Botschaft zur Gemeindeversammlung Sils/Segl **von Donnerstag, 21. Juni 2012**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Thematik dieser Gemeindeversammlung, die vollumfänglich die Gewerbezone in Föglias zum Inhalt hat, ist relativ komplex, handelt es sich doch einerseits um diverse Themen der raumplanerischen öffentlichen Grundordnung (öffentliches Recht) und andererseits wiederum um Fragen der Einräumung der privaten Nutzungsrechte (Baurechtsverträge), welche zu behandeln sind. Deshalb werden Sie ausnahmsweise mit einer sehr langen Einleitung bedient. Die Äusserungen zu den einzelnen Traktanden sind dafür entsprechend kurz.

Am 1. Dezember 2005 hat die Gemeindeversammlung den Grundsatzentscheid gefällt, die bestehende Gewerbezone zu erweitern und hat den Gemeindevorstand beauftragt, zwei Varianten zu erarbeiten, eine mit und eine ohne eine Garagierung für den öffentlichen Busverkehr im Oberengadin.

Die beiden erarbeiteten Variantenvorschläge wurden dann anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. April sowie mit der fortgesetzten Versammlung vom 13. Juni 2008 behandelt, aus welchen in der Schlussabstimmung der Antrag um eine Erweiterung um 14'000 m² ohne die Berücksichtigung der Bedürfnisse des öffentlichen Regionalverkehrs als Sieger hervorging.

In der Folge wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Stauffer & Studach, Chur, ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches 14'000 m² Fläche für verschiedenartige Betriebe ermöglicht und dabei eine optimale landschaftliche Einordnung in diesem vom Bund als Landschaft von nationaler Bedeutung klassiertem Gebiet sicherstellt. Als Ziele wurden ein rationelles Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept verfolgt sowie die Auflage, dass Reserven für spätere Nutzung vorhanden sein müssen. Dieses Konzept wurde am 20. Februar 2009 allen direkt interessierten Gewerbetreibenden vorgestellt, worauf diese im Anschluss ihre verbindlichen Anmeldungen für die insgesamt 56 zu vergebenden Abschnitte (Baufelder) von je ca. 5 x 37,5 m eingegeben haben. Der Gemeindevorstand hat darauf die Zuteilungskriterien festgelegt und sich dabei entschieden, eine Mindestzuteilung pro Interessent vorzunehmen und die Übernachtfrage linear zu kürzen.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 1. Mai 2009 wurden Sie über die bisherige Entwicklung orientiert und haben uns dann mit 47:0 Stimmen ermächtigt, die für die Erweiterung der Gewerbezone notwendige Fläche von 14'000 m² bedingungs- und entschädigungslos von der Bürgergemeinde als bisheriger Landeigentümerin zu übernehmen.

Nach der Landübernahme von der Bürgergemeinde im Dezember 2009 wurden die Arbeiten weiter vorangetrieben. Einerseits wurden die planerischen Grundlagen (Zonenplanung, Genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan) wie auch die vertraglichen Details, welche in einen Musterbaurechtsvertrag mündeten, entworfen. Zum anderen wurde die Gefährdung durch Lawinen einer Neubeurteilung unterzogen, wobei diese Resultate in die Schätzung der Erschliessungskosten eingeflossen sind. Alle bisherigen Erkenntnisse sowie der aktuelle Planungsstand hat der Gemeindevorstand den gewerblichen Interessenten anlässlich einer Sitzung am 9. Dezember 2010 dargelegt.

Am 5. Mai 2011 haben wir Sie, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, an einer Gemeindeversammlung über den aktuellen Stand der Planung und die weiteren erforderlichen Schritte orientiert. Aufgrund der Diskussionen anlässlich dieser Versammlung hat sich der Ge-

meine Vorstände dann entschieden, die folgenden Änderungen an der bisherigen Planung vorzunehmen:

- Die Vorgabe einer praktisch allseitig umfassenden, 9 m hohen, einheitlichen Umfassungswand für die Zone wurde zu einer zweistufigen Lösung modifiziert. Dabei soll für die allseitig umfassende Umfassung eine Grundhöhe von 5 m gelten. Darüber hinaus soll eine einheitliche Umfassungswand insoweit Pflicht sein, als über die Grundhöhe von 5 m bis zur Maximalhöhe von 9 m gebaut wird, wobei die Vorschriften zum Generellen Gestaltungsplan das Vorgehen dazu regeln.
- Die Gemeinde finanziert, zu Marktbedingungen, im Sinne einer Anschubfinanzierung sofern die Gemeindeversammlung dieser Idee zustimmt, auf Antrag der einzelnen Interessierten einen Anteil von maximal 40% der Erschliessungskosten pro Gewerbetreibendem vor.
- Der für die Berechnung der Baurechtszinsen massgebende Landwert wurde von CHF 1'000 auf neu CHF 700 reduziert.

Als nächster Schritt wurden dann vom 1. bis zum 31. Dezember 2011 die folgenden Akten zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe aufgelegt:

1. Planungs- und Mitwirkungsbericht
2. Zonenplan 1:2000
3. Genereller Gestaltungsplan 1:1000
4. Genereller Erschliessungsplan 1:1000
5. Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan

Informationshalber wurde zudem auch der Entwurf des Musterbaurechtsvertrags sowie ein Kalkulationsmodell für die Berechnung der Baurechtszinsen veröffentlicht.

