



GRUSSWORT

Am 9. Februar stehen gleich zu Beginn meiner Amtszeit wichtige Abstimmungen an, bei denen mehrere kommunale Vorlagen der Flimser Stimmb-



völkerung zur Entscheidung unterbreitet werden. Dazu gehört die Teilrevision der Ortsplanung, die eine Anpassung der Nutzungsplanung im Siedlungsbereich sowie des Baugesetzes zur Gewährleistung einer RPG-konformen Ortsplanung umfasst. Zusätzlich werden die Genehmigungen für zwei bedeutende Kaufverträge zur Abstimmung gebracht: Ein Vertrag über den Kauf des Berghauses Bargis sowie ein weiterer Kaufvertrag für die Parzelle Nr. 784. Des Weiteren sollen Kredite in Höhe von CHF 1'400'000 für die Sanierung und Aufwertung der Friedhofanlage Flims sowie CHF 540'000 für den Neubau eines barrierefreien Zugangs genehmigt werden.

Im Rahmen unserer Bemühungen zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum haben wir die Möglichkeit, die Parzelle Nr. 784 an der Via Plaids im Dorf Flims zu erwerben. Mit dieser Parzelle an bester Wohnlage können wir als Gemeinde ein weiteres Projekt ins Auge fassen, das das Wohnraumangebot für Einheimische, unabhängig der Altersgruppen, nachhaltig verbessert. Diese 3'018 m² große Fläche bietet das Potenzial für den Bau von etwa 45 Wohnungen, die wir im Sinne der sozialen Verantwortung für unsere Gemeinde gestalten möchten. Ähnlich der Parzelle Nr. 4002, beabsichtigt die Gemeinde auch bei diesem Projekt, faire und bezahlbare Mietzinse für den zu entwickelnden Wohnraum anzubieten. Der Kauf der Parzelle Nr. 784 in Kombination mit der Annahme der Teilrevision Ortsplanung «Siedlung» sind wichtige Schritte zur Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum für unsere Gemeinde. So bleibt Flims auch in Zukunft ein attraktiver Wohn- und Lebensraum.

Christoph Schmidt, Gemeindepräsident

IMPRESSUM

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

URNENABSTIMMUNG 9. FEBRUAR 2025



ÜBERARBEITETE TEILREVISION ORTSPLANUNG

Die Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) müssen umgesetzt werden. Mit einer Überarbeitung der Teilrevision Ortsplanung wurde ein Ansatz gefunden, der einen weitgehenden Verzicht auf eine Baulandmobilisierung bei Gärten und Umschwung ermöglicht.

Die Stimmbbevölkerung der Gemeinde Flims hat am 9. Juni 2024 die Teilrevision der Ortsplanung im Bereich Siedlung an der Urnenabstimmung abgelehnt. Vor allem Bedenken hinsichtlich einer Baulandmobilisierung mit möglichen Überbauungen von Freiräumen und Gärten haben zur mutmasslichen Ablehnung geführt. Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben im Anschluss an die Ablehnung die Vorlage überarbeitet

und eine neue Methode für die Umsetzung der Baulandmobilisierung entwickelt. Der Kanton hat den von der Gemeinde vorgelegten Vorschlag schriftlich akzeptiert. Ein zweites Mitwirkungsverfahren zur überarbeiteten Revisionsvorlage wurde durchgeführt, die rund 20 eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Planungskommission und dem Gemeindevorstand detailliert geprüft, bearbeitet und beantwortet.

ABSTIMMUNGSVORLAGEN

- Teilrevision Ortsplanung mit Revision der Nutzungsplanung Teil Siedlung und dem Baugesetz – RPG-konforme Ortsplanung;
- Genehmigung Kaufvertrag und Kredit in der Höhe von CHF 1'930'000 für Kauf Berghaus Bargis;
- Genehmigung Kaufvertrag Parz. Nr. 784 (Burkhardt) in der Höhe von

CHF 4'074'300 mit Finanzierung zu Lasten des Kontos «Ersatzabgaben»;

- Kreditgenehmigungen in der Höhe von CHF 1'400'000 für die Sanierung und Aufwertung der Friedhofanlage Flims und des Neubaus eines Lifts in der Höhe von CHF 540'000 für einen barrierefreien Zugang zur gesamten Kirchen- und Friedhofanlage.

