GEMEINDE SCHMITTEN

Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 27. November 2025

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Nachstehend informieren wir Sie über die Traktanden, welche an der Gemeindeversammlung vom 27. November 2025 beraten und verabschiedet werden.

Traktandum 3:
Protokoll von der Gemeindeversammlung vom 04. Juli 2025
Das Protokoll von der Gemeindeversammlung vom 04. Juli 2025 lag vom 31.07.2025 bis 30.08.2025 öffentlich zur Einsichtnahme auf und war auf der Homepage der Gemeinde Schmitten aufgeschaltet. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Somit wird das Protokoll als genehmigt erklärt.

Traktandum 4:
Teilrevision der Ortsplanung Schmitten «Bauzonendimensionierung»
Anlass und Ziel der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung
Am 28. Mai 2021 hat die Gemeindeversammlung Schmitten eine Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Die Regierung hat die Gesamtrevision am 25. April 2023 mit Vorbehalten genehmigt. Im Zusammenhang mit der Bauzonendimensionierung hat die Regierung verschiedene Bauzonenteile von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Zurückweisung umfasst folgende Parzellen bzw. Bauzonenteile: Parzellennummern 185, 219, 220, 292, 388, 389, 392, 394, 395, 418, 446, 452, 453. Die Zurückweisung erfolgte mit der Begründung, dass diese Grundstücke am Siedlungsrand liegen bzw. keine hinreichende Begründung für deren Verbleib in der Bauzone vorliegt.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erfolgt nun die Überprüfung und definitive Zonenzuweisung dieser zurückgewiesenen Bauzonenteile. Insgesamt können rund 6 zusätzliche Bauplätze definitiv der Bauzone zugewiesen werden. Die übrigen Parzellen werden aufgrund der übergeordneten Vorgaben definitiv der Landwirtschaftszone oder der Zone für Grünflächen zugewiesen.

Wesentliche Inhalte der Teilrevision
Der Gemeindevorstand hat die von der Regierung zurückgewiesenen Parzellen bzw. Bauzonenflächen detailliert analysiert und beurteilt (vgl. hierzu den Planungs- und Mitwirkungsbericht). Wichtige Grundlagen für die Beurteilung bilden das eidgenössische Raumplanungsgesetz und das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), da die Gemeinde Schmitten über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung verfügt. Die Überprüfung hat gezeigt, dass rund 6 zusätzliche Bauplätze begründet werden können und auch aus Sicht des Kantons genehmigungsfähig sind. Die weiteren Flächen werden demgegenüber definitiv nicht mehr der Bauzone zugewiesen, da dies nicht mehr mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar ist.

Die verbleibende Bauzonenreserve begründet sich mit der Lage dieser Flächen im weitgehend überbauten Gebiet oder deren Charakter als Baulücken. Die verbleibenden Bauzonenreserven übersteigen zwar den rechnerischen Bedarf an Bauland in Schmitten, sind aber aufgrund der Lage und siedlungsplanerischen Kriterien dennoch weiterhin der Bauzone zuzuweisen. Eine Auszonung dieser Flächen wäre planerisch nicht sinnvoll und würde auch nicht zu einer Begrenzung des Siedlungsgebietes beitragen.

Verfahren
Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 6. September 2024 äusserte sich das ARE grundsätzlich positiv zur vorliegenden Revision.

Die vorliegende Teilrevision wurde dem Mitwirkungsverfahren unterstellt. Während der Zeit vom 5. September bis 6. Oktober 2025 lagen die Unterlagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind insgesamt 4 Stellungnahmen eingegangen. Gegenstand der Stellungnahmen waren Anträge und Fragen betreffend der konkreten Zonenzuweisung einzelner Parzellen. Hierzu ist festzuhalten, dass aufgrund der übergeordneten Vorgaben kein weiterer Spielraum betreffend der Zonenzuweisung besteht. Der Gemeindevorstand hat gegenüber den Mitwirkenden schriftlich Stellung genommen. Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung ergab sich lediglich im Bereich der Parzelle Nr. 418 eine Anpassung der Zonenabgrenzung.

Schlussfolgerung
Die von der Regierung zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesenen Parzellen sind derzeit gesamthaft der Planungszone unterstellt und können nicht überbaut werden. Mit vorliegender Teilrevision werden, trotz rechnerisch zu grosser Bauzonenreserve, zusätzliche Bauplätze ausgeschieden, welche nach Genehmigung überbaut werden können. Auch wenn gewisse Grundstücke definitiv der Nichtbauzone zugewiesen werden, erweist sich diese Teilrevision aus Sicht des Gemeindevorstandes insgesamt als vorteilhaft.

