



ANDEER

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 2025, Nr. 04/25

Anwesende:	100 Stimmberechtigte
Vorsitz:	Silvio Kunfermann, Gemeindepräsident
Protokoll:	Tamara Breitenmoser/Dagmar Mani
Stimmzähler:	Andrea Cantieni, Urs Grischott, Urs Buchli und Hansjürg Jenny

1. Begrüssung und Wahl der Stimmzähler/-innen

15

Silvio Kunfermann begrüsst zur heutigen Gemeindeversammlung. Die Traktandenliste wurde rechtzeitig versandt und es wurden keine Einwände geltend gemacht.

Speziell begrüsst Silvio Kunfermann die Gäste Martin Zahner und Karin Kaiser des Planungsbüros Stauffer & Studach AG für Traktandum 2.

Als Stimmzähler werden Urs Buchli, Andrea Cantieni, Urs Grischott und Hansjürg Jenny gewählt.

Das Protokoll der letzten Gemeindeversammlung vom 7. Oktober 2025 wurde nicht traktandiert, da die öffentliche Auflage am Versammlungsdatum noch nicht abgelaufen ist.

Auf Grund der komplexen Ausgangslage der Ortsplanungsrevision wird die Protokollführung von Tamara Breitenmoser durch die stellvertretende Kanzlistin Dagmar Mani unterstützt.

2. Ortsplanung Andeer: Gesamtrevision Nutzungsplanung mit

16

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2 000, Andeer / Parsagna
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2 000, Clugin, Pignia / Promischur / Plan Schumanet / Bavugls / Selvanera
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2 000, Pastgaglias / Bagnusch
- Genereller Gestaltungsplan 1: 1000, Steinbruch Cuolmet / Kompartiment Typ B
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000, Übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2 000, Andeer / Bavugls
- Genereller Erschliessungsplan 1:2 000, Clugin, Pignia
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000, Übriges Gemeindegebiet

Silvio Kunfermann leitet zu diesem Traktandum ein. Er gibt einen kurzen Überblick zur Ausgangslage und der Entstehung der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung Andeer.

Die letzte umfassende Überarbeitung der Nutzungsplanung der Gemeinde Andeer erfolgte 2011 nach der Gemeindefusion von Andeer, Pignia und Clugin im Jahr 2009.

Das im Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG 1) hatte eine Anpassung des kantonalen Richtplans (KRIP-S) sowie des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) zur Folge. Aufgrund dieser Änderungen haben die Gemeinden ihre Ortsplanung innert fünf Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplans zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Somit ergibt sich aufgrund der Zeitspanne seit der letzten Revision sowie der Änderung der übergeordneten Vorgaben ein Überprüfungs- und Aktualisierungsbedarf.

Die Startsitzung mit dem Gemeindevorstand fand im Jahr 2021 statt. Nach der Verabschiedung zur Vorprüfung im Vorstand Ende 2022 erfolgte im 2023 die kantonale Vorprüfung. Ab 2024 wurden dann die Bereinigungen vorgenommen. In zwei Mitwirkungsaufgaben sind zahlreiche Eingaben erfolgt und bearbeitet worden. Nachdem die Revisionsunterlagen Ende Sommer 2025 vollständig zur Abstimmung vorlagen, wurde vom Amt für Raumentwicklung eine neue Bevölkerungsperspektive bekanntgegeben. Aufgrund dieser für die Gemeinde Andeer neuen, verbesserten Ausgangslage wurden die Unterlagen nochmals entsprechend überarbeitet. Dadurch konnte die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht bereits im Sommer 2025 dem Volk unterbreitet werden.

Die gesamte Revision der Ortsplanung wurde der Bevölkerung in der Botschaft detailliert vorgestellt und die Unterlagen lagen für die Stimmbewohner digital und in Papierform zur Einsicht auf.

Silvio Kunfermann teilt mit, dass Martin Zahner die Revision der Ortsplanung vorstellen wird. Im Anschluss erfolgt eine Diskussions- und Fragerunde. Für das Abstimmungsverfahren wird jedes einzelne Planungsmittel aufgerufen, damit entsprechende Anträge aufgenommen und behandelt werden können. Schlussendlich wird eine Abstimmung über die gesamte Ortsplanungsrevision inkl. allfällig behandelte Anträge vorgenommen.

Nach der Einführung übergibt Silvio Kunfermann das Wort an Martin Zahner vom Büro Stauffer & Studach AG.

An der Orientierungsversammlung vom 21. August 2024 wurden die Informationen den damaligen Teilnehmern bereits unterbreitet. Hinzu kommen nun die Änderungen und Anpassungen aus den Mitwirkungen und den neuen Berechnungen der Bevölkerungsperspektive des Amtes für Raumentwicklung.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll die Ortsplanung der Gemeinde Andeer an die neuen Anforderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) sowie des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) angepasst werden. Zudem sind Ortsplanungen grundsätzlich alle 10-15 Jahre zu überprüfen.

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgerichtet. Zudem werden Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, getroffen. Die Nutzungsplanung wird dabei an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) angepasst. Das Baugesetz wird mit dem kantonalen Raumplanungsgesetz abgestimmt, aktualisiert und ergänzt.

Das Ziel der Revision der Nutzungsplanung ist, dass festgelegt werden soll, wie der Boden für die Zeitspanne von 15 Jahren genutzt werden darf. Dabei sind die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton zu berücksichtigen, aber die Bedürfnisse der Gemeinden haben ebenfalls einzufließen. Es soll eine Planungs- und Rechtssicherheit für künftige Bauvorhaben geschaffen werden.

Martin Zahner zeigt die Prognose der Bevölkerungsentwicklung vom Juli 2025 mit den aktuellen Zahlen auf.

Im rechtskräftigen Zonenplan bestehen in der WMZ Flächen von rund 6.9 ha, die noch nicht überbaut sind. Gemäss Berechnung bestehen damit mobilisierbare Kapazitätsreserven in der unbebauten WMZ für etwa 159 Einwohner. Nimmt man die Reserven in den schon überbauten, aber nicht voll ausgenutzten Parzellen dazu, bestehen zusätzliche Reserven für fünf Einwohnerinnen und Einwohner. Gemäss der kantonalen Bevölkerungsperspektive von 2025 werden bis 2040 zusätzlich 130 Einwohnerinnen und Einwohner erwartet.

Gemäss dieser Analyse liegt die Bauzonenkapazität über dem Bedarf gemäss der Bevölkerungsperspektive, folglich muss die Bauzonenkapazität reduziert werden. Eine kantonale Wegleitung gibt die Reduzierung auf den ermittelten Bedarf vor.

Mit der vorliegenden Revision wurde die Bauzone überprüft und bereinigt. Nicht bebaubare Flächen (insbesondere an Siedlungsrandlagen), schlecht oder nur teilweise erschlossene Flächen oder Flächen die als Grün- oder Freiräume gesichert werden sollen, wurden aus- oder umgezont. Dadurch wurde die unbebaute WMZ-Reserve um 1.5 ha reduziert. Künftig stehen somit noch rund 5.4 ha unbebaute WMZ-Flächen zur Verfügung. Die entsprechenden Planunterlagen lagen ebenfalls zur Einsicht auf.

Gemäss dieser Berechnung bestehen demnach künftig mobilisierbare Kapazitätsreserven für insgesamt etwa 143 Einwohner.

Aus Sicht der Gemeinde entspricht die künftige Kapazitätsreserve (143 Personen) dem erwarteten Bedarf (127 Personen) und die Bauzonenreserven sind notwendig, um das Bevölkerungswachstum aufzunehmen.

