

PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Sitzung Nr. 2 vom Donnerstag, 23. November 2023

Zeit: 20:00 bis 22:25 Uhr

Protokoll: Franzisca Giovanoli

Traktanden:

- 1 19 GEMEINDEORGANISATION: GEMEINDEVERSAMMLUNG
Gemeindeversammlungen 2023
Einleitung Gemeindeversammlung
 - 2 19 GEMEINDEORGANISATION: GEMEINDEVERSAMMLUNG
Protokoll Gemeindeversammlung 2023
Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2023; Genehmigung
 - 3 16/00 Allgemeines und Einzelnes
Finanzwesen der Gemeinde - Jahresrechnung, Finanzplan und Budget
Budget und Festlegung der Steuerfüsse 2024 und Kenntnisaufnahme Finanzplan 2023 bis 2027
 - 4 04/03 Ortsplanung, Zonenplan
Bauwesen und Ortsplanung - Teilrevision Ortsplanung Foppas
Genehmigung
 - 5 25/07 Grundstückerwerb durch Ausländer
Grundstückerwerb durch Personen im Ausland; Bewilligungen
Festlegung der Quote für Erwerb von Grundeigentum durch Personen im Ausland
 - 6 31/00 Allgemeines und Einzelnes
Region Maloja - Spital Oberengadin bzw. Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin SGO
Leistungsvereinbarung betreffend Betrieb Alterszentren Promulins und Du Lac 2024 bis 2027
 - 7 00/80 Varia
Varia
Varia am 23. November 2023
-

91 19 GEMEINDEORGANISATION: GEMEINDEVERSAMMLUNG

Gemeindeversammlungen 2023

Einleitung Gemeindeversammlung

Sachverhalt

Gemeindepräsident Bosshard begrüsst die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur 2. Gemeindeversammlung im Jahr 2023. 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.

Er erinnert die Anwesenden, dass am Freitag, 24. November 2023 die Saisonöffnung für die Bevölkerung auf dem Corvatsch stattfinden wird. Er motiviert die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, von diesem Angebot Gebrauch zu machen. Gemeindepräsident Bosshard informiert weiter, dass die Kinder der Schule Silvaplana-Champfèr an diesem Anlass ebenfalls teilnehmen werden. Die Schülerinnen und Schüler sind von der Corvatsch AG zum Mittagessen eingeladen; die Kinder revanchieren sich mit einer öffentlichen Tanzvorführung. Am Samstag, 25. November 2023 findet dann die Veranstaltung Winter Opening entlang der Via dal Güglia und auf der Piazza dal Güglia statt. Er lädt alle ein, am Freestyle-Event teilzunehmen.

Als Stimmzähler werden Curdin Gini, Stefan Meier und Peter Binkert vorgeschlagen und einstimmig bestätigt.

Für die heutige Gemeindeversammlung haben sich 10 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger entschuldigt.

Von der Presse ist heute niemand anwesend. Als Gäste sind Claudia Pronk vom Hotel Nira Alpina, Schulleiterin Jasmin Koch-Angst, Werkmeister Christian Berger, Bauamtsleiter Guido Giovannini, Bauassistent Andreas Kasper, Zweitheimischer Nathan Kaiser, Planer Jonas Grubenmann und Baujurist Dr. Otmar Bänziger anwesend.

Gemäss Eingangskontrolle sind heute 84 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger anwesend, wobei nicht alle Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Anfang an dabei waren.

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

92 19 GEMEINDEORGANISATION: GEMEINDEVERSAMMLUNG

Protokoll Gemeindeversammlung 2023

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2023; Genehmigung

Sachverhalt

Das Protokoll der 1. Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2023 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 22. Juni 2023.

Abstimmung

Ja	83
Nein	0
Enthaltungen	0

93 16/00 FINANZWESEN DER GEMEINDE | Allgemeines und Einzelnes Finanzwesen der Gemeinde - Jahresrechnung, Finanzplan und Budget Budget und Festlegung der Steuerfüsse 2024 und Kenntnisnahme Finanzplan 2023 bis 2027

Sachverhalt

Anlässlich von mehreren Vorstandssitzungen sowie einer gemeinsamen Sitzung mit der Geschäftsprüfungskommission hat der Gemeindevorstand das Budget 2024 der Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung eingehend besprochen und beraten.

Marco Kleger erläutert das Budget 2024.

Bei Erträgen von CHF 25'758'300.00 und Aufwänden von CHF 27'438'800.00 resultiert in der Erfolgsrechnung ein budgetierter Aufwandsüberschuss von CHF 1'680'500.00. In der Investitionsrechnung sind CHF 13'167'000.00 an Ausgaben bei Einnahmen von CHF 587'000.00 budgetiert.

Marco Kleger zeigt auf, dass rund 35 % der Nettoinvestitionen für die Bildung ausgegeben werden. Auch der Verkehr (17 %), die Gesundheit (16 %) und die Volkswirtschaft (10 %) nehmen einen grossen Anteil ein.

