

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2026 um 19.30 Uhr in der Turnhalle

Vorsitz

Werner Preisig, Gemeindepräsident

Aktuar

Felix Tschalèr

Zur 3. Gemeindeversammlung im 2026 kann der Vorsitzende 115 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger begrüßen.

Gast

Christina Blumenthal (Gemeindejuristin)

Als Stimmzähler werden:
XX, XX, XX und XX vorgeschlagen und gewählt.

Traktanden

Nachfolgende Traktandenliste wurde rechtzeitig im Pöschli publiziert:

Traktandenliste:

1. Ersatzwahl Gemeindevorstand
2. Totalrevision Gemeindeverfassung
3. Sanierung Einfamilienhaus Haus Fravgia 15, Kredit Fr. 800'000.-
4. Mitteilungen und Umfragen

Beschluss: Einstimmig. Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 1 / Ersatzwahl Gemeindevorstand

Für die Ersatzwahl in den Gemeindevorstand stellen sich folgende Kandidaten zur Verfügung.

- Martin Fuchser
- Urs Buchli
- Samuel Paul Patzen

Aus der Versammlung melden sich keine weiteren Kandidaten zur Wahl.
Die Kandidaten werden vorgestellt oder stellen sich selber der Versammlung vor.

Wahl Gemeindevorstand, 1. Wahlgang

Wahlresultat

Abgegebene Stimmzettel	115
leere und ungültige	0
gültige Stimmzettel	115
gültige Kandidatenstimmen	115
absolutes Mehr	58

Es haben Stimmen erhalten:

- Fuchser Martin	59
- Buchli Urs	49
- Patzen Samuel Paul	7

Es ist gewählt:

- **Fuchser Martin mit 59 Stimmen**

Traktandum 2 / Totalrevision Gemeindeverfassung

Werner Preisig, erläutert, dass der Gemeindevorstand beabsichtigt sukzessive die Grundlagen der Gemeindegesetzgebung dem aktuellsten Stand anzupassen. Mit der Totalrevision der Gemeindeverfassung beginnen wir mit dem Fundament.

Christina Blumenthal wird die wesentlichen Änderungen präsentieren.

- Die geltende Verfassung ist auf dem Jahre 2013 und ist auf einem modernen Stand.
- Totalrevision des Gemeindegesetzes (GR) per 1. Juli 2018
- Pflicht zur Angleichung der Verfassung an das übergeordnete Recht
- Für Scharans keine wesentlichen, materiellen Änderungen
- Grundlage Musterverfassung des Kantons
- Aus der synoptischen Darstellung sind die Änderungen im Detail ersichtlich

Gemeindeverfassung 2026

- Klare und verständlichere Formulierungen
- Die Verfassung wurde übersichtlicher strukturiert

Nur wenige Neuerungen

- Neu wird die Amts- und Schulsprache festgelegt (Art. 6)
- **Demission** besser geregelt, da dies zu Unsicherheiten geführt hat (neu vorzeitige Demission aus wichtigen Gründen, wie Beruf, Krankheit, Alter, persönliche Gründe etc.) und Wirkung der Demission (Art. 9) Wohnsitzwechsel führt zu einem sofortigen Austritt aus dem Amt.
- Keine Pflicht zur **Vereidigung** mehr, da rechtlich keine Wirkung (alt Art. 13)
- Neu **Schweigepflicht** für Behörden, Gemeindeangestellten und Private, die öffentliche Aufgaben erfüllen / Vorgehen bei Aufhebung der Schweigepflicht (Art. 18)
- Präzisierung im **Petitionsrecht**: Die Behörde hat dazu innert vier Monaten nur zwingend Stellung zu nehmen, wenn die Petition durch mindestens eine/n Gemeindegewohner/in eingereicht worden ist. (Art. 19)
- Präzisierung Vorgehen bei **Motion** (Art. 25), **Protokoll** (Art. 28) und **Informationspflicht** (Art. 30)
- Bei den Bestimmungen zu den Organen wurde keine **wesentlichen materiellen Änderungen** vorgenommen (gleiche Organe, Kompetenzen wie bis anhin, etc.)
- Bestimmungen wurden aber präzisiert und klarer gestaltet
- Neu: Bei Stimmgleichheit in der Gemeindeversammlung gilt die Vorlage als abgelehnt → Kein Stichentscheid durch den Präsidenten mehr (Art. 39)
- Neu (war aber auch vorher möglich): Konsultativabstimmungen (Art. 42)
- Klarere Regelung der Kompetenz der **Geschäftsprüfungskommission** (Art. 53)
- Neu wählt der Schulrat einen **Schulleiter** (Art. 57)
- Neu richtet sich das Dienstverhältnis und Besoldung des Gemeindepersonals nach kantonalem Personalrecht (soweit keine abweichenden Bestimmungen; Art. 69)
- **Bürgergemeinde**: Angleichung an übergeordnetes Recht → Auslagerung von Vermögen ist nur an die politische Gemeinde möglich (Art. 79)

