

# Gemeindeversammlung

Sils i.E./Segl

18. Juni 2026



# E I N L A D U N G

zur 2. Gemeindeversammlung

Donnerstag, 18. Juni 2026, 20.00 Uhr

Schulhaus Champsegl

Stimedas votantas, stimos votants

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Gerne laden wir Sie zur zweiten Gemeindeversammlung in diesem Jahr ein. Hauptthema ist die Jahresrechnung 2025.

## Traktanden:

1. **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 4. Februar 2026**
2. **Jahresrechnung 2025**
3. **Vergabe Baurechtsparzelle Seglias**
4. **Varia**

Im Anschluss freuen wir uns auf den Austausch bei einem Apéro.

Sils Maria, 30. Mai 2026

Für den Gemeindevorstand



Barbara Aeschbacher  
Gemeindepräsidentin

Beilage: Botschaft

Das Protokoll vom 04.02.2026, die Detailunterlagen zur kommentierten Jahresrechnung sowie der Baurechtsvertrag inkl. Pflichtenheft und Schlussbericht sind auf der Webseite [www.sils-segl.ch](http://www.sils-segl.ch) aufgeschaltet oder können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Für Verständnisfragen zu den Traktanden können Sie sich im Vorfeld gerne an die Gemeindepräsidentin oder den Gemeindegemeinschafter wenden.

# Botschaft des Gemeindevorstandes Sils i.E./Segl zur Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2026

## 1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 4. Februar 2026

Das Protokoll ist auf der Website der Gemeinde zu finden oder kann auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden.

Gemäss Art. 11 Abs. 3 Gemeindegesetz des Kantons Graubünden sind Einsprachen innert der Auflagefrist von 30 Tagen einzureichen. Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 04. Februar 2026 wurde am 25. Februar 2026 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Frist von 30 Tagen sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll gilt somit als genehmigt.

## 2. Jahresrechnung 2025

Die Jahresrechnung 2025 schliesst mit einem Defizit von CHF 204'648 ab gegenüber einem deutlich höher budgetierten Verlust von CHF 1'742'350. In der Hochrechnung Ende 2025 ging man noch von einem Defizit von CHF 1 Mio. aus. Der Gesamtaufwand belief sich auf CHF 14,19 Mio. Dieses erfreuliche Ergebnis liegt zum überwiegenden Teil an deutlich höheren Steuererträgen vor allem bei den natürlichen Personen (CHF 0.94 Mio.), aber auch bei den juristischen Personen (CHF 0.09 Mio.) und bei den Sondersteuern (CHF 0.19 Mio.). Es handelt sich um die im Januar 2026 in Rechnung gestellten Steuern für das Jahr 2025, diese sind deutlich höher ausgefallen als die Erträge für das Jahr 2024. Dies ist auch der Hauptgrund für die grosse Differenz zwischen Hochrechnung und effektivem Ergebnis. Nebst höheren Aufwendungen (amtliche Schätzungen, Loipenpräparation, Abschreibung Planungskredit Kunsteisfeld, Unterhalt und Miete Maschinen/Fahrzeuge, Küchenabfälle) trugen die tieferen Abschreibungen (CHF 0.33 Mio.), diverse Einsparungen sowie Mehrerträge zum guten Ergebnis bei (Unterhalt Gemeindestrassen, Einnahmen Parkgebühren und Loipenentschädigung, Abfallentsorgung Region, Drucksachen/Events Tourismus, Zinsaufwand, Einnahmen Stromproduktion).

Total wurden Nettoinvestitionen von CHF 4'022'679.24 getätigt, gegenüber einem Budget von CHF 5'763'000. Mit CHF 1.28 Mio. entfällt ein grosser Teil der Nettoinvestitionen auf den Hochwasserschutz. Da nach Abschluss der Bauarbeiten die Rückstellung Pflegezentrum Du Lac von CHF 2.55 Mio. aufgelöst wurde, werden schlussendlich Nettoinvestitionen von CHF 1'472'679.24 ausgewiesen. Höhere Investitionen gegenüber Budget fielen an für die Fertigstellung des Pumptracks, der Wasserleitung Talstation Furtschellas-Schiesstand sowie für den Ersatz von Wasserleitungen generell. Der Kantonsbeitrag für das Glasfasernetz ist noch ausstehend. Demgegenüber fiel der letzte Investitionsbeitrag für das Pflegezentrum Du Lac tiefer aus als budgetiert, die Sanierungen Via da Scuola Veglia wurden auf 2026 verschoben und es ergab sich ein Erlös aus dem einmaligen Verkauf von Parkplätzen im Parkhaus. Auch die Anschlussgebühren Wasser- und Abwasserversorgung fielen höher aus.

