

---

## Protokoll der vorbereitenden Gemeindeversammlung vom Dienstag, 04.10.2022 um 20.15 Uhr in der Mehrzweckhalle Gräsch

---

**Stimmberechtigte:** 56, absolutes Mehr: 29

**Nicht Stimmberechtigte:** 4

**Stimmzähler:** Martin Roffler  
Andres Conzett

Die nichtgeschwärtzten Personen haben eine Einwilligung «Verzicht auf Anonymisierung» eingereicht oder wurden von der Gemeindeversammlung ordentlich gewählt.

---

### Traktanden:

1. Gesamtrevision Ortsplanung Gräsch
  2. Teilrevision Polizeigesetz
- 

### Begrüssung durch den Gemeindepräsidenten

Der Gemeindepräsident begrüsst alle Anwesenden zur vorbereitenden Gemeindeversammlung und begrüsst speziell Dominik Rüegg vom Büro Stauffer und Studach. Das Planungsbüro Stauffer und Studach hat die Ortsplanungsvorlage in enger Zusammenarbeit mit dem Bauamt und dem Gemeindevorstand erarbeitet. Da Dominik Rüegg in Gräsch wohnhaft ist, ist er auch stimmberechtigt. Er wird die überarbeitete Ortsplanung präsentieren und allfällige Fragen kompetent beantworten.

Der Gemeindepräsident macht zuhanden des Protokolls folgende Feststellungen:

- Die Traktandenliste wurde gemäss Art. 36 der Gemeindeverfassung ordnungsgemäss publiziert.
- Als Stimmzähler werden Martin Roffler und Andres Conzett vorgeschlagen und gewählt.
- Gemäss Art. 37 der Gemeindeverfassung sind Gemeindeversammlungen öffentlich.
- Die anwesenden Gäste wurden zuhinterst platziert und werden willkommen geheissen. Von den Gästen werden keine Wortmeldungen zugelassen.
- Am Schluss dieser Versammlung gibt es eine Abstimmung über die behandelten Traktanden. Das Resultat wird in die kommende Botschaft integriert und dient als Stimmempfehlung für die darauffolgende Urnenabstimmung. Desgleichen werden allfällige Anträge mit deren Stimmresultat aufgeführt.
- Wenn Wortmeldungen im Protokoll nicht geschwärzt werden sollen, muss beim Gemeindevorstand ein „Verzicht auf Anonymisierung“ unterschrieben werden.

Der Gemeindepräsident informiert, dass wie gewohnt eine detaillierte und ausführliche Botschaft an alle Stimmberechtigten zugestellt wurde.

Weiter stellt er die Traktandenliste zur Diskussion und beginnt mit dem Traktandum 1.

### 1. Gesamtrevision Ortsplanung Gemeinde Gräsch

Das Thema Ortsplanung untersteht dem Departement Bau und somit Lorenz Casutt. Er hat mit seinem Team wesentlich daran gearbeitet und wird zusammen mit Dominik Rüegg und dem Bauamt die Ortsplanung präsentieren.

Der Gemeindepräsident übergibt das Wort an Lorenz Casutt

Lorenz Casutt erwähnt einleitend, dass seit der Fusion im Jahr 2011 heute noch mit drei verschiedenen Ortsplanungen/Zonenplänen und mit drei verschiedenen Baugesetzen gearbeitet wird. Nach Abschluss der neuen Ortsplanung wäre diese Pendenz bereinigt resp. die Ortsplanungen und Baugesetze vereinheitlicht. Diese Zusammenführung schafft für Bauherren, Architekten und dem Bauamt in Punkto Baugesetz und Zonenpläne Klarheit und führt zu Rechtsgleichheit innerhalb der Gemeinde.

Die bestehenden Ortsplanungen stammen aus den Jahren 1996 (Grüsch), 1997 (Fanas) und 2002 (Valzeina) und entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen von Bund und Kanton. Ortsplanungen sind in der Regel alle 15 Jahre gesamthaft zu prüfen.

Lorenz Casutt macht darauf aufmerksam, dass viele Anpassungen ihren Ursprung auf einer höheren Gesetzesstufe (Bund und Kanton) haben. Vieles wurde auf Bundesebene durch Volksabstimmungen vorgegeben. So wurde zum Beispiel am 03.03.2013 über die Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes abgestimmt, wo einem die effektiven Auswirkungen sicher nicht vollumfänglich bewusst waren (Zustimmung: Schweiz: 62.9 %, GR: 61.5 % und Grüsch 59.1 %).

