

Diskussionsveranstaltung über mögliche Massnahmen gegen die Erstwohnungsnot (aus Anlass Planungszone Revision des kommunalen Gesetzes über Zweitwohnungen)

Donnerstag, 23. Juni 2022

Engadiner Post POSTA LADINA

Amtliches Publikationsorgan der Region Maloja und der Gemeinden Sils, Silvaplana, St. Moritz, Celerina, Pontresina, Samedan, Bever, La Punt Charavel-ch., Madulain, Zernez, S-chanf, Zernez und Scuol. Informationsmedium der Regionen Bergell, Oberengadin, Engiadina Bassa, Samnaun und Val Müstair.

Scuol Cun restructurar l'entrada dal Museum d'Engiadina Bassa d'eira gnū a la glüsch ün afrals-ch «Anna Selbdritt». Quel es uossa gnū salvà e restaurà e fuorma una nouv'atraczun illa halla d'entrada. [Pagina 6](#)

Battasendas Per la prüma jada han ils Battasendas Engiadina Bassa organisà la fin d'elvna passada l'Inscunter «WöWe» cun raduond 200 giuvnas e giuvens our da tuot il chantun Grischun a Sur En da Sent. [Pagina 7](#)

Sommer Wetter stimmte, Temperatur stimmte mit knapp 27 Grad auch. Viele Oberengadiner und Oberengadinerinnen verbrachten das Wochenende auf und an den Seen. [Seite 12](#)

Celeriner Wohnquartier muss Luxuswohnungen weichen

Die drei Wohnhäuser Chesa Faratscha in Celerina sind verkauft worden. Die neue Besitzerin plant eine Luxus-sanierung. Das Nachsehen haben einheimische Mieter.



Die Wohnhäuser Chesa Faratscha in Celerina sind verkauft worden. Die neue Besitzerin plant eine Totalsanierung mit Luxuswohnungen. Die 22 einheimischen Mietparteien müssen ausziehen.

Foto: Daniel Zaugg

Wieder verschwindet bezahlbarer Wohnraum für Einheimische

Die Bewohner der Chesa Faratscha in Celerina sollen ausziehen, da die Eigenschaft totalsaniert werden soll. Die Eigentümerschaft möchte Luxuswohnungen erstellen, welche dann verkauft werden.

DENISE KLEY UND RETO STIFEL

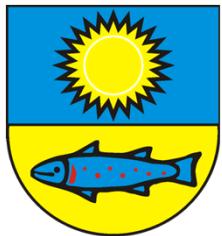
Die Chesa Faratscha in Celerina. Das Wohnhaus liegt an einer nüchternen Ecke am Dorfplatz. 1990 wurde das Wohnhaus eröffnet, 2001 für die Immobilien-Anlage Chesa Faratscha. Die Eigentümerschaft erwollte wegen der Verteilung von Trödelware auf gehobene ab 22 Einheiten wendiger, überzeugend im ehemaligen Familien- und Personen. Dieses Jahr wurde die Eigentümerschaft an die Immobilienfirma Neue Haus AG mit Sitz in Rotkreuz (ZG) verkauft, wie den Mietern in einem Schreiben Ende April angekündigt wurde, welches der Redaktion vor liegt. Dort steht schriftlich: «Für Sie als Mieter wird sich danach nichts ändern.»

Paralleler Verstößungskrimi
Doch der Mieterschaft schwante bereits Böse. Seit Bekanntwerden des Verkaufs wurde im Hause gemunkelt, dass wohl eine Kindung des Mietverhältnisses bevorstehe, wie ein Bewohner erzählt. «Wir sind entsetzt», sagt eine



22 Mietparteien sollen zu 14 Luxuswohnungen weichen. Die derzeitigen Mieter, überwiegend einheimische Familien, sind gesadigt.

Foto: Daniel Zaugg



Rückblick

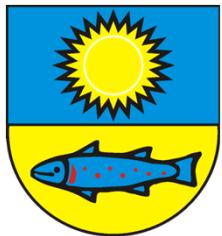
Die Intention des Vorstandes wurde nicht überall verstanden.

Ziel: Fällen eines bewussten Richtungsentscheids für die Zukunft von Sils, Richtung selber ist noch völlig offen



Ausgangslage: Der Vorstand ist sich einig,

- dass etwas unternommen werden muss.
- dass bauen alleine nicht reicht.
- die Bevölkerung für einen so wichtigen Zukunftentscheid von Anfang an einzubeziehen
- dass es Ideen und mögliche Lösungsansätze seitens Vorstand braucht, um eine Diskussion überhaupt lancieren zu können



Weg:

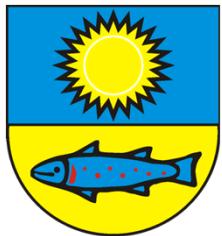
- Einbezug der Bevölkerung von Beginn weg
- Aufgezeigte mögliche Massnahmen dienen als «Turngerüst», damit eine Diskussion nicht im «luftleeren» Raum geführt werden muss
- Alles steht zur Diskussion (Stossrichtung, Zahlen etc.)
- Wichtig sind Ideen und Anregungen
- Es werden heute keine Entscheide gefällt!



Ziele

Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Erstwohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.

Erhaltung eines attraktiven und lebendigen Siedlungszentrums Sils.