Diskussion:

XX erkundigt sich, wieso die Bürgergemeinde jetzt auch in der Gemeindeverfassung geregelt wird, dies war vorher im Kantonsgesetz geregelt.

Christina Blumenthal erklärt, dass die Behörden in der Gemeindeverfassung nachschauen und nicht im übergeordneten Recht.

Bei einer Gemeindefusion müssen sämtliche Bürgergemeinden mitmachen.

XX, wenn die Bürgergemeinde sein Vermögen der politischen Gemeinde übergibt, kann sie dann noch Bestimmungen über die Verwendung machen.

Gemäss Christina Blumenthal ist dies nicht der Fall und auch nicht nötig ist, da die politische Gemeinde für das Gemeindewohl der Gemeinde zuständig ist.

Grundsätzlich: Das Gemeindegesetz gilt Kantonal, die Verfassung gilt auf Gemeindeebene.

XX, erkundigt sich nach der Begrifflichkeit „Schulleiter“, ist dieser für beide Geschlechter gültig. Werner Preisig, wird dies noch abklären.

XX, möchte wissen ob die Gemeinde immer noch für das Elektrizitätswerk zuständig ist.

Christina Blumenthal, sie ist nicht direkt für das Elektrizitätswerk zuständig. Sie stellt die Versorgung mit elektrischer Energie sicher.

XX ist der Ansicht, dass Begrifflichkeiten der alten Verfassung besser sind.

Antrag Traktandum 2

Der Gemeindevorstand beantragt, die vorliegende Totalrevision der Gemeindeverfassung zu genehmigen.

Beschluss: mit **108 Ja-Stimmen**, 1 Nein-Stimmen und 3 Enthaltung, wird der Totalrevision der Gemeindeverfassung zugestimmt.

Traktandum 3 / Sanierung Einfamilienhaus Fravgia 15, Kredit Fr. 800'000.-

Das Gemeindeeigene Haus gehört zum Ortskern von Scharans. Der angrenzende Stall ist in Privatbesitz und kann nicht erworben werden.

Eine Sanierung im Ortskern kann nur mit Bauberatungspflicht erfolgen und dient dem Schutz des Erscheinungsbildes vom Ortsbild.

Das Gebäude ist Bestandteil unserer Immobilienstrategie. Die Baukommission und der Vorstand sind nach verschiedenen Variantenabklärungen zum Schluss gekommen, dass das Haus im Besitze der Gemeinde bleiben soll, das Haus zu sanieren und einer Familie zu vermieten. Haus abbrechen Nein

- Keine Abgabe im Baurecht
- Kein Verkauf
- Für einen Ausbau zu Alterswohnungen oder Dorfladen ungeeignet