So soll Kulturland mit einer Verdichtung nach Innen geschützt werden, um so einer Zersiedelung entgegenwirken. Diese Massnahmen greifen stark in die Eigentümersrechte eines Grundeigentümers ein. Ein weiteres Beispiel ist die sogenannte Verfügbarkeit von Bauland. Nicht überbaute Baulandgrundstücke blockieren eine Weiterentwicklung. Denn wenn Bauland vorhanden ist, gilt dies als verfügbar, auch wenn ein Verkauf nicht vorgesehen ist. Eine Neueinzonung von Bauland ist so nicht möglich und es kann zum Beispiel jungen Familien, die in der Gemeinde wohnhaft sind oder solche welche sich hier niederlassen wollen, kein Bauland angeboten werden.

Weiter geht er auf die Thematik der Zweitwohnungen ein.

Durch Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes am 01.01.2016 auf Bundesebene hat sich die Thematik mit einem Zweitwohnungsanteil von 34 % für die Gemeinde Grüsch erledigt.

Die gesamte Ortsplanungsrevision hat rund 6 Jahre gedauert und es mussten immer wieder neu entstandene Gesetze eingearbeitet werden.

Wichtige Daten:

- 20.03.2018 Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung durch die Regierung
- 01.04.2019 Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes durch den Grossen Rat mit der Aufforderung an die Gemeinden, ihre Ortsplanungen bis im Frühjahr 2023 anzupassen.

Im Detail informiert Dominik Rüegg über die Gesamtrevision der Ortsplanung:

Bei der Revision der Ortsplanung werden die bisherigen Ortsplanungen der altrechtlichen Gemeinden inkl. den Baugesetzen zusammengeführt. So werden gleiche Voraussetzungen für alle Ortsteile geschaffen. Weiter wurde die Anzahl der verschiedenen Zonentypen von 21 auf 14 reduziert.

Im Weiteren informiert er über die übergeordneten Vorgaben, welche die Anpassung der Ortsplanung an die aktuellen Bedürfnisse notwendig macht. So sind die heutigen Ortsplanungen der altrechtlichen Gemeinden zwischen 18 und 25 Jahre alt. Eine Ortsplanung müsste alle 15 Jahre gesamthaft überprüft und allenfalls angepasst werden. Schlussendlich informiert er noch über den bisherigen Verfahrensablauf.

Dominik Rüegg geht auf die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach Innen ein. Diese Umsetzung geschieht unter folgenden Kriterien:

### Bauzonengrösse auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung abstimmen

Die Gemeinde Grüşch hat im Moment nicht überbaute Flächen von 8 ha. Für die Berechnung geht man von einer Bevölkerungszunahme von jährlich durchschnittlich 1 % aus. Als Fazit kann festgestellt werden, dass die vorhandenen Reserven genügen, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum der nächsten Jahre aufzufangen. In sämtlichen Ortsteilen bestehen angemessene Bauzonenreserven. So zum Beispiel Pussanal-Zwy (Fanas), Garggi, Arälja, Alte Mühle (Grüşch) und beim ehemaligen Schulhaus (Valzeina). Weiter gibt es noch weitere einzelne Bauplätze innerhalb der Bauzonen von Grüşch, Valzeina und Fanas.

### Optimierte Bodennutzung

Verfügbares Bauland ist von zentraler Bedeutung. Die Nutzung von bestehenden Bauplätzen trägt massgeblich dazu bei, dass Neueinzonungen von Kulturland vermieden werden können (Ziel Raumplanungsgesetzgebung). Diese Massnahmen zur Sicherstellung von verfügbarem Bauland werden vom übergeordneten Recht gefordert. Verfügbares Bauland ist für die Entwicklung der Gemeinde von hoher Bedeutung.

Für die Bauverpflichtung (Überbauungspflicht) gibt es einen Spielraum zwischen 3 – 8 Jahre. Nach ungenutztem Ablauf dieser Frist kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht unter folgenden Bedingungen ausüben:

- Ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken
- Nachfrist von 2 Jahren ist ungenutzt abgelaufen
- Überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme

Die der Baulandmobilisierung unterliegenden Grundstücke wurden im Zonenplan konkret gekennzeichnet. Bei der Ausübung des Kaufsrechts handelt es sich um eine „kann-Bestimmung“, die Gemeinde muss nicht darauf zurückgreifen, kann aber.

