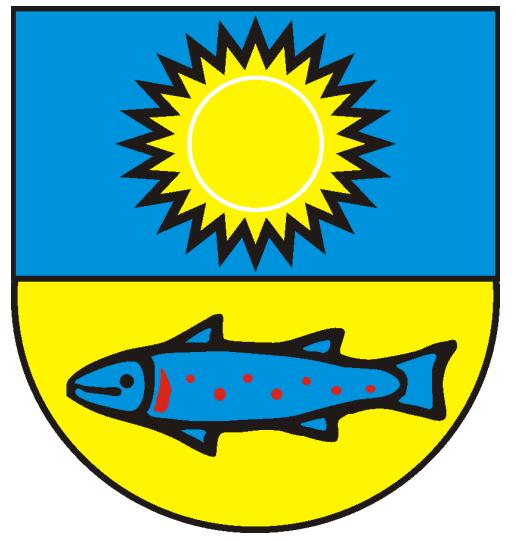
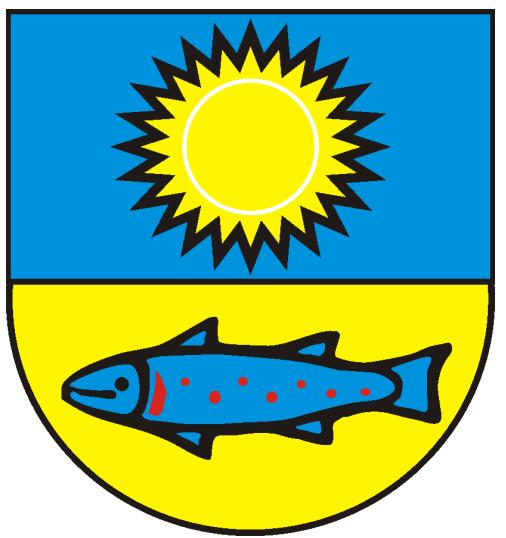


INFORMATIONSVERANSTALTUNG ORTSPLANUNG

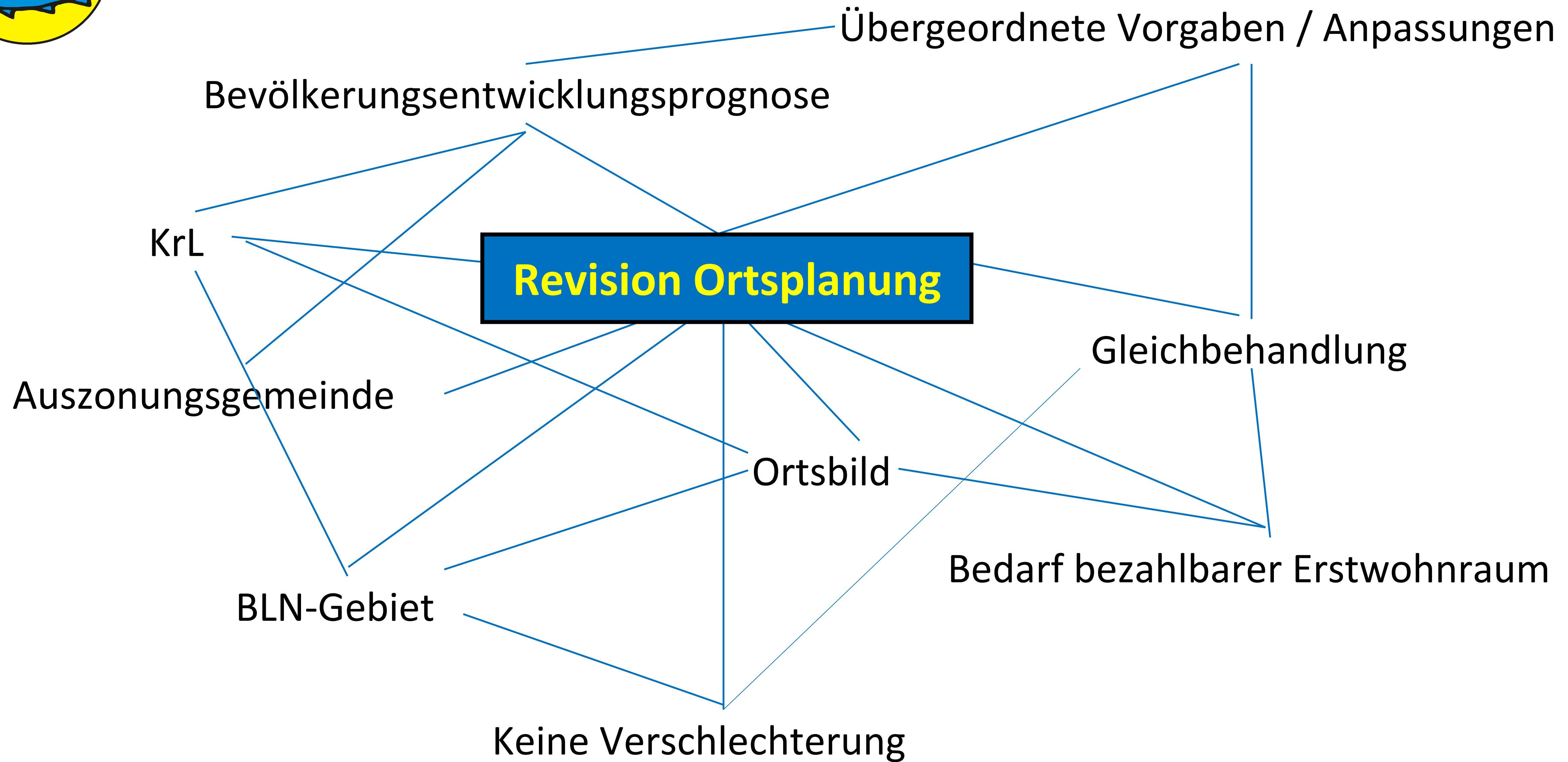
Dienstag, 4. November 2025

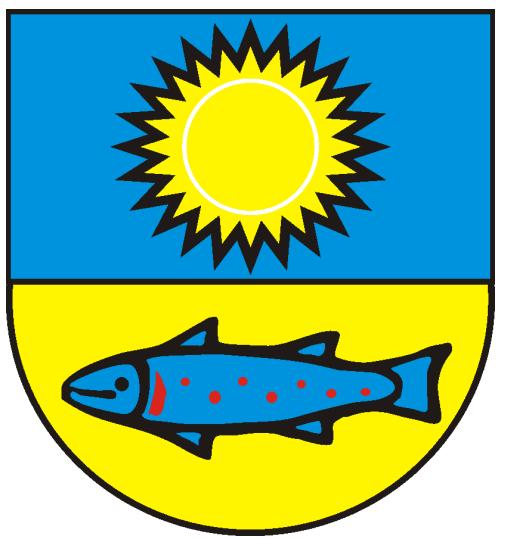


Revision der Ortsplanung



Spannungsfeld Revision Ortsplanung





Vorgehen

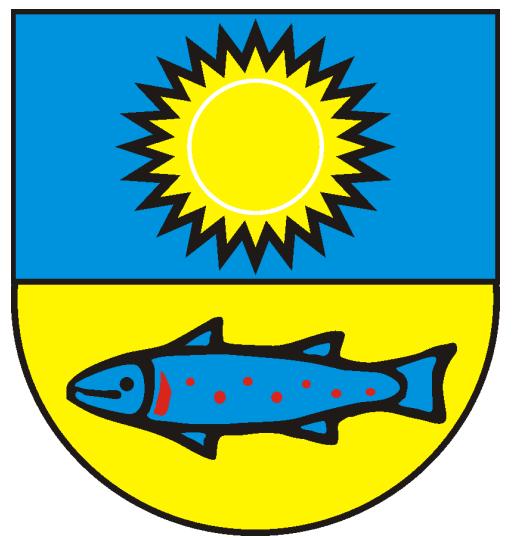
Kommunales räumliches Leitbild (KrL):

- als Grundlage
- Vorstellung an der Informations-veranstaltung vom 23. März 2023



Planungskommission
Ortsplanungsrevision:

- Barbara Aeschbacher
- Noldi Clalüna
- Adriano Coretti
- Urs Kienberger
- Diego Paganini
- Marc Römer
- Peter Wäspi



Grundlage KrL

Übergeordnete räumliche Strategie

2) Geeignetes Wohnangebot für Ortsansässige mit Innenentwicklung und Anreizen erhalten & schaffen

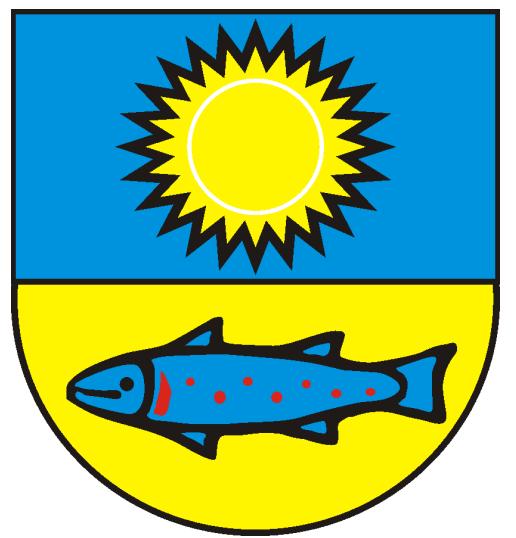
3) Gute Rahmenbedingungen für Hotellerie und Gewerbe fördern