Zur Beschleunigung des Verfahrens haben wir die gleichen Unterlagen bereits vor Abschluss der Mitwirkungsaufgabe dem Amt für Raumentwicklung zuhanden der kantonalen Vorprüfung eingereicht, die mit punktuellen geringfügigen Auflagen, mit einem positiven Bescheid endete. Die während der öffentlichen Auflage erfolgten Eingaben und die Stellungnahmen des Gemeindevorstandes sind in der beiliegenden Zusammenstellung zusammengefasst.

Als weiteren, parallelen Schritt hat sich der Gemeindevorstand diesen Frühling entschieden, das Baugesetz hinsichtlich Gebäudehöhe für die heute bestehende Gewerbezone ebenfalls anzupassen. Der Hintergrund ist der Gedanke, dass bezüglich Dachhöhen und -formen eine gewisse Gleichbehandlung gelten sollte, so dass auch in der bestehenden Gewerbezone Flachdächer mit einer Höhe von 9 m möglich sein sollen. Die entsprechende Mitwirkungsaufgabe für diese Anpassung dauerte vom 19. April bis 19. Mai 2012. Die Abstimmung über diese Änderung soll auch der Versammlung vom 21. Juni 2012 stattfinden.

Aufgrund der von den Interessenten zur Ansiedlung in der erweiterten Zone abgegebenen verbindlichen Anmeldungen für den Erwerb von Baufeldern im Baurecht im März 2009 sind wir bisher davon ausgegangen, dass die Etappe 1 innert weniger Jahre komplett genutzt bzw. überbaut werden wird und haben demzufolge das Konzept auch entsprechend erstellt. Nun ist wegen verschiedener exogener Faktoren (Euro-Krise, Annahme der Zweitwohnungsinitiative) eventuell damit zu rechnen, dass die Etappe 1 auch in Teilschritten realisiert werden wird. Um auch für diese Eventualität gewappnet zu sein, wurden Art. 8 und 20 der Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan gegenüber der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nochmals überarbeitet. Ebenfalls wurde ein neuer Art. 24 eingefügt, welcher die Kosten für die Vorfinanzierung der Lawinenschutzwand und der Erschliessungsanlagen als gebundene Aufwendungen definiert. Die Änderungen sind in der nun vorliegenden Fassung hervorgehoben.

Aufgrund des Kostenaufwands zur Planreproduktion und des Umfangs der Materialien werden Ihnen mit dieser Botschaft nur die wichtigsten textlichen Unterlagen zugestellt, zusätzliche Unterlagen können entweder während der Schalteröffnungszeiten (Mo. bis Fr. 9.30 h bis 11.30 h und 14.30 h bis 17.30 h, Feiertage geschlossen) auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden oder Sie können diese auch im Internet auf unserer Homepage unter <http://www.sils.ch/gemeindeversammlung-de.html> abrufen:

1. Planungs- und Mitwirkungsbericht
2. Zonenplan Föglia 1:2000
3. Genereller Gestaltungsplan Föglia 1:1000
4. Genereller Erschliessungsplan 1:1000
5. Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Föglia
6. Musterbaurechtsvertrag
7. Kalkulationsmodell für die Berechnung der Baurechtszinsen
8. Mitwirkungsaufgabe: Stellungnahmen des Gemeindevorstandes zu den während der Auflagefrist eingegangenen Fragen bzw. Anregungen
9. Bericht zur Vorprüfung vom Amt für Raumentwicklung
10. Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission
11. Angepasstes Baugesetz (Art. 14, 26, 32 und 94)

Traktandum 2: Teilrevision Ortsplanung Gewerbezone Föglias

Beim Traktandum 2 werden wir die öffentlich-rechtlichen Teile der Erweiterung der Gewerbezone behandeln. Es handelt sich dabei um die folgenden Planungsmittel, welche Ihnen der Gemeindevorstand beantragt zu genehmigen:

- Zonenplan Föglias 1:2000
- Genereller Gestaltungsplan Föglias 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan Föglias 1:1000
- Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan Föglias

Traktandum 3: Ermächtigung des Vorstandes zum Abschluss von Baurechtsverträgen in der erweiterten Gewerbezone Föglias

Die Kompetenz zum Abschluss von Baurechtsverträgen liegt gemäss Art. 27 Abs. 6 Gemeindeverfassung bei der Gemeindeversammlung. Aus Verfahrens- und Effizienzgründen stellt der Gemeindevorstand Ihnen den Antrag, ihm die Kompetenz zu erteilen, dass er die einzelnen Baurechtsverträge im Zusammenhang mit der Gewerbezonenerweiterung auf Basis des zu verabschiedenden Musterbaurechtsvertrages abschliessen darf.

Traktandum 4: Teilrevision Baugesetz i.S. Gewerbezone Föglias

Hier geht es um die Frage, ob in der bestehenden Gewerbezone auch Gebäude mit Flachdächern und einer Höhe von 9 m erstellt werden dürfen. Dazu wird eine Änderung in den Art. 14, 26, 32 und 94 vorgeschlagen. Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, dieser Gesetzesänderung zuzustimmen.

Sils, 22. Mai 2012

Für den Gemeindevorstand

Der Gemeindepräsident

Beilagen:

1. Vorschriften zum Generellen Gestaltungs- und Erschliessungsplan
2. Musterbaurechtsvertrag
3. Mitwirkungsaufgabe: Stellungnahmen des Gemeindevorstandes zu den während der Auflagefrist eingegangenen Fragen bzw. Anregungen
4. Änderungen Art. 14, 26, 32, 94 Gemeindebaugesetz