Folgende Investitionen werden zu Händen der Budgetversammlung 2024 verabschiedet:

0290.5040.02 Gemeindehaus; Gestaltung Schalterhalle und Büros 2. Etappe (Erhöhung bestehender Spezialkredit von CHF 850'000.00 auf CHF 1'000'000.00)	+ CHF	150'000.00
0290.5060.03 Gemeindehaus; Zutrittskontrolle/Schliessanlage	+ CHF	60'000.00
2170.5060.03 Schulliegenschaft Silvaplana; Zutrittskontrolle/Schliessanlage	+ CHF	100'000.00
6150.5030.22 Verkehrsberuhigung Ortsdurchfahrt Champfèr	+ CHF	250'000.00
6150.5030.23 Bushaltestelle Corvatsch, Surlej	+ CHF	780'000.00
6150.5030.24 Bushaltestelle Brücke, Surlej	+ CHF	210'000.00
6150.5030.25 Bushaltestelle Guardalej, Champfèr	+ CHF	310'000.00
6150.6310.23 Bushaltestelle Corvatsch Surlej; Kantonsbeiträge	./ CHF	160'000.00
6150.6310.24 Bushaltestelle Brücke Surlej; Kantonsbeiträge	./ CHF	40'000.00
6150.6310.25 Bushaltestelle Giardino Mountain; Kantonsbeiträge	./ CHF	62'000.00
6190.5060.06 Strassen; Ersatz Transporter Lindner	+ CHF	250'000.00
6190.5060.07 Strassen; Arbeitsmaschine Winterdienst	+ CHF	170'000.00
7101.6370.01 Wasserversorgung; Wasseranschlussstaxen	./ CHF	125'000.00
7201.6370.01 Abwasserbeseitigung; Abwasseranschlussstaxen	./ CHF	150'000.00
7410.5030.02 Gewässerverbauungen; Sanierungsmassnahmen Suvrettabach (Reduktion von CHF 150'000.00 um CHF 50'000.00 Bespr. B. Lüscher und Curdin Gini 9. Oktober 2023)	+ CHF	100'000.00
8401.5060.01 Chesa Mastrel; Zutrittskontrolle/Schliessanlage	+ CHF	50'000.00
8715.5064.01 Kleinkraftwerke Anda Nuota; Turbinen und Generatorensanierung (Erhöhung bestehender Spezialkredit von CHF 800'000.00 auf CHF 1'145'000.00)	+ CHF	345'000.00
Zu genehmigende Investitionen Budget 2024 Spezialkredite	CHF	2'238'000.00

Zudem sind bereits genehmigte Spezialkredite von CHF 10'342'000.00 im Budget 2024 Investitionsrechnung enthalten. Das gesamte Budget 2024 der Nettoinvestitionen beträgt CHF 12'580'000.00.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. November 2021 hat die Stimmbevölkerung dem Gemeindevorstand die Finanzkompetenz für den Erwerb der Parzelle Nr. 1978, 525, 1977 (Hochbauamt und Tiefbauamt Graubünden sowie Erica Giovanoli Lengert und Marco Giovanoli) bis Ende 2022 erteilt. Das frühere Gebäude der Kantonspolizei (Hochbauamt) konnte unterdessen erworben und an örtliche Gewerbetreibende vermietet werden. Der Gemeindevorstand ersucht um Verlänge-

zung der Finanzkompetenz um ein Jahr für den Restbetrag von rund CHF 3'280'000.00. Dieser Betrag ist in der Investitionsrechnung nicht enthalten, da es sich um Ausgaben vom Finanzvermögen handelt.

Diskussion

Linard Weidmann erkundigt sich wegen der geplanten Investition bei der Bushaltestelle Guardalej und beantragt dort eine Verengung zu planen. Er ist der Ansicht, dass damit die zusätzlich geplanten Hindernisse als Verkehrsberuhigungsmassnahme in der Via Maistra eingespart werden können. Er findet die Investitionssumme für dieses Vorhaben zu hoch. Linard Weidmann wünscht deshalb, dass diese Möglichkeit geprüft werde.

Renate Herold erkundigt sich, ob die Gemeinde St. Moritz auf ihrer Seite von Champfèr auch Verkehrsberuhigungsmassnahmen plane. Bauamtsleiter Guido Giovannini informiert, dass das Bauamt St. Moritz über unsere Vorhaben informiert wurde; uns sei jedoch nicht bekannt, ob auch St. Moritz Massnahmen umsetze.

Linard Weidmann bedankt sich für die kompetente Vorstellung des Budgets bei Marco Kleger. Das Budget sehe so gut aus, dass er der Ansicht sei, dass der Steuersatz zu hoch sei. Er beantragt deshalb den Steuersatz von 62 % auf 60 % zu reduzieren.

Marco Kleger informiert, dass sich der Gemeindevorstand mit einer möglichen Steuerfussenkung ebenfalls auseinandergesetzt habe. Der Gemeindevorstand habe darauf verzichtet, weil die angedachte Investitionstätigkeit in Zukunft sehr hoch sei. Marco Kleger zählt dabei die grössten Projekte wie Foppas Ost, Kindergarten und Chüra Marmotta auf. Er würde es falsch finden, im jetzigen Zeitpunkt eine Steuersenkung vorzunehmen. Eine Steuersenkung von 2 % sie zudem für die meisten Einwohnerinnen und Einwohner kaum spürbar. Wenn dann aber der Steuerfuss in zwei/drei Jahren wieder erhöht werden müsste, hätten wir uns, nach Ansicht des Gemeindevorstandes, keinen guten Dienst getan. Marco Kleger möchte eine Planungssicherheit für ein/zwei Jahre haben. Sollten Projekte sistiert oder gar nicht ausgeführt werden, kann der Steuerfuss dann markant reduziert werden; Marco Kleger spricht von rund 7 %. Eine Gemeinde sollte primär in sinnvolle Sachen investieren, um den Ort weiter zu bringen. Es findet es wichtig, dass sich Silvaplana lebendig hält und auf den neusten Stand bringt.