Feststellungen sind: Bestehendes Bauland, das seit mindestens 15 Jahren eingezont ist, müsste gemäss RPG bereits überbaut sein. Mit den Massnahmen zur Baulandmobilisierung wird diese Frist nochmals «verlängert» bzw. das Bauland erhalten.

Die Teilrevision der Ortsplanung ist sowohl für Eigentümer als auch für Mieter von entscheidender Bedeutung. Eine bundesrechtskonforme Ortsplanung ist unerlässlich, um zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu gefährden und die Gefahr von Auszonungen zu minimieren, die für Eigentümer zu ernsthaften Bauhindernissen führen könnten. Für Mieter ist die Situation ebenfalls kritisch, da die Wohnungsnot durch den Abbau von altrechtlichen Wohnungen und die Umwandlung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen verstärkt wird. In den letzten fünf Jahren wurden bereits 112 Wohnungen umgewandelt, was die Dringlichkeit einer Lösung unterstreicht.

Auftrag gegenüber Bundesrecht

In all den Diskussionen darf nicht vergessen werden, dass die Gemeinde einen klaren Auftrag gegenüber dem Bundesrecht hat. Dieser besteht nach wie vor und lautet wie folgt:

- Umsetzung von übergeordnetem Recht
- Gewährleistung der Rechtskonformität der Ortsplanung
- Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit
- Auflösung von Konflikten mit dem übergeordneten Recht:
 - a) Dimensionierung der Bauzone (C-Gemeinde Flims)
 - b) Definition der «konsequenten» Baulandmobilisierung

Diese Vorgaben sind zwingend umzusetzen, wenn die Gemeinde eine RPG-konforme Ortsplanung umsetzen möchte.

Verzicht von Baulandmobilisierung bei Gärten und Umschwungsflächen

Der von der Planungskommission entwickelte neue Ansatz zur Umsetzung der Baulandmobilisierung berücksichtigt die befürchteten Auswirkungen auf bestehende Freiflächen und Gärten. Besonders dieser Punkt hat bei der Bevölkerung und den Eigentümerinnen und Eigentümern der Liegenschaften Bedenken und Sorgen ausgelöst. Die neue Handhabe ermöglicht nun einen weitgehenden Verzicht auf die Festlegung von Baulandmobilisierungsmassnahmen bei bestehenden, als Gärten und Umschwungsflächen genutzten, Teilgrundstücken.

Pflicht der Mobilisierung wichtiger Bauzonenreserven

Der neue Ansatz zur Umsetzung der Baulandmobilisierung bedingt gleichzeitig, dass die wichtigen Bauzonenreserven nach wie vor konsequent der Baulandmobilisierung unterstellt werden, um die Anforderungen des Raumplanungsgesetzes zu erfüllen. Aus Sicht des Gemeindevorstandes berücksichtigt die nun vorliegende, überarbeitete Vorlage zur Teilrevision Ortsplanung, Teil «Siedlung», die geäusserten Bedenken der Bevölkerung. Gleichzeitig wird an der übergeordneten Räumlichen Strategie Flims festgehalten, wonach bestehendes Bauland von Gesetzes wegen für eine Überbauung und somit zur

Schaffung von dringend benötigtem Erstwohnraum zur Verfügung zu stehen hat. Ebenfalls werden mit der angepassten Vorlage auch die übergeordneten, zwingenden Vorgaben von Bund und Kanton eingehalten.

Gesamtrevision in 3 Etappen

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird über drei Teiletappen angegangen. Bereits erfolgreich durchgeführt wurde am 26. November 2023 die Abstimmung über die Teilrevision «Förderung Erstwohnungen» und den Erlass eines kommunalen Zweitwohnungsgesetzes. Über den zweiten Teil der Ortsplanung «Teil Siedlung» und Baugesetz wird nun in dieser Vorlage abgestimmt. Der dritte Teil «Natur -und Landschaftsschutz & Verkehr», schliesst die Gesamtrevision ab. Die Urnenabstimmung über den dritten Teil erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr 2025.