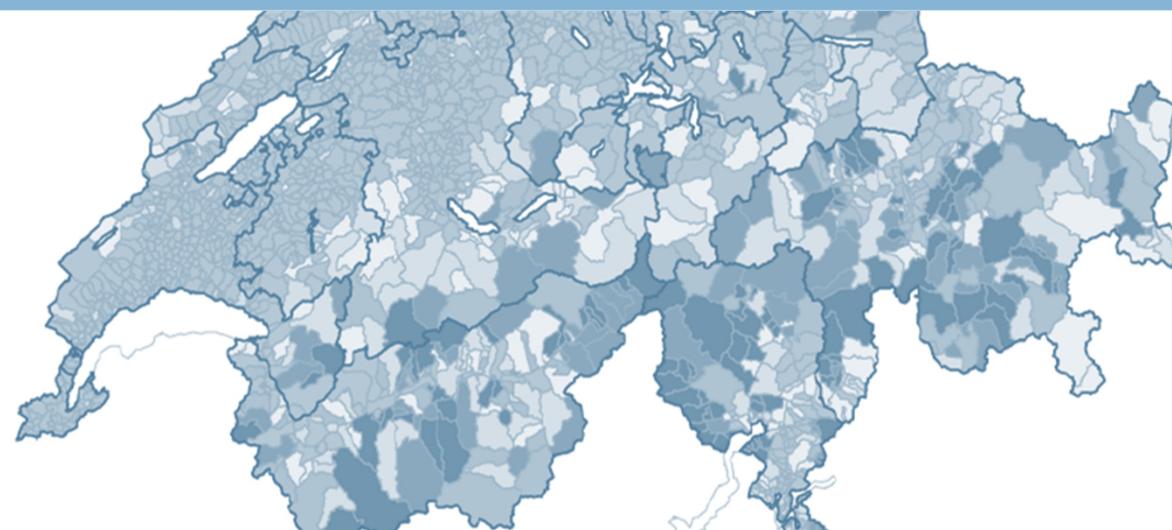


Ablauf

- Begrüssung und Rückblick (5')
- Kurzinput zur Problematik durch Ortsplaner Orlando Menghini (10')
- Update zu 25.3. 22 (15')
- Verständnisfragen
- «Spielregeln» für die Diskussion (5')
- Diskussion und Ideen / Anregungen (90')
 - zu möglichen Massnahmen gemäss Art. 14 (Nutzung nach Handänd.)
 - zu möglichen Massnahmen gemäss Art. 13 (bauliche Massnahmen)
 - zu möglichen Massnahmen gemäss Art. 5 (Ablösung)
 - zu weiteren Inhalten gemäss Entwurf
 - ausserhalb der aufgezeigten möglichen Massnahmen
- Weiteres Vorgehen (5')
- Abschluss, Ausklang und Apéro (22:30)

Zweitwohnungen vs. Wohnraum für Ortsansässige – Problematik und Lösungsansätze

Informations- und Diskussionsveranstaltung Sils i.E. | 23. Juni 2022



Stauffer & Studach Raumentwicklung

Gesetzliche Grundlagen

- **Art. 75b Bundesverfassung**

Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand (Wohneinheiten und BGF) ist auf höchstens 20% beschränkt



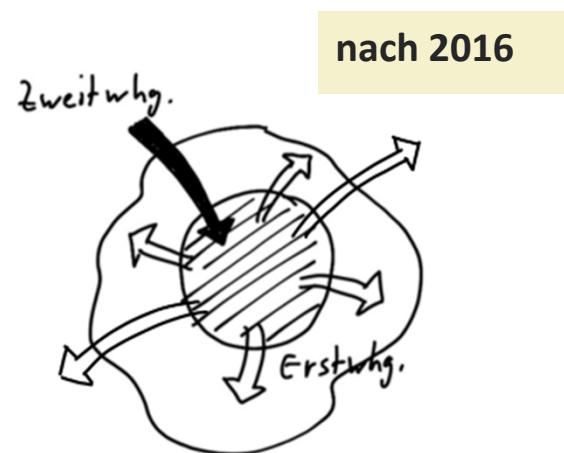
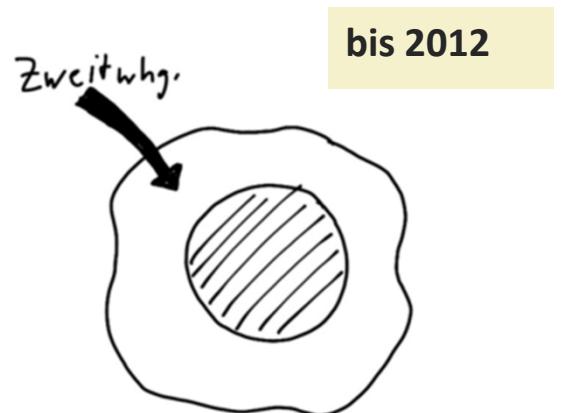
- **Art. 11 ZWG**

Altrechtliche Wohnungen sind in der Art der Wohnnutzung frei

- **Art. 12 ZWG**

Die Gemeinden ergreifen bei Bedarf Massnahmen um unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können

Problem - Zweitwohnungsnachfrage im Bestand



Ursache

Kaufkräftige Babyboomer, Negativzinsen, Anlagenotstand, Pandemie, Inflation....

