



GEMEINDE VSCHINAUNCHA
7514 SILS i.E./SEGL

Wohnungsbau für Einheimische

Quartier Seglias, Parzelle 2888

Überbauung im Baurecht, Phase 2

PFLICHTENHEFT

UND

ZUSCHLAGSKRITERIEN

Sils i.E / Segl, 6. November 2025

1. Einleitung

In der zweiten Phase geht es darum, die eingereichten Projekte wo notwendig anzupassen, zu vertiefen oder zu ergänzen. Damit soll eine gute Vergleichbarkeit erreicht werden.

Die zweite Phase dient somit dazu, unter anderem aufgrund des neu festgesetzten Baurechtszinses (Ziff. 7), den geschätzten Parkplatzkosten (Ziff. 6) sowie den gewichteten Zuschlagskriterien (Ziff. 14) die Projekte bei Bedarf im Sinne der Projektvorgaben (Ziff. 11) zu komplettieren.

2. Ausgangslage

Die Förderung des Erstwohnungsangebotes ist der Gemeinde Sils ein grosses Anliegen. Aus diesem Grund will die Gemeinde ihre Baulandparzelle 2888 im Quartier Seglias im Baurecht zur Überbauung und Nutzung abgeben. Das Grundstück soll an Ersteller von Miet- oder Eigentumswohnungen für Ortsansässige vergeben werden.

3. Verfahren

Am 21. Dezember 2024 wurde die Ausschreibung für die Überbauung der Parzelle 2888 im Baurecht veröffentlicht und Interessierte zur Projekteingabe aufgefordert. Mit der Projekteingabe hatten die Bewerbenden Auskunft über folgende Punkte zu geben:

- Baurechtsnehmer
- wirtschaftliche Beteiligungsverhältnisse
- Zweck/Motiv der Überbauung
- Ausbaustandard, Baubeschrieb
- Wohnungsmix, Raumkonzept
- falls Mietwohnungen: Kalkulation Mietzinse, Zielgruppe der Mieter
- falls Stockwerkeigentum: Namen der Stockwerkeigentümer
- Finanzierung
- Vorschlag für die Festlegung des jährlichen Baurechtszinses und der Heimfallsentschädigung (Baurechtsdauer 70 Jahre)

Vor Ablauf der Eingabefrist vom 30. Juni 2025 sind drei Projekte eingegangen:

- **Projekt 1: Gemeinschaft von vier Familien aus dem Oberengadin** (vertreten durch die Familie Andri und Laura Wallnöfer, Sils)
 - Interessensgruppe für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum in Form von Stockwerkeigentum für junge Familien, Berufstätige sowie ältere Menschen zur Eigennutzung mit langfristiger Perspektive
- **Projekt 2: Gemeinschaft einheimischer Silserinnen und Silser** (Meuli AG, Gian Reto und Theresa Clalüna, Ladina und Andri Clalüna, Thomas und Katja Zellweger, Yves Reich)
 - Erstellung durch zu gründende Baugesellschaft und Übergang in eine Stockwerkeigentümergemeinschaft zur langfristigen Sicherstellung des Betriebs
 - Ertragsobjekt im Baurecht als Generationenhaus mit ausgewogenem Wohnungsmix, bestimmt zur Vermietung an Einheimische mit langfristiger Wohnperspektive: bezahlbarer Wohnraum für Familien, Alleinstehende und ältere Personen aus der Region
- **Projekt 3: Bauunternehmung aus St. Moritz** (Nicol. Hartmann Holding AG)
 - Unternehmung als Baurechtsnehmerin und Erstellerin
 - Erstellung von kostengünstigen Mietwohnungen und Schaffung von zahlbaren Wohnungen für Einheimische und diese langfristig zur Verfügung stellen
 - Referenzprojekte im Oberengadin

Die drei Projekteingaben wurden auf die Eignung gemäss folgenden, formellen Kriterien geprüft: baurechtliche Vorgaben / Trägerschaft / Finanzierungsnachweis / Wohnraum für Ortsansässige.

Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 30. Juli 2025 die Bewerbungen diskutiert und festgestellt, dass alle drei Projekteingaben die grundsätzlichen formellen Eignungskriterien erfüllen und entsprechend für die zweite Phase zugelassen werden.

Die Bewerber wurden mit Schreiben vom 18. August 2025 darüber informiert, dass ihre Bewerbungen zur weiteren Ausarbeitung und Prüfung in einer zweiten Phase zugelassen werden und als nächsten Schritt ihnen ein Pflichtenheft mit zusätzlichen Informationen und gewichteten Zuschlagskriterien zugestellt wird.

Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 22. Oktober 2025 das vorliegende Pflichtenheft und die Zuschlagskriterien verabschiedet.

