Nr.	Themenkreis	gewünschte Änderungen / allg. Fragen	Stellungnahme Gemeindevorstand
1	gewerbl. Nutzung	Der Ausschluss von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben sei aufzuheben.	Gemäss Art. 6 der Vorschriften zum GGP und GEP sind Dienstleistungs- und Handelsbetriebe nicht ganz ausgeschlossen. Die Nutzung wurde nur insofern eingeschränkt, als dass sie lediglich in direkter Verbindung mit einem (produzierenden, verarbeitenden, handwerklichen) Gewerbebetrieb stehen müssen und von untergeordneter Bedeutung sind. Diese Frage ist auch im Zusammenhang mit der von der Bürgergemeinde gewünschten Restriktion bezüglich Vermietungen zu sehen und die Einschränkung somit beizubehalten. An der Ansiedlung in der neuen Zone interessierte Gewerbetreibende haben wiederholt ausgesagt, dass die vorgesehenen Gewerbeflächen für ihre Bedürfnisse zu knapp seien, also müsste es auch in ihrem Sinn sein, dass Betriebe des tertiären Sektors primär ausgeschlossen werden.
2	Busdepot	Warum wird im Baurechtsvertrag die Nutzung als Busdepot für den öffentlichen Regionalverkehr ausgeschlossen?	Es handelt sich hierbei um die Umsetzung des expliziten Willens der Gemeindeversammlung vom 23.4. / 13.6.2008.
3	Wohnnutzung	Wohnnutzung für Personal und Personalkantinen sollen auch in Etappe I möglich sein.	Dieses Thema ist in Art. 6 der Vorschriften geregelt. Angesichts des knappen Bodens ist in erster Linie das Bedürfnis nach neuer Gewerbefläche zu decken. Erst in zweiter Priorität steht im Lichte der planer. Zielsetzungen und Umgebung die Möglichkeit, Personalunterkünfte zu schaffen (siehe auch 1.2. im Planungs- u. Mitwirkungsbericht). Eine Gewerbezone ist für allgemeine Wohnnutzungen (z.B. für Familien) nicht geeignet. Aus diesem Grund ist in Art. 6 Abs. 2 auch die Regelung, dass die erste Erstwohnung in einem Projekt mindestens 80 m² aufweisen muss, aufgehoben. Die Priorisierung des gewerblichen Teils ist raumplanerisch richtig, es darf in einem BLN-Gebiet nicht in erster Linie Wohnbau - und dazu noch zu Sonderkonditionen beim Landerwerb - betrieben werden.eteiligung an der Erweiterung der Zone bedarf unternehmerischen Entscheids, zumindest in einem ersten Schritt reines Gewerbeland zu erwerben, ohne Aussicht auf Nebennutzungen. Der Bonus von ¼ zusätzlicher Wohnfläche, welcher in der zweiten Etappe bei einer gemeinsamen Realisierung von Personalwohnraum nach Baugesetz gewährt wird, sollte genügend Anreiz sein, damit dieser Wohnraum in einem zweiten Schritt auch realisiert wird. Die Möglichkeit, so pro Betrieb rund 160 m² Wohnraum zu erstellen, ist relativ attraktiv und der Wohnraum in einem gemeinsamen Gebäude konzentriert, ist auch vorteilhafter zu realisieren. Das bei der Talstation der Corvatsch-Luftseilbahn realisierte Personalhaus kann als nachahmenswertes Beispiel dienen.
4	gastgewerbl. Wohnnutzung	Es sollen auch Personalunterkünfte für das Gastgewerbe möglich sein.	Die Vorschriften schliessen eine solche Nutzung nicht aus (normale Erstwohnungsverpflichtung wie im ganzen Gemeindegebiet).

Nr.	Themenkreis	gewünschte Änderungen / allg. Fragen	Stellungnahme Gemeindevorstand
5	Nutzungs-wünsche Bürger-gemeinde	Im Art. 7 der Vorschriften sollen in einem neuen Absatz 3 die Forderungen der Bürgergemeinde aufgeführt werden (Vertrag auf Eigentumsübertragung zw. Bürger- und Politischer Gemeinde weitere Vertragsbestimmungen Nr. 5 und 6: Verzicht auf Busdepot reg. öff. Verkehr, Weitervermeitung max. 10% Baurechts- und Geschossfläche, Domizil in Sils vor 13.6.08).	Forderungen sind sinngemäss in die Baurechtsverträge eingeflossen. Das Gebot nach Berücksichtigung von Gewerbetreibenden, die vor dem Stichdatum in Sils domiziliert waren, hat die Behörde beim Abschluss von Baurechtsverträgen zu beachten. Die bisherigen Verhandlungen, einschliesslich der Zuordnung der Baurechtsfelder auf die Interessenten erfolgten ausschliesslich mit solchen Firmen.
