

Antworten auf Fragen im Zusammenhang mit der Urnenabstimmung von Freitag, 18. Dezember 2020

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Da durch die Durchführung einer Urnenabstimmung die wertvolle Diskussion anlässlich der Gemeindeversammlung verloren geht, haben wir Ihnen in der Botschaft die Möglichkeit geboten, bis zum 4. Dezember 2020 Fragen via sils@segl.ch einzureichen.

Von den total 7 Traktanden haben zwei zu Fragen Anlass gegeben. Zum Traktandum 2 wurde vom Vorstand der «Interessengemeinschaft besorgte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger» ein Flugblatt in die Haushaltungen verteilt, auf welches ebenfalls eingegangen wird.

Spezialkredit über CHF 1,6 Mio. (brutto) für den Bau einer Loipenunterführung beim Hof Coretti

1. Zum Flugblatt

Die erste Aussage der IG, dass bedeutende Projekte ohne die Möglichkeit einer direkten Diskussion zwei Wochen vor dem Amtsantritt des erneuerten Vorstandes zur Abstimmung gebracht werden, ist schlichtweg falsch und irreführend. Die Idee der Loipenunterführung wurde am 23. August 2018 anlässlich einer grossen, jedermann zugänglichen Informationsveranstaltung erstmals vorgestellt. Ein nächster Entscheid erfolgte anlässlich der Budgetversammlung vom 28. November 2019, an welcher das damals mit Fr. 1 Mio. budgetierte Vorhaben gerade einmal zu zwei Fragen führte. Anträge wurden keine gestellt.

Nun zu den 6 Punkten im gelben Flugblatt im Einzelnen:

- **Engadin Arena**

Die Idee der Engadin Arena ist hinlänglich bekannt. Die EP hat verschiedentlich darüber berichtet, z.B. hier:

www.engadinerpost.ch › 2020/11/09 › Engadin-Arena ▼

Wichtiger Zwischenschritt für die «Engadin Arena ...

09.11.2020 — Diese Bikestation bei der Sportarena Promulins steht bereits, grössere Teilprojekte der «Engadin Arena» werden noch Jahre bis zu ihrer ...

archiv.engadinerpost.ch › pdf ▼ PDF

Engadin Arena: Pontresina plant Grossprojekt - PDF-Archiv ...

12.10.2019 — Nach zweijähriger Vorarbeit nimmt die sogenannte «Engadin. Arena», das regionale Projekt zur Förderung des Breitensports im Oberengadin, ...

www.engadinerpost.ch › Investitionen-auch-in-erste-gr... ▼

Investitionen auch in grössere Projekte | Engadiner Post/Posta ...

10.01.2020 — Die Engadin Arena entwickelt sich weiter. Das auf mehrere Jahre ausgelegte Infrastrukturprojekt kommt voran – teils schneller, teils langsamer.

Ebenfalls sind detaillierte Informationen dazu auf der Website der Region Maloja zu finden → <https://www.regio-maloja.ch/Engadin-Arena.html>

- **Grunddienstbarkeitsvertrag**

Seitens des Grundeigentümers liegt die mündliche Zusage für den Bau der Unterführung vor. Selbstverständlich ist diese Zusage anhand des dannzumal bewilligten Projektes in einen Vertrag umzusetzen, der auch im Grundbuch eingetragen wird.

- **Umfassendes Bauverbot**

Beim erwähnten Bauverbot handelt es sich um ein Recht, dass der heutige Grundeigentümer Gian Coretti der Pro Lej da Segl eingeräumt hat. Die Pro Lej da Segl als Berechtigte aus dem Bauverbot hat erklärt, dass sie sich nicht gegen den Bau der Loipenunterführung stellen werde.

- **Bürgergemeinde**

Die Ausscheidung des Eigentums zwischen der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde erfolgte am 16. Dezember 1988. Dabei wurde festgehalten, dass auf den in der sogenannten "Liste A" aufgeführten Grundstücken, wozu auch die in Frage stehende Parzelle 2851 in Traunter Ovas gehört, die Nutzung der Politischen Gemeinde zusteht und diese namentlich berechtigt ist, diese für Infrastrukturen der Gemeinde und andere öffentliche Anlagen in Anspruch zu nehmen.

