

# PROTOKOLL Nr. 56

der Gemeindeversammlung Samedan vom 18.07.2019, 20.00 Uhr im Gemeindesaal

---

**Stimmberechtigte:** 1'884  
**Anwesend:** 45 Stimmberechtigte  
**Entschuldigt:** 6 Stimmberechtigte

**Vorsitz:** Jon Fadri Huder  
**Protokoll:** Claudio Prevost  
**Stimmzähler:** Alice Bisaz  
Otto Morell

## Traktanden

- 373. Wahl der Stimmzähler
- 374. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2018
- 375. Jahresrechnung 2018
  - 375.1 Genehmigung der Jahresrechnung der Verwaltung
  - 375.2 Kenntnisnahme vom Bericht über die Anpassung der Bilanz per 01. Januar 2018
  - 375.3 Genehmigung der Jahresrechnung des Elektrizitätswerkes
- 376. Beschlussfassung über die Anpassung der Bestimmungen für den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland
- 377. Varia

Die Einberufung der Gemeindeversammlung erfolgte frist- und formgerecht gemäss den Bestimmungen von Art. 37 Abs. 1 der Gemeindeverfassung. Die Gemeindeversammlung gilt demnach als rechtskonform einberufen.

Gegen die Traktandenliste werden aus der Versammlungsmitte weder Ergänzungs- noch Änderungsanträge vorgebracht. Die Gemeindeversammlung ist somit beschlussfähig und die Traktandenliste gilt als genehmigt.

**373 18.00 Allgemeines und Einzelnes, Protokolle**

**Wahl der Stimmzähler**

Gestützt auf Art. 41 der Gemeindeverfassung werden Alice Bisaz und Otto Morell auf Vorschlag des Vorsitzenden von der Gemeindeversammlung als Stimmzähler bezeichnet.

**374 18.00 Allgemeines und Einzelnes, Protokolle**

**Protokoll der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2018**

Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Gemeindegesetzes wird das Protokoll der Gemeindeversammlung spätestens einen Monat nach der Versammlung auf ortsübliche Weise publiziert. Einsprachen gegen das Protokoll der Gemeindeversammlung sind innert 30 Tagen schriftlich an den Gemeindevorstand einzureichen.

Das Protokoll vom 13. Dezember 2018 war ab 11. Januar 2019 auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.samedan.ch](http://www.samedan.ch), Rubrik „Amtliche Publikationen“ aufgeschaltet. Innert der Frist von 30 Tagen sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2018 gilt somit als genehmigt.

**375 15.08 Jahresrechnungen**

**Jahresrechnung 2018**

**375.1 Genehmigung der Jahresrechnung der Verwaltung**

Die Jahresrechnung wird vom Gemeindepräsidenten erläutert.

Alle anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wurden mit einem Exemplar des detaillierten Jahresberichtes bedient. Dieser beinhaltet nebst den Angaben zur Jahresrechnung auch einen umfassenden Bericht über die Tätigkeiten des Gemeindevorstandes, der Schulkommission und der Geschäftsprüfungskommission. Die Jahresrechnung samt Antrag der Geschäftsprüfungskommission lag 10 Tage vor der Gemeindeversammlung zum Bezug auf der Gemeindeganzlei bereit. Zudem standen die Unterlagen seit dem 5. Juli 2019 auf der Website der Gemeinde [www.samedan.ch](http://www.samedan.ch) zum Herunterladen bereit. Auf eine Wiederholung der schriftlich vorliegenden Informationen wird verzichtet.

Mit dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden (Finanzhaushaltsgesetz, FHG, BR 710.100) und der Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden (FHVG, BR 710.200), die per 1. Dezember 2012 in Kraft traten, wurden die Grundlagen geschaffen, um bei den Gemeinden das Harmonisierte Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) einzuführen. Den Gemeinden wurde dabei eine Übergangsfrist bis 31. Dezember 2017 zur Anpassung ihres Finanzhaushalts an das Gesetz eingeräumt. Das HRM2 bezweckt vor allem, die Transparenz über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view) sowie die Vergleichbarkeit der Rechnungen aller öffentlichen Gemeinwesen zu erhöhen.