4) Grundversorgung sowie Freizeit- und Kulturangebot halten

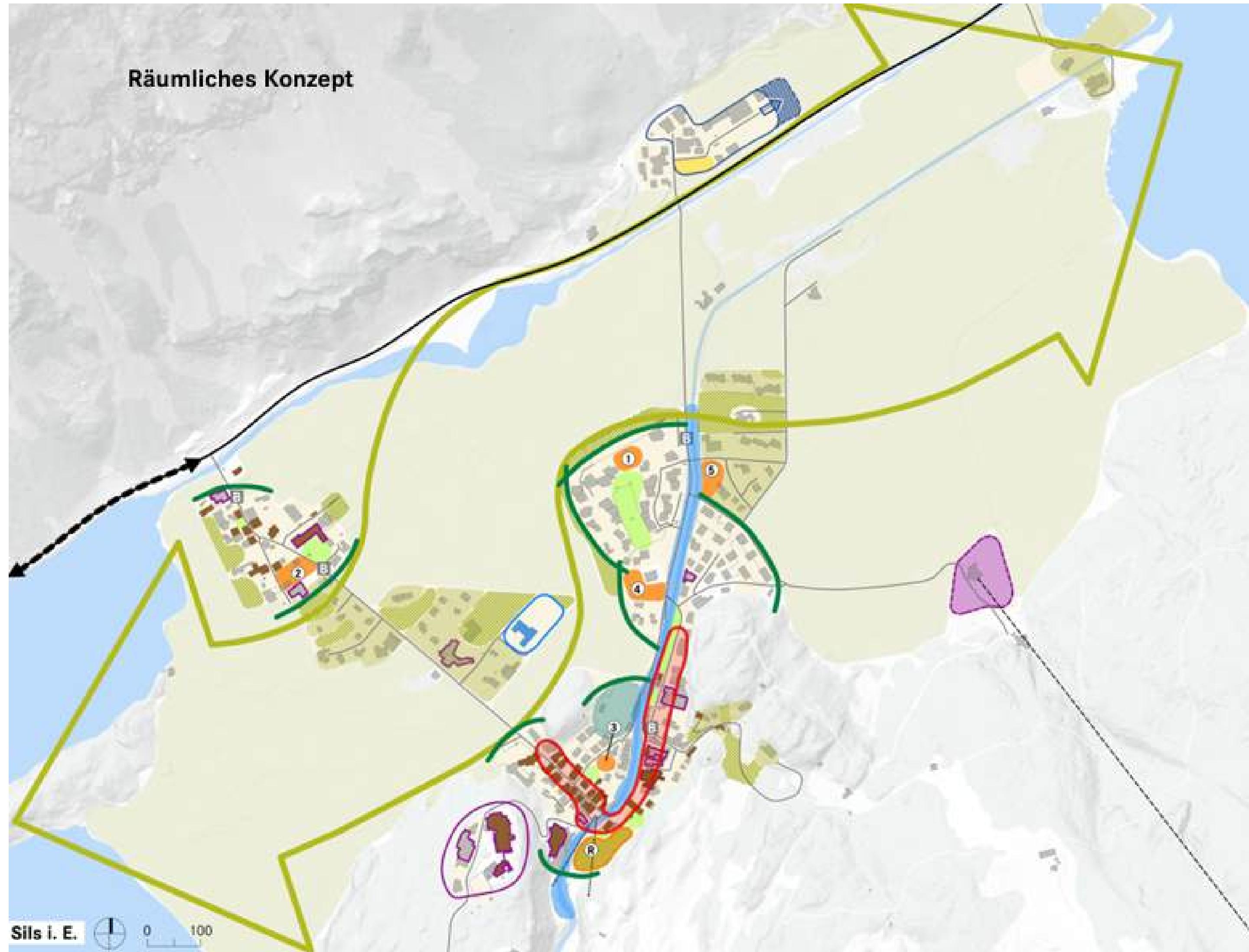
5) Nachhaltige Mobilität und Energieversorgung fördern

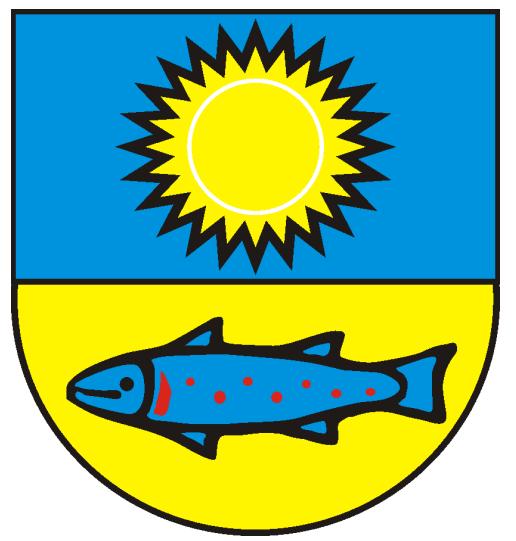
1) Landschaft «Silser Ebene und Seen» und «Val Fex», Ortsbilder und Naturwerte erhalten

Grundlage für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Sils i. E.



Durchlässigkeit



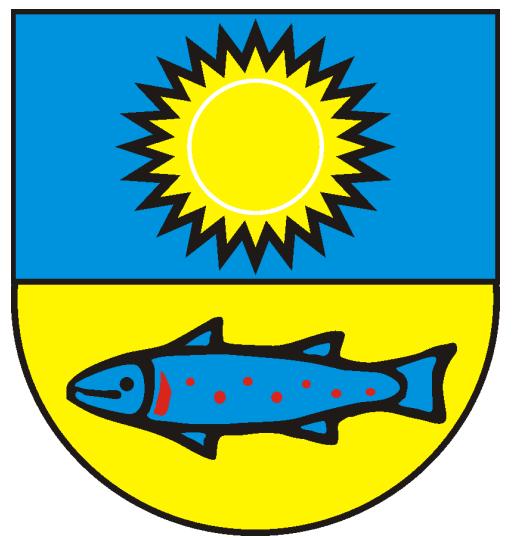


Wesentliche Punkte Revision Ortsplanung Sils

-> Bevölkerungsentwicklungsprognose besser

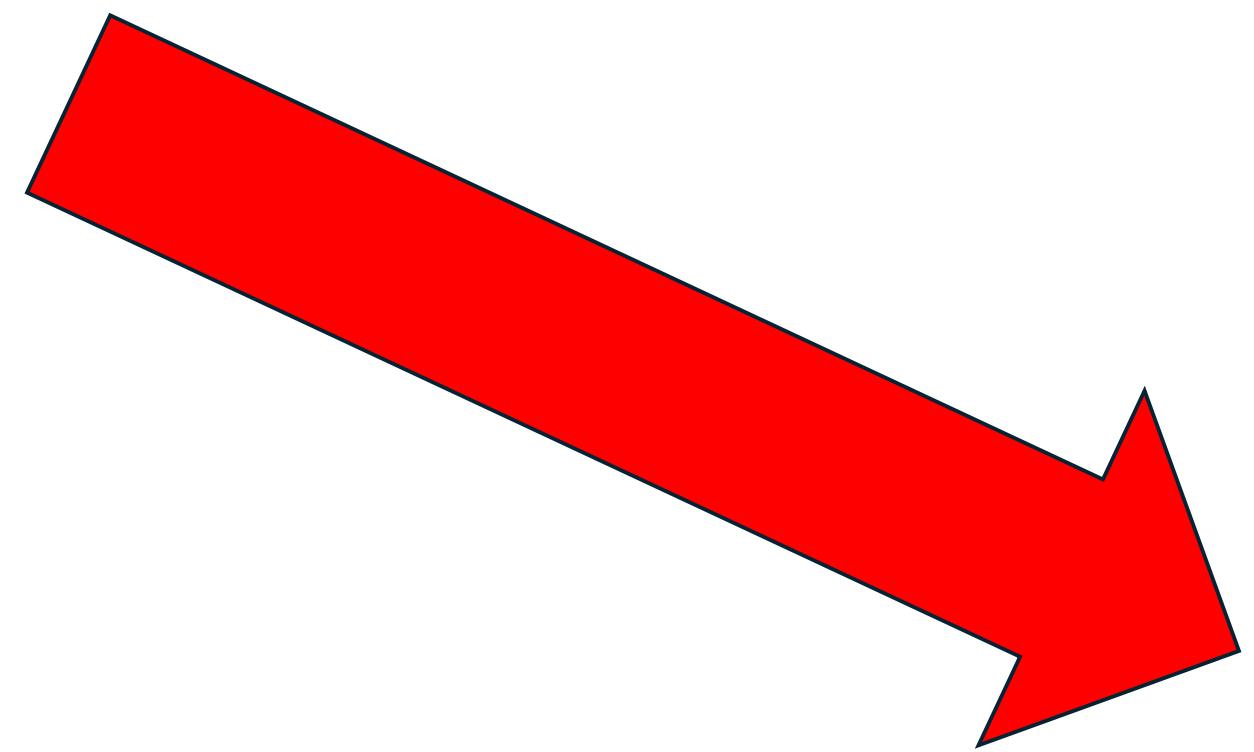
- Innenverdichtung notwendig
- Freihaltezonen zur Konzentrierung der Ausnützung
- Durchlässigkeit der Landhauszone
- Kernzone Fextal praktisch unverändert
- Erhaltungszonen Blaunca, Buaira und Grevasalvas: schützenswerte Bauten
- Maximal möglicher Personalwohnraum im Gewerbegebiet schaffen

