



Gemeindeversammlung
Freitag, 12. September 2025



zu Handen Protokoll

- Die **Traktandenliste** wurde termingerecht im Bezirksamtsblatt und auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.
- Die **Botschaft** wurde allen Haushalten rechtzeitig zugestellt.
- Die **Unterlagen** wurden auf der Webseite der Gemeinde unter *www.seewis.ch/behörden/gemeindeversammlung* aufgeschaltet und konnten bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.



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



Wahl der Stimmenzähler



Protokoll der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2025

Das Protokoll wurde während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
In dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.

Somit gilt das Protokoll als **genehmigt**.





Teilrevision Ortsplanung Seewis

Tanja Bischofberger, Plan-Idee + Kurt Kuster, Gemeinde Seewis



Agenda

1. Ausgangslage
2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung
3. Fragen und Diskussion
4. Anträge
5. Beschluss



Warum eine Revision der Ortsplanung?

- Die heutige Ortsplanung stammt aus dem **Jahr 2009**.
Die Ortsplanungen sind grundsätzlich **alle 15 Jahre** zu überprüfen und den geänderten Verhältnissen anzupassen.
- **Übergeordnete Vorgaben haben sich geändert**
 - 2014 Revision eidg. Raumplanungsgesetz (RPG)
(*Ja Stimmen: CH: 63% / GR: 61.5% / Seewis: 66%*)
 - 2016 Zweitwohnungsgesetz
 - 2019 revidiertes kantonales Raumplanungsgesetz (KRG)



Zersiedelung stoppen



Baulandhortung unterbinden



Mobilisierung der inneren Reserven



Auftrag

- Die **Umsetzung** des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist ein **demokratischer Auftrag** der Schweizer- und Bündner Stimmbevölkerung.
- Es ist die **Aufgabe der Exekutive** (Kanton / Gemeinden) diesen Auftrag umzusetzen.
- Über die Ortsplanung **entscheiden** die **Stimmbürger/innen** der Gemeinde Seewis, vorbehalten bleibt die Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden.



Umsetzung Revision RPG

**Kantonaler Richtplan
Teil Siedlung (KRIP-S)**

A) Bauzone haushälterisch nutzen

- Innenentwicklungspotenziale nutzen
- Mindestausnützung sicherstellen

B) Bauzonen auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausrichten

- Lage und Grösse der Bauzone überprüfen

C) Verfügbarkeit von Bauland sicherstellen

- Massnahmen zur Mobilisierung von Bauland treffen

D) Siedlungsentwicklung auf Basis eines Leitbildes

- Strategie zur Siedlungsentwicklung erstellen



1. Ausgangslage

A) Bauzone haushälterisch nutzen

- Die **Mindestausschöpfung** des Nutzungsmasses wird gesetzlich sichergestellt. (*Richtplan Kanton GR, 20.3.2018*)
➡ Vorgabe für alle Gemeinden.
- Die Ausschöpfung der baulichen Dichte beträgt mind. **80%**.
➡ Überbauungsziffer (ÜZ) **0.32 bis 0.40**



B) Bauzonen auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausrichten

- Seewis wurde als **C-Gemeinde** mit **überdimensionierten Bauzonen** eingestuft.
- Die Kern-, Dorf- und Wohnzonen (**WMZ**) sind soweit **zu reduzieren**, dass die Gemeinde den erwarteten Bedarf für die zusätzlichen Einwohner decken kann.

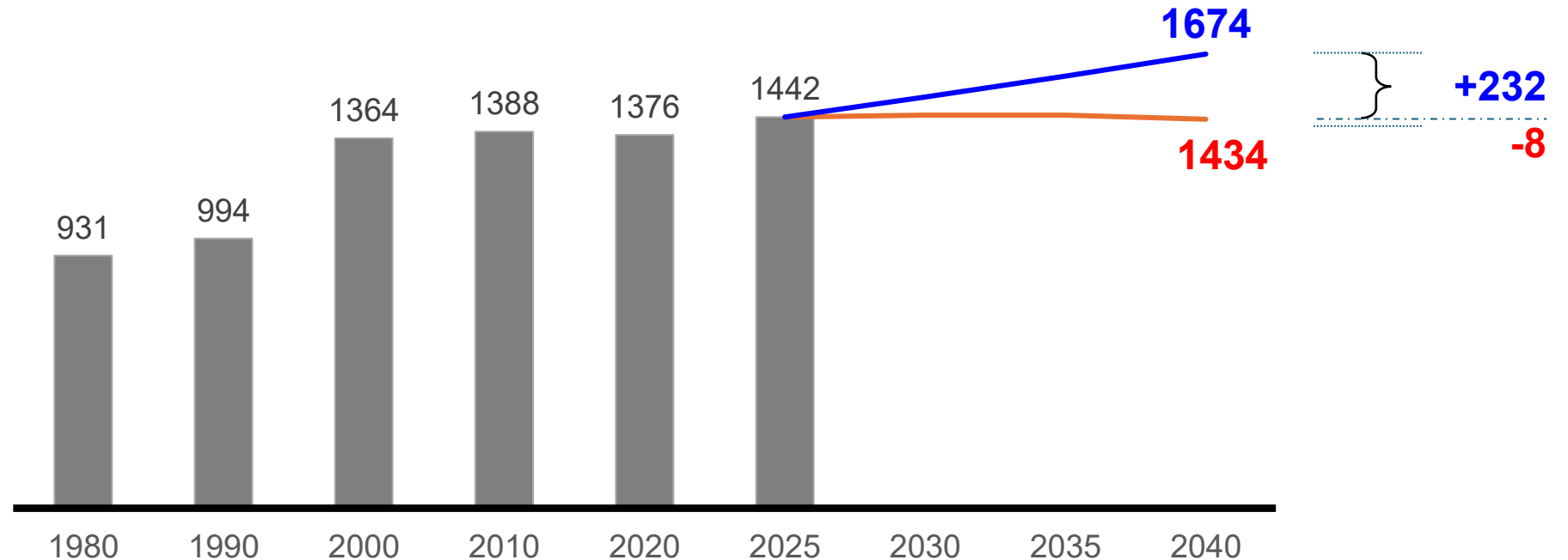


1. Ausgangslage

Traktandum 3

Entwicklungsprognosen Seewiser Bevölkerung

- Der **Kanton Graubünden** prognostiziert eine **Stagnation**
- Die **Gemeinde Seewis** rechnet mit einem **Zuwachs** von **+1%**





1. Ausgangslage

Traktandum 3

Seewis verfügt über **6.2 ha** nicht überbaute Grundstücke in den WMZ-Zonen

Nutzungszonen	Bauzone Total m ²	Überbauungsstand		
		Überbaut m ²	nicht überbaut m ²	überbaut %
Kernzone	25'356	25'356	0	100%
Dorfzone	125'320	105'081	20'239	84%
Wohnzone	204'706	162'553	42'154	79%
Subtotal WMZ	355'382	292'990	62'393	82%



C) Verfügbarkeit von Bauland sicherstellen (1/3)

- Bauland soll grundsätzlich innert einer bestimmten Frist (2 – 8 Jahre) seiner Bestimmung, nämlich der Überbauung, zugeführt werden (KRG Art. 19g).
- Die Überbauungsfrist wird im Baugesetz (Art. 15) definiert und die betroffenen Liegenschaften respektive Teile von Liegenschaften im Zonenplan gekennzeichnet.
- Entsprechende Bauparzellen werden mit einer **Bauverpflichtung** von **6 Jahren** belegt.



C) Verfügbarkeit von Bauland sicherstellen (2/3)

- Die **Überbauungspflicht** gilt als **erfüllt**, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu **mind. 50%** ausgeschöpft ist (KRG Art. 19g).
- Nach Ablauf der Frist ohne eine Überbauung stehen der Gemeinde folgende Massnahmen zur Verfügung:
 - Ausübung gesetzliches Kaufrecht
 - Entlassung aus der Bauzone, sofern planerisch sinnvoll



C) Verfügbarkeit von Bauland sicherstellen (3/3)

- Bedingungen für die Ausübung eines Kaufrechts:
 - Vorliegen ausgewiesener Nachfrage nach Baugrundstücken
 - Eine Nachfrist von max. 2 Jahren ist ungenutzt abgelaufen
 - Überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme

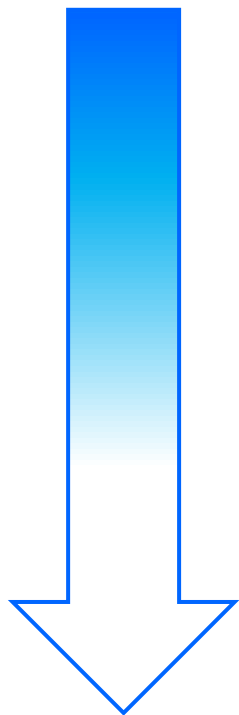
- Die Gemeinde sorgt dafür, dass übernommene Grundstücke so schnell wie möglich der Überbauung zugeführt werden.



1. Ausgangslage

Generelles Vorgehen bei der Reduktion WMZ

(gemäss Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf Kanton GR)



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



2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Umsetzung in der Gemeinde Seewis i. P. (1/4)

Gemeindevorstand

Strategie, Freigabe und Beschlussfassung

Planungskommission (bis nach VP)

Vorbereitende Kommission:

- Nina Gansner, Gemeindepräsidentin
- Christian Aebli, Gemeindevorstand
- Jürg Tarnutzer, Gemeindeschreiber
- Kuster Kurt, Präsident Baukommission

Fachliche Begleitung

Raumplanung:

- Tanja Bischofberger, Plan-Idee
- Jakob Müller, R+K Raumplanung

Recht:

- Dr. Duri Pally

Gremien

Planungskommission⁺ (nach VP)

Inhaltliche Überarbeitung:

- Kurt Kuster, Gemeindepräsident
- Jakob Egger, Gemeindevorstand
- Christian Aebli, Mitglied
- Johann Peter Aebli, Mitglied (bis Jan. 24)
- Adrian Belz, Mitglied
- Nina Gansner, Mitglied
- Urs Hardegger, Mitglied
- Christian Jegen, Mitglied
- Sarah Vogel, Mitglied



2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Umsetzung in der Gemeinde Seewis i. P. (2/4)

Zeitraum	Schritt
Bis März 2022	Erarbeitung Grundlagen und Entwurf
April 2022 – März 2023	Kantonale Vorprüfung
April 2023 – Mai 2024	Inhaltliche Überarbeitung
14. Juni – 15. Juli 2024	1. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
August – Dezember 2024	Behandlung der Einwendungen
Januar – Februar 2025	Beantwortung der Mitwirkungen
1. April – 2. Mai 2025	2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
Mai – Juli 2025	Beantwortung der Mitwirkungen
12. September 2025	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
(noch offen)	Genehmigung Regierung Kanton GR

2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Umsetzung in der Gemeinde Seewis i. P. (3/4)



RPG-konforme Planung, damit Planungszone obsolet wird und **Planungssicherheit** für Bauvorhaben besteht

- Die Gemeinde Seewis i.P. führt eine Teilrevision der Ortsplanung durch.
- Unsere Anliegen betreffend Gestaltung und Parkierung in der **Kernzone und HGZ** werden in der 2. Teilrevision der Ortsplanung erarbeitet.
- Der aktuelle **Fokus** liegt auf der **Baulandmobilisierung** und **Aus- und Rückzonungen** am **Siedlungsrand**.



2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Umsetzung in der Gemeinde Seewis i. P. (4/4)

- Parzellen in gültigen **Quartierplänen** sollen mit einer Bauverpflichtung überbaut werden.
- Bei Parzellen am Waldrand wird der **Waldabstand** in die “Grünzone” umgezont.
- Wege und Strassen werden in “Zone für übriges Gemeindegebiet” umgezont (Eigentum bleibt bestehen).
- Parzellen mit Ausnutzung der **ÜZ kleiner als 50%** werden auf vorhandene Überbaumungsmöglichkeit überprüft.



2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

- **1. Mitwirkungsaufgabe** im Sommer 2024 mit Informationsanlass und Gesprächsstunden (39 Mitwirkungen und diverse Gespräche)
- Als Resultat daraus für die überarbeitete Teilrevision noch einmal eine komplette **2. Mitwirkungsaufgabe** (1. April bis 2. Mai 2025). Bei der 2. Mitwirkungsaufgabe gingen 19 Mitwirkungen ein.
- Die Anträge wurden schriftlich beantwortet und die Änderungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht dokumentiert.