Umsetzung in der Ortsplanung Grüşch:

- Der Regelung unterstehen selbständig überbaubare Grundstücke oder Teilgrundstücke.
- Die Überbauungsfrist beträgt 8 Jahre (+ 2 Jahre Nachfrist), was dem gesetzlichen Maximum entspricht.
- Kleinere Teilflächen (kleiner als ein benötigter Bauplatz) unterstehen der Regelung nicht.

Zusammenfassung:

- Die Verfügbarkeit von Bauland ist für die Entwicklung der Gemeinde wichtig und trägt zur Schonung wertvollem Kulturland bei (keine weiteren Einzonungen notwendig).
- Massnahmen zur Baulandmobilisierung sind aufgrund des übergeordneten Rechts zwingend.
- Die Umsetzung in der Gemeinde erfolgte mit Augenmass und der gesetzlich maximal zulässigen Fristen.

Dominik Rüegg zeigt anhand von Beispielen, wie die optimale Ausnützung der Baugrundstücke sichergestellt wird.

### Räumliche Qualitäten erhalten

Grüşch und Fanas verfügen über ein Ortsbild von nationaler bzw. regionaler Bedeutung (ISOS). Bisher gab es sehr unterschiedliche Festlegungen mit Einzelgebäuden und Schutz-/Erhaltungsbereichen.

Konzept neu:

- Ortsbildschutzbereich für historische Siedlungsteile
- Bezeichnung der sehr wertvollen Bauten (geschützte Bauten)
- Bezeichnung weiterer wichtiger Elemente wie Mauern

### Baugesetzliche Rahmenbedingungen für Innenentwicklung schaffen

Hier geht es darum, dass die optimale Ausnützung der Baugrundstücke sichergestellt ist.

- Moderate Erhöhung der Ausnützungsziffer
  - Erhöhung um ca. 10 – 25 % (abhängig von der jeweiligen Bauzone)
  - Bei Neubauten müssen mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung realisiert werden (Mindestaunützung).
- Reduktion der Grenzabstände
  - Die heute teilweise grossen Grenzabstände werden reduziert. Auf den grossen Grenzabstand wird verzichtet.
- Zonen für Mehrfamilienhausbauten
  - In der Wohnzone 3 sind grundsätzlich nur Mehrfamilienhäuser mit mindestens 4 Wohnungen zulässig (z.B. Garggi).

Der Gemeindeversammlung wird das neue Zonenschema präsentiert und erklärt.

Dominik Rüegg geht noch auf weitere wichtige Themen ein.

### Natur- und Landschaftsschutz/Gewässerräume

Trockenwiesen und Moore sind gemäss Kartierung von Bund und Kanton in die Ortsplanung eingeflossen. Die Gewässerräume wurden gemäss den Vorgaben des eidg. Gewässerschutzgesetzes festgelegt.

### Reserve Erweiterung Industrie

Zone für künftige bauliche Nutzung (Industrie/Gewerbe) wurde berücksichtigt.

### Gewerbezone

Die Schaffung einer Gewerbezone für Bau- und Handwerksbetriebe wurde geprüft, vom Kanton jedoch negativ beurteilt, da bestehende Reserven in der Nachbargemeinde vorhanden sind. Hier ist eine regionale Abstimmung erforderlich (regionaler Richtplan). Weiter würde eine Einzonung wertvolles Kulturland beanspruchen. Die Einzonung einer neuen Gewerbezone ist daher nicht vorgesehen.

### Ferienhauszone

Infolge der Zweitwohnungsgesetzgebung ist der Bau von neuen Zweitwohnungen (Ferienhäuser) nicht mehr zulässig. Bestehende Ferienhäuser können im Rahmen der Zweitwohnungsgesetzgebung erweitert werden. Nicht überbaute Grundstücke werden ausgezont, da eine Überbauung seit Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes im Jahr 2016 nicht mehr möglich ist.

### Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe wird auf dem kantonalen Minimum von 30 % belassen. Abgabepflichtig sind ausschliesslich Einzonungen. Es werden keine zusätzlichen Abgabebetragbestände der Mehrwertabgabe unterstellt (entspricht den minimalen, kantonalen Vorgaben).

### Berücksichtigung der Anliegen der Bevölkerung anlässlich der Mitwirkungsaufgaben

- Verzicht auf eine Aufzonung Hinterarälja in eine Wohnzone W3 (W2 wurde belassen).
- Verzicht auf eine Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone 2
- Ausnahmebestimmungen betreffend Mindestaunützung und Mindestwohnungszahl in der Wohnzone W3.
- Ortsbildschutzbereich reduziert und Bestimmungen angepasst
- Die Wertstoffsammelstelle „Prada“ in Grüşch wird am bestehenden Standort gesichert und optimaler erschlossen (Verzicht auf Einzonung).
- Fusswege in Fanas wurden teilweise entfernt

Es fanden 2 Mitwirkungsaufgaben mit Total 50 schriftlichen Anträgen und verschiedenen Grundeigentümergegesprächen statt. Alle Anträge aus den 2 Mitwirkungen wurden schriftlich beantwortet.