4. Baugrundstück

Es handelt sich um folgendes Grundstück:

<u>Parzelle Nr.</u>	<u>Landfläche</u>	<u>maximale BGF</u>
2888	676 m ²	680 m ²

5. Art der Überbauung/Nutzungsvorgaben

Kostengünstiges Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen oder kostengünstiges Mehrfamilienhaus in Stockwerkeigentümergemeinschaft, jeweils für Ortsansässige zu preisgünstigen Konditionen. Mietzinse sind nach der sogenannten Kostenmiete festzulegen.¹

6. Bauvorschriften und Parkplätze

Die Überbauung hat sich nach den Bestimmungen des geltenden Quartierplans "Seglias" und den weiteren baugesetzlichen Vorschriften zu richten.

Die für das Projekt nötigen Pflichtparkplätze gem. Art. 103 Baugesetz können aus dem Bestand der Politischen Gemeinde abgedeckt und müssen von dieser erworben werden. Die Gemeinde verpflichtet sich im Rahmen eines Kaufvertrages, der Baurechtsnehmerin die für die Wohnüberbauung benötigten Parkplätze zu übertragen. Der Kaufpreis wird bei Übertragung festgelegt. Für die Projekt-kalkulation kann derzeit von einem Kaufpreis im Bereich von CHF 40'000 bis CHF 50'000 pro Parkplatz ausgegangen werden.

7. Baurechtsdauer und -zins, Heimfall, Baurechtsvertrag

Das Baurecht wird auf 70 Jahre ab Grundbucheintrag eingeräumt.

Die Bauberechtigten haben einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten. Die Zahlung des Baurechtszinses wird ab Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung fällig.

Der Baurechtszins setzt sich wie folgt zusammen: Baurechtszins = Landfläche x Basiswert x Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen

Landfläche: 676 m²
Basiswert: CHF 500/m²
Hypothekarischer Referenzzinssatz: 1.25% (gültig seit 2. Sept. 2025)

Der Baurechtszins ist alle drei Jahre, gerechnet ab 1. Januar 2027, anzupassen. Die Anpassung folgt dem Referenzzinssatz, wobei der Anfangszins nicht unterschritten werden darf.

Ordentlicher Heimfall:

Nach Ablauf der Baurechtsdauer von 70 Jahren gehen die auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen in das Eigentum der Gemeinde über, sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt. Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Gemeinde der Baurechtsnehmerin 90% des dannzumaligen Verkehrswertes gemäss amtlicher Bewertung des Gebäudes zu entrichten.

Die gem. Ziff. 6 zu erwerbenden Pflichtparkplätze gehen nach Ablauf der Baurechtsdauer ebenfalls in das Eigentum der Gemeinde über, sofern keine Verlängerung des Baurechts erfolgt. Als Entschädigung hat die Gemeinde der Baurechtsnehmerin 90% des dannzumaligen Verkehrswertes gemäss amtlicher Bewertung zu entrichten.

¹ Die Berechnung der Kostenmiete im kostengünstigen Wohnungsbau basiert auf einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche die Summe der Finanzierungs- und Betriebskosten durch die Anzahl der Wohnungen teilt. Die Finanzierungskosten umfassen die Zinsen für Land und Bau, berechnet nach dem hypothekarischen Referenzzins. Die Betriebskosten decken Verwaltung, Instandhaltung, Erneuerungen und Abschreibungen/Amortisation ab.

Der Baurechtsvertrag unterliegt nach Redigierung zwischen Gemeindevorstand und Baurechtsnehmern der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung.

8. Auswahl, Rechtsmittel und Vertragsverhandlungen

Der Gemeindevorstand wird aufgrund des erweiterten Pflichtenhefts und den gewichteten Kriterien (siehe Ziff. 14) aus den drei überarbeiteten Projekteingaben einen Bewerbenden (Bewerbergruppe), mit welchem er in Vertragsverhandlungen treten will, auswählen.

Die Wahl wird den Bewerbenden schriftlich eröffnet. Gegen diese Auswahl steht kein Rechtsmittel offen (privatrechtliche Wahl Verhandlungspartner im Rahmen Verwaltung Finanzvermögen).

Der Gemeindevorstand behält sich vor, bei ihn nicht überzeugenden Bewerbungen in Vertragsverhandlungen die Parzelle in eigener Regie zu überbauen.

Nach Einigung in den Vertragsverhandlungen wird der Gemeindevorstand den Baurechtsvertrag ausarbeiten und das Geschäft der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreiten.

9. Entschädigung

Die Teilnahme am Verfahren und die Projekteingabe wird nicht entschädigt.