DIE ÜBERARBEITETE TEILREVISION ORTSPLANUNG GEWÄHRLEISTET

- Konformität mit Bundesrecht
- Planungs- und Rechtssicherheit
- Schaffung von Wohnraum für Einheimische und Personal
- Reduktion der Mobilisierungsflächen um ca. 30 %
- Keine Mobilisierung von unernutzten Parzellen mit Gartengestaltung;
- Keine Mobilisierung von Ställen;

GENEHMIGUNG KAUFVERTRAG PARZELLE NR. 784 - WOHNRAUM FÜR EINHEIMISCHE

Die Gemeinde möchte dem Bedürfnis nach erschwinglichem Wohnraum weiterhin aktiv nachkommen und hat nach der erfolgreichen Umsetzung und Abgabe der Parzelle Nr. 4002 (Realisierung von 22 Wohnungen für Einheimische durch die Pensionkasse Graubünden im Baurecht) nach weiteren möglichen Bauparzellen Ausschau gehalten. Mit der Parzelle Nr. 784 an der Via Plaids wurde die Gemeinde fündig und mit der Eigentümerin handelseinig. Die 3'018m² gros-

se Parzelle ist voll erschlossen und ermöglicht den Bau von ca. 45 Wohnungen jeglicher Grösse in relativ kurzer Frist. Im Sinne der im Raumplanungsgesetz des Bundes geforderten Siedlungsentwicklung nach Innen soll das Grundstück mittels eines qualifizierten Verfahrens möglichst effizient für die Realisierung von erschwinglichem und bezahlbarem Erstwohnraum genutzt werden. Die angebotene Parzelle ermöglicht es, die von der Bevölkerung

geäusserten Wünsche und Forderungen für langfristig bezahlbaren, generationenübergreifenden Wohnraum für bereits in Flims wohnhafte Familien und mögliche Neuzuzüger zu schaffen. Durch die Finanzierung des Parzellenkaufs über die zweckgebundenen Ersatzabgaben (gemäss Artikel 14, Absatz 3 des Gesetzes über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus) wird der Gemeindehaushalt nicht direkt belastet. Der Kauf löst erhebliche Einnahmen in Form von Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern aus. Diese Erträge werden der allgemeinen Rechnung gutgeschrieben. Der Kaufpreis beträgt für die Parzelle CHF 4'074'300, was einem Quadratmeterpreis von CHF 1'350 entspricht.

SANIERUNG FRIEDHOF – KREDITERTEILUNG

Der heutige Friedhof Flims wirkt eher karg, leer und uneinladend, auch trägt er den sich ändernden Bedürfnissen der Gesellschaft wenig Rechnung. Durch eine Sanierung soll der Flimser Friedhof zu einem ansprechenden Bestattungs- und Begegnungsort für alle Kulturen werden, der den Wünschen aller entspricht. Neben seiner Funktion als Bestattungsort soll der Friedhof auch ein Park für Ruhesuchende werden. Mit der Sanierung und Aufwertung der gesamten Friedhofanlage entsteht ein moderner, barrierefreier und pflegeleichter Ort, der die Aufenthaltsqualität für trauernde Angehörige erhöht und Besuchenden Besinnung und Stille bietet. Zusammen mit einer engagierten Friedhofskommission und einem spezialisierten Fachplaner hat der Gemeindevorstand ein Projekt entwickelt, das die Menschen und Bewohner und Bewohnerinnen von Flims den Friedhof wieder als Ort der Ruhe erkunden und erleben lässt. Bestehende Defizite wie willkürlich wirkende Bepflanzungen, einseitig verteilte Grabfelder, verschwommene Symmetrien oder wenig einladende Sitzplätze werden korrigiert. Auch der Mangel an Schatten, Beleuchtung und Verweilangeboten soll behoben werden. Der Gestaltungsentwurf beabsichtigt, die historische Grundstruktur des Areals wieder zu stärken. Eingerahmt von Blumenwiesen und wiederhergestellten Baumpflanzungen an Achsenenden und Ecken präsentiert sich zukünftig der Friedhof mit abwechslungsreicher Bepflanzung, mit verschiedenen Grabarten für individuelle Bedürfnisse und verschiedenen Sitzmöglichkeiten.

Die Gesamtkosten für die Friedhofsanierung betragen CHF 1'400'000.