6	Flexibilität Vermietung	Einschränkungen bezüglich der Vermietung sind zu gross.	Mit den Limiten betreffend Weitervermietung wird einer diesbezüglichen Forderung der Bürgergemeinde anlässlich der Landabtretung entsprochen. Zudem wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23.4. / 13.6.2008 auch eine Konsultativabstimmung zu dieser Frage durchgeführt mit dem Resultat, dass 52 Personen sich für eine Begrenzung auf 10% der vermietbaren Baurechtsfläche aussprachen und lediglich 10 Personen eine solche Limite bei 40% sahen.
7	Vorgehen bei Unternutzung	Wird auch ein allfällig reduzierter Teil der Wagenburg realisiert, wenn nicht alle Betriebe mitmachen? Welche Auswirkung hätte eine solche Reduktion auf die Erschliessungskosten pro m2?	Aufgrund der verbindlichen Anmeldungen für die erweiterte Gewerbezone geht der Gemeindevorstand davon aus, dass die Etappe I zügig realisiert werden kann. Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, ist die Lage neu zu beurteilen. Das Konzept beinhaltet rein bautechnisch eine flexible Komponente, indem die Zone weniger weit nach Osten ausgedehnt werden kann. Die Erschliessungskosten pro Quadratmeter dürften sich in etwa im gleichen Rahmen wie bei einem Vollausbau bewegen.
8	Freigabe 2. Etappe	Wird Etappe II auch freigegeben, wenn von einer reduzierten Etappe I > 80% genutzt sind?	Grundsätzlich gleiche Beurteilung wie Nr. 7. Der Kopfbau der Etappe II ist ein zentrales gestalterisches Element und demzufolge auch bei einer hypothetisch reduzierten Etappe I erforderlich. Eine Freigabe der Etappe II ist unter den erwähnten Umständen somit nicht ausgeschlossen.
9	Erschliessungs-kosten	Die Kosten (Erschliessung) sind zu hoch und sollen von der Gemeinde vorfinanziert werden und über den Baurechtszins abgegolten werden.	Der Kostenrahmen ist einerseits durch das Erfordernis einer Lawinenmauer und anderseits durch das Konzept ein gutes Stück weit gegeben. Art. 23 der Vorschriften sieht eine Möglichkeit für eine Vorfinanzierung und Abgeltung durch den Baurechtszins vor, wobei der Vorfinanzierungsanteil durch die Gemeinde auf maximal 40% beschränkt ist.

Nr.	Themenkreis	gewünschte Änderungen / allg. Fragen	Stellungnahme Gemeindevorstand
10	Erschliessungs- u. Erstellungs-kosten zu Lasten Bau-rechtsnehmer	Werden die Kosten von der Gemeinde vorgeschossen und haben sich die Baurechtsnehmer lediglich mit CHF 182 pro m2 zu beteiligen?	Dieser Themenkreis ist in Art. 20 & ff. der Vorschriften zum GGP und GEP Föglias geregelt. Die publizierten Kosten basieren auf Schätzungen nach heutigem Wissensstand und werden im weiteren Projektverlauf vertieft, also möglicherweise noch verändert. Dabei umfassen die Kosten von Fr. 182/m2 die Aufwendungen für die Erstellung der Erschliessungsstrasse mit Wendeplatz (inkl. Palisade beim Wendeplatz) und die Erstellung der Lawinenschutzwand (entsprechend Vorschriften Art. 21 Abs. 1 sowie Art. 22 und entsprechend Baurechtsvertrag Ziff. 9 b). Weitere die Baurechtsnehmer treffende Erstellungs-/Erschliessungskosten sind in Art. 21 und 22 Abs. 2 der Vorschriften aufgeführt (Anschlussgebühren Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.). Vor Baubeginn der Erschliessungsanlagen sind die durch die Baurechtsnehmer zu tragenden Kosten sicherzustellen bzw. mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags zu bezahlen und allfällige Sonderregelungen für die Finanzierung (Art. 23 der Vorschriften) müssen abgeschlossen sein.