Zugleich werden die Rechnungslegungsmethoden der öffentlichen Hand an diejenige der Privatwirtschaft angeglichen.

Die Gemeinde Samedan erstellte das Budget 2018 nach HRM2. Bei der vorliegenden Jahresrechnung für das Jahr 2018 handelt es sich somit um den ersten Jahresabschluss nach den Grundsätzen von HRM2.

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von CHF 130'000. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 980'000. Zum besseren Ergebnis wesentlich beigetragen haben Mehrerträge bei den Vermögensverkehrssteuern, bei den Vermögensgewinnsteuern und bei den Quellensteuern. Auf der anderen Seite resultierte dank hoher Ausgaben- und Budgetdisziplin ein Minderaufwand, namentlich beim Sach- und Betriebsaufwand, beim Personalaufwand sowie beim Transferaufwand.

Die Investitionsrechnung weist Nettoinvestitionen in der Höhe von CHF 1.2 Mio. aus und liegt damit CHF 1.1 Mio. unter dem Budget. Hauptursache für die Minderausgaben ist das Projekt für die Sanierung der Wasserversorgung Val Champagna. Anstelle der vorgesehenen CHF 1.6 Mio. wurden erst CHF 0.25 Mio. beansprucht.

Der Massnahmenplan zur Sanierung des Finanzhaushaltes zeigt nachhaltige Wirkung. So wurde der finanzpolitische Zielwert von 100% Selbstfinanzierungsgrad dank der Selbstfinanzierung von CHF 5.5 Mio. erfüllt. Im gleichen Atemzug ist aber zu erwähnen, dass sich die Investitionstätigkeit mit CHF 1.8 Mio. Bruttoinvestitionen auf einem bescheidenen Niveau bewegte. Dafür konnten die Bankschulden und Anleihen erfreulicherweise um CHF 5.0 Mio. von CHF 37.0 Mio. auf CHF 32.0 Mio. gesenkt werden, was sich auch positiv auf die Zinslast auswirkte. Die Gemeinde profitiert nach wie vor von den historisch tiefen Zinsen. Der Bruttoverschuldungsanteil konnte auf 152% verbessert werden. Ein Wert von 100-150% ist als mittel einzustufen, ein solcher von 150-200% als schlecht. Die Nettoverschuldung pro Einwohner beträgt noch CHF 676. Im Vorjahr lag sie noch bei CHF 1'706.

Um die positive Weiterentwicklung der Gemeindefinanzen sicherzustellen, braucht es weiterhin Disziplin bei den Ausgaben und Vernunft bei der Investitionstätigkeit, zumal mit grossen Projekten wie dem Pflegezentrum Promulins und dem Ausbau des Regionalflughafens grosse Herausforderungen vor der Tür stehen. Auch für die lancierte Idee eines regionalen Eissportzentrums muss der erforderliche finanzielle Handlungsspielraum bestehen.

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt aufgrund der vorgenommenen Prüfung unter Verdankung der geleisteten Arbeit die vorliegende Jahresrechnung der Gemeinde zu genehmigen.

Die externe Revisionsstelle BMU Treuhand AG hat die Jahresrechnung bestehend aus Bestandesrechnung und Verwaltungsrechnung (Laufende Rechnung und Investitionsrechnung) geprüft. Gemäss Beurteilung der Revisionsstelle entspricht die Jahresrechnung für das am 31.12.2018 abgeschlossene Rechnungsjahr den gesetzlichen Vorschriften.

Diskussion:

Wird nicht geführt.

**Antrag des Gemeindevorstandes und Beschluss:**

Genehmigung der vorliegenden Jahresrechnung für das Jahr 2018.

Der Antrag wird einstimmig gutgeheissen.

