



Gemeinde
SEEWIS i. P.

Gemeindeversammlung

Protokoll

Gemeindeversammlung Nr. 03/25 vom 12. September 2025

Leitung: Kurt Kuster, Gemeindepräsident
Protokoll: Marco Kehl, Gemeindeschreiber

Anwesend: 80 Stimmberechtigte und 7 Gäste

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
 2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2025
 3. Teilrevision Ortsplanung Gemeinde Seewis
 4. Mitteilungen und Umfrage
-

Begrüssung

Der Gemeindepräsident (GP) Kurt Kuster begrüsst die Anwesenden zur dritten Gemeindeversammlung im Jahr 2025.

Zuhanden des Protokolls macht er folgende Feststellungen:

- Die Einladung zur Gemeindeversammlung ist ordnungsgemäss erfolgt.
 - Die Traktanden wurden rechtzeitig im Amtsblatt veröffentlicht.
 - Die Botschaft wurde fristgerecht an alle Haushalte zugestellt.
 - Ergänzungen oder Änderungen an den Traktanden werden nicht gewünscht.
-

1. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und gewählt:

- Andreas Gansner-Roffler und
 - Hans Dal Ponte.
-

2. Protokollgenehmigung

Das Protokoll Nr. 2 der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2025 wurde während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.
Das Protokoll ist somit genehmigt.

3. Teilrevision Ortsplanung Gemeinde Seewis

GP Kuster stellt die Hintergründe und Inhalte der Teilrevision Ortsplanung vor.

Ausgangslage

Das Schweizer Stimmvolk hat 2013 der Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen und sich damit klar für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und gegen eine weitere Zersiedlung der Landschaft ausgesprochen. Siedlungen sind, wo immer möglich, nach innen zu entwickeln und Bauzonenreserven zu reduzieren.

Seit dem 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft, welches insbesondere die Baulandmobilisierung sowie den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend stärkt. Diese Gesetzesrevision verpflichtet die Gemeinden zur grundlegenden Überarbeitung ihrer Ortsplanung.

Ziele der Revision

Mit der Teilrevision erfüllt die Gemeinde Seewis die gesetzlichen Vorgaben. Grundlage bilden das kommunale räumliche Leitbild und die darin festgelegten Strategien.

Der Gemeindevorstand orientiert sich nicht an der kantonalen Wachstumsprognose, sondern geht von leicht steigenden Einwohnerzahlen aus. Ziel ist eine verlässliche Planungsgrundlage für die nächsten 15 Jahre, die ein moderates Wachstum von Bevölkerung und Arbeitsplätzen ermöglicht.

Ablauf der Ortsplanung

Für die fachliche Aufbereitung wurde das Planungsbüro plan-idee, Landquart beauftragt. Zur Begleitung setzte die Gemeinde eine Planungskommission ein. Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat den Entwurf der Ortsplanung vorgeprüft und am 17. März 2023 einen Vorprüfungsbericht verfasst. Das ARE stellt grundsätzlich fest: «Die Gemeinde Seewis hat mit den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen eine gute Grundlage für eine neue Ortsplanung geschaffen.

Die Bevölkerung konnte sich über verschiedene Kanäle mit der vorliegenden Revision auseinandersetzen und Vorschläge einbringen. Neben Gesprächen mit dem Gemeindevorstand wurden zwei Mitwirkungsaufgaben durchgeführt. Innerhalb der Auflagefristen gingen zahlreiche Vorschläge und Anträge ein, die geprüft und soweit möglich berücksichtigt wurden.

Bauzonenreduktion

Die Gemeinde Seewis verfügt über grosszügige Baulandreserven. Sie hat derzeit knapp 62'400 m² nicht verbautes Bauland, welches aus- oder rückgezont werden muss. Bei Annahme der Vorlage verbleiben noch rund 29'400 m² unverbautes Bauland.

Für die Reduktion in der Kern-, Dorf- und Wohnzone hat der Kanton Graubünden eine Wegleitung mit der Reihenfolge der Aus- und Rückzonungen erstellt:

1. Nicht erschlossene / nicht überbaubare WMZ am Siedlungsrand sowie ortsbaulich bedeutende Freiräume
2. Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand
3. Nicht erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers
4. Erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers

GP Kuster zeigt Kartenausschnitte vom Dorf, Pardisla, Saldos und Schmitten. Er legt den Fokus dabei auf die betroffenen Parzellen und erklärt die neue Zonenzuscheidung.

Baulandmobilisierung

Gemäss KRG Art. 19g müssen Baulandreserven mit einer Bauverpflichtung während 2 - 8 Jahren überbaut werden. Die Überbauungsfrist wird im Baugesetz Art. 15 definiert und die betroffenen Liegenschaften im Zonenplan gekennzeichnet.

