





# Öffentliche Informationsveranstaltung

## Freitag, 10. Februar 2023



### 3. Neue Stossrichtungen gegen Erstwohnungsknappheit

(Planungszone Revision KZWG)

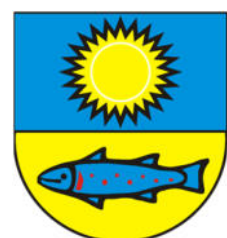


## Ziel

- Ausreichende, bezahlbare Erstwohnungen für Wohnbevölkerung sowie Mitarbeitende der Silser Unternehmungen
- Belebtes Dorfzentrum
- positive anstatt negative Bevölkerungsentwicklung
- Rasche Aufhebung Planungszone

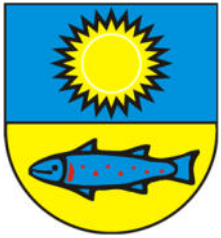
*-> neue Erstwohnungen schaffen*

*->altrechtlicher Wohnraum im Bestand als Erstwohnraum erhalten und Erstwohnungen schützen*



## Wohnungsbestand (Ständige Wohnbevölkerung Sils: 726)

• Total Wohnungen Sils	1183	100%
→ davon altrechtliche Wohnungen insgesamt (Nutzung frei)	994	84%
○ davon als Erstwohnungen genutzt	249	
○ davon als Zweit- / Ferienwohnung genutzt	745	
→ davon Wohnungen mit kommunaler Erstwohnungsverpflichtung: ablösbar nach nachgewiesener 20jähriger Erstwohnungsnutzung)	179	15%
○ Davon bereits abgelöst:	5	
○ davon Studios Alpenrose (Ablösung unwahrscheinlich)	20	
○ davon Studios Gewerbezone (nicht ablösbar gem. Zonenplan)	13	
→ davon Erstwohnung gem. eidg. ZWG (nach 2012, nicht ablösbar)	10	1%
• Verlust Erstwohnungen seit 2012 durch Nutzung als oder Umwandlung in Zweitwohnung	33	2.8%



## Ansätze

- Stossrichtungen 2022 werden durch neue Ansätze ersetzt!
- Positive Massnahmen (Anreize) anstatt negative, Input 22
- Missbrauchsbekämpfung

## Arbeitsgruppe

Aeschbacher Barbara
Dietrich Claudio
Giovanoli Cilgia
Linsi Urs
Ming Heinz
Muggli Franziska
Niggli Filip

Paganini Diego
Piazza Mario
Schneider Peter
Summermatter Susanne
Weiner Rich
Wyss Bettina