Die Gemeinde setzt sich ein gewisses Wachstum zum Ziel. Dabei sollen in allen Ortsteilen der Gemeinde Entwicklungsmöglichkeiten verfügbar sein.

Martin Zahner präsentiert Informationen zur Baulandmobilisierung. Gemäss kantonalem Richtplan Siedlung haben die Gemeinden Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ zu treffen. Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) sind dazu mögliche Instrumente der Baulandmobilisierung vorgesehen. Insbesondere sieht das KRG die Festlegung von Bauverpflichtungen mit Überbauungsfristen vor. Ist nach Ablauf dieser Fristen eine ausgewiesene Nachfrage nach Bauland vorhanden, jedoch am Markt nicht angeboten, kann die Gemeinde (sie muss nicht) unter bestimmten Voraussetzungen und nach vorgegebenem Verfahren ein Kaufrecht auf Baulandreserven ausüben (Art. 19g KRG). Die Gemeinde übernimmt somit Bauland zum Verkehrswert zwecks direkter Weitergabe an Bauwillige.

Die Gemeinde sieht diese Massnahme für im Zonenplan speziell bezeichnete Parzellen und Parzellenteile vor.

Damit Bauland zeitnah seiner Bestimmung zugeführt werden kann, wird die Überbauungsfrist für rechtskräftige Bauzonenflächen auf die Dauer von fünf Jahren festgelegt (bei Neueinzonungen drei Jahre). Die Frist beginnt mit Eintritt der Rechtskraft der Planung (Genehmigung durch die Regierung).

Weiter erläutert Martin Zahner die Sicherstellung von sogenannten Mindestdichten. Der kantonale Richtplan Siedlung weist die Gemeinden an, dass bei einer Überbauung von Bauland mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung konsumiert werden muss.

Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, hat die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung baulich sowie funktional zweckmässig realisiert werden kann. Damit soll sichergestellt werden, dass mit dem Bauland haushälterisch umgegangen wird.

Im Baugesetz wird entsprechend eine Regelung aufgenommen, wonach Neubauten, Erweiterungen wie auch neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten das minimal festgelegte Mass der Nutzung (d.h. Ausnützungsziffer) ausschöpfen müssen. Zudem wird, wie bis anhin, eine maximale Ausnützungsziffer festgelegt.

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) resp. das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sehen vor, dass bei Einzonungen von Grundstücken eine Mehrwertabgabe zu erheben ist (vgl. Art. 19I KRG). Der Grundeigentümer erfährt durch die Einzonung einen Mehrwert, wovon 30 % bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks abzugeben sind. Es werden, basierend auf der rechtskräftigen kommunalen Richtlinie über die Mehrwertabschöpfung aus dem Jahr 2017, weitere Abgabebetragbestände definiert.

Diese Mehrwertabgabe wird nur bei Bebauung oder Verkauf fällig. Die Freigrenze beträgt jeweils SFr. 20'000.00 analog den Regelungen des Kantons Graubünden.

Die im Zuge der vorliegenden Planung potenziell von einer Mehrwertabgabe betroffenen Grundeigentümerschaften wurden im Rahmen der Mitwirkungsaufgaben orientiert.

Die Mehrwertabgabe wird bei Gemeinde und Kanton als Spezialfinanzierung geführt. Die Verwendung der Mittel erfolgt nach einem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement, wobei die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind. Die Mehrwertabgabe in Erhaltungszonen und Zonen für landschaftsprägende Bauten (LPB) ist für landschaftspflegende Massnahmen in der Zone LPB zu verwenden.

Planungsnachteile werden entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung darstellen. Zudem werden gewisse Erschliessungskosten entschädigt. Entsprechende Gesuche werden Einzelfallweise geprüft, wobei diese innert zwei Jahren nach Rechtskraft der Planung verjähren (Art. 19s und 19t KRG).

Martin Zahner führt weiter zur Zweitwohnungsthematik aus. Die Gemeinde erlässt im Baugesetz die folgenden wesentlichen Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz:

- Bei einem wesentlichen Umbau oder Abbruch und Wiederaufbau ist mindestens 1/3 der Hauptnutzfläche als Erstwohnung zu nutzen. Davon ausgenommen sind Gebäude mit nur einer Wohnung oder gewisse Stockwerkeigentumseinheiten.

Anderer hat bereits verhältnismässig hohe Ausnützungsziffern. Bis anhin fehlte jedoch eine griffige Regelung, diese Dichte auch einzufordern oder aber sicherzustellen, dass nicht nur sehr grosse Einfamilienhäuser errichtet werden.

Zur Sicherstellung von Mehrfamilienhäusern sind künftig bei Neu- oder Ersatzbauten in den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten «Bereichen Mehrfamilienhaus» mindestens vier Wohnungen pro Gebäude zu erstellen.

Der Ortsbildschutz wurde mehrheitlich übernommen. Baulinien in Pignia wurden ergänzend aufgenommen, insbesondere auch da bei Beginn der Ortsplanungsrevision diese Strasse noch eine Kantonsstrasse war.

Auch bei den Erhaltungszonen und der Zone landschaftsprägende Bauten wurden die bestehenden Festlegungen weitgehend übernommen. Das Bundesgericht hat das sog. System „Graubünden“ gestoppt. Gemäss kantonaler Vorprüfung ist die Umnutzung von Stallbauten zu Maiensässen wie in der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgesehen nicht mehr möglich. Aus Sicht der Gemeinde soll diese Umnutzung jedoch weiterhin unter gewissen Bedingungen möglich sein und dies wird im Genehmigungsverfahren entsprechend begründet. Das System der LPB wurde sinngemäss auf die EZ übernommen und so sollen die Umnutzungen gesetzlich ermöglicht werden.

Im Gebiet des Hotel Fravi wird die Tourismuszone beibehalten und die Campingzone wurde erweitert. Die Aussenansicht des Campings soll mit einer Baumreihe verbessert werden.

Weiter wurde die geplante Autobahnkapelle in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Martin Zahner zeigt dieses geplante Projekt im Plan auf.

Das Gewerbegebiet Zups ist aktuell vollständig überbaut und könnte mit der geplanten Zonierung weiter bebaut werden. In Runcs soll die Gewerbezone aktuell nicht erweitert werden, da der Kiesabbau dort noch nicht abgeschlossen werden konnte.

Die Bushaltestelle Tgavugl/Heilbad wurde ebenfalls mit der Variante des behindertengerechten Umbaus in die Ortsplanung aufgenommen. Das heutige Busdepot könnte in der Folge an den Dorfeingang Nord umgesiedelt werden.

Bei den Steinbrüchen wurden die Beschlussfassung der Gemeindeversammlung vom 7. Oktober 2025 aufgenommen. Beim Steinbruch Cuolmet wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung aus dem Jahr 2024 eine Deponiezone festgelegt. Der Perimeter des Kompartiments Typ B hat sich durch die Anforderungen des Kantons Graubünden im Rahmen der Baugesuchbearbeitung verändert und wurde somit ebenfalls in der angepassten Form in die Ortsplanungsrevision aufgenommen.

Martin Zahner informiert über die Umsetzung der Inventare (Biotopschutz). Es werden Naturschutzzonen und Zonen für Trockenwiesen- und Weiden vorgesehen. Keine Schutzzonen bestehen bei Strassen nach Erschliessungsplan. Weitere Schutzzonen werden übernommen respektive aktualisiert.

Weitere Grundlagen wie die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden vom Kanton noch nicht abschliessend bearbeitet und konnten in die vorliegende Ortsplanungsrevision nicht aufgenommen werden. Auch die Gefahrenzonen liegen (ausser für den Ortsteil Pignia; nicht abschliessend genehmigt) vor.