Katharina von Salis ist auch der Ansicht, dass der Steuerfuss gesenkt werden sollte. Sie hatte in den letzten fünf Jahren ständig eine Baustelle um ihr Haus. Dadurch entstehe permanent grosser Verkehr vor ihrem Haus. Wenn in Silvaplana weiter so gebaut werde, sei die Lebensqualität im Dorf nicht besser wie damals, als der Verkehr noch durch das Dorf führte.

Weiter möchte Frau von Salis wissen, wohin der Aushub der Baustelle Foppas geführt werde. Was passiere, wenn die Gemeinde das Projekt vorfinanziert habe, dann aber niemand die Wohnungen kaufen möchte und kein Betreiber für das Hotel gefunden werden könne. Sie bemängelt, dass die Gemeinde immer mehr wachsen möchte. In einer endlichen Welt sei weniger mehr. Sie finden Investitionen in die Umrüstung von Ölheizungen in erneuerbare Energien besser.

Marco Kleger führt aus, dass eine Steuersenkung keinen direkten Zusammenhang mit der Bautätigkeit habe. Ein tiefer Steuersatz wäre eher der Bautätigkeit förderlich. Das Engadin sei ein attraktives Tal, Menschen möchten hier wohnen. Marco Kleger ist der Ansicht, dass sich Silvaplana zum Positiven verändert habe. In die Dorfgestaltung wurde viel Geld, seiner Meinung nach gut, investiert.

Katharina von Salis stellt erneut fest, dass in Silvaplana an vielen Orten „gepflästert“ wurde und werde. Sie erinnert daran, dass diese Belagsart für Menschen im Rollstuhl, Rollator, für Kinderwagen nicht geeignet sei. Für die älteren Einwohnerinnen und Einwohner seien diese Massnahmen nicht gut, auch deshalb kommen unsere Senioren und Seniorinnen nicht an die Gemeindeversammlungen – abgesehen davon, denken sie auch, dass es eh nichts bringen würde. Daniel Bosshard informiert, dass sämtliche Gehwege asphaltiert werden.

Urs Reich stellt einen Ordnungsantrag und wünscht, dass über den Antrag von Linard Weidmann abgestimmt werden solle – hier gehe es nicht um das Thema Ortsgestaltung.

Auf Nachfrage von Linard Weidmann bestätigt Marco Kleger dass ein 1 Steuerprozent rund CHF 100'000.00 bis 150'000.00 ausmache. Marco Kleger erinnert auch, dass voraussichtlich im Jahre 2025 die Kantonssteuer um 5 % gesenkt werde. Die Kantonssteuersenkung habe jedoch keinen Einfluss auf die Berechnung der Gemeindesteuern. Linard Weidmann

findet den Betrag von rund CHF 200'000.00 bis CHF 300'000.00, bei einer angedachten Steuersenkung um 2 %, vertretbar und findet, dass davon jede Stimmbürgerin und jeder Stimmbürger profitieren könnte.

Annina Leutenegger möchte wissen, worum es sich beim Restbetrag „Gewerbezone“ handle. Daniel Bosshard informiert, dass die Gemeinde mit dem gesprochenen Kredit das ehemalige Gebäude der Kantonspolizei, die neue Chesa da Commerzi, erworben habe. Mit dem Restbetrag von gut CHF 3.2 Mio. könnte der Gemeindevorstand Verhandlungen mit anderen Eigentümern in der Gewerbezone führen.

➤ Antrag Linard Weidmann

Senkung des Steuerfusses von 62% auf 60 %

Abstimmung

Ja	16
Nein	59
Enthaltungen	9

➤ Antrag des Gemeindevorstandes

- Das Budget 2024 der Erfolgsrechnung mit einem Aufwandüberschuss von CHF 1'680'500.00 zu genehmigen.
- Das Budget 2024 der neu zu genehmigenden Nettoinvestitionen von CHF 2'238'000.00 als Kreditprojekte zu genehmigen:

