



GEMEINDE VSCHINAUNCHA
7514 SILS i.E./SEGL

Wohnungsbau für Einheimische

Quartier Seglias, Parzelle 2888

Überbauung im Baurecht

SCHLUSSBERICHT UND WÜRDIGUNG

Gemeindevorstand Sils i.E / Segl

11. März 2026

1. 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.

2. Zielsetzung

Auf der Baurechtsparzelle soll ein architektonisch und ortsbaulich gutes, kostengünstiges Mehrfamilienhaus geplant, finanziert, erstellt und für die gesamte Baurechtsdauer bewirtschaftet werden. Wichtig ist die Sicherstellung einer langfristigen Finanzierung und Bewirtschaftung der Liegenschaft, um langfristig preisgünstigen Wohnungen an Einheimische zur Verfügung zu stellen. Damit soll die Förderung des Erstwohnungsangebotes in der Gemeinde Sils unter Ausschluss spekulativer Absichten unterstützt werden.

Es sind vor allem Familienwohnungen mit einem Ausbaustandard zu realisieren, der für preisgünstigen Wohnraum angemessen ist. Ein reduziertes Angebot an Kleinwohnungen ist zulässig. Das Wohnangebot richtet sich an Personen, die ihren zivilrechtlichen Wohnsitz resp. Lebensmittelpunkt bereits in der Gemeinde haben oder ihn mit dem Bezug des geförderten Wohnraums in die Gemeinde verlegen.

Als Nutzungsvorgabe wurde vom Gemeindevorstand ein kostengünstiges Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen oder ein kostengünstiges Mehrfamilienhaus in Stockwerkeigentümergeinschaft formuliert, jeweils für Ortsansässige zu preisgünstigen Konditionen. Mietzinse sind nach der sogenannten *Kostenmiete* festzulegen. Sie deckt die laufenden Kosten für Betrieb, Unterhalt-, Finanzierung, Rückstellungen und Abschreibungen. Die Vergabe eines kostengünstigen Baurechts und die Kostenmiete ermöglichen kostengünstige Wohnungen.

Sämtliche Wohnungen dürfen ausschliesslich als Erstwohnungen im Sinne des Nebenerlasses zum Baugesetz der Gemeinde Sils i.E./Segl genutzt werden.

3. Verfahren

Im **Dezember 2024** wurde die Ausschreibung veröffentlicht und Interessierte wurden 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)

Bis Ende **Juni 2025** sind drei Projekte eingegangen:

- Projekt 1: Gemeinschaft von vier Familien aus dem Oberengadin (vertreten durch die Familie Andri und Laura Wallnöfer, Sils)
- Projekt 2: Gemeinschaft von Silserinnen und Silsern (Meuli AG, Gian Reto und Theresa Clalüna, Ladina und Andri Clalüna, Thomas und Katja Zellweger, Yves Reich)
- Projekt 3: Bauunternehmung aus dem Oberengadin (Nicol. Hartmann Holding AG, St. Moritz)

Am **2. Juli 2025** hat der Gemeindevorstand die Immopro AG, Zürich, zur Unterstützung bei der Beurteilung der Eingaben beigezogen.

Die drei Projekteingaben wurden auf die Eignung gemäss folgenden, formellen Kriterien geprüft:

- Wohnraum für Ortsansässige
- baurechtliche Vorgaben
- Trägerschaft
- Finanzierungsnachweis

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

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

Am **22. Oktober 2025** hat der Gemeindevorstand das Pflichtenheft für die zweite Phase und die Zuschlagskriterien mit Gewichtung nach zwei Beratungen verabschiedet. In Ergänzung zur Ausschreibung vom Dezember 2024 wurden unter anderem die Berechnung des Baurechtszinses festgelegt und Richtgrössen für die Wohnungsarten aufgenommen.

Am **4. November 2025** hat die Gemeindeversammlung einer Motion zugestimmt, welche transparente Grundsätze, Auswahlkriterien und Gewichtung sowie ein Sichtungs-, Bewertungs- und Vergabeprotokoll forderte. Der Gemeindevorstand unterstützte das Anliegen dieser Motion.

Am **6. November 2025** wurde den drei bewerbenden Parteien das Pflichtenheft zugestellt. Sie erhielten die Möglichkeit, die eingereichten Projekte anzupassen, zu vertiefen oder zu ergänzen. Dafür wurde eine Frist bis zum 23. Januar 2026 gewährt.