Der Entscheid anlässlich der Bürgerversammlung vom 30. Juni 2020 erfolgte wohl in Unkenntnis dieser Vertragsbestimmung und zudem äusserst knapp.

1. Eigentum der Bürgergemeinde

1. Die auf beiliegender Liste A aufgeführten Grundstücke, welche Nutzungsvermögen der Gemeinde bilden, gehen ins Eigentum der Bürgergemeinde über.
2. Die Verwaltung der auf dieser separaten Liste aufgeführten Grundstücke erfolgt durch die Politische Gemeinde, welche als Gegenleistung für die Verwaltung die gesamten Nutzungserträge erhält.

Die Nutzung steht ebenfalls der Politischen Gemeinde zu; diese ist namentlich auch berechtigt, Nutzungsvermögen für die Infrastruktur der Gemeinde und für andere öffentliche Anlagen in Anspruch zu nehmen; die Bürgergemeinde ist entsprechend zu begrüssen.

- **Engadin Skimarathon**

Die Verantwortlichen haben sich in einem Leserbrief in der Engadiner Post direkt zum Vorhaben geäußert. Gerne geben wir diesen Text hier wieder:

Einmalige Chance in Sils zur Verbesserung der Loipeninfrastruktur

Das Engadin ist eine der grössten und beliebtesten Langlaufdestinationen im gesamten Alpenraum. Mit dem Engadin Skimarathon von Maloja nach S-chanf findet jährlich das weltweit zweitgrösste Langlaufrennen statt. Vor gut vier Jahren ist das Infrastrukturprojekt Engadin Arena entstanden, welches unter anderem zum Ziel hat, die gesamte Rennstrecke ganzjährig für den Breiten- und Ausdauersport verfügbar zu machen. Projekte der Engadin Arena werden finanziell durch den Kanton unterstützt, darunter auch die Unterquerungen von Strasse und Bach beim Hof Coretti in Sils.

In den letzten Jahren wurden im Bereich der Langlaufinfrastruktur im ganzen Tal bereits sehr viele Investitionen getätigt. Weitere Projekte werden im nächsten Jahr umgesetzt. Eine der grossen Herausforderungen ist die Durchgängigkeit der Marathon-Loipe zu erreichen, so dass die Skier nicht mehr ausgezogen werden müssen. Diesem Ziel würde man mit der Unterquerung von Strasse und Bach beim Hof Coretti einen grossen Schritt näherkommen und die so entstandene zusammenhängende Loipe auf der Silser Ebene enorm an Attraktivität gewinnen. Das umständliche Aus- und Anziehen der Langlauf-Skis fällt damit weg.

In den letzten Jahren wurden verschiedene Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation geprüft. Die vorliegende Lösung mit den Unterquerungen der Strasse und des Baches beim Hof Coretti würde sämtlichen Ansprüchen entsprechen. Der Eingriff ins Landschaftsbild könnte, im Gegensatz zu einer Überführung, auf ein Minimum reduziert werden.

Sils beschreibt sich unter anderem als Langlaufort. Mit der Unterführung gewinnt die Attraktivität des Langlaufsports in Sils massiv ohne das Landschaftsbild zu verschandeln. Der Engadin Skimarathon könnte ebenfalls durch die 10 Meter breite Unterführung geführt und die Strasse müsste für diesen systemrelevanten Grossevent nicht mehr gesperrt werden. Eine Anpassung der Startzeit würde dies problemlos ermöglichen und auch die Wartezeit an den bekannten engen Stellen reduzieren.

Die neue Unterführung in Sils würde die grossen Anstrengungen, welche die Gemeinden zum Wohle des Langlaufsports getätigt haben, perfekt ergänzen. Mit den Beschneiungsanlagen im ganzen Tal, den neuen Brücken in Pontresina, der RhB-Unterführung in Celerina, der möglichen Anpassung der Unterführung bei der Shell Strasse und vieler weiterer Projekte investiert das Engadin in die boomende Sportart Langlauf. Gerade in diesen schwierigen Zeiten ist Langlauf eine krisenresistente Sportart mit einer grossen Wertschöpfung für die Region. Investieren wir deshalb in die Optimierung der dafür notwendigen Infrastruktur.