0290.5040.02 Gemeindehaus; Gestaltung Schalterhalle und Büros 2. Etappe (Erhöhung bestehender Spezialkredit auf CHF 1'000'000.00)	+ CHF	150'000.00
0290.5060.03 Gemeindehaus; Zutrittskontrolle/Schliessanlage	+ CHF	60'000.00
2170.5060.03 Schulliegenschaft Silvaplana; Zutrittskontrolle/Schliessanlage	+ CHF	100'000.00
6150.5030.22 Verkehrsberuhigung Ortsdurchfahrt Champfèr	+ CHF	250'000.00
6150.5030.23 Bushaltestelle Corvatsch, Surlej	+ CHF	780'000.00
6150.5030.24 Bushaltestelle Brücke, Surlej	+ CHF	210'000.00
6150.5030.25 Bushaltestelle Guardalej, Champfèr	+ CHF	310'000.00
6150.6310.23 Bushaltestelle Corvatsch Surlej; Kantonsbeiträge	./.	CHF 160'000.00
6150.6310.24 Bushaltestelle Brücke Surlej; Kantonsbeiträge	./.	CHF 40'000.00
6150.6310.25 Bushaltestelle Giardino Mountain; Kantonsbeiträge	./.	CHF 62'000.00
6190.5060.06 Strassen; Ersatz Transporter Lindner	+ CHF	250'000.00
6190.5060.07 Strassen; Arbeitsmaschine Winterdienst	+ CHF	170'000.00
7101.6370.01 Wasserversorgung; Wasseranschlussstaxen	./.	CHF 125'000.00
7201.6370.01 Abwasserbeseitigung; Abwasseranschlussstaxen	./.	CHF 150'000.00
7410.5030.02 Gewässerverbauungen; Sanierungsmassnahmen Suvrettabach	+ CHF	100'000.00
8401.5060.01 Chesa Mastrel; Zutrittskontrolle/Schliessanlage	+ CHF	50'000.00
8715.5064.01 Kleinkraftwerke Anda Nuota; Turbinen und Generatorensanierung (Erhöhung bestehender Spezialkredit von CHF 800'000.00 auf CHF 1'145'000.00)	+ CHF	345'000.00

Zu genehmigende Investitionsprojekte als Spezialkredite Budget 2024	CHF	2'238'000.00
---	-----	--------------

- Den Steuerfuss von 62% der einfachen Kantonssteuer zu belassen
- Die Liegenschaftssteuer 1.25‰ vom Steuerwert zu belassen
- Die Ansätze der Gäste- und Tourismustaxen für das Jahr 2024 zu belassen (Beschluss Gemeindeversammlung vom 23. November 2016)

- Die Verkehrstaxe für das Jahr 2024 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 2024 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 2024 für Beherberger und Vermieter pro Bett/Jahr von CHF 34.00 zu genehmigen
- Die Verkehrsabgabe für das Jahr 2024 von Eigentümern von Ferienhäusern und Ferienwohnungen von CHF 80.00/Jahr zu genehmigen
- Verlängerung Befugnis Finanzkompetenz für Verkaufsgespräche Parzellen Nr. 525 und Nr. 1977 (Restbetrag ca. CHF 3'280'000.00)

Abstimmung

Ja	80
Nein	0
Enthaltungen	4

Marco Kleger informiert abschliessend über den **Finanzplan der Jahre 2024 bis 2028**.

Der Cashflow in den nächsten fünf Jahren beträgt rund CHF 4 Mio. Gleichzeitig sind jedoch im selben Zeitrahmen Investitionen von gut CHF 60 Mio. geplant. Die Gemeinde ist auf Fremdfinanzierungen angewiesen, wenn alle Investitionen getätigt werden. In den nächsten fünf Jahren stehen sehr grosse Projekte an. Foppas Ost mit der Vorfinanzierung der Parkgarage im Betrag von über rund CHF 20 Mio., CHF 5 Mio. für den Kindergarten, CHF 3 Mio. für Pflegeheim Du Lac, Gewerbezone West, Gesamtsanierung Schulhaus, CHF 5 bis 6 Mio. für einen allfälliger Neubau Werkhof, gut CHF 2.1 Mio. für Hochwasserschutzprojekte um nur einige zu nennen. Investitionstätigkeiten sind notwendig und werden kaum abnehmen.

P.A. Finanzverwaltung
P.A. Curia Treuhand
P.A. Geschäftsprüfungskommission

94 04/03 BAUWESEN, PLANUNG | Ortsplanung, Zonenplan Bauwesen und Ortsplanung - Teilrevision Ortsplanung Foppas Genehmigung

Sachverhalt

In der Gemeinde Silvaplana, Ortschaft Surlej befindet sich heute auf den gemeindeeigenen Parzellen Nr. 273 und 625 ein grosser Parkplatz. Die bestehende grossflächige Parkierungsanlage nutzt den Boden nicht haushälterisch, wie dies vom Raumplanungsgesetz gefordert wird.

Auf den Parzellen Nr. 273 und 625 soll neu ein Hotel mit 200 Betten erstellt und betrieben werden. Die restliche Fläche des Gebiets soll für die Erstellung von 5 Mehrfamilienhäuser mit rund 50 Erstwohnungen und einer weiteren Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 2131 (privater Bauherr) genutzt werden.



Eigentümerin der Parzellen Nr. 273 und 625 ist die politische Gemeinde Silvaplana. Die Gemeinde Silvaplana wird die beiden Parzellen für das Hotel und die Mehrfamilienhäuser im Baurecht abtreten. Das Architekturbüro Evolve SA hat ein Richtprojekt für die Überbauung des Gebiets erarbeitet. Für das Hotel und die Mehrfamilienhäuser ist eine dreigeschossige Tiefgarage mit rund 350 bis 400 Parkplätzen (PP) vorgesehen. Nebst den Parkplätzen für das Hotel (rund 65-80 PP), sind für die Wohnungen (100-120 PP) und für das private Wohnhaus (2-3 PP) weitere öffentliche Stellplätze (180 – 200 PP) vorgesehen. Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage werden getrennt erstellt. Die Einfahrt erfolgt über die Via Foppas, die Ausfahrt über die Via dal Corvatsch. Die Anzahl Parkplätze wird in den Sonderbauvorschriften auf maximal 475 Plätze begrenzt.