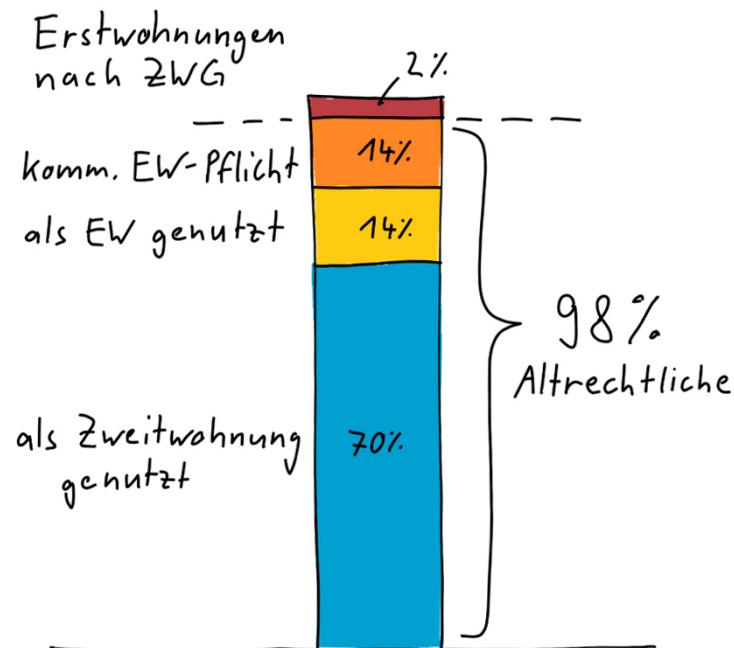
Zielobjekte

V. a. ältere Wohnbauten

Auswirkungen

- Hohe Nachfrage trifft auf beschränktes Angebot
- Preissteigerung von Immobilien und Bauland
- Verlust von alten/günstigen Wohnungen
- Verdrängung der Ortsansässigen
- Indirekte Förderung der Zersiedlung

Struktur des Wohnungsbestands

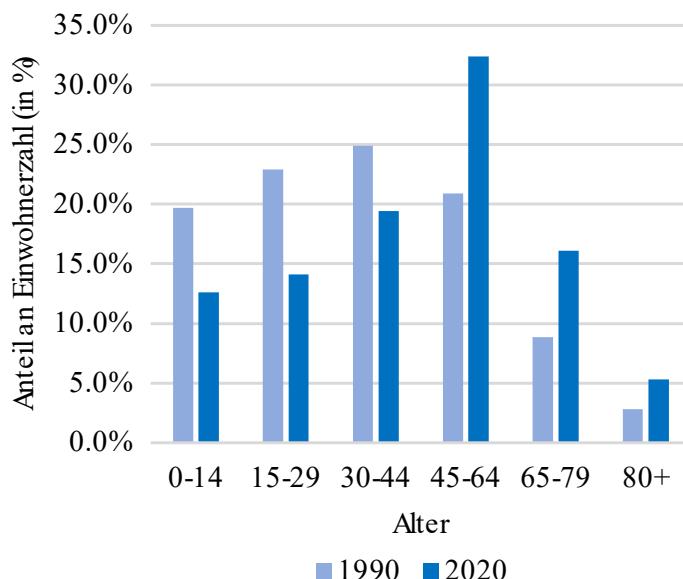


▪ 98% des Wohnungsbestands ist frei in der Art der Nutzung und ist dem Zweitwohnungsmarkt ausgesetzt

➤ Nur die nach 2012 erstellten Erstwohnungen sind langfristig gesichert (2%)

Daten: GWR und Wohnungsstatistik Gemeinde

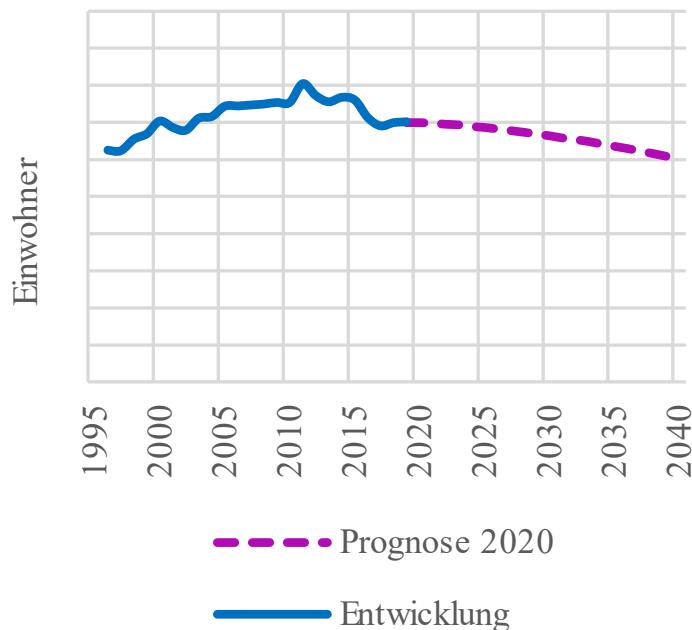
Entwicklung Altersstruktur



Daten: STATPOP

- Überalterung der Gesellschaft
- Weniger Nachkommen
 - Ohne Zuwanderung von jungen Leuten und Familien schrumpft die Bevölkerung
 - Der Zuzug von Pensionierten löst das Problem längerfristig nicht

Bevölkerungsprognose



Daten: STATPOP / Bevölkerungsperspektive 2020 – 2050 Kt. Graubünden

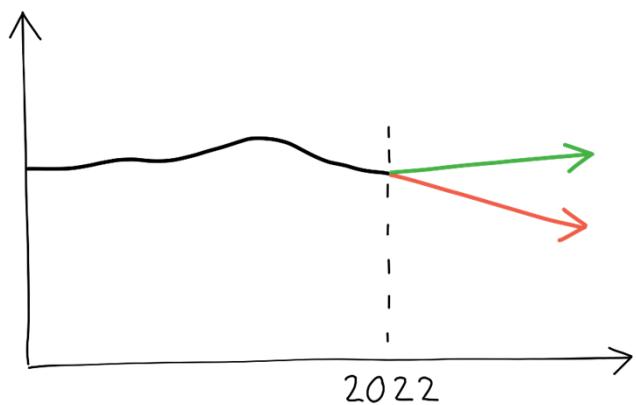
- Schrumpfung der Bevölkerung gefährdet Weiterbestand von:
 - öffentlicher Ausstattung (z. B. Schule, Post, ...)
 - und Versorgungsinfrastruktur (Dorfladen, Arzt, ...)