#### Weiteres Vorgehen:

Vorberatende Gemeindeversammlung:	04.10.2022
Urnenabstimmung (Beschlussfassung):	27.11.2022
Beschwerdeaufgabe:	Dezember 2022
Genehmigung Regierung:	Frühling 2023

Die Ortsplanung tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Lorenz Casutt schliesst nach den Ausführungen von Dominik Rüegg mit folgenden Schlussfolgerungen:

Die neue Ortsplanung erleichtert die Bau- und Planungsgeschäfte für Bauherrschaften, Architekten und Behörden (nur noch 1 Baugesetz). Weiter werden die Voraussetzungen für die Überbauung von Liegenschaften und Erweiterung bestehender Bauten verbessert. Der gesetzliche Spielraum wird ausgenützt, sowohl bei der Mobilisierung (maximale Frist), der Mehrwertabgabe (kantonales Minimum) oder den Gewässerräumen (minimale Breite). Nach der Fusion im Jahr 2011 verfügt die Gemeinde nun auch im Bereich des Bauwesens über eine einheitliche Gesetzgebung.

Diskussion/Fragen:

Frau [REDACTED] erkundigt sich über die Auszonung der Ferienhauszone und möchte wissen, auf welche gesetzliche Grundlage sich dieses Vorgehen stützt.

Lorenz Casutt erklärt ihr, dass diese Auszonung mit dem angenommenen Zweitwohnungsgesetz zusammenhängt. Wie bereits schon mehrmals erwähnt, ist in der Gemeinde Grüşch der Bau von Zweitwohnungen nicht mehr möglich und somit die unbebauten Grundstücke in einer Ferienhauszone überflüssig geworden.

Dominik Rüegg ergänzt, dass es keine Garantie gibt, dass eine Zone für ewig bestehen bleibt. Ortsplanungen werden in der Regel alle 15 Jahre gesamthaft überprüft. Die Ferienhauszone ist klar definiert und es sei die Aufgabe des Gemeindevorstands, die gesetzlichen Vorgaben umzusetzen.

Frau [REDACTED] möchte weiter wissen, wie es mit Erstwohnungen aussieht.

Dominik Rüegg erklärt ihr, dass die jetzigen Ferienwohnungen altrechtliche Wohnungen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes darstellen und keine Nutzungsaufgaben haben. Es dürfen aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes jedoch keine neuen Ferienhäuser mehr erstellt werden.

[REDACTED] erkundigt sich über die neu geplante Zufahrt für die Wertstoffsammelstelle „Prada“. Er möchte wissen, ob die Sicherheit für das Schiesswesen gewährleistet ist.

Lorenz Casutt teilt ihm mit, dass der Schiessbetrieb wie bisher gewährleistet ist. Eventuell seien im Bereich vom Scheibenstock weiterführende Aufschüttungen vom Damm Richtung Deponie notwendig. Die neue Zufahrtsstrasse benötige aber eine Baueingabe, welche wieder öffentlich aufgelegt werden müsse. Das Schiesswesen wird nicht gefährdet.

[REDACTED] teilt mit, dass er einer der Eigentümer ist, dessen Bauland als verfügbar gekennzeichnet wurde. Er wäre so gezwungen, das Grundstück zu überbauen oder es an die Gemeinde zu verkaufen.

Lorenz Casutt bestätigt diese Aussage.

Dominik Rüegg ergänzt, dass dies nicht automatisch nach 10 Jahren eintritt, sondern erst, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dazu erfüllt sind. Die Ausübung liegt in der Kompetenz des Gemeindevorstands.

Der Gemeindepräsident teilt mit, dass es unter anderem das Ziel dieser Revision ist, dass man Bauland zur Verfügung stellen kann. Dieses Vorgehen wird von höherer Gesetzesebene vorgegeben und der Gemeindevorstand setzt einzig den Vollzug dieses Gesetzes um.

[REDACTED] teilt mit, dass dieses Grundstück bereits seinem Urneni, seinem Neni und seinem Vater gehört hat und er es gerne als Reserve behalten würde. Für ihn kommt diese Regelung einer Enteignung gleich. Weiter findet er die Prognose des Einwohnerwachstums von 1 % sehr hypothetisch.

