

BOTSCHAFT

zuhanden der Gemeindeversammlung betreffend Erlass eines Gesetzes über die Förderung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung (Wohnraumförderungsgesetz Celerina, WRFG)

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

In Kürze:

Mit der Annahme des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) bekennt sich die Gemeinde dazu, den Wohnraum für die einheimische Bevölkerung aktiv zu fördern. Die einheimische Bevölkerung umfasst diejenigen Personen, die ihren Wohnsitz bereits in der Gemeinde haben oder ihn mit dem Bezug des geförderten Wohnraums in die Gemeinde verlegen. Ein bedarfsgerechter Wohnraum soll für die einheimische Bevölkerung bezahlbar sein und über einen soliden Ausbaustandard verfügen.

Als Instrumente der Wohnraumförderung durch die Gemeinde zählt das WRFG verschiedene Förderungsinstrumente auf, wie bspw. Realisierung von Wohnbauten durch die Gemeinde, Beteiligung der Gemeinde an Bauträgern beziehungsweise Gründung solcher Trägerschaften durch die Gemeinde, Abgabe von Bauland im Baurecht oder zu Eigentum an Bauträgerschaften, Ergreifen von Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung oder den Erwerb von Bauland und Grundstücken. Nicht vorgesehen sind insbesondere Lenkungsabgaben oder Beschränkungen bei den altrechtlichen Wohnungen. Die Gemeinde wird somit an ihrer bisherigen Strategie, welche im Wesentlichen darin besteht, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, statt bestehendes Eigentum zu belasten, festhalten. Aufgrund dieser Strategie kann die Gemeinde derzeit bereits 77 Wohnungen an Einheimische vermieten.

Im Einzelnen:

1. Ausgangslage

Das Oberengadin und insbesondere auch die Gemeinde Celerina erfreuen sich in letzter Zeit einer guten wirtschaftlichen Entwicklung. Damit entstehen neue Arbeitsplätze, was mittelbar auch zu einem erhöhten Wohnbedarf führt. Die fortschreitende Digitalisierung bietet zudem neue Möglichkeiten und Chancen für das Arbeiten im Engadin (Homeoffice). Diese positiven Entwicklungen führen, unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verknappung von Wohnraum durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) sowie durch das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG), zu einem erhöhten Druck auf den verfügbaren Wohnraum und einer dementsprechenden Preisentwicklung.

Der Gemeinde ist es jedoch seit geraumer Zeit ein Anliegen, den Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu fördern. So hat die Gemeinde insbesondere die nachfolgenden Projekte verwirklicht / ermöglicht:

- 77 gemeindeeigene Wohnungen in verschiedenen Mehrfamilienhäusern, welche an Einheimische vermietet werden
- Baurecht auf Bauparzellen der Gemeinde gewährt; dadurch konnten private Einheimische 34 Wohnungen für den Eigengebrauch erstellen
- Einzonungen nur für Einheimische; in diesen Zonen konnten Private 116 Wohnungen erstellen

Der aktuellen Entwicklung will der Gemeindevorstand zusätzlich begegnen, in dem er der Gemeindeversammlung den Erlass einer Gesetzesgrundlage zur Förderung der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung beantragt.

2. Vernehmlassungsverfahren

2.1. Eingaben der Vernehmlassungsteilnehmer

Anlässlich der Vorstellung des WRFG an der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2022 und der anschliessenden Publikation wurde die Öffentlichkeit eingeladen, sich vom 01. Juli 2022 bis zum 31. Juli 2022 vernehmen zu lassen.

Die überwiegende Mehrheit der insgesamt eingegangenen 32 Vernehmlassungen bezog sich nicht nur auf das WRFG, sondern ebenfalls auf mögliche Massnahmen im Rahmen der Anpassung der Grundordnung und den Erlass der Planungszone.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass das WRFG von den Vernehmlassungsteilnehmenden grundsätzlich begrüsst wird, generell jedoch eine verbindlichere Formulierung gewünscht wird. Weiter wurden materielle und redaktionelle Änderungswünsche zu den einzelnen Gesetzesbestimmungen geäussert.

Die Massnahmen, welche im Rahmen einer Anpassung der Grundordnung bzw. zum Erlass der Planungszone genannt wurden, können in zwei Stossrichtungen zusammengefasst werden:

- Im Wohnraumförderungsgesetz sollen Bestimmungen aufgenommen werden, welche die Gemeinde Celerina dazu verpflichten, die freie Nutzung altrechtlicher Wohnbauten einzuschränken (zum Beispiel die Einführung von Kontingenten oder die Belastung mit zusätzlichen Abgaben).
- Im Wohnraumförderungsgesetz soll festgeschrieben werden, dass die Gemeinde Celerina keine einschränkenden Massnahmen bezüglich der Nutzung der altrechtlichen Wohneinheiten erlassen darf.