Vor- und Nachteile

1. Total Sanierung					
2. Abbruch / Neubau					
3. Abgabe im Baurecht					
4. Verkauf					
Option 1	Beschreibung	Vorteile	Nachteile	Kosten	Empfehlung
	Das Haus soll total saniert werden und attraktiven Wohnraum für eine 4 bis 5-köpfige Familie bieten.	- Hofstattrecht (Grenzabstände)	- Vermieterrisiko	800'000	
	- Thermische und konstruktive Sanierung der Gebäudehülle (Boden, Wände, Dach)	- Orstbild		Kostenschätzung Salzgeber Holbau AG	
	- Weitgehende Erhaltung der best. Raumstruktur	- Eigentum der Gemeinde			
	- Dach wird neu erstellt	- Mieteinnahmen 2'500 - 3'000 / Mt. = 30'000/Jahr			
	- Erneuerung der gesamten Gebäudetechnik (Sanitär, Heizung, Elektro)	- Refinanziert in 27 Jahren			
	- Wohnraum (Küche, Wohnraum, 3 Zimmer, Bad, Tages-WC, Keller und Technik	- Finanziert ohne Hypothek			
		- Wertvermehrung Immobilien			
		- 2 Parkplätze vorhanden			
Option 2	Beschreibung	Vorteile	Nachteile	Kosten	Empfehlung
	Das Haus soll abgebrochen und total neu gebaut werden	- Hofstattrecht (Grenzabstände)	- Vermieterrisiko	1.2 - 1.4 Mio.	
	- die Strickaufassade soll im Neubau integriert werden	- Orstbild	- tiefere Rentabilität		
		- Eigentum der Gemeinde	- hohe Kosten		
		- Mieteinnahmen 2'500 - 3'000 / Mt. = 30'000/Jahr			
		- Refinanziert in 50 Jahren			
		- Finanziert ohne Hypothek			
		- Wertvermehrung Immobilien			
		- 2 Parkplätze vorhanden			
		- komplett neu			
Option 3	Beschreibung	Vorteile	Nachteile	Kosten	Empfehlung
	Abgabe im Baurecht	- keine Kosten / kein Aufwand	- geringere Einnahmen	0	
		- Baurechtszins ca. 3'200 - 4'800 / Jahr			
		- Eigentum der Gemeinde			
Option 4	Beschreibung	Vorteile	Nachteile	Kosten	Empfehlung
	Verkauf	- keine Kosten / kein Aufwand	- keine Wertvermehrung	0	
		- Verkaufserlös ca. Fr. 400'000 - Fr. 500'000			

Diskussion:

XX erkundigt sich nach der Höhe des Mietzinses. Werner Preisig dieser liegt bei etwa CHF 2'500.- monatlich.

XX möchte wissen, wie die Sanierung vorgesehen ist.

XX beantwortet diese Frage.

- Haus ist in einem schlechten Zustand und ist so nicht bewohnbar
- Muss komplett saniert werden
- Die Grundmauern und Fundament sind in einem guten Zustand
- Das Dach muss neu erstellt werden
- Die Gesamte Gebäudehülle ist neu zu erstellen
- Bei der Sanierung soll auf das Ortsbild Achtung geschenkt werden. Der Charakter des Hauses soll grösstmöglichst erhalten bleiben.

XX ist aufgefallen, dass der Strickbau vom Wurm befallen ist. XX gibt zur Kenntnis, dass dies behandelt werden kann und kein weiteres Problem darstellt.

Die Kostenschätzung erfolgte nach dem NPK Katalog SIA. +/- 20%.

XX stört sich am Nachbarsstall, es müsste alles zusammen ausgebaut werden.

XX möchte wissen, ob es eine Brandschutzmauer zwischen Stall und Haus benötigt. Gemäss XX wird die GVG Abteilung Brandschutz die gesetzlichen Auflagen machen.

XX spricht sich für zwei Wohneinheiten aus, diese sollen auch vergünstigt vermietet werden. XX, das Haus ist für zwei Wohneinheiten schlichtweg zu klein, eine Vergrösserung ist wegen dem Hofstattrecht nicht möglich.

XX gibt zur Kenntnis, dass Fr. 800'000.- für ein Haus nicht viel ist. Die Miete soll Marktgerecht sein, sonst ist es für die anderen Hausbesitzer unfair.

