GEMEINDE SCHMITTEN

Protokoll Nr. 02/2025 - Gemeindeversammlung
Donnerstag, 27. November 2025, um 20.00 Uhr, Turnhalle Schulhaus Schmitten

---

Vorsitz: Gemeindepräsident [redacted]
Protokoll: Gemeindeschreiberin [redacted]
Anwesend: **50** Stimmberechtigte und 1 Gast, Stimmbeteiligung 31.85 %
Stimmenzähler: [redacted] **und** [redacted]

Entschuldigt: -

Traktandenliste

1. **Begrüssung**
2. **Wahl der Stimmenzähler**
3. **Protokoll von der Gemeindeversammlung vom 04. Juli 2025**
4. **Teilrevision der Ortsplanung Schmitten „Bauzonendimensionierung“**
   a) Präsentation durch das begleitende Ingenieurbüro
   b) Beschluss
5. **Anpassung Leistungsvereinbarung Steuerallianz der Region Albula**
   a) Information
   b) Genehmigung
6. **Budget 2026 der Gemeinde Schmitten**
   a) Präsentation und Beratung
   b) Genehmigung
7. **Festlegung Steuerfuss 2026 und Steuersätze für Handänderungssteuer und Liegenschaftssteuer 2026**
   a) Information
   b) Genehmigung
8. **Quotenfestlegung für Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland 2026**
9. **Gemeindewahlen – Gesamterneuerungswahlen Amtsperiode 2026 – 2028**
10. **Varia / Informationen**

Zu Traktandum 6:
Das Budget 2026 der Gemeinde Schmitten liegt ab 17.11.2025 in der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf und wird auf die Homepage aufgeschaltet.

Zu Traktandum 9:
Demissioniert haben:
[redacted], Gemeindepräsident
[redacted], Gemeindevorstand

[redacted], Geschäftsprüfungskommission

Eine Botschaft zur Gemeindeversammlung wird erstellt und auf die Homepage aufgeschaltet. Sie wird in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme aufgelegt und kann auf Wunsch bezogen werden.

Traktandum 1: Begrüssung

Der Gemeindepräsident begrüsst die Anwesenden zur heutigen Gemeindeversammlung. Die Traktandenliste wurde frühzeitig publiziert. Es gibt keine Einwände. Die Traktandenliste ist somit gültig und die Gemeindeversammlung ist beschlussfähig.

Traktandum 2: Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden [redacted] und [redacted] gewählt. [redacted] ist nicht wahl- und stimmberechtigt.

Traktandum 3: Protokoll von der Gemeindeversammlung vom 04. Juli 2025

Das Protokoll vom 04. Juli 2025 lag vom 31.07.2025 bis 30.08.2025 öffentlich zur Einsichtnahme auf und war auf der Homepage hochgeschaltet. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll ist somit genehmigt.