- Attraktivität als Wohnort sinkt
- Negativspirale wird in Gang gesetzt

Arbeitskräftemangel

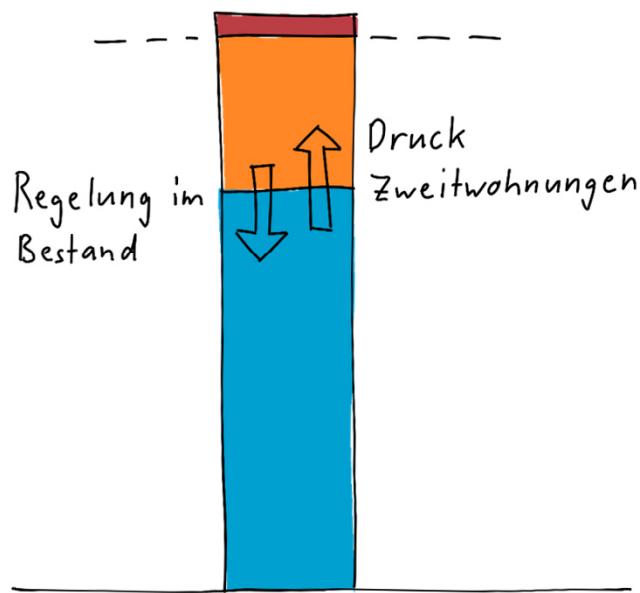
- Die örtliche Wirtschaft (Tourismus/Gastgewerbe/Gewerbe) hat Mühe genügend und qualifizierte Arbeitskräfte zu finden. Sie fordert bezahlbaren Wohnraum für die eigenen Fachkräfte
 - Umfrage beim Gewerbe hat ergeben: 80 – 100 Wohnungen werden benötigt
- Ein attraktives Angebot an bezahlbaren Wohnungen ist ein wichtiger Standortfaktor für eine funktionierende Wirtschaft

Entwicklungsziel Bevölkerung

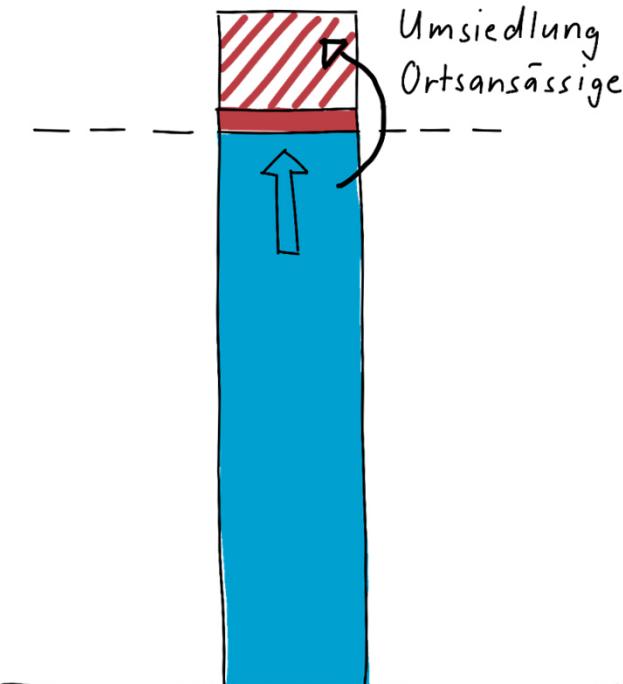


- Für eine Trendwende braucht es (a) Arbeitsplätze und (b) bezahlbare Wohnungen
- Potenzial Beschäftigte
 - Hohe Anzahl Beschäftigte (Arbeitsplätze)
 - 55% sind Zupendl und Grenzgänger
 - Einige Pendler, Grenzgänger und Saisoniers könnten zu Ortsansässigen werden
- Potenzial Junge Personen
 - Die Nachfrage ist latent vorhanden, es fehlt das Wohnungsangebot zum passenden Preis
 - Der Preis der Wohnungen bestimmt die Nachfrage
 - Zur Zielerreichung braucht es eine klare Strategie