In der Vorlage ist die Frist der Bauverpflichtung von sechs Jahren nach Inkraftsetzung der Revision des Kantons Graubünden vorgesehen.

Baugesetz

Das neue Baugesetz der Gemeinde Seewis sieht folgende Hauptänderungen vor:

- Art. 18: Mehrwertabgabe von 30% bei Einzonungen
- Art. 22: Gebäudelänge 20 m für Dorfzone (bisher frei) und Wohnzone (bisher 15 m)
Auf den grossen Grenzabstand in der Wohnzone (bisher 6 m) wird verzichtet.
Dorf- und Wohnzone neu 3 m
- Art. 23: Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses von 80%
- Art. 28: Erhöhung Fläche Kleinbauten auf 45 m², bisher 35 m²
- Art. 35: Neue Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen
- Art. 37: Neue Grünzone
- Art. 65: Anpassungen Bewilligungsverfahren von Solaranlagen an die gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts
- Art. 72: Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten und für Hotels sind 1/2 der Pflichtparkplätze unterirdisch oder im Innern des Gebäudes zu erstellen. Ausnahmen in Kern- und Dorfzone

Entschädigung

Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (materielle Enteignung), besteht ein Anspruch auf volle Entschädigung gemäss KRG Art. 98.

Voraussetzungen für Entschädigungspflicht bei materieller Enteignung sind:

- Schwerwiegender Eingriff in das Grundeigentum und
- Hohe Wahrscheinlichkeit, dass das Grundstück zum Zeitpunkt der Planänderung hätte überbaut werden können

Diskussion

GP Kuster eröffnet die Diskussion.

■■■■■: Gehören die Grünzone und die Zone für Klein- und Nebengebäude nicht zur Wohn-, Misch- und Zentrumszone?

GP Kuster: Ja, beide sind Bauzonen mit beschränkter Nutzung. Eine spätere Einzonung in eine Wohnzone würde die Mehrwertabgabe nicht betreffen.

■■■■■: Per welchem Stichtag wurden die 62'400m² unüberbautes Bauland erhoben?

Tanja Bischofsberger: Die Daten wurden im März 2025 erhoben.

■■■■■: Betrifft die Teilrevision die Parzelle 472, Höfliweg in Pardisla (ca. 1'200 m²)?

GP Kuster: Die Parzelle 472 wurde bereits im rechtsgültigen Zonenplan teilweise ausgezont.

■■■■■: Die Mindestausschöpfung von 80%, bzw. eine Überbauungsziffer zwischen 0.32 und 0.40 ist sehr gering. Warum schränkt man sicher derart ein?

Tanja Bischofsberger: Die Mindestausschöpfung von 80% ist eine Vorgabe des Kantons Graubünden.

■■■■■: Die Mindestausschöpfung ist für Neubauten nachvollziehbar. Die Grundeigentümer mit bestehenden Wohnbauten sind jedoch benachteiligt. Zudem ist der Spielraum in dieser Bandbreite sehr klein.

Tanja Bischofsberger und GP Kuster betätigen dies. Diese Auflage hat der Kanton Graubünden im Richtplan vom 20.3.2018 festgelegt.

■■■■■: In welche Zone wird die Parzelle 761 in Tamära, Seewis Dorf rückgezont?

GP Kuster: In eine Zone für Klein- und Nebengebäude.

■■■■■: Wie hoch sind die Chancen auf eine Entschädigung bei einer Auszonung und wer trägt die Kosten eines allfälligen Weiterzugs ans Obergericht?

GP Kuster: KRG Art. 98 regelt die Entschädigung bei materieller Enteignung. Nach Rechtskraft der Teilrevision können Betroffene innerhalb von zwei Jahren schriftlich bei der Gemeinde ein Begehren stellen. Die Kantonale Enteignungskommission entscheidet über die Höhe der Entschädigungen. Deren Entscheide sind beim Obergericht anfechtbar. Zu den möglichen Gerichtskosten kann keine Aussage gemacht werden.

■■■■■: Warum wurde in Saldos die Parzelle 1705 in eine Grünzone rückgezont und die Parzelle 467 mit einer Bauverpflichtung belegt? Und warum sollen die Parzellen in Saldos überhaupt noch überbaut werden, wo sie doch in einem Rutschhang liegen? Jeder Neubau beeinträchtigt die bestehenden Häuser.

GP Kuster: Die Umsetzung erfolgt nach raumplanerischen Kriterien. Es gibt Baulücken, wo es Sinn macht, dass diese geschlossen werden. Bezüglich Parzelle 1705 weist er darauf hin, dass die betroffenen Eigentümer mit der Rückzonung in eine Grünzone zugestimmt haben.