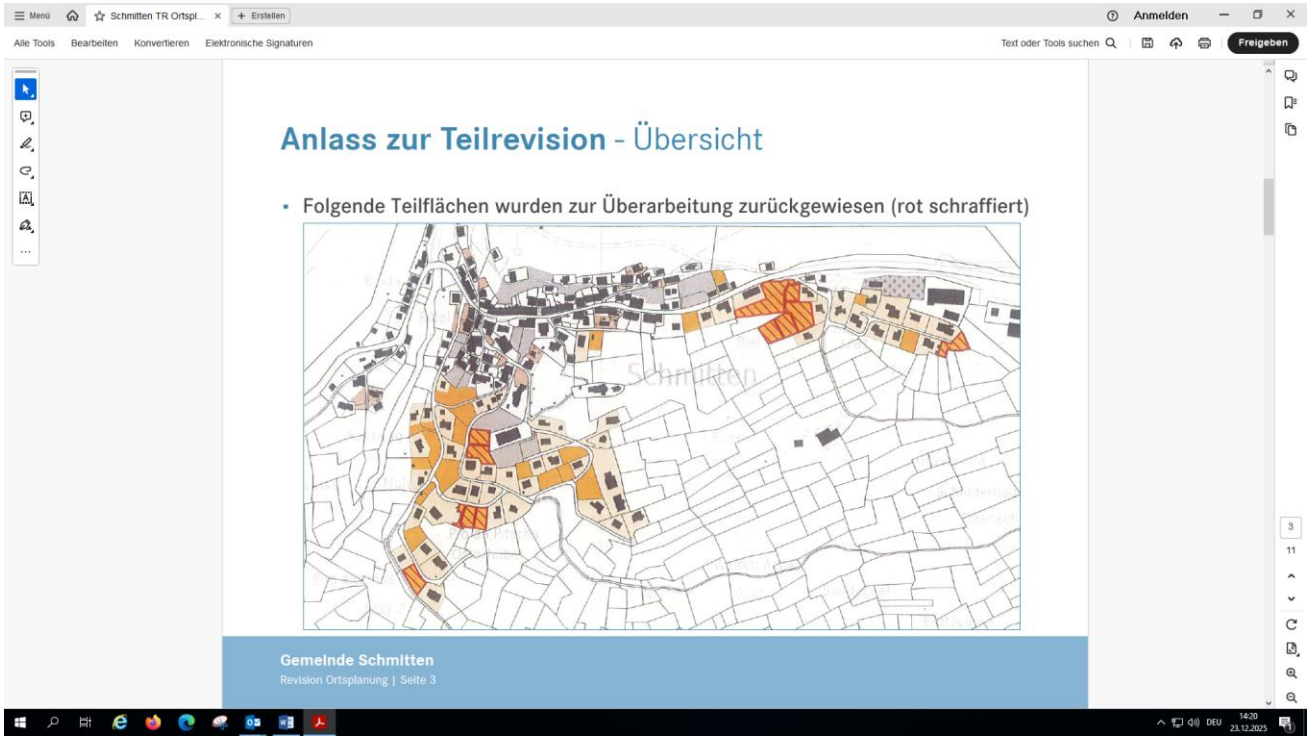
Traktandum 4: Teilrevision der Ortsplanung Schmitten „Bauzonendimenisonierung“

a) Präsentation durch das begleitende Ingenieurbüro

Der Gemeindepräsident heisst [redacted] vom [redacted] herzlich willkommen und übergibt ihm das Wort. [redacted] begrüsst auch von seiner Seite die Anwesenden. Er erläutert die Teilrevision der Ortsplanung und zeigt eine Präsentation auf.

Anlass zur Teilrevision - Übersicht

Im Jahre 2021 wurde die Gesamtrevision Ortsplanung behandelt. Die Regierung genehmigte am 25. April 2023 die Gesamtrevision. Einzelne vorgesehene Bauzonenflächen wurden nicht bewilligt und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die definitive Zonenzuweisung dieser Grundstücke wird mit vorliegender Teilrevision vorgenommen. Der Rest der Ortsplanung ist nicht betroffen und bereits in Kraft. Solange keine definitive Zonenzuweisung erfolgt ist, unterliegen die Parzellen der Planungszone und können nicht überbaut werden.