Die Gewässerraumzonen wurden übernommen und auf die angepassten Grundlagen angepasst.

Beim Wald werden die statischen Waldgrenzen in Koordination mit dem Amt für Wald und Naturgefahren integriert. In diesem Zusammenhang sind auch drei Rodungsgesuche notwendig, welche mit der Nutzungsplanung koordiniert werden.

Martin Zahner informiert über die geänderten Planungsmittel.

Anschliessend wird über das bisherige und das folgende Verfahren orientiert.

Da auf eine dritte Mitwirkungsaufgabe verzichtet wurde, wurden die direkt von den Änderungen betroffene Grundeigentümer gestützt auf Art. 13 Abs. 3 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) schriftlich informiert.

Im Nachgang der zweiten Mitwirkungsaufgabe ergaben sich folgende wesentliche Änderungen, diese werden kurz erläutert:

- **Baugesetz**

- Fach- und Bauberatung Art. 8 Abs. 4: Ergänzung, wonach die Bauherrschaft über die Kostentragung für externe Beratungen orientiert wird.
- Zusätzliche Abgabebetragbestände Art. 14 Abs. 2 (Mehrwertabgabe): Änderung, wonach Mehrwerte von weniger als SFr. 20'000.- pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit sind.
- Verwendungszweck Art. 16 Abs. 3 (Mehrwertabgabe): Ergänzung, wonach die Mehrwertabgaben nach Art. 14 Abs. 1 Ziffer 3 für Landschaftspflegemassnahmen in der Zone Landschaftsprägende Bauten eingesetzt werden.
- Touristikzone Art. 31 Abs. 2: Änderung, wonach die Baubehörde, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, über die projektbezogenen Rahmenbedingungen bestimmt. In der Regel zieht sie die Bauberatung bei.
- Erhaltungszone Art. 36 Abs. 8 Ziffer 5: Änderung der Formulierung, wonach neue Belichtungsöffnungen, welche auf der Aussenseite des Rundholzstricks in Erscheinung treten, insgesamt max. 8 % der Grundfläche (Aussenmass) des jeweiligen Gebäudes umfassen dürfen.
- Erhaltungszone Art. 36 Abs. 8 Ziffer 7: Ergänzung, wonach Fallrohre nur ausnahmsweise, sofern die Dachentwässerung ohne Fallrohre zu einer Beeinträchtigung von Nachbargebäuden führt, zulässig sind.
- Erhaltungszone Art. 36 Abs. 11 Ziffer 5: Änderung, wonach sich die Fläche von Solaranlagen auf maximal 4 m² begrenzt.
- Landschaftsprägende Bauten Art. 44 Abs. 5 Ziffer 5: Änderung der Formulierung, wonach neue Belichtungsöffnungen, welche auf der Aussenseite des Rundholzstricks in Erscheinung treten, insgesamt max. 8 % der Grundfläche (Aussenmass) des jeweiligen Gebäudes umfassen dürfen.
- Landschaftsprägende Bauten Art. 44 Abs. 5 Ziffer 9: Änderung, wonach sich die Fläche von Solaranlagen auf maximal 4 m² begrenzt.
- Landschaftsprägende Bauten Art. 44 Abs. 8 Ziffer 1: Ergänzung, wonach die Gemeinde für die Kosten, Verteiler, Zuständigkeit und Gebühren etc. bei Bedarf ein entsprechendes Reglement erlässt.
- Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren Art. 50 Abs. 2: Streichung letzter Satz bezüglich vereinfachtes Verfahren bei Vorhaben nach Art. 40 KRVO, die einer Bewilligungspflicht unterstellt werden (aufgrund Streichung Art. 52).

- Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben Art. 59 Abs. 2: Wegfall Abs. 2, wonach die Umnutzung im Rahmen von Art. 8 Abs. 4 ZWG nicht zulässig sei.
- Anwendungsfälle vereinfachtes Baubewilligungsverfahren Art. 52: Wegfall des Artikels.
- Pflichtparkplätze Art. 75 Abs. 2: Änderung, wonach ein neuer Absatz 3 über das mögliche Herabsetzen der Pflichtparkplätze in besonderen Fällen gegen Revers durch die Baubehörde, erstellt wird.
- Anhang 2: Umformulierung, wonach die Abmessung der Fenster im Licht max. 8 % des Aussenmasses des Gebäudes entsprechen.
- Anhang 3 (Anwendungsfälle vereinfachtes Baubewilligungsverfahren): Wegfall (aufgrund Streichung Art. 52).

Pignia

- Parz. Nr. 2037: Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (anstelle Dorfzone Pignia / Clugin und Landwirtschaftszone). Der Baubereich MFH entfällt.
- Parz. Nr. 2046: Die Abgrenzung Dorfzone P / C und Zone für Grünflächen erfolgt in der Verlängerung der Parzellenabgrenzung P. 2044 und P. 2046.
- Parz. Nr. 2048: Die Parzelle wird vollumfänglich der Dorfzone P / C zugewiesen (anstelle teilweise Zone für Grünflächen). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- Parz. Nr. 2049: Der Perimeter der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen wird leicht korrigiert.
- Parz. Nr. 2083: Die Parzelle wird im westlichen und südlichen Teil der Zone für Grünflächen zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- Parz. Nr. 2151: Die Parzelle wird im westlichen Teil der Zone für Grünflächen zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- Parz. Nr. 2159: Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, vollumfänglich der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- Parz. Nr. 2162: Die Parzelle wird teilweise, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- Parz. Nr. 2163: Die Parzelle wird teilweise, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- Parz. Nr. 2159 / 2160: Festlegung einer geplanten privaten Erschliessungsstrasse bis zur Parzelle Nr. 2162.
- Parz. Nr. 2115 / 2116: Festlegung eines geplanten Anschlusspunktes LFW zum Grundstück Nr. 2115 / 2117.
- Parz. Nr. 2116: Festlegung von geplanten Wasser-, Abwasser- und Meteorleitungen entlang der geplanten Erschliessungsstrasse sowie eines geplanten Hydranten.

Clugin

- Parz. Nr. 3120: Die Parzelle wird für die Parkierungsanlage, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, mehrheitlich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (anstelle teilweise Landwirtschaftszone).
- Parz. Nrn. 3119 / 3121: Die Parzellen werden als Erschliessungsstrasse, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, teilweise der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- Parz. Nr. 3153: Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, der Dorfzone P / C zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Ein Teilstück im Süden verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- Parz. Nr. 3120: Festlegung eines geplanten Parkplatzes

Bärenburg

- Parz. Nr. 695: Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, vollumfänglich der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- Parz. Nr. 778: Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, mehrheitlich der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt. Eine Teilfläche im Norden verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- Parz. Nr. 886: Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, teilweise der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Eine Teilfläche im Süden verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- Parz. Nr. 891: Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, vollumfänglich der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- Parz. Nr. 904: Die Parzelle wird im unüberbauten Bereich der Zone für Grünflächen zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- Parz. Nr. 905: Die Parzelle wird im unüberbauten Bereich der Zone für Grünflächen zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- Parz. Nr. 921: Die Abgrenzung der Dorfzone A und der Landwirtschaftszone wird zur Ermöglichung von Parkplätzen angepasst.