-> schonende Auszonung, punktuelle Aufzonung, keine Einzonung

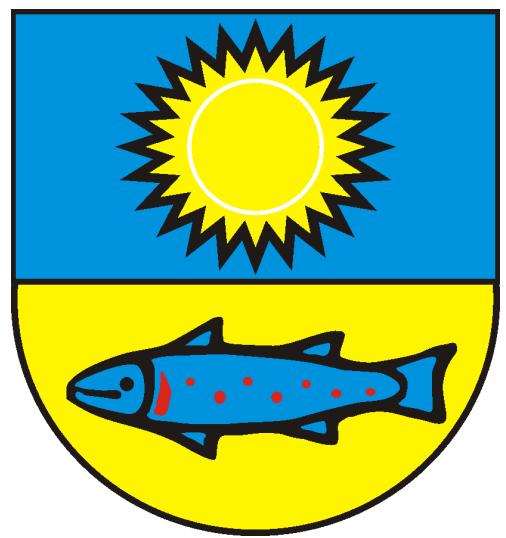


Grundlage Revision Ortsplanung (OPR)

- Auszonungsgemeinde (C Gemeinde)
- Bevölkerungsprognose 2018

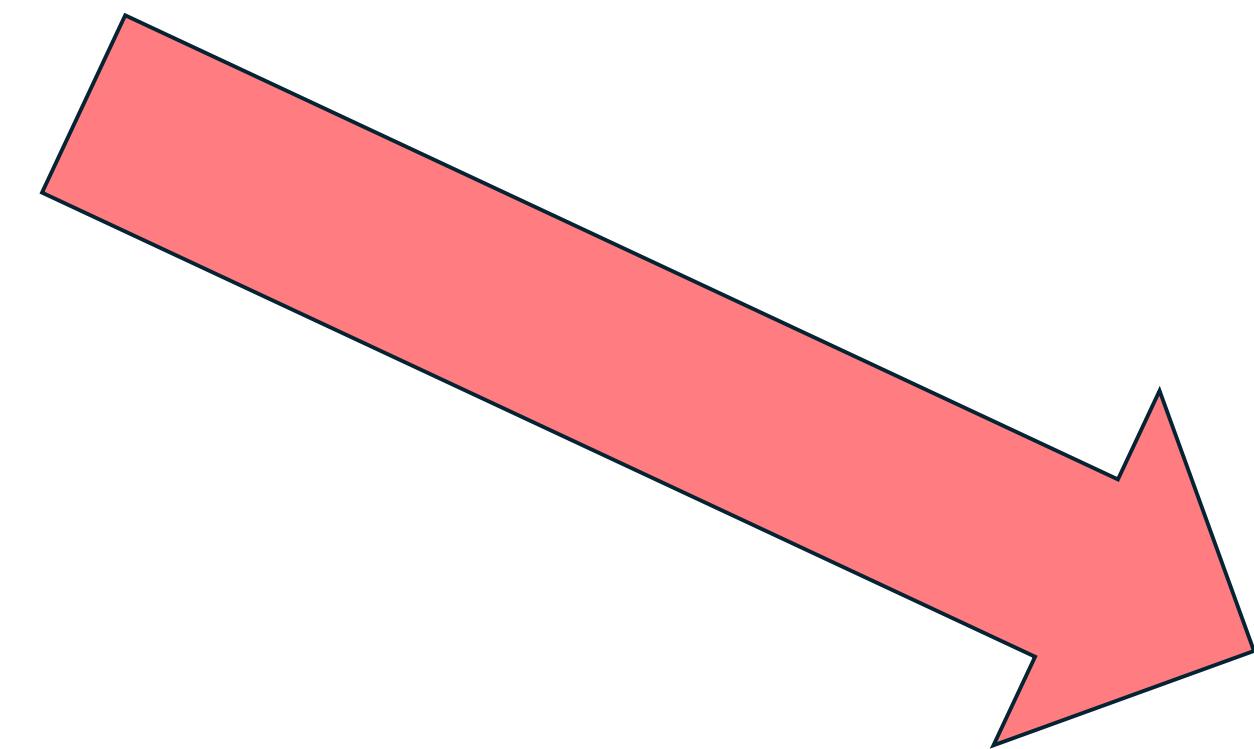


-> Auszonungsanforderung ca. 2 ha



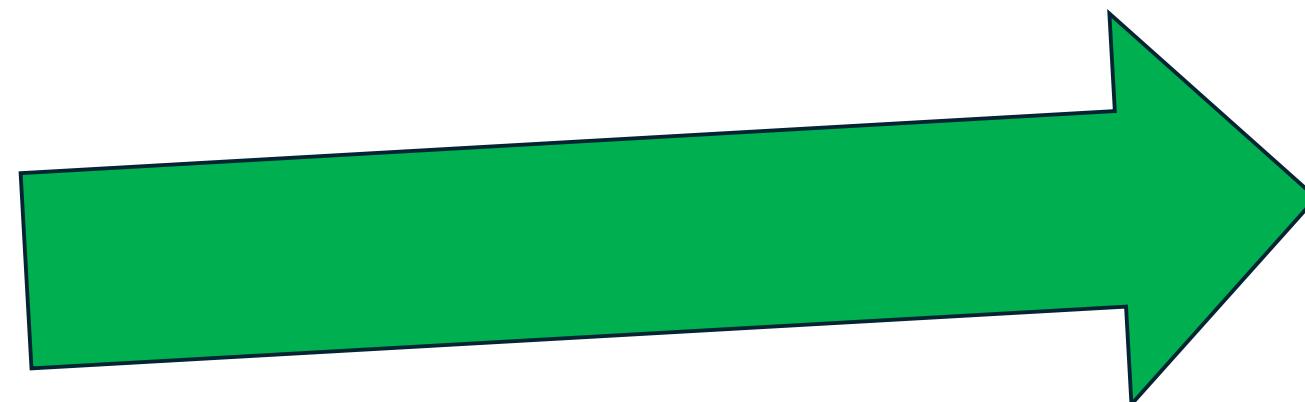
Grundlage Revision Ortsplanung (OPR)

- Auszonungsgemeinde (C Gemeinde)
- Bevölkerungsprognose 2018

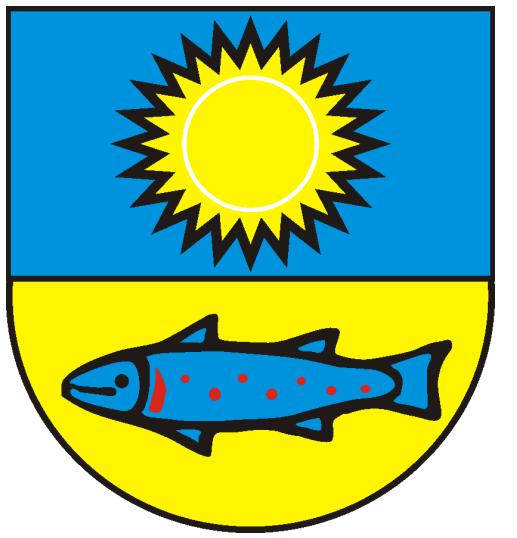


-> Auszonungsanforderung ca. 2 ha

- Auszonungsgemeinde (C Gemeinde)
- Bevölkerungsprognose 2025

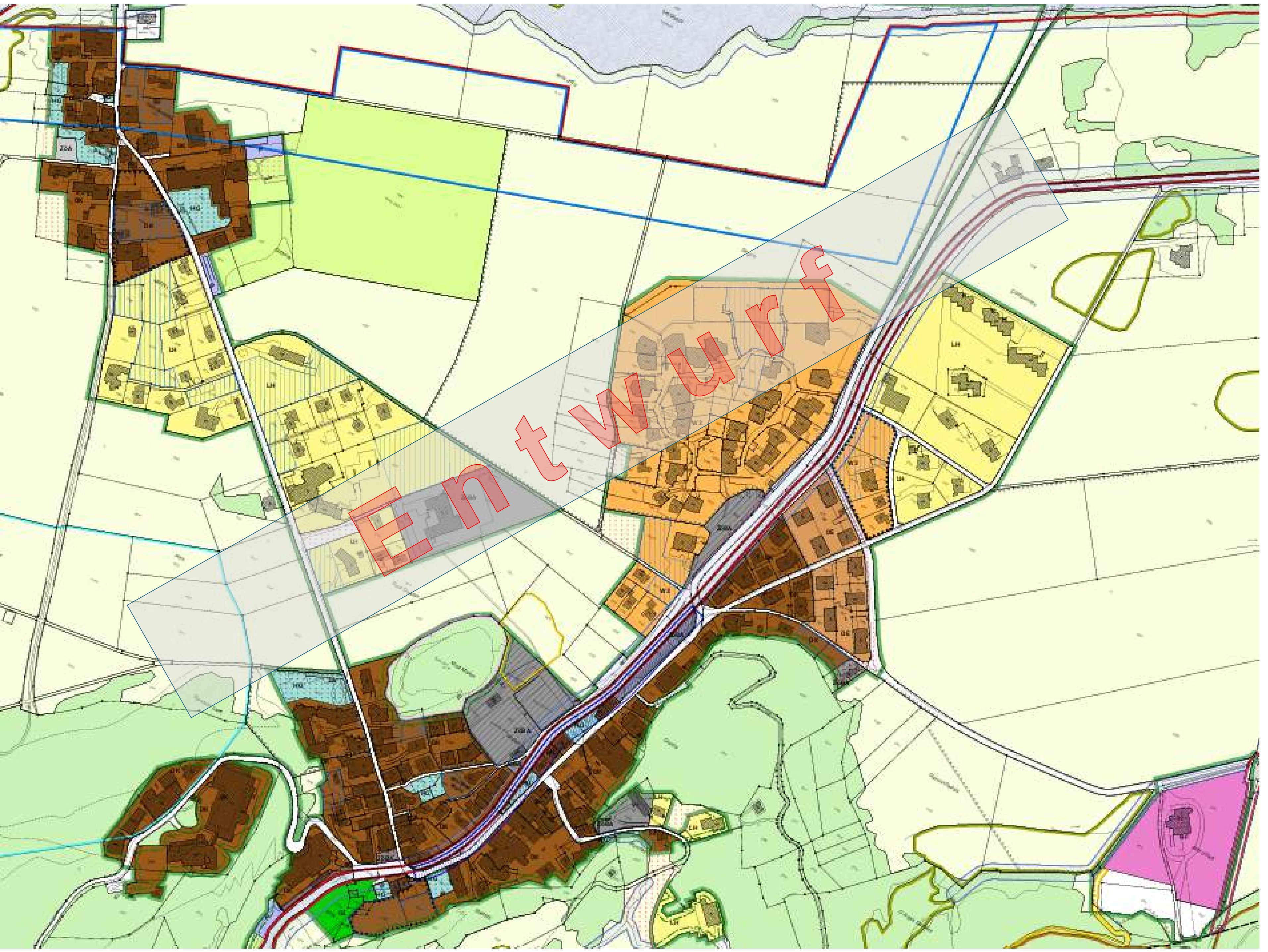
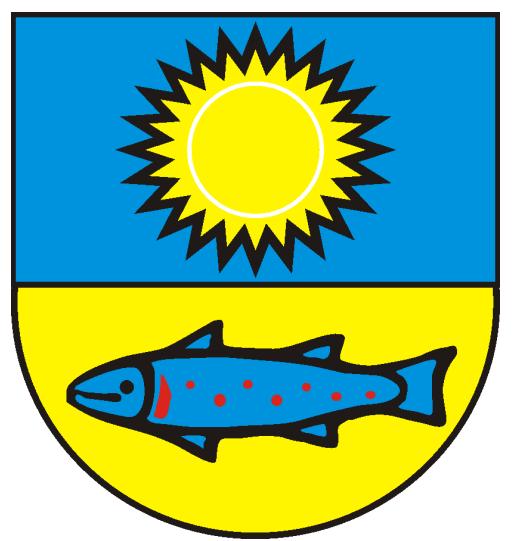