Einheimisch
Zweitwohnungsbesitzer
Vertretung Gemeindevorstand

	Arbeitsgruppe / Massnahme	Maassnahme	Altlast	Beschreibung	Umsetzung im	Anpassung an Gesetz	Effekt	Kommentare	Kurzer / Einzahl
6	ja (von 11)	Alternative Aufhebung der Möglichkeit Erztuahnungspflicht aufzuheben. Verschiebung Grundstücksgrenze und Handänderungssteuer zur Förderung von Erztuahnungen	5	Erztuahnungen können nicht mehr nach Art 6 aufgehoben werden. Dauerhafter Erhalt der 175 kommunalen Erztuahnungen. Jährlich Mehreinnahmen (Sackelbeitrag) zum Budget zuockgebunden einsetzen.	Anpassung Gesetz über Zusittuahnungen der Gemeinde Sitr i.E./So q Art. 5-6	ja	Erhalt bestehender EW	Minderung der Mehreinnahmen	
7	ja	Entscheid VS 23.11.22: ja		Jährlich Mehreinnahmen (Sackelbeitrag) zum Budget zuockgebunden einsetzen.	Umsetzung, respektive Forthaltung muss nach geklärt werden in welchem Gesetz, Regelung.	eventuell	Mehreinnahmen		8670
8	ja	Stärkere Bortuerung altrechtlicher Wohnungen bei Verkauf ohne Eintrag als EW		Jährlich Mehreinnahmen zuockgebunden einsetzen.	Neue Steuer, respektive Lenkungsabgabe, Zuschlag auf Grundstücksgewinnsteuer? Rechtlich Abklären ab er möglich ist (Doppelbortuerung).	ja	Mehreinnahmen		
9	ja	Erhöhung Liegenschaftsteuer (Mehreinnahmen zur Förderung von Erztuahnungen)		Erhöhung Liegenschaftsteuer von 0.1% auf 0.125% (analog Silvplana)	Anpassung Steuersätze an Budgetverzammlung	nein	Mehreinnahmen		1700
10	ja (von 11)	Erhöhung Erztuahnungspflicht (Mehreinnahmen zur Förderung von Erztuahnungen)	1	Erhöhung auf max. 25% der Verkehrswert. Rest gem. Art 6 Abs. 2 belassen. Allenfall erhöhung der Nutzungsdauer auf 25 Jahre zur Ablösung. Präsenzrat als Kaskade 25 Jahre bis 40 Jahre von 25-10% (Maximalratz gleich wie Punkt 8 vorzütung)	Anpassung Gesetz über Zusittuahnungen der Gemeinde Sitr i.E./So q Art. 6 Abs.2	ja	Mehreinnahmen		
11	Gem. V.	Einnahmen Baurechtswir Sozialratz zuockgebunden eingesetzt werden		Bei einem erheblichen Umbau und wenn Kriterien erfüllt sind, wird die „Luxussteuer“ erhoben.	Entscheid und Umsetzung Vorstand	nein	Mehreinnahmen		
12	nein	Einführung Luxussteuer		Bei einem erheblichen Umbau und wenn Kriterien erfüllt sind, wird die „Luxussteuer“ erhoben.	Anpassung Gesetz über Zusittuahnungen der Gemeinde Sitr i.E./So q	ja	Mehreinnahmen	Definition der Kriterien? Wann greift die Steuer? War brintrieb? Ist er überhaupt Möglich/Sinnvoll?	
13	ja	Freiwilligere Eintrag einer altrechtlicher Wohnung als Erztuahnung im Grundbuch wird belohnt		Belohnung mit 25% der Verkehrswert bei Eintrag für 100 Jahre. Max Anspruch auf Entschädigung: 2.5 Zi-70m <sup>2</sup> -700'000.- / 3.5 Zi-90m <sup>2</sup> -900'000.- / 4.5 Zi-110m <sup>2</sup> -1'100'000.- / 5.5 Zi-130m <sup>2</sup> -1'200'000.-	Ergänzung Gesetz über Zusittuahnungen der Gemeinde Sitr i.E./So q	ja	Schaffen neuer EW	Präsenzratz muss nach überprüft werden. Sind die 25%? Kriterien müssen erqinast werden! Abkläre wie der Beitrag vorzuetert werden muss.	
14	ja	Rückstättung der Liegenschaftsteuer für durch den Eigentümer selber genotatete alt. Wohnungen bei Feuerhaftem Eintrag von 100j		Rückstättung der Steuer für maximal 30 Jahre, resp. für zur ersten Handänderung. Max. 2'000 CHF/j.a.	Separater Erlasz? Muss nach geprüft werden.	ja	Schaffen neuer EW	Verhältnis dazu viel zu geringes Anreiz, jedoch ev. finanzielle Entlastung der Eigentümer.	
15	ja bei Gem. V.	Unterstützung Cooperatorive Lager		Beitritt als vollwertiger Sperrgesellschafter. Kestellen der 15. Gewährung einer langfristigen zinslosen Darlehen. Direkter Einfluss auf die Mietzinzen der Wohnungen.	nein	Schaffen neuer EW	Schaffen neuer EW	Durchblick mit Matten, wird weiterer Abgeklärt	