### **375.2 Kenntnisnahme vom Bericht über die Anpassung der Bilanz per 01.01.2018**

Erstmals wurde die Bilanz nach den Richtlinien von HRM2 erstellt. Die Einzelheiten dazu sind im ausführlichen Bericht über die Anpassung der Bilanz per 01.01.2018 erläutert. Dieser lag 10 Tage vor der Gemeindeversammlung zum Bezug auf der Gemeindekanzlei bereit. Zudem stand der Bericht seit dem 5. Juli 2019 auf der Website der Gemeinde [www.samedan.ch](http://www.samedan.ch) zum Herunterladen bereit. Alle anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wurden mit einem Exemplar des Berichtes bedient. Weitere Details zur Bilanz sind im Anhang zur gedruckten Jahresrechnung aufgeführt. Dieser entspricht den Vorgaben der HRM2-Richtlinien.

Per 1. Januar 2018 erfolgten eine Aufwertung des Verwaltungsvermögens und eine Neubewertung des Finanzvermögens. Auf der Aktiv- und auf der Passivseite werden dadurch bisher nicht aufgeführte Anlagewerte und Verpflichtungen offen ausgewiesen. Damit werden die tatsächlichen Vermögensverhältnisse in der Bilanz dargestellt (true and fair view-Prinzip).

Die neue Rechnungslegung und das Restatement der Bilanzpositionen führen nun zu einem höher ausgewiesenen Eigenkapital. Die Vermögenslage wird durch diese Bilanzanpassungen jedoch in keiner Weise verändert. Auch hat sich die Liquiditätssituation nicht verändert. Die Gemeinde ist nicht reicher geworden. Die Erhöhung des Eigenkapitals ist mehrheitlich auf die Neubewertung des Finanzvermögens und auf die Führung der Verpflichtungskonten im Eigenkapital statt im Fremdkapital zurückzuführen. Das bisher tiefer ausgewiesene Vermögen war jedoch bereits unter HRM1 vorhanden. Das höhere Eigenkapital ist rein buchhalterischer Natur. Es stehen dadurch keine zusätzlichen Mittel für Investitionen zur Verfügung.

#### Diskussion:

Wird nicht geführt.

#### **Antrag des Gemeindevorstandes und Beschluss:**

Den Bericht über die Anpassung der Bilanz per 1. Januar 2018 zur Kenntnis nehmen.

Der Antrag wird einstimmig gutgeheissen.

### **375.3 Genehmigung der Jahresrechnung des Elektrizitätswerkes Samedan**

Die Jahresrechnung des EWS wird vom Gemeindepräsidenten Jon Fadri Huder erläutert.

Die Erfolgsrechnung schliesst bei Aufwendungen von CHF 4'273'918.33 und Erträgen von CHF 4'534'848.58 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 260'930.25. Der Cash Flow beträgt CHF 708'197.45. Es wurden Investitionen in der Höhe von CHF 217'671.33 getätigt. Der Betriebsgewinn wird gemäss den Bestimmungen des EW-Gesetzes wie folgt verwendet: 5% des Betriebsgewinnes werden dem Eigenkapital zugewiesen (CHF 13'297.14). Der Gemeinde werden 15% des vorhandenen Eigenkapitals per 1. Januar 2019 als Dividende entrichtet, was CHF 291'795.15 entspricht. Dies bedingt eine Entnahme aus der Amortisationsreserve von CHF 39'149.52.

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt aufgrund der vorgenommenen Prüfung unter Verdankung der geleisteten Arbeit die vorliegende Jahresrechnung des EWS zu genehmigen.

Die externe Revisionsstelle BMU Treuhand AG hat die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, laufende Rechnung und Investitionsrechnung) des EWS geprüft. Gemäss Beurteilung der Revisionsstelle entspricht die Jahresrechnung den gesetzlichen Bestimmungen.

Diskussion:

Wird nicht geführt.

**Antrag des Gemeindevorstandes und Beschluss:**

Genehmigung der vorliegenden Jahresrechnung des Elektrizitätswerkes Samedan für das Jahr 2018.