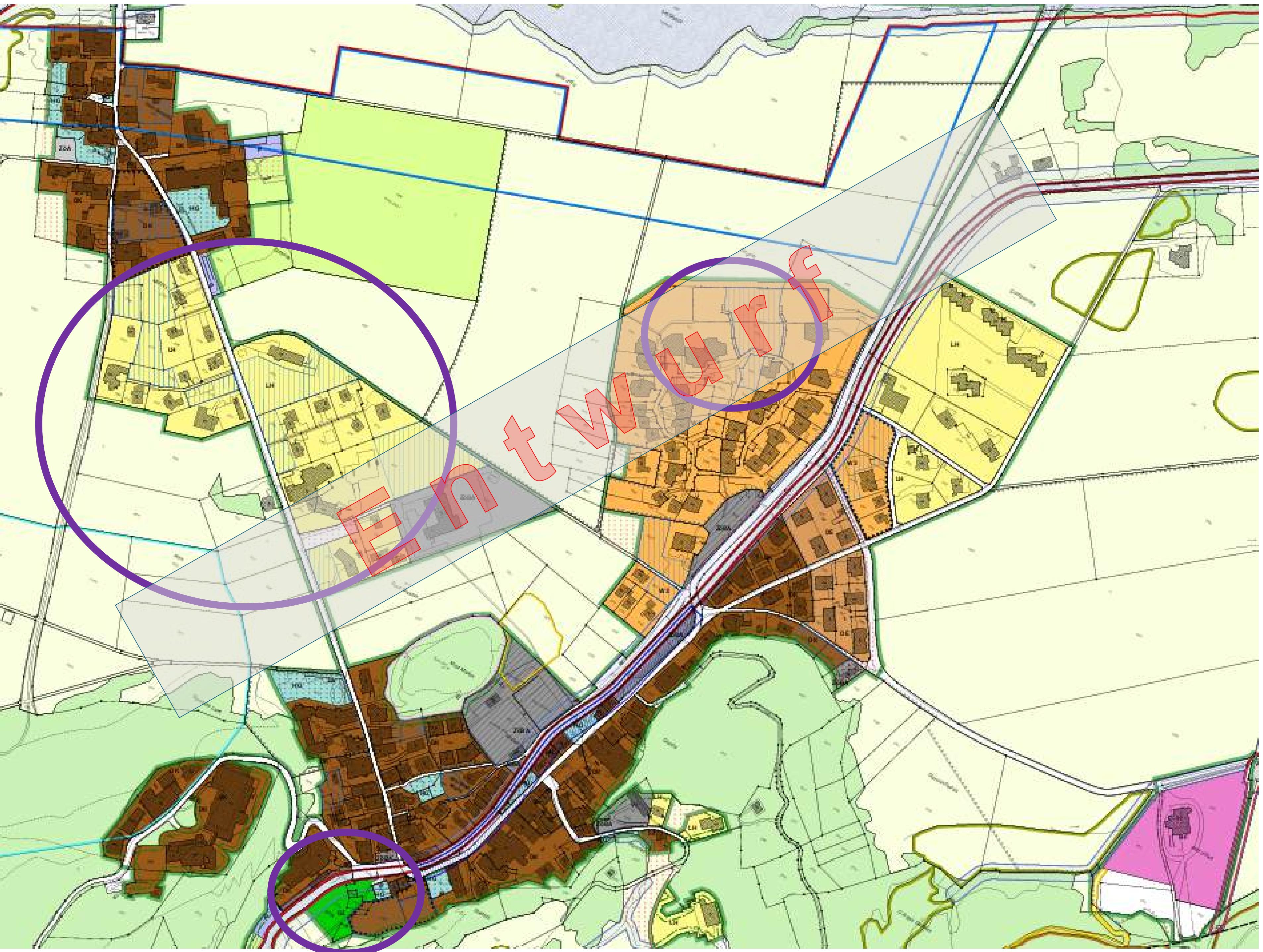
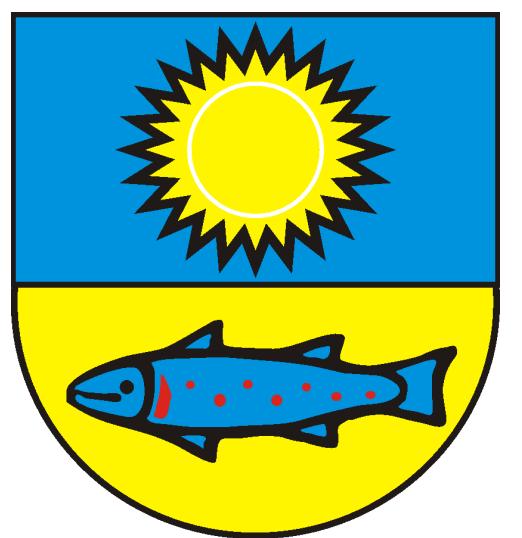
-> Auszonungsanforderung relativiert

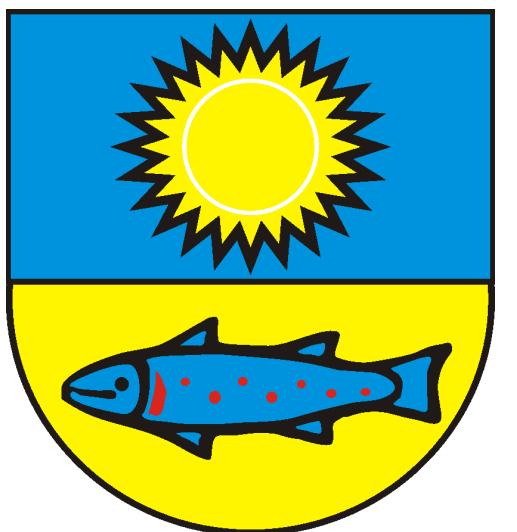


Innenverdichtung

- Neuer vorgegebener Berechnungsmodus aGF gegenüber BGF führt zu leicht angepasster AZ um die gleiche Ausnützung sicherzustellen
- Angleichung der Wohnzonen (Dorfkernzone, Dorferweiterungszone, Wohnzone, Landhauszone
 - > Aufzonungen gemäss Entwicklungsschwerpunkten KrL
 - > Auszonungen in Randgebieten
 - > Hofraum und Garten Zone
- Baulandreseven in drei Hauptbereichen, zwei davon (Seglias und Islas) werden nu mit Erstwohnungen mobilisiert







Übergeordnete räumliche Strategie

2) Geeignetes Wohnangebot
für Ortsansässige mit
Innenentwicklung und
Anreizen erhalten & schaffen

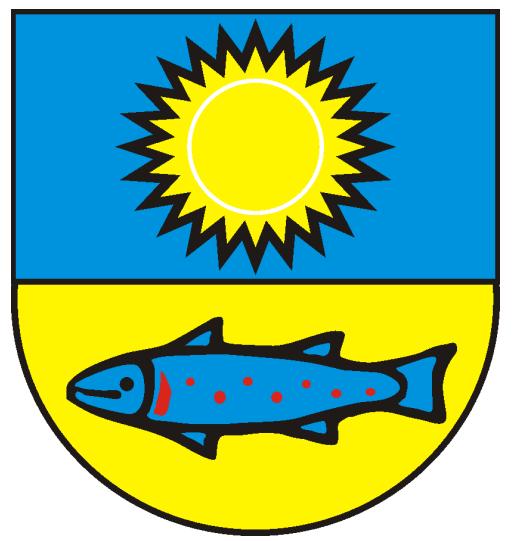
3) Gute
Rahmenbedingungen
für Hotellerie und
Gewerbe fördern