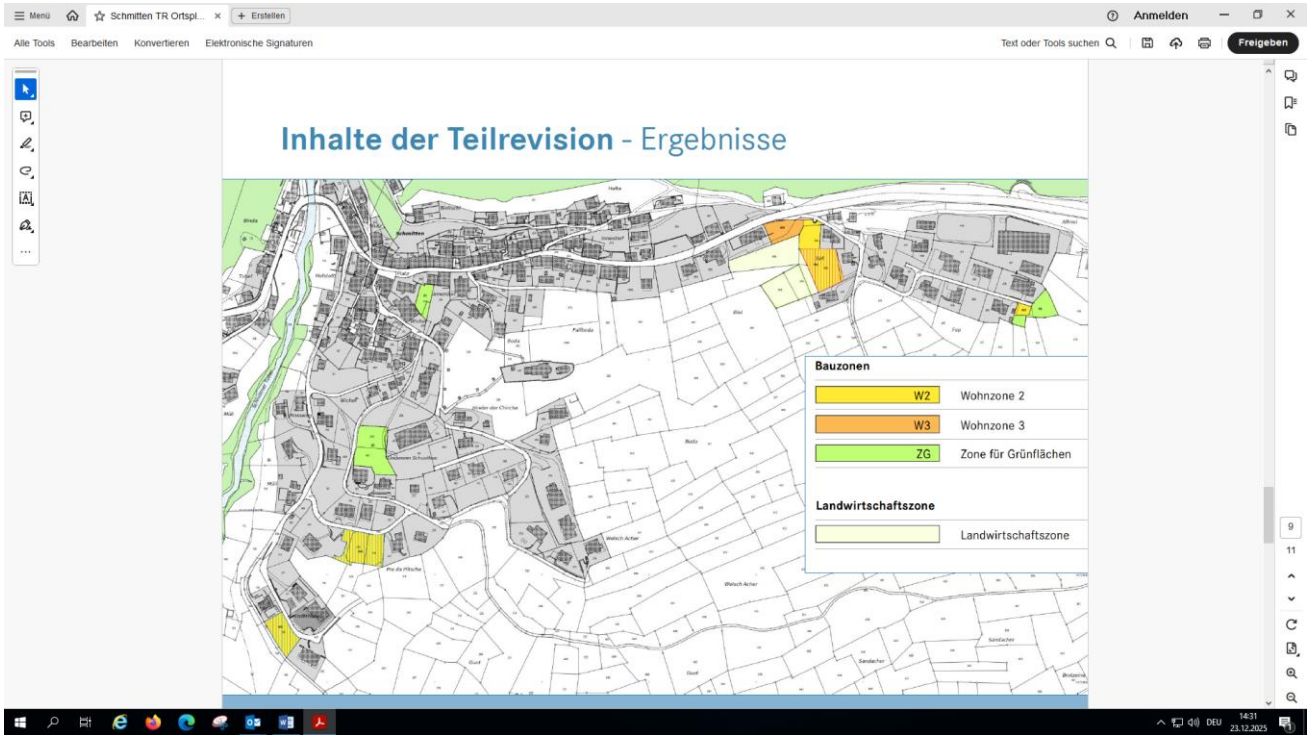
Wichtige Rahmenbedingungen
Die kantonale Bevölkerungsperspektive für die Gemeinde Schmitten ist nach wie vor negativ (-20 Einwohner bis ins Jahr 2040). Rein rechnerisch verfügt die Gemeinde Schmitten über keinen zusätzlichen Bedarf an Bauland.
Zusätzliche Baulandflächen sind einzig dort möglich, wo aus planerischen Gründen eine Rückzonung keinen Sinn macht – das ist insbesondere bei Baulücken der Fall. Diese Begründungen werden, wo möglich, mit vorliegender Teilrevision erbracht.

Inhalte der Teilrevision – Vorgehen
Die betroffenen Grundstücke wurden hinsichtlich der Zonenzuweisung detailliert überprüft und begründet.
Wichtige Grundlagen sind:
- das räumliche Leitbild der Gemeinde
- das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- die kantonale Wegleitung zur Bauzonendimensionierung

Die Flächen werden aufgrund der übergeordneten Grundlagen und aufgrund ihrer konkreten Lage entweder der Bauzone oder der Nichtbauzone zugewiesen.

Inhalte der Teilrevision – Ergebnisse

Bei insgesamt 6 Grundstücken kann eine Bauzone begründet werden. Die übrigen Flächen werden definitiv der Landwirtschaftszone oder Zone für Grünflächen zugewiesen. Die definitive Zonenzuweisung erfolgt im „Zonenplan 1:1000 Bauzonendimenisonierung“-



Verfahrensablauf

Gemeindeversammlung	27.11.2025
Beschwerdeauflage	Dezember 2025/Januar 2026
Genehmigungsverfahren Regierung	ab Dezember 2025