Anpassungen Baugesetz (1/2)

- Art. 15: Baulandmobilisierung
Überbauungspflicht von **6 Jahren**
- Art. 18: Mehrwertabgabe von **30%** bei Einzonungen
- Art. 22: Gebäudelänge **20 m** für Dorfzone (bisher frei) und Wohnzone (bisher 15 m)

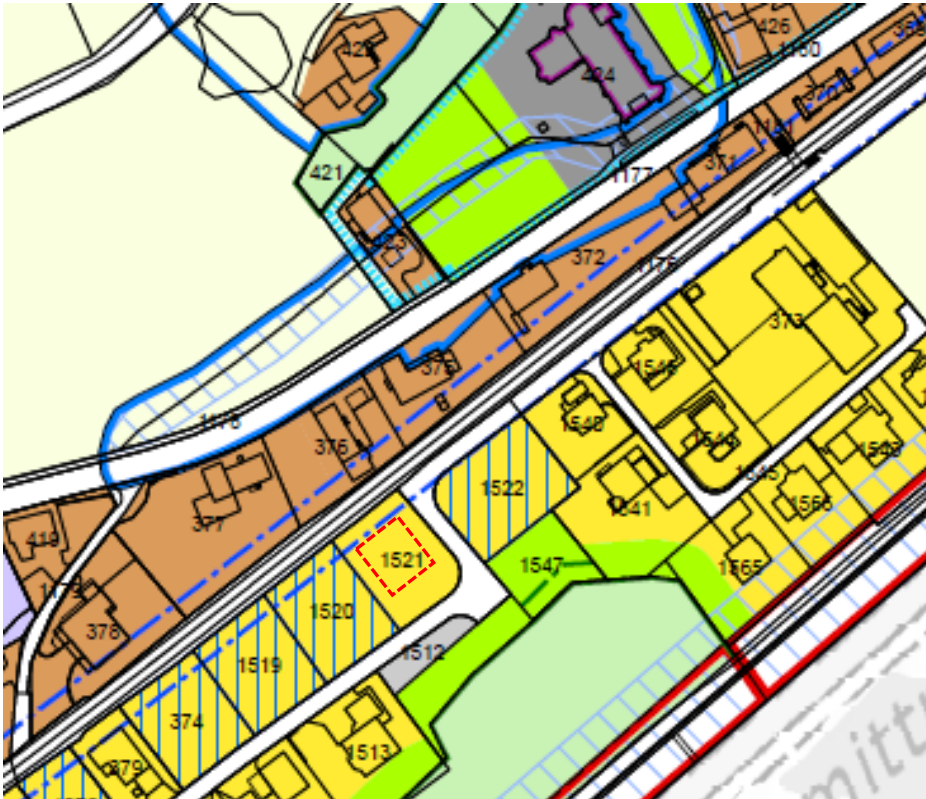
Auf den grossen Grenzabstand in der Wohnzone (bisher 6 m) wird verzichtet. Dorf- und Wohnzone neu **3 m**
- Art. 23: Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (**80%**)



Anpassungen Baugesetz (1/2)

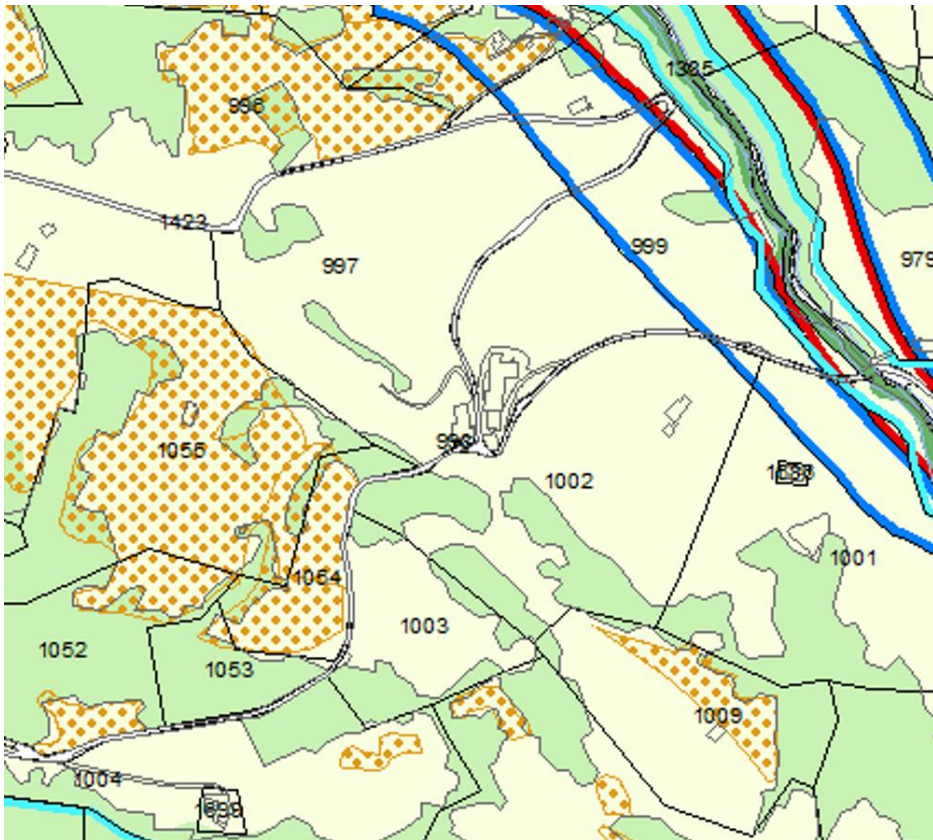
- Art. 28: Erhöhung Fläche Kleinbauten auf **45 m²**, bisher 35 m²
- Art. 35: Neue Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (keine WMZ)
- Art. 37: Neue Grünzone (keine WMZ)
- Art. 65: Anpassungen Bewilligungsverfahren von Solaranlagen an die gesetzlichen Vorschriften des übergeordneten Rechts
- Art. 72: 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

Anpassungen Zonenpläne Siedlungsgebiet



- Grünzone (wichtige Gärten / Grünräume)
- Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen
- Mobilisierungsmöglichkeit durch **Bauverpflichtung**
- **Auszonungen und Rückzonungen**

Anpassungen Zonenpläne und Gestaltungspläne Landschaft



- Trockenwiesen und –weiden / Narzissenwiesen

Aktualisierung / Inventare

- Natur– und Landschaftsschutzzone
- Wildruhezone
- Waldumrisse



Anpassungen Generelle Erschliessungspläne



Ergänzungen / Aktualisierungen

- Wanderwege
- Mountainbikerouten / Veloweg
- Sammelstrasse / Quartierstrasse
- Land- und Forstwirtschaftsweg



2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Überbauungsstand nach Umsetzung der Revision

Es verbleiben noch über **2.9 ha** nicht überbaute Grundstücke in den WMZ-Zonen

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
		Überbaut	nicht überbaut	überbaut
	Total			
	m ²	m ²	m ²	%
Kernzone	25'259	25'259	0	100%
Dorfzone	104'895	93'741	11'154	89%
Wohnzone	162'538	144'351	18'187	89%
Subtotal WMZ	292'692	263'351	29'341	90%

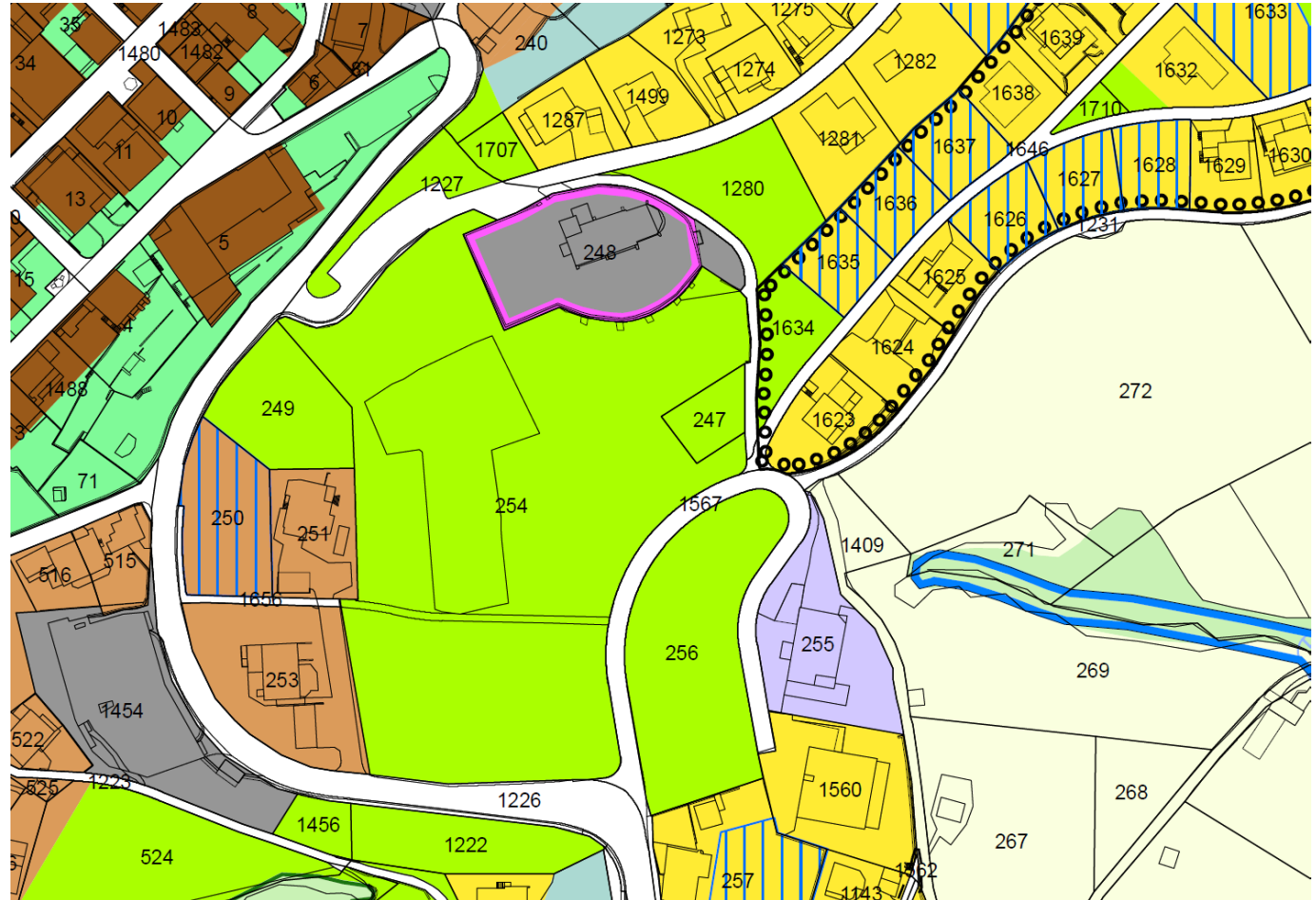
2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Traktandum 3