4) Grundversorgung
sowie Freizeit- und
Kulturangebot halten

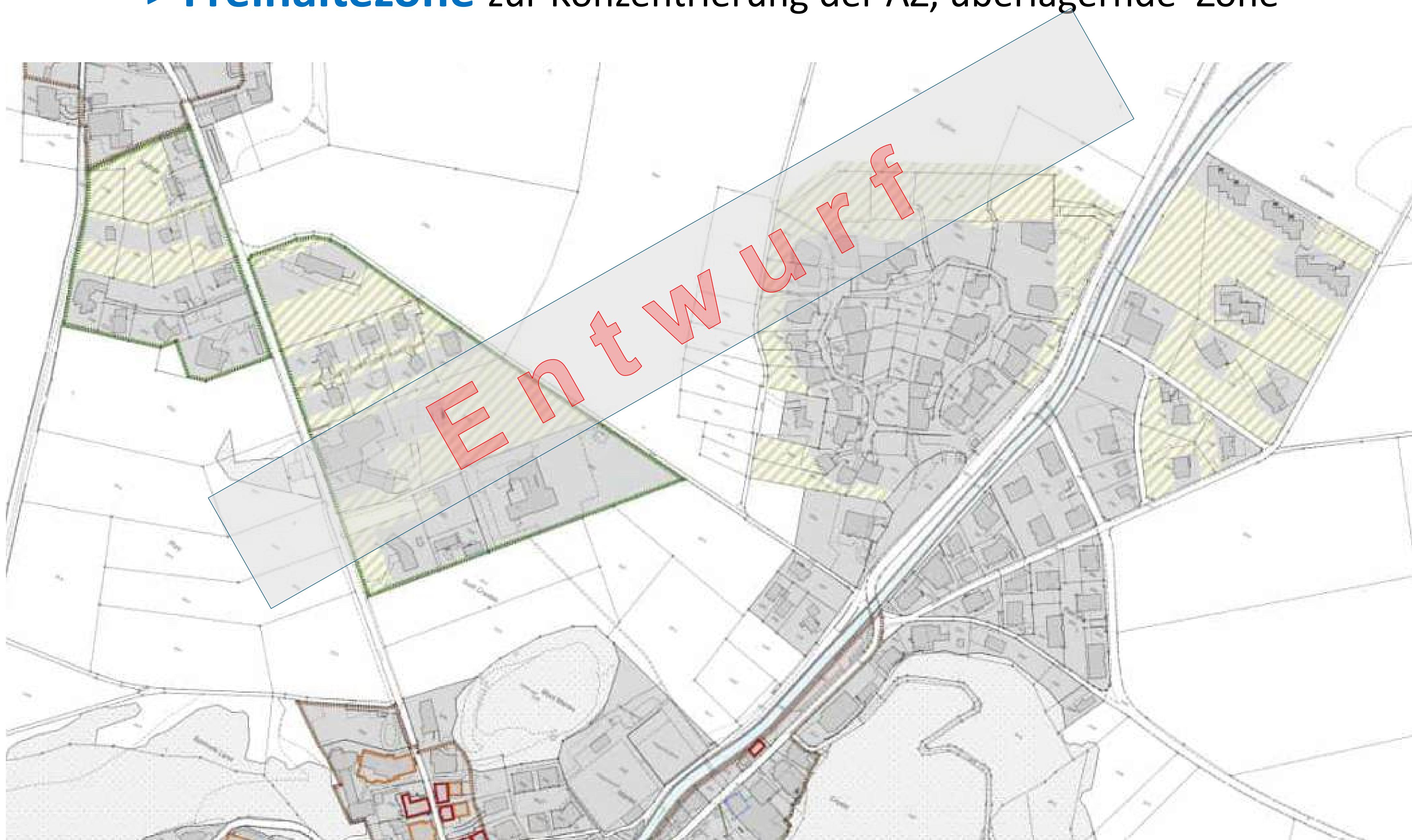
5) Nachhaltige Mobilität
und Energieversorgung
fördern

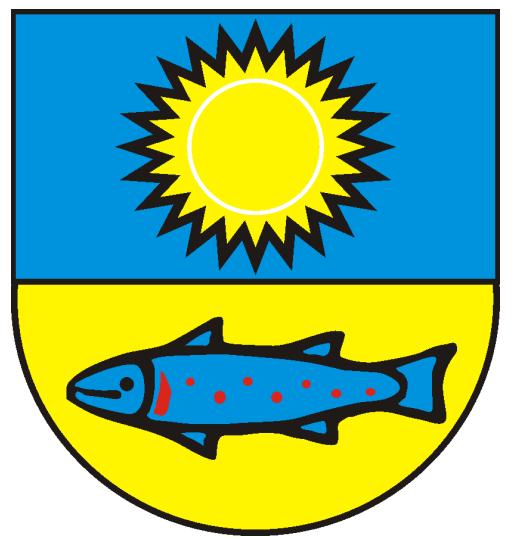
1) Landschaft «Silser Ebene und Seen» und «Val Fex», Ortsbilder und Naturwerte erhalten

Grundlage für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Sils i. E.



-> **Freihaltezone** zur Konzentrierung der AZ, überlagernde Zone





Übergeordnete räumliche Strategie

2) Geeignetes Wohnangebot
für Ortsansässige mit
Innenentwicklung und
Anreizen erhalten & schaffen

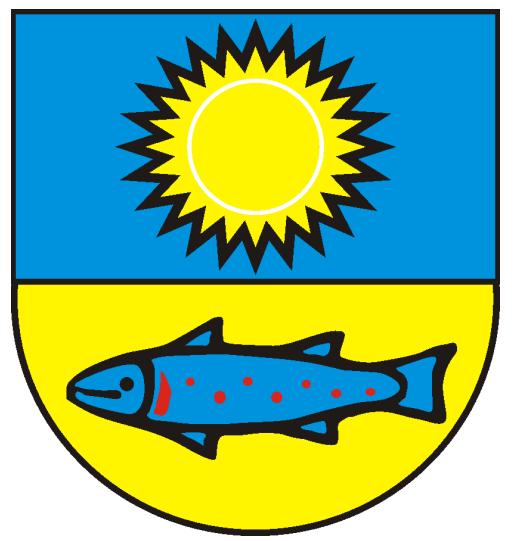
3) Gute
Rahmenbedingungen
für Hotellerie und
Gewerbe fördern

4) Grundversorgung
sowie Freizeit- und
Kulturangebot halten

5) Nachhaltige Mobilität
und Energieversorgung
fördern

1) Landschaft «Silser Ebene und Seen» und «Val Fex», Ortsbilder und Naturwerte erhalten

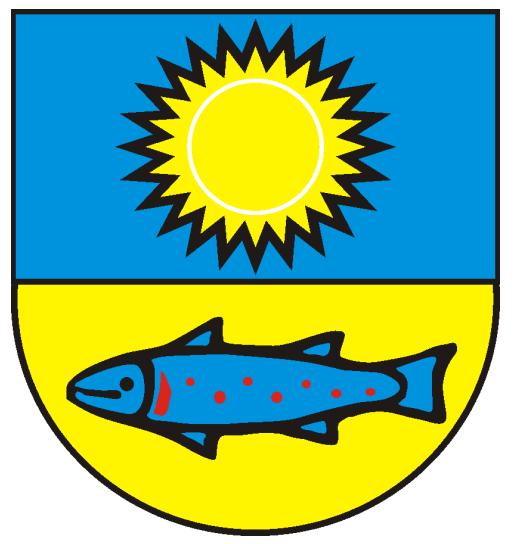
Grundlage für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Sils i. E.



Durchlässigkeit Landhauszone

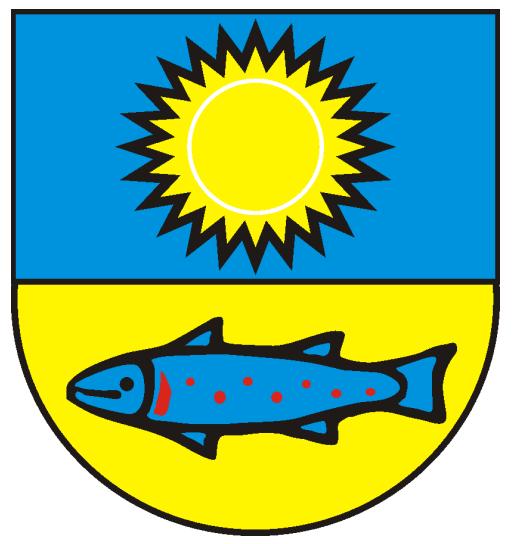
aktuell Ausnützung





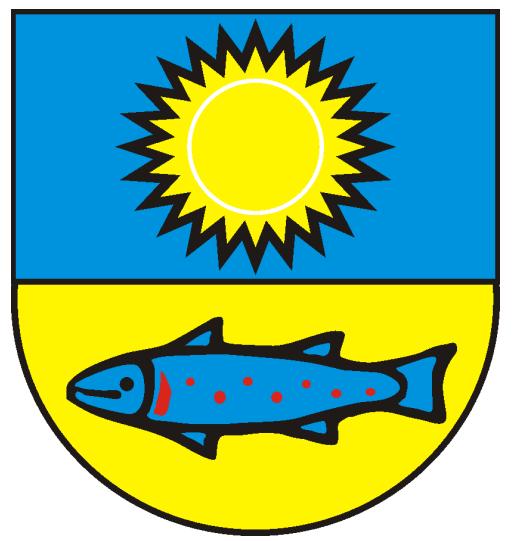
Landhauszone maximale Ausnützung aktuell