Aufgrund der weiterhin hohen notwendigen Investitionen sowie des Defizites mussten wie geplant weitere CHF 4.5 Mio. an Fremdmitteln aufgenommen werden, gesamthaft betragen die

Fremdmittel per 31.12.2025 CHF 6.5 Mio. Aus den Spezialfinanzierungen Wasser, Abwasser und Kehricht mussten insgesamt CHF 0.52 Mio. entnommen werden, der Bestand beträgt noch CHF 2.62 Mio.

Die Gemeinde weist weiterhin ein Nettovermögen pro Kopf aus von CHF 10'809 (Vorjahr CHF 11'933) sowie einen Bruttoverschuldungsanteil von 63% (Vorjahr 41%). Der Selbstfinanzierungsgrad konnte verbessert werden, ist jedoch mit 26% weiterhin ungenügend. Er sollte mittelfristig im Durchschnitt bei 100% liegen.

Dieses gegenüber Budget bessere Ergebnis leistet einen ersten Beitrag zur mittelfristigen Stabilisierung der Gemeindefinanzen. Für die erfolgreiche Umsetzung der Finanzstrategie und des erarbeiteten Finanzplanes sind jedoch weitere Anstrengungen nötig. Der Gemeindevorstand hat die notwendigen Kosten- und Leistungsüberprüfungen bereits gestartet und wird die Ergebnisse in den Finanzplan 2027-2031 aufnehmen.

Die Jahresrechnung 2025 wurde am 8. und 9. April 2026 von der Geschäftsprüfungskommission und der externen Revisionsstelle geprüft. Beide Gremien empfehlen der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Jahresrechnung.

Erstmals wird eine kommentierte Jahresrechnung als Bestandteil der Detailunterlagen erstellt und auf der Webseite veröffentlicht. Damit soll eine grössere Transparenz hergestellt, die Qualität der Diskussion verbessert und die Nachvollziehbarkeit und das Vertrauen gestärkt werden. Zudem gibt es Personen, die nicht an der Gemeindeversammlung teilnehmen können, die Möglichkeit besser zu verstehen, wie die öffentlichen Mittel eingesetzt werden.

**Antrag des Gemeindevorstandes:**

Genehmigung der Jahresrechnung 2025

Konto	Erfolgsrechnung Funktionale Gliederung_ER	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0	<b>ALLGEMEINE VERWALTUNG</b> Netto Aufwand	1'733'877.19	352'283.51 1'381'593.68	1'643'900.00	317'600.00 1'326'300.00	1'594'447.59	386'304.33 1'208'143.26
1	<b>ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT, VERTEIDIGUNG</b> Netto Aufwand	278'067.04	167'723.74 110'343.30	207'900.00	127'300.00 80'600.00	193'118.20	111'290.34 81'827.86
2	<b>BILDUNG</b> Netto Aufwand	1'725'995.04	170'650.88 1'555'344.16	1'736'300.00	193'100.00 1'543'200.00	1'653'657.38	215'922.05 1'437'735.33
3	<b>KULTUR, SPORT UND FREIZEIT, KIRCHE</b> Netto Aufwand	890'517.67	63'757.85 826'759.82	691'600.00	65'500.00 626'100.00	1'170'039.77	396'613.05 773'426.72
4	<b>GESUNDHEIT</b> Netto Aufwand	644'836.16	125.60 644'710.56	648'000.00	6'000.00 642'000.00	512'957.90	592.70 512'365.20
5	<b>SOZIALE SICHERHEIT</b> Netto Aufwand	77'824.05	26'608.05 51'216.00	124'800.00	4'000.00 120'800.00	131'846.30	57'785.46 74'060.84
6	<b>VERKEHR</b> Netto Aufwand	2'757'308.49	1'208'657.68 1'548'650.81	2'873'600.00	1'201'000.00 1'672'600.00	3'139'475.17	1'309'541.42 1'829'933.75
7	<b>UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG</b> Netto Aufwand	2'729'601.58	2'406'770.58 322'831.00	2'831'850.00	2'453'800.00 378'050.00	2'520'326.50	2'174'602.88 345'723.62
8	<b>VOLKSWIRTSCHAFT</b> Netto Aufwand	2'828'766.98	2'659'116.35 169'650.63	3'002'650.00	2'360'600.00 642'050.00	3'020'334.12	2'488'073.49 532'260.63
9	<b>FINANZEN UND STEUERN</b> Netto Ertrag	526'394.57 6'406'451.74	6'932'846.31	530'350.00 5'289'350.00	5'819'700.00	484'114.43 5'922'794.52	6'406'908.95
	Total	14'193'188.77	13'988'540.55	14'290'950.00	12'548'600.00	14'420'317.36	13'547'634.67
	Netto Aufwand		204'648.22		1'742'350.00		872'682.69
	Gesamttotal	14'193'188.77	14'193'188.77	14'290'950.00	14'290'950.00	14'420'317.36	14'420'317.36