16	ja	Prüfen Modell Zermatt		Organisation der Wohnungen durch die Gemeinde oder gemeinnützige Organisation.	Prüfen der Möglichkeiten zuzine Interzesse der Eigentümer durch Vorstand, Vergabe Auftrag Analyse? Oder	nein	Schaffen neuer EW	Wirksame Lösung mit geringem Kapitalanratz.	-2400
17	ja	Auswirkungen im Baugesetz Auswertung und Geb. Höhen		Nach Abschluß KRL, erwidelt wird ein nach Reserven verbleiben. Analyse Bortand durarbeiten Potenzialanalyse bei Anpassungen der Auswertungsgriffen, Geb. Südhöhen und dergleichen.	Vorstand muss dar behandeln. Öffentlich auszuschreiben.	ja	Schaffen neuer EW	Verbindliche Termine für wann Vorstand aller abgearbeitet hat müssen definiert gesetzet werden. Bis Mitte 2023 muss dar Thema abgechluzen werden, damit die Fristen auch für die Eigentümer klar sind.	
18	ja bei Gem. V.	Abgabe latente Pers. Sozial im Baurecht		Abgabe im BR zur Erstellung von Erztuahnungen. Miete oder Eigentum unter Erztuag der Spekulation.	Vorstand muss dar behandeln. Öffentlich auszuschreiben.	nein	Schaffen neuer EW	Sollte vor dem Bau der CL ratfinden da Parallelz ratz quar nicht mehr überzubar ist. Interzesse ratz CL ist vorhanden.	
19	ja bei Gem. V.	Schaffen Personalmehnahmen Faglar		Bei einer Personalmehnahme basillieren, zudem auf den Bortänden	ev. Anpassungen BauG. -> Entscheid Gausbau Etappe 2 umsetzen. Allenfall später Anpassungen Gesetz und Aufbau Etappe 1	ev. ja	Schaffen neuer EW		
20	nein	Erztuahnungspflichtanteil bei Handänderung (Verkauf) von altrechtlicher Wohnungen nicht als weiterverfolgen.		Realerfüllung oder Abgabepflicht ist nicht zu erfüllend. Anreiz schaffen bei freiwilligem Eintrag mit dem Erlasz oder Teilerlasz der Steuern. (für Käufer und Verkäufer interzessant)	Anpassung Gesetz über Zusittuahnungen der Gemeinde Sitr i.E./So q	ja	Schaffen neuer EW		
21	ja	Erztuahnungspflichtanteil bei Rückeroberung oder Abbruch Wiederaufbau Massnahmen.		Bei (unseratlichen Umstößen) oder Rückeroberung, Abbruch Wiederaufbau, Erztuahnungspflichtanteil. Realerfüllung oder Abgabe möglich. Anteil (50%) muss nach definiert werden. Abgabe (Beispiel La Punt 1'000.- CHF/m <sup>2</sup> oder 2'000?).	Anpassung Gesetz über Zusittuahnungen der Gemeinde Sitr i.E./So q	ja	Schaffen neuer EW oder Mehreinnahmen		
22	Gem. V	Stelle für Wohnsumfärderer (Wirtschaftsförderer) schaffen?		Zuständig am Markt zu beobachten, Vermittlung von Miete und Kaufobjekten aber zur eine gemeinnützigen Sicht (nicht wie Makler). Umsetzung aller Massnahmen. Beurztuahnung der Gemeindeligenschaft. (ev. Förderung von Wirtschaft und Aufgabe Gem. Vorstand (größer ev. Wohnsumfärderer)	Pflichthaft durch Vorstand erstellen, Stelle auszuschreiben.	nein	Schaffen neuer EW/ Erhalt bestehender EW		
23	Gem. V	Gemeinde aktiv im Immobilienmarkt		Gemeinde vorstand muss er weiterverfolgen mit 11.		nein	Schaffen neuer EW/ Erhalt bestehender EW		
24	Gem. V	Gründung einer Stiftung zur Veräußerung der Mehreinnahmen und aktive im Immobilienmarkt arbeiten.		Die Stiftung mit dem Zweck Wohnsumfärderung kann rechtmäßig und unabhängig handeln als der Vorstand.	Kombination mit 11/16 borte Lösung finden.	nein	Verwaltung/Veräußerung der Mehreinnahmen	z.B. durch den Kauf einer größeren altrechtlicher Immobilien. Ein Teil der Wohnungen könnte z.B. als Zusittuahnung verkauft werden und die Vermietung der anderen Teil als Erztuahnung ermöglichen. Geüztze Verhandlungskompetenzen müssten dem Vorstand vorgängig erteilt werden. Der Weiteren rallen potentielle Verkäufer von der Gemeinde präventiv angegangen werden.	
25	Entscheid VS 23.11.22: ja	Mehreinnahmen und aktive im Immobilienmarkt arbeiten.		Die Stiftung mit dem Zweck Wohnsumfärderung kann rechtmäßig und unabhängig handeln als der Vorstand.	Kombination mit 11/16 borte Lösung finden.	nein	Verwaltung/Veräußerung der Mehreinnahmen		
26	nein	Gründer Darlehen für Umbauten		Wird nicht weiterverfolgt					