11	Erdwall	Wall, eventuell mit Bepflanzung statt Gebäude bzw. Einfriedung und Palisade	Durch die Erweiterung der Gewerbezone wird eine Fläche von 14'000 m2 (wenn man den heute schon bestehenden zonenwidrigen Parkplatz nicht berücksichtigt) der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und kann voll gewerblich ausgenutzt werden. Für den Gemeindevorstand steht es ausser Frage, durch einen Wall, der viel Land beansprucht, noch zusätzlich landwirtschaftliche Fläche zu beanspruchen. Die alternative Lösung eines Walls innerhalb der neuen Gewerbezone kommt aus Kostenüberlegungen nicht in Frage, weil die Nutzfläche sich stark reduzieren würde und somit die Kosten auf weniger nutzbare m2 zu verteilen wären.
12	Gestaltung	Art. 9: das Erscheinungsbild soll aufgelockerte, nicht einheitliche Fassaden und Dächer beinhalten.	Hier verweist der Gemeindevorstand auf den Planungs- und Mitwirkungsbericht, 1.2. Zielsetzungen. Dort wird klar erwähnt, dass aufgrund der Grösse und der landschaftsschutzmässigen Rahmenbedingungen (BLN-Gebiet) eine geordnete Bebauung mit möglichst einheitlicher Gestaltung als Anforderung gestellt wird.
13	Dachgestaltung	Pult- und Steildach sollen möglich sein.	siehe Nr. 12, des weiteren: Hinter der ersten Stufe der Umfassungswand bis 5 m Höhe (Firsthöhe) sind Pult- wie Steildächer möglich, darüber nicht.
14	Verbindung zur bisherigen Gewerbezone	Es wird eine befahrbare Strasse als direkte Verbindung zwischen der Baurechtsparzelle 2918, bestehende Gewerbezone, und der neu einzuzonenden Fläche gewünscht.	Die Erschliessung des als Wagenburg konzipierten Gewerbeparks ist über eine zentrale Erschliessungsstrasse vorgesehen. Der Wunsch nach einer direkten Verbindung ist verständlich, wird aber aus Gründen der Lawinensicherheit nicht machbar sein

Nr.	Themenkreis	gewünschte Änderungen / allg. Fragen	Stellungnahme Gemeindevorstand
15	Viehtrieb / Wanderweg	Entflechtung Wanderer und Viehtrieb. Es soll hinter der Gewerbezone ein separater Pfad für Wanderer angelegt werden und der bisherige von Wanderern und Vieh gemeinsam genutzte Weg hinter der Gewerbezone soll auf etwa 2 Meter verbreitert werden und nur noch für den Viehtrieb genutzt werden.	Diesem Anliegen kann nicht entsprochen werden. In dem nördlich an die bestehende Gewerbezone angrenzenden Bereich der Parzelle 2965 ist im Naturschutzinventar ein Flachmoor ausgeschieden. Eine Verbreiterung bzw. ein separater Weg würde mit grösster Wahrscheinlichkeit im erforderlichen BAB-Verfahren abgelehnt werden. Aus Sicht des Gemeindevorstandes spricht nichts dagegen, dass die bestehende Strasse, welche die heutige Gewerbezone quert (zwischen Parz. 2928/2918 und 2908/2912) für den Viehtrieb genutzt wird. Alternative, dass die bestehende Strasse, welche die heutige Gewerbezone quert (zwischen Parz. 2928/2918 und 2908/2912), für den Viehtrieb genutzt würde. Eine weitere Alternative, die geprüft werden könnte, wäre, ob allenfalls der Viehtrieb südlich vor der Gewerbezone durchgeführt werden könnte.
16	Aushubmaterial	Kann mit dem Aushubmaterial der Gewerbezone eine Aufschüttung in der Landwirtschaftszone vor dem Biotop (Naturschutzgebiet) gemacht werden?	Soweit nicht das Flachmoor (siehe Nr. 15) betroffen ist, kann dies in Betracht gezogen werden.