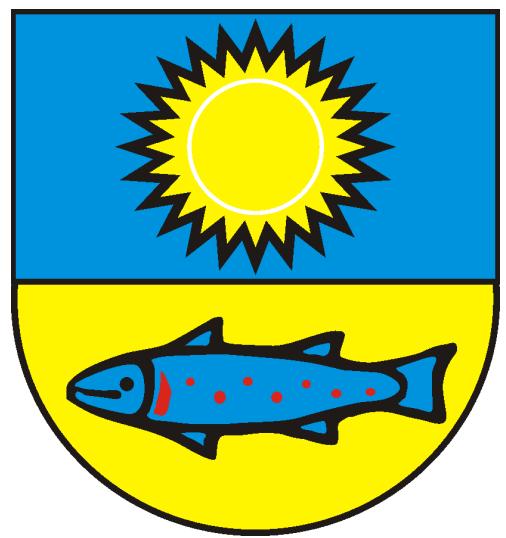
Landhauszone +30% Ausnützung





Landhauszone, +60% Ausnützung





Durchlässigkeit Landhauszone

- Noch Realisierungsreserven
- Grundsätzlich keine Aufzonung vorgesehen

Übergeordnete räumliche Strategie

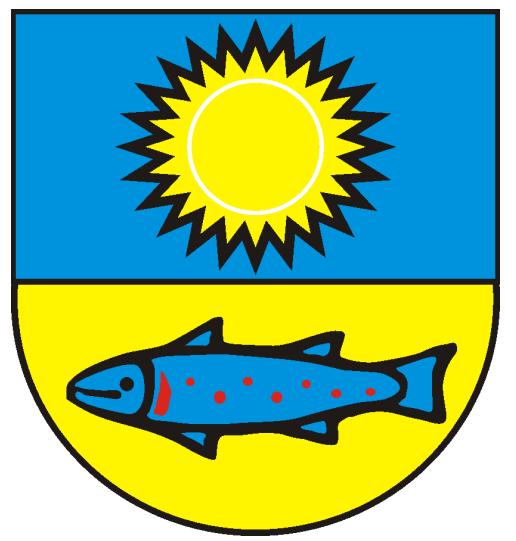
2) Geeignetes Wohnangebot für Ortsansässige mit Innenentwicklung und Anreizen erhalten & schaffen

3) Gute Rahmenbedingungen für Hotellerie und Gewerbe fördern

4) Grundversorgung sowie Freizeit- und Kulturangebot halten

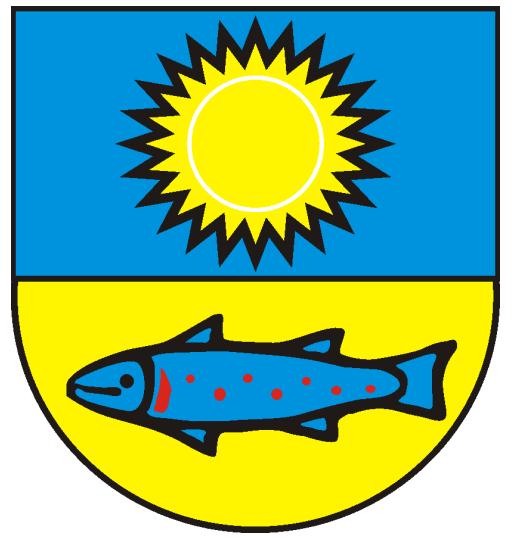
5) Nachhaltige Mobilität und Energieversorgung fördern

1) Landschaft «Silser Ebene und Seen» und «Val Fex», Ortsbilder und Naturwerte erhalten

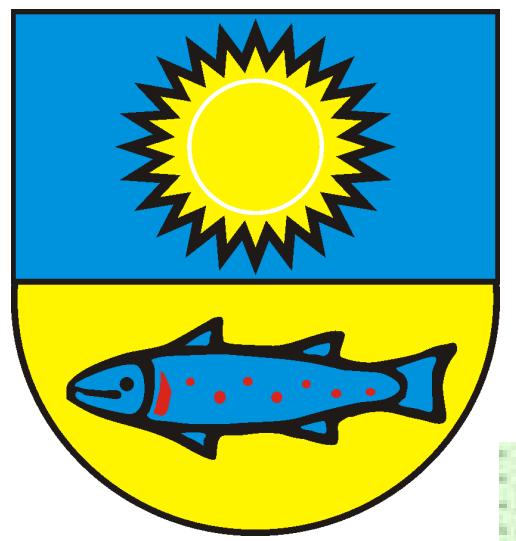


Weiteres Vorgehen Revision der Ortsplanung

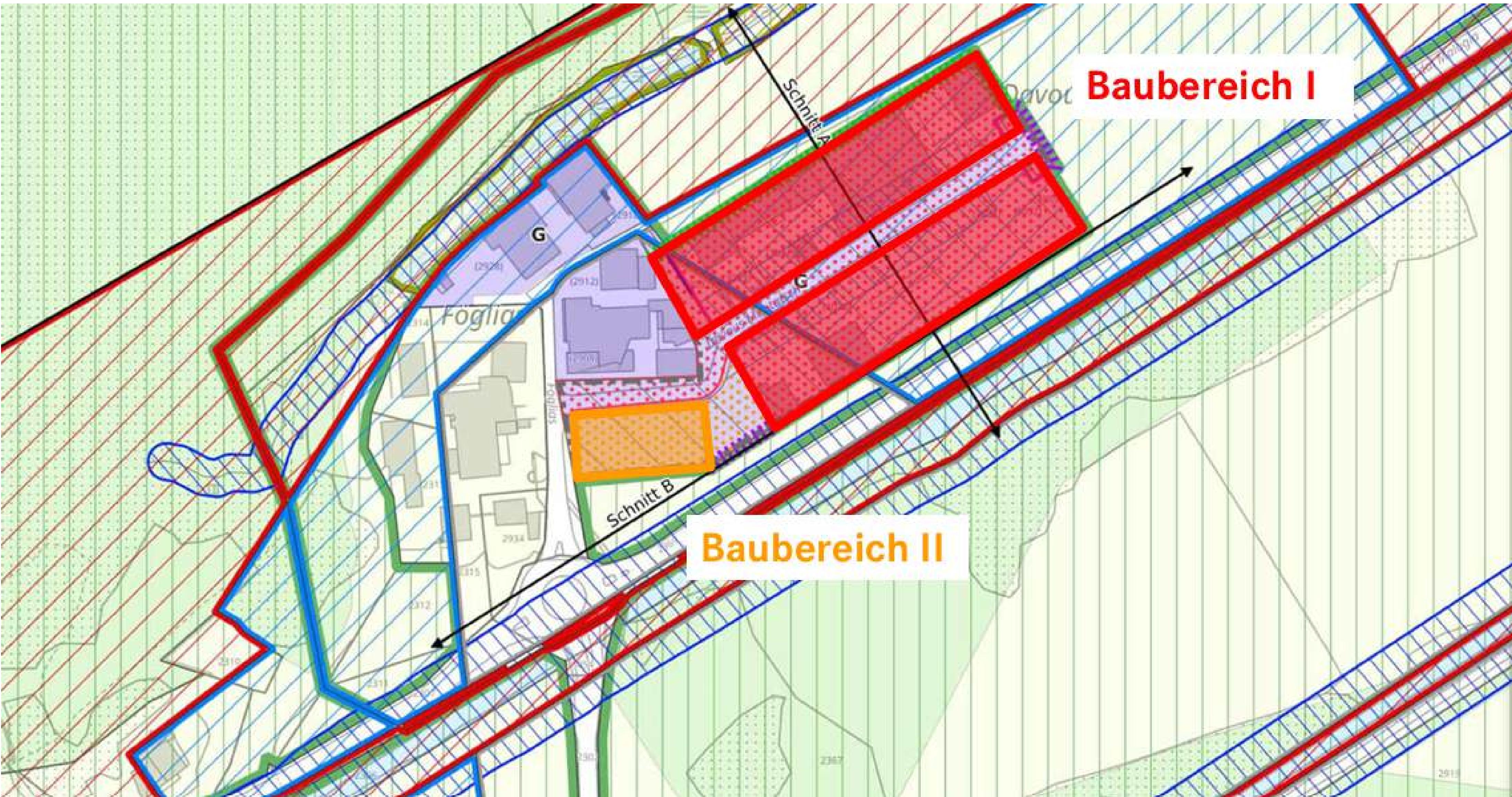
- Aktuell: Erarbeitung des Entwurfs des Baugesetzes
- Klärung noch offener Fragen
- Finalisierung und Erarbeitung des Planungsberichts
- Einreichung kantonale Vorprüfung im Winter 2026 (Dauer der Prüfung ca. 1.5 Jahre)
- Einbezug der Bevölkerung
- Öffentliches Mitwirkungsverfahren
-
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung

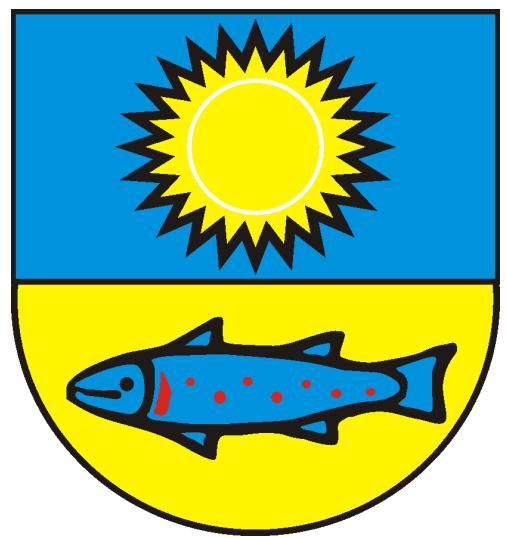


Teilrevision Föglia



Föglia

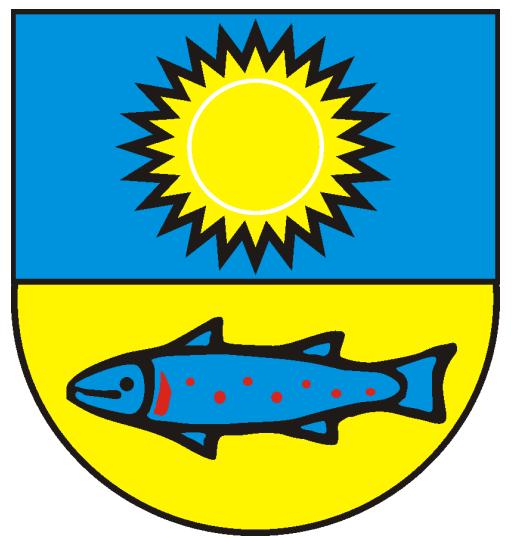




Anpassungen Föglas

-> Maximal mögliche Schaffung von Personalwohnraum für Betriebe

- Personalunterkünfte neu in beiden Baubereichen
- Nur noch maximal realisierbare aGF für Wohnraumnutzung über das ganze Areal vorgegeben: 30%
- Unterkünfte für Personal sämtlicher Betriebe
- Keine maximal realisierbare Fläche mehr definiert (bisher 130m²)
- Personalunterkünfte als Kleinwohnungen mit maximal 50 m² aGF
- Initiiert vom Gemeindevorstand, Unterstützt durch Motion Kuhn