## Aktivieren von Zweitwohnungen (Zermatter Modell)

- Ziel: Mobilisieren von schlecht genutztem Zweitwohnraum zum Vorteil von allen
- Regelungen: Klare Abmachungen zwischen Eigentümer und Generalmieter
- Generalmieterin: Mögliche Akteure
- Aufgabenverteilung zwischen Generalmieterin und Eigentümer
- Dauer der Generalmiete
- Finanzielles
- Kriterien zur Vergabe der Wohnungen an Einheimische





## Aktivwerden am Immobilienmarkt

Entweder durch:

- Gemeinde
- Bezeichnete Dritte (Stiftung, WBG, Wohnraumförderer, etc.)
- Kauf (Legat / Schenkung) von Liegenschaften / Wohnraum zum Zweck, diese als bezahlbare Erstwohnungen zu nutzen.



## Kommunale Erstwohnungen

- Erhalt dieser Erstwohnungen durch Rückgängigmachung der Ablösemöglichkeit = Rückkehr zum Stand vor 2018 (Ausnahme: Wohnungserwerb nach 2018)

### Alternativer Vorschlag:

- Ablösung mit hoher Ersatzabgabe (Mittel für Förderung Erstwohnungen)  
Zeitlich gestaffelte Ablösung nach 25 Jahren möglich mit abnehmender Ersatzabgabe, je länger die Erstwohnung als solche Bestand hatte:  
von 25 Jahre -> 25% Verkaufswert – 40 Jahre-> 10% VW



## Abbruch-Wiederaufbau / Auskernung

- Auslösung einer Erstwohnungsanteilspflicht (Diskussionsgrundlage 50%) mit Möglichkeit einer Ablösung durch Ersatzabgabe (Diskussionsbasis 1'000 bis 2'000.-/m<sup>2</sup>)
  - > generiert entweder Erstwohnungen oder finanzielle Mittel zugunsten Massnahmen für Erstwohnungen
  - > Sachverhalt kommt einem Neubau sehr nahe, Neubauten müssten zu 100% Erstwohnraum sein
  - > gut realisierbar bei diesen Arten von baulichen Massnahmen



## Finanzierungsmodell

Generierung von finanziellen Mitteln:

- zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum
- zur Schaffung von Anreizen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum



## **Unterarbeitsgruppe:**

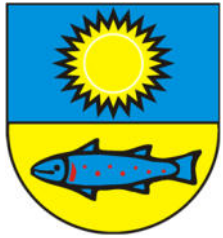
Cilgia Giovanoli

Urs Linsi

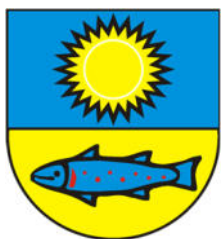
Claudio Dietrich

## **Ziel:**

Generieren von CHF 1'000'000 jährlich zur Realisierung der geplanten Massnahmen



Zweckgebundener Einsatz von  $\frac{2}{3}$  des  
Budgetüberschusses von Handänderungs- und  
Grundstückgewinnsteuern



## Rechnungsbeispiel 2021

	<b>Budget</b>	<b>Effektiv</b>	<b>Zweck- gebunden</b>
Handänderung	400'000	1'282'494	588'329
Grundstückgewinn	300'000	718'244	278'829
<b>TOTAL</b>			<b>867'158</b>



## **Budgetierung Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer**

Handänderung:

Annahme 1 Verkauf pro 50 Jahre = 20 Mio Verkaufspreis  
und darauf 2% = aktuell CHF 400'000

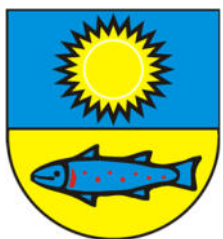
Grundstückgewinn:

Handänderung -100'000





Zweckgebundene Erhöhung der Liegenschaftssteuer  
von 0.1% auf 0.125%



## Rechnungsbeispiel 2021

	<b>0.1%</b>	<b>0.125%</b>	<b>Zweck- gebunden</b>
Liegenschaftssteuern	679'371	849'214	<b>169'843</b>



Ersatzabgabe aus Ablösung Erstwohnungsanteil bei  
Abbruch-Wiederaufbau oder Auskernung



Zusätzlich nötige finanzielle Mittel könnten mit einer Lenkungsabgabe generiert werden.



## Grundsätzliches

Es soll nur ausgegeben werden, was schon eingenommen ist.

Beispiel:

Zweckgebundene Mittel auf die Seite legen auf Grund der Jahresrechnung 2023 – Verteilen erstmals im 2024



## Weitere Massnahmen – noch in Prüfung

- Finanzieller Anreiz bei freiwilligem Eintrag als EW auf 40 Jahre

Eintrag Grundbuch EW	Basis: Verkehrswert laut amtl. Schätzung	Bsp. 3.5 Zimmerwohnung zu 900'000
40 Jahre	20 %	180'000
Entschädigung auch bei Eigengebrauch, daher Dauer über eine Generation hinaus.	Auszahlung gestaffelt auf 10 Jahre verteilt, somit können mehr Gesuche bewilligt werden.	Auszahlung nur bei effektiver Nutzung als EW. Ehepaare müssen beide den Wohnsitz in dieser Wohnung haben.
Das Gesuch ist in Form einer Baubewilligung einzureichen		

	Max. Grösse	max. Wert 10'000/m <sup>2</sup>
2.5 Zimmer	70 m <sup>2</sup>	700'000
3.5 Zimmer	90 m <sup>2</sup>	900'000
4.5 Zimmer	110 m <sup>2</sup>	1'100'000
5.5 Zimmer	130 m <sup>2</sup>	1'300'000
Wohnungen, die um 30% und mehr grösser sind als die max. Grösse werden nicht entschädigt.		