Für die Realisierung des Vorhabens ist jedoch eine Teilrevision der Ortsplanung notwendig, welche vom 7. August bis zum 6. September öffentlich aufgelegt wurde.

Ergebnis Mitwirkungsverfahrens

Während der Eingabefrist gingen 14 Mitwirkungseingaben ein, welche je mit einem separaten Schreiben beantwortet wurden.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden folgende Änderungen an der Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen:

1. Die Regelungen bezüglich der Erstwohnungspflicht wurden präzisiert. Zweitwohnungen zur Querfinanzierung werden ausgeschlossen und es sind explizit nur Erstwohnungen und den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen zulässig.
2. Die Verbindlichkeit des Richtprojekts wurde präzisiert: Dieses gilt nur für die äussere Erscheinung als richtungsweisend.
3. Die Anzahl Abstellplätze wurde auf maximal 475 begrenzt.
4. Der Baubereich Zugang Tiefgarage auf Grundstück Nr. 2131 wurde verschoben, sodass zum Grundstück Nr. 571 ein Grenzabstand von 2.50 m eingehalten wird.
5. Zudem wurden noch kleinere, formale Korrekturen vorgenommen. Insbesondere wurde die Aufhebung der Quartierplanpflicht vom Zonenplan in den Generellen Gestaltungsplan verschoben, da diese dazumal dort festgelegt wurde.

Begründung

Die Nutzungsbedürfnisse haben sich seit dem Erlass des Quartierplans im Jahr 1994 im Sinne von Art. 21 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) wesentlich geändert, ganz abgesehen davon, dass damals keine klaren Vorstellungen über die Endnutzung des Areals bestanden. Heute steht die bauliche Nutzung der in der Bauzone II liegenden Parzellen 273 und 625 mit Wohn- und Hotelbauten im Vordergrund. Die nunmehr vorgesehene Nutzung entspricht optimal dem Gebot der haushälterischen Nutzung und dem Verdichtungsgebot gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG.

Die heute bestehende Wohnzone 2 wird deshalb in die Wohn- und Hotelzone Foppas umgezogen. Für die neu geschaffene Wohn- und Hotelzone gelten spezifisch an das Vorhaben und den Standort angepasste Vorschriften mit entsprechenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan (GGP) und Generellen Erschliessungsplan (GEP), sowie einer Teilrevision des Baugesetzes und dem Erlass der notwendigen Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Hotelzone Foppas.

Im Zuge der Teilrevision der Ortsplanung Foppas ist ein Teil des bestehenden Quartierplans Foppas Ost Teil B aufzuheben. Die betreffende Regelung im Quartierplan ist mit dem Planungsziel der Teilrevision nicht vereinbar.

Der Handels- und Gewerbeverein Sils-Silvaplana hat anlässlich der letzten Vorstandssitzung den dringenden Bedarf an Gewerberäumlichkeiten angemeldet und beantragt, dass im Projekt Foppas Möglichkeiten geschaffen werden sollten. Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 20. November 2023 beschlossen, dass nichts gegen eine Integration von nicht störenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen einzuwenden sei. Aus diesem Grund informiert Gemeindepräsident Daniel Bosshard, dass eine entsprechende Anpassung beantragt werde.

Daniel Bosshard informiert, dass es in Silvaplana noch vor einigen Jahren eine grosse Anzahl an Hotelbetrieben hatte. Aus diesem Grund war der Gemeindevorstand der Ansicht, dass im Gebiet Foppas Ost auch ein Hotel angesiedelt werden sollte; und zwar eines im günstigen Preissegment. Die Absichtserklärung des Hotelinvestors liege vor; die definitive Zusage erfolge jedoch erst, wenn das Projekt spruchreif sei. In der Mitwirkung wurde angemerkt, dass man dort auch ein andersartiges Hotel prüfen sollte. Der Gemeindevorstand habe sich zum Ziel gesetzt, das Projekt Foppas Ost umzusetzen. Die Gemeinde wird grosszügig in die Vorfinanzierung der unterirdischen Bauten investieren, habe jedoch nicht die Mittel, das Projekt (inkl. Hotel und Mehrfamilienhäuser) komplett selber zu finanzieren.

Diskussion

Urs Reich möchte eine Sicherheit, dass die geplanten Erstwohnungen für Einheimische zur Verfügung stehen und nicht für Personen, die hier im Homeoffice sind. Er ist auch der Ansicht, dass die Wohnungen im Baurecht zu teuer sind, als dass dort Einheimische Wohnsitz begründen würden. Seiner Ansicht nach, verdiene kaum jemand mindestens CHF 150'000.00/Jahr, was es brauche, um eine Wohnung zu erwerben. Urs Reich ist der Ansicht, dass das Land nicht sofort überbaut werden sollte und/oder allenfalls einer Genossenschaft übergeben werden sollte.

