

Botschaft des Gemeindevorstandes Sils i.E./Segl zur Gemeindeversammlung von Mittwoch, 22. Januar 2025

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Gerne laden wir Sie zur ersten Gemeindeversammlung in diesem Jahr ein. Inhalt der Versammlung ist die Behandlung der beiden Initiativbegehren «Erstwohnung bleibt Erstwohnung» und die Teilrevision der Schifffahrts- und Uferverordnung im Hinblick auf die Möglichkeit der Einführung von Pilotversuchen für die Bootsfischerei mit Elektromotoren.

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024

Das Protokoll der letzten Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024 ist auf der Website der Gemeinde zu finden und kann auf der Gemeinde 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 5. Dezember 2024 wurde am 21. Dezember 2024 öffentlich aufgelegt und publiziert. Die 30tägige Einsprachefrist läuft am 20. Januar 2025 ab. Bislang sind keine Einsprachen eingegangen.

2. Initiative Erstwohnung bleibt Erstwohnung

Gemäss Art. 7 der Gemeindeverfassung sind 40 gültige Unterschriften nötig für das Zustandekommen einer Initiative.

Am 5. November 2024 wurde die Initiative Erstwohnung bleibt Erstwohnung auf der Gemeindekanzlei eingereicht mit 138 gültigen Unterschriften und ist damit zustande gekommen. Die Initiative verlangt eine Anpassung des Artikels 5 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes und wurde in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs wie folgt eingereicht.

Art. 5 Dauer der Erstwohnungspflicht / Ersatzabgabe

Abs. 1 Die Erstwohnungspflicht auf kommunal-rechtlichen Erstwohnungen gilt unter Vorbehalt von Abs. 2 grundsätzlich zeitlich uneingeschränkt

Abs. 2 Bei kommunal-rechtlichen Erstwohnungen wird die Erstwohnungspflicht auf Gesuch hin und gegen Leistung einer Ersatzabgabe aufgehoben, wenn die Eigentümerschaft die Wohnung in der Zeit vom 18. Dezember 2018 bis zum 22. Januar 2022 (Erlass der Planungszone) erworben hat und sie mindestens 20 Jahre als Erstwohnung genutzt worden ist.

Abs. 3 Die Ersatzabgabe beträgt 7.5 % des Verkehrswertes der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung. Sowohl die Gemeinde wie auch die Eigentümerschaft können für die Festlegung der Abgabe eine Neuwertschätzung verlangen.

Erläuterung

In Sils i.E./Segl bestehen rund 170 Wohnungen, welche als Erstwohnungen bewilligt wurden. Erst Jahre später, d.h. im Jahre 2018 wurde die Möglichkeit der Ablösung ins Gesetz aufgenommen. Dieses «Geschenk» soll nun, im Interesse einer nachhaltigen Sicherung des Wohnraumes für Einheimische rückgängig gemacht werden, Erstwohnung bleibt Erstwohnung

Der Gemeindevorstand hat sich mit dem Initiativbegehren auseinandergesetzt und empfiehlt die Annahme der Initiative aus folgenden Gründen:

In Sils, wie auch im gesamten Oberengadin, herrscht Not an bezahlbarem Erstwohnraum. Sils ist in der glücklichen Lage noch über 173 kommunalrechtliche Erstwohnungen zu verfügen, die als solche rechtlich geschützt sind und nur als Erstwohnungen genutzt werden dürfen. Diese Wohnungen wurden erstellt und erworben im Wissen darum, dass sie auf unbeschränkte Zeit Erstwohnungen bleiben. Erst mit der Einführung des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes 2018 wurde die Möglichkeit einer Aufhebung der Erstwohnungsverpflichtung gegen Ersatzabgabe eingeführt – zu einem Zeitpunkt, in dem noch keine Erstwohnungsnot bestand. Die nun schon seit einiger Zeit veränderte Situation auf dem Wohnungsmarkt rechtfertigt ein Zurückkommen auf die ursprüngliche Regelung vor Ende 2018. Damit wird sichergestellt, dass von den noch 173 kommunalrechtlichen Erstwohnungen keine weiteren verloren gehen für die einheimische Bevölkerung und die Angestellten der Silser Betriebe, ohne dabei für die Eigentümer einen Nachteil zu generieren gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung oder des Erwerbs der Wohnung. Rechtlich korrekt sind diejenigen Wohnungen gemäss Art. 5 Abs. 2 Initiativtext ausgenommen, die nach Erlass des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes und vor Erlass der Planungszone im Januar 2022 im Vertrauen auf die Ablösbarkeit erworben wurden.