Lösungsansätze

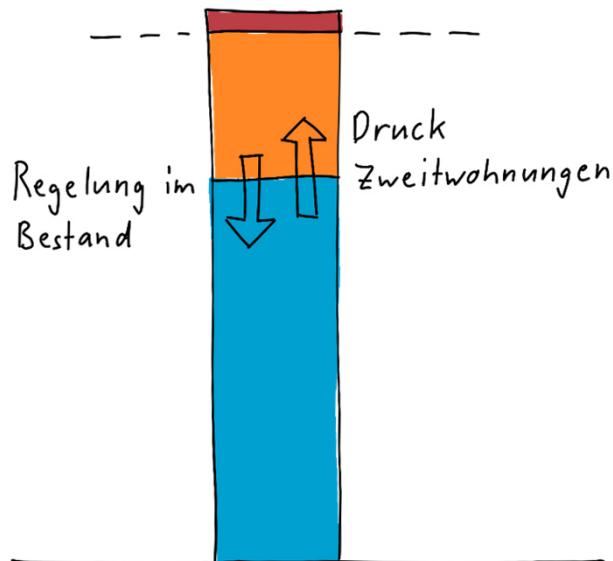


Ansatz 1:
Erstwohnanteilsregelung
im Bestand



Ansatz 2:
Neue Erstwohnungen
ausserhalb des Bestands

Ansatz 1: Regelung im Bestand



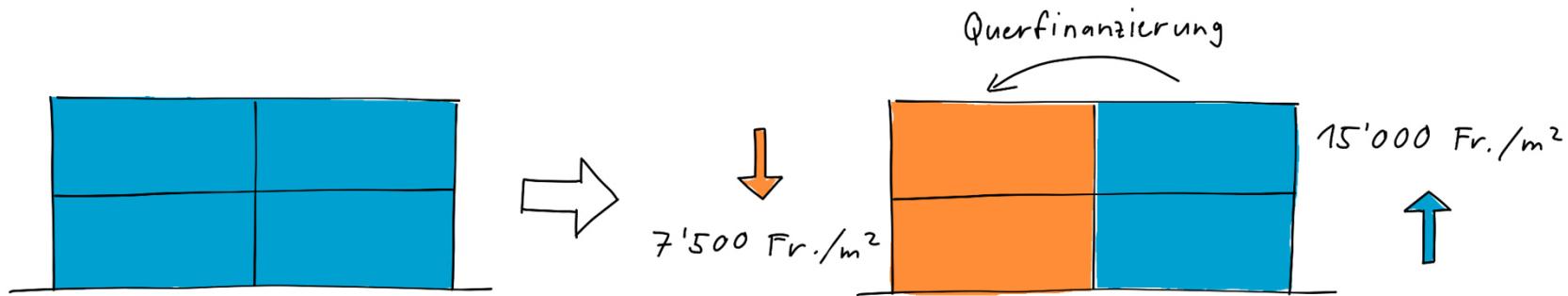
Kommunale Erstwohnungen

- Keine Ablösung der komm. Erstwohnungen

Erstwohnanteilsregelung

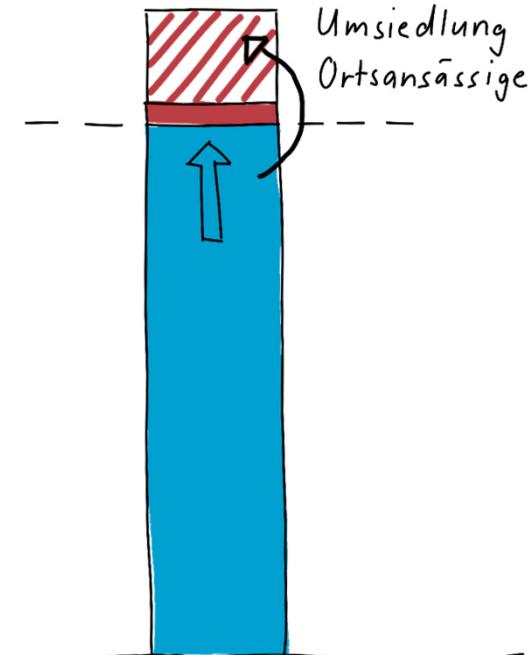
- Erstwohnanteilspflicht auf allen altrechtlichen Wohnungen bei Wiederaufbau, wesentlichem Umbau, ev. Handänderung
 - Dämpft Nachfrage nach Zweitwohnungen, fördert Produktion von Erstwohnungen
 - Kurzfristig umsetzbar und sofortige Wirkung
 - Einfaches, bekanntes und bewährtes Modell

Ansatz 1: Erstwohnanteilsregelung im Bestand



- Einschränkung Zweit-/ Förderung Erstwohnungsbau
- Nutzung der hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Erstwohnungen
- Markt regelt Produktion und Preis

Ansatz 2: Neue Erstwohnungen ausserhalb Bestand



Umsetzung

- Bebauung von Gemeindebau Land
- Mobilisierung von privatem Bauland
- Aufzonungen

Zeithorizont

- Kurzfristig umsetzbar; «Subventionierung» durch die Allgemeinheit (Boden); Reserve beschränkt (Seglias)
- Zeitbedarf 10 - 15 Jahre; Wohnraum wird teuer
- Funktioniert nur i. V. Mobilisierung (vgl. b)

Wirkung

Ortsansässige werden «umgesiedelt»

Bestehende Siedlung wird «entleert»

Zersiedlung wird gefördert

Fazit (1/2)

1. Das Zweitwohnungsgesetz hat ein Problem gelöst und ein neues, mit gravierenden sozialen Auswirkungen geschaffen
2. Ohne Angebot an bezahlbaren Wohnungen leidet die Wirtschaft und schrumpft die Bevölkerung
3. Es braucht v. a. Mietwohnungen, denn die hauptbetroffene Bevölkerungsschicht kann sich Eigentumswohnungen nicht leisten
4. Ohne Massnahmen im Bestand werden die Siedlungen entleert und die Zersiedlung schreitet voran

Fazit (2/2)