Daniel Bosshard hält fest, dass die Erstwohnpflicht im Baurechtsvertrag klar geregelt werde. Der Gemeindevorstand möchte keine Schein-Erstwohnungen. Heute gehe es jedoch darum, die Voraussetzungen für die Planung zu schaffen. Die Definition der Baurechtsbestimmungen folge anlässlich einer späteren Gemeindeversammlung. Weiter bemerkt er, dass heute, Wohneigentum in der gesamten Schweiz nicht günstig sei. Für eine Erstwohnung im Baurecht im Projekt Foppas Ost haben sich, Stand heute, 75 Interessierte registrieren lassen. Diese wurden bereits zu zwei Informationsveranstaltungen eingeladen und haben ein Tool erhalten, die Baukosten und die Finanzierung zu berechnen. Somit sind diese Personen gut informiert. Sollte widererwarten schlussendlich dann trotzdem keine Interessenten gefunden werden, hat der Gemeindevorstand bereits verschiedene andere Möglichkeiten andiskutiert (Wohnbaugenossenschaften, Generalunternehmer u.s.w.). Ziel sei es aber, Wohnraum für Personen die hier Wohnsitz begründen möchten, zu schaffen. Dabei müssen der Zivil- und Steuerrechtliche Wohnsitz begründet werden. Der Gemeindevorstand sei jedoch auch offen, für neu zuziehende Einwohnerinnen und Einwohner.

Urs Reich erinnert an das Homeoffice-Problem und geht noch weiter, indem er fordert, dass Personen seit einigen Jahren in Silvaplana wohnhaft sein müssten, bevor sie sich für eine Erstwohnung im Baurecht bewerben dürften.

Weiter kann er nicht nachvollziehen, warum das Hotel keine Parkplätze kaufen müsse, der Einheimische jedoch schon. Daniel Bosshard informiert, dass für das Hotel im Baurechtsvertrag festgelegt werde, dass die notwendigen Parkplätze während der gesamten Baurechtszeit gemietet werden müssen. Daniel Bosshard informiert, dass lediglich eine Anmeldung für den Hotelbetrieb eingegangen sei. Die Investoren sind bereit mehrere Millionen Franken zu investieren, um in Surlej ein Hotel zu erstellen. Der Gemeindevorstand war auch deshalb bereit Kompromisse einzugehen. Die Lösung mit der Miete gemäss Baurechtsvertrag für die Hotel-Parkplätze schien dem Gemeindevorstand eine gute Möglichkeit.

Claudia Troncana schlägt vor, dass im Baurechtsvertrag geregelt werde, dass interessierte Baurechtsnehmer den Hauptsteuersitz in Silvaplana haben bzw. nach Silvaplana verlegen müssen. Daniel bestätigt, dass der Gemeindevorstand diese Regelung bereits festgelegt habe – Formulierung zivil- und steuerrechtlicher Wohnsitz in Silvaplana.

Jens Pönisch findet es wichtig, dass bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Er möchte wissen, wie bezahlbarer Wohnraum definiert werde. Seiner Ansicht nach dürfe eine Wohnung nicht mehr als CHF 1 Mio. kosten. Daniel Bosshard informiert, dass die Kosten für eine Erstwohnung wesentlich vom Ausbaustandart abhängen. Die Erstellungskosten im Basisausbau belaufen sich, nach Abklärung mit diversen Architekten, ab CHF 6'500.00/m².

Urs Reich findet das Projekt für Einheimische nach wie vor zu teuer.

Gemeindepräsident Daniel Bosshard informiert, dass der Gemeindevorstand Silvaplana weiter entwickeln möchte. Eine Massnahme sei ein gesunder Bevölkerungswachstum. Die Gemeinde investiert in die Schule, in den Kindergarten in den Bau einer Kinderbetreuungsstätte.

Michelle Weida erklärt, dass sie Baurechtsnehmerin einer Erstwohnung in der der Überbauung 1836, Silvaplana, sei. Nach anfänglich grosser Nachfrage hätten sie schlussendlich Mühe gehabt, genügend Bauwillige für die Erstwohnungen zu finden. Auf ihre Nachfrage bestätigt Daniel Bosshard, dass es auch andere Möglichkeiten geben, die Liegenschaften zu erstellen (Wohnbaugenossenschaften u.ä.). Im Grundsatz könnte auch auf die Erstellung einer Liegenschaft verzichtet werden.

Klärend erinnert Daniel Bosshard jedoch daran, dass es heute erst darum gehe, die Voraussetzungen zu schaffen, dass auf den Parzellen ein Bauvorhaben geplant werden könne. Ohne die heutige Abstimmung, wäre das Projekt bereits gestorben, weil die heutige Zone keine Wohn- und Hotelbauten erlaube. Erst wenn alle planerischen Fragen geklärt sind, könne die Umsetzung diskutiert werden.

Renate Herold möchte wissen, ob jemand bauen dürfe, der bereits Wohneigentum habe. Sie ist der Ansicht, dass junge Familien angezogen werden sollten und vor allem solche, die noch keine Wohnung haben. Daniel Bosshard informiert, dass der Gemeindevorstand sehr liberal eingestellt sei.

Katharina von Salis erinnert an die frühere Wohnbauförderung, wo festgehalten wurde, falls jemand bereits Wohneigentum mit Förderungsmitteln der Gemeinde erworben habe, dieser keine zweite Anfrage stellen dürfe. Das Wohnbauförderungsgesetz sei jedoch nicht mehr in Kraft.