Auch wenn davon auszugehen ist, dass nicht alle 173 Erstwohnungen abgelöst und sofort umgenutzt werden, verschärft jede verlorene Erstwohnung die Situation auf dem Silser Erstwohnungsmarkt noch mehr. Was in weiser Voraussicht vor langer Zeit schon geschützt und über Jahre diskussionslos erhalten wurde, soll gerade in der aktuell schwierigen Erstwohnungssituation nicht zu Lasten der einheimischen Bevölkerung und Angestellten der Silser Betriebe aufgegeben werden. Verlorene kommunalrechtliche Erstwohnungen kommen nicht zurück.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeindevorstand beantragt die Zustimmung zur Initiative.

3. Initiative Teilrevision der Schifffahrts- und Uferverordnung der Gemeinde Sils

Am 13. Juni 2024 wurde das Initiativbegehren für eine Teilrevision der Schifffahrts- und Uferverordnung auf der Gemeindekanzlei mit 45 gültigen Unterschriften eingereicht und ist damit zustande gekommen. Die Initiative verlangt eine Ergänzung der Verordnung durch einen neuen Artikel 4a «Pilotversuche für Bootsfischerei» mit Elektromotoren und wurde in der Form eines ausformulierten Entwurfs wie folgt eingereicht:

Art. 4a Pilotversuche für die Bootsfischerei

- 1. Der Gemeindevorstand kann auf dem Silsersee Pilotversuche mit Antrieben für Fischerboote unter folgenden kumulativen Voraussetzungen bewilligen:*
 - a) Bei denen einzig Elektromotoren als Antrieb eingesetzt werden;*
 - b) die maximal drei Jahre dauern und auf den Fischfang mit Schleppfangvorrichtungen begrenzt sind;*
 - c) die es erlauben, Erkenntnisse über weitere sinnvolle und allgemeinverträgliche Bootsnutzungen mit Antrieb zu gewinnen;*
 - d) die so durchgeführt werden, dass die Sicherheit für Mensch, Natur und Umwelt gewährleistet ist,*
- 2. Der Gemeindevorstand regelt die Voraussetzungen für die Durchführung von Pilotversuchen. Dabei kann er von den Bestimmungen der Schifffahrts- und Uferverordnung abweichen.*

Gemäss Art. 4 der geltenden Schifffahrts- und Uferverordnung sind ausser konzessionierten Vorrangschiffen (Kursschiff Sils Maria) und explizit bewilligten Rettungs- und Begleitbooten keine motorisierten Schiffe auf den Seen des Silser Gemeindegebietes zulässig.

Der Gemeindevorstand hat sich mit dem Initiativbegehren auseinandergesetzt und den Präsidenten des Fischereivereins als Erstunterzeichner darauf aufmerksam gemacht, dass eine solche Regelung nur beschränkt auf den Teil des Silsersees auf Silser Gemeindegebiet wenig Sinn macht. Bislang ist jedoch keine entsprechende Initiative in der Gemeinde Bregaglia lanciert oder eine entsprechende Regelung der Gemeinde Bregaglia erlassen worden.

Bereits vor zwei Jahren hat der Gemeinderat St. Moritz einer analogen Bestimmung, wie sie die vorliegende Initiative vorsieht, zugestimmt und einen entsprechenden Pilotversuch auf dem St. Moritzersee bewilligt. Dieser läuft bereits. Die Auswertung dieses St. Moritzer Pilotversuchs ist auch aufschlussreich für die übrigen Oberengadiner Seen. Die Ergebnisse des laufenden Pilots lassen sich auf diese übertragen. Ein weiterer Pilotversuch ist nicht nötig.

Die Gemeinde Sils unterhält mit der Vereinigung Pro Lej da Segl einen Vertrag unter anderem zum Schutz des Silsersees und seinen Ufern, was auch Ziel im übergeordneten Recht (Kanton, BLN) ist. Als Vertragspartner wissentlich und willentlich gegen diesen Vertrag zu verstossen ist nicht rechtmässig.

Die Vereinigung Pro Lej da Segl hat entsprechend dem Gemeindevorstand auch ihre ablehnende Haltung gegenüber der Initiative zum Ausdruck gebracht und auf den Vertrag verwiesen.

Antrag des Gemeindevorstandes

Der Gemeindevorstand beantragt die Ablehnung der Initiative.

Sils, 5. Januar 2025

Für den Gemeindevorstand

Die Gemeindepräsidentin