1 Anpassungen: Ortsbaulich bedeutende Freiräume sichern

Kirche Dorf

angrenzende Parzellen
Rückzonen in
Grünzone





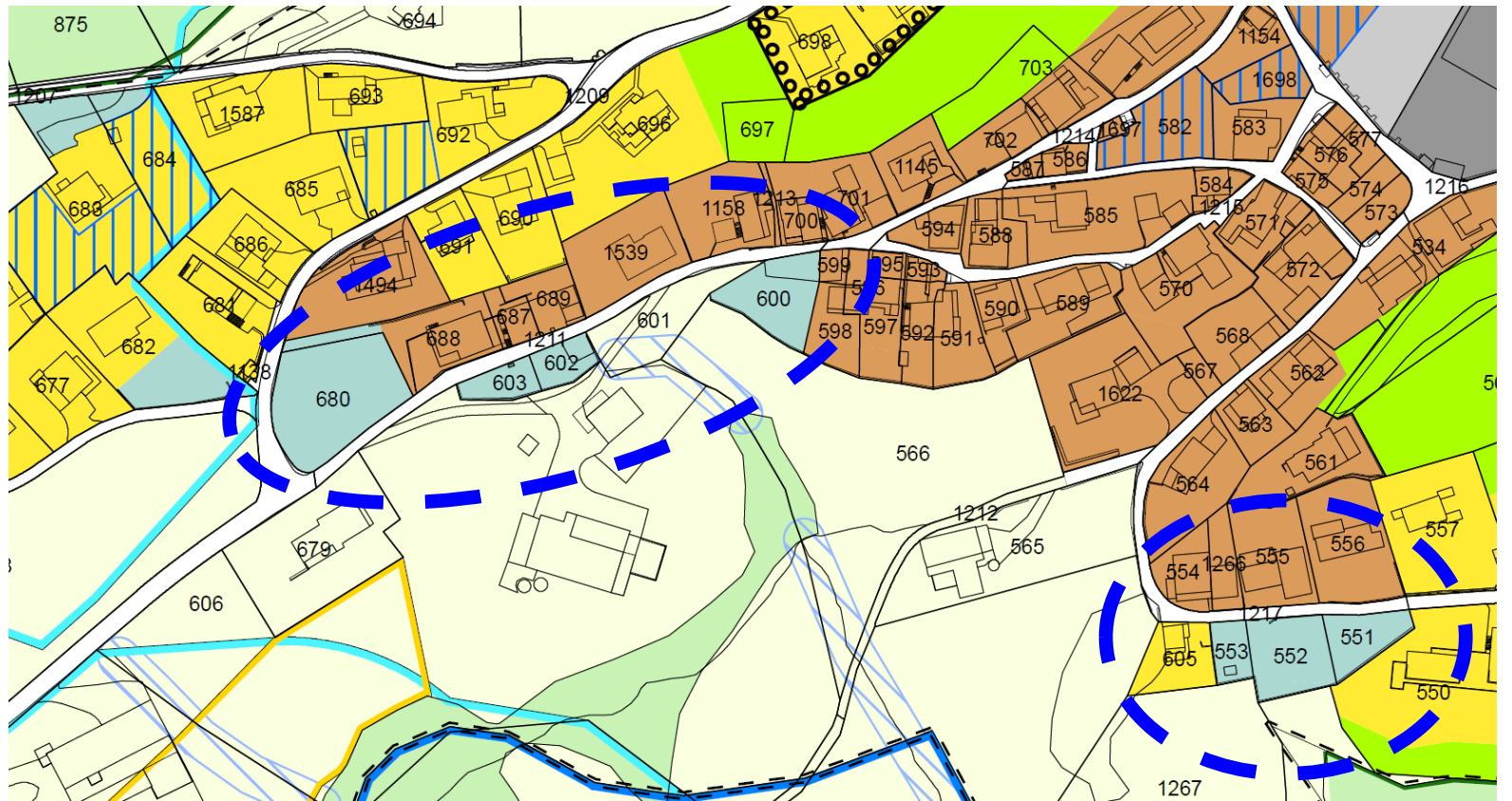
2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Traktandum 3

② Anpassungen: Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand

**Nicht überbaute
Parzellen**

Rückzonung in
**Zone für Kleinbauten
und Nebenanlagen**



Seewis Dorf, Cresta und Parstoglia



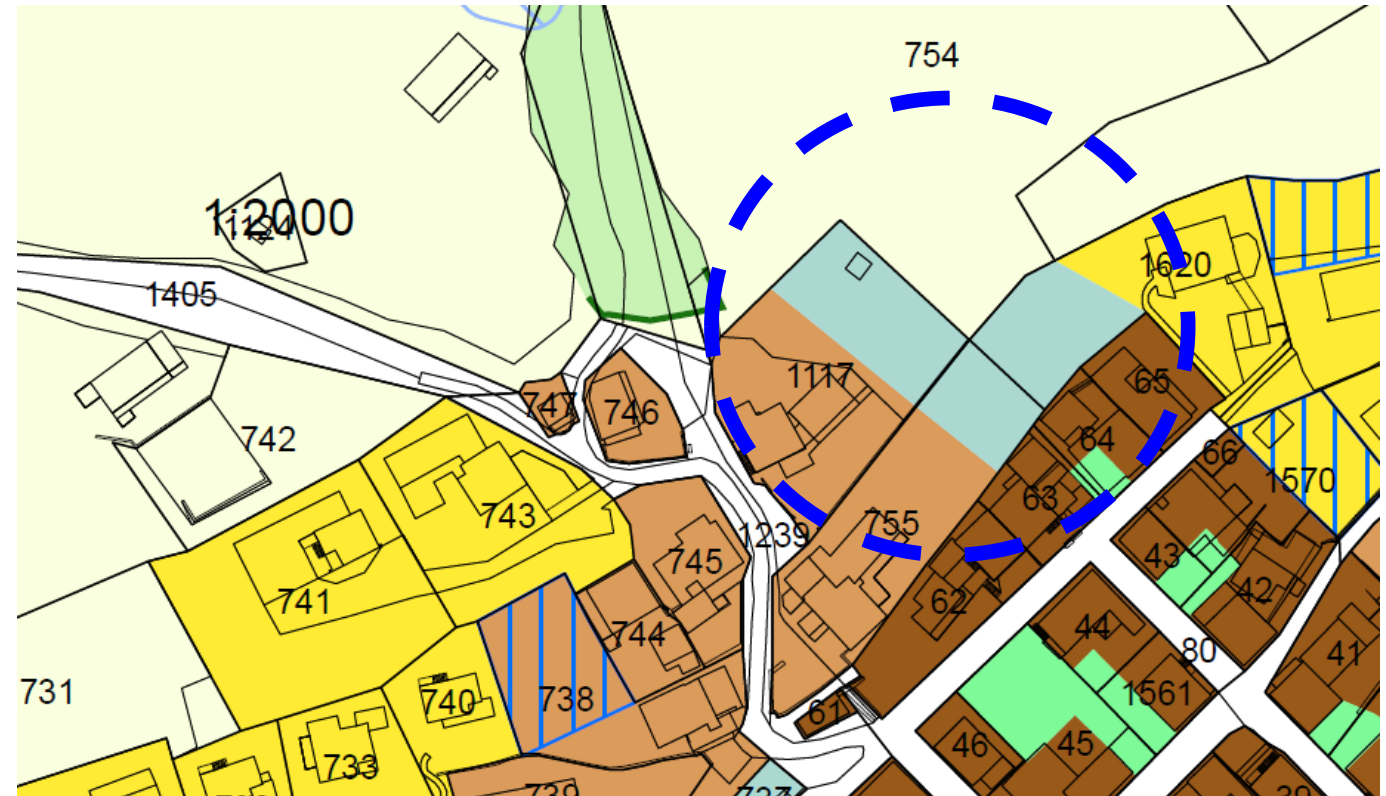
2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Traktandum 3

② Anpassungen: Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand

Überbaute Parzellen

Rückzonung in
**Zone für Kleinbauten
und Nebenanlagen**



Seewis Dorf, Fallada

2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Traktandum 3

② Anpassungen: Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand

Überbaute Parzellen

Rückzonung in
**Zone für Kleinbauten
und Nebenanlagen**





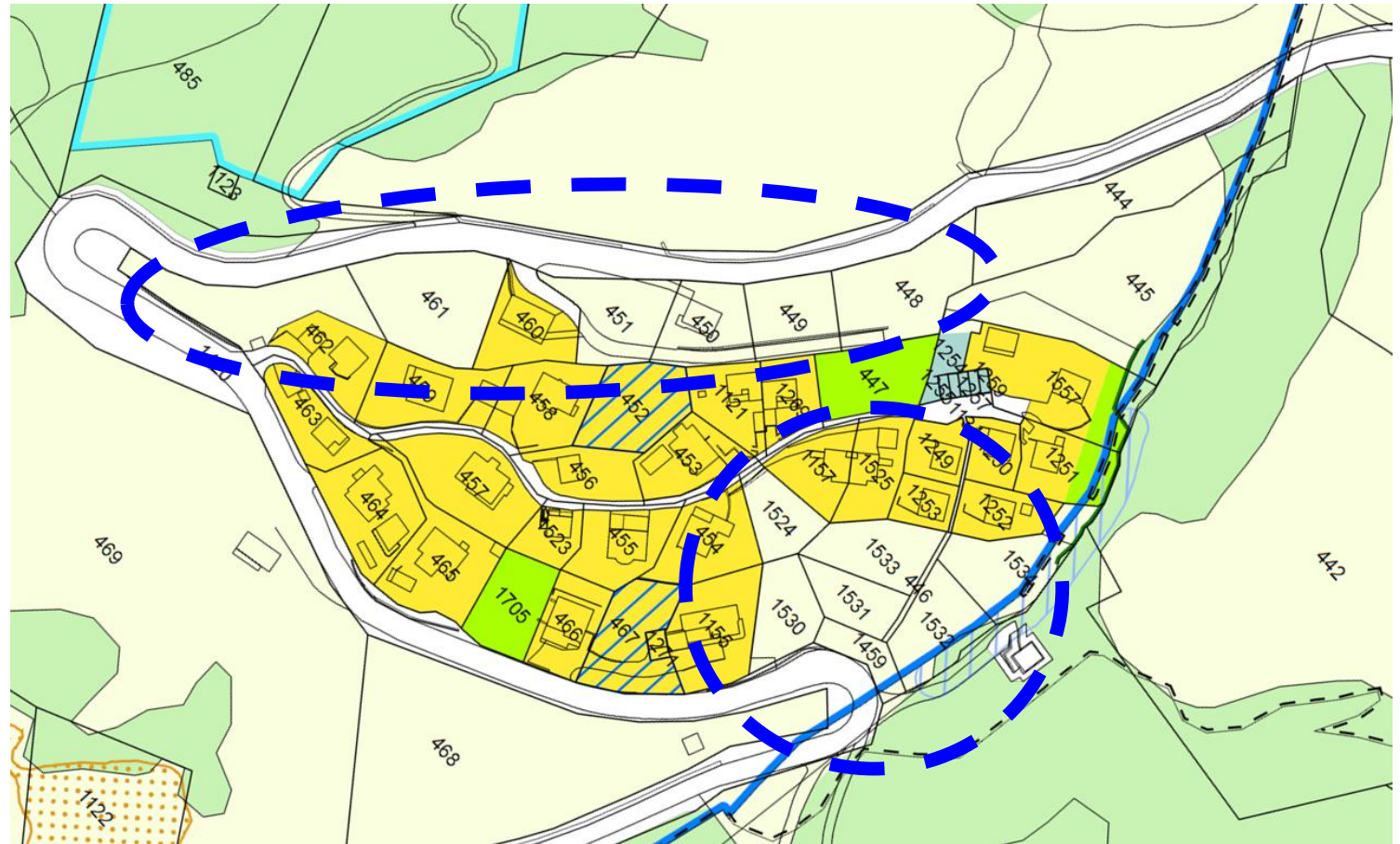
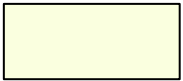
2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Traktandum 3

② Anpassungen: Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand

Saldos

Auszonungen





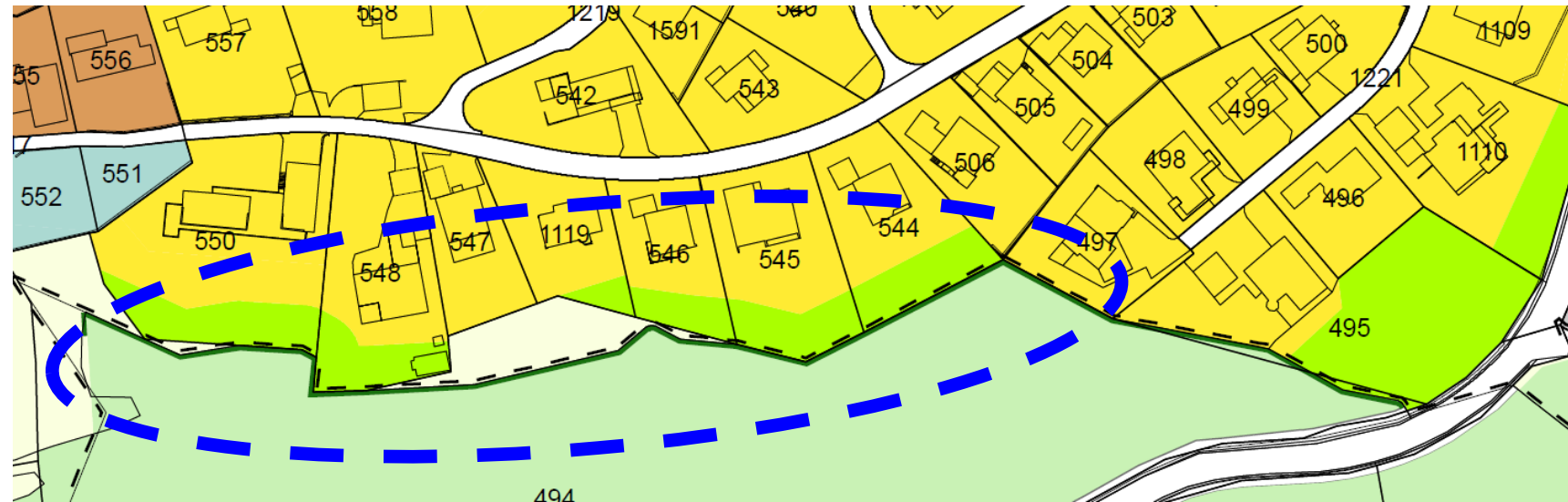
2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Traktandum 3