Im Weiteren wurden auch «fördernde Massnahmen» wie die Mobilisierung von Baulandreserven, der Bau von Wohnungen durch die Gemeinde mit und ohne Dritte sowie die Erhöhung von Ausnutzungsziffern genannt.

2.2. Erwägungen des Gemeindevorstandes

Das WRFG sowie die Vernehmlassungen wurden von der Planungskommission und vom Gemeindevorstand anlässlich mehreren Lesungen beraten, kritisch überarbeitet und angepasst. Insbesondere wurden redaktionelle Änderungswünsche der Vernehmlassungsteilnehmer geprüft und teilweise übernommen.

Der Gemeindevorstand beurteilt die zur Diskussion gebrachten Massnahmen wie folgt:

a) zur Erstwohnungsanteilregelung bei Ersatzneubau und wesentlichen Umbauten

| | |
|-----------------------------|---|
| Beschrieb der Massnahme | Die Gemeinden können eine Erstwohnungsanteilregelung im kommunalen Zweitwohnungsgesetz bzw. im Baugesetz basierend auf Art. 11 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) regeln. Demzufolge wären bei Ersatzneubauten und bei wesentlichen Umbauten ein zu bestimmender Prozentsatz dauerhaft als Erstwohnung zu nutzen. |
| Kommunale Gesetzesgrundlage | Bedarf Anpassung der Grundordnung ¹ , insbesondere des Baugesetzes der Gemeinde; entsprechende Anpassungen benötigen der Genehmigung durch die Regierung; basierend auf Art. 11 ZWG. |
| Zeithorizont Umsetzung | 2 – 4 Jahre |
| Vorteil | - Bei Ersatzneubauten und wesentlichen Umbauten werden Erstwohnungen erstellt |
| Nachteile | - Kein Einfluss auf die Mietzinse - Keine Garantie, dass Wohnungen für Einheimische entstehen, da Eigentümer Wohnungen leer lassen können - Rechtsunsicherheiten, insbesondere bei der baulichen Umsetzung und bei der Abgrenzung von Umbauten; dies kann zu langjährigen Gerichtsverfahren führen - Materielle Enteignung |

¹ Gemäss Art. 22 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfasst die Grundordnung folgendes: Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan.

- Bankkredite könnten gekündigt oder zu schlechteren Konditionen gewährt werden

Stellungnahme des Gemeindevorstandes Die Nachteile überwiegen. Zudem sind die Voraussetzungen für eine Beschränkung des Grundrechts der Eigentumsfreiheit nicht erfüllt. Diese Massnahme ist nicht weiterzuverfolgen.

b) Finanzieller Anreiz zur Erstwohnungsnutzung

Beschrieb der Massnahme Der Eigentümer einer altrechtlichen Wohnung stellt diese dauerhaft als Erstwohnung zur Verfügung und lässt diese Anmerkung im Grundbuch eintragen. Für den Wertverlust wird er von der Gemeinde entschädigt.

Kommunale Gesetzesgrundlage Müsste im Wohnraumförderungsgesetz geregelt werden. Insbesondere müssten die Voraussetzungen für die Gewährung von Beiträgen der Gemeinde geregelt werden.

Zeithorizont Umsetzung 1 – 3 Jahre

Vorteil - Schnelle Umsetzung

Nachteile

- Keine Garantie, dass Wohnungen für Einheimische entstehen
- Kein Einfluss auf die Mietzinse
- Kostenintensiv, bräuchte Kostendach
- Bewertung altrechtlicher Wohnungen / Berechnung der Entschädigung aufwändig
- Führt zu Ungleichbehandlungen, Anspruchsberechtigung lässt sich nicht regeln
- Rechtsunsicherheit

Stellungnahme des Gemeindevorstandes Die Nachteile überwiegen. Diese Massnahme ist nicht weiterzuverfolgen. Die Subventionierung des einheimischen Wohnungsbaus mit allgemeinen Steuermitteln ist aus volkswirtschaftlicher Sicht abzulehnen.