Auf Wunsch der evang. Kirchgemeinde soll zudem der Zugang zur Kirche und zum Friedhof mit dem Neubau einer Liftanlage barrierefrei gestaltet werden. Die Gesamtkosten für einen Lift betragen CHF 540'000. Die Gemeinde übernimmt ein Drittel dieser Kosten. Die beiden Projekte (Sanierung und Aufwertung des Friedhof Flims, Kredit von CHF 1'400'000 und Erstellung eines barriere-

freien Zugangs (Lift) zur evang. Kirche, Kredit von CHF 540'000) werden der Urnengemeinde mit jeweils einem sepa-

raten Stimmzettel zur Abstimmung unterbreitet. Sie können einzeln und unabhängig erstellt werden. Das Projekt «Lift» wird aber nur umgesetzt, wenn beide Abstimmungen (Sanierung Friedhof und Liftanlage) von der Bevölkerung angenommen werden und die evang. Kirchgemeinde den Kredit für ihren Kostenanteil am Lift (CHF 360'000) gesprochen hat.

Werden diese Parameter nicht erfüllt, wird das Projekt «Lift» nicht umgesetzt.



Projektvisualisierung.



Friedhof Flims - Ort der Ruhe

GENEHMIGUNG KAUFVERTRAG UND KREDIT BERGHAUS BARGIS



Die Gemeinde hat die einmalige Gelegenheit, das Berghaus Bargis zu erwerben. Das Hochtal Bargis ist ein für Flims und die ganze Destination wichtiges Naherholungsgebiet und erfreut sich sommers wie winters grosser Beliebtheit bei Einheimischen und Gästen. Der Erwerb durch die Gemeinde erhält das Berghaus für die Öffentlichkeit und verhindert, dass es durch unbekannte Dritte erworben und möglicherweise geschlossen wird oder nur noch für private Zwecke zur Verfügung steht. Für den Standort Bargis ist ein gut funktionierendes und geführtes Berghaus fundamental und es wäre fatal, wenn Besuchenden keine Einkehrmöglichkeit mehr geboten werden kann. Mit dem Kauf sichert die Gemeinde ein ganzjährig nutzbares touristisches Basisangebot und kann insbesondere auch das Langlaufangebot markant verbessern wie beispielsweise die Integration von Garderoben oder die ganzjährige Nutzung der im Gasthaus befindlichen WC-Anlagen. Der Gemeindevorstand hat, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Urnengemeinde, den Kaufvertrag mit der heutigen Eigentümerschaft unterzeichnet. Der für den Kauf benötigte Bruttokredit beträgt CHF 1'930'000.

«VOTEINFO»: APP FÜR ABSTIMMUNGSINFORMATIONEN

Erstmals werden mit der kommenden kommunalen Abstimmung auf Informationen und Resultate der Gemeinde Flims mittels der App «VoteInfo» abrufbar sein. Einerseits werden im Vorfeld eines Abstimmungstermins in der App die Erläuterungen zu den Abstimmungsvorlagen aufgeschaltet, andererseits können die Nutzerinnen und Nutzer am Abstimmungssonntag das Abstimmungsgeschehen quasi live am Smartphone mitverfolgen. Ab 12 Uhr kann in der App bereits erfahren werden, wie beispielsweise die Flimser Stimmberechtigten zu den eidgenössischen und kantonalen sowie kommunalen Abstimmungsvorlagen gestimmt haben.

Favorit anwählen und Push-Meldungen erhalten

Die App bietet den Stimmberechtigten die Möglichkeit, die Erläuterungen und die Ergebnisse nach persönlichen Interessen als Favoriten einzurichten oder Push-Meldungen zu abonnieren, die auf neue Infos, Videos oder die Schlussresultate aufmerksam machen. Auch können sich die Stimmberechtigten daran erinnern lassen, dass sie noch abstimmen können.

«VoteInfo» erhältlich für iOS und Android
Die Bundeskanzlei hat gemeinsam mit dem Bundesamt für Statistik (BFS) und dem Statistischen Amt des Kantons Zürich die App «VoteInfo» entwickelt. Die App ist erhältlich für iOS sowie für Android und kann im App Store und auf Google play kostenlos heruntergeladen werden.

– Link zum Android Store:

<https://play.google.com/store/apps>

– Link iOS Store:

<https://apps.apple.com/ch/app>