Der Gemeindepräsident teilt ihm mit, dass es keine Enteignung ist, sondern dass das Grundstück zum Zeitpunkt des Kaufs zum neu geschätzten Verkehrswert abgekauft wird. Weiter macht er darauf aufmerksam, falls das Wachstum weniger stark ist, es auch keinen Bedarf gibt und somit weniger Bauland benötigt wird.

■■■■■ findet den Begriff „Bedarf“ als sehr dehnbaren Begriff.

Der Gemeindepräsident teilt ihm mit, dass die Nachfrage und weitere Punkte vorhanden sein müssen, bevor Bauland verfügbar gemacht werden kann.

■■■■■ meldet sich ebenfalls als Eigentümer von Bauland, welches als verfügbar gekennzeichnet wurde. Er ist erstaunt, dass man so weit geht, auch von Seiten des Grossen Rates. Für ihn ist es ein Eingriff in die Bundesverfassung und er ist nicht sicher, ob dies vor Gericht standhalten würde. Durch die Anpassungen wie Reduktion der Grenzabstände, der Ausnützungsziffer etc. geht gute Lebensqualität und Grünfläche verloren. Er werde der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht zustimmen.

Der Gemeindepräsident teilt ihm mit, dass wenn sich jemand mit dem Thema Raumplanung auskennt, er dies sei, da er als Geschäftsführer der Region Prättigau/Davos für die regionale Raumplanung mitverantwortlich sei.

Weiter teilt er ihm mit, dass die Gemeinde Gräsch sich bei den Anpassungen am gesetzlichen Minimum bewege. Im konkreten Fall wurde seine Zone von der W3 in die W2 zurückgezont. Dadurch entsteht automatisch mehr Grünfläche.

■■■■■ erkundigt sich über Auszonungen von Grünflächen innerhalb der Bauzonen.

Dominik Rüegg teilt ihm mit, dass in bereits weitgehend überbauten und erschlossenen Gebieten und Wohnzonen eine solche Auszonung keinen Sinn macht. Weiter gibt es noch Zonen mit Grünflächen.

■■■■■ erwähnt, dass der Gemeindevorstand Gräsch seine Arbeit gut resp. nichts falsch gemacht habe und letztlich nur das Gesetz umsetzte. Der Gemeindepräsident bedankt sich bei ihm für diese Aussage.

■■■■■ möchte wissen, was mit den Ausnahmebestimmungen betreffend Mindestausnutzung und Mindestwohnungszahl gemeint ist.

Dominik Rüegg erklärt ihm, dass mit dieser Bestimmung der Gemeindevorstand die Möglichkeit hat, wenn das Grundstück in einem ersten Schritt nicht eine Mindestausnutzung von 80 % erreicht, dies mit der Auflage bewilligen kann, wenn die Bauherrschaft aufzeigt, wie das Grundstück in einem zweiten Schritt weiter überbaut wird, damit die Mindestausnutzung erreicht werden kann. Eine weitere Ausnahme könnte sein, dass das Baufeld, infolge z.B. Gewässerschutzzonen, nicht zu 80 % überbaut werden kann. Auch könnten z.B. bei der Wohnzone W3 die Anzahl Wohnungen reduziert werden. Weiter teilt er mit, dass zum Beispiel die Ausnützungsziffer der Wohnzone W2 nur von 0.5 auf 0.55 erhöht wurde. Dies ist eine durchschnittliche Erhöhung.

Thomas Kessler ergänzt, dass die Ausnützungsziffer nach einer neuen Berechnungsart berechnet wird, was die Erhöhung der Ausnützungsziffer relativiert. Neu wird die Ausnützungsziffer im Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche berechnet.

■■■■■ teilt mit, dass auf dem aufgelegten Zonenplan beim Grundstück 1393 zu viel schraffiert wurde.

Der Gemeindepräsident teilt ihm mit, dass die Verschiebung der angesprochenen Grundstücksgrenze ohne damalige Kenntnis der Gemeinde geschah. Dies ist ein rein administrativer Fehler der korrigiert wird.

■■■■■ findet es übertrieben, dass man sein Grundstück 216 als verfügbar schraffiert, um ein Bauwerk dort „einzuzwängen“. Er hat deswegen bereits eine Anfrage beim Bauamt platziert, aber bis heute noch nichts gehört.

Dominik Rüegg teilt ihm mit, dass mit dieser Schraffierung nicht beabsichtigt wurde, ein Bauwerk „einzuzwängen“, sondern dass das Grundstück in einen allfälligen Quartierplan integriert wird.