c) Lenkungsabgaben zulasten Zweitwohnungsbesitzer

Beschrieb der Massnahme Die Gemeinde erhebt Lenkungsabgaben zu Lasten der Zweitwohnungsbesitzer in Form von zusätzlichen Tourismusabgaben (TAG) mit dem Ziel der Mittelbeschaffung zur Wohnraumförderung für die einheimische Bevölkerung.

| | |
|----------------------------------|--|
| Kommunale Gesetzesgrundlage | Gesetz müsste neu erarbeitet und die Massnahme geregelt werden. |
| Zeithorizont Umsetzung | 1 – 3 Jahre |
| Vorteil | - Es fliessen der Gemeinde Mehreinnahmen zu |
| Nachteile | <ul style="list-style-type: none"> - Standortattraktivität Celerina könnte vermindert werden - Ungleichbehandlung Zweitwohnungsbesitzer und Einheimischer - Unklar, ob gesetzlich umsetzbar - Treue «Kunden» der Gemeinde werden mit höheren Ausgaben belastet - Langwierige Gerichtsverfahren - Handel mit Wohnungen kaum gelenkt |
| Stellungnahme Gemeindevorstandes | Die Nachteile – insbesondere die ungerechte Belastung der Zweitwohnungsbesitzer – überwiegen. Diese Massnahme ist nicht weiterzuverfolgen. |

d) Freiwillige Vermietung als Erstwohnung

| | |
|-----------------------------|--|
| Beschrieb der Massnahme | Eine noch zu gründende Gesellschaft bietet Eigentümern von altrechtlichen Wohnungen an, diese als Erstwohnung in Miete zur Verfügung zu stellen. Die Gesellschaft schliesst dafür mit den Eigentümern einen Vertrag ab. Die Liegenschaftsverwaltung ist Aufgabe der Gesellschaft. Der Eigentümer erhält eine fixe Mietentschädigung. Die Gemeinde könnte im Zusammenhang mit der Gründung der Gesellschaft eine «Anschubfinanzierung» leisten. |
| Kommunale Gesetzesgrundlage | Nicht notwendig, aufgrund WRFG möglich. |
| Zeithorizont Umsetzung | Ab sofort |
| Vorteil | - Private Initiative wird gefördert |

Nachteil - Finanzielle Belastung bei «Anschubfinanzierung»

Stellungnahme Diese Massnahme kann von Privaten ohne die öffentliche Hand umgedes Gemeindevor- setzt werden, eventuell kann durch die Gemeinde eine «Anschubfinan- standes zierung» geleistet werden.

e) Lenkungsabgabe bei Handänderung von altrechtlichem Wohnraum

Beschrieb der Massnahme Wenn eine Handänderung erfolgt, wird eine Lenkungsabgabe fällig.

Kommunale Gesetzesgrund- lage Anpassungen benötigen der Genehmigung durch die Regierung, basie- rend auf Art. 11 ZWG. i.V.m. Art. 12 Abs. 2 ZWG

Zeithorizont Um- setzung 1 – 3 Jahre

Vorteil - Mittelzufluss an Gemeinde

Nachteile - Keine Garantie, dass Wohnungen für Einheimische entstehen
- Kein Einfluss auf die Mietzinse
- Materielle Enteignung, da Entwertung Liegenschaft
- Bankenkredit verlieren / schlechtere Konditionen

Stellungnahme Die Nachteile – insbesondere die Belastung der Eigentümer – überwie- des Gemeindevor- gen. Diese Massnahme ist nicht weiterzuverfolgen. standes

2.3. Fazit

Die Planungs- und Baukommission der Gemeinde sowie auch der Gemeindevorstand haben die möglichen Massnahmen beim altrechtlichen Wohnraum im Detail geprüft. Dabei überwiegen die Nachteile gegenüber den Vorteilen. Insbesondere würden der Grossteil der Massnahmen bei der praktischen Umsetzung zu Rechtsunsicherheiten bzw. -ungleichheiten führen. Diese müssen in langwierigen und kostspieligen Prozessen vor Gericht ausgefochten werden. Zudem ist der Gemeindevorstand der Ansicht, dass die Voraussetzungen für eine weitere Einschränkung der Eigentumsfreiheit gemäss Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Kumulative Voraussetzungen: Gesetzliche Grundlage, Rechtfertigung

durch ein öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit) insbesondere im Hinblick auf die Verhältnismässigkeit nicht erfüllt sind, da die Gemeinde Celerina andere Massnahmen ergreift, um den Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu fördern. Diese Massnahmen sind im WRFG aufgeführt.