Konto	Investitionsrechnung Funktionale Gliederung IR	Rechnung 2025		Budget 2025		Rechnung 2024	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
2	<b>BILDUNG</b> Netto Ausgaben					<b>1'288'085.20</b>	1'288'085.20
3	<b>KULTUR, SPORT UND FREIZEIT, KIRCHE</b> Netto Ausgaben	<b>264'690.21</b>		<b>320'000.00</b>		<b>229'352.55</b>	
			264'690.21		320'000.00		229'352.55
4	<b>GESUNDHEIT</b> Netto Ausgaben Netto Einnahmen	<b>654'608.81</b>	<b>2'550'000.00</b>	<b>850'000.00</b>		<b>967'831.05</b>	
		1'895'391.19			850'000.00		967'831.05
6	<b>VERKEHR</b> Netto Ausgaben	<b>1'146'871.76</b>	<b>279'000.00</b>	<b>1'800'000.00</b>	<b>262'000.00</b>	<b>304'851.30</b>	<b>1'000.00</b>
			867'871.76		1'538'000.00		303'851.30
7	<b>UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG</b> Netto Ausgaben	<b>3'507'668.42</b>	<b>1'294'381.10</b>	<b>4'180'000.00</b>	<b>1'335'000.00</b>	<b>1'138'753.91</b>	<b>275'620.65</b>
			2'213'287.32		2'845'000.00		863'133.26
8	<b>VOLKSWIRTSCHAFT</b> Netto Ausgaben	<b>80'524.14</b>	<b>58'303.00</b>	<b>210'000.00</b>		<b>1'017'711.84</b>	
			22'221.14		210'000.00		1'017'711.84
	Total	5'654'363.34	4'181'684.10	7'360'000.00	1'597'000.00	4'946'585.85	276'620.65
	Netto Ausgaben		1'472'679.24		5'763'000.00		4'669'965.20
	Gesamttotal	5'654'363.34	5'654'363.34	7'360'000.00	7'360'000.00	4'946'585.85	4'946'585.85

Konto	Bilanz Bilanzgliederung	Bestand per 01.01.2025	Veränderungen		Bestand per 31.12.2025
			Zuwachs	Abgang	
<b>1</b>	<b>AKTIVEN</b>	<b>40'831'602.79</b>	<b>60'844'242.90</b>	<b>59'719'569.19</b>	<b>41'956'276.50</b>
<b>10</b>	<b>Finanzvermögen</b>	<b>19'668'777.95</b>	<b>45'897'526.33</b>	<b>45'133'859.39</b>	<b>20'432'444.89</b>
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	1'169'264.37	29'970'890.66	29'940'971.32	1'199'183.71
101	Forderungen	1'288'257.89	11'913'126.17	11'393'844.08	1'807'539.98
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'687'043.99	4'013'509.50	3'687'043.99	4'013'509.50
107	Langfristige Finanzanlagen	112'001.00		112'000.00	1.00
108	Sachanlagen Finanzvermögen	13'412'210.70			13'412'210.70
<b>14</b>	<b>Verwaltungsvermögen</b>	<b>21'162'824.84</b>	<b>14'946'716.57</b>	<b>14'585'709.80</b>	<b>21'523'831.61</b>
140	Sachanlagen Verwaltungsvermögen	17'029'787.99	14'896'691.87	14'439'383.67	17'487'096.19
142	Immaterielle Anlagen	67'926.85	50'024.70	57'572.13	60'379.42
144	Darlehen	175'107.00		8'754.00	166'353.00
145	Beteiligungen	1'640'003.00		80'000.00	1'560'003.00
146	Investitionsbeiträge	2'250'000.00			2'250'000.00
<b>2</b>	<b>PASSIVEN</b>	<b>40'831'602.79</b>	<b>23'110'532.89</b>	<b>21'985'859.18</b>	<b>41'956'276.50</b>
<b>20</b>	<b>Fremdkapital</b>	<b>11'219'917.98</b>	<b>22'166'265.37</b>	<b>20'314'501.79</b>	<b>13'071'681.56</b>
200	Laufende Verbindlichkeiten	3'072'963.93	15'674'490.92	16'992'677.94	1'754'776.91
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	764'323.85	1'878'274.45	771'823.85	1'870'774.45
205	Kurzfristige Rückstellungen		113'500.00		113'500.00
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2'000'000.00	4'500'000.00		6'500'000.00
208	Langfristige Rückstellungen	5'351'048.00		2'550'000.00	2'801'048.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Spezialfinanzierungen und Fonds im Fremdkapital	31'582.20			31'582.20
<b>29</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>29'611'684.81</b>	<b>944'267.52</b>	<b>1'671'357.39</b>	<b>28'884'594.94</b>
290	Verpflichtungen (+) bzw. Vorschüsse (-) gegenüber Spezialfinanzierungen	3'241'251.77	71'584.83	594'026.48	2'718'810.12
291	Fonds	532'071.30			532'071.30
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	25'838'361.74	872'682.69	1'077'330.91	25'633'713.52
	Total Aktiven	40'831'602.79	60'844'242.90	59'719'569.19	41'956'276.50
	Total Passiven	40'831'602.79	23'110'532.89	21'985'859.18	41'956'276.50