② Anpassungen: Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand

**Parzellen
am Waldrand**

Rückzonung in
Grünzone



Seewis Dorf, Obere Parschientschstrasse



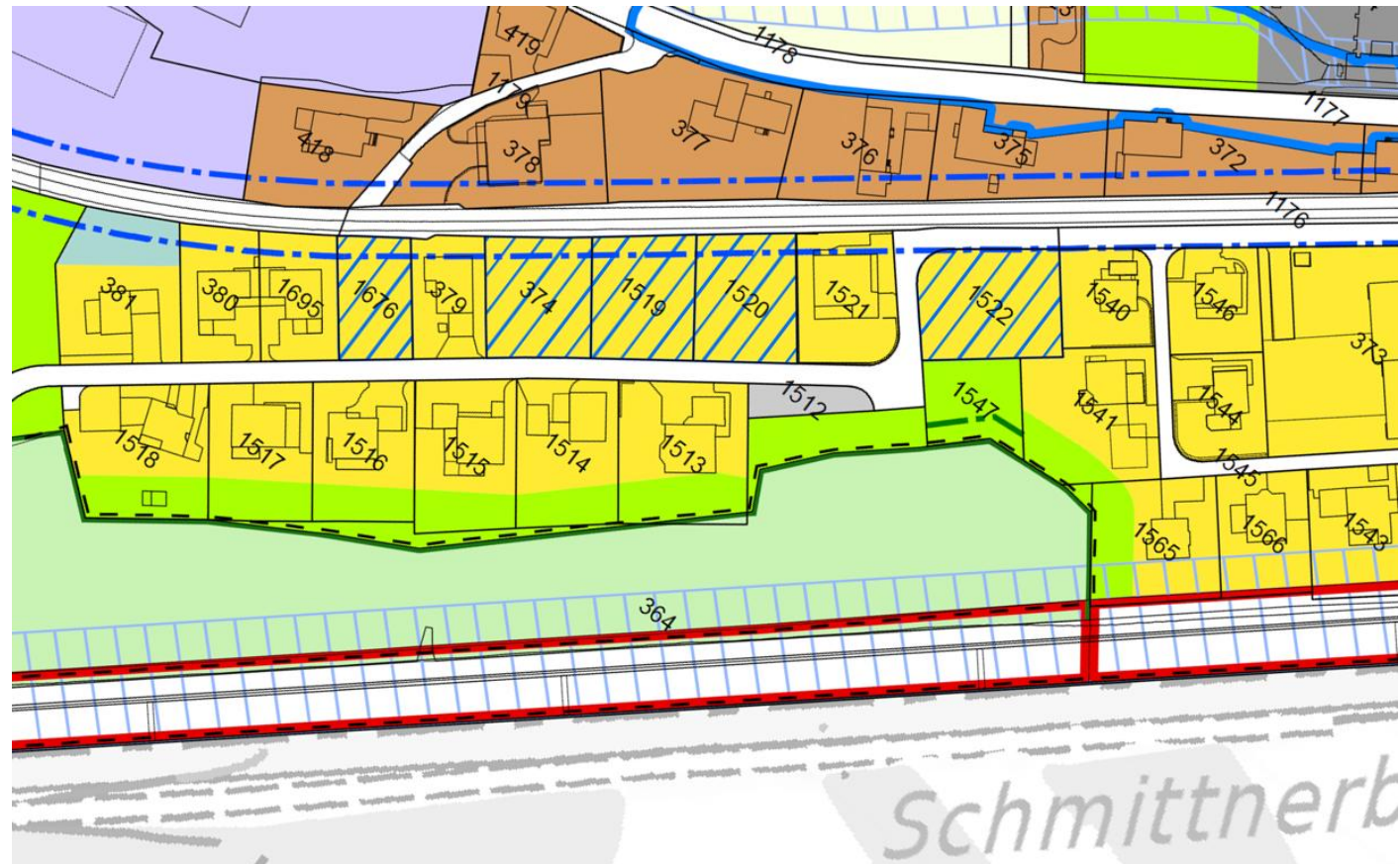
2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Traktandum 3