Ebenfalls besteht kaum eine Möglichkeit auf die Mietzinse Einfluss zu nehmen. Somit besteht keine Garantie, dass auch bezahlbarer Wohnraum für einheimische Mieter/-innen entsteht.

Der Gemeindevorstand empfiehlt Ihnen deshalb mit dem folgenden Wohnraumförderungsgesetz aktiv auf dem Wohnungsmarkt für Einheimische tätig zu werden. Innerhalb der Gemeinde Celerina hat es genügend Reserven welche den Wohnungsbedarf für die nächsten 15 Jahre abdecken. Dies beinhaltet kurzfristige Projekte, welche innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre umgesetzt werden können wie auch mittel- und langfristige Projekte. Von einschränkenden Massnahmen im Bereich des altrechtlichen Wohnraumes soll abgesehen werden.

3. Das Wohnraumförderungsgesetz im Überblick

3.1. Rahmengesetz

Das WRFG soll auf den bestehenden gesetzlichen Grundlagen, insbesondere der Verfassung der Gemeinde, des Baugesetzes der Gemeinde sowie des Zweitwohnungsgesetzes der Gemeinde und dem übergeordneten Recht aufbauen. Es ist ein Rahmengesetz, welches den Strauss von möglichen Wohnraumförderungsmassnahmen aufzeigt und die Gemeindebehörden beauftragt, im Sinne dieses Gesetzes aktiv zu werden.

Durch die Annahme des WRFG bekennen sich die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zu einer bedarfsgerechten Förderung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und erteilen der Gemeinde bzw. dem Gemeindevorstand einen zielgerichteten Dauerauftrag zum Wohle der einheimischen Bevölkerung.

3.2. Förderungsinstrumente

Im Einzelnen sieht das Gesetz insbesondere die folgenden Instrumente vor:

- **Realisierung von Wohnbauten durch die Gemeinde**

Die Gemeinde ist bereits Eigentümerin von 77 Wohnungen, welche allesamt an Einheimische vermietet sind. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen übersteigt zurzeit das Angebot. Dies zeigt, dass die Gemeinde durchaus befähigt ist, als Bauträgerin aufzutreten. Aufbauend auf diesen positiven Erfahrungen sollen bewusst Bauprojekte zur Realisierung durch die Gemeinde ins Auge gefasst werden können.

- **Vergabe von Bauland im Baurecht oder zu Eigentum an Bauträgerschaften**

Als mögliches Instrument zur Wohnraumförderung besteht die Möglichkeit für die Gemeinde, Bauland im Baurecht oder zu Eigentum an Bauträgerschaften zu vergeben. Es

kann sich dabei um private wie auch öffentliche Bauträgerschaften handeln. Bei der Vergabe an die Bauträgerschaften hat die Gemeinde sicherzustellen, dass bedarfsgerechter, d.h. auch zahlbarer Wohnraum geschaffen wird und dessen Erhalt auch langfristig sichergestellt ist.

- **Beteiligung an Bauträgern oder Gründung von Bauträgerschaften**

Die Gemeinde soll als weiteres Instrumentarium zur Wohnraumförderung sich an Bauträgern, bspw. durch finanzielle Beteiligung oder auch durch Einbringung von Bauland im Baurecht oder zu Eigentum beteiligen oder solche Bauträgerschaften selber gründen. Die Zusammenarbeit mit Dritten soll unter der Voraussetzung, dass sichergestellt ist, dass bedarfsgerechter, d.h. auch zahlbarer Wohnraum geschaffen wird, dass die Rechnungen offengelegt werden, dass das Mitspracherecht der Gemeinde entsprechend ihrer finanziellen Beteiligung gewährleistet ist und dass der langfristige Erhalt des Wohnraumes sichergestellt ist, erfolgen.

- **Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung**

Dabei steht insbesondere die Schaffung von Zonen für die einheimische Bevölkerung im Vordergrund (sog. Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau). Solche Zonen haben sich in der Gemeinde Celerina in den Gebieten «*Suot Crasta*» und «*Sur Crasta Pradè*» bereits bewährt. Die Notwendigkeit für solche Zonen dürfte in Folge des ZWG nicht mehr gegeben sein. Somit wird sich die Gemeinde generell auf Einzonungen konzentrieren.

Nicht vorgesehen sind Massnahmen wie bspw. Lenkungsabgaben oder Nutzungsbeschränkungen bei wesentlichen Umbauten von altrechtlichen Zweitwohnungen.

