



GRUSSWORT

Mit dieser Ausgabe starten wir das neue Gemeindeformat «Dialog Flims», ein Informationsbulletin, das thematisiert, was uns im Rathaus so umtreibt. Dies als Fortführung der begonnenen Partizipation mit der Bevölkerung (Zukunft Flims, Schulterblick, runde Tische). Zurzeit hält uns besonders der Urnengang vom 9. Juni auf Trab und die Gemeindeversammlung der letzten Woche hat gezeigt, dass dies auch viele Einwohnerinnen und Einwohner unserer Gemeinde beschäftigt.

Die anstehenden Vorlagen, kommunale und nationale, stellen wichtige Weichen für die Zukunft. Nicht immer ist man sich als Stimmbürger bewusst, wie konkret die Folgen einer Abstimmung sich auf das persönliche Leben auswirken können. Oder haben Sie sich am 3. März 2013 eine Vorstellung davon gemacht, welche Auswirkungen ein Ja haben würde, als Sie über die Änderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung abgestimmt haben? Würden Sie heute noch genauso abstimmen, wenn Sie damals schon gewusst hätten, was damit alles auf uns zukommt? Fakt ist aber: Die Vorlage wurde damals deutlich mit 62.9% angenommen und daran gibt es nichts zu rütteln. Auch die Gemeinde Flims kann – leider oder zum Glück - nicht gestalten, wie und was sie will, sondern ist an übergeordnetes Recht gebunden. Was wir aber können: Wir können uns einsetzen für die bestmögliche Variante der Ausgestaltung.

Ich kann Ihnen versichern, wir haben uns mit Bedacht, Sorgfalt und Weitsicht für den grösstmöglichen Handlungs- und Entwicklungsspielraum und für die Zukunft unserer schönen Gemeinde mit aller Kraft eingesetzt. Darum empfehle ich Ihnen voller Überzeugung ein JA zur Vorlage Revision Nutzungsplanung Teil Siedlung und Baugesetz.

Martin Hug, Gemeindepräsident

IMPRESSUM:

Herausgeberin: Gemeinde Flims
Redaktion: Domenica Flütsch
Kontakt: info@gemeindeflims.ch
www.gemeindeflims.ch

URNENABSTIMMUNG 9. JUNI



Wichtige Anpassungen der Nutzungsplanung Teil Siedlung und des Baugesetzes stehen an.

Foto zVg

ZU BEHANDELNDE GESCHÄFTE

Am 9. Juni stimmt Flims neben den eidgenössischen Vorlagen auch über kommunale Vorlagen ab. Besonders die Anpassungen der Ortsplanung an das rechtskräftige Raumplanungsgesetz von Bund und Kanton sorgt – wie in vielen anderen Gemeinden im Kanton – für hitzige Diskussionen. Besonders die Mobilisierung von seit Jahrzehnten gehortetem, unüberbautem Bauland sowie mögliche Verluste durch drohende Auszonungen treiben die Einwohnerinnen und Einwohner um.

Schon vor dem neuen Raumplanungsgesetz war auf eidgenössischer Ebene seit 1980 festgelegt, dass bestehendes Bauland innert 15 Jahren zu überbauen ist. Der Vollzug dieser Bestimmung war in der Vergangenheit nicht sehr streng,

Baulandbedarf wurde durch weitere Einzonungen gedeckt. Das führte nicht nur zu fortschreitenden Zersiedlungen sondern auch zu überdimensionierten Bauzonen in fast 70 Gemeinden im Kanton.

ABSTIMMUNGSVORLAGEN

Kommunale Vorlagen

- Revision Nutzungsplanung Teil Siedlung und Baugesetz der Gemeinde Flims;
- Abgabe Parz. Nr. 4002 im Baurecht an Pensionskasse Graubünden und Kompetenzdelegation für den Abschluss und die spätere Anpassung des Baurechtsvertrages an den Gemeindevorstand;
- Ersatzneubau der bestehenden Milchseilbahn als Alperschliessung Flimsers tein mit touristischen Nebennutzung inkl. behindertengerechten Bushaltestelle mit Buswendeplatz und Aufwertung Platz Fidaz.