Für eine grösstmögliche Transparenz wurde das [Pflichtenheft](#) auf der Webseite der Gemeinde veröffentlicht.

Mit dem gewählten Verfahren und den einzelnen Elementen wird somit eine gute Vergleichbarkeit der Eingaben erreicht.

4. Baugrundstück und Baurecht

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

Das Baurecht wird auf 70 Jahre ab Grundbucheintrag eingeräumt. Der jährliche Baurechtszins berechnet sich anhand der festgelegten Parameter:

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

5. Vorprüfung, Beurteilung und Auswahl

Alle eingereichten Beiträge wurden bis zum **23. Januar 2026** vollständig und fristgerecht eingereicht. Die wertungsfreie Vorprüfung erfolgte danach durch die Immopro AG, vertreten durch Elisabeth Zissis und Tiziano Menghini.

Die Vorprüfung der eingereichten Beiträge erfolgte nach formellen und materiellen Kriterien und umfasste die Kontrolle der Erfüllung der wichtigsten Bestimmungen aus dem Pflichtenheft:

- Termineinhaltung
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Wohnungsangebot
- Bewilligungsfähigkeit und Ausnutzung
- Organisation der Bauherrschaft
- Finanzierung des Projekts
- Sicherheit der langfristigen Nutzung für Einheimische
- Weitere Aspekte

Die inhaltlichen Ergebnisse der Vorprüfung wurden in einer tabellarischen Übersicht festgehalten und dem Gemeindevorstand für die Beurteilung resp. Auswahl abgegeben. Für die Bewertung und Gewichtung der Kriterien wurde eine Tabelle eingesetzt. Als Diskussionsgrundlage für den Gemeindevorstand wurde aus fachlicher Sicht eine Bewertung mit Punkten vorgenommen.

Der Gemeindevorstand hat die eingereichten Beiträge gemäss folgenden Kriterien und Unterkriterien sowie auf der Basis der Diskussionsgrundlage von Immopro auf einer Skala von 1-5 (ungenügend, knapp genügend, genügend, gut, sehr gut) und mit der definierten Gewichtung gemäss Pflichtenheft besprochen und beurteilt.

Kriterium / Unterkriterium	Gewichtung
Wohnpolitisches Ziel - Wohnungen für Einheimische (Wohnungsangebot v.a. für Familien) - Langfristige Verfügbarkeit für Ortsansässige - Zielgerichtete Belegung	30%
Wohnungsangebot - Bedarfsgerechte und effiziente Wohnungen - Wohnungsangebot (Wohnungsmix) - Architektonische Gestaltung und Ausbaustandard - Bewilligungsfähigkeit	30%
Kostenmiete - Höhe der Kostenmiete resp. Selbstkosten - Kostengünstiger Wohnungsbau (Baukosten) - Nachvollziehbarer Vorschlag für die Vermietung/Selbstnutzung	20%
Trägerschaft - Organisation der Bauherrschaft/Eigentümerschaft - Finanzierungsnachweis - Kompetenz in der Projektabwicklung - Einbezug des örtlichen Gewerbes - Motivation	20%

6. Ablauf der Beurteilung

Gemeindevorstand Silvano Meuli trat in den Ausstand, da sein Bruder beim Projekt 2 beteiligt ist.

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Gemeindevorstand von Immopro an der Sitzung vom **11. Februar 2026** vorgestellt. Immopro schlug vor, alle drei Projekte zur Bewertung zuzulassen. Im Anschluss wurden Verständnisfragen geklärt, die Projekte insbesondere mit Blick auf die wohnpolitischen Ziele durch den Gemeindevorstand eingehend besprochen und die Bewertung aus der Vorprüfung vorgenommen.

An einer zweiten Sitzung am **25. Februar 2026** hat der Gemeindevorstand die Bewertung und die Benotung nochmals diskutiert. Nach einer letzten Überprüfung erhielt der Beitrag von Nicol. Hartmann Holding AG in der Gesamtbewertung mit 4.71 klar die meisten Punkte.