② Anpassungen: Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand

Parzellen
am Waldrand

Rückzonung in
Grünzone



Seewis Dorf, Löslweg



2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

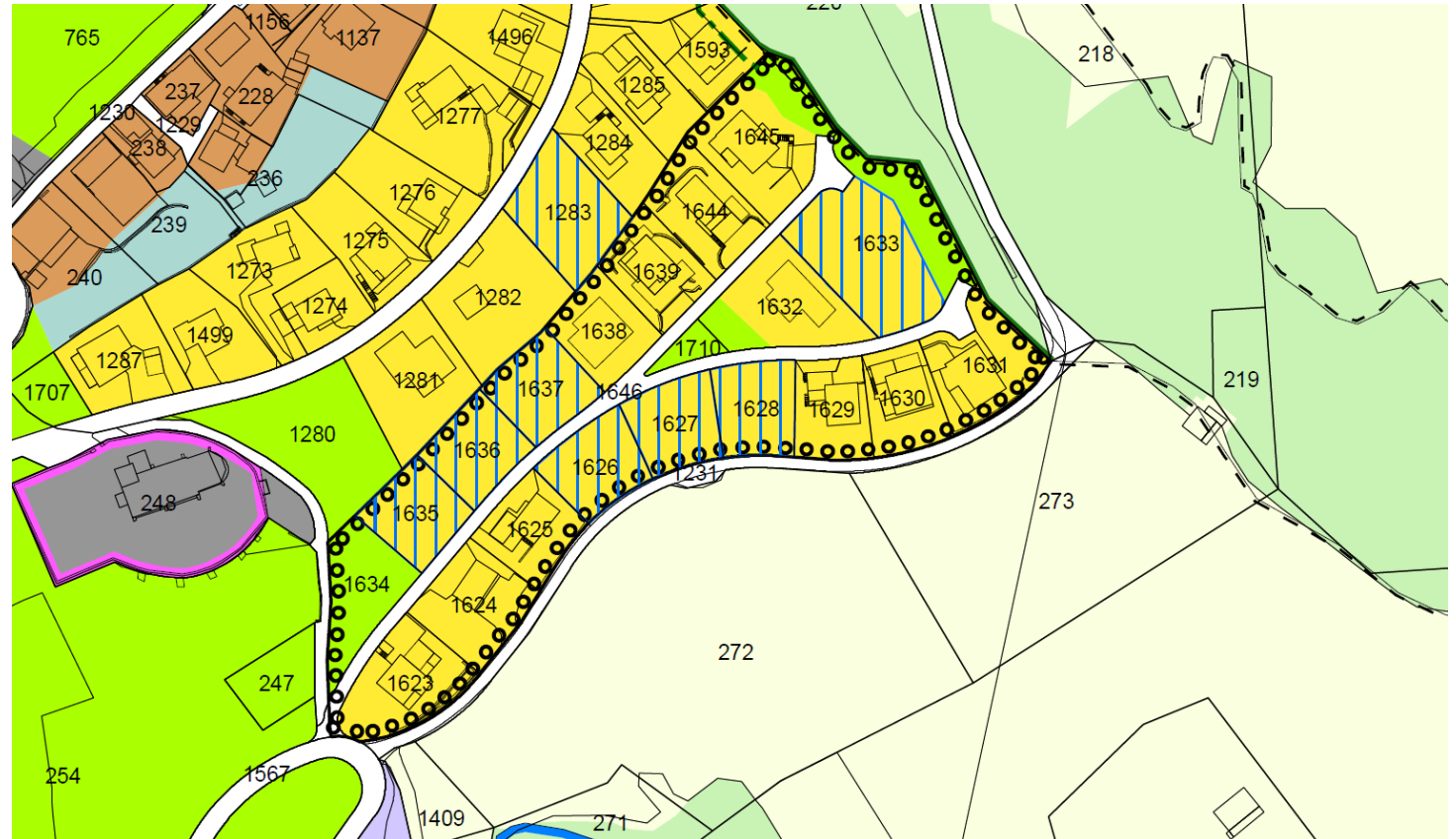
Traktandum 3

② Anpassungen: Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand

Gültige Quartierpläne

**Prada
Talblick und Tamära**

Parzellen erhalten
Bauverpflichtung



Seewis Dorf, Prada

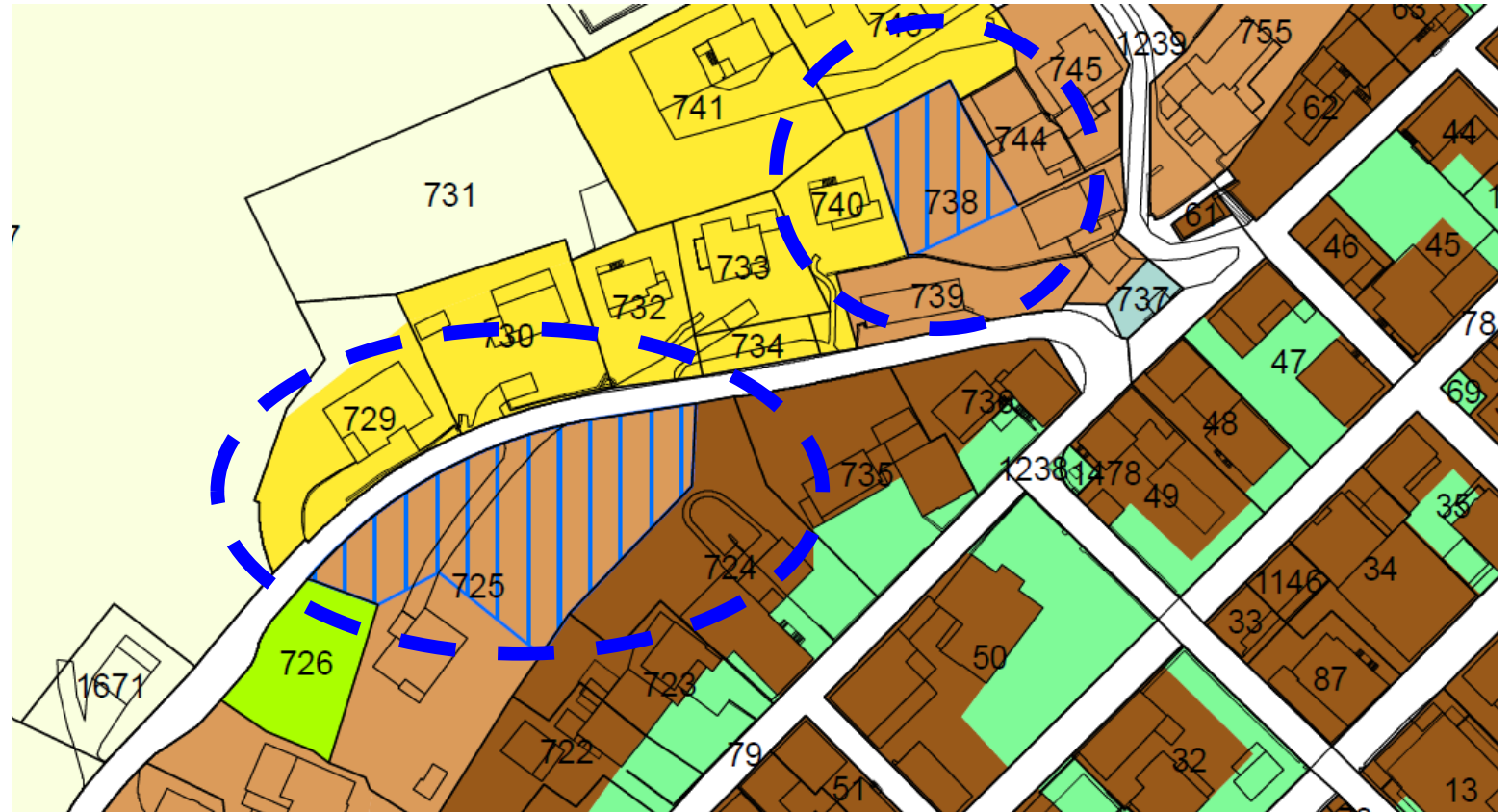


2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Traktandum 3

④ Anpassungen: Erschlossene WMZ-Reserven innerhalb Siedlungskörper

Parzellen erhalten
Bauverpflichtung



Seewis Dorf, Flensa

④ Anpassungen: Erschlossene WMZ-Reserven innerhalb Siedlungskörper

Parzellen erhalten Bauverpflichtung



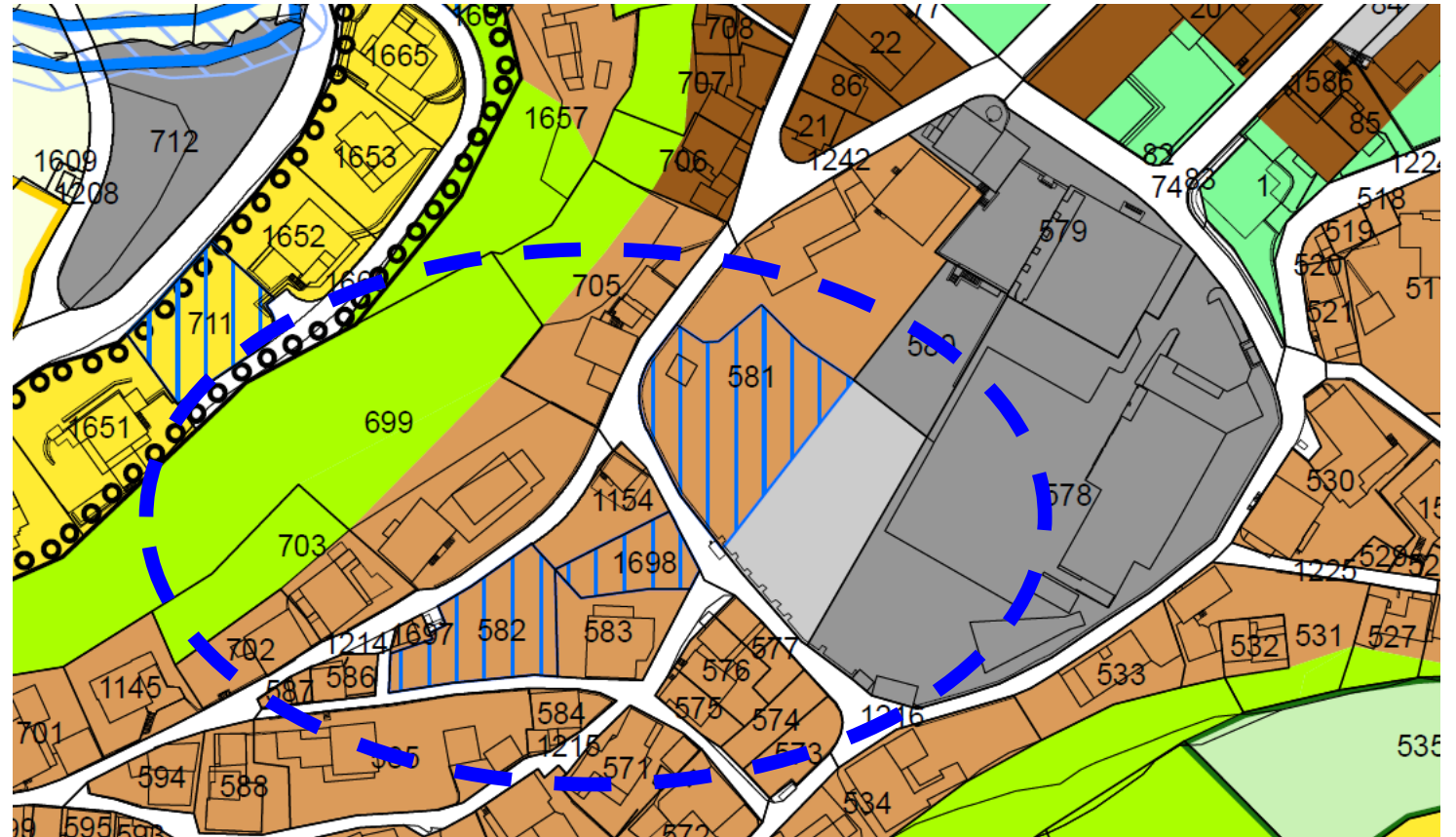
Seewis Dorf, Parschientsch

2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Traktandum 3

④ Anpassungen: Erschlossene WMZ-Reserven innerhalb Siedlungskörper

Parzellen erhalten
Bauverpflichtung



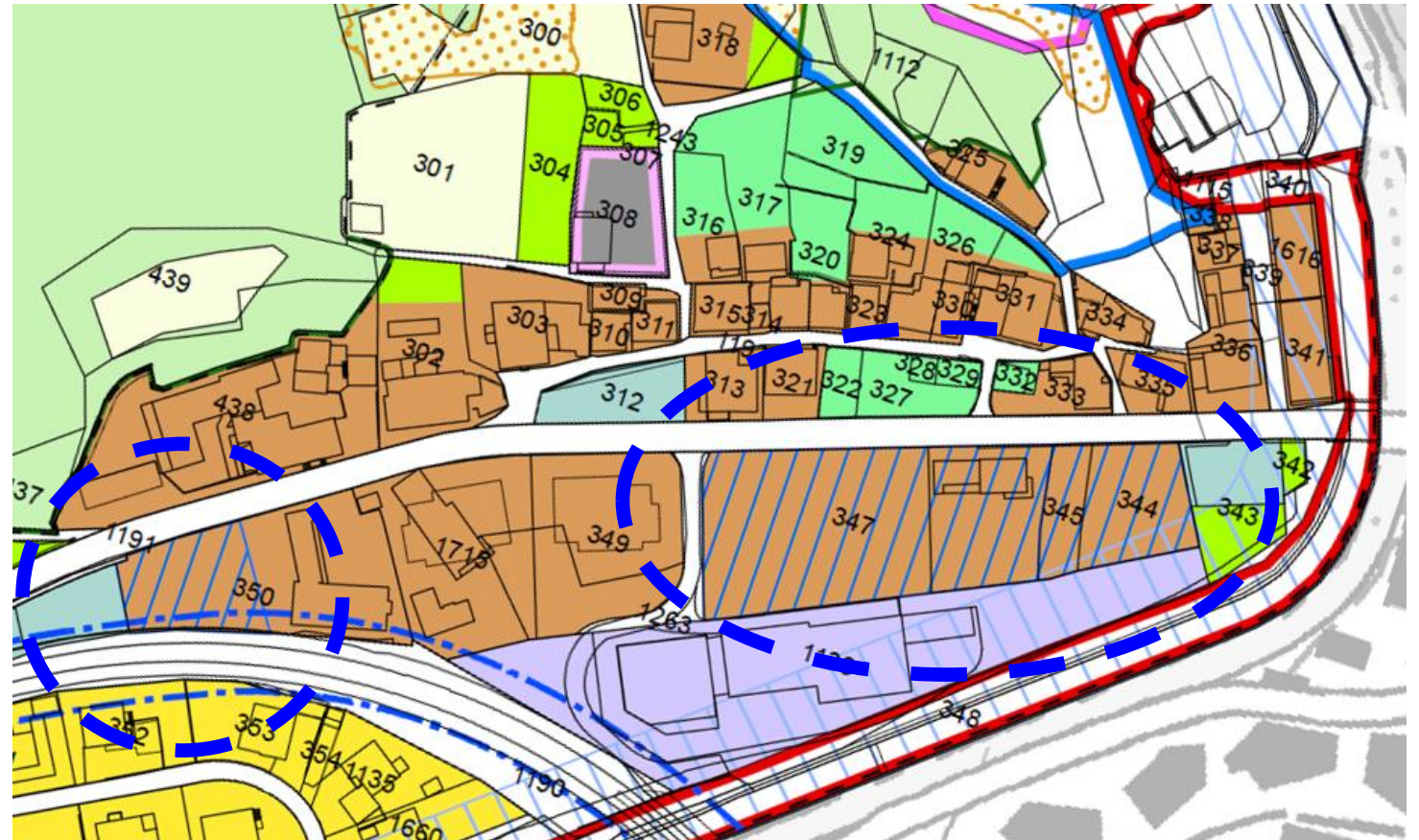
Seewis Dorf, Schlossbündti, Langgasse

2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Traktandum 3

④ Anpassungen: Erschlossene WMZ-Reserven innerhalb Siedlungskörper

Parzellen erhalten
Bauverpflichtung



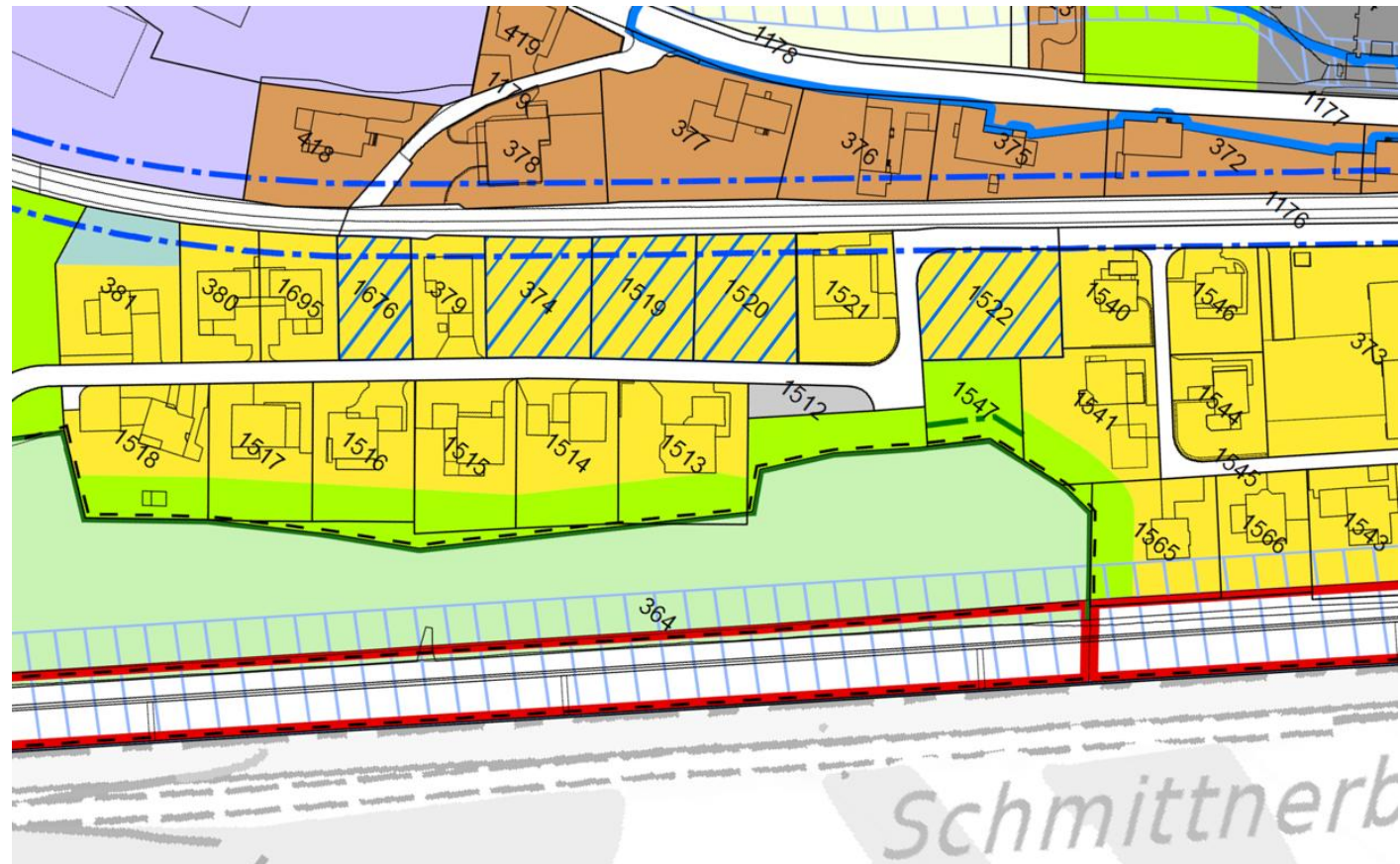
Seewis-Schmitten

2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Traktandum 3

④ Anpassungen: Erschlossene WMZ-Reserven innerhalb Siedlungskörper

Parzellen erhalten
Bauverpflichtung



Seewis Dorf, Löslweg



2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Entschädigung bei materieller Enteignung (1/2)

- Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (materielle Enteignung), haben die Betroffenen einen **Anspruch auf volle Entschädigung** (Art. 98 KRG).
- **Voraussetzungen für Entschädigungspflicht** bei materieller Enteignung sind:
 - ein schwerer Eingriff in das Grundeigentum und
 - eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass das Grundstück im Zeitpunkt der Planänderung hätte überbaut werden können



2. Inhalt der Teilrevision Ortsplanung

Entschädigung bei materieller Enteignung (2/2)

- Sobald die **Auszonungen** resp. **Rückzonungen rechtskräftig** sind, kann der betroffene Grundeigentümer geltend machen, es liege eine „enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkung“ vor (materielle Enteignung).
- Entschädigungsbegehren sind nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision bei der Gemeinde **schriftlich** und unter Angabe der Höhe der geforderten Entschädigung innert **2 Jahren** geltend zu machen.
- Die **Kantonale Enteignungskommission entscheidet** über die Höhe der Entschädigungen. Deren Entscheide sind beim Obergericht anfechtbar.

3. Fragen und Diskussion

Fragen / Diskussion

Verständnisfragen zum Inhalt und Verfahren





Ablauf Ortsplanungsrevision



Zustimmung Revision Ortsplanung
heute Abend

- Beschwerdeauflage (30 Tage)
- Genehmigungsverfahren bei der Regierung des Kanton GR
- Beschluss hebt Planungszone auf



Ablehnung Revision Ortsplanung

- Planungszone bleibt bestehen
- neue Überarbeitung der Ortsplanung erforderlich



Anträge zu einem einzelnen Planungsmittel?

- 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



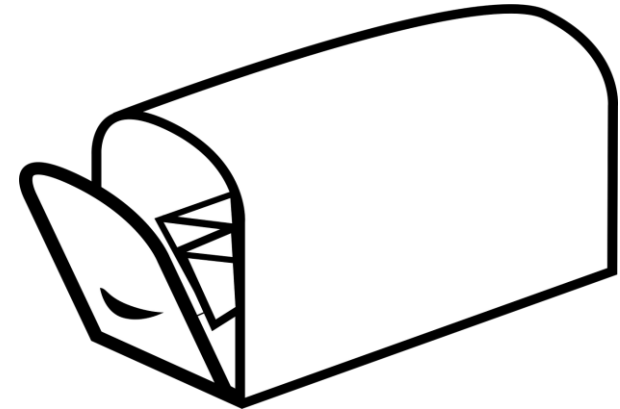
Antrag Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand beantragt, der Teilrevision Ortsplanung Gemeinde Seewis mit den zugestimmten Anpassungen/Anträgen und den 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



Mitteilungen





Veranstaltungen

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



Nächste Gemeindeversammlungen

Datum:

▪ **7. November 2025**

▪ **5. Dezember 2025**

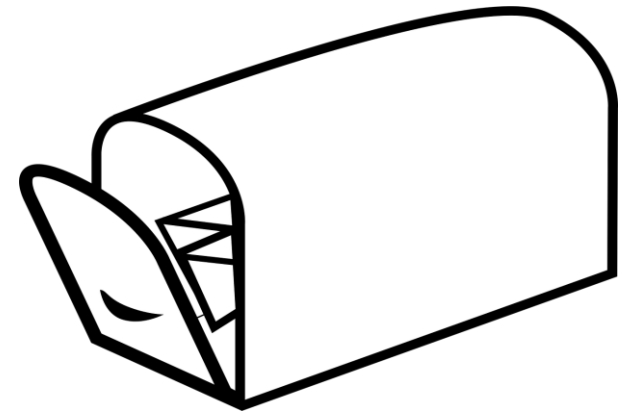
Traktanden:

u.a. Projekt Wasserversorgung
«Obere Druckzone»

Budget 2026 und Wahlen



Umfrage





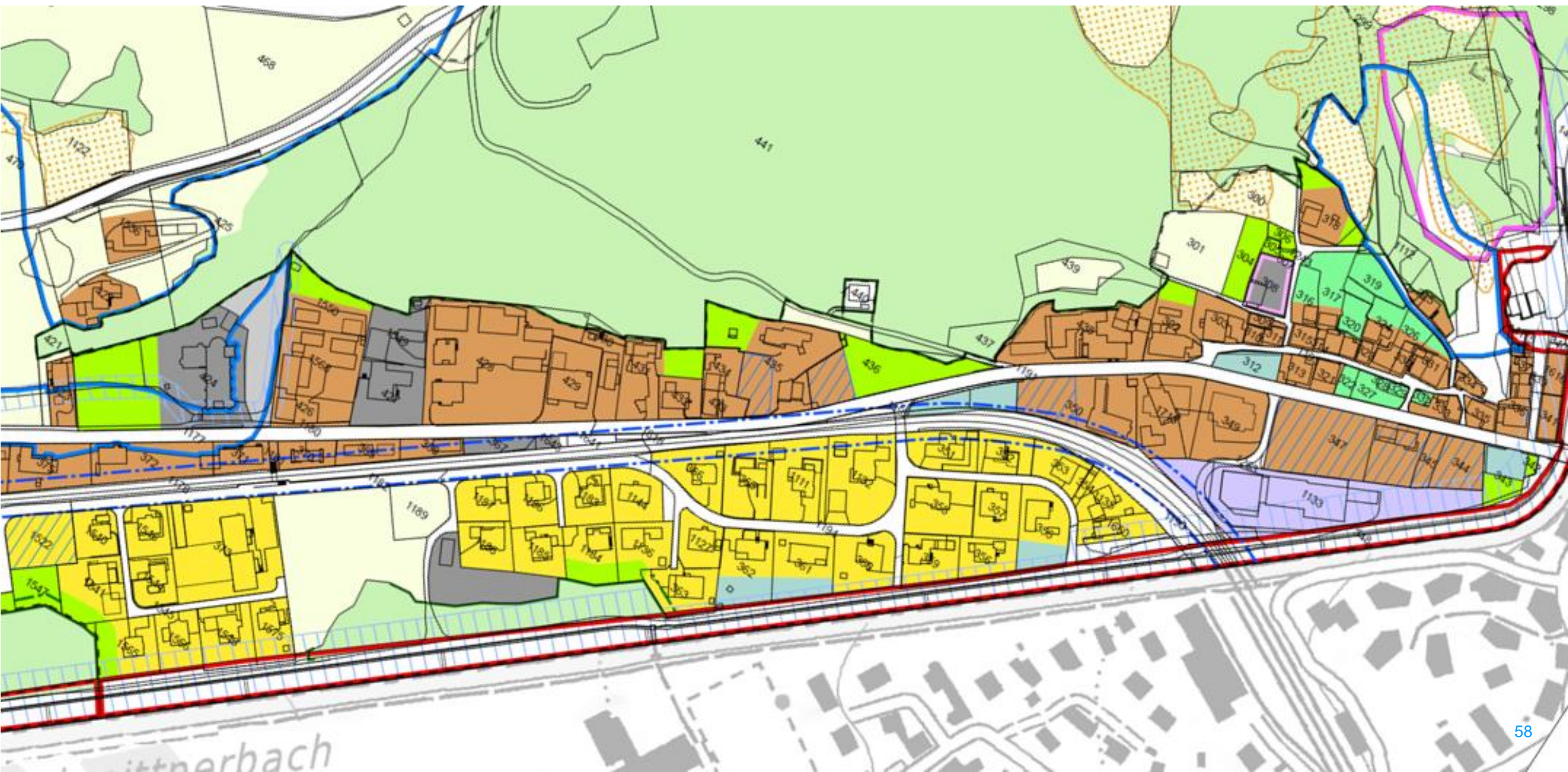
Herzlichen Dank für Ihr Interesse und Ihre Mitwirkung