■■■■■ erwähnt, dass bereits vor Jahren ein Quartierplan gemacht wurde und ein weiterer keinen Sinn machen würde.

Thomas Kessler teilt ihm mit, dass es sich damals nicht um einen Quartierplan, sondern nur um Absichten, wie man das Quartier erschliessen könnte, gehandelt hat. Eine Quartierplanpflicht in diesem Bereich macht also Sinn.

■■■■■ ergänzt, dass man zu dieser Zeit noch nicht von Quartierplänen sprach. Es fand lediglich eine Zusammenlegung von 4 Längsparzellen statt. Nach seinem Wissen ist im Grundbuch kein Quartierplan vermerkt.

■■■■■ möchte wissen, wie sich der Gemeindevorstand die Mobilisierung der unternutzten Parzellen vorstellt.

Dominik Rüegg teilt ihm mit, dass für diese Parzellen keine Massnahmen vorgesehen sind. Diese Parzellen sind nur in die Berechnung eingeflossen. Hier handelt es sich um versteckte Reserven. Bei diesen Grundstücken geht man davon aus, dass diese verdichtet bebaut werden. So zum Beispiel durch den Abbruch eines alten Hauses, welches anschliessend grösser aufgebaut wird.

■■■■■ ist mit der Zurückzonung der Ferienhauszone im Underhof nicht einverstanden. Dies wurde von der Zone nicht angestrebt. Nach seinem Wissen wären die Grundstücke komplett erschlossen und könnten auch in eine Zone für Erstwohnungen umgezont werden. Er möchte wissen, warum der Gemeindevorstand dies nicht möchte, obwohl man sonst um jeden m<sup>2</sup> Bauland kämpfe. Auch findet er es nicht gut, dass man Bauland ohne Entschädigung wegnimmt. Nach seinem Empfinden werden die Eigentümer enteignet.

Der Gemeindepräsident teilt ihm mit, sollte die Gemeinde Bauland kaufen, dies zum Verkehrswert gemacht werden muss und es zu gleichen Konditionen weitergeben wird. Die Gemeinde wird voraussichtlich nicht selbst bauen. Weiter teilt er mit, dass das Bauland im Jahre 2016 (Abstimmung Zweitwohnungsgesetz) seinen Wert verloren hat. Dies geschah bei allen Gemeinden, dessen Quote höher als 20 % war. Der Erwerb von Bauland oder dessen Erschliessung wie auch die Tatsache, dass Teilflächen zwischenzeitlich nicht bebaut wurden, kann aus heutiger Sicht auch als spekulativ beurteilt werden. Da das genannte Land dazumal nicht zeitnah überbaut wurde, liegt nicht in der Verantwortung der Gemeinde. Die Gemeinde führe keinen „Kampf“ um Bauland, sondern vollzieht lediglich das übergeordnete Gesetz.

Dominik Rüegg teilt zur Thematik Erstwohnungen mit, dass bei der Auswertung der Bauzonenreserven die Ferienhauszone nicht eingerechnet wurde. Eine Umzonung in eine Wohnzone wäre bezüglich der Reserven mit einer Einzonung gleichgestellt. Weiter müsste bei einer Einzonung nicht nur die Strassenerschliessung, sondern auch der öffentliche Verkehr, Schülertransport etc. berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde diese Variante als nicht geeignet angesehen.

■■■■■ erkundigt sich über die Folgen, sollte die Stimmbevölkerung diese Gesamtrevision ablehnen. Seiner Meinung nach hat man das Maximum rausgeholt.

Der Gemeindepräsident teilt ihm mit, dass man das Ganze nochmals überprüfen und es der Bevölkerung erneut vorlegen müsste.

Dominik Rüegg ergänzt, dass der Auftrag des Kantons klar geregelt ist. So darf man z.B. die Mobilisierung nicht herunterstufen. Diese Thematik wäre bei einer Ablehnung nicht vom Tisch. Es können nur kleine Themen angepasst werden.

Der Gemeindepräsident teilt nochmals mit, dass bei der Baulandmobilisierung keine Enteignung, sondern eine Entschädigung zum Verkehrswert stattfindet. Es wird eine anständig, marktgerechte Entschädigung.

■■■■■ hat Bedenken, dass ein Gemeindevorstand in einer anderen Zusammensetzung anders entscheiden könnte.

■■■■■ greift die Thematik der Ferienhauszone nochmals auf. Die damalige Einzonung war ein grosser Kampf mit grossen Erschliessungskosten. Er fände es gut, wenn man die Möglichkeit einer Umzonung in eine Wohnzone nochmals prüfen würde.