Andeer

- Parz. Nr. 368: Die Parzelle wird teilweise der Dorfzone A zugewiesen (anstelle Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).
- Parz. Nr. 396: Die gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen entfällt.
- Parz. Nr. 398: Die gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen entfällt.
- Parz. Nr. 431: Die gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen entfällt.
- Parz. Nr.392: Festlegung einer bestehenden privaten Erschliessungsstrasse

- Parz. Nr. 426: Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, vollumfänglich der Dorfzone A zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- Parz. Nrn. 803 / 1093: Die der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesene Fläche der Autobahnkapelle wird einer ES III zugewiesen (anstelle ES II)
- Parz. Nrn 803 / 804 / 806 / 807 / 809: Anpassung des Verlaufs des geplanten Fuss- und Wanderwegs sowie der geplanten Wasser- und Abwasserleitungen.
- Parz. Nr. 523: Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, teilweise der Dorfkernzone zugewiesen. Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- Parz. Nr. 560: Anpassung Erhaltungsbereich auf Gebäudeflucht.
- Parz. Nr. 835: Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, im Bereich zwischen den Parzellen 830 und 832, der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- Parz. Nr. 829: Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, im nordwestlichen Bereich teilweise der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt. Eine Teilfläche im südlichen Bereich verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- Parz. Nr. 830: Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, im östlichen Teil der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Eine Teilfläche im südlichen Bereich verbleibt in der Landwirtschaftszone. Die gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen entfällt.
- Parz. Nr. 959: Die Deponiezone wird auf den neuen Perimeter des Kompartiment Typ B angepasst. Für das Kompartiment Typ B wird ein separater Genereller Gestaltungsplan vorgesehen (vgl. Kap. 7.7).
- Parz. Nr. 1031: Kennzeichnung der drei Bäume als «erhaltenswerte Bäume» (anstelle schützenswerte Bäume).
- Parz. Nr. 1036: Kennzeichnung der beiden Bäume als «erhaltenswerte Bäume» (anstelle schützenswerte Bäume).

Abschliessend zu seinen Ausführungen informiert Martin Zahner zum Verfahrensablauf nach der Gemeindeversammlung.

Die revidierte Nutzungsplanung tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Es wird zwischen 1 bis 3 Jahre für das Genehmigungsverfahren erwartet.

Nach den Ausführungen von Martin Zahner gibt er zurück an Silvio Kunfermann.

Silvio Kunfermann weist auf die Komplexität dieses Themas hin und erwähnt den Aufwand seitens Planer und Gemeindevorstand, damit diese Vorlage nun der Bevölkerung unterbreitet werden kann. Anschliessend gibt er das Wort frei für die Diskussion.

■■■■■ bedankt sich beim Gemeindevorstand für die Möglichkeit der Mitwirkungen und die Diskussionsmöglichkeit. Er stellt eine Frage zur Freigrenze von SFr. 20'000.00 bei der Mehrwertabgabe. Was ist, wenn die Berechnung einen Mehrwert von SFr. 20'001.00 ergibt; soll dann der volle Betrag zum Tragen kommen? Martin Zahner antwortet, dass diese berechnete Frage im Grossen Rat behandelt wurde. Spricht man von einer Freigrenze oder einem Freibetrag? Gemäss Beschluss des Parlaments gilt die Definition der Freigrenze. Der Unterschied ist aber, dass SFr. 20'000.00 die Grenze des Mehrwertes darstellen und davon ein Anteil von 30 % zur Zahlung fällig wird.

Dies ist im kantonalen Gesetz geregelt, worauf sich der Gemeindevorstand in der Ortsplanungsrevision bezieht. Es kann nicht gesagt werden, ob eine abweichende Regelung überhaupt bewilligungsfähig ist.

■■■■■ fragt nach einem konkreten Beispiel der Mehrwertberechnung. Wenn nun ein alter Stall in der Dorfzone umgebaut resp. für neues Haus abgerissen wird, wie sieht dann die Berechnung aus? Gemäss Martin Zahner gibt es in diesem Beispiel in der Dorfzone keinen Mehrwertausgleich. Silvio Kunfermann ergänzt, dass der Mehrwertausgleich nur bei Ein- und Umzonungen oder im Maiensässbereich (Umbauten) zum Tragen kommt.

■■■■■ fragt an, ob die Mehrwertabgabe an die Gemeinde oder an den Kanton entrichtet wird. Bei Einzonungen werden $\frac{3}{4}$ an den Kanton bezahlt und $\frac{1}{4}$ an die Gemeinde. Bei allen anderen Abgabetatbeständen der Mehrwertabgabe erfolgt die Bezahlung an die Gemeinde. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision soll der Gemeinde der Spielraum für die Verwendung der Gelder gegeben werden. Die gesetzlichen Vorgaben müssen jedoch eingehalten werden (zweckgebundene Verwendung).

■■■■■ stellt eine Frage zur Bauverpflichtung. Wie wird entschieden, welches Bauland konkret betroffen sein wird? Silvio Kunfermann weist auf die Vorgaben der Baulandmobilisierung hin – Martin Zahner ergänzt, dass dies grundsätzlich im kantonalen Gesetz geregelt ist. Eine erste Frist zur Überbauung gemäss Baugesetz muss ablaufen. Wenn dann kein Bauland auf dem Markt verfügbar ist und eine ausgewiesene Nachfrage nach Bauland besteht, erfolgt eine Nachfrist von 2 Jahren. Weiter muss ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks bestehen. Die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Die Durchführung ist in der Kompetenz des Gemeindevorstandes.

■■■■■ fragt an, wo das geplante Busdepot platziert wäre. Martin Zahner zeigt anhand einer Folie den Standort des geplanten Busdepots nördlich der Auto Gasparini AG am Ortseingang auf. Weiter zeigt er auf Nachfrage hin auch die geplante, behindertengerechte Postautohaltestelle im Bereich Heilbad/Tgavugl auf.

■■■■■ fragt an, weshalb die Bürger nicht mitbestimmen durften, was ein- oder ausgezont wird. Silvio Kunfermann weist auf die Kriterien des Kantons hin, welche berücksichtigt werden mussten. Der Gemeindevorstand hat nach diesen Kriterien die vorliegende Revision ausgearbeitet. Es wurde darauf geachtet, dass möglichst wenig Grundstückseigentümer betroffen sind. ■■■■■

■■■■■ betont, sie hätte sich gerne eingebracht. Silvio Kunfermann weist darauf hin, dass 2 Mitwirkungsaufgaben mit der Möglichkeit zur Mitsprache stattgefunden haben.

Als keine Wortmeldungen zur Diskussion mehr eingehen, schreitet der Präsident zu den Abstimmungen. Die Abstimmungen werden in Abschnitten angefragt.

Baugesetz

Benedikt Brand stellt den Antrag Art. 14 des Baugesetzes (Zusätzliche Abgabebetstände zur Mehrwertabgabe) ersatzlos zu streichen. Er begründet seinen Antrag damit, dass dieser Artikel freiwillig ist und auch von der angrenzenden Gemeinde Muntogna da Schons nicht verwendet wird.

■■■■■ fragt an, warum die Gemeinde diesen Artikel aufgenommen hat. Martin Zahner erläutert, dass in der Gemeinde Andeer seit 2017 eine Mehrwertabschöpfung besteht. Das entsprechende Reglement wurde gesetzeskonform vom Gemeindevorstand erlassen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden diese Vorgaben aufgenommen, die Höhe der Anpassung reduziert sowie die Freigrenze erhöht.

■■■■■ stimmt dieser Ausführung zu, gibt jedoch zu bedenken, dass die Richtlinien vom Gemeindevorstand eingeführt wurden und nicht von der Bevölkerung diskutiert wurden. Martin Zahner erklärt die aufgenommene Anpassung auf den generellen Abgabesatz von 30 %. Dieses Geschäft wurde der Gemeindeversammlung damals nicht unterbreitet, da die Mehrwertabgabe bereits in Art 3 des jetzigen Baugesetzes fixiert wurde, die Richtlinie stützt sich u.A. darauf.