Loipen Engadin, Monika Giovanoli
Engadin Arena, Franziska Preisig
Engadin Skimarathon, Menduri Kasper

- **Luxus- und Prestigeprojekt**

Der Gemeindevorstand sieht den Nutzen in der Erhöhung der Sicherheit und des Komforts für die Langläufer als einer der Zielgruppen unseres Tourismusortes. Zudem wird eine grosse Lücke im regionalen Loipennetz an einer stark frequentierten Hauptstrasse geschlossen. Die Kosten der Erstellung mögen auf den ersten Blick als hoch erscheinen, jedoch sind die jährlichen Folgekosten relativ bescheiden.

2. Weitere Fragen

Seitens eines Stimmbürgers wurde ein umfassender Fragenkatalog eingereicht, welcher sich um Sicherheitsaspekte kümmert. Konkret wird die Frage gestellt, ob Unfälle geschehen sind und wie schwer diese gewesen sind. Bei der Gemeinde ist ein Fall einer Person dokumentiert, die am 10. Februar 2015 in einem Engadin Bus zu Boden geschleudert wurde, weil der Bus eine Vollbremsung einleiten musste. Auch erfolgen von Zeit zu Zeit von besorgten Gästen Anregungen bei der Gemeinde, doch die Situation zu verbessern bzw. entschärfen.

Bislang gab es an dieser Stelle wohl ungezählte kritische Situationen, aber keinen gravierenden Unfall. Das ist ein grosses Glück, wenn man bedenkt, wie viele Langläuferinnen und Langläufer jeglichen Alters diese Hauptstrasse im Winter täglich, oft unter eher prekären Umständen, überqueren.

Der Gemeindevorstand ist der Meinung, dass wir nicht zuwarten sollten, bis Menschen an diesem gefährlichen Kreuzweg von Loipe und Strasse ernsthaft zu Schaden kommen. Die geplante, neue Unterführung ist sicherlich eine gute und sinnvolle Investition, die vor allem die Sicherheit massiv erhöht und zu einem hindernisfreien, sicheren und unbesorgten Langlaufvergnügen in Sils beiträgt.

Im Weiteren werden viele Fragen technischer Art gestellt, die im Rahmen des Bauprojektes sicher hilfreich sind und geklärt werden.

Wie erwähnt handelt es sich bei den publizierten Plänen um den heutigen Stand. Für das Bauprojekt, welches im Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone dem Kanton als Bewilligungsbehörde eingereicht werden muss, sind noch weitere Details zu klären. Insbesondere ist die Frage der Verkehrsführung während der Bauzeit noch nicht abschliessend geklärt. Zudem werden in den Auflageplänen auch noch die sicherheitsmässig relevanten Einrichtungen abgebildet werden. Die Fragen rund um die Grundwassersituation werden in einem technischen Bericht geklärt.

Nachtrag zum Baurechtsvertrag mit der Furnaria Grond SA, Sils i.E./Segl, betreffend Baurechtsparzelle D3031, Gewerbezone Föglias (Verlängerung Bauvollendungsfrist und Baurechtsdauer)

Die erste Frage befasst sich mit der Übertragbarkeit des Baurechtes bzw. ob dies rechtlich zulässig sei und wer genau der neue Baurechtsnehmer sei.