Die Mitwirkungsauflage ist erfolgt. Das Genehmigungsverfahren kann gestartet werden, wenn die Gemeindeversammlung der Teilrevision Ortsplanung zustimmt. Der Gemeindepräsident dankt [redacted] für seine Erläuterungen und gibt die Diskussion frei.
[redacted] fragt, ob es eine Überbauungspflicht gibt. [redacted] antwortet, ja es gibt eine. Man hat sie schon in der Gesamtrevision reingenommen und jetzt bei den neuen auch. Diese dauert 8 Jahre nach der Genehmigung. [redacted] möchte wissen, ob es sonst ausgezont wird. [redacted] sagt, die Gemeinde kann das Kaufrecht geltend machen. [redacted] fragt, ob es für einen Mehrwert oder einen Minderwert einen Ausgleich gibt. [redacted] bemerkt, dass bei denen, die jetzt reinkommen, es keinen Mehrwert gibt. Die Parzellen waren schon bei der letzten Revision Bauland. Sonst gibt es Einzelfälle. Die Eigentümer haben das Recht, ein Entschädigungsgesuch zu stellen. Die Enteignungskommission bearbeitet die Gesuche. Es gibt eine Vollentschädigung oder ein Beitrag an die Erschliessungskosten. Es wird aber nicht in jedem Fall eine Entschädigung geben. An die Erschliessungskosten wird es nur etwas geben, wenn in den letzten 15 Jahren erschlossen wurde, sonst nicht. [redacted] möchte wissen, wer die zu viel bezahlten Steuern zurückzahlt, wenn man jetzt immer als Bauland versteuert hat und jetzt weniger Wert hat. Sie fragt, welche Entschädigungen es da gibt. [redacted] sagt, wichtig sind zwei verschiedene Verfahren. Das Planungsverfahren und ein anderes Entschädigungsverfahren. Der Kanton hat die Enteignungskommission eingesetzt. Es gibt ein Antragsformular auf der Website des Kantons. [redacted] bemerkt, dass gut in einem Jahr fusioniert sein wird. Aktuell besteht keine

Bevölkerungszunahme. Gibt es einen Grund zum Auszonen? Mit Ausblick zu Davos im Tarifverbund könnte es in Davos interessant werden zu bauen. Zonen wir ein, preschen wir vor oder muss das jetzt durch? Der Gemeindepräsident glaubt nicht, dass wir jetzt zu früh sind. Im Moment gibt es sicher genug Bauland. Die Gesamtrevision war ja bereits schon beim Kanton. Seit diesem Jahr wurde informiert, dass wir die Möglichkeit haben, mit Davos zu fusionieren. [redacted] sieht das Problem, dass wir in 20 Jahren zu wenig Bauland haben. [redacted] bemerkt, der Stand von heute, die Parzellen, welche markiert sind, kann man nicht bebauen. Bis im Jahr 2028 müsste man es laut Kanton überprüft haben. Nach 10 Jahren wird das Gesamte wieder einer Prüfung unterzogen. Das kann man heute vermutlich noch nicht sagen. [redacted] erkundigt sich, was sich beim Landwirtschaftsland ändert. [redacted] meint, dass es zonenmässig weiterhin Landwirtschaftsland sein wird. Vom Eigentum kann er nicht sagen, das hat nichts mit der Raumplanung zu tun.

Antrag
Der Gemeindevorstand beantragt, der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung, umfassend dem „Zonenplan 1:1000 Bauzonendimensionierung“ zuzustimmen.

b) Beschluss
Die Gemeindeversammlung stimmt der Teilrevision Ortsplanung mit 45 Ja zu 3 Nein und 2 Enthaltungen zu. Der Zonenplan 1:1000 wird angenommen.

Der Gemeindepräsident bedankt sich bei [redacted] und verabschiedet ihn um 20.30 Uhr.