Teilrevision Föglis

Übergeordnete räumliche Strategie

2) Geeignetes Wohnangebot
für Ortsansässige mit
Innenentwicklung und
Anreizen erhalten & schaffen

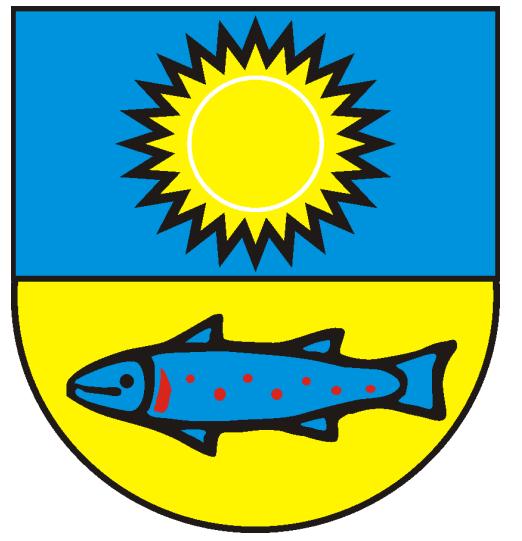
3) Gute
Rahmenbedingungen
für Hotellerie und
Gewerbe fördern

4) Grundversorgung
sowie Freizeit- und
Kulturangebot halten

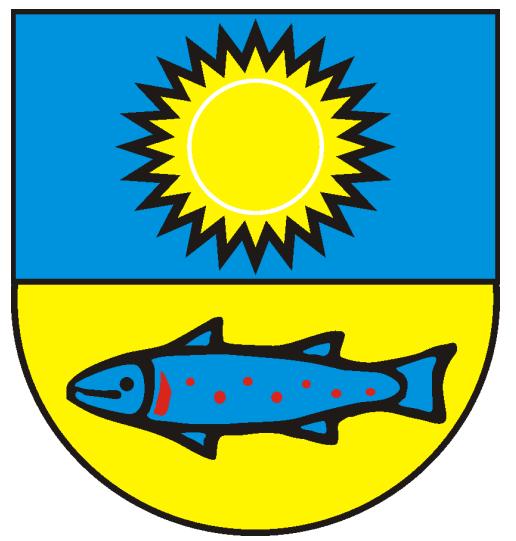
5) Nachhaltige Mobilität
und Energieversorgung
fördern

1) Landschaft «Silser Ebene und Seen» und «Val Fex», Ortsbilder und Naturwerte erhalten

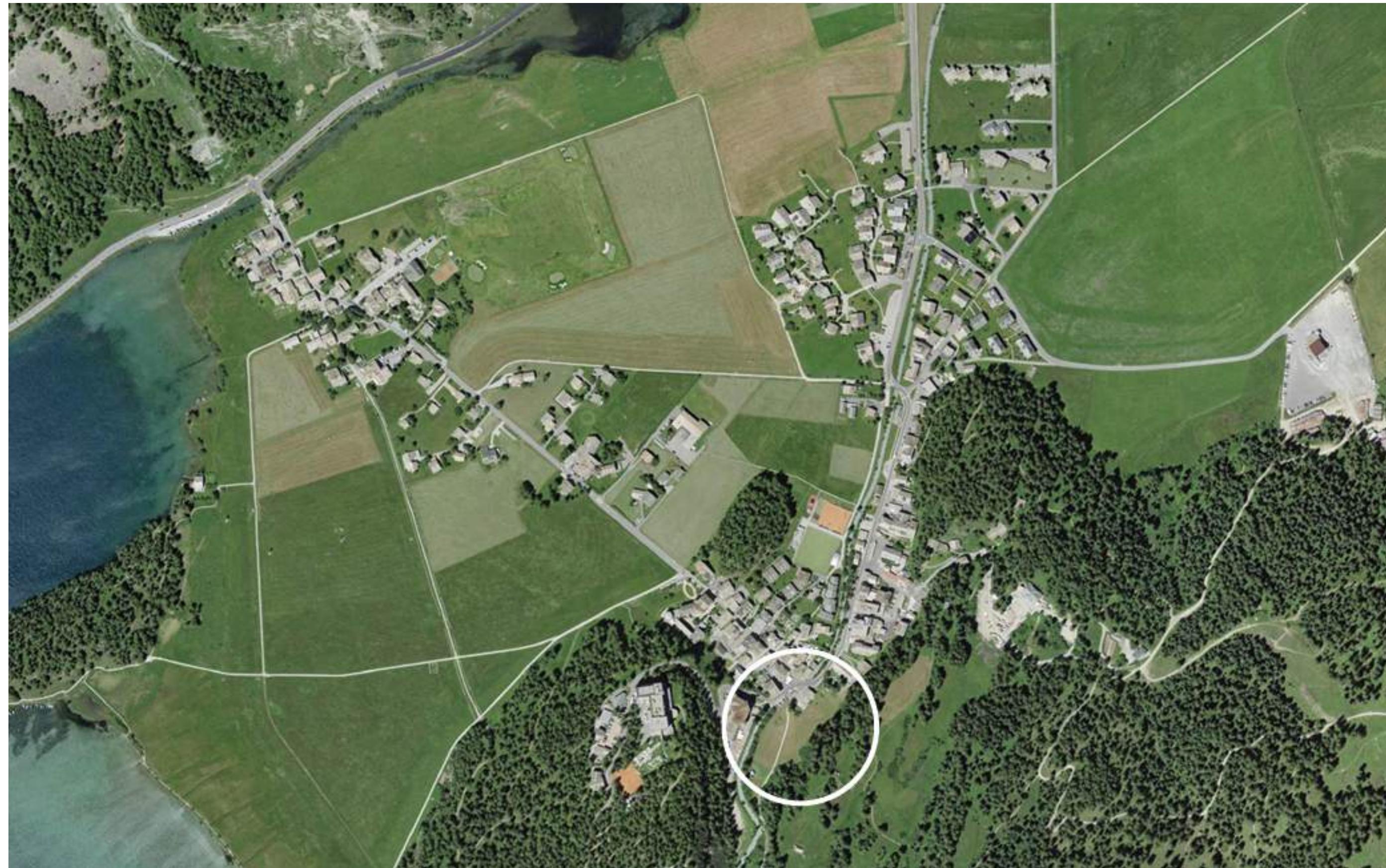
Grundlage für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Sils i. E.

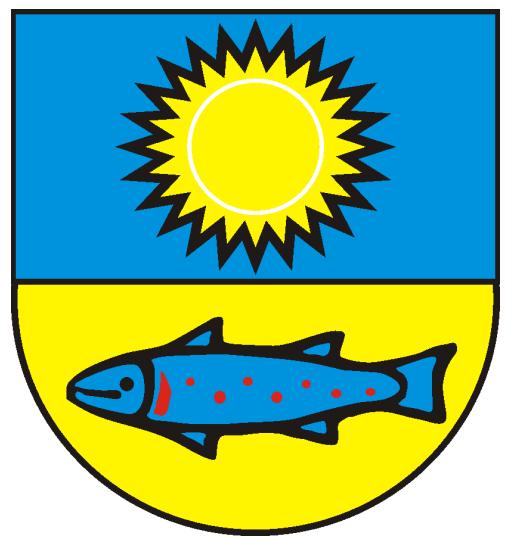


Neu vorgesehener Quartierplan Islas



Quartierplan Islas

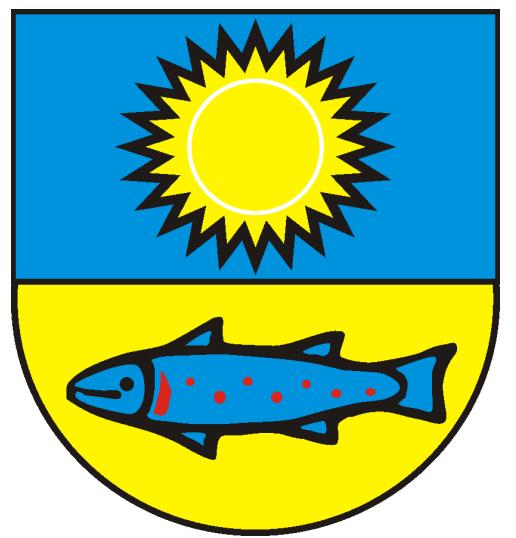




Quartierplan Islas

→ Zeitnahe Schaffung von zusätzlichen ca. 21 Erstwohnungen

- Keine Zonenplananpassungen nötig
- Im KrL als Reserve, vorzeitige Mobilisierung
- Innenverdichtung
- Privates Land, private Bauherrschaft
- Bezahlbarer Wohnraum für Einheimische mit ca. 21 Wohnungen
- Quartierplanpflicht
- Absichtserklärung zwischen Projektinitianten - Gemeinde
- Öffentliches Quartierplanverfahren: Absichts- und Einleitungsbeschluss