Eidgenössische Vorlagen

- Volksinitiative vom 23. Januar 2020 «Maximal 10 % des Einkommens für die Krankenkassenprämien (Prämien-Entlastungs-Initiative)»;
- Volksinitiative vom 10. März 2020 «Für tiefere Prämien – Kostenbremse im Gesundheitswesen (Kostenbremse-Initiative)»;
- Volksinitiative vom 16. Dezember 2021 «Für Freiheit und körperliche Unversehrtheit»;
- Bundesgesetz vom 29. September 2023 über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien (Änderung des Energiegesetzes und des Stromversorgungsgesetzes).

GEMEINDEPRÄSIDENT MARTIN HUG IM GESPRÄCH

Herr Hug, droht der Gemeinde Flims ein Dorf ohne Gärten?

Nein, das ganz sicher nicht. Jede Parzelle, die bereits mit mindestens 50% Ausnutzung bebaut ist, ist von der in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Baulandmobilisierung nicht betroffen. Nur unbebautes Bauland und stark unternutzte Parzellen müssen, gemäss übergeordnetem Recht, voraussichtlich ab 2025 in den folgenden 5 - 8 Jahren überbaut werden, sofern die Nachfrage da ist.

Flims wird also nicht zubetoniert?

Nein, diese Angst müssen wir definitiv nicht haben. Fakt ist: Wir haben die Auflage von Kanton und Bund, die Ortsplanung anzupassen. Das ist die Folge einer Volksabstimmung von 2013. Eine Massnahme davon ist das Prinzip der Verdichtung. Wir können und werden den Erhalt der Siedlungsqualität sichern, die Umsetzung wird nicht zulasten des Ortsbildes gehen. Auf dem auf der Gemeindehomepage publizierten Zonenplan und dem Generellen Gestaltungsplan sehen Sie, dass sich der Gemeindevorstand sehr wohl etwas überlegt hat und das Ortsbild erhalten bleibt. In Flims von einer «fehlgeleiteten Gemeinde mit Verdichtungswahn» zu sprechen, widerspricht der Faktenlage aber komplett.

Die da wäre?

Die übergeordneten Anforderungen des Bundes- und Kantonsrechts werden vollständig ausgeblendet. Auch dürfen wir individuelle, private Interessen nicht über das öffentliche Interesse der Gemeinde stellen. Die sehr technische und komplexe Materie birgt ein entsprechend grosses Potential für unsachgemässe Vermischungen von Themen und Argumenten, wie das am Beispiel verschiedener Inhalte von Leserbriefen und Flyern sichtbar ist.

Ein Beispiel?

Um wertvolle Bongerts zu schützen, hat die Gemeinde an verschiedenen Orten vom Instrument der Freihaltezone Gebrauch gemacht. Der Schutz des Ortsbildes, und dazu gehören auch die Bongerts,



sind ein wichtiges Anliegen, dem Rechnung getragen werden soll und das mit der vorliegenden Vorlage unterstützt wird.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung hatte die Gemeinde von Grundeigentümern verschiedene Anfragen erhalten bezüglich der Zuführung ihrer Parzellen in die Freihaltezone. Als aber klar wurde, dass mit dem Zuführen zur Freihaltezone diese Parzellen nicht mehr überbaut werden können, wollten viele Grundeigentümer nichts mehr davon wissen. Eine entsprechende Baulandhortung ist gemäss den Raumplanungsgesetzen explizit nicht möglich. Den «Fünfer und's Weggli haben» geht nicht.

Das Thema «Baulandmobilisierung» wurde an der Gemeindeversammlung vom 13.5.2024 kontrovers diskutiert. Was sagen Sie den Betroffenen?

Die Abstimmung vom 3. März 2013 hatte Eingriffe ins Eigentum zur Folge und ich kann die persönliche Besorgnis nachvollziehen. Emotionale Diskussionen und Befindlichkeiten ändern leider nichts an der Rechtslage: Wir müssen Anpassungen an das übergeordnete Recht vornehmen. Die Gemeinde Flims hat im öffentlichen Interesse die Aufgabe, so schnell wie möglich

eine bundesrechtskonforme Ortsplanung zu etablieren, grösstmöglichen Handlungs- und Entwicklungsspielraum für Flims zu schaffen und für die erforderliche Planungssicherheit zu sorgen.

Was meinen Sie damit?