Traktandum 5: Anpassung Leistungsvereinbarung Steuerallianz der Region Albula

a) Information
Aufgrund dem Beitreten der Gemeinden Vaz/Obervaz und Surses ist eine Anpassung der Leistungsvereinbarung Steuerallianz notwendig. In der aufgeschalteten Botschaft zur Gemeindeversammlung war die Begründung beschrieben. Wesentliche Änderungen sind die Ergänzungen 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. Die noch gültige und neue Leistungsvereinbarung wurden zu Vergleichszwecken auf der Homepage der Gemeinde Schmitten hochgeschaltet. Wenn es jemand aus der Versammlung wünscht, kann man es noch durchgehen. [redacted] interessiert sich für die Kündigungsfrist. Laut der Vereinbarung ist sie im 2029 frühestens möglich. [redacted] sagt, dass es vom Kanton ein Gemeindegesetz gibt mit einer Ausstiegsklausel. Wenn es zu einer Fusion kommt, muss man nicht bindend mitmachen. Er erteilt noch weitere Auskünfte. In der Regel kann man innerhalb eines Jahres aus dem Vertrag aussteigen. Das wurde auch von den Kantonsangestellten so mitgeteilt und ist verbindlich. Es gibt keine weiteren Fragen mehr.

Antrag
Der Gemeindevorstand beantragt, der Anpassung Leistungsvereinbarung Steuerallianz der Region

Albula zuzustimmen.

b) Genehmigung

Die Anpassung der Leistungsvereinbarung Steuerallianz der Region Albula wird genehmigt mit 48 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen.

Traktandum 6: Budget 2026 der Gemeinde Schmitten

a) Präsentation und Beratung

Der Gemeindepräsident erläutert das Budget 2026 der Gemeinde Schmitten und gibt die grössten Unterschiede bekannt. [redacted] meint, die Deponie müsste kostendeckend sein und die Baugebühren ebenfalls. [redacted] fragt, ob die Gemeinde verpflichtet sei, Sperrgut anzunehmen. Man könnte es auch auslagern und nach Surava bringen. Der Gemeindepräsident antwortet, dass die Nachfrage nicht so gross sei. Man fülle ca. 1 ½ Mulden jährlich. [redacted] meint, man kann darüber diskutieren. [redacted] erwähnt, dass auch eine Grünzeugmulde auf der Deponie sei. Man könne das Grünzeug gratis reinwerfen. [redacted] findet, die Deponie so zu belassen und die Gebühren zu erhöhen. Man könne nicht verlangen, dass man für die Entsorgung nach Davos fährt. [redacted] schlägt eine Überarbeitung vor oder mit einer anderen Gemeinde zu schauen.
[redacted] stösst sich daran, dass es im Dorfladen kein frisches Brot von der [redacted] mehr gibt, sondern nur noch Tiefkühlprodukte von der [redacted]. Er meint, die [redacted] liefere nach [redacted] und ins [redacted]. Er sieht es nicht ein. Jetzt geht er in [redacted] Brot und das andere zu kaufen. [redacted] liest das Kündigungsschreiben der [redacted] vor. [redacted] meint, man soll nachfragen, ob die [redacted] das Brot für Schmitten mit dem Lieferwagen mitnehmen könnte. Der Gemeindepräsident sagt, man könne anfragen, ob das eine Möglichkeit für uns sei. [redacted] fragt, ob man im Laden keine lokalen Produkte mehr anbietet. [redacted] fragt, warum den Laden nicht schliessen, wenn man auswärts einkaufen geht. So bringt es nichts mehr. [redacted] bemerkt, dass es nicht nur der Laden ist, sondern auch der soziale Aspekt und es sei ein Treffpunkt. Er findet es schade zu schliessen. Man könne die Leute nicht zwingen. [redacted] meint, man müsse sich sicher Gedanken machen. [redacted] erwähnt, dass es nicht einfach sei. Man müsse auch an jene denken, welche nicht mehr in der Lage seien, auswärts zu gehen. Wenn es möglich ist, bitte den Laden unterstützen.

Erfolgsrechnung

Aufwand	Fr. 2‘923’600
Ertrag	Fr. 2‘673‘140
Aufwandüberschuss	Fr. 250‘460

Investitionsrechnung

Investitionsausgaben	Fr. 100‘000
Investitionseinnahmen	Fr. 2‘500
Nettoinvestition	Fr. 97‘500

Der Gemeindepräsident zeigt die Entwicklung des Eigenkapitals auf. Es sind keine grosse Investitionen geplant. Die Finanzplanung wird zur Kenntnis gesetzt. Die Entwicklung des Cash-flow geht abwärts. Das Eigenkapital war im 2024 noch im Plus. Im 2025 rechnet man mit einem Minus und im 2026. Das Eigenkapital ist dann aufgebraucht.

b) Genehmigung
Das Budget 2026 der Gemeinde Schmitten wird mit 49 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

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 0/00 und die Handänderungssteuer bei 2.0 %.