Wie der Gemeindevorstand 2012 bei der Ausarbeitung des Musterbaurechtsvertrages durch seinen Anwalt belehrt wurde, ist ein Baurechtsnehmer in der Übertragung eines selbständigen Baurechts, wie es in der Gewerbezone begründet wurde, grundsätzlich frei. Im Musterbaurechtsvertrag (und entsprechend in dem mit der Furnaria Grond AG abgeschlossenen Baurechtsvertrag) steht:

"5. Übertragung, Unterbaurechte

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Bei der Übertragung des Baurechts sowie bei der Einräumung von Unterbaurechten am ganzen Baurechtsgrundstück oder an Teilen davon darf kein Baurechtszins vereinbart werden, welche den Baurechtszins des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht der Gemeinde gegenüber dem Baurechtsnehmer jährlich eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

Für die Übertragung des Baurechts und die Einräumung von Unterbaurechten hat die Bauberechtigte die Zustimmung der Gemeinde einzuholen. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung namentlich dann verweigern, wenn der neue Baurechtsnehmer gegenüber der Gemeinde nicht die Übernahme sämtlicher obligatorischer Verpflichtungen aus diesem Vertrag bestätigt (vgl. BSK ZGB II-Isler, 2007, Art. 779c N 9)."

Unser Rechtsberater führte damals aus:

"Das Baurecht muss als übertragbare und vererbliche Personaldienstbarkeit ausgestaltet werden. Die Begründung von Unterbaurechten darf nicht ausgeschlossen werden (Isler, Basler Kommentar, Art. 779 N 28).

Allgemeine Bemerkung betreffend Nutzung nur durch Ortsansässige:

- Eine obligatorische Pflicht des Baurechtsnehmers, in Sils Sitz bzw. Wohnsitz beizubehalten, ist m.E. nicht sinnvoll und vermutlich unzulässig. Wie soll eine solche Pflicht bei Verletzung durchgesetzt werden? Ob bei einer Verletzung der vorzeitige Heimfall herbeigeführt werden könnte, ist unsicher (=teurer Zivilprozess mit unsicherem Ausgang) und kann vertraglich nicht geregelt werden. Schliesslich ist eine solche Regelung betreffend Selbstständigkeit des Baurechts vermutlich unzulässig (vgl. nächster Absatz).

Indirekte Absicherung über Zinsverdoppelung für Auswärtige in Ziff. 6e

- Eine Verpflichtung, wonach ein Verkauf nur an Ortsansässige zulässig ist, ist in Städten (mit grossem Nachfragekreis) zulässig (Isler, Basler Kommentar, Art. 779 N 29); in einer sehr viel kleineren Gemeinde erscheint mir dies aufgrund des zu geringen Nachfragekreises nicht zulässig zu sein. Ist aber der Kreis potenzieller Käufer zu gering, verliert das Baurecht seine "Selbstständigkeit" (Folge: kein Grundstück, Errichtung von Hypotheken nicht möglich).

Im Weiteren ist nicht ersichtlich, wie eine entsprechende Regelung bei Missachtung durchgesetzt werden könnte.