Dominik Rüegg erklärt, dass eine solche Umzonung vom Kanton als Einzonung angeschaut würde und die Erschliessung geprüft werden muss. Es wären dann nur noch Erstwohnungen möglich. Ferienhäuser dürfen nicht erstellt werden, unabhängig von der Zonenzugehörigkeit. Hier muss genau abgewogen werden, ob man das wirklich will.

Der Gemeindepräsident teilt mit, dass eine solche Einzonung grosse Folgen haben könnte und man die Ortsplanung für den Moment zurückziehen müsste, damit alles abgeklärt werden kann. Eine Folge der Einzonung könnte sein, dass man anschliessend im Dorf Bauland auszonen müsste.

■■■■■ teilt mit, dass ein Schülertransport bereits stattfindet.

■■■■■ teilt mit, dass hier eine Sonderzone notwendig wäre. Er ist überzeugt, dass dort keine Familien Wohnsitz nehmen würden. Er stellt die Frage, ob es eine Möglichkeit für Hotels etc. geben würde.

Der Gemeindepräsident teilt ihm mit, dass dies Aufgabe der jetzigen Eigentümer gewesen wäre, spätestens nach Annahme des Zweitwohnungsgesetzes.

■■■■■ stellt die Frage, ob dieser Teil den Baulandvorrat so belasten würde, dass ausgezont werden müsste.

Thomas Kesser teilt mit, dass dies das Reserveland stark belasten würde. Zudem ist das Land für eine Wohnzone nicht geeignet und man hätte nur wieder eine Bauzone, welche die Bilanz belastet. Die Einzonung in eine Ferienhauszone wurde damals bewusst gemacht. Von einer Zweitwohnungsabstimmung war damals noch nicht die Rede.

■■■■■ teilt mit, dass die Einzonung in eine Ferienhauszone damals die beste Lösung war. Der Gemeindepräsident ist sich nicht sicher, ob eine Wohnzone die richtige Lösung wäre. Auch teilt er mit, dass der Gemeindevorstand eine Einzonung nicht befürworte.

Lorenz Casutt ergänzt, dass bis heute auch nichts unternommen wurde, sondern erst jetzt, wenn es konkret wird.

■■■■■ möchte wissen, wem die besagten Grundstücke gehören.

Der Gemeindepräsident teilt ihm mit, dass die Grundstücke in Privatbesitz sind.

■■■■■ findet es nicht gut, dass hier nur eigene Interessen vertreten werden. Er fände es besser, wenn man vorwärtsgehen würde und diesen Änderungen so zustimmt. Auch würde er im Moment kein Drama machen, weil man noch nicht weiss wie es kommen wird.

Der Gemeindepräsident teilt mit, dass vorgängig, zu dieser vorberatenden Gemeindeversammlung, folgender schriftlicher Antrag eingereicht wurde:

Ausparzellierung der Parzelle 2268 in Fanas

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrter Gemeindevorstand

Mein Mann, Fortunat Sprecher, hat zufälligerweise erst kürzlich festgestellt, dass der obere Bereich meiner Parzelle 2268 in Fanas in der aktuellen Zonenplanrevision aus der Bauzone entlassen werden soll. Ich glaubte zuerst an einen Fehler im Zonenplan. Ich bin damit nicht einverstanden und habe ihn wegen meines Aufenthaltes in der Pflegeabteilung des Neugut in Landquart beauftragt, einen Antrag gegen die Ausparzellierung des oberen Teils der Parzelle 2268 zuhanden des Gemeindevorstandes und der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 4. Oktober 2022 einzureichen.

Ich begründe dies folgendermassen:

Ich bin Eigentümerin der beiden Parzellen 2268 und 2056. Die Parzelle 2056 wurde im Jahr 1978 für den Bau unseres EFH eher etwas zufällig in der heutigen Form festgelegt. Ich war damals noch nicht Besitzerin der Parzelle 2268.

Durch Zusammenlegung der Parzellen und Rückbau oder Umbau der bestehenden Bauten wären eine oder zwei grössere Neubauten auf der neuen Parzelle möglich.

Im nordwestlichen Bereich der Parzelle 2268 wäre der Neubau eines Wohnhauses durchaus möglich. Im unteren Teil könnte eine Garagierung unter Terrain erstellt werden, darüber eine Terrasse und zurückversetzt ein Wohnhaus.