Der Antrag wird einstimmig gutgeheissen.

**376 25.04 Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland**

**Beschlussfassung über die Anpassung der Bestimmungen für den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland**

Dieses Geschäft wird vom Gemeindepräsidenten erläutert.

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, „Lex Koller“) beschränkt den Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland. Es wurde im Jahr 1983 erlassen, um die „Überfremdung des einheimischen Bodens“ und „den Ausverkauf der Heimat“ zu verhindern. Für den Erwerb eines bewilligungspflichtigen Grundstücks bedürfen diese einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Im Kanton Graubünden ist das Grundbuchinspektorat und Handelsregister dafür zuständig. Diese entscheidet über die Frage der Bewilligungspflicht eines Rechtsgeschäftes und die Erteilung einer Bewilligung. Eine Bewilligung kann nur aus Gründen erteilt werden, die das BewG und gegebenenfalls das kantonale Gesetz vorsehen.

Gemäss Art. 9 Abs. 3 BewG bestimmen die Kantone die Orte, die des Erwerbs von Ferienwohnungen oder von Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland bedürfen, um den Fremdenverkehr zu fördern. Mit Beschluss vom 30.09.1997 hat die Regierung des Kantons Graubünden die Gemeinde Samedan als Fremdenverkehrsgemeinde im Sinne von Art. 9 Abs. 3 BewG bestimmt. Im Kanton Graubünden sind 2018 insgesamt 90 von 108 Gemeinden – darunter 11 der Region Maloja – solche „Fremdenverkehrsorte“. Zulasten des kantonalen Kontingentes von 290 Bewilligungen entfielen im Jahr 2015 23 auf die Gemeinden in der Region Maloja, im Jahr 2016 deren 29, im Jahr 2017 47 und im Jahr 2018 63.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, den Erwerb von Feriengrundstücken durch Personen im Ausland für ihr Gemeindegebiet gesetzlich einzuschränken oder auszuschliessen. Die Gemeinde Samedan hat davon Gebrauch gemacht, indem sie im Jahr 1997 für den Erwerb aus einer Gesamtheit von Ferienwohnungen oder Wohneinheiten in Aparthotels eine Quote von 25% festgelegt hat.

Mit Beschluss vom 20. April 2017 hat die Gemeindeversammlung die kommunalen Einschränkungen für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland in einem ersten Schritt gelockert, indem der Verkauf von Einzelobjekten schweizerischer Veräusserer an Personen mit Wohnsitz im Ausland zugelassen wurde, dies unter dem Vorbehalt von wichtigen Gründen und verbunden mit dem Nachweis der Unverkäuflichkeit auf dem schweizerischen Markt.

In Samedan sind aufgrund dieses Beschlusses und der übergeordneten Gesetzgebung derzeit folgende Veräusserungen an Personen im Ausland möglich (immer im Rahmen des kantonalen Kontingents):

- 25% für den Verkauf aus Gesamtüberbauungen;
- Verkauf von Einzelobjekten schweizerischer Veräusserer an Ausländer (EO);
- Verkauf von Zweithandwohnungen (ZHW, Ausländer an Ausländer).

Die Beschränkung des Grundstückerwerbs durch Personen im Ausland bezweckt, dass die Überfremdung des einheimischen Bodens verhindert wird. Fakt ist, dass sich die Rahmenbedingungen seit dem Erlass des BewG grundlegend verändert haben. Zum Einen herrschte Anfang der Achtzigerjahre eine völlig andere Marktsituation. Die Nachfrage nach Immobilien durch Personen im Ausland hat stark nachgelassen. Zum anderen sind mit dem Zweitwohnungsgesetz und dem Raumplanungsgesetz zusätzliche Einschränkungen auf Bundesebene erlassen worden, welche den Bau von neuen klassischen Zweitwohnungen faktisch unterbinden. Die Gefahr der Überfremdung des einheimischen Bodens ist damit praktisch nicht mehr vorhanden. Aus heutiger Sicht bestehen kaum mehr stichhaltige Gründe für die über das kantonale Recht hinausgehenden kommunalen Einschränkungen.