Irma Germann würde es begrüßen, wenn die Gemeinde Mietwohnungen erstellen würde. Die Gemeinde solle eine Wohnbaugenossenschaft gründen und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Daniel Bosshard informiert, dass Silvaplana sehr viele Genossenschaftswohnungen habe (gut 60 Wohnung im Quartier Mandra, Chesa Vallun und Fratta).

Abschliessend hält Gemeindepräsident Bosshard fest, dass jeder Eigentümer/jede Eigentümerin einer Wohnung (mit und ohne Baurecht), sich auch für den Ort, die Gemeinde entschliesst. Dieses Bekenntnis zu Silvaplana sei für den Gemeindevorstand viel Wert. Die Einwohnerinnen und Einwohner engagieren sich, setzen sich mit der Gemeinde ihrer Wahl auseinander. Mieter ziehen, aus Erfahrung, schneller weiter. Es sei der Traum vieler Menschen, etwas Eigenes zu haben. Baurechtsnehmer bleiben der Gemeinde erhalten und generieren eine Wertschöpfung. Wenn zu wenig Interessenten für die Wohnungen im Baurecht Foppas Ost übrigbleiben, sei die Gemeinde, wie bereits gesagt, offen für andere Modelle.

➤ Antrag des Gemeindevorstandes

Die Gemeindeversammlung beschliesst die Teilrevision Ortsplanung Foppas, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan (GGP), Genereller Erschliessungsplan (GEP), Anpassung Baugesetz und Sonderbauvorschriften mit folgenden Ergänzungen/Anpassungen:

Dokument «Änderungen Baugesetz»

Art. 21a Wohn- und Hotelnutzung Foppas, Absatz 1

Die Wohn- und Hotelzone Foppas ist grundsätzlich für Wohnnutzungen, strukturierte Beherbergungsbetriebe (inkl. Gastgewerbe), **nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen** sowie Parkieranlagen bestimmt.

Dokument «Sonderbauvorschriften Wohn- und Hotelzone Foppas»

Art. 2 Baubereiche, Absatz 3

In den Baubereichen Wohnen sind ausschliesslich Erstwohnungen und den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) zulässig. **Des Weiteren sind in den Erdgeschoss nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.** Das maximale anrechenbare Gebäudevolumen in den Baubereichen Wohnen beträgt über die gesamte Wohn- und Hotelzone Foppas 22'000 m³.

Art. 4 Unterirdische Bauten, Absatz 3

Unterirdisch sind Parkieranlagen, Keller-, Lager- und Technikräume, allgemein Nutzungen im Zusammenhang mit dem Hotel und den Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Infrastrukturnutzungen (bspw. Trafostationen und Fernwärmezentralen) zulässig.

Abstimmung

Ja	82
Nein	0
Enthaltungen	2

95 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 Wohnnung zu setzen und andererseits den Eigentümer 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 kantonalen Einführungsgesetz zum Bundesgesetz (BG) über den Erwerb von Grundstücken von Personen im Ausland der Gemeindeversammlung obliegt.

Diskussion

Keine Wortmeldungen

➤ Antrag 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 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	81
Nein	0
Enthaltungen	3

P.A. Grundbuchinspektorat und Handelsregister GR
P.A. Bauamt
P.A. Region Maloja

96 **31/00 KREIS bzw. REGION OBERENGADIN | Allgemeines und Einzelnes**
Region Maloja - Spital Oberengadin bzw. Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin SGO
Leistungsvereinbarung betreffend Betrieb Alterszentren Promulins und Du Lac 2024 bis 2027

Sachverhalt

Gemäss kantonalem Krankenpflegegesetz (KPG) sind die Gemeinden verpflichtet, für ein ausreichendes Angebot für die teilstationäre und stationäre Pflege und Betreuung von Langzeitpatientinnen und -patienten sowie betagten Personen zu sorgen. Weiter schreibt dieses Gesetz vor, dass sich die Gemeinden für die Erfüllung dieser Aufgabe mit den übrigen Gemeinden ihrer Spital- und Pflegeheimregion in zweckmässiger Weise zu organisieren und eine regional abgestimmte Bedarfsplanung zu erstellen haben.

Dazu haben die elf Oberengadiner Gemeinden Sils, Silvaplana, St. Moritz, Pontresina, Celerina, Samedan, Bever, La Punt Chamues-ch, Madulain, Zuoz und S-chanf mit der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO) im Jahr 2017 eine gemeinsame Leistungsvereinbarung für den Betrieb des Pflegeheims Promulins in Samedan abgeschlossen. Seitdem betreibt die SGO für die Pflege und Betreuung von betagten Personen das Pflegeheim Promulins auf Basis dieser Leistungsvereinbarung. In der Vereinbarung wurde unter anderem festgehalten, sobald im Oberengadin zwei Pflegeheime erstellt sind und betrieben werden (Promulins in Samedan und Du Lac in St. Moritz), ist die Leistungsvereinbarung neu auszuhandeln.