Backup

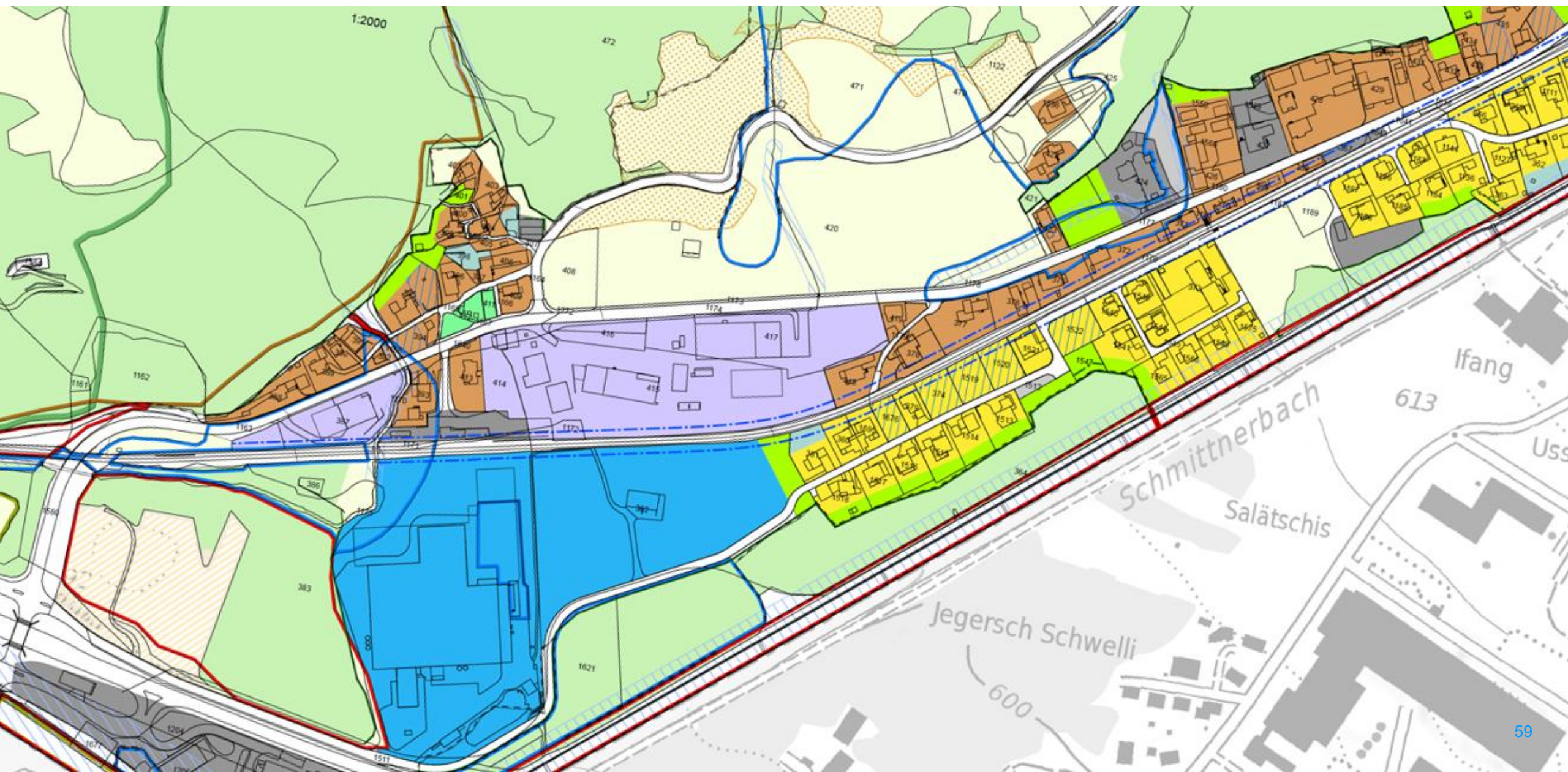


Zonenplan Seewis-Schmitten



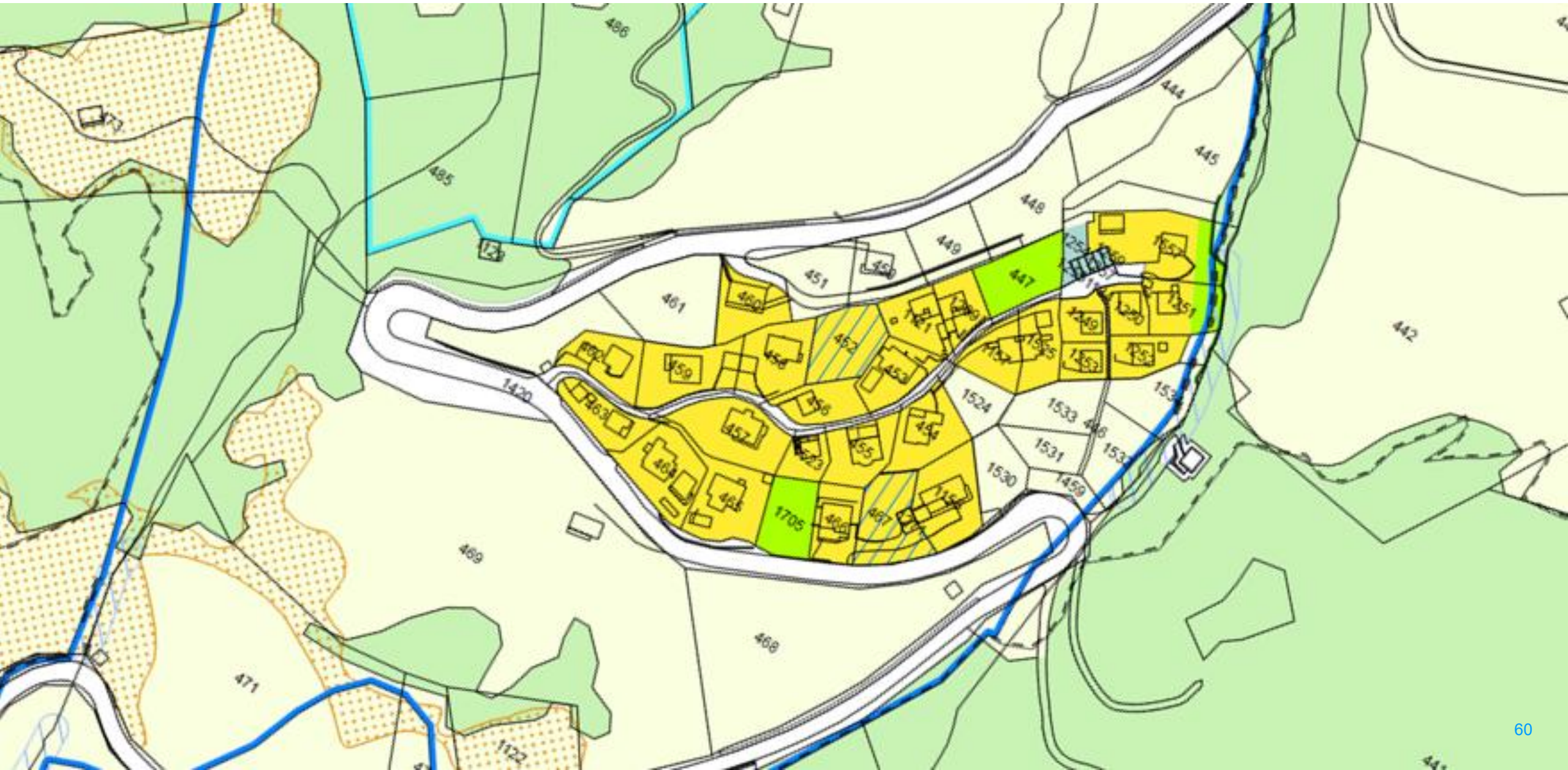


Zonenplan Seewis-Pardisla



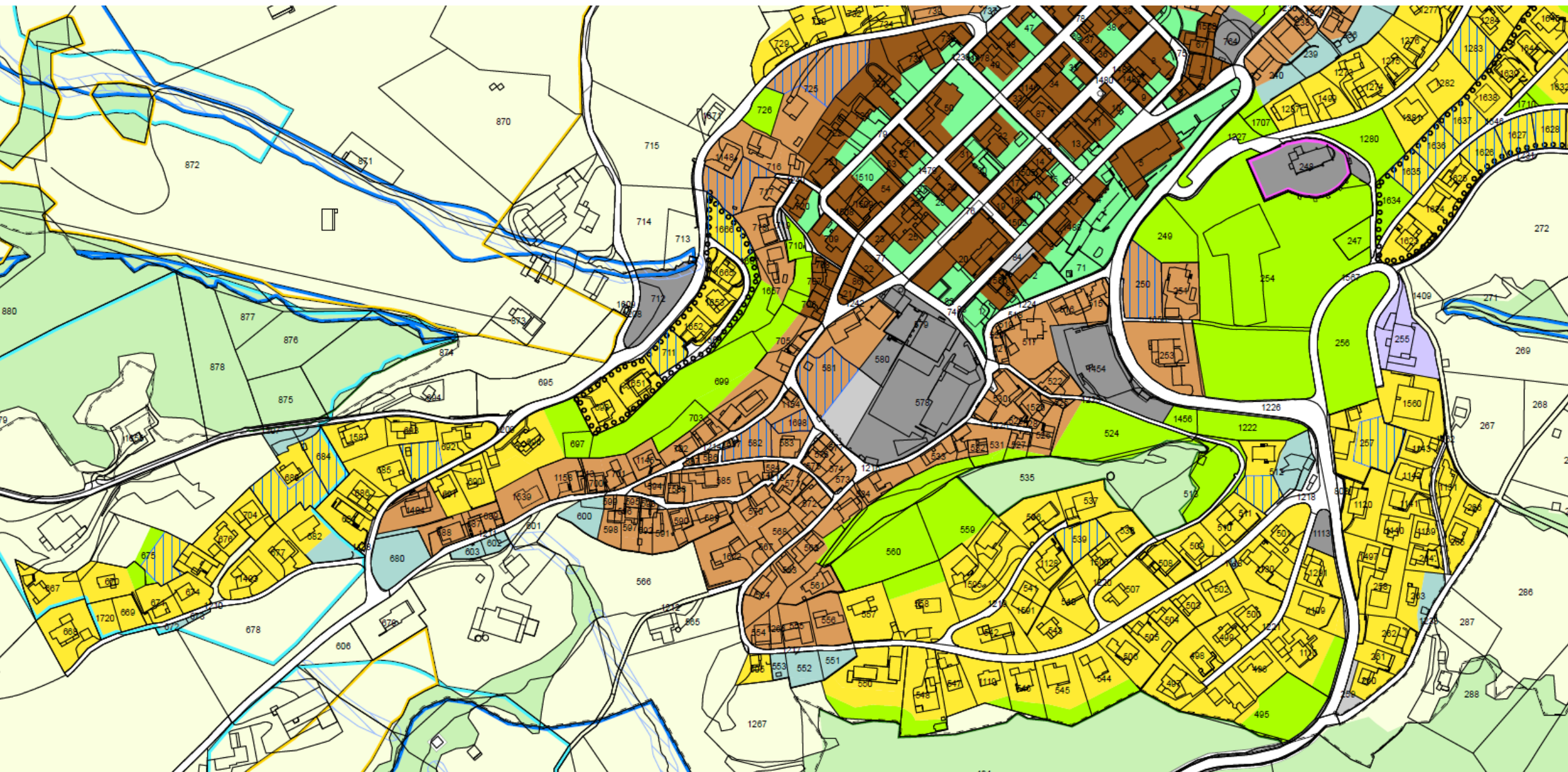


Zonenplan Seewis- Saldos



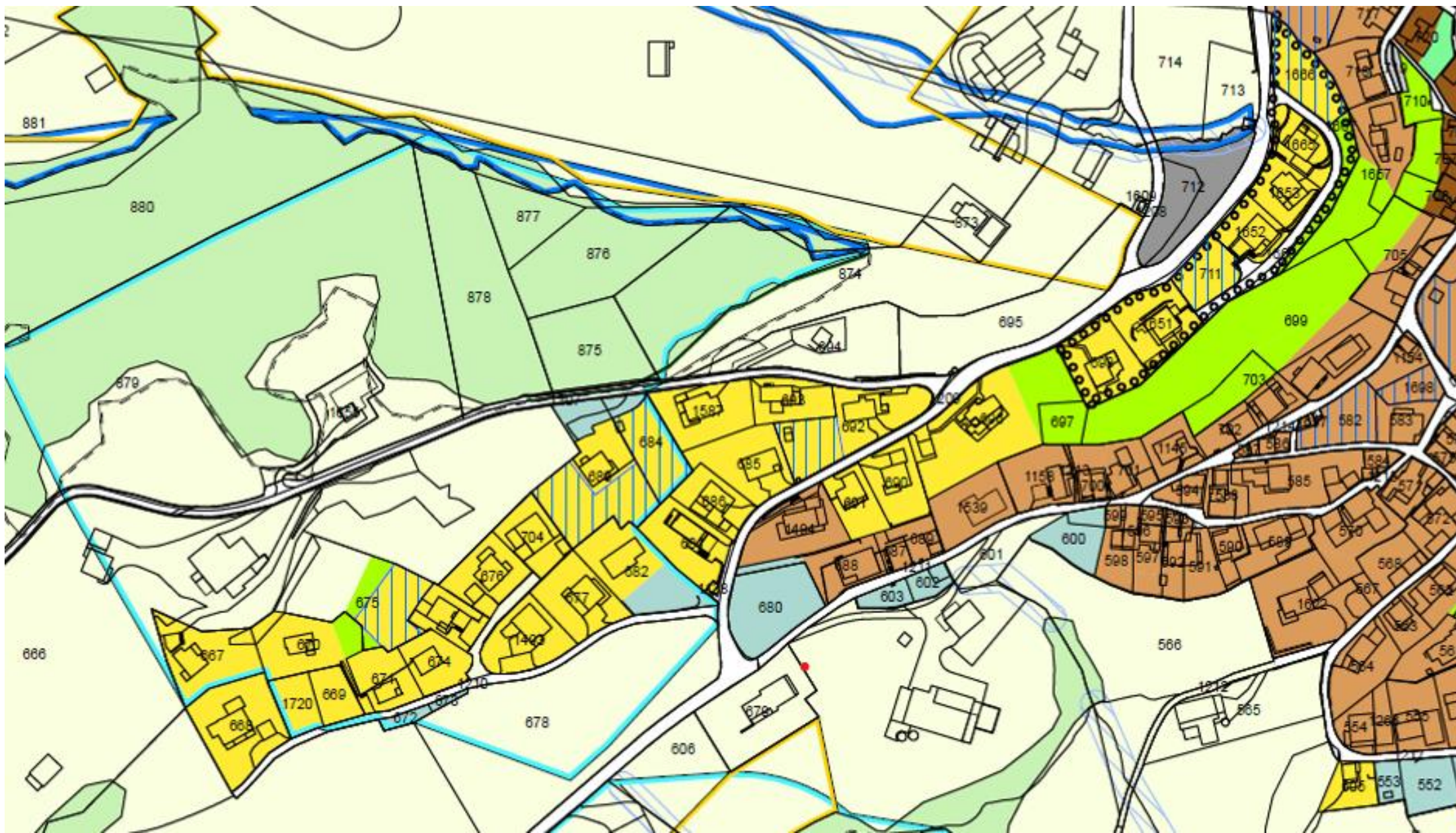


Zonenplan Seewis Dorf West - Süd



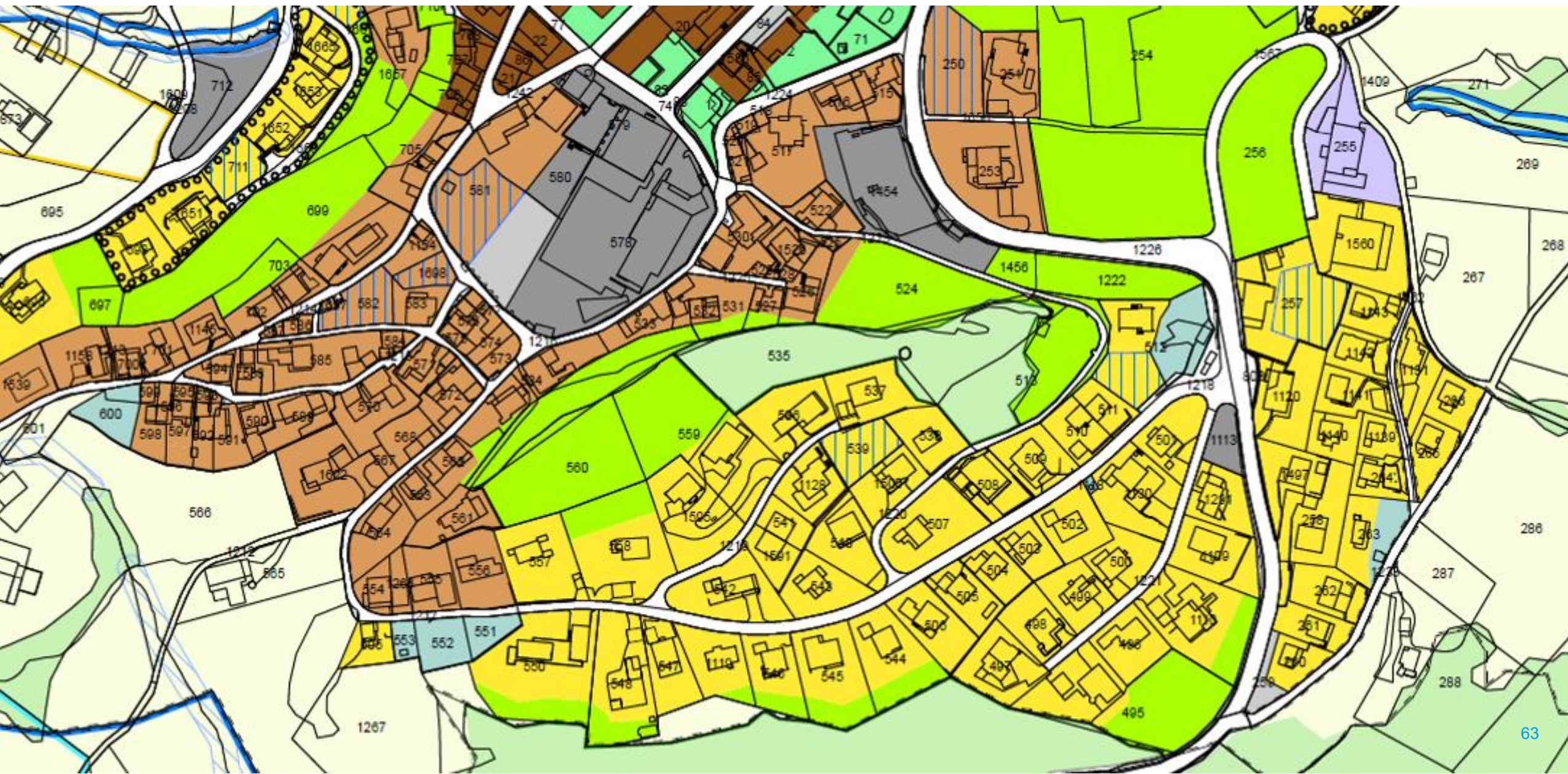


Zonenplan Seewis Dorf West



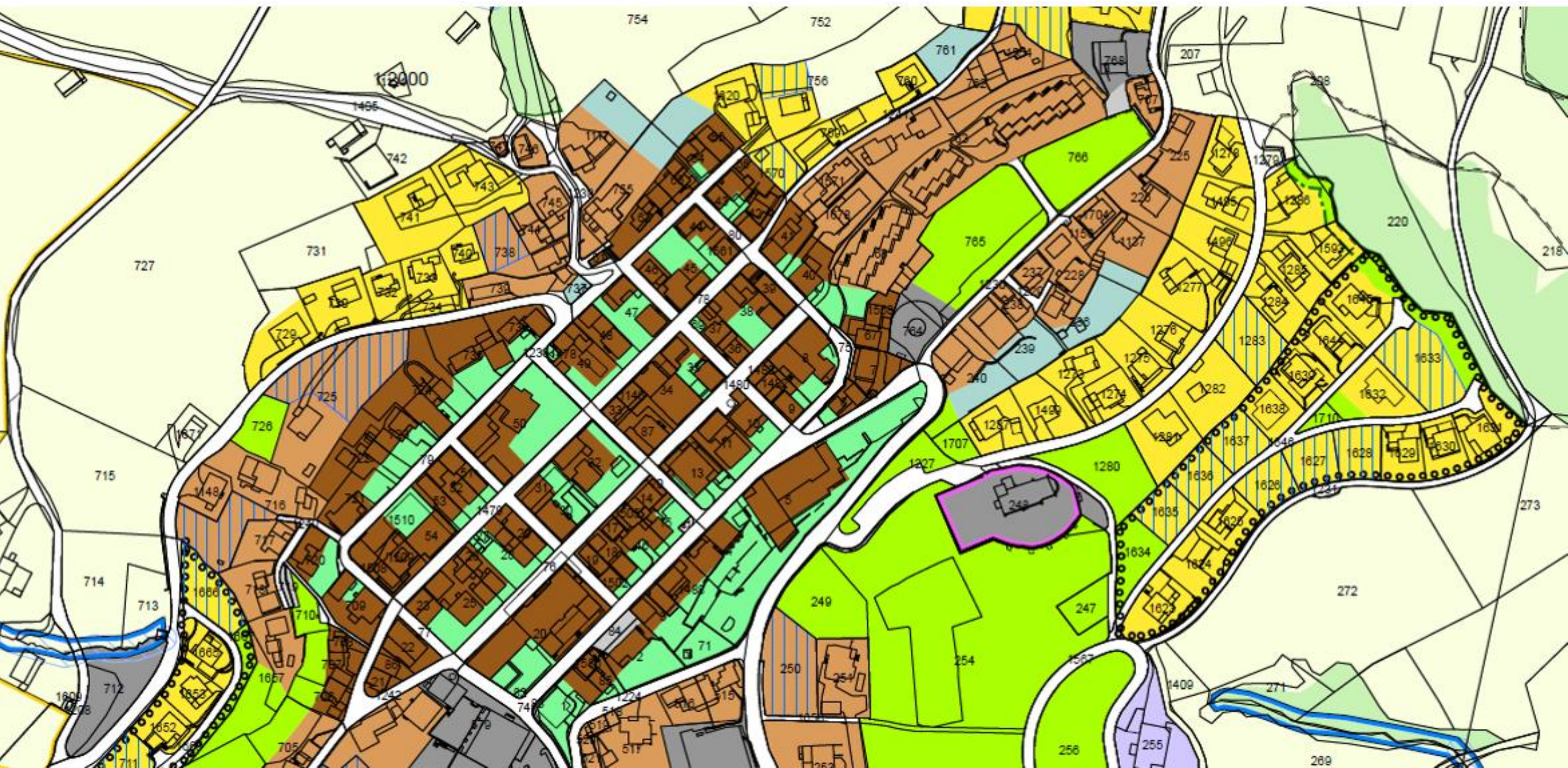


Zonenplan Seewis Dorf Süd



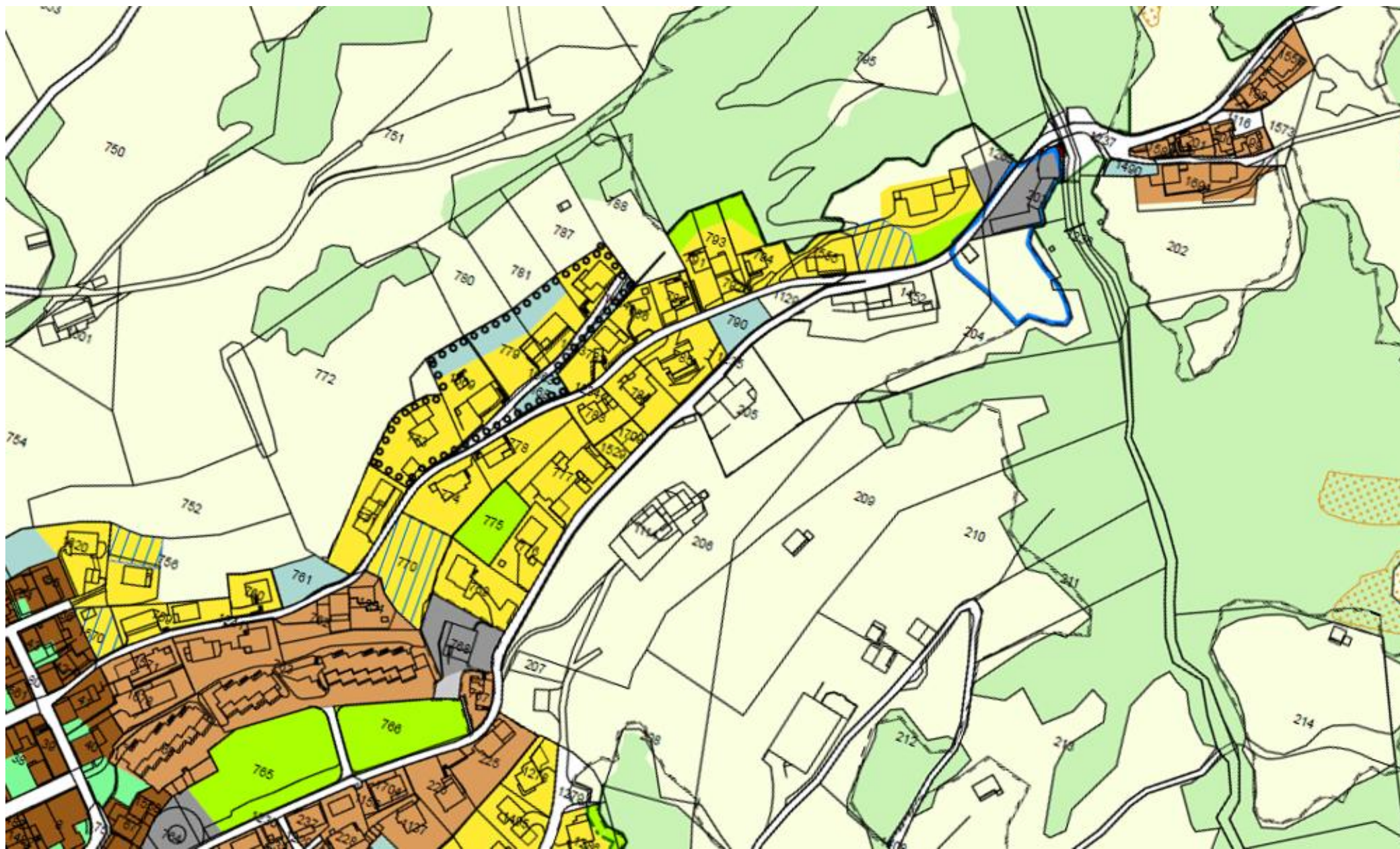


Zonenplan Seewis Dorf Zentrum





Zonenplan Seewis Dorf Nord





ISOS 2022

① Anpassungen: Ortsbaulich bedeutende Freiräume sichern

Auszug ISOS

4 Hangnische

Eine mit Ausnahme eines gedungenen Satteldachbaus (4.1) weitgehend nicht überbaute Geländerippe mit Wiesen und Wäldchen begrenzt im Süden den Haufendorfteil (5). Nordöstlich davon, direkt unterhalb des Plandorfs, flacht das Gelände etwas ab. In diesem wie eine Hangnische wirkenden Grünraum aus Wiesen mit Obstbäumen und einem grossen Gemüsegarten stehen wenige Bauten: zwei jüngere Mehrfamilienhäuser (4.2) mit Garagen und die Kirche (3).

Stellenwert

Hoher Stellenwert im Ortsbild als Vordergrund der Altbebauung und für die Ablesbarkeit des historischen Bebauungsrandes in der talseitigen Ansicht. Hoher Stellenwert für die Fernwirkung der Kirche.

Erhaltungsziel A

Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche

ISOS Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung



Grundlage: swissTLM 1:5000, Ausgabe 2023, Nachführungsstand 2022