Ebenso nicht vorgesehen ist der Ausnützungsbonus, da dieser sich aufgrund der gegebenen Verhältnisse in der Gemeinde (Stockwerkeigentum) nicht umsetzen lässt. Dies hat sich im Rahmen der Revision des Baugesetzes der Gemeinde Celerina gezeigt. Neben der Tatsache, dass sie aufgrund des verbreiteten Stockwerkeigentums kaum umgesetzt würde, würde sie auch zu Ungleichbehandlungen führen.

Alle ortsplanerischen Massnahmen (Grundordnung) müssen in den entsprechenden Gesetzen erlassen werden.

- **Erwerb von Bauland und Wohnbauten durch die Gemeinde**

Der Gemeinde soll zudem als weitere Massnahme die Möglichkeit offenstehen, Bauland und Wohnbauten zum Zweck der Vermietung an die einheimische Bevölkerung zu erwerben. Insbesondere beim Erwerb von Wohnbauten und Bauland hat die Gemeinde die Investition wirtschaftlich und haushälterisch zu tätigen.

Um bezahlbaren Wohnraum für die im Engadin arbeitende Bevölkerung zu schaffen ist es insbesondere notwendig, dass bei der Berechnung der Landwert vernünftig eingesetzt

wird. Beim Kauf von bereits bestehenden Wohnbauten, die meist noch zu sanieren sind, entspricht dieser Landwert dem Marktpreis. Dessen Niveau liegt über den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde und kann für den einheimischen Wohnungsbau nicht eingesetzt werden. Rechnerisch ist es deshalb kaum möglich mit dem Erwerb von bestehenden Bauten bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.

3.3. Der bedarfsgerechte Wohnraum für die einheimische Bevölkerung

Die einheimische Bevölkerung umfasst jene Personen, die ihren Wohnsitz in der Gemeinde haben oder diesen mit dem Bezug des durch die vorgenannten Förderungsinstrumente geförderten Wohnraums in die Gemeinde verlegen.

Der bedarfsgerechte Wohnraum soll den Bedürfnissen der einheimischen Bevölkerung gerecht werden. Bedarfsgerecht ist der Wohnraum insbesondere dann, wenn er für die einheimische Bevölkerung bezahlbar ist und über einen soliden Ausbaustandard verfügt. Daneben soll der bedarfsgerechte Wohnraum eine den konkreten Bedürfnissen entsprechende Wohnfläche bieten.

3.4. Zur Finanzierung

Die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum soll auch mit Mitteln des Finanzvermögens finanziert werden. Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der Erfüllung öffentlicher Aufgaben veräussert werden können (Art. 2 Abs. 1 Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden). In Absprache mit der Bürgergemeinde sollen auch dem Bodenerlöskonto Mittel entnommen werden können. Schliesslich sollen die Bauvorhaben auch mit Darlehen Dritter, bspw. Pensionskassen, Versicherungen, öffentlichen Institutionen oder Banken mitfinanziert werden.

Eine mögliche Variante zur Finanzierung besteht allenfalls darin, dass ein Teil der maximalen Liegenschaftssteuer für die Wohnraumförderung erhoben wird.

3.5. Berechnung der Mietzinse

Bei der Berechnung der Mietzinse für die gemeindeeigenen Wohnungen und von Wohnungen an denen sich die Gemeinde aufgrund des WRFG beteiligt werden müssen insbesondere die Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital (inkl. Bodenwert), die Amortisationen, die Unterhaltskosten, die Verwaltungskosten, ein Risikozuschlag sowie die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben berücksichtigt werden. Zudem darf das von der Gemeinde investierte Eigenkapital höchstens zum hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen verzinst werden.

3.6. Zur Organisation

Wie bereits erwähnt, soll das WRFG die Gemeindebehörden, d.h. den Gemeindevorstand und die Gemeindeversammlung beauftragen, im Sinne des Gesetzes tätig zu werden. Dabei kommen dem Gemeindevorstand insbesondere die Aufgaben zu, mögliche Massnahmen zur Förderung des Wohnraumes zu erkennen, Detailabklärungen zu tätigen und entsprechende Anträge zuhanden der Gemeindeversammlung zu formulieren. Bei allen Massnahmen ist eine langfristige Sichtweise einzunehmen, d.h. es ist sicherzustellen, dass der Wohnraum nachhaltig, auch über künftige Generationen hinweg, der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung steht.

Bei der Realisierung von Wohnraum, bei welcher sich die Gemeinde mit mindestens 50% beteiligt, ist die Submissionsgesetzgebung des Kantons Graubünden einzuhalten.