Solange die Gemeinde Flims nicht über eine bundesrechtskonforme Ortsplanung verfügt, ist sie in ihrer zukünftigen Entwicklung stark eingeschränkt. Je länger dieser Zustand fort dauert, umso grösser ist die Gefahr, dass bei konkreten Bauvorhaben vorfrageweise eine Überprüfung und Anpassung der Ortsplanung von Aussenstehenden verlangt werden kann. Wir sprechen hier von einer latenten Gefahr von möglichen Auszonungen. Dies wird nicht nur für Eigentümer/Bauherren zu einem potenziellen Bauhindernis, es kann sogar zu einem generellen Entwicklungsstopp führen.

Heisst das, dass in Flims vom Stand weg Rückzonungen verfügt werden?

Nein, aufgrund der angepassten Prognose des Kantons zum Bevölkerungswachstum hat sich die Ausgangslage für die Gemeinde Flims positiv verändert. Die Gemeinde kann im Interesse der Eigentümer/Bauherren die Auszonung von benötigtem Bauland vermeiden. Das bedeutet aber, dass innert der nächsten Planungsperiode der Bedarf an Baugrund durch verfügbares Bauland gedeckt werden muss. In Flims gibt es mittlerweile 10 ha Bauland, das seit 20, 30, 40 Jahren nicht bestimmungsgemäss genutzt wurde. Wenn kein Bauland verfügbar ist, könnte sich die Bevölkerungszahl negativ entwickeln. In diesem Fall müssen überdimensionierte Bauzonen von Gesetzeswegen ausgezont werden.

Sie sprechen von der Nachfrage nach Wohnraum in Flims. Ist diese denn gegeben?

Gerne verweise ich hier auf die Nachfrage an Erstwohnungen und auf den aktuellen Leerwohnungsbestand. Diese Indikatoren sagen alles. Wir resp. sämtliche touristischen Gemeinden im Kanton, haben das gleiche Problem: Wir verfügen über zu wenig bezahlbaren Wohnraum für Einheimische. Die Immobilienpreise sind aufgrund der Zweitwohnungsinitiative, der Attraktivität der Gemeinde und fehlender Angebote derart ins Uferlose geschossen, dass sich die einheimische Bevölkerung nicht mehr leisten kann, in der Gemeinde zu wohnen bzw. sesshaft zu werden. Hier ist Handlungsbedarf angesagt.

Also werden Wohnungen auf «Vorrat» gebaut?

Diese Aussage trifft überhaupt nicht zu. Sollte dereinst der Bedarf an Bauplätzen – anders als heute prognostiziert – nicht mehr gegeben sein, muss aufgrund der geänderten Verhältnisse ohnehin zwingend eine erneute Ortsplanungsrevision eingeleitet werden, in welcher entsprechende Massnahmen zu prüfen sind.

Wie kann das – nicht zuletzt auch im Interesse der Eigentümer/Bauherren – verhindert werden?

Die geplanten Massnahmen zur Baulandmobilisierung in Flims verlängern die Möglichkeit zur bestimmungsgemässen Nutzung des Baulandes. Eigentümer/Bauherren erhalten also nochmals eine Nachfrist, das Bauland seiner bestimmungsge-

mässen Nutzung zuzuführen und für die Überbauung zur Verfügung zu stellen, um den aktuellen Bedarf nach Wohnraum zu decken. Oder anders gesagt: Während der gewährten Nachfrist wird das eingezonte Bauland im Interesse der Eigentümer/Bauherren erhalten.

Was erreicht die Gemeinde mit der Annahme der Vorlage?

Die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton werden umgesetzt.

Es bleiben so viele Bauzonen erhalten, wie in den nächsten 15 Jahren benötigt werden. Bauland bleibt verfügbar, wird der bestimmungsgemässen Nutzung zugeführt, kann aber nicht mehr gehortet werden. Auszonen werden verhindert und Eigentümer und Bauherren erhalten Planungssicherheit für ihre angedachten Projekte.

VORLAGE REVISION NUTZUNGSPLANUNG UND BAUGESETZ DER GEMEINDE FLIMS

Mit der Abstimmung vom 9. Juni 2024 stimmt die Flimser Stimmbevölkerung neben weiteren Vorlagen auch über die erforderliche Revision der Nutzungsplanung Teil Siedlung und Baugesetz ab. Da es sich bei diesem Geschäft um eine sehr technische und komplexe Materie handelt, hier eine **Zusammenfassung von wichtigen Punkten**.

