesen Winter wurde dort auch eine Bewilligung für eine temporäre Baute (Quadrin) erteilt, wo Skiservice Corvatsch AG die Langlaufvermietung anbietet. Das Ladengeschäft in Silvaplana ist wegen der Bauarbeiten der Liegenschaft Conrad's Mountain Lodge den ganzen Winter geschlossen.
- Frau Katharina von Salis findet, dass bei der neuen Brücke in Surlej ein Zugang vom Parkplatz zum See fehle. Die Aufschüttung ist sehr steil, steiler als vorher. Aus diesem Grund müssen Besucher die Strasse überqueren, um unter der Brücke ins Gebiet Crap da Sass zu gelangen.
- Auf Nachfrage bestätigt Gemeindepräsident Bosshard, dass bei der Unterführung Curtins, das noch fehlende Geländer in den nächsten Tagen montiert werde.
- Seit diesem Jahr werden Gäste und Einheimische mit der "Noviteds" über Aktuelles informiert. Die nächste Ausgabe auf Weihnachten geplant.
- Herr Patrik Casagrande stellt fest, dass der Gemeindevorstand grosses Vertrauen erhält. Auch deshalb sollen in Zukunft Zusammenstellungen über Investitionsprojekte öffentlich zugänglich gemacht werden.
- Giorgio Badrutt rechtfertigt mit Mehrausgaben für die Präparierung der Langlaufloipe mit dem schwierigen Loipennetz auf Gemeindegebiet. Er habe festgestellt, dass viele Gäste im Gebiet Munterots parkieren, um die Parkgebühren im nahen Parkhaus Munterots zu sparen. Er fordert die Gäste auf, das gute Angebot mit dem Parkhaus Munterots zu nutzen.
- Auf Nachfrage von Frau von Salis bestätigt Gemeindepräsident Bosshard, dass der Betreiber des Campings Silvaplana mit Einwilligung der Schutzorganisation Pro Lej da Segl ganzjährig in der Liegenschaft wohne. Er führe Hauswartsarbeiten aus, die, aufgrund der sensiblen Technik, ganzjährig notwendig sind.

GEMEINDEVORSTAND SILVAPLANA

Der Präsident Die Gemeindevorsteherin
Daniel Bosshard Franzisca Giovanoli