5. Alte Wohnungen sind günstig und sollten erhalten werden. Neue Wohnungen sind ohne Querfinanzierung in jedem Fall teurer
6. Für Lösungen im Bestand sind (a) die gesetzlichen Grundlagen vorhanden, (b) das öffentliche Interesse ist offensichtlich und (c) die Verhältnismässigkeit ist aufgrund der langjährigen Praxis anerkannt. Die Umsetzung ist jedoch politisch anspruchsvoll
7. Eine Kombination beider Ansätze A und B kann zielführend sein
8. Die Gemeinden müssen die Probleme selber lösen, von oben kommt keine Hilfe. Rasches Handeln ist erforderlich, zuwarten ist keine gute Strategie

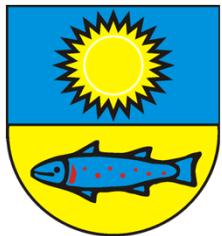
Danke

Stauffer & Studach **Raumentwicklung**



Update zu 25.3.22

(Überbauung Seglias, Bedarfsanalyse, Kontrolle Erstwohnungen,
Regionale Lösung)



Massnahmen gegen Wohnungsnot

Eintritt der Wirkung

langfristig

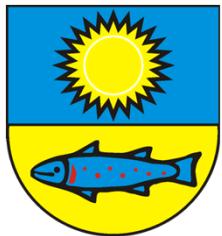
- Verdichtung der zulässigen Nutzung durch Erhöhung der AZ
- Mobilisierung der Baulandreserven
- Neueinzonungen (eher schwierig, weil Sils gemäss Datenblatt C-Gemeinde)

mittelfristig

- Realisierung eigener Baulandreserven in Seglias durch;
- Gemeinde
- Stiftung
- Wohnbaugenossenschaft
- private Promotoren
- Zusatzfinanzierung durch Erträge aus Ersatz-/Lenkungsabgabe zur Schaffung von preisgünstigen Erstwohnungen (vorzugsweise Mietwohnungen)

kurzfristig

- Schaffung zusätzlicher Erstwohnungen durch Einführung einer Erstwohnanteilregelung bei spezifischen baulichen Massnahmen
- Schaffung zusätzlicher Erstwohnungen durch Einführung einer Erstwohnanteilregelung bei neuer und fortgesetzter Zweitwohnungsnutzung nach Handänderung
- Ausschluss der Möglichkeit zur Aufhebung der Erstwohnungspflicht bei kommunalrechtlichen Erstwohnungen nach 20 Jahren



Überbauung Seglias

- Überbauung der zwei grossen Parzellen mit Mietwohnungen
- Abklärung der möglichen Überbauungsformen
- Wohnbaugenossenschaft
- Bereits bestehende und etablierte WBG
 - Erfahrung
 - Kapital
 - Ressourcen
 - Zeithorizont
- Projektidee einer ausserkantonalen WBG
- Interessenbekundung und Abklärung mit regionaler WBG
 - **Vorstellung an Gemeindeversammlung vom 1.7.2022**