Bei der Beteiligung an Bauträgern ist insbesondere auf entsprechende Transparenz zuhanden der Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zu achten.

4. Zur Planungszone

Die Planungszone wurde am 27. Juni 2022 vom Gemeindevorstand gestützt auf Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) für das ganze Gebiet der Gemeinde Celerina erlassen. In dieser Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte.

Zweck und Ziel der Planungszone war insbesondere die Prüfung und der Erlass von allfälligen Massnahmen im Zusammenhang mit der Erhaltung und Förderung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung (Art. 3 und 12 ZWG).

Die Aufhebung einer Planungszone kann durch den Gemeindevorstand erfolgen. Entscheidend ist, dass der Gemeindevorstand ausreichende und nachvollziehbare Gründe hat, seinen Entscheid im Sinne eines Rückkommens nochmals genau zu prüfen und anders zu urteilen. Im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Planungszone hat der Gemeindevorstand was folgt erwogen:

- Grundsätzlich ist es die Pflicht der Behörde, die raumrelevanten Entwicklungen aufmerksam zu beobachten und gegebenenfalls vorsorgliche Massnahmen, welche der Behörde eine vertiefte und eingehende Prüfung erlauben, zu treffen, was sich auch aus der Planungspflicht der Behörden gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 2 KRG ergibt.

- Die Planungszone hat den Zweck, der Behörde die nötige Zeit zu verschaffen, die Lage in Ruhe zu beurteilen und aufgrund dieser fundierten Beurteilung einen definitiven Entscheid zu fällen bzw. definitive Entscheide zuhanden der zuständigen Behörden vorzubereiten.
- Das Vernehmlassungsverfahren zum WRFG hat dem Gemeindevorstand die Haltung der Bevölkerung zum genannten Gesetzentwurf, aber auch zu den aufgrund des Erlasses der Planungszone möglichen Massnahmen im Rahmen der Grundordnung aufgezeigt.

Im Rahmen dieser fundierten Beurteilung stellt der Gemeindevorstand folgendes fest:

- Der andernorts erkennbare Trend, wonach Einheimische im Kern ihr Wohneigentum veräussern und dann am Dorfrand in neue Wohnungen ziehen, ist in Celerina nicht zu erkennen.
- Die Bevölkerungszahl in Celerina ist während der letzten sieben Jahren praktisch stabil geblieben (von 2015 bis 2022 minus 3.26 % Einwohner, hingegen minus 33.3 % Schülerinnen und Schüler). Dieser Entwicklung – Abwanderung bzw. keine Zuwanderung von Familien – ist im Rahmen des WRFG Rechnung zu tragen.
- Die Durchsetzung von Massnahmen wie Lenkungs-, Ersatz- oder Mehrwertabgaben, Nutzungsbeschränkungen bspw. bei Handänderungen und / oder baulichen Massnahmen dürfte sehr langwierig sein, Rechtsunsicherheiten schaffen und somit zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten führen. Zudem ist die politische Akzeptanz für solche Massnahmen im Rahmen der Anpassung der Grundordnung kaum gegeben.
- Die im Rahmen des WRFG vorgesehenen Massnahmen zur Förderung des Wohnraumes für die einheimische Bevölkerung stossen auf grosse Akzeptanz und geben der Gemeinde die nötigen Instrumente in die Hand, damit Wohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen bzw. erhalten werden kann. Zudem lassen sich diese Massnahmen rasch umsetzen und entsprechen der bisherigen, erfolgreichen Strategie der Gemeinde Celerina.

Aufgrund dieser Erwägungen wird der Gemeindevorstand nach einer Annahme des vorgeschlagenen WRFG voraussichtlich die verfügte Planungszone aufheben.

5. Schlussfolgerung

Mit dem vorgeschlagenen Gesetz zur Wohnraumförderung werden die Gemeindebehörden beauftragt, im Sinne des Gesetzes tätig zu werden und mittels den im Gesetz dargestellten Instrumenten Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu fördern. Dank den verschiedenen Förderungsinstrumenten wird es der Gemeinde möglich sein, auch kurzfristig Massnahmen umzusetzen, welche der Bevölkerung unmittelbar zu Nutze kommen.

6. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen:

Zustimmung zum Gesetz über die Förderung von
Wohnraum für die einheimische Bevölkerung (WRFG)

Namens des Gemeindevorstandes Celerina
Der Gemeindepräsident



Christian Brantschen

Der Gemeindevorstand



Beat Gruber