Kriterium / Unterkriterium	Projekt 1	Projekt 2	Projekt 3
Wohnpolitisches Ziel (Gewichtung 30%) - Wohnungen für Einheimische (Wohnungsangebot v.a. für Familien) - langfristige Verfügbarkeit für Ortsansässige - Zielgerichtete Belegung	3.67	4.33	4.67
Wohnungsangebot (Gewichtung 30%) - bedarfsgerechte und effiziente Wohnungen - Wohnungsangebot (Wohnungsmix) - Architektonische Gestaltung und Ausbaustandard - Bewilligungsfähigkeit	3.75	4.50	5.00
Kostenmiete (Gewichtung 20%) - Höhe der Kostenmiete resp. Selbstkosten - Kostengünstiger Wohnungsbau (Baukosten) - Nachvollziehbarer Vorschlag für die Vermietung/Selbstnutzung	3.00	3.67	4.67
Trägerschaft (Gewichtung 20%) - Organisation der Bauherrschaft/Eigentümerschaft - Finanzierungsnachweis - Kompetenz in der Projektabwicklung - Einbezug des örtlichen Gewerbes - Motivation	3.60	4.40	4.40
Total	3.55	4.26	4.71

7. Beschriebe und Würdigung der Projekteingaben

Projekt 1: Gemeinschaft von vier Familien aus dem Oberengadin (vertreten durch die Familie Andri und Laura Wallnöfer, Sils)

Das Projekt verfolgt ein klar erkennbares Ziel: Geplant ist die Realisierung von vier Familienwohnungen im Stockwerkeigentum (STWEG), getragen von vier Familien, teilweise mit Kindern, mit vollständiger Eigennutzung. Für eine allfällige zusätzliche Kleinst-Wohneinheit ist die Belegung noch nicht definiert. Durch Stockwerkeigentum bzw. die Förderung von Wohneigentum wird eine Belegungsfluktuation eingeschränkt, für die Wohnungseigentümer jedoch eine langfristige, stabile Wohnform geschaffen. Die Ausrichtung auf 100 % Eigennutzung durch Familien unterstreicht die Zielsetzung, dauerhaft Wohnraum für den Eigenbedarf bereitzustellen und einen nachhaltigen Beitrag zur Entwicklung des Dorfes zu leisten. Mit dieser Struktur wird die Flexibilität in Bezug auf spätere Anpassungen oder Veränderungen der Bewohnerschaft aber eingeschränkt.

Im Bereich des Wohnungsangebots zeigt sich eine nachvollziehbare Grundrissorganisation. Geplant sind vier, allenfalls fünf Wohnungen (eine 3.5-Zimmer-, drei 4.5-Zimmerwohnungen und evtl. ein Studio). Die Wohnungsflächen überschreiten jedoch die im Pflichtenheft definierten Richtgrößen deutlich. Mit einer Ergänzung im Nachgang zur Eingabe vom 23. Januar 2026 wurde ein angepasster Wohnungsmix in Aussicht gestellt. Dieser optimierte Mix würde eine stärkere Differenzierung umsetzen, weicht jedoch von den bisherig geäusserten Bedürfnissen der Bewerber ab und ist hinsichtlich Flächenangaben und Gesamtbeurteilung nicht ausreichend präzisiert worden.

Die architektonische Gestaltung und ortsbauliche Einordnung konnten durch den Gemeindevorstand nicht beurteilt werden, da die hierfür erforderlichen Unterlagen nicht eingereicht wurden. Ein Kurzbaubeschrieb mit Angaben zum vorgesehenen Ausbaustandard fehlt. Das Projekt nutzt das Grundstück baurechtlich voll aus und kann als wahrscheinlich bewilligungsfähig beurteilt werden.

Die Organisationsform basiert auf einer engagierten Gruppe von vier Familien, die das Projekt gemeinsam mit einem erfahrenen Architekturbüro realisieren wollen. Die konkrete interne Organisation ist aus den Unterlagen jedoch nicht ersichtlich. Hervorzuheben ist die erkennbare Eigenmotivation der Beteiligten sowie die Bereitschaft, Kompetenz in der Projektentwicklung durch die Einbindung eines professionellen Architekturbüros zu gewährleisten. Die gewählte Trägerschaft in Form einer STWEG stärkt die Identifikation mit dem Projekt und sichert den langfristigen Verbleib der Beteiligten im Haus und somit auch im Dorf.