Die Anforderungen und Bedürfnisse an eine zeitgemässe Pflege und Betreuung von betagten Personen haben sich seit Inbetriebnahme des Promulins stark verändert. Nach verschiedenen Initiativen zur Abdeckung des infrastrukturellen Nachholbedarfs im Bereich Langzeitpflege im Oberengadin wurden nun zwei Projekte umgesetzt. **Die drei Gemeinden Sils, Silvaplana und St. Moritz erstellen in St. Moritz am Standort Du Lac ein Alterszentrum mit 60 Pflegeplätzen sowie Alterswohnungen mit Service-Leistungen, die beansprucht werden können.** Die acht Gemeinden Pontresina, Celerina, Samedan, Bever, La Punt Chamues-ch, Madulain, Zuoz und S-chanf realisieren in Samedan am bestehenden Standort Promulins durch einen Um- und Neubau ein Alterszentrum mit 60 Betten. Beide Alterszentren können voraussichtlich im Jahr 2024 ihren Betrieb aufnehmen; im Juli 2024 das Promulins in Samedan und im November das Du Lac in St. Moritz. Die Betriebsführung beider Zentren soll weiterhin der SGO übertragen werden. Somit ist die bestehende Leistungsvereinbarung zu erneuern.

Die Leistungsvereinbarung gilt nur für die Zusammenarbeit mit der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO). Sollte der Betrieb der Alterszentren neu vergeben werden, ist die Leistungsvereinbarung neu auszuarbeiten.

Diskussion

Daniel Bosshard informiert, dass die Gemeinde St. Moritz Anrecht auf zwei Alterswohnungen im Alterszentrum Du Lac habe. Gesamthaft werden 12 Alterswohnungen erstellt. Über eine Wohnung kann die Gemeinde Sils verfügen, die anderen Wohnungen werden durch die Gemeinde St. Moritz vermietet.

Claudia Troncana informiert, dass im Kanton Graubünden die Finanzierung für Pflegeplätze anders geregelt sei als in anderen Kantonen. Für einen Pflegeplatz im Pflegeheim sei somit im Kanton Graubünden maximal CHF 6'200.00 pro Monat zu bezahlen. Die Preise seien in den letzten Jahren allerdings gestiegen, weshalb nicht alle Pflegeheime kostendeckend finanziert werden können.

➤ Antrag des Gemeindevorstandes

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Leistungsvereinbarung mit der Stiftung Gesundheitsversorgung Oberengadin (SGO) für die Jahre 2024 bis 2027 für den Betrieb der Alterszentren Promulins und Du Lac.

Die Leistungsvereinbarung gilt allerdings nur mit SGO als Vertragspartner. Wenn ein anderer/neuer Betreiber für die Pflegeheime in Frage kommen würde, ist die Leistungsvereinbarung neu auszuarbeiten. Das Defizit wird anteilmässig ab Eröffnung der Pflegezentren genehmigt.

Abstimmung

Ja	84
Nein	0
Enthaltungen	0

97 00/80 ABSTIMMUNGEN UND WAHLEN | Varia Varia Varia am 23. November 2023

Sachverhalt

- Der Gemeindevorstand informiert über folgende Themen:
 - ✓ Barrierefreie Spielgeräte auf dem Spielplatz Prasüras, Silvaplana
 - ✓ Vaidrina-Dorfplatz – neue regionale digitale Plattform in Zusammenarbeit mit der Engadinerpost
 - ✓ Renaturierung alte Deponie Buocha d'Sêla inkl. Ufer Sêla
 - ✓ Neue Reitwege im Sommer und Winter inkl. neuer Infobroschüre
 - ✓ Verkehrskonzept:
 - Antrag für Fahrverbot Via Maistra Silvaplana (Zubringerdienst gestattet) eingereicht und bewilligt
 - Vorhaben Temporeduktion von 80 auf 60 auf der Kantonsstrasse in alle Richtungen zum Kreisel Curtins
 - Vorhaben neues Verkehrsleitungskonzept zu den Schulliegenschaften um den Dorfkern zu entlasten
 - Antrag für Lastwagenverbot Via Maistra Champfêr; Antwort ausstehend
 - ✓ Parkplatzsituation; Erinnerung daran, dass in Silvaplana nur auf gekennzeichneten Parkfeldern parkiert werden darf
 - ✓ Information über neu entstehende Schnellladestation bei der ehemaligen Tankstelle Muntanella, Silvaplana
 - ✓ Information über neue Mitarbeitende, neue Lernende und über Mitarbeitende, die die Gemeinde wieder verlassen haben
- Frau Karin Märki findet es schade, dass die gesamte Verkehrsführung zum Schulhaus nun über die Via vers Char-dens/Via dal Chanel geplant sei. Ihr wurde versprochen, dass nach dem Bau der Umfahrung der Verkehr dort stark verringert werde; was dann nicht mehr so wäre.
- Katharina von Salis möchte wissen, wann die Stelen aufgestellt werden. Die Steinsöckel stehen seit Jahren und die elektrische Installation sei ebenfalls vorbereitet. Daniel Bosshard informiert, dass diese nun zeitnah umgesetzt werden.
- Weiter möchte Frau von Salis wissen, warum es im Tourismusbüro nach Formaldehyd stinke. Es wird vermutet, dass diese Ausdünstung von den angebrachten Pavatekplatten stamme. Sie findet, dass etwas dagegen unternommen werden müsse.

GEMEINDEVORSTAND SILVAPLANA

Der Präsident Die Gemeindevorsitzerin
Daniel Bosshard Franzisca Giovanoli