Es werden keine weiteren Fragen aus der Versammlung gestellt.

Antrag Traktandum 3

Der Gemeindevorstand beantragt, dem Kredit in Höhe von CHF 800'000.- für die Sanierung des Einfamilienhaus Fravgia 15, zu genehmigen.

Beschluss: mit **93 Ja-Stimmen**, 11 Nein-Stimmen und 8 Enthaltung, wird der Kredit in Höhe von CHF 800'000.- für die Sanierung des EFH Fravgia 15 genehmigt.

Traktandum 4 / Mitteilungen und Umfragen

Schule

In den Herbstferien ist vorgesehen den Spielplatz zu sanieren.

Die Kosten belaufen sich auf CHF 40'000.- und sind im Budget 2026 enthalten.

Wasserversorgung

- Sanierungsarbeiten abgeschlossen:
 - Reservoir Parnegl
 - Löschwasserreservoir
- Brauchwasserreservoir: Entscheid Sanierung / Neubau im 2026

■ Quellschüttung



Aktuell 2.8s/L = ca. 170 L/min.

Wald

Aktuell:

- Erschliessung Prodavos: Instandstellung Unwetterschäden 2025 (Fahrbahn wird diesen Oktober instand gestellt)

Ausblick:

- Pischa / Darvons: Unterhalt im Gerinne/Gewässerraum
- Fontaniblas
- **Alpstrasse:**
- Konzept für die Sanierung der Kunstbauten an der Waldstrasse erstellt und eingereicht

Aktuelle Projekte

- **Spundas, Ortsplan-Teilrevision:** Die Unterlagen zur Teilrevision sind seit Oktober beim Kanton. Wir haben eine Gesamtentscheid der Regierung angefragt, und erwarten die Antwort...?
- **Spundas, Bauprojekt:** wird von ewz aktuell erarbeitet, bereits parallel zum Genehmigungsprozess, damit man parat ist. Der Umweltbericht kann aber erst fertig erstellt werden, wenn wir die genaue Rückmeldung zu den Umweltaspekten aus der ämterinternen Vernehmlassung erhalten.
- **Verkauf Netz:** Umsetzung per Ende 2027
- **Strompreise** seit August publiziert

Aus dem Vorstand

- Vernehmlassungen
- Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer
- Kinder- und Jugendgesetz Graubünden (KJGG)
- Budget; mit Festlegung des Steuerfusses
- Steuerallianz Viamala sind wir nicht beigetreten, unsere Steuern werden in Zukunft in Chur veranlagt, das Steuerregister bleibt bei der Gemeinde
- Ortsplanung ist in Arbeit
- Anpassung der Geschäftsordnung
- Polizeigesetz (hat nicht erste Priorität)
- Nutzung der Parkplätze im Dorf / Parkieren auf öffentlichem Grund
- Gesamt- Gefahrenbeurteilung Clusatobel mit Interventionskarte bei einem Ereignis
- Sanierung Clusastrasse
- Sanierung Alpweg/ Umfrage ausgewertet, weitere Schritte in die Wege geleitet
- Sanierung Wasserversorgung, Mängelbehebung Wasserreservoir
- Spielplatz Sanierung und vieles mehr

Umfrage

- XX möchte wissen ob vorgesehen ist, die Tobelstrasse zu sanieren. Diese ist einem schlechten Zustand, obwohl man jetzt die grössten Löcher geflickt hat. Werner Preisig, wir haben beim Amt für Wald ein Projektgesuch eingereicht eine Antwort ist noch ausstehend.
- XX bemängelt, dass am Wochenende kein öffentliches WC zugänglich ist. Werner Preisig, gibt ihr recht. Gemäss Immobilienstrategie ist im Gemeindehaus ein 24 Stunden Zugang geplant. Die Kosten werden im Budget 2027 aufgenommen.

Um 21.20 Uhr schliesst der Präsident die Gemeindeversammlung mit bestem Dank für den Besuch und lädt zum Apéro ein.

Der Präsident:

Werner Preisig

Der Aktuar:

Felix Tschalèr