Eine Grobkostenschätzung ist vorhanden, sie weist aber Bauherren- und Finanzierungskosten nicht aus. Die Kostendarstellung beschränkt sich im Wesentlichen auf eine grobe Kennzahl pro Kubikmeter umbauter Raum, was nicht den Vorgaben gemäss Pflichtenheft entspricht. Die Angaben zur Berechnung einer Kostenmiete oder zu Verzinsungsannahmen fehlen vollständig. Aufgrund der vorgesehenen Eigennutzung steht nicht die kostenorientierte Vermietung als vielmehr die Schaffung einer langfristigen, selbstgenutzten Wohnlösung mit Eigentumsbildung im Vordergrund.

Ergänzend ist das Bestreben hervorzuheben, moderne und nachhaltige Technologien zur Energiegewinnung und -nutzung einzusetzen. Dieses Anliegen entspricht zeitgemässen Anforderungen an eine ökologische Verantwortung und unterstützt die nachhaltige Entwicklung des Dorfes.

Insgesamt stellt das Vorhaben eine engagierte und langfristig orientierte Initiative dar, deren Grundidee sympathisch ist. Für eine umfassende Bewertung ist das Projekt, die vorgesehene Umsetzung und die langfristige Verfügbarkeit für Ortsansässige aber zu wenig konkret und nachvollziehbar. Durch die Schaffung von Stockwerkeigentum besteht die Wahrscheinlichkeit, dass Wohnraum längerfristig unterbelegt ist, was nicht den wohnpolitischen Zielen entsprechen würde.

Projekt 2: Gemeinschaft von Silserinnen und Silsern (Meuli AG, Gian Reto und Theresa Clalüna, Ladina und Andri Clalüna, Thomas und Katja Zellweger, Yves Reich)

Auch das Projekt der Gemeinschaft von Silserinnen und Silsern verfolgt ein klar erkennbares wohnpolitisches Ziel. Es sieht fünf Familienwohnungen im Stockwerkeigentum (STWEG) vor und stellt damit dauerhaft Wohneigentum für Familien zur Verfügung. Die angestrebte Eigentumsform trägt zu einer stabilen Bewohnerschaft bei. Aufgrund der teils gewerblichen Trägerschaft ist davon auszugehen, dass auch Wohnungen vermietet werden sollen. Ein solcher Mix würde eine flexible Gestaltung der Nutzung erlauben. Dadurch bietet das Projekt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Beständigkeit und Anpassungsfähigkeit.

Im Bereich des Wohnungsangebots zeigt das Projekt eine grundsätzlich bedarfsgerechte und effiziente Konzeption. Geplant sind fünf Wohnungen (zwei 3.5-Zimmer-, zwei 4.5-Zimmer- und eine 4.5-Zimmerwohnung mit Fitnessraum). Der vorgesehene Wohnungsmix orientiert sich an Familienhaushalten und unterstützt eine generationenübergreifende Nutzung. Die Grösse einer der 4.5-Zimmerwohnungen überschreitet die Richtgrössen des Pflichtenhefts allerdings deutlich, hinzu kommt ein dieser Wohnung zugehöriger Fitnessraum. Mit der Möglichkeit einer späteren Unterteilung des Erdgeschosses wird zwar eine gewisse räumliche Flexibilität in Aussicht gestellt, sie wird planerisch aber nicht konkretisiert. Die Struktur des Wohnungsangebots ermöglicht eine soziale Durchmischung durch Wohnraum für Familien und Haushalte ohne Kinder.

Architektonisch fügt sich das Gebäude hinsichtlich Form und Erscheinungsbild stimmig in den bestehenden Quartiercharakter ein. Die Gestaltung respektiert die ortsbaulichen Gegebenheiten und leistet damit einen Beitrag zur harmonischen Weiterentwicklung des Umfelds. Das Projekt nutzt das Grundstück baurechtlich voll aus und wird als bewilligungsfähig beurteilt.

Die gewählte Organisationsform ist klar strukturiert: Für die Realisierung wird eine Baugesellschaft gegründet, welche die Koordination und Durchführung der gesamten Bauphase übernimmt und die handwerklichen, wirtschaftlichen sowie fachlichen Kompetenzen bündelt. Nach der Fertigstellung ist die Überführung der Wohnungen in STWEG-Einheiten vorgesehen. Die Trägerschaft ist von Eigenmotivation und auch geschäftsmässigem Interesse geprägt, was auf eine hohe Identifikation mit dem Projekt schliessen lässt. Der Beizug eines Architekturbüros sowie die Einbringung von Eigenleistungen als Handwerker ergänzen die organisatorische und fachliche Kompetenz.