Folgerichtig hat die überwiegende Mehrheit der Fremdenverkehrsgemeinden die Beschränkung der Ausländerquote aufgehoben und auf Einschränkungen, welche über die Lex Koller hinausgehen, verzichtet. Samedan gehört zu den wenigen Gemeinden, welche den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland über die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen hinaus durch Festlegung einer Quote immer noch zusätzlich einschränkt.

Im Oberengadin haben kürzlich die Gemeinden St. Moritz, Silvaplana, Zuoz und S-chanf die Quote aufgehoben. Am 3. Juli 2019 hat auch die Gemeinde Pontresina eine Anpassung von 33.3% auf 100% beschlossen. Die Gemeinden La Punt und Celerina haben dies bereits vor längerer Zeit getan. Lediglich die Gemeinden Sils (0%) und Madulain (35%) schränken den Grundstückerwerb noch ein. Auch auf kantonaler Ebene hat die grosse Mehrheit der vergleichbaren Gemeinden die Ausländerquote bereits aufgehoben, so z.B. Arosa, Breil/Brigels, Disentis/Mustér, Flims, Ilanz, Klosters, Laax, Obersaxen, Poschiavo, Scuol und Vaz/Obervaz.

Mit der Festlegung der Ausländerquote auf 100% wird der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung sowie des kantonalen Kontingents uneingeschränkt zugelassen.

<b>Aktuelle Regelung</b>	<b>Neue Regelung</b>
Ausländerquote 25%	Ausländerquote 100%
Verkauf von Zweithandwohnungen gestattet	Verkauf von Zweithandwohnungen gestattet
Verkauf von Einzelobjekten schweizerischer	Verkauf von Einzelobjekten schweizeri-

## Veräusserer gestattet

## scher Veräusserer gestattet

Die Gemeinden, welche die Ausländerquote kürzlich aufgehoben haben, begründeten dies mit den folgenden Argumenten:

- Der ursprüngliche Zweck der Einschränkung – die Überfremdung – ist heute kein Thema mehr. Die Ausländerquote ist daher eine unnötige, nicht mehr zeitgemässe Einschränkung.
- Ob ein Grundstück im Eigentum eines Schweizers ohne Wohnsitz oder eines Ausländers ohne Wohnsitz steht, ist aus Sicht der Gemeinde sekundär.
- Im Moment hat es einen relativ hohen Leerwohnungsbestand. Jede zusätzlich genutzte Wohnung – auch durch einen Ausländer – ist besser als eine leere Wohnung.
- Der Immobilienmarkt ist aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung markant eingebrochen. Die Gemeinde sollte den Immobilienhandel nicht mit kommunalen Einschränkungen zusätzlich behindern. Auch sollte sie sich nicht gegenüber anderen Gemeinden unnötig benachteiligen und gleich lange Spiesse im Wettbewerb zwischen den Gemeinden wahren.
- Eine Liberalisierung setzt Impulse für den Immobilienmarkt. Die Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen zwar, dass nicht mit einer überbordenden Nachfrage zu rechnen ist. Jede einzelne Handänderung generiert aber Wertschöpfung für die Gemeinde und für Handel und Gewerbe.
- Die Ausländerquote entzieht der Gemeinde mit jeder verhinderten Handänderung Steuersubstrat (Handänderungssteuern, Grundstückgewinnsteuern).
- Die Ausländerquote entzieht dem einheimischen Gewerbe Wertschöpfung (bauliche Investitionen, Sanierungen durch Bauhaupt- und Baunebengewerbe, Bezug von Dienstleistungen, Konsum vor Ort).
- Eine Liberalisierung setzt Anreize für die Erneuerung altrechtlicher Wohnungen.
- Die Zweitwohnungsproblematik ist über die Zweitwohnungsgesetzgebung abschliessend und genügend gesteuert. Dazu braucht es keine Ausländerquote.