## Sils i.E./Segl

Allgemeine Daten	2021	2022	2023	2024	2025
Einwohner (31.12.)	702	715	715	708	681
Steuerfuss	80%	80%	80%	70%	70%
Handänderungssteuer	2%	2%	2%	2%	2%
Liegenschaftssteuer	1‰	1‰	1‰	1‰	1‰

Finanzkennzahlen	2021	2022	2023	2024	2025
Selbstfinanzierung absolut in CHF	2'498'472	2'617'232	945'469	-218'632	384'582
Selbstfinanzierung je Einwohner in CHF	3'559	3'660	1'322	-309	565
Nettoschuld/-vermögen(-) absolut in CHF	-19'653'144	-16'215'025	-13'321'249	-8'448'860	-7'360'763
① Nettoschuld/-vermögen(-) je Einwohner in CHF	-27'996	-22'678	-18'631	-11'933	-10'809
② Selbstfinanzierungsgrad	93.58%	43.11%	24.34%	-4.68%	26.11%
③ Selbstfinanzierungsanteil	20.12%	18.33%	7.56%	-1.76%	2.93%
④ Kapitaldienstanteil	12.58%	17.39%	8.30%	7.41%	8.68%
⑤ Zinsbelastungsanteil	0.01%	0.03%	-0.26%	-0.08%	0.22%
⑥ Bruttoverschuldungsanteil	24.28%	17.87%	19.54%	40.75%	62.79%
⑦ Investitionsanteil	25.64%	37.06%	29.18%	28.78%	31.53%

### Erläuterung Finanzkennzahlen:

- ① Fremdkapital - Finanzvermögen / < 0 CHF Nettovermögen; 0 - 1'000 CHF geringe Verschuldung; 1'001 - 2'500 CHF mittlere Verschuldung; 2'501 - 5'000 CHF hohe Verschuldung; > 5'000 CHF sehr hohe Verschuldung
- ② Selbstfinanzierung in % der Nettoinvestition / Mittelfristig sollte der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt gegen 100% sein, wobei auch der Stand der aktuellen Verschuldung eine Rolle spielt. Die Kennzahl kann starken Schwankungen unterliegen und sollte daher mittelfristig betrachtet werden. Je nach Konjunkturlage sollte der Selbstfinanzierungsgrad betragen: ideal > 100%; gut bis vertretbar 80% - 100%; problematisch 50% - 80%; ungenügend < 50%
- ③ Selbstfinanzierung in % des Finanzertrages / > 20% gut; 10% - 20% mittel; < 10% schlecht
- ④ Kapitaldienst in % des Finanzertrages / Klein: < 5%; tragbar: 5 - 15%; hoch: >15%
- ⑤ Nettozinsen in % des Finanzertrages / 0% - 4% gut; 4% - 9% genügend; > 9% schlecht
- ⑥ Bruttoschulden in % des laufenden Ertrages / < 50% sehr gut; 50% - 100% gut; 100% - 150% mittel; 150% - 200% schlecht; > 200% kritisch
- ⑦ Bruttoinvestitionen in % der Gesamtausgaben / < 10% schwache Investitionstätigkeit; 10% - 20% mittlere Investitionstätigkeit; 20% - 30% starke Investitionstätigkeit; > 30% sehr starke Investitionstätigkeit