10. Zielsetzung und Wohnungsnutzung

Auf der Baurechtsparzelle soll ein architektonisch und ortsbaulich gutes sowie kostengünstiges Mehrfamilienhaus geplant, finanziert, erstellt und für die gesamte Baurechtsdauer bewirtschaftet werden. Wichtig ist die Sicherstellung einer langfristigen Finanzierung und Bewirtschaftung der Liegenschaft, welche die Zurverfügungstellung von preisgünstigen Wohnungen an Einheimische zum Ziel hat. Damit soll die Förderung des Erstwohnungsangebotes unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht in der Gemeinde Sils unterstützt werden.

Es sind vor allem Familienwohnungen mit einem für preisgünstige Wohnungen angemessenen Ausbaustandard zu realisieren. Ein reduziertes Angebot an Kleinwohnungen ist zulässig. Die Nutzung als Personalwohnungen ist nicht gestattet. Die Zielgruppe umfasst Personen, die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz resp. Lebensmittelpunkt bereits in der Gemeinde haben oder ihn mit dem Bezug des geförderten Wohnraums in die Gemeinde verlegen.

Sämtliche Wohnungen sind ausschliesslich als Erstwohnungen im Sinne des Nebenerlasses zum Baugesetz der Gemeinde Sils i.E./Segl zu nutzen.

11. Aufgabenbeschrieb / Projektvorgaben

Folgende Anforderungen resp. Projektvorgaben sollen erfüllt und aufgrund der bereits eingereichten Unterlagen zusammen mit den Ergänzungen der zweiten Phase beurteilt werden können.

11.1. Wohnungsangebot (Wohnungsmix)

Mit der Überbauung sollen bedarfsgerechte, effiziente und kostengünstige Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen für die langfristige Vermietung an oder Belegung durch die einheimische Bevölkerung erstellt werden. Ziel ist, ein geeignetes Wohnungsangebot (Wohnungsmix) mit effizient geschnittenen und kompakten Wohnungen mit einem angemessenem Ausbaustandard zu entwickeln und zu realisieren.

Für den Vergleich der Projekte und die Bewertung des Kriteriums Wohnungsangebot wird sich der Gemeindevorstand an den folgenden Richtgrössen orientieren:

Wohnungsart (Anzahl Zimmer)	Wohnungsgrösse (Nutzfläche NF*)
1½ bis 2½ Zi-Wohnungen	ca. 30 bis 60 m ²
3½ Zi-Wohnungen	ca. 75 bis 90 m ²
4½ Zi-Wohnungen	ca. 95 bis 110 m ²
5½ Zi-Wohnungen	ca. 115 bis 125 m ²

(*vermietbare Nutzfläche NF = HNF nach SIA 416 + Reduit)

Das Wohnungsangebot ist mit Angaben zu Anzahl der Wohnungen/Zimmer und Wohnungsgrößen (Hauptnutzflächen HNF und Nebennutzflächen NNF pro Wohnung und Raum nach SIA 416) tabellarisch aufzuzeigen. Die einzelnen Wohnungen (Grundrisse) müssen in der Projektstudie nachvollziehbar dargestellt sein (siehe Ziff. 11.2). Es sind vor allem Familienwohnungen mit 3.5 bis 5.5 Zimmern zu realisieren.

11.2. Bewilligungsfähigkeit und Ausnutzung

Es ist ein bewilligungsfähiges, realisierbares Projekt, welches die mögliche Ausnutzung auf Basis des Baugesetzes resp. der Quartierplanbestimmungen voll ausschöpft, zu planen.

Die vorhandene und evtl. zu überarbeitende Projektstudie aus Phase 1 muss Aussagen zu den folgenden Punkten beinhalten:

- Angaben zur architektonischen Gestaltung/Einordnung
- Darstellung aller Grundrisse im Massstab 1:100 mit Flächenangaben (siehe Ziff. 11.1)
- Nachvollziehbare Ausnutzungsberechnung
- Geschossflächen GF pro Geschoss nach SIA 416
- m³ umbauter Raum nach SIA 416
- Kurzbaubeschrieb zum Ausbaustandard
- Grobkostenschätzung BKP 1-5 (Planung und Bau)

11.3. Organisation der Bauherrschaft

Für die Realisierung des Wohnbauprojekts ist die Organisation der Bauherrschaft aufzuzeigen. Erwartet werden nachvollziehbare Aussagen mindestens zu folgenden Punkten:

- Organisationsform für die Erstellung (z.B. als gemeinnützige Bauträgerschaft) und Nachweis der Kompetenz in der Projektabwicklung (z.B. Bezug Experten oder Referenzprojekte)
- Beteiligte und Beteiligungsverhältnisse (Anteile in Prozent oder in CHF)
- Finanzielle Beteiligung der einzelnen Beteiligten
- Verantwortlichkeiten/Kompetenzen innerhalb der Organisation
- Vorgesehene Sicherheiten oder Garantien z. B. bei einem Ausstieg von Beteiligten, bei Kostensteigerungen infolge von Unvorhergesehenem
- Vorschlag für den Einbezug des örtlichen Gewerbes bei der Realisierung

11.4. Finanzierung des Projekts

Die Finanzierung (Planung / Realisierung) ist nachvollziehbar aufzuzeigen sowie für den Betrieb (Verwaltung, Unterhalt, Instandstellung, Zinsen) eine Wirtschaftlichkeitsrechnung zu erstellen.