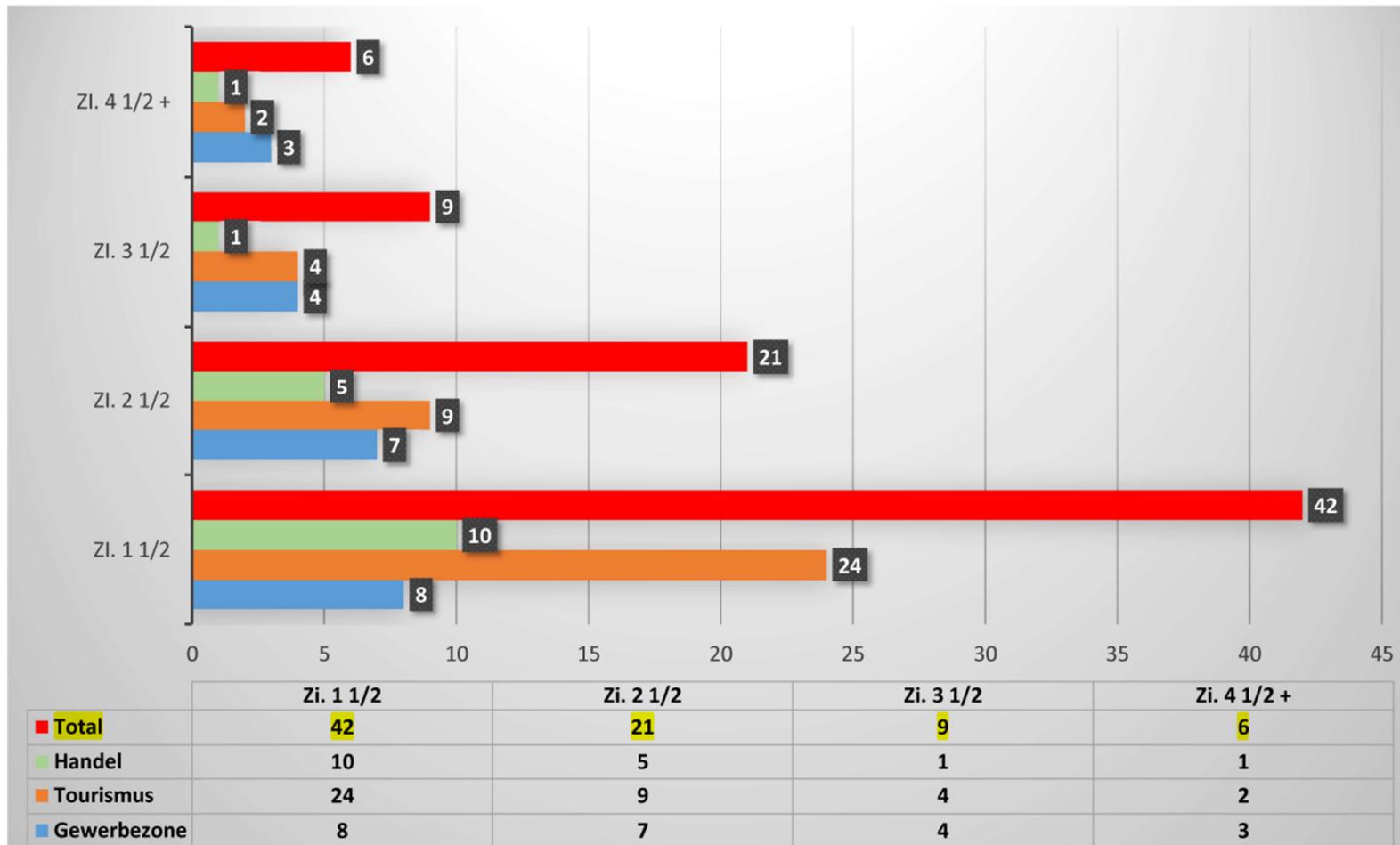
Bedarfsanalyse

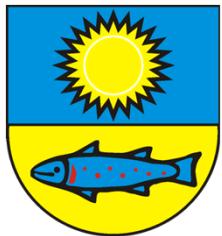
Annäherungswerte fussen auf 8 Erhebungen:

- Standortinformation Wüest Partner, UBS Real Estate local fact sheet
- Anfrage Corvatsch AG November 21: Erstellung Containerunterkünfte
- Nachweis Erstwohnungsbedarf via Suchabo Engel&Völkers
- Bewerbungen auf Ausschreibung Gemeindewohnung 2021
- Spontane Bewerbungen Wohnungsinteressenten Überbauung Seglias
- Bedarf für Erhalt / sinnvolle Grösse Gemeindeschule

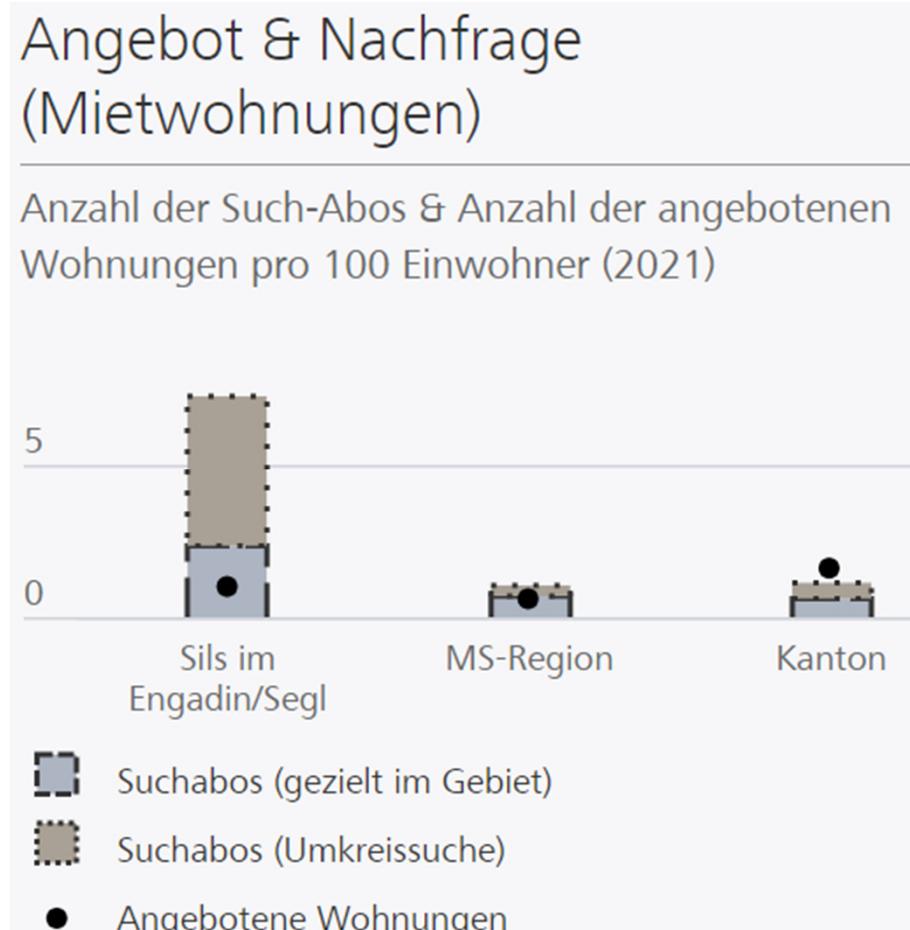


- Umfrage Gewerbebetriebe betr. Wohnraumbedarf





- Regionale Studie «Wohnraum für Einheimische» durch ecoalpin (Kennzahlen Raiffeisenbank):





Fazit Bedarfsanalyse

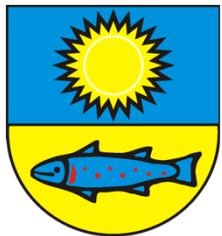
- Bedarf ist ausgewiesen, genau Bezifferung gleicht dem Blick in die Kristallkugel
- Momentaufnahme
- Mindestens so wichtig wie eine konkreter Bedarf ist die Entwicklungsabsicht / zukünftige Entwicklung für unsere Gemeinde