- Anpassungen BauG hinsichtlich Ausnützungsziffer, Gebäudehöhen etc.
- Finanzielle Unterstützung Cooperativa Lagrev-> Motion Melcher
- Überbauung 3. Parzelle Seglias



## **Massnahmen in Umsetzung / bereits umgesetzt**

- Liste Erstwohnungssuchende
- Personalunterkünfte Föglia
- Wohnbaugenossenschaft Cooperativa Lagrev
- Einsetzung Baurechtszins Cooperativa Lagrev für allfällige punktuelle, finanzielle Unterstützung Mieter

# WOHNRAUM GEWERBEZONE

**Grundlagen**

**Ziele**

**Stand des Projektes**

**Standort**



# Wohnraum Gewerbezone

- Grundlagen:

Quartierplan vom 21. Juni 2012

Genereller Erschliessungsplan/Vorschriften

Art. 6 Absatz 4:

***Im Baubereich II sind Personalunterkünfte und Personalkantinen wie auch Infrastrukturanlagen und –bauten für die öffentliche Hand zulässig.***

1050 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich

# Wohnraum Gewerbezone

- Ziele:

Erstellen von Kleinwohnungen (Studio bis 2 Zimmer Wohnungen) für Mitarbeiter diverser Betriebe von Sils (nicht nur für Betriebe in der Gewerbezone)

Realisierung Baubeginn 2024

Wohnungsknappheit für unsere Mitarbeitenden entschärfen

# Wohnraum Gewerbezone

- Stand des Projektes:

Baurechtsnehmer haben einen Ausschuss bestimmt

Im Ausschuss sind Hr. **S. Meuli** und Hr. **M. Tanno**

Zu diesem Ausschuss sind folgende Personen von der Gemeinde Sils in eine Arbeitsgruppe ernannt:

Fachberater Werkhof der Gemeinde; Hr. **D. Schneeberger**

Architekt und Koordination;

Hr. **R. Hinzer**

Gemeinde Sils

**Bauamt Sils**

# Wohnraum Gewerbezone

Vorstudien beider Projekte ist der gleiche Architekt,  
R. Hinzer, beauftragt

Ende Februar 23, Entscheid und Auftragserteilung der  
Baurechtsnehmer an Architekt H. Hinzer.

# Wohnraum Gewerbezone

- Standort:

Baubereich II am oberen Ende der Parzelle gegen Stall Clalüna für den Wohnbereich, unterer Teil ist der Gemeindewerkhof Sils vorgesehen.

---



## GEMEINSAM FÜR EINHEIMISCHE

**Samstag, 04. Februar 2023**

- Gründung Wohnbaugenossenschaft
- Erste Vorstandssitzung (Verwaltung 1)
  - Urs Linsi (Präsident) – Finanzen / Abschlüsse / Mitglieder
  - Urs Pfister (Vizepräsident) – Immobilien / Recht
  - Cornelia Tännler (Mitglied) – Kommunikation / PR
  - Cilgia Giovanoli (Mitglied) – Kommunikation / PR
  - Barbara Aeschbacher (Mitglied) – Vertretung Gemeinde Sils





COOPERATIVA LAGREV

## GEMEINSAM FÜR EINHEIMISCHE

### Nächste Schritte

- Zusammensetzung Planungsteam
- Umfrage: Ihre Bedürfnisse sind uns wichtig.
- Finalisierung Baurechtsvertrag
- Bauplanung
- Baueingabe im Spätsommer 2023
- Baubeginn: Frühjahr 2024
- Bezug: Spätsommer 2025

[www.cooperativa-lagrev.ch](http://www.cooperativa-lagrev.ch)



**WIR HALTEN EUCH AUF  
DEM LAUFENDEN.**

**GRAZCHA FICH.**



## Weiteres Vorgehen

- Konkretisierung Planungszone
  - > Beschränkung auf Ablösung Kommunale Erstwohnung und Abbruch-Wiederaufbau / Auskernung
- Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsaufgabe
- Gemeindeversammlung
- Aufhebung Planungszone
  
- Parallel: Weiterbearbeitung der übrigen Massnahmen