In Bezug auf die Kostenmiete liegen keine Berechnungen sowie keine Angaben zur Verzinsung vor. Die Bewerbenden führen dazu an, der Projektstand lasse eine solche Berechnung noch nicht zu. Eine vollständige Beurteilung der langfristigen Wirtschaftlichkeit ist daher nur eingeschränkt möglich. Die ausgewiesenen Grobkosten – ohne Bauherren- und Finanzierungskosten – bewegen sich im Vergleich mit den Mitbewerbenden und den branchenüblichen Kennzahlen auf einem eher tiefen Niveau. Diese Kostenstruktur erscheint nur realistisch, sofern eine konsequent kostengünstige Bauweise umgesetzt werden kann.

Die angenommene teilweise Vermietung an Einheimische unterstreicht den lokalen Bezug und unterstützt die wohnpolitische Zielsetzung. Durch die Schaffung von Stockwerkeigentum besteht jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass zum Teil Wohnraum längerfristig unterbelegt ist, was nicht den wohnpolitischen Zielen entsprechen würde.

Ökologische Aspekte, wie zum Beispiel eine Wärmeversorgung über eine Erdsondenheizung sowie eine Indach-Photovoltaikanlage, welche die Eigenstromproduktion und eine nachhaltige Energienutzung sichern, werden angemessen berücksichtigt und unterstützen die langfristigen Betriebsperspektiven.

Insgesamt zeigt das Projekt eine klare wohnpolitische Ausrichtung mit Fokus auf Familienwohnen als Wohneigentum, lokaler Verankerung und nachhaltiger Bauweise. Bestehende Dokumentationslücken, insbesondere im Bereich der Kostenmiete und einzelner planerischer Nachweise, schmälern die Grundkonzeption nicht gravierend. Sie erschweren aber eine umfassende Beurteilung und schaffen Unsicherheit betreffend der konkreten Umsetzung.

Projekt 3: Bauunternehmung aus dem Oberengadin (Nicol. Hartmann Holding AG, St. Moritz)

Die vorliegende Projekteingabe überzeugt durch eine klare Ausrichtung auf das formulierte wohnpolitische Ziel und schafft mit sechs bis sieben Familienwohnungen qualitativ guten, langfristig gesicherten Mietwohnraum. Die Vermietung des Mehrfamilienhauses wird durch die gewählte Organisations-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungsform nachhaltig abgesichert. Gleichzeitig ermöglicht die flexible Handhabung der Belegung bzw. Vermietung eine zielgerichtete Vergabe der Wohnungen.

Das Wohnungsangebot zeichnet sich durch kompakte, effiziente und bedarfsgerechte Grundrisse aus. Geplant sind vier 3.5-Zimmer- und zwei 4.5-Zimmerwohnungen. Als Variante ist im Erdgeschoss statt einer 3.5-Zimmerwohnung ein Studio und eine 2.5-Zimmerwohnung möglich. Die planerischen Vorgaben gemäss Pflichtenheft werden eingehalten, die Varianten im Erdgeschoss sind nachvollziehbar nachgewiesen. Es entsteht eine Durchmischung, die sowohl Familien mit Kindern, Haushalte ohne Kinder und, mit der Variante, Einzelpersonen berücksichtigt und damit unterschiedliche Lebenssituationen anspricht. Die Wohnungen bieten eine hohe Nutzungsqualität bei gleichzeitig sehr effizienter Flächenausnutzung.

In architektonischer Hinsicht fügt sich das Projekt mit seiner Gebäudeform und dem äusseren Erscheinungsbild stimmig in den Charakter des Quartiers ein. Neben funktionalen und wirtschaftlichen Aspekten wird auch dem nachhaltigen Bauen Bedeutung beigemessen. Der Einsatz von Recyclingbeton, die Bevorzugung heimischer Gewerbe, eine Wärmeversorgung mittels Erdsondenheizung sowie eine Indach-Photovoltaikanlage, tragen zu einem ressourcenschonenden und zukunftsorientierten Gesamtkonzept bei. Das Projekt nutzt das Grundstück baurechtlich voll aus und wird als bewilligungsfähig beurteilt.