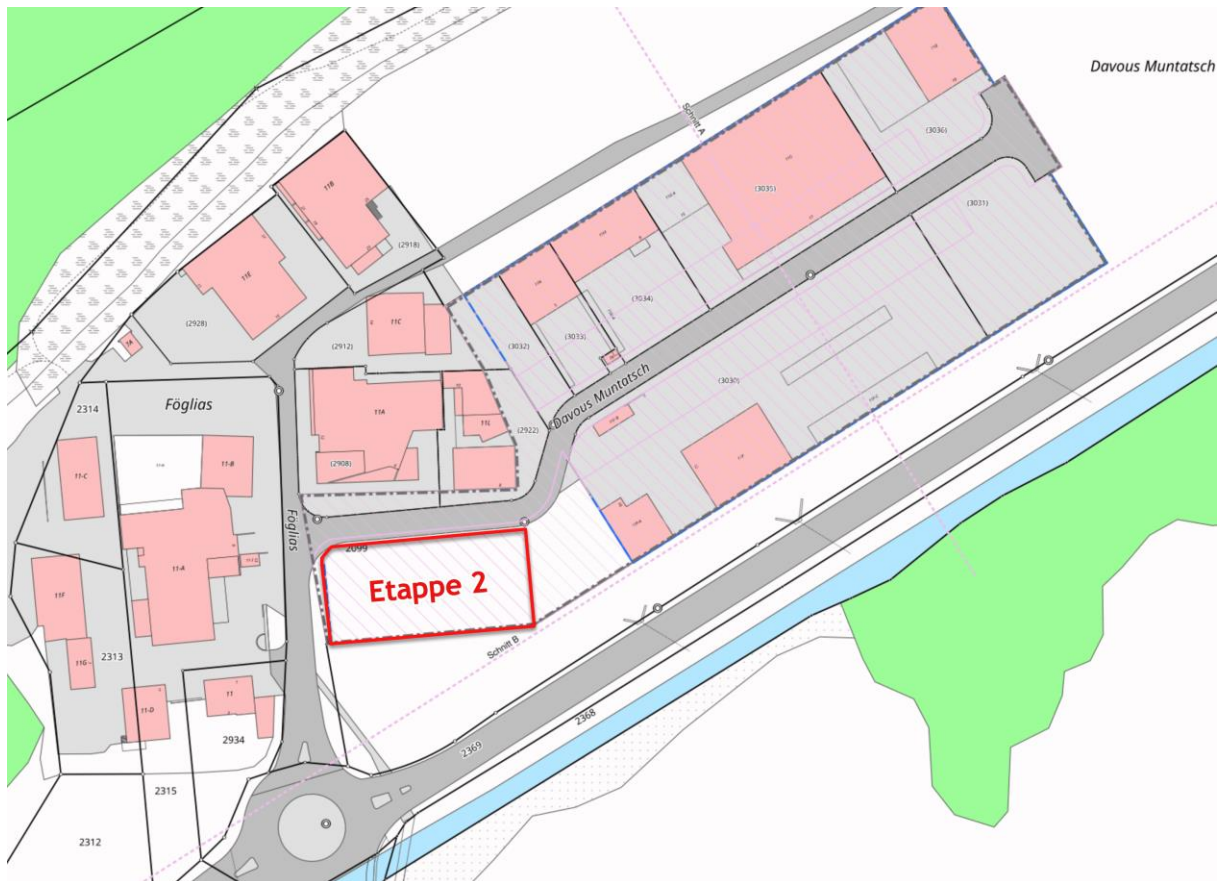
- M.E. ist eine solche (kritische) Regelung auch nicht nötig, zumal die Gemeinde mit dem limitierten Vorkaufsrecht (Ziff. 7) einen Verkauf an Auswärtige verlässlich verhindern kann

Die neue Baurechtsnehmerin soll, wie in der Botschaft erklärt, die Käslin Getränke AG aus Pontresina, mit VR-Präsident Daniel Käslin, sein. Diese will dort eine Brauerei einrichten, weil sie ihren Standort in Pontresina aufgeben muss. Ein entsprechendes Baugesuch wird nächstens publiziert werden.

Ein weiterer Stimmbürger hat die Frage gestellt, warum der Gemeindevorstand es besser findet, wenn eine kleine Bierbrauerei die letzte Parzelle in der Gewerbezone besetzt, statt dass die Gemeinde die Gelegenheit ergreift, selbst die Parzelle für den Bau eines Werkhofes zu nutzen.

Wie in der Botschaft erwähnt, sieht der Gemeindevorstand in der vorliegenden Lösungsvariante den besseren Weg, als den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes wegen Vertragsverletzungen herbeiführen zu wollen. Grundsätzlich ist es zu befürworten, wenn eine Lösung auf privater Basis gefunden wird. Diese führt zusätzlich zu einer erwünschten Diversifikation der sonst tourismus- und baugewerbelastigen Wirtschaftsstruktur im Ort.

Im Weiteren gilt zu erwähnen, dass gemäss Art. 6 Abs. 4 der rechtskräftigen Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Föglias in der sogenannten «Etappe 2» Infrastrukturanlagen und -bauten für die öffentliche Hand zulässig sind.



Wir hoffen, mit der Beantwortung der Fragen zur Klärung beigetragen zu haben und freuen uns auf Ihre Teilnahme an der Urnenabstimmung.

Sils Maria, 8. Dezember 2020

Für den Gemeindevorstand

Der Gemeindepräsident