

Famo Engiadina AG, Via Runchet 12, 7514 Sils / Segl Maria

Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev
c/o Dr. Urs Linsi
Seglias 17
CH- 7514 Sils / Segl Maria

Sils / Segl Maria, 2. Juni 2025

Stand des Rechtsverfahrens betr. Revision des Quartierplanes Seglias
Stand des Baubewilligungsverfahrens Erweiterung der Tiefgarage Seglias II,

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns gebeten, den bau- und privatrechtlichen Zwischenstand betreffend das Rechtsverfahren der Revision des Quartierplanes Seglias als auch betreffend das Baubewilligungsverfahren für die Erweiterung der Tiefgarage Seglias II in kurzen Worten zusammenzufassen. Adressat dieses Schreibens sind Sie, die Genossenschafter der WCL, die Einwohner von Sils / Segl i.E., die Anwohner des Bauprojektes sowie die potentiellen Mieter des geplanten Mehrfamilienhauses.

Vorab ist festzuhalten, dass die Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev (nachfolgend Cooperativa genannt) als gemeinnützige Organisation von RA lic. iur. Martin Sohm, welcher in den vergangenen Jahren von „WHO'S WHO LEGAL“ mehrfach zum besten Anwalt in den Gebieten Immobilienrecht und Baurecht in der Schweiz gewählt wurde, und seinen allesamt ausschliesslich im Bau- und Immobilienrecht spezialisierten Mitarbeiter, fachlich hochqualifiziert und nicht polemisch vertreten wird.

Aus Daten- und Personenschutzgründen empfehlen wir die Namen der Einsprecher nicht zu nennen, obwohl diese durch das Obergericht und die Gemeinde im Rahmen der Wahrung des rechtlichen Gehörs sowie anlässlich einer Informationsveranstaltung der Cooperativa einem grossen Kreis der Erst- und Zweitwohnungseigentümer im gesamten Gebiet Seglias bereits bekannt gemacht worden sind. Wir halten auch fest, dass jeder ausreichend Legitimierte einen Bauprozess über alle zuständigen Verwaltungs- und Gerichtsbehörden und über alle Instanzen führen und auch verlieren darf. Die Verfassung stellt einzig die Forderung gegenüber der Gemeinde und den Gerichtsbehörden, keine Rechtsverzögerung zu betreiben und gegenüber den Einsprechern, nach Treu und Glauben zu handeln. Der offenbare Missbrauch eines Rechts würde somit keinen Rechtsschutz finden.

Zwischenstand „Revision des Quartierplanes Seglias II“

- Die Gemeinde hat am 27. November 2024 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Quartierplanes Seglias beschlossen. Die Anpassung des mehr als fünfzigjährigen Quartierplanes soll gemäss Gemeindebeschluss nur in zwei Punkten erfolgen:
 - o Es sollen inskünftig wieder die Gebäudehöhen gemäss ursprünglichem Quartierplan gelten. Die Gebäudehöhen wurden auf mehreren Grundstücken im Jahre 2007 irrtümlich nach unten korrigiert, vermutlich wegen einer fehlerhaften Datenübertragung von physischen zu digitalen Plänen. Dieser Fehler betrifft unter anderem das Grundstück der Cooperativa.
 - o Auch im Gebiet Seglias sollen analog der Bewilligungspraxis für das gesamte Gemeindegebiet 15% der einzelnen Dachflächen mit Dachlukarnen / -fenster realisiert werden können. Im Gebiet Seglias wurden in den letzten Jahren Ausnahmewilligungen bis zu 30% erteilt. Die Gemeinde möchte an den 15% festhalten. Dies würde überhaupt erst eine Nutzung des Dachgeschosses und eine zufriedenstellende natürliche Belichtung der Wohnflächen erlauben.
- Folgende Einsprache ist vom Obergericht des Kantons Graubünden zu würdigen:
 - o LK vom Kanton Zürich, vertreten durch RA Stefan Metzger, St. Moritz schreibt und beantragt im Wesentlichen was folgt:
 - Die Gemeindepräsidentin sei aufgrund ihrer Funktion in der Verwaltung der Wohnbaugenossenschaft befangen und es wird in Frage gestellt, ob der gesamte Gemeindevorstand überhaupt in der Lage sei, eine objektive Entscheidung zu fällen.
 - Das Grundstück der Cooperativa Lagrev soll ausgezont werden.
 - Die Baustellenerschliessung soll nicht über angrenzende Nichtbau- und Schutzgebiet erfolgen.
 - Das Bauprojekt sei statutenwidrig mit einer luxuriösen Ausgestaltung vorgesehen.