Tanja Bischofsberger: Die Situation wurde mit unserem Juristen besprochen. Wird innerhalb der Frist nicht gebaut, erfolgt eine Rückzonung – unabhängig von den Gründen.

■■■■■: Die Parzelle 1634 unterhalb der Kirche Seewis Dorf liegt in einem gültigen Quartierplan. Eine Rückzonung in die Grünzone sei unverständlich; das Ortsbild werde nicht beeinträchtigt. Der Schutz des Ortsbildes sei ihm dennoch wichtig.

GP Kuster: Der Quartierplan Prada wurde vor dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erstellt. Laut ISOS haben die Parzellen bei der Kirche einen hohen Stellenwert für das Ortsbild - als Vordergrund der Altbauung, für die Ablesbarkeit des historischen Bebauungsrandes in der talseitigen Ansicht sowie auch für die Fernwirkung der Kirche.

■■■■■ und ■■■■■ unterstützen die Aussagen von ■■■■■. Ihrer Ansicht nach hat die Umsetzung des Quartierplans Vorrang. Die Sicht auf die Kirche werde dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

■■■■■: Begrüssst den durchgeführten Austausch des Gemeindevorstandes mit den Grundeigentümern, betont jedoch die Unsicherheit über die Höhe der Entschädigung einer materiellen Enteignung. Zudem sei die Bauverpflichtung von sechs Jahren sehr knapp bemessen, da Baufachkräfte fehlen. ■■■■■ fordert eine schriftliche Bestätigung zur Entschädigung durch den Kanton Graubünden. Eine Rückzonung sei ohnehin sehr einschneidend.

GP Kuster: Die Abwicklung der Entschädigungen ist vom Kanton Graubünden vorgegeben. Der Prozess und die Kriterien sind im KRG Art. 98 geregelt. Die kantonale Enteignungskommission behandelt die Anträge erst nach Rechtskraft der Teilrevision.

■■■■■: Was umfasst «Teilrevision Verkehr»

Tanja Bischofsberger: Anpassungen bei Bike- und Wanderwegen sowie Ähnliches.

■■■■■: Kündigt einen Antrag nach der Hauptabstimmung an.

Anträge

Antrag 1 ■■■■■

Die Parzelle 1634 soll nicht in eine Grünzone rückgezont werden, sondern wie die restlichen Parzellen des Quartierplans Prada in der Wohnzone mit Bauverpflichtung verbleiben.

- Der Antrag wird mit 51 JA-Stimmen angenommen.

Antrag 2 ■■■■■ und ■■■■■

Die Bauverpflichtung soll nicht wie vorgeschlagen sechs Jahre, sondern acht Jahre betragen.

- Der Antrag wird mit 52 JA-Stimmen angenommen.

Antrag 3 Gemeindevorstand / Beschluss

Der Gemeindevorstand beantragt, der Gemeindeversammlung der Teilrevision Ortsplanung Gemeinde Seewis mit den zugestimmten Anträgen zu Parzelle 1634 (Beibehaltung Wohnzone mit Bauverpflichtung) und der Anzahl Jahren bei der Bauverpflichtung (acht Jahre) mit folgenden Planungsmitteln zuzustimmen:

- Baugesetz Gemeinde Seewis
- Zonenplan 1:2'000, Seewis Dorf
- Zonenplan 1:2'000, Pardisla / Schmitten / Saldos
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Landschaft - Teil Ost
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Landschaft - Teil West
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Seewis Dorf; Teilrevision Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Pardisla / Schmitten / Saldos; Teilrevision Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, Landschaft - Teil Ost; Teilrevision Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, Landschaft - Teil West; Teilrevision Verkehr

➤ Der Antrag wird mit 67 JA-Stimmen gegen 5 NEIN-Stimmen und 8 Enthaltungen angenommen.

Antrag 4

Bei einer späteren Einzonung sollen zuerst die Parzellen prioritär eingezont werden, welche in der Teilrevision Ortsplanung 2025 umgezont wurden.

➤ Der Antrag wird mit 57 JA-Stimmen angenommen.

4. Mitteilungen und Umfrage**Veranstaltungen**

- 13. September 2025 Jubiläum 150 Jahre Kurhaus und 55 Jahre Rehaklinik
- 4./5. Oktober 2025 Alp Spektakel
- 16. Oktober 2025 Infoanlass «Wasserversorgung Obere Druckzone»

Nächste Gemeindeversammlungen

- 7. November 2025 Wasserversorgung «Obere Druckzone»
- 5. Dezember 2025 Budget 2026 und Wahlen

Ende der Sitzung: 22.00 Uhr

Der Gemeindepräsident:
Kurt Kuster

Der Protokollführer:
Marco Kehl