Es sind auch noch andere Varianten unter Einbezug von modernen Alternativenenergien oder Elementen vorstellbar.

Die Parzellen 2268 und 2056 können deshalb im Zusammenhang mit einer zukünftigen Überbauung durchaus zusammen optimiert und angepasst werden.

Die im oberen Teil der Parzelle 2268 über die ganze Breite verlaufende Hydrantenleitung wurde 2005 erstellt und bei dieser Gelegenheit auch bereits ein Hauswasseranschluss realisiert.

Antrag:

Ich beantrage den oberen Bereich der Parzelle 2268 in der Bauzone zu belassen und im neuen Zonenplan der Wohnzone 2 (W2) zuzuordnen.

Der Gemeindepräsident erwähnt, dass der Gemeindevorstand diesen Antrag nachvollziehen kann und empfiehlt, diesen zu unterstützen.



### **Antrag Sprecher:**

Ich beantrage den oberen Bereich der Parzelle 2268 in der Bauzone zu belassen und im neuen Zonenplan der Wohnzone 2 (W2) zuzuordnen.

### **Abstimmung:**

Ja: 51  
Nein: 0  
Enthaltungen: 5

- 1 Dem Antrag wird mit 51 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen zugestimmt.

Korrektur

Auf Grundstück 1393 war bei der Mitwirkungsaufgabe ein Teil ebenfalls schraffiert. Dies wurde nun korrigiert, weil es sich hier um einen administrativen Planfehler handelt.

### **Antrag Gemeindevorstand:**

- Der Gemeindevorstand beantragt der Gesamtrevision Ortsplanung Grüşch, zuhanden der Urnenabstimmung vom 27.11.2022, zuzustimmen.

### **Abstimmung:**

Ja: 45  
Nein: 5  
Enthaltungen: 6

- 1 Dem Antrag wird mit 45 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 6 Enthaltungen zugestimmt.

---

## **2. Teilrevision Polizeigesetz**

Der Gemeindepräsident informiert über die Teilrevision des Polizeigesetzes.

Gemäss gültigem Polizeigesetz der Gemeinde Grüşch ist das Abbrennen von pyrotechnischen Gegenständen (Feuerwerkskörper) und das Steigenlassen von Himmelslaternen mit Ausnahme des 1. August bewilligungspflichtig.

Der Gemeindevorstand schlägt der Stimmbevölkerung vor, die Ausnahmeregelung des 1. August aufzuheben und somit ein ganzjähriges Verbot einzuführen.

Dies geschieht u.a. zum Wohle der Natur, der Wild-, Nutz- und Haustiere. In den letzten Jahren war dies kein Thema, weil meistens, infolge Trockenheit, ein generelles Feuerverbot galt.

Für diese Anpassung bedarf es einer Teilrevision, welche unter die Kompetenz der Urnenabstimmung fällt.

Der Art. 10 des Polizeigesetzes soll folgendermassen angepasst werden:

- 1 Jegliches Abbrennen von pyrotechnischen Gegenständen (Feuerwerkskörper) und das Steigenlassen von Himmelslaternen bedarf eine Bewilligung.
- 2 Grundsätzlich von der Bewilligungspflicht ausgenommen bleiben, soweit keine speziellen Lärmeffekte produziert werden Tischfeuerwerke, Wunderkerzen, bengalische Feuer, römische Lichter, Vulkane, Fackeln und Feuershows.
- 3 Rückstände nach dem Abbrennen von pyrotechnischen Gegenständen (nach Abs. 2) sind unverzüglich zu entfernen.
- 4 Der Gemeindevorstand kann auf entsprechende Gesuche Ausnahmegewilligungen vom Feuerwerksverbot nach Abs. 1 erteilen. Für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen wird

von den Gesuchstellern eine Abgabe von Fr. 100.00 erhoben. Der Gemeindevorstand kann die Ausnahmegewilligung mit Auflagen versehen, insbesondere was die Einhaltung der Ruhezeiten gemäss Art. 23 und die Kostenübernahme durch den Gesuchsteller zur Beseitigung von Verschmutzungen oder Schäden nach dem Abbrennen von Feuerwerk anbelangt.

**Antrag Gemeindevorstand:**

- Der Gemeindevorstand beantragt, der Teilrevision des Polizeigesetzes zuhanden der Urnenabstimmung zuzustimmen.

**Abstimmung:**

Ja: 44

Nein: 8

Enthaltungen: 4

- 1 Dem Antrag wird mit 44 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen zugestimmt.

---

Der Präsident:  
Marcel Conzett

Der Protokollführer:  
Marco Willi