Aussagen zu folgenden Punkten sind erforderlich:

- Grobkostenschätzung sowie Bauherren- und Finanzierungskosten
- Eigen-/Fremdfinanzierung mit Angaben zur Verzinsung der Eigen- sowie der Fremdmittel
- Transparente und nachvollziehbare Berechnung der Kostenmiete (bei Vermietung) resp. Selbstkosten (bei Eigennutzung)²

² Die Kostenmiete resp. die Selbstkosten sollten die Kosten für die Finanzierung (für Land und Bau – Finanzierung über Eigen- und Fremdmittel) und für den Betrieb sowie für einen Risikozuschlag resp. Gewinnmarge abdecken.

11.5. Sicherstellung der langfristigen Nutzung für Einheimische

Damit die zu erstellenden Wohnungen langfristig zu kostengünstigen Konditionen für Ortsansässige zur Verfügung stehen, ist ein nachvollziehbares Konzept mit folgenden Angaben abzugeben (Vermietung oder Eigentum):

- Darlegung, wie die Vermietung der Wohnungen zur Kostenmiete an Einheimische während der gesamten Baurechtsdauer vorgesehen ist. Es sind geeignete Rahmenbedingungen (Vorschriften) aufzuzeigen, welche die Abgabe der Wohnungen an Einheimische während der Baurechtsdauer regeln sollen.
- Darlegung, wie bei einer Eigennutzung die Abgabe im Stockwerkeigentum der Wohnungen an Einheimische sichergestellt wird. Es sind geeignete Rahmenbedingungen (Vorschriften) aufzuzeigen, welche die Abgabe der Wohnungen an Einheimische zu Beginn und während der Baurechtsdauer regeln sollen. Dies ist insbesondere bei Verkauf, Generationenwechsel, Erbschaft usw. aufzuzeigen. Jede spekulative Absicht ist dabei auszuschliessen.
- Aufzeigen des vorgesehenen Anteils Eigennutzung und Fremdnutzung der Wohnungen.

12. Einzureichende Unterlagen

Die Unterlagen sind für die Beurteilung vollständig und digital einzureichen, unabhängig der bereits eingereichten Unterlagen für die erste Phase.

13. Eingaben und Verfahren

Die Unterlagen sind **bis zum 23. Januar 2026** einzureichen via bauprojekte@sils.ch.

14. Beurteilung und Auswahl

Die Projekte werden vorgeprüft und anschliessend durch den Gemeindevorstand nach den folgenden Kriterien beurteilt³:

Kriterium	Gewichtung
Wohnpolitisches Ziel <ul style="list-style-type: none"> – Wohnungen für Einheimische (Wohnungsangebot v.a. für Familien) – langfristige Verfügbarkeit für Ortsansässige 	30%
Wohnungsangebot <ul style="list-style-type: none"> – bedarfsgerechte und effiziente Wohnungen – Wohnungsangebot (Wohnungsmix) – Architektonische Gestaltung und Ausbaustandard – Bewilligungsfähigkeit 	30%
Kostenmiete <ul style="list-style-type: none"> – Höhe der Kostenmiete resp. Selbstkosten 	20%
Trägerschaft <ul style="list-style-type: none"> – Organisation der Bauherrschaft/Eigentümerschaft – Finanzierungsnachweis – Kompetenz in der Projektabwicklung – Einbezug des örtlichen Gewerbes – Motivation 	20%

15. Fragenbeantwortung

Es findet eine schriftliche Fragerunde per E-Mail an bauprojekte@sils.ch statt. Die Antworten werden den Bewerbenden per E-Mail zugestellt. Die Fragenbeantwortung ist integrierender Bestandteil der Phase 2. Die Antworten zu allgemeinen Fragen werden allen Bewerbenden, spezifische Fragen nur den einzelnen Bewerbenden zugestellt.

- Fragenstellung bis am 24.11.2025
- Fragenbeantwortung bis am 05.12.2025

16. Unterlagen

Es gelten die Unterlagen, welche mit der Ausschreibung vom 21.12.2024 zur Verfügung gestellt wurden.

³ Der Gemeindevorstand behält sich vor, die einzelnen Kriterien zu ergänzen