## Geschäftsprüfungskommission der Gemeinde Sils i.E./Segl

An die  
Einwohnergemeinde Sils i.E. / Segl

Sils i.E./Segl, 30. April 2026

### **Revisionsbericht der Geschäftsprüfungskommission für das Geschäftsjahr 2025**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Auftragsgemäss haben die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission und die beauftragte Revisionsgesellschaft die Geschäftsführung des Gemeindevorstandes, die Buchführung und die Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Rechnungslegung erfolgte im Geschäftsjahr 2025 nach den Normen des HRM2.

Für die Jahresrechnung ist der Gemeindevorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung in Zusammenarbeit mit der beigezogenen Revisionsstelle zu prüfen und zu beurteilen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den gesetzlichen Bestimmungen sowie nach dem Reglement für die Geschäftsprüfungskommission.

Wir haben den Gemeindevorstand in einem separaten Bericht ausführlich über die Prüfungsarbeiten orientiert.

Die externe Revisionsstelle hat in einem separaten Bericht ein Prüfungsurteil über die erfolgten Prüfungshandlungen zuhanden der Gemeindeversammlung verfasst.

Wir bestätigen, dass in der Geschäftsführung der Gemeinde in den vergangenen Monaten eine markante und klar wahrnehmbare Weiterentwicklung stattgefunden hat. Die Zusammenarbeit hat sich deutlich verbessert; insbesondere wurde das frühere Gärtli-Denken überwunden und durch einen offenen, konstruktiven Dialog ersetzt. Zudem wurden zahlreiche Abläufe überprüft, optimiert und modernisiert. Der Übergang von analogen Strukturen hin zu digitalen, effizienten Prozessen ist aktiv im Gang. Insgesamt stellen wir fest, dass sich die Gemeinde auf einem sehr guten Weg befindet und die eingeleiteten Schritte nachhaltig zur Professionalisierung und Zukunftsfähigkeit der Verwaltung beitragen.



## Geschäftsprüfungskommission der Gemeinde Sils i.E./Segl

Gemäss unserer Beurteilung ist das Rechnungswesen der Gemeinde nach den anerkannten Normen für die öffentlichen Haushalte geführt und die Jahresrechnung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des kantonalen Gemeindegesetzes.

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung und aufgrund der Empfehlung der externen Revisionsstelle empfehlen wir Ihnen, die Jahresrechnung 2025 zuhanden der Gemeindeversammlung zu genehmigen und den verantwortlichen Organen Entlastung zu erteilen.

Die Geschäftsprüfungskommission der Gemeinde Sils i.E./Segl:

Giacomo Coretti:

Gian Reto Clalüna:

Claudio Willy:

Beilage:  
Revisionsbericht 2025 der RBT AG

An den Gemeindevorstand  
und die Geschäftsprüfungskommission  
der Gemeinde Sils  
Via da Marias 93  
7514 Sils/Segl Maria

St. Moritz, 12. Mai 2026

## **Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers zur Jahresrechnung 2025**

### *Prüfungsurteil*

Wir haben die Jahresrechnung der Politischen Gemeinde Sils – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Investitionsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Rechnungsjahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 *Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderechnung* durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Politischen Gemeinde Sils unabhängig in Übereinstimmung mit den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### *Verantwortlichkeiten des Gemeindevorstandes für die Jahresrechnung*

Der Gemeindevorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften und für die internen Kontrollen, die der Gemeindevorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

### *Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung der Jahresrechnung*

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften und dem Schweizer Prüfungshinweis 60 *Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderechnung* durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder

insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und dem PH 60 üben wir, während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrolle beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung relevanten Internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gemeinde abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Gemeindevorstandes ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, der Gemeindeversammlung Antrag auf die Genehmigung der Jahresrechnung zu stellen.

RBT AG

Martin Stamm  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Michael Conrad  
Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)

### 3. Vergabe Baurechtsparzelle Seglias

Die Förderung des Erstwohnungsangebotes ist eine Notwendigkeit und hat für die Gemeinde eine hohe Priorität. Oberstes wohnpolitisches Ziel und Aufgabe der Gemeinde ist entsprechend die zeitnahe Schaffung von möglichst vielen und kostengünstigen Erstwohnungen.