Antrag
Der Gemeindevorstand beantragt, den Gemeindesteuerfuss bei 100 % von der einfachen Kantonssteuer, die Liegenschaftssteuer bei 1.5 0/00 und die Handänderungssteuer bei 2.0 % zu belassen.

Beschluss
Die Gemeindeversammlung beschliesst folgende Steuersätze für das Jahr 2026:

Steuerfuss:	**100 % von einfacher Kantonssteuer**	**mit 50 Ja-Stimmen**
Liegenschaftssteuer:	**1.5 %o**	**mit 50 Ja-Stimmen**
Handänderungssteuer:	**2.0 %**	**mit 50 Ja-Stimmen**

Traktandum 8: Quotenfestlegung **für Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland 2026**

Die Quote für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland liegt seit einigen Jahren bei 100 %.

Antrag
Der Vorstand empfiehlt, diese bei 100 % zu belassen.

Diskussion
[redacted] stellt den Antrag zum Ablehnen. Dies komme aus der Zeit, wo man Zweitwohnungen bauen konnte. Die Einheimischen können sich kein Wohneigentum leisten. Man fördere den Ausverkauf. Man könne schon besser verkaufen, Wenn die Ausländer auf dem Markt seien. [redacted] wünscht einen Protokolleintrag. Er stellt den Antrag, dass die Ausländerquote abgeschafft wird. Ausländer würden jeden Preis bezahlen.

Beschluss
Dem Antrag des Gemeindevorstandes, die Quote für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland bei 100 % zu belassen, wird wie folgt zugestimmt: 25 Ja; 17 Nein; 8 Enthaltungen.

[redacted] sagt, man könnte dieses Thema überarbeiten. [redacted] könne einen Antrag stellen. [redacted] antwortet, er akzeptiere das Ergebnis und der Antrag sei hinfällig.

Traktandum 9: Gemeindewahlen – Gesamterneuerungswahlen Amtsperiode 2026 - 2028

Der Gemeindepräsident informiert, dass er, [redacted] und [redacted] demissioniert haben. Er fragt die Versammlung an, ob jemand Interesse habe, im Gemeindevorstand Einsitz zu nehmen. [redacted] fragt nach dem Grund, weshalb er demissioniert hat. [redacted] antwortet, er habe im Geschäft viel zu tun und bei der Gemeinde sei viel dazugekommen. Er könne nicht mehr alles bewältigen. Er merke es auch im Geschäft. Ein Arbeitskollege falle auch längere Zeit aus. [redacted] meint, diese Wahlen seien wichtig. Man könne hoffen, dass uns jemand nähme. Davos habe klare Bedingungen gestellt. Sie wollen ja, dass man das Feuer spüre, dass das die Bevölkerung wolle. Wenn wir jetzt einen Vorstand wählen, müsse er das Vertrauen von der Bevölkerung haben. Der Graben sei gross und werde nicht einfach zugehen. Er stelle sich die Frage, ob es nicht Sinn machen würde, dass jemand vom Kanton das managt. Davos müsse ja auch noch ja sagen. Wir müssen eine Lösung haben. Der Gemeindepräsident meint, vielleicht sei der Zeitpunkt seiner Demission nicht ideal. Wir hätten noch nicht begonnen, Gespräche zu führen. [redacted] ergreift das Wort und spricht die Anwesenden an. Es wurden im Vorstand intensive Gespräche geführt. Er habe die Riesenbelastung bemerkt, dass es [redacted] nicht mehr gut gehe. Ihm läge die Gemeinde sehr am Herzen. Nun sei er wieder ein halbes Jahr da. Er habe gesagt, die Gemeinde könne man so nicht schlittern lassen, man müsse eine Lösung haben. Er wäre bereit, die Gemeinde zu führen und hoffe, dass er das Vertrauen kriege. Er wäre bereit, das Präsidium für die nächsten 2-3 Jahre zu übernehmen. [redacted] hat kein Vertrauen mehr und er meint, es habe sicher noch mehr. Ihm sei wichtig, dass es eine Lösung gäbe. Man müsse schauen, welche, wenn man weiter-mache, wie gehabt. [redacted] meint, mit einer externen Person fahre man besser, wenn die Situation sei, die wir jetzt haben. Mit einer “Horuckübung” gehe es nicht. Er spricht die damalige Information in Surava an. Das Vertrauen müsse da sein. Es müsse eine neutrale Person sein, das könne nicht [redacted] sein aus seiner Sicht. [redacted] schlägt [redacted] als Präsident vor.

Für die Amtsperiode 1.1.2026 bis 31.12.2028 werden gewählt:

<u>Gemeindepräsident</u>

Hubert Weibel	neu	Einzeln, schriftlich	mit 33 Stimmen; abs. Mehr 24

<u>Gemeindevorstand</u>

Tina Caspar	bisher	Einzeln, schriftlich	mit 43 Stimmen; abs. Mehr 26
Sindy Dürst	bisher	Einzeln, schriftlich	mit 41 Stimmen; abs. Mehr 25

Ernst Schneider	neu	Einzeln, schriftlich	mit 40 Stimmen; abs. Mehr 24
Sandra Tschanz	neu	Einzeln, schriftlich	mit 39 Stimmen, abs. Mehr 25

Geschäftsprüfungskommission

Richard Guler	bisher	per Handerhebung	mit 49 Stimmen
Viktor Schwarz	neu	in globo	mit 47 Stimmen
Marc Fürsinger	neu	in globo	mit 47 Stimmen

EW-Kommission

EW-Präsident/in	vakant		
Adrian Caspar		in globo	mit 44 Stimmen
Arthur Balzer		in globo	mit 44 Stimmen
Lars Weibel		in globo	mit 44 Stimmen

Baukommission

Simon Stapfer	per Handerhebung	mit 50 Stimmen

Traktandum 10: Varia / Informationen

Aus dem Gemeindevorstand

Abschluss Projekt Sanierung Alp- und Waldstrasse

Das Projekt Sanierung Alp- und Waldstrasse ist abgeschlossen. Wenn es die Gemeindeversammlung wünscht, wäre [redacted] gerne bereit, über die ausgeführten Arbeiten zu informieren. Die Gemeindeversammlung erachtet es nicht als nötig.

Dorfladen

Nach der Kündigung von [redacted] ist neu [redacted] ab 15.9.2025 im Dorfladen. Der Gemeindepräsident wünscht [redacted] viel Erfolg und bedankt sich bei [redacted].

Winterdienst

[redacted] wird als Unterstützung im Winterdienst eingesetzt.

Dank Gemeindepräsident

Der Gemeindepräsident dankt dem Gemeindearbeiter [redacted] und der Gemeindekanzlistin [redacted] für ihre Arbeiten und Unterstützungen. Den neuen Vorstandsmitgliedern wünscht er einen guten Start in die abwechslungsreiche Arbeit. [redacted] und [redacted] dankt er für die Unterstützung.

Aus der Versammlung

[redacted] dankt allen und den Rettungskräften, die versucht haben, seiner Frau zu helfen. Leider wurde der Kampf verloren. Der Gemeindepräsident dankt [redacted]

Brunnen

[redacted] meint, die Brunnen müssten geputzt werden. Dies sei schon 2-3 Jahre nicht mehr gemacht worden. Der Gemeindepräsident sagt, das stimme nicht.

Der Gemeindepräsident dankt für die Unterstützung und den Rückhalt, welche er gehabt hat. Er sei noch bis Ende Jahr im Amt. Er wünscht allen einen schönen Abend.

Schluss der Versammlung: 22.35 Uhr.

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

_____ _____

Genehmigt am: …….