Weitere Erläuterungen sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht enthalten.

Antrag
Der Gemeindevorstand beantragt, der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung, umfassend den «Zonenplan 1:1000 Bauzonendimensionierung» zuzustimmen.

Traktandum 5:
Anpassung Leistungsvereinbarung Steuerallianz der Region Albula
Durch die Aufnahme der Gemeinden Surses und Vaz/Obervaz drängt sich eine Anpassung der Leistungsvereinbarung zwischen den Gemeinden Albula/Alvra; Bergün Filisur; Lantsch/Lenz; Schmitten; Surses; Vaz/Obervaz und der Region Albula betreffend der operativen Führung der Steuerallianz der Region Albula auf. Wesentliche Änderungen sind die Ergänzung der Gemeinden Surses und Vaz/Obervaz, die Betitelung Leistungsvereinbarung anstelle Vereinbarung, die Umbenennung von Steueramt Albula in Steuerallianz der Region Albula und neu die Steuerregisterführung durch die Steuerallianz der Region Albula. Zu

Vergleichszwecken werden die Vereinbarung gültig ab 01.01.2018 und der Entwurf der Leistungsvereinbarung betreffend der operativen Führung der Steuerallianz der Region Albula gültig ab 01.01.2026 auf der Homepage der Gemeinde Schmitten hochgeschaltet.

Antrag
Der Gemeindevorstand beantragt, der Anpassung der Leistungsvereinbarung Steuerallianz der Region Albula zuzustimmen.

Traktandum 6:
Budget 2026 der Gemeinde Schmitten
Die Erfolgsrechnung sieht einen Ausgabenüberschuss von CHF 250'460.00 vor. Bei der Investitionsrechnung sind Nettoinvestitionen von CHF 97'500.00 vorgesehen. Ab 17.11.2025 liegt das Budget in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf und ist auf der Homepage aufgeschaltet.

Traktandum 7:
Festlegung Steuerfuss 2026 und Steuersätze für Handänderungssteuer und Liegenschaftssteuer 2026
Seit dem Kalenderjahr 2017 liegt der Steuerfuss für die Gemeindesteuer bei 100 % von der einfachen Kantonssteuer, die Liegenschaftssteuer bei 1.5 ‰ und die Handänderungssteuer bei 2.0 %.

Antrag
Der Gemeindevorstand beantragt, den Gemeindesteuerfuss bei 100 % von der einfachen Kantonssteuer, die Liegenschaftssteuer bei 1.5 ‰ und die Handänderungssteuer bei 2.5 % zu belassen.

Traktandum 8:
Quotenfestlegung für Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland 2026
Gemäss Art. 10 des kantonalen Einführungsgesetzes zum BewG (EGzBewG; BR 217.600) legt die Regierung jährlich in Berücksichtigung der Gemeindebeschlüsse fest, in welcher Weise das kantonale Bewilligungskontingent zugeteilt wird. Die Gemeinden werden ersucht, ihre ab 01. Januar 2026 gültige Regelung des Grundstückerwerbs durch Personen im Ausland bis zum 19. Dezember 2025 dem Grundbuchinspektorat und Handelsregister mitzuteilen. Seit einigen Jahren liegt die Quote für Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland in Schmitten bei 100 %.

Antrag
Der Vorstand stellt den Antrag, die Quote für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland für das Jahr 2026 bei 100 % zu belassen.

Traktandum 9:
Gemeindewahlen – Gesamterneuerungswahlen Amtsperiode 2026 – 2028
Auf das Ende der Amtsperiode 2023 – 2025 haben demissioniert:
Marc Fürsinger, Gemeindepräsident

GEMEINDE SCHMITTEN

Adrian Caspar, Gemeindevorstand
Ricardo Caspar, Geschäftsprüfungskommission

Vakant sind:
EW-Präsident/in
1 Mitglied in der Geschäftsprüfungskommission

Ansonsten stellen sich alle Vorstands- und Kommissionsmitglieder zur Wiederwahl zur Verfügung.

Die Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 27. November 2025 ist ab 17.11.2025 auf der Homepage der Gemeinde Schmitten aufgeschaltet. Sie kann in der Gemeindekanzlei eingesehen werden oder wird auf Wunsch zugestellt.

Schmitten, 17. November 2025 **DER GEMEINDEVORSTAND**