Bewilligungsbehörde ist nach wie vor das Grundbuchinspektorat und Handelsregister, welches das Vorliegen der Gründe und die erforderlichen Nachweise gemäss kantonalem Recht prüft. Die Kontrollmöglichkeit seitens der Gemeinde bleibt erhalten, weil die kantonale Bewilligungsbehörde eine anfechtbare Verfügung erlassen muss.

Seit der Einführung der Zweitwohnungsgesetzgebung geht die Tendenz bei den Bündner Gemeinden eindeutig in Richtung Liberalisierung der Ausländerquote. Die überwiegende Mehrheit hat diese bereits aufgehoben. Die erwähnten Argumente und Begründungen, welche andere Gemeinden dazu veranlassten, die Ausländerquote aufzuheben, treffen auch für die Gemeinde Samedan zu. Aus den erwähnten Gründen erachtet der Gemeindevorstand die Aufhebung der kommunalen Einschränkungen für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland als sinnvoll und zweckmässig und den Zeitpunkt dafür als gegeben. Die Wirkung der Liberalisierung ist abschätzbar, unerwartete negative Folgen sind nicht ersichtlich. Sollte dies wider Erwarten dennoch der Fall sein, kann die Gemeindeversammlung jederzeit korrigierend einwirken und den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland wieder beschränken.

Gemäss Art. 8 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz vom 16.12.1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (EGzBewG) liegt es in der Kompetenz der Gemeinden, den Erwerb von Feriengrundstücken durch Personen im Ausland für ihr Gemeindegebiet gesetzlich einzuschränken oder auszuschliessen. Die Zuständigkeit für Beschränkungen betreffend den Erwerb von Grundstücken und Zweitwoh-

nungen durch Personen im Ausland liegt gemäss Art. 36 Ziff. 6 der Gemeindeverfassung bei der Gemeindeversammlung.

Diskussion:

Wird nicht geführt.

**Antrag des Gemeindevorstandes und Beschluss:**

Aufhebung der kommunalen Beschränkungen des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland. Entsprechend gilt:

- Die Quote für den Verkauf aus Gesamtüberbauungen an Personen mit Wohnsitz im Ausland beträgt 100 %.
- Der Verkauf/Erwerb von Einzelobjekten unter Ausländerinnen und Ausländern ist zugelassen (Zweithandwohnungen; ZHW).
- Der Verkauf von Einzelobjekten (EO) von Schweizern an Ausländer ist gestattet.

Diesem Antrag wird mit 41 zu 4 Stimmen entsprochen.

377 99.99 Varia

Varia

**Mitteilungen des Gemeindepräsidenten**

Am Donnerstag, 22. August 2019, findet eine zusätzliche Gemeindeversammlung betreffend Finanzierung Pflegezentrum Promulins statt. Alle Unterliegergemeinden haben sich für eine koordinierte Abstimmung entschieden.

**Wortmeldungen aus dem Plenum**

- 
- Die beliebte Sitzbank bei der Alp Munt wurde entfernt. Was ist der Grund dafür?

Jon Fadri Huder

- Die Sitzbank wurde kürzlich entfernt, weil sie nach dem strengen Winter 2018/2019 total zerstört war. Weil der Unterhalt von Sitzbänken im alpinen Gelände weit abseits des Siedlungsgebietes mit einem hohen Aufwand verbunden ist, ist der Ersatz jeweils sorgfältig zu prüfen. Sitzbänke werden grundsätzlich auf dem gut erschlossenen Spazierwegnetz platziert. Auf dem abgelegenen Wanderwegnetz wird hingegen weitestgehend darauf verzichtet.

Die Gemeindeversammlung wird um 20.35 Uhr geschlossen.

**Der Gemeindepräsident**

**Der Gemeindevorstand**

*Jon Fadri Huder*

*Claudio Prevost*