■■■■■ gibt Martin Zahner recht, ergänzt aber, die Gemeindeversammlung habe dies nicht diskutieren können.

■■■■■ fragt ergänzend nach der Definition von Artikel 14, Absatz 1 Ziffer 1 und ob bei der Erhöhung der Nutzungsziffer im vorliegenden Fall eine Mehrwertabgabe geschuldet sei. Martin Zahner erläutert, dass aufgrund der Umstellung der Berechnung der Nutzungsmasse vorliegend das Mass der Erhöhung nicht erreicht wird, grundsätzlich werden mehr Flächen angerechnet und mit den Berechnungen fällt die Erhöhung der Nutzungsfläche unter 30 %. Es geht nicht um eine Erhöhung nach Zonenschema, sondern um die effektive Mehrfläche. Allenfalls könnte im Baugesetz ergänzt werden, dass diese Regelung erst zum Tragen kommt, wenn nächste Revisionen der Nutzungsplanung vorgenommen werden müssen. Von Aufzonungen in der Dorfzone ist aktuell bezüglich Mehrwertabgabe niemand betroffen.

Martin Zahner führt aus, dass bei einer Streichung von Artikel 14 Anpassungen bei Art. 15, Absatz 1 Ziffer 2 und auch bei Art. 16 Absatz 3 und eventuell weiteren Artikeln vorgenommen werden müssen.

■■■■■ fragt nach den finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde, wenn Artikel 14 gestrichen wird. Gemäss Silvio Kunfermann würde für die von der Abgabe Betroffenen ein erheblicher Betrag wegfallen. Für die Gemeinde bedeutet dies nicht ein Verlust in der Gemeindekasse, da die Abgabe zweckgebunden zu verwenden ist.

■■■■■ ist der Meinung, dass es keinen Sinn macht, eine Verdichtung zu wünschen, aber Bauwillige mit einer Mehrwertabschöpfung zu bestrafen. Er unterstützt den Antrag von Benedikt Brand.

Als keine Meldungen mehr eingehen, nimmt der Präsident die Abstimmung vor:

Antrag Benedikt Brand

Streichung von Artikel 14 des Baugesetzes mit Folgeanpassungen in Artikel 15 und Artikel 16 und allenfalls weiterer, falls formell notwendig.

Beschluss

Der Antrag von Benedikt Brand wird mit 61 Ja-Stimmen, 25 Nein-Stimmen und 14 Enthaltungen genehmigt.

Valentin Luzi stellt den Antrag, in Art. 18 die Gebäudehöhen in der Dorferweiterungszone sowie der Wohnzone 2 von 7.50 m auf 8.50 m zu erhöhen. Er begründet seinen Antrag damit, dass eine Gebäudehöhe von 7.50 m verdichtetes Bauen wiederum einschränke. Die Ausnützung verbleibe auch unter Berücksichtigung dieses Antrages dieselbe.

Martin Zahner zeigt die Überlegungen zur Gebäudehöhe von 7.50 m auf. Die Höhe wird über die Hauptgebäudeecken gemessen. Im Gelände führt dies dazu, dass eine Fassade höher sein kann als eine andere Fassade. Eine Gebäudehöhe von 7.50 m ist i.d.R. für eine zweigeschossige Wohnnutzung ausreichend.

■■■■■ fragt an, ob das Dach dann flacher wird, wenn die Firsthöhe verbleiben wird. Dies kann von Martin Zahner bejaht werden. Allenfalls müsste bei der Erhöhung der Gebäudehöhe auch über eine höhere Firsthöhe gesprochen werden.

■■■■■ zeigt auf, dass in der Dorfzone eine Gebäudehöhe von 9 m und eine Firsthöhe von 12.50 m besteht.

■■■■■ bemerkt, dass 1 m mehr an Gebäudehöhe vielleicht ein Problem sein könnte. Beim Bauen im Gelände können sich bei den Gebäudehöhen Differenzen ergeben. Die vom Gemeindevorstand beantragte Gebäudehöhe kann für das Dachgeschoss also zu Problemen führen. Martin Zahner führt aus, dass dies vom jeweiligen Terrain abhängt. Der Einbau weiterer Geschosse kann ebenfalls zu Problemen mit der Gebäudehöhe führen.

■■■■■ fragt an, ob bei einer Erhöhung der Gebäudehöhe auch die Ausnützungsziffer erhöht werden müsste. Martin Zahner zeigt auf, dass in der Wohnzone 2 (W2) mit der Revision eine sehr grosse Spannweite vorgesehen ist. Mit 0.6 für Einfamilienhäuser in Andeer ist somit bereits eine hohe Ausnützungsziffer vorgesehen. ■■■■■ empfindet 0.6 als gute Ausnützungsziffer. Das Problem könnte seiner Meinung nach jedoch die Flexibilität werden. Es stellt sich die Frage, wie gut ist dies umsetzbar. Welcher Spielraum soll den Planern gegeben werden?

Nachdem keine Wortmeldungen mehr eingehen, wird über diesen Antrag abgestimmt.

Antrag Valentin Luzi

Gebäudehöhen in der Dorferweiterungszone sowie der Wohnzone 2 von 7.50 m auf 8.50 m erhöhen (Artikel 18 des Baugesetzes).

Beschluss

Der Antrag von Valentin Luzi erhält 35 Ja-Stimmen, 35 Nein-Stimmen und 30 Enthaltungen.

■■■■■ bemerkt, dass in der Wohnzone 2 grundsätzlich 2 Wohngeschosse genehmigungsfähig sind. Gemäss Martin Zahner ist in Andeer die sog. Wohnzone 2 nicht bindend für maximal 2 Wohngeschosse. Somit ergibt sich hier keine neue Erkenntnis.

Gestützt auf Artikel 38 der Verfassung der Gemeinde Andeer gilt dieser Antrag als abgelehnt.

Gondini Fravi beantragt bei Art. 37 der Campingzone folgende Ergänzung mit einem neuen Absatz „Der Gemeindevorstand kann das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen bis auf max. 50 % der angebotenen Plätze einschränken“.

Er begründet seinen Antrag damit, dass er dem Gemeindevorstand mehr Kompetenzen hierzu erteilen möchte.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr eingehen, nimmt der Präsident die Abstimmung vor.

Antrag Gondini Fravi

Artikel 37 des Baugesetzes soll mit folgendem Absatz ergänzt werden: „Der Gemeindevorstand kann das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen bis auf max. 50 % der angebotenen Plätze einschränken“.

Beschluss

Der Antrag von Gondini Fravi wird mit 68 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und 26 Enthaltungen genehmigt.

Gondini Fravi beantragt die Anpassung des Wortlautes in Art. 58 des Baugesetzes auf neu wie folgt: „Die Voraussetzungen für die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben richten sich nach den Bestimmungen von Art. 8 ZWG.«

Er begründet seinen Antrag damit, dass das Zweitwohnungsgesetz im Artikel 8 das Wohnen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben bereits genügend regelt und der Wortlaut im kommunalen Baugesetz gestrichen werden könnte.

Nachdem keine Wortmeldungen zu diesem Antrag eingehen, wird darüber abgestimmt.

Antrag Gondini Fravi

Anpassung Wortlaut Artikel 58 Baugesetz zu neu: „Die Voraussetzungen für die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben richten sich nach den Bestimmungen von Art. 8 ZWG.«

Beschluss

Der Antrag von Gondini Fravi wird mit 75 Ja-Stimmen, 9 Nein-Stimmen und 16 Enthaltungen genehmigt.