Nach der Ausschreibung im Dezember 2024 sind bis im Juni 2025 drei Projekte eingegangen. Diese wurden alle zur weiteren Bearbeitung zugelassen und konnten anschliessend bis im Januar 2026 anhand eines detaillierten Pflichtenheftes angepasst, vertieft oder ergänzt werden. Für eine grösstmögliche Transparenz wurde das Pflichtenheft veröffentlicht.

Im Februar 2026 hat der Gemeindevorstand die Projekte eingehend besprochen und anhand eines klaren Kriterienkataloges bewertet. Der gesamte Prozess wurde von einer externen Beratungsfirma professionell begleitet. Mit diesem Vorgehen ist der Gemeindevorstand der im November 2025 von der Gemeindeversammlung zugestimmten Motion Barblan betreffend transparentem Verfahren nachgekommen.

Das Projekt der Bau- und Immobilienunternehmung Nicol. Hartmann Holding AG aus St. Moritz entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde am besten und erhielt deutlich die beste Bewertung. Vorgesehen ist ein Mehrfamilienhaus mit sechs bis sieben überwiegend Familienwohnungen in verschiedenen Grössen, die in Kostenmiete abgegeben werden. Das Projekt hält sich an die Richtgrössen für die Wohnungen und bietet damit mehr Wohneinheiten als die anderen Projekte. Ebenso überzeugen die effizienten Grundrisse und die Flächennutzung. Die vollständige Nutzung für Mietwohnungen gewährleistet auch auf längere Sicht eine den Wohnungsgrössen angepasste Belegung am besten. Bei den anderen Projekten wären teilweise grosszügige Eigentumswohnungen vorgesehen gewesen. Beim Bau sollen unter Einbezug der Gemeinde Handwerksbetriebe aus Sils genauso zum Einsatz kommen, wie nachhaltig gewonnene Baumaterialien. Eine Photovoltaikanlage und eine Wärmepumpenheizung sorgen für einen nachhaltigen Betrieb. Die Ausarbeitung ist insgesamt ausgereifter als die der anderen Bewerbergruppen, die sich aus Privatpersonen und Unternehmen aus Sils und der Region zusammensetzen.

Der ausgehandelte und nun vorliegende Baurechtsvertrag sieht ein Baurecht über 70 Jahre vor, wobei der Baurechtszins indexiert ist. Der Gemeinde wird über die ganze Baurechtsdauer ein Vormietrecht für einzelne oder auch alle Wohnungen eingeräumt. Damit kann direkt Einfluss auf die Belegung genommen werden und die Interessen der Gemeinde und Bedürfnisse der Bevölkerung können optimal wahrgenommen werden. Der Gemeindevorstand geht derzeit davon aus, dass bei Erstbezug alle Wohnungen direkt durch die Gemeinde angemietet werden. Für die Kostenmiete wird Stand heute für eine 4.5 Zimmerwohnung inkl. Nebenkosten von rund CHF 2'200 ausgegangen.

Aufgrund des ausgereiften Projektes ist eine zügige Umsetzung möglich und, wenn keine Einsprachen eingehen, ein Bezug im Sommer 2028 angestrebt.

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass das gewählte Projekt, die vorgesehene Umsetzung und das Vormietrecht einen wichtigen Beitrag zur Deckung des ausgewiesenen Bedarfs an Erstwohnungen und der Weiterentwicklung von Sils leisten kann. Die Bevölkerung profitiert von einem vielfältigen Wohnungsangebot zu attraktiven Konditionen.

Gemäss Art. 28, Ziff. 6, der Gemeindeverfassung ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Ermächtigung zum Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages. Am Vertrag selber können keine Anpassungen vorgenommen werden bzw. dieser müsste zurückgewiesen und neu verhandelt werden. Bei einer Ablehnung des Baurechtsvertrages findet keine Vergabe der Baurechtsparzelle an die anderen Projekte statt und der Gemeindevorstand würde eine grundsätzliche Auslegeordnung vornehmen, wie das wohnpolitische Ziel erreicht werden kann.

**Antrag des Gemeindevorstandes:**

Zustimmung zum Baurechtsvertrag

**4. Varia**





[www.sils-segl.ch](http://www.sils-segl.ch)

Vschinauncha da Segl  
WhatsApp-Kanal