Die Trägerschaft ist professionell organisiert und klar strukturiert. Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten sind eindeutig geregelt. Mit einem Baurechtsträger und der Umsetzung durch eine Generalunternehmung, die das finanzielle und bauliche Risiko übernimmt, wird eine solide Grundlage für die Realisierung geschaffen. Der Beizug eines Architekten für die Planung sowie vorhandene Referenzen ausgeführter Projekte unterstreichen die fachliche Kompetenz. Der Baumeister stammt aus der Region und legt eine Liste Silser Handwerksbetriebe vor, welche bei einer Umsetzung berücksichtigt werden sollen. Ein Mitspracherecht der Gemeinde bei den Auftragsvergaben ist vorgesehen.

Im Bereich der Kostenmiete liegt eine detaillierte und nachvollziehbare Grobkostenschätzung inklusive Bauherren- und Finanzierungskosten vor. Die Berechnung der Mietzinse ist transparent dargestellt und bewegt sich in einem attraktiven Rahmen für kostengünstige Wohnungen in der Gemeinde Sils. Stand heute wird inkl. Nebenkosten von rund CHF 2'000 (3.5-Zimmerwohnung) bzw. CHF 2'200 (4.5-Zimmerwohnung) ausgegangen. Diese Angaben zum kostengünstigen Wohnungsbau sind plausibel und schlüssig hergeleitet. Die Gemeinde kann bei der Vergabe der Mietwohnungen ein Mitspracherecht wahrnehmen, dies stärkt die lokale Verankerung des Projektes.

Zusammenfassend erfüllt das Projekt die definierten Kriterien punkto wohnpolitischem Ziel, Wohnungsangebot, Kostenmiete und Trägerschaft in überzeugender Weise und schafft eine tragfähige Grundlage für kostengünstigen, langfristig gesicherten Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.

8. Fazit und weiteres Vorgehen

Die externe Fachunterstützung und der klare Prozess mit den eingesetzten Beurteilungskriterien garantieren, dass ein transparenter und nachvollziehbarer Entscheid ermöglicht wird. Damit wurde den grundsätzlichen Forderungen der erwähnten Motion entsprochen.

Der Gemeindevorstand orientierte sich bei seinem Vergabeentscheid am zentralen wohnpolitischen Ziel der Schaffung von möglichst vielen und kostengünstigen Erstwohnungen. Er hat sich dabei an klare Kriterien und den definierten Prozess gehalten.

Die Gesamtbeurteilung ergibt ein klares Ergebnis: Das Projekt der Nicol. Hartmann Holding AG erfüllt die Aufgabenstellung sowie die Zielsetzungen der Gemeinde für die Schaffung von Erstwohnungen im Vergleich zu den anderen Projekten am besten, wobei insbesondere die effizienten Wohnungsgrundrisse und die Flächennutzung hervorstechen. Zudem gewährleistet die vollständige Nutzung des Objekts für Mietwohnungen eine auch auf längere Sicht den Wohnungsgrössen angepasste Belegung am besten.

Der Gemeindevorstand hat entsprechend einstimmig entschieden, mit der Nicol. Hartmann Holding AG einen Baurechtsvertrag auszuhandeln und das Projekt mit bis zu sieben Mietwohnungen für Einheimische auf der Parzelle 2888 im Quartier Seglias zu realisieren.

Wie im Verfahren festgelegt, steht gegen diese Auswahl kein Rechtsmittel offen. Es handelt sich nicht um eine öffentlich-rechtliche Submission, sondern eine privatrechtliche Wahl des Verhandlungspartners im Rahmen der Verwaltung des Finanzvermögens der Gemeinde.

Der Abschluss des ausgehandelten Baurechtsvertrags liegt dann in der Kompetenz der Gemeindeversammlung und somit letztendlich bei den Stimmberechtigten der Gemeinde Sils. Die Abstimmung ist für die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2026 vorgesehen.

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass das gewählte Projekt, die vorgesehene Umsetzung und der Einbezug der Gemeinde bei der Vergabe von Aufträgen und Mietverträgen einen wichtigen Beitrag zur Deckung des ausgewiesenen Bedarfs an Erstwohnungen und der Weiterentwicklung von Sils leisten kann. Die Bevölkerung profitiert von einem vielfältigen Wohnungsangebot zu attraktiven Konditionen.

Der Gemeindevorstand bedankt sich bei allen Anbietern für das grosse Interesse an diesem Baurecht und für die Eingabe der engagierten Projekte und Angebote.

Sils i.E./Segl, 11. März 2026