- **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Andeer / Parsagna**

Gondini Fravi stellt den Antrag, die schützenswerten Bäume auf den Parzellen 556 sowie 559 aus dem Zonenplan und dem Generellen Gestaltungsplan zu entfernen.

Er zeigt die Standorte der Bäume auf und begründet seinen Antrag, dass es keinen Sinn machen würde, die Bäume mit einem Schutzstatus aufzunehmen. Zudem sei die Zuweisung willkürlich erfolgt.

Die Zuweisung aus Willkür weist Silvio Kunfermann zurück. Die Aufnahmen erfolgten auf Basis der Aufnahmen des Forstdienstes. Auch Martin Zahner bestätigt die vorliegende mehrseitige Dokumentation des Forstdienstes. Die Buche mittig im Grundstück von Parzelle 559 sei zudem schützenswert, da sie von Meteo Schweiz als Zeiger für den Blühzeitpunkt verwendet wird.

Als keine weiteren Wortmeldungen mehr eingehen, nimmt der Präsident die Abstimmung vor.

Antrag Gondini Fravi

Die Markierung der schützenswerten Bäume in Andeer auf den Parzellen 556 und 559 sind aus dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000, Andeer/Parsagna zu entfernen.

Beschluss

Der Antrag von Gondini Fravi wird mit 48 Ja-Stimmen, 28 Nein-Stimmen und 24 Enthaltungen genehmigt.

- **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Clugin, Pignia / Promischur / Plan Schumanet / Bavugls / Selvanera**

Es liegen keine Anträge vor.

- **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Pastgaglias / Bagnusch**

Es liegen keine Anträge vor.

- **Genereller Gestaltungsplan 1:1'000, Steinbruch Cuolmet / Kompartiment Typ B**

Es liegen keine Anträge vor.

- **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet**

Es liegen keine Anträge vor.

- **Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Andeer / Bavugls**

Es liegen keine Anträge vor.

- **Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Clugin, Pignia**

Orlando Righi stellt den Antrag, den eingetragenen Fussweg in Pignia auf Parzelle 2022 zwischen den Parzellen 2020 und 2023 ersatzlos zu streichen. Er begründet seinen Antrag damit, dass dies kein Fussweg mehr sei und dieser werde auch nicht mehr benutzt.

Silvio Kunfermann führt aus, dass dieser Antrag auf Streichung in beiden Mitwirkungsaufgaben eingereicht wurde. Der Gemeindevorstand hat dieses Anliegen eingehend geprüft und den Weg im Generellen Erschliessungsplan belassen, da dieser Weg der Gemeinde gehört und zudem in diesem Weg Leitungen verlegt sind. Der Fussweg soll bestehen bleiben.

■■■■■■■■■■ kann die Argumentation der Gemeinde nicht unterstützen. ■■■■■■■■■■ gibt zu bedenken, dass keine eigentliche Verbindung mehr vorhanden sei. ■■■■■■■■■■ teilt mit, dass dieser Fussweg Teil einer Verbindung nach Pignia Bad sei, auch wenn dieser allenfalls aktuell nicht begehbar ist. ■■■■■■■■■■ stimmt dieser Wortmeldung zu, der Weg sei begehbar, sobald er wieder entsprechend gepflegt ist.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr eingehen, schreitet der Präsident zur Abstimmung.

Antrag Orlando Righi

Ersatzlose Streichung Fussweg Parzelle 2020 (zwischen Parzellen 2020 und 2023) in Generellem Erschliessungsplan 1:2'000 Clugin, Pignia

Beschluss

Der Antrag von Orlando Righi wird mit 3 Ja-Stimmen, 78 Nein-Stimmen und 19 Enthaltungen abgelehnt.

- **Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet**

Es liegen keine Anträge vor.

Als alle Punkte des Antrages abgehandelt sind und keine schriftliche Abstimmung verlangt wird, nimmt der Präsident die Gesamtabstimmung vor:

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zuzustimmen, umfassend:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Andeer / Parsagna
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Clugin, Pignia / Promischur / Plan Schumanet / Bavugls / Selvanera
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Pastgaglias / Bagnusch
- Genereller Gestaltungsplan 1: 1'000, Steinbruch Cuolmet / Kompartiment Typ B
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Andeer / Bavugls
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Clugin, Pignia
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, übriges Gemeindegebiet

Beschluss

Die Gemeindeversammlung genehmigt den Antrag des Gemeindevorstandes unter Berücksichtigung der inkludierten Anträge mit 90 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen.

Es erfolgt eine kurze Pause zur Verdankung und Verabschiedung der Fachpersonen von Stauffer & Studach AG sowie zur Begrüssung der neuen Gäste für Traktandum 3 (Peter Tschirky sowie Fabian Koch der Bergbahnen Splügen Tambo AG).

Um 22.25 Uhr wird mit der Versammlung weitergefahren und die Stimmen werden neu gezählt. Es sind 96 Stimmberechtigte anwesend.

3. Beitrag an Tambo Finanz-Infra AG

17

a. Information

Silvio Kunfermann führt zu diesem Traktandum aus und begrüsst die Gäste.

Am Donnerstag, 9. Oktober 2025 haben die Verantwortlichen der Bergbahnen Splügen Tambo AG Interessenten aus den Gemeinden südlich der Viamala über die finanzielle Lage und die Zukunftsmöglichkeiten der Bergbahnen Splügen Tambo informiert.

Die technische Beschneidung der Bergbahnen Splügen-Tambo AG soll in eine Gesellschaft mit dem Namen Tambo Finanz-Infra AG ausgelagert werden. Mit einer modernen, ausgebauten und effizienten technischen Beschneidung soll das Pistenangebot in Splügen frühzeitig bereitgestellt werden können, um mehr Erträge zu erwirtschaften.

Die Gemeinde Rheinwald und die Bergbahnen Splügen-Tambo AG schlagen die Gründung einer Tambo Finanz-Infra AG vor. Unter Vorbehalt der Annahme durch die Gemeindeversammlungen südlich der Viamala besteht aktuell ein vorgesehenes Aktienkapital von SFr. 2.8 Mio. sowie eine Bürgschaft von total SFr. 2 Mio.

Mit der vorgeschlagenen Finanzierung kann die erste und wichtigste Bauetappe umgesetzt werden: Sicherstellung Wasserversorgung sowie Erneuerung und Aufrüstung der bisherigen

Beschneigungsanlagen mit projektierten Kosten von SFr. 2.98 Mio. Es bleibt jedoch eine Finanzierungslücke vorhanden.

Gemeinden, welche Aktienkapital zeichnen, sollen für ihre Einwohnerinnen und Einwohner einen Rabatt von 50 % auf Saisonkarten erhalten. Diese Vergünstigung gilt ebenso für Kinder. Als Einwohnerinnen und Einwohner gelten Personen mit zivil- und steuerrechtlichem Wohnsitz (primäre Steuerpflicht) in der jeweiligen Gemeinde.

Die Einwohner/-innen der Gemeinde Rheinwald – der Standortgemeinde – haben am 16. Oktober 2025 an der Gemeindeversammlung entsprechende Beiträge an das Eigenkapital resp. als Bürgerschaft genehmigt.

Aus Sicht der Bergbahnen ist eine Steigerung der Anzahl Kunden und eine Steigerung des Umsatzes notwendig. Silvio Kunfermann erläutert die Sichtweise der Gemeinden. Wertschöpfung und Arbeitsplätze sollen generiert werden und die Gegend soll wirtschaftlich attraktiv bleiben. Die Gemeinden sollen jedoch nicht laufend Beiträge an die Bergbahnen sprechen müssen. Silvio Kunfermann erläutert die geplanten Investitionen anhand einer Übersicht.