Kontrolle Erstwohnungen

- Wird bereits gemacht
- Aufgrund der rechtlichen Voraussetzungen (Anknüpfung an Lebensmittelpunkt) Schwierigkeit in der praktischen Umsetzung, Nachweis
- Zahlenmäßig wenige Wohnungen betroffen betr. erfolgreichen Umsetzungschance
- langwierige Verfahren, verzögerte Wirkung

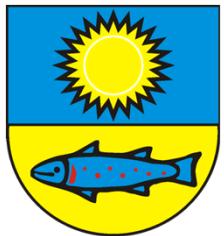
-> aber Signalwirkung nach Aussen



Regionale Lösung

Zielführende Ideen fehlen bzw. kranken wohl an der Umsetzbarkeit

- Harmonisierung von einschränkenden Massnahmen
 - Einzonungen sehr unwahrscheinlich
 - Konzentration auf eigene Gemeinde (Schule etc.)
- > mehr Gewicht als Region als als einzelne Gemeinde



Verständnisfragen zu bisherigen Ausführungen





Spielregeln Diskussion

- Benützung 2 Saalmikrofone
- Nennung von Name, Bezug zu Sils
- Voten sachlich und kurz halten, auf bereits geäusserte Meinungen verweisen und mit eigenen Argumenten ergänzen
- Struktur / Themenbereich einhalten
- Gefragt sind Ideen und Anregungen! Diese werden mittels «elektronischem Flip Chart» stichwortartig festgehalten.
- Grundidee, keine Details!
- Andere Meinungen respektieren, sachliche Diskussion
- Im weiteren Vorgehen werden Inputs bearbeitet und vertieft



Erst-
wohnungs-
nutzung

Erstwohnanteils-
regelung
aufgeschoben

Handänderung von altrechtlichem Wohnraum

Neue und fortgesetzte
Zweitwohnungsnutzung

50%
Erstwohnanteil

Keine bauliche
Massnahmen nötig

Bauliche Massnahmen
nötig

Realerfüllung

Ersatzabgabe 20% Verkaufswert möglich

Erbfall:
Nach 20 Jahren
Erstwohnungs-
nutzung

Erstwohn-
anteilsregelung
aufgeschoben
für 1. Generation,
Ehegatten, Eltern



Erst-
wohnungs-
nutzung

Erstwohnanteils-
regelung
aufgeschoben

Mas...

Realerfüllung

Hand-
über-
tragung

Wohnraum

Erbfall:
Nach 20 Jahren
Erstwohnungs-
nutzung

Erstwohn-
anteilsregelung
aufgeschoben
für 1. Generation,
Ehegatten, Eltern

Ohne Handänderung
keine Nutzungsbeschränkung
weder bei Nutzungsänderung
Erstwohnung zu
Zweitwohnung noch bei
fortgesetzter
Zweitwohnungsnutzung

→ Gabe 20% Verkaufswert möglich



Bauliche Massnahmen (Gebäude mit altrechtlichen Wohnungen)

Untergeordnete
Veränderung,
Unterhalt+Erneuerung,
energetische Massn.

Abbruch + Wiederaufbau

neubauähnliche Umbauten
wesentliche Umgestaltung,
insbesondere Auskernung

wesentliche Umbauten
wesentl. Eingriffe Konstruktion +
Raumaufteilung od. Veränderung
Anzahl Wohnungen / Grösse

Zerstörung durch höhere Gewalt:
keine Erstwohnanteilsplicht

50%

Erstwohnanteil

50%

Erstwohnanteil

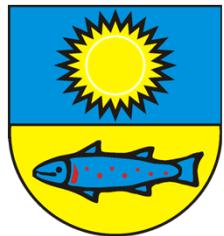
50%

Erstwohnanteil

Keine Abgeltungsmöglichkeit

Abgeltungsmöglichkeit:

Einfamilienhaus zu Einfamilienhaus



Dauer kommunale Erstwohnungspflicht

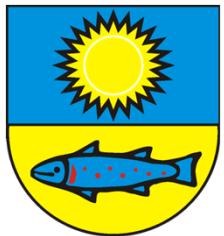
Vertrauens-
schutz
Erwerb gestützt
auf kZWG (ab
2018)

Aufhebung
mit
Ersatzabgabe

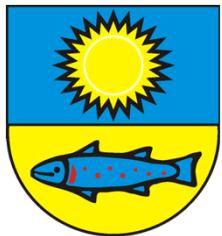
Erbfall
Nach 20 Jahren
Erstwohnungs-
nutzung

Zweitwohnungs-
nutzung
für 1. Generation,
Ehegatten, Eltern

Zeitlich unbeschränkt,
keine Aufhebung



**Diskussion und Input zu weiteren
Themen gemäss Entwurf kZWG**



**Input ausserhalb der aufgezeigten
möglichen Massnahmen**



Weiteres Vorgehen

- Weiterbearbeitung der heutigen Rückmeldungen (Kritik, Ideen, Anregungen)
- Öffnung des Kreises für die weitere Bearbeitung:
 - 8 Teilnehmer*innen aus der Bevölkerung + Vorstandsausschuss
 - Interessensmeldung bis 3. Juli 22 an presidenta@sils.ch
 - Meldung weiterer Ideen / Anregungen bis 10. Juli 22 an presidenta@sils.ch



Weiteres Vorgehen

- Präsentation und Diskussion Ergebnisse der Weiterbearbeitung (voraussichtlich Ende Sommer)
- Folgende zwingende Schritt für eine allfällige Gesetzesänderung:
 - Kantonale Vorprüfung
 - Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
 - Gemeindeversammlung