Die Cooperativa Lagrev vertritt nachfolgende Meinung:

- Die Gemeindepräsidentin vertritt sehr wohl in der Verwaltung der Cooperativa Lagrev die Meinung der Gemeinde Sils, im Vorstand der Gemeinde trat sie in dieser Sache seit Anbeginn konsequent in den Ausstand.
- Die Auszonung eines Grundstücks in einem erschlossenen und überbauten Wohngebiet würde einzig dem partiellen Interesse der Einsprecherin an einem vollständig emissionsfreien seit 1976 bestehenden Baugrundstück dienen.
- Eine direkte und naheliegende Baustellenerschliessung zu den öffentlichen Strassen ist ökonomisch und ökologisch sinnvoll.
- Im Bauprojekt ist keine luxuriöse Ausgestaltung der Wohnflächen vorgesehen. Dies würde einzig die Kostenmiete in die Höhe treiben, was nicht Sinn und Zweck des zahlbaren Wohnraums sein würde.

Zwischenstand Erweiterung der Tiefgarage

- Die Gemeinde hat das Baugesuch für die Erweiterung der Tiefgarage Seglias II am 18. Dezember 2024 publiziert. Dagegen erhoben im Januar 2025 vier Parteien wie folgt Einsprache:
 - UR, NC, GC, AC wohnhaft im Kanton Graubünden beantragen was folgt:
 - Die Baubewilligung dürfe nur mit der Bedingung erteilt werden, dass die Cooperativa Lagrev an die Einsprecher einen sechsstelligen Betrag bezahlen würde, welche die Einsprecher mit der Gemeinde vor 20 Jahren vereinbart hätten.
 - GO wohnhaft im Kanton Tessin, vertreten durch RA Andrea Ghiringhelli
 - Einsprache auf italienisch verfasst, unklare Begründung von unklaren Anträgen
 - CC wohnhaft im Kanton Tessin,
 - Einsprache auf italienisch verfasst, unklare Begründung von unklaren Anträgen

- LK wohnhaft im Kanton Zürich, vertreten durch RA Stefan Metzger
 - Gemeindliche Planungserlasse würden den Bau der vierten Ausbautetappe verhindern.
 - Durch die beantragte Auszonung des Baugrundstücks der Cooperativa Lagrev wäre kein weiterer Ausbau der Tiefgarage notwendig.
 - Für die vierte Ausbautetappe würde es entgegen dem klaren Wortlaut des Verwaltungsreglementes die Zustimmung von allen Parkplatzeigentümern benötigen.
 - Diverse Aussagen «out of the blue»

- Am 14. Mai 2025 erfolgten die entsprechenden Stellungnahmen durch RA Martin Sohm in Vertretung der Cooperativa Lagrev. Es wurde beantragt, das Baugesuch zu bewilligen und auf die Einsprachen aus formellen Gründen und / oder wegen fehlender Begründung der Einsprachen nicht einzutreten. Im Einzelnen vertritt die WCL folgende Meinung:
 - Betreffend die Zahlungsaufforderung eines Einsprechers wurden Verträge und Vereinbarungen zurück bis zum Erlass des Quartierplanes in den 70er Jahren analysiert. Es wurde keine schriftlich dokumentierte Zahlungsvereinbarung festgestellt und die Verwaltung stellt sich auf den Standpunkt, dass eine freiwillige Zahlung aus statutarischen Gründen gar nicht möglich ist.
 - Die Behauptung, für die Erweiterung der Tiefgarage werde die Zustimmung sämtlicher Parkplatzeigentümer benötigt, hat sich als unwahr erwiesen. Das Reglement der Tiefgarage sieht gerade explizit den Ausschluss der Zustimmung für die Erweiterung und somit Fertigstellung der ursprünglich geplanten und in Etappen ausgeführte Tiefgarage vor.

Sofern Interesse an der Einsicht in die ausführlichen Rechtsschriften des Anwaltes der WCL bestehen sollte, empfehlen wir diese auf Anfrage allfällig Interessierter per E-Mail (urs.linsi@hotmail.com) mit der Schwärzung des Namens des Einsprechenden zuzustellen.

Mit freundlichen Grüssen

FAMO Engiadina AG


Urs Pfister