Die Bergbahnen sind der wirtschaftliche Motor des Tourismus und bieten zahlreiche Arbeitsplätze in der Region. Die Gäste haben immer höhere Erwartungen und möchten so früh wie möglich Anfang Winter Skifahren. Es konnte in der Vergangenheit nicht genügend beschneit werden, sodass ein früher Saisonstart nicht immer gewährleistet war.

Das Ziel der aktuellen Planung soll eine nachhaltige und langfristige Lösung sein und dies mit einer regionalen, breiten Abstützung. Die Gemeinde Andeer ist die zweite betroffene Gemeinde, welche über diesen Antrag abstimmt.

Silvio Kunfermann spricht bereits umgesetzte Lösungsansätze an wie sie z.B. auf der Lenzerheide, in Scuol oder in anderen Gemeinden zu finden sind.

Silvio Kunfermann informiert, dass die Bergbahnen Tambo-Splügen AG die Beschneigungsanlagen von der Tambo Finanz-Infra AG pachten würden. Eine Tragbarkeitsprüfung ergibt, dass in Phase 1 mit einem Pachtzins von rund SFr. 105'000.00 und 5'000 zusätzlichen Frequenzen am Berg ein Ergebnis-Effekt von knapp SFr. 75'000.00 erzielt werden kann. Es wird von einer Umsatzsteigerung von SFr. 240'000.00 ausgegangen. Ein zu erwartender Vorteil für die Gemeinden wäre, dass keine laufenden Betriebsdefizite mehr zu decken sind. Die Gemeinden hätten weiterhin keine operative Verantwortung bei den Bergbahnen

Der Gemeindevorstand Andeer hat sich detaillierte Überlegungen zu diesem Thema gemacht. Eine Bürgerschaft kann seitens Gemeinde Andeer nicht geleistet werden, da dies die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde schmälern würde. Die Bergbahnen stellen jedoch auch ein Puzzle-Teil im regionalen Wirtschafts- und Tourismusmotor dar. Der von den Verantwortlichen gewünschte Betrag von SFr. 325'000.00 kann nicht geleistet werden. Daher ist der Antrag des Gemeindevorstandes auf SFr. 250'000.00 gefasst worden.

Nach den Informationen gibt der Präsident das Wort frei.

█ spricht von SFr. 250'000.00 als realistischen Beitrag an die Tambo Finanz-Infra AG. Dies ist aber aus ihrer Sicht ein sog. „Fass ohne Boden“. Für die Realisierung der Etappen 3 und 4 fehlt nach wie vor die Finanzierung. Dann werden die Gemeinden sicherlich wieder für einen Beitrag angefragt. █ fragt Peter Tschirky direkt an, was dann passieren soll. Dieser bestätigt, dass für Phase 3 und 4 eine Unterdeckung besteht.

Da Schnee in den Vorjahren nicht genügend vorhanden war, waren die Verluste jeweils massiv. Bei 5'000 Ersteintritten (Schnitt der letzten Jahre) wird mit SFr. 240'000.00 resp. netto SFr. 74'000.00 für Bergbahnen gerechnet. Die präsentierten Zahlen wurden vorgängig analysiert. Es besteht ein Konstrukt, welches nach Aussage von Peter Tschirky verlässlich ist. Die vorliegenden Zahlen sind machbar. Zu den Phasen 3 und 4 kann jedoch nichts verbindlich versprochen werden. Es sei sicher, dass ohne Beschneiungsanlage die Bergbahnen ans Limit geraten. Es ist für Peter Tschirky eine Grundsatzfrage, was man im Tal will. Ist ein Tourismus gewünscht? Zum Tourismus im Tal gehören die Bergbahnen dazu.

Die Gründung einer Tambo Finanz-Infra AG ist das einzige Mittel, um die Bergbahnen weiterzubringen. Das Risiko erscheint Tschirky relativ klein. Die Lösungsansätze wurden zudem mit den Gemeindevertretern besprochen.

█ zeigt sich nicht vollumfänglich zufrieden mit diesen Aussagen, die Fakten sind für sie jedoch nachvollziehbar. Die bislang von der Gemeinde Andeer geleisteten Beiträge von total SFr. 262'500.00 sind Beiträge à-fonds-perdue. Dies kann von Silvio Kunfermann bejaht werden – dieser Betrag ist abgeschrieben. █ fragt ergänzend an, ob gratis Saisonkarten an Kinder ein Thema sein könnten. Peter Tschirky spricht von anderer Ausgangslage als z.B. in der Gemeinde Flims, wo dies ermöglicht wird; dort haben die Gemeinden die Bahn übernommen.

Silvio Kunfermann erklärt, dass ein Rabatt für Kinder und Erwachsene versprochen ist. Peter Tschirky spricht die Preise der Saisonkarten an – nach ca. 5 Skitagen sei eine Saisonkarte schon rentabel.

█ meint, das Volk sei nicht so dumm, nochmals so viel Geld zu sprechen, damit es wiederum versickern würde. Arbeitnehmende bei den Bergbahnen Splügen-Tambo AG seien neben den Technikern ein paar Rentner und Bauern des Tales. Die Techniker, welche bei den Bergbahnen arbeiten würden, hätten schnell eine andere Stelle. Es gehe nicht an, dass neue Personen in Führungspositionen der Bergbahnen und des Tourismus Gelder benötigen und von sog. „weissen Flecken“ im Tourismus sprechen, obwohl Tourismusabgaben geleistet würden. Seit es Beschneigung gebe, sei der Betrieb defizitär.

█ fragt an, wie die Finanzierung zur Erneuerung der Kabinenbahn geplant ist. Peter Tschirky kann dies nicht präzise beantworten. Die Erneuerung der Bahn wird in ca. 10 Jahren ungefähr SFr. 25-30 Mio. kosten. In Splügen sei das Projekt Speluca umgesetzt worden und das Rheinwald Ressort mit 500 Betten sei in Umsetzung. Das gäbe die Chance, dass die Bergbahnen dann die nötige Sanierung stemmen könnten. Die Beschneigung sei die Grundlage, damit auch diese Projekte realisiert werden könnten. Im Moment werde zu sehr von Tagestouristen gelebt. Es bestehe aktuell keine Möglichkeit, genügend warme Betten anzubieten, damit die Gäste hier übernachten. Es macht keinen Sinn, in ein grosses Projekt zu investieren, wenn die Bahnen nicht überleben.

█ fragt, ob die zur Verfügung stehenden Betten genügend ausgelastet sind. Können nicht hier bestehende Betten gefüllt werden? Zudem ist der Wintertourismus nur ein halbes Jahr aktiv und der Sommertourismus muss auch bedacht werden. Für █ stellt sich die Frage, ob dann mit dem Sommertourismus die Betten auch gefüllt werden können.

Silvio Kunfermann gibt zu bedenken, dass es keine Investitionen in Splügen geben wird, wenn die Bergbahnen nicht laufen. Wie das Ressort schlussendlich ausgelastet ist, ist Sache der privaten Investoren. Der Sommertourismus kann von den Bergbahnen zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgedeckt werden. Dies müsste von der Tourismusorganisation an die Hand genommen werden. Silvio Kunfermann spricht ergänzend den Weitwanderweg Via Spluga an, welcher damals von der Tourismusorganisation aufgeleitet wurde.