Quartierplan Islas

Übergeordnete räumliche Strategie

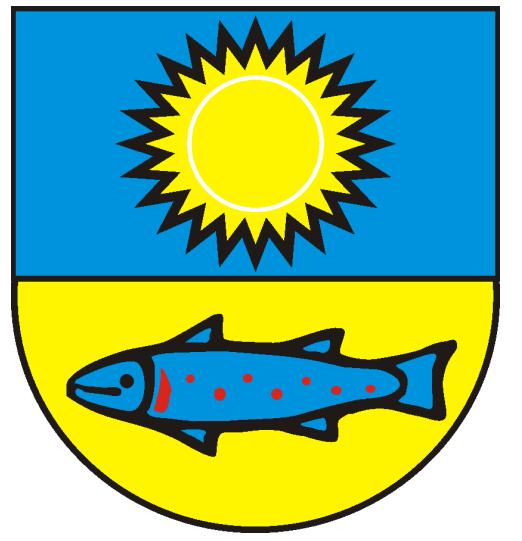
2) Geeignetes Wohnangebot für Ortsansässige mit Innenentwicklung und Anreizen erhalten & schaffen

3) Gute Rahmenbedingungen für Hotellerie und Gewerbe fördern

4) Grundversorgung sowie Freizeit- und Kulturangebot halten

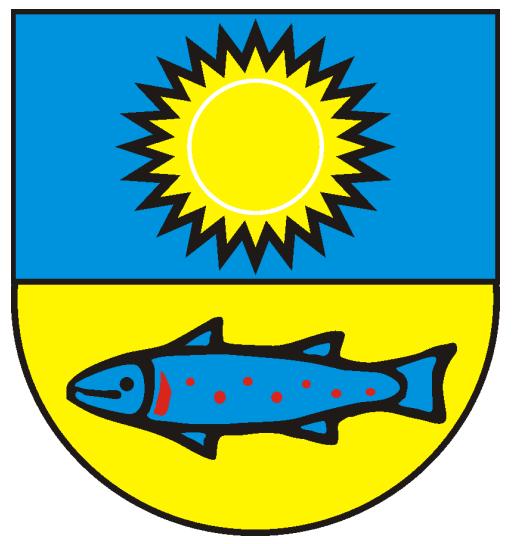
5) Nachhaltige Mobilität und Energieversorgung fördern

1) Landschaft «Silser Ebene und Seen» und «Val Fex», Ortsbilder und Naturwerte erhalten



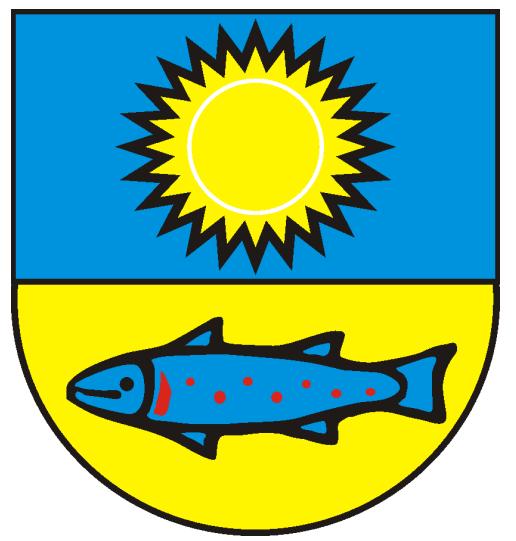
Vergabe der

3. Baurechtsparzelle Seglias



Baurechtsparzelle Seglias 2888

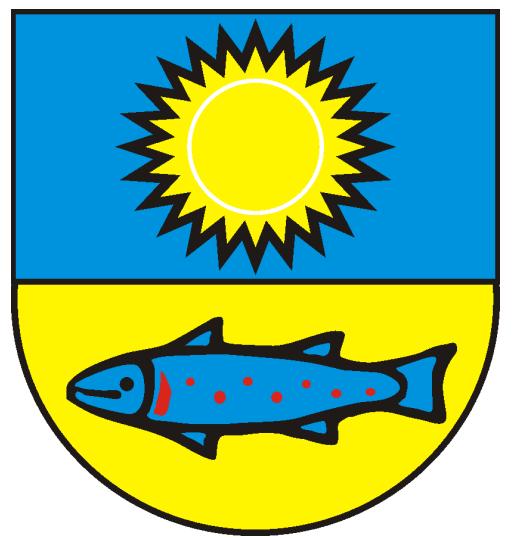




Vergabe 3. Baurechtsparzelle

→ Zeitnahe Schaffung von zusätzlichen 5-7 Erstwohnungen

- Auswahl- und Bewertungskriterien durch Gemeindevorstand verabschiedet
- Ziel: Vergleichbarkeit und Gleichbehandlung
- Veröffentlichung diese Woche
- Drei eingereichte Projekte: zwei Projekte Stockwerkeigentümergemeinschaft und ein Projekt Mietwohnungen
- Baurechtskonditionen wie bei Cooperativa Lagrev
- Vergabe voraussichtlich anfangs 2026



Quartierplan Islas

Übergeordnete räumliche Strategie

2) Geeignetes Wohnangebot
für Ortsansässige mit
Innenentwicklung und
Anreizen erhalten & schaffen

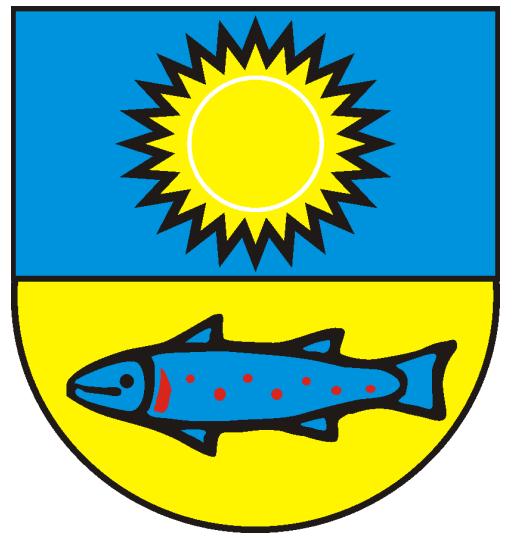
3) Gute
Rahmenbedingungen
für Hotellerie und
Gewerbe fördern

4) Grundversorgung
sowie Freizeit- und
Kulturangebot halten

5) Nachhaltige Mobilität
und Energieversorgung
fördern

1) Landschaft «Silser Ebene und Seen» und «Val Fex», Ortsbilder und Naturwerte erhalten

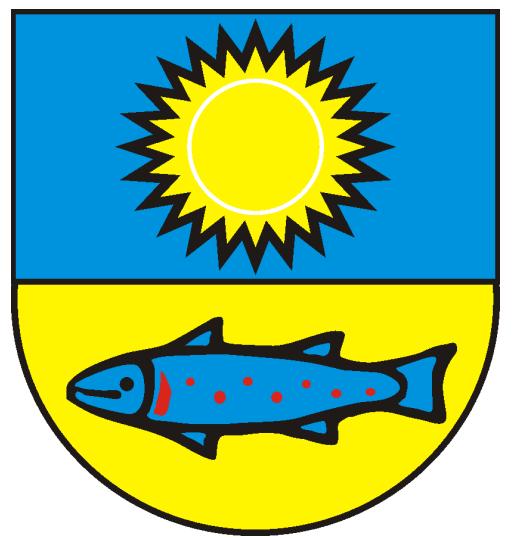
Grundlage für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Sils i. E.



Aktueller Stand Projekt

Wohnbaugenossenschaft

Cooperativa Lagrev



Stand Cooperativa Lagrev

Baugesuch Mehrfamilienhaus

Eingereicht Okt. 23

Einsprachen

Baugesuch sistiert
-> QP-Verfahren

Quartierplananpassung

Absichtserklärung ✓
Einleitungsbeschluss

Einsprachen

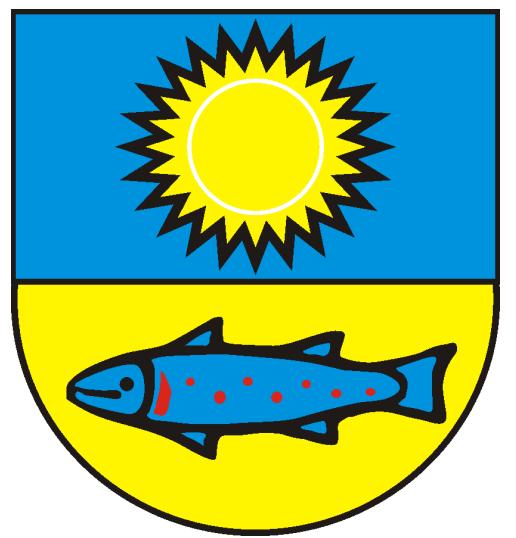
Hängig Obergericht

Baugesuch Tiefgarage

Eingereicht Nov. 24

Einsprachen

Bau-/Einspracheentscheid in
Ausarbeitung



Cooperativa Lagrev

Übergeordnete räumliche Strategie

2) Geeignetes Wohnangebot
für Ortsansässige mit
Innenentwicklung und
Anreizen erhalten & schaffen

3) Gute
Rahmenbedingungen
für Hotellerie und
Gewerbe fördern

4) Grundversorgung
sowie Freizeit- und
Kulturangebot halten

5) Nachhaltige Mobilität
und Energieversorgung
fördern

1) Landschaft «Silser Ebene und Seen» und «Val Fex», Ortsbilder und Naturwerte erhalten

Grundlage für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Sils i. E.