Auslöser:

Eidgenössische Volksabstimmung 2013

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk mit der Annahme des neuen Raumplanungsgesetzes auf nationaler Ebene die Weichen für die zukünftige Siedlungsentwicklung gestellt mit dem Ziel, einen haushälterischen Umgang mit dem knappen Gut Boden zu sichern. Folgende Eckpunkte sind damit auf Bundesebene verankert:

Die Sicherstellung einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsfläche in der Schweiz wächst noch immer. Um die Zersiedelung zu bremsen und Kulturland und Landschaft zu schonen, sollen Dörfer und Städte nicht mehr an ihren Rändern weiterwachsen, sondern sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes weiterentwickeln. Bevor

neues Bauland erschlossen oder neu eingezont wird, braucht es eine sorgfältige Planung der Siedlungsentwicklung, damit Massnahmen zur Verdichtung wie die Schliessung von Baulücken sinnvoll umgesetzt werden.

Eine fristgerechte Zuführung der Bauzonen zu ihrer bestimmungsgemässen Nutzung

Bauland trägt seinen Namen nicht zur Zierde, sondern definiert sich durch seine Bestimmung: Es ist Land, das für die Erstellung von Wohn- und Arbeitsräumen reserviert ist.

Als gehortetes Bauland wird ein Grundstück bezeichnet, das der Bauzone zugewiesen, erschlossen und baureif ist, das aber nicht innerhalb einer angemessenen Frist überbaut wird. Solches Bauland soll «mobilisiert» werden, also tatsächlich bebaut werden.

Dimensionierung Bauzonen

Bei der Bauzonendimensionierung geht es zunächst darum, den voraussichtlichen Baulandbedarf für 15 Jahre abzuschätzen. Zentrales Element für die Festlegung der Bauzonengrösse ist das Bevölkerungswachstum, das in den nächsten 15 Jahren zu erwarten ist.

ANPASSUNGEN KANTON GRAUBÜNDEN

Im Nachgang zur eidg. Abstimmung musste der Kanton Graubünden die kantonalen Raumplanungsgrundlagen an das geänderte, übergeordnete Recht anpassen. Der Grosse Rat des Kantons GR hat am 25. Oktober 2018 die Revision des Kant. Raumplanungsgesetzes mit 88 zu 18 Stimmen beschlossen. Der Kanton GR hat die Bündner Gemeinden – also auch Flims – angewiesen, ihre jeweiligen Ortsplanungen zwingend innert 5 Jahren ebenfalls an das übergeordnete Recht anzupassen.

Die wichtigsten Entscheide betreffen:

- Um unzulässige Baulandhortung zu unterbinden, werden Überbauungsfristen festgelegt: Bestehendes Bauland muss innert 8 Jahren, neu eingezontes Bauland innert längstens 10 Jahren überbaut werden, falls die Nachfrage besteht.
- Wird das Land nicht innert Frist überbaut, kann die Gemeinde das Grundstück kaufen, muss aber nicht. Wenn kein Bedarf besteht, kann die Gemeinde das Grundstück auch auszonen.
- Jede Gemeinde darf nur noch Bauland für die nächsten 15 Jahre haben. Falls sie zuviel Bauland hat, muss sie auszonen.

Flims: C-Gemeinde mit angepassten Prognosen

Der Kanton GR hat die Vorgaben des Bundes umgesetzt und anhand von Gemeinde-Datenblättern ermittelt, welche Gemeinden mutmasslich über unterdimensionierte (A), richtig bemessene (B) oder zu grosse (C) Bauzonen verfügen. Flims wurde im kantonalen Richtplan als «C-Gemeinde» festgesetzt, mit überdimensionierten Bauzonen und Vornahme von Auszonen. Ein Vergleich mit A-Gemeinden, welche oft als Beispiele herangezogen werden, ist falsch. Auf Intervention der Gemeinden hat der Kanton die Bevölkerungsperspektive aktualisiert. Flims bleibt weiterhin eine C-Gemeinde, aber mit angepassten Prognosen. Damit Flims als Wohn- und Arbeitsgemeinde attraktiv bleibt, muss auch sichergestellt werden, dass genügend und vor allem bezahlbarer Wohnraum erstellt wird. Die ausgearbeitete Abstimmungsvorlage ist somit auch ganz im Interesse der nächsten Generation und entscheidend, ob Leben und Arbeiten in Flims weiterhin möglich sein oder ein Wegzug in eine andere Gemeinde leider zur fortdauernden Realität wird.

ERSATZNEUBAU MILCHSEILBAHN UND BUSHALTESTELLE FIDAZ

Die bestehende «Milchseilbahn» Flimsersstein führt vom Zentrum von Fidaz auf den Flimsersstein zur Bergstation bei der Alp Sura und erschliesst die Milchalp der Bauernbetriebe der Gemeinde Flims. Die einspurige Seilbahn ist seit 50 Jahren in Betrieb und bedarf zwingend einer Sanierung.

Gemäss einer Studie des Plantahofs gehört die Alp Flimsersstein zu den besten Milchku-

halpen im Kanton. Die Bahn wird heute ausschliesslich für den Milch- und Warentransport sowie den Transport des Alpersonals und von Vieh bei Notfällen von der Alp Flimsersstein ins Tal (und in der Gegenrichtung) verwendet. Ohne eine Bahn ist der Weiterbetrieb der Alp Flimsersstein als Milchkuhalp nicht möglich. Da die 50 Jahre alte Anlage ihre Lebensdauer erreicht hat, muss sie dringend ersetzt werden. Al-

ternative Erschliessungsmöglichkeiten wie beispielsweise der Ausbau des historischen Wanderweges Scala Mola zu einer Strassenverbindung sind nicht realistisch bzw. umsetzbar. Mit dem Ersatzbau soll die bestehende Milchseilbahn durch eine neue zweispurige Kleinpendelbahn ersetzt und zusätzlich auch niederschwellig touristisch mitgenutzt werden und zwar mit klaren Vorgaben: Beschränkung Anzahl Personen pro Std., eingeschränkte Betriebszeiten, kein Winterbetrieb, kein Biketransport, Anbindung an öV, Parkierung mit Leitsystem im Parkhaus Stenna etc. Es geht nicht um Quantität, sondern um Qualität. Die frühere Cassonsbahn hat weitaus höhere Frequenzen auf der Alp Flimsersstein verursacht als die niederschwellige touristische Nebennutzung der geplanten Milchseilbahn

Der beantragte Kredit beläuft sich auf CHF 8'800'000.-. Die bahntechnischen Kosten für den Ersatz der Milchseilbahn bleiben gleich, unabhängig ob die Bahn nur als reine Alperschliessung dient oder zusätzlich noch eine touristische Nebennutzung mitanbietet. Die touristische Nebennutzung hilft aber mit, die Betriebskosten zu decken und während der Lebensdauer die Anlage abzuschreiben. Die allgemeine Rechnung der Gemeinde wird dadurch signifikant entlastet.

Im weiteren beinhaltet der beantragte Kredit auch eine Umgestaltung der Bushaltestelle in Fidaz. Die bestehende Bushaltestelle ist nicht behindertengerecht und muss gemäss dem Eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetz zwingend behindertengerecht umgebaut werden. Ebenfalls kann der Bus an der bestehenden Bushaltestelle nicht sicherheitskonform wenden. Das Bauvorhaben möchte dies beheben und den Platz Fidaz mit einem Wartehäuschen mit öffentlicher Toilette aufwerten.



Talstation und Buswendeplatz Fidaz

Bildmontage Reto Durisch, Flims

ABGABE PARZELLE NR. 4002 AN DIE PENSIONSKASSE GRAUBÜNDEN

Am 25. November 2012 hat die Urnengemeinde dem Kauf der Parz. Nr. 4002 zwecks Sicherung von Bauland für die Erstellung von Einheimischenwohnungen zugestimmt. Die Finanzierung erfolgte zweckbestimmt aus der damali-

gen Lenkungsabgabe aus dem Zweitwohnungsbau. Der Gemeindevorstand hat sich in seiner Legislaturplanung der Periode 2021-2024 klar für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische ausgesprochen. Mit

der Abgabe der Parz. Nr. 4002 im Bau-recht an die Pensionskasse GR konnte eine Partnerin gefunden werden, die aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit im Bereich «Wohnraum für Einheimische» eine grosse Erfahrung hat und Gewähr bietet, dass die Wohnungen der Nutzung für Einheimische entsprechen und bezahlbar sind. Mit der Zustimmung zu dieser Vorlage wird die Kompetenz zum definitiven Vertragsabschluss an den Gemeindevorstand delegiert.