Fabian Koch ergänzt, dass Wertschöpfung durch das Pistenangebot und die Natur entstehe. Der Tourismus entwickelt sich nur im Gleichschritt und dazu braucht es Alle. Es braucht aber auch ein Winterangebot. Die Verantwortlichen der Bergbahnen können nur vage in die Prozesse des Ressorts Einfluss nehmen. Die ersten Etappen sind die Wichtigsten. Der Speichersee bietet heute zu wenig Platz, um genügend Wasser für die Beschneigung bereitzustellen. Der Wert des Speichersees ist aktuell somit überschaubar. Mit den ersten beiden Etappen ist der See in 4 Tagen gefüllt. Es wurde ganz bewusst in Etappen gedacht. Dem Wachstum soll auch Zeit gegeben werden und es soll geschaut werden, wie der Erfolg mit den ersten beiden Etappen aussieht. An den vorgestellten weiteren Etappen muss nicht zwingend so festgehalten werden. Der Erfolg der Beschneigung ist noch nicht ganz absehbar und muss bei Bedarf adaptiert werden.

Für [REDACTED] geht es um die Entwicklung der Region. Die Gründung der Finanz Infra AG ist in seinen Augen eine gute Lösung. Es geht im Moment offensichtlich um die Bewässerung. Später soll die Tambo Finanz-Infra AG weitere Punkte übernehmen. In der Region soll dies zusammen gemacht werden. [REDACTED] spricht sich für diese Lösung aus. Weiter fragt er an, ob Tageskarten für Einheimische ebenfalls vergünstigt angeboten werden könnten. Fabian Koch dankt [REDACTED] für die unterstützenden Worte, vergünstigte Tageskarten sind jedoch keine Option.

[REDACTED] fragt nach den vorgestellten Etappen. Die ersten beiden Etappen würden nur den 1er und 2er Lift beschneien und der Rest wäre dann nicht beschneit. Gemäss Fabian Koch wäre eine Steigerung der Leistungsfähigkeit für weitere Beschneigungen vorhanden. Die mobilen Anlagen könnten schneller in Einsatz genommen werden, da mehr Wasser zur Verfügung stünde.

[REDACTED] stellt in Frage, wie viel Mehrgäste kommen werden, wenn nicht das ganze Angebot verfügbar sein sollte. Die Finanzierung der weiteren Etappen ist nicht gesichert, auch wenn nicht klar ist, ob und wie diese realisiert werden. Für Silvio Kunfermann gibt es keine Garantie für Mehrgäste. Man kann jedoch davon ausgehen, dass bei einer früheren Saisonöffnung mehr Gäste gewonnen werden können. Gäste sind im Allgemeinen hier, die Ferienwohnungen sind besetzt und allenfalls wären diese Betten noch besser besetzt, wenn früher mit dem Skifahren begonnen werden kann. Die 1. Etappe stellt den Start dar, eine Garantie für das weitere Vorgehen gibt es nicht. Peter Tschirky erklärt, dass die Planung so aufgebaut ist, dass die Liquidität der Tambo Finanz-Infra AG gesichert ist; Zinsen und Abschreibungen können bezahlt werden. Er hat keine Bedenken, dass morgen kein Geld mehr vorhanden sei.

[REDACTED] gibt zu bedenken, dass die Bergbahnen schlussendlich auch erneuert werden müssen. Sie ist skeptisch bezüglich Finanzierbarkeit. Peter Tschirky erwidert, dass die Bergbahnen ohne Beschneigungsanlage keine Chance haben werden. Diese Lösung ist der kleinstmögliche Nenner, um die Zukunft der Bergbahnen zu sichern.

[REDACTED] stellt fest, dass die Tambo Finanz-Infra AG kein neues Projekt ist. Andeer hatte einem solchen Projekt in früheren Jahren schon einmal zugestimmt. Splügen war damals gegen diesen Lösungsansatz und hat nun gemerkt, dass es doch ein gangbarer Weg wäre. Er sieht diese Lösung als Gewinn für diese Bergbahnen. Man solle nun vorwärtsschauen und diesen Betrag leisten, auch wenn er im Moment hoch erscheine.

[REDACTED] stellt die Grundsatzfrage, in welche Richtung man wolle und ob diese Lösung eine langfristige Zukunft auch für die Region sei? [REDACTED] teilt mit, dass die Zahlen der aktiven, jüngeren Skifahrer rückläufig seien. Die Klimaerwärmung sei auch ein Thema. Tiefere Lage seien nicht mehr schneesicher. Fabian Koch entgegnet, dass seit der Corona-Zeit im Wintersport ein Zulauf zu verzeichnen sei. Vor Corona waren die Zahlen rückläufig. Die Schneebedingungen gemäss Schnee-Kompass lassen 1-2 Grad Erwärmung in nächsten 30 Jahren erwarten.

Für Fabian Koch haben die Bergbahnen eine Zukunft, zudem ist die topografische Lage ebenfalls entscheidend.

■■■■■■■■■■ unterstützt einen Beitrag an die Tambo Finanz-Infra AG. ■■■■■■■■■■ schliesst sich dieser Wortmeldung an. Dieses Angebot sei auch für die Kinder- und Jugendförderung ideal.

■■■■■■■■■■ spricht sich auch für einen Beitrag aus. Die Gemeinde Andeer hat jedoch nicht genügend Mittel, um einen grösseren Beitrag als beantragt zu sprechen. Er vermisst zudem eine Kostenzusammenstellung für die 3. und 4. Etappe in der heutigen Präsentation der Bergbahnen. Die Bevölkerung müsste in einem weiteren Schritt sauber darüber informiert werden.

■■■■■■■■■■ teilt mit, dass er Meinungen Pro und Kontra für einen Beitrag der Gemeinde Andeer feststellt. Das Heilbad und die Ferienwohnungen profitieren auch von den Gästen der Bergbahnen.

Als keine Wortmeldungen mehr eingehen, schreitet der Präsident zur Abstimmung.

Domenig Mani beantragt die schriftliche Abstimmung. Da sich lediglich 5 Stimmberechtigte dafür aussprechen, ist gemäss Art. 38 der Verfassung das benötigte Viertel der anwesenden Stimmen nicht erreicht und die Abstimmung erfolgt offen.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung die Krediterteilung in Höhe von SFr. 250'000.00 als Einmalbetrag an die Tambo Finanz-Infra AG.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung genehmigt den Kredit in Höhe von SFr. 250'000.00 als Einmalbeitrag an die Tambo Finanz-Infra AG mit 74 Ja-Stimmen, 14 Nein-Stimmen und 8 Enthaltungen.

Peter Tschirky verdankt den Beschluss und den Beitrag der Gemeinde Andeer. Er verspricht, sich für das Wohlergehen der Bergbahnen in Splügen einzusetzen.

4. Verschiedenes

18

Silvio Kunfermann informiert über folgende Themen:

Canorta Gliendeta

Der Tag der offenen Tür der Canorta Gliendeta (Kindertagesstätte Andeer) findet am Samstag, 8. November 2025 von 10.00 bis 16.00 Uhr statt.

Nächste Gemeindeversammlung

Die nächste Gemeindeversammlung mit dem Budget 2026 und den Wahlen findet am Freitag, 28. November 2025 statt. Für die Ersatzwahl von Rico Stoffel können Wahlvorschläge auf der Gemeindeganzlei oder auch während der nächsten Gemeindeversammlung eingebracht werden; bislang sind noch keine Wahlvorschläge eingetroffen.

Weihnachtsmarkt Andeer

Der Weihnachtsmarkt auf der Holzbrücke Andeer findet am Samstag, 6. Dezember 2025 statt.

Nach den Mitteilungen aus dem Gemeindevorstand gibt der Präsident das Wort frei. Als keine Wortmeldungen eingehen, schliesst der Gemeindepräsident die Versammlung.

Schluss der Versammlung: 23.20 Uhr

Die Protokollführerin:

Der Gemeindepräsident: