



An die  
Gemeinde Celerina/Schlarigna  
Chesa Cumünela  
7505 Celerina/Schlarigna

Celerina/Schlarigna, den 05. August 2022

## **WOHNBAUFÖRDERUNGSGESETZ CELERINA STELLUNGNAHME**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeindevorstandes  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Celerina/Schlarigna hat am 7. Juli 2022 die öffentliche Mitwirkung zum Entwurf des Gesetzes über die Förderung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung (Wohnbauförderungsgesetz) eröffnet. Gerne mache ich von dieser Mitwirkungsmöglichkeit Gebrauch und unterbreite Ihnen nachfolgend meine Stellungnahme.

### **I. EINLEITENDE BEMERKUNGEN**

#### **1. Ursachen**

1. Verschiedenen Beiträgen in den Medien und Meinungsäusserungen von Experten ist zu entnehmen, dass die Ursachen für den angespannten Erstwohnungsmarkt sehr vielschichtig sind. Genannt werden zum Beispiel folgende Ursachen, die auch kombiniert vorkommen können:
  - Demografische Veränderungen (Abwanderung mit Erbteilungen, wenn die Eltern gestorben sind);
  - Nachfolgeregelungen bei Gewerbebetrieben (Geschäftsaufgaben mangels Nachfolger und Nachfolgerinnen);
  - fehlendes Bauland für die Wohnbauförderung;
  - gestiegene Nachfrage aufgrund der Covid-19-Pandemie («Flucht» aus den Agglomerationen mit Menschenansammlungen),
  - (bisher) günstiges Zinsumfeld;
  - neue Möglichkeiten zum Homeoffice (Verbindung von Arbeit und Freizeit sowie Umsetzung neuer Arbeitszeit- und Familienmodellen);
  - gesteigener Raumbedarf von Gewerbe-, Restaurations- und Tourismusbetrieben zur «separierten» Unterbringung ihrer Mitarbeitenden (Unterbindung von Ansteckungen).

2 Hinzu kommt, dass sich die Verhältnisse in den Gemeinden des Oberengadins unterschiedlich präsentieren können. Zudem verfügt nicht jede dieser Gemeinden über denselben Handlungsspielraum, sei es z.B. wegen der Lage, wegen fehlendem Bauland oder wegen der kommunalen Finanzlage usw.

## 2. Massgeschneiderte Lösungen für Celerina/Schlarigna

3 Die Diskussionen über die Erstwohnungsknappheit werden derzeit nicht nur emotionalisiert, sondern auch wenig präzise geführt. Rasch werden vermeintliche Patentrezepte zu Markte getragen. Dabei wird aber übersehen, dass Lösungsansätze stets auf die Verhältnisse der entsprechenden Gemeinde zugeschnitten werden müssen. Nötig ist mit anderen Worten ein «Massanzug» für die Gemeinde Celerina/Schlarigna. Es rechtfertigt sich deshalb, nachfolgend kurz die Situation in unserer Gemeinde zu beleuchten.

## 3. Zur Situation in Celerina/Schlarigna

### 3.1 Entwicklung der Erst- und Zweitwohnungen

4 Die Anzahl der Erst- und Zweitwohnungen in Celerina/Schlarigna verlief in den letzten Jahren leicht wellenförmig. Dies belegen die nachstehenden Zahlen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister, welches die Gemeinde seit 2017 gestützt auf das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) führen muss:

| Jahr | Anzahl         |               |   | Prozente      |                |
|------|----------------|---------------|---|---------------|----------------|
|      | Zweitwohnungen | Erstwohnungen | Den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen | Erstwohnungen | Zweitwohnungen |
| 2022 | 2416           | 755           | 71  | 34.19         | 65.81          |
| 2021 | 2439           | 754           | 0   | 30.91         | 69.09          |
| 2020 | 2434           | 779           | 0   | 32.00         | 68.00          |
| 2019 | 2425           | 768           | 0   | 31.67         | 68.33          |
| 2018 | 2417           | 751           | 0   | 31.07         | 68.93          |
| 2017 | 2419           | 775           | 0   | 32.04         | 67.96          |

(Quelle: Gemeindeverwaltung Celerina/Schlarigna)

5 Ein verlässlicher langfristiger Trend, wonach in der Gemeinde Celerina/Schlarigna die Erstwohnungen abnehmen, ist derzeit nicht zu erkennen. Der unschöne Fall «Chesa Faratscha» ist somit als Einzelfall zu qualifizieren und darf nicht leichtfertig als Beweis für einen künftig langfristigen Trend herangezogen werden. Ansonsten müsste diesem Fall nämlich auch die Tatsache entgegengehalten werden, dass sich im 2022 die Anzahl der Erstwohnungen um 71 neue sogenannte «den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen» vergrößert hat (vgl. obige Tabelle).

6 Bei einer Ursachenanalyse wäre zudem auch einigermaßen abzuschätzen, ob sich derzeitige Trends, wie man sich in anderen Gemeinden des Oberengadins beobachtet, mit hoher Wahrscheinlichkeit auch die Entwicklung in Celerina/Schlarigna beeinflussen. Hierzu lässt sich aus heutiger Sicht zum einen mit ziemlicher Wahrscheinlichkeit festhalten, dass das bisher günstige Zinsumfeld der Vergangenheit angehört und somit die Finanzierung von Zweitwohnungen deutlich erschwert wird. Zum andern ist nicht gesichert, ob der «Covid-19-Effekt» («Flucht» aus den Agglomerationen mit Menschenansammlungen) andauern wird. Die Tatsache, dass die Möglich-

keit zum Homeoffice in der Wirtschaft wieder zurückgefahren worden ist, kann als Anzeichen dafür gewertet werden, dass bezüglich der weiteren diesbezüglichen Entwicklung Zurückhaltung geboten ist.

### 3.2 Kein Bevölkerungsschwund vorhanden

- 7 Ein Bevölkerungsschwund (Abwanderung), den es aufzuhalten gälte, ist in Celerina/Schlarigna nicht zu beobachten. Die Wohnbevölkerung hat in den letzten 20 Jahren zugenommen und sich gerade in den letzten 10 Jahren ziemlich stabil entwickelt, wie der nachfolgenden Tabelle entnommen werden kann:

| Jahr | Einwohnerzahl |
|------|---------------|
| 2001 | 1403          |
| 2002 | 1508          |
| 2003 | 1592          |
| 2004 | 1633          |
| 2005 | 1661          |
| 2006 | 1699          |
| 2007 | 1775          |
| 2008 | 1850          |
| 2009 | 1893          |
| 2010 | 1925          |
| 2011 | 1818          |
| 2012 | 1801          |
| 2013 | 1845          |
| 2014 | 1861          |
| 2015 | 1904          |
| 2016 | 1891          |
| 2017 | 1856          |
| 2018 | 1866          |
| 2019 | 1868          |
| 2020 | 1828          |
| 2021 | 1837          |

(Quelle: Gemeindeverwaltung. Die Anzahl entspricht der Bevölkerung jeweils per Stichtag 31.12.)

### 3.3 Ist in Celerina/Schlarigna ein «Donut»-Effekt festzustellen?

- 8 Als beim Erlass des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) über «Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen» im Sinne von Art. 12 ZWG diskutiert wurde, stand primär die Vermeidung des sogenannten «Donut-Effekts» im Vordergrund. Damit wurde folgende mögliche Entwicklung bezeichnet: Für Einheimische Wohnungseigentümer besteht aufgrund der Angebotsverknappung der Zweitwohnungen ein grosser finanzieller Anreiz, ihre an einer attraktiven, zentralen Lage gelegene altrechtliche Erstwohnung an Auswärtige zu verkaufen, welche diese Wohnung als Zweitwohnung nutzen möchten. Mit dem erzielten Gewinn bauen die Einheimischen dann eine neue Erstwohnung an der Peripherie derselben Gemeinde. Dies führt zu einer Entleerung der Dorfkerne und einer zusätzlichen Zersiedelung. Dies nennt sich – angelehnt an das ringförmige Gebäck – eben «Donut-Effekt». Ein solcher Effekt ist in Celerina/Schlarigna bis heute nicht festzustellen. Entsprechend wurde er auch nicht thematisiert bzw. beklagt.

### 3.4 Ist Land für den Bau von Erstwohnungen verfügbar?

- 9 Die erste Etappe des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) bezweckt, den Verschleiss von Kulturland einzudämmen. Deshalb müssen die Gemeinden gestützt auf RPG1 die Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen (= Innenentwicklung) «mobilisieren», indem sie Baulücken füllen, Siedlungen verdichten und Industriebrachen nutzen. Gleichzeitig müssen die Gemeinden überdimensionierte Bauzonen verkleinern und Bauzonen dorthin verschieben, wo sie gebraucht werden.
- 10 In gewissen Gemeinden mit wenig Wohnraum für Einheimische führt dies zu einem kaum überbrückbaren Zielkonflikt: Eigentlich wäre Bauland nötig, um Erstwohnungen erstellen zu können. Gleichzeitig müssen die Gemeinden ihre Bauzonen aber verkleinern, wenn diese überdimensioniert sind. Gemäss Angaben der Gemeindeverwaltung Celerina/Schlarigna, muss die Gemeinde gemäss RPG 1 keine Bauzonen redimensionieren. Vielmehr befinden sich innerhalb der Bauzonen noch Parzellen, die nicht oder nicht vollständig überbaut sind. Diese stehen teilweise im Eigentum von Privaten und teilweise im Eigentum der Gemeinde. Darunter befinden sich Parzellen, die aufgrund der Zonenordnung rasch bebaut werden könnten und solche, bei welchen noch eine Umzonung notwendig wäre.

### 3.5 Zur finanziellen Situation der Gemeinde

- 11 Die Gemeinde Celerina/Schlarigna verfügt heute über den zweitniedrigsten Gemeindesteuerfuss im Kanton Graubünden (50% des Kantonssteuerfusses). Dies ist nur dank eines sehr soliden Finanzhaushaltes möglich. Diese ausgezeichnete Finanzlage ist in erheblichem Masse auf die Einnahmen durch Handänderungs- Grundstückgewinn- und Liegenschaftssteuern zurückzuführen. Im Zeitraum von 2011 bis 2021 betragen die Einnahmen aus den Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Liegenschaftssteuern der Gemeinde nämlich durchschnittlich mehr als ein Drittel (35.06%) der gesamten Steuereinnahmen oder rund 4.4 Millionen Franken pro Jahr.
- 12 Zusätzlich profitiert die Gemeinde auch von einer Beteiligung am Gewinn des Grundbuchamtes Maloja, der ihr jährlich ausgeschüttet wird und in den letzten 10 Jahren durchschnittlich 182'245.00 Franken jährlich betrug.

### 3.6 Zur bisherigen Wohnbaupolitik der Gemeinde Celerina/Schlarigna

- 13 Die Gemeinde hat bisher nur zurückhaltend in den Wohnungsmarkt eingegriffen. Sie hat – was ihr ausdrücklich hoch anzurechnen ist – in der Vergangenheit gemeindeeigene Wohnungen geschaffen und/oder Wohnungen und Häuser gekauft, um darin Erstwohnungen anbieten zu können. Sie verfügt heute über 77 eigene Wohnungen, die sie vermietet (Quelle: Gemeindeverwaltung). Die Wohnungsgrösse ist wie folgt durchmisch:

| Wohnungsgrösse | Anzahl Wohnungen |
|----------------|------------------|
| 1-Zimmer       | 12               |
| 1 ½- Zimmer    | 6                |
| 2-Zimmer       | 6                |
| 2 ½ Zimmer     | 18               |
| 3-Zimmer       | 1                |
| 3 ½-Zimmer     | 10               |
| 4-Zimmer       | 4                |
| 4 ½-Zimmer     | 16               |
| 5-Zimmer       | 0                |
| 5 ½ -Zimmer    | 4                |
| <b>Total</b>   | <b>77</b>        |

- 14 Damit dürfte die Gemeinde Celerina/Schlarigna jene Gemeinde im Oberengadin sein, die – zumindest im Verhältnis zur Einwohnerzahl – über die höchste Anzahl eigener Wohnungen verfügt, die sie Einheimischen zu angemessenen Bedingungen vermieten kann. Im Weiteren hat die Gemeinde diverse Baurechte erteilt, die Einheimischen die Erstellung von Wohneigentum ermöglichte.
- 15 Die Gemeinde hat in der Vergangenheit somit eine **Politik des Ausgleichs** verfolgt, die einerseits dem Zweitwohnungsmarkt Spielraum belies, andererseits aber auf die Förderung von Wohnraum für Einheimische abzielte. Diese **erfolgreiche Politik** ist von der Stimmbevölkerung stets mitgetragen worden.

### 3.7 Zusammenfassung

- 16 Mit anderen Worten: Die Gemeinde und deren Einwohnerschaft haben in den vergangenen Jahren/Jahrzenten in erheblichem Masse von der bisher durch die Gemeinde verfolgten Politik profitiert. Diesbezüglich seien nur folgende Tatsachen erwähnt: Tiefer Steuerfuss, gute Infrastruktur Mittel zur Förderung des Erstwohnungsbaus, Aufträge für Baugewerbe- und Baunebengewerbe, Aufträge für Dienstleistungsanbieter, usw.
- 17 Deshalb gilt es bei der Ursachenanalyse und der Festlegung der künftigen Politik anzuerkennen, dass die gesamte Einwohnerschaft in einer Verantwortung steht und nicht bloss Einzelne. Entsprechend wäre es auch nicht fair, wenn die künftigen Massnahmen nicht ebenfalls auch «auf alle Schultern» verteilt würden, sondern Massnahmen zulasten von Einzelnen ergriffen würden.

## II. AUSRICHTUNG DER KÜNFTIGEN POLITIK

### 1. Orientierungspunkte für das neue WBFG

- 18 Die künftige Politik der Gemeinde/Celerina im Bereich der Erstwohnungen sollte sich meines Erachtens an folgenden Eckpfeilern orientieren:
  1. Massgeschneiderte Lösungen für Celerina/Schlarigna.
  2. Möglichst rasche Erstellung zusätzlicher Erstwohnungen.
  3. Die Kosten sind aus Gründen der Fairness von allen zu tragen, da in der Vergangenheit auch alle von der bisherigen Politik profitiert haben.
  4. Auf Massnahmen, die nur Einzelne treffen, ist zu verzichten.
  5. Rasch handeln, um langwierige Streitereien und eine «Vergiftung» des Klimas in der Gemeinde zu vermeiden.

## 2. Der Gemeindevorstand hat den Weg am 5. Juni 2022 vorgezeichnet

- 19 Der Gemeindevorstand hat den Entwurf für das WBFG auf die Traktandenliste der Gemeindeversammlung 2/2022 vom 27. Juni 2022 gesetzt und der stimmberechtigten Gemeindebevölkerung am 05. Juni 2022 die Botschaft und den Entwurf zum WBGF zur Beschlussfassung unterbreitet. Darin bekennt sich der Gemeindevorstand wiederholt und ausdrücklich dazu,
- dass auf Lenkungsabgaben und auf Eigentumsbeschränkungen für die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen, die bisher als Erst- und Zweitwohnungen benutzt werden konnten, verzichtet wird;
  - dass es sich rechtfertigt, Gelder aus dem Finanzvermögen für die Wohnbauförderung zur Verfügung zu stellen, weil ein Grossteil der gesamten Steuereinnahmen der Gemeinde auf die Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Liegenschaftssteuern entfallen;
  - dass die Realisierung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung eine nachhaltige Anlage von Steuergeldern darstellt.
- 20 Folglich hat der Gemeindevorstand der Stimmbevölkerung am 5. Juni 2022 eine **positive Vorwärtsstrategie unter Vermeidung von Verletzungen des Gleichbehandlungsgebotes** vorgeschlagen. Damit hat er sich ausdrücklich und wiederholt zur Fortsetzung der bisherigen, bewährten Politik bekannt.

## 3. Kein Strategiewechsel

- 21 Mit der verfügbaren Planungszone deutet der Gemeindevorstand an, dass er den der Stimmbevölkerung am 5. Juni 2022 vorgeschlagenen Weg ändern will. Zumindest nimmt er in Kauf, dass sein Handeln so interpretiert wird, ansonsten der Erlass einer Planungszone nicht nötig gewesen wäre.
- 22 Wie dem Publikationstext zur Planungszone zu entnehmen ist, sollen die Art. 3 und 12 ZWG als Grundlage für allfällige Massnahmen dienen. Geprüft werden sollen insbesondere (a) Massnahmen zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen im Zuge von baulichen Massnahmen und Zweckänderungen mit Bezug auf die Nutzung altrechtlicher Wohnungen sowie (b) die Prüfung der Einführung von Erstwohnungsanteilen bei baulichen Massnahmen an altrechtlichen Wohnungen.
- 23 In diesem Zusammenhang stehen in der Regel insbesondere folgende mögliche Massnahmen in Diskussion (keine abschliessende Aufzählung):

### 1. «NEGATIVE» MASSNAHMEN:

- Belastung der freien Umnutzung altrechtlicher Wohnbauten mit Lenkungs-, Ersatz- oder Mehrwertabgaben;
- Beschränkung der freien Nutzung altrechtlicher Wohnbauten, indem bestimmt wird:
  - a) dass im Sinne einer Anteilsregelung nur ein bestimmter prozentualer Anteil der bestehenden Hauptnutzfläche eines Gebäudes umgenutzt werden darf, wobei unter Umnutzung ein «Wiederaufbau», ein «wesentlicher Umbau» oder eine «Erweiterung» verstanden wird, oder
  - b) dass die altrechtliche Wohnung nur solange frei genutzt werden darf, als sie nicht an Personen ohne Wohnsitz in der betreffenden Gemeinde veräussert wird, unter Vorbehalt der Veräusserung an erbberechtigte Personen.

- Kontingente für Umnutzungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen unabhängig einer «wesentlichen» Umnutzung;
- Eine neue Erstwohnung wird nur bewilligt, wenn die Bauherrschaft z.B. in den letzten zehn Jahren über kein Wohneigentum in der betreffenden Gemeinde verfügte.

## 2. «KONSTRUKTIVE» MASSNAHMEN:

- Erhöhung der Ausnützungsziffern, verbunden mit der Auflage, dass diese zusätzliche Nutzung explizit für preisgünstige Erstwohnungen reserviert ist.
- Mobilisierung von Baulandreserven und Bau von Erstwohnungen durch die Gemeinden, gemeinsam mit privaten oder institutionellen Anlegern, mit Stiftungen oder Wohnbaugenossenschaften.
- Wohnbauförderung durch die Gemeinden, gemeinsam mit privaten oder institutionellen Anlegern, mit Stiftungen oder Wohnbaugenossenschaften.
- Neueinzonungen (wobei hier ein Spannungsfeld zur Umsetzung des RPG1 entsteht).

24 Die vorerwähnten «negativen» Massnahmen arbeiten mit Verboten, Bedingungen und Belastungen. Diese Massnahmen haben folgende sehr schwerwiegende Nachteile:

- Erstens: Mit diesen Massnahmen wird keine einzige zusätzliche Erstwohnung realisiert!
- Zweitens: Die Massnahmen können – mit hoher Wahrscheinlichkeit – zu einer rechtsungleichen Behandlung gegenüber denjenigen Grundeigentümern führen, die ihre Liegenschaft per 11. März 2012 als Zweitwohnung genutzt hatten, zumal diese nicht verpflichtet wären, ihre Wohnung neu nur noch als Erstwohnung zu nutzen. Es würden damit diejenigen Grundeigentümer eingeschränkt, welche ihre Liegenschaft als Erstwohnung genutzt haben bzw. nutzen und damit nichts zur Höhe des Zweitwohnungsanteils beigetragen haben. Mit anderen Worten: Es würden ausgerechnet jene Eigentümer und Eigentümerinnen bestraft, welche ihre Wohnungen bisher für Einheimische zur Verfügung gestellt haben und damit im Sinne der Einheimischen» gehandelt haben. «Belohnt» würden somit einmal mehr jene, die ihre Wohnungen verkauft oder als reine Ferienwohnungen vermietet haben und dadurch absolut nichts zugunsten des Wohnraums für Einheimische beigetragen haben.
- Drittens: Die «negativen» Massnahmen haben empfindliche Auswirkungen auf den Wert der Liegenschaften. Die Banken würden Neubewertungen verlangen und ihre Kreditbedingungen anpassen. Dies führt zu einem «Rattenschwanz» von Konsequenzen.
- Viertens Im Lichte der beiden vorstehenden Punkte ist es sachlogisch, dass sich von solchen Massnahmen betroffene Eigentümerinnen und Eigentümer rechtlich zur Wehr setzen. Mit anderen Worten: Es drohen komplexe, langwierige und teure Rechtsstreitigkeiten. Bis diese Massnahmen greifen verpuffen somit Jahre.
- Fünftens: «Negative» Massnahmen «vergiften» das Klima in der Gemeinde, was der Fall der Gemeinde Sils i.E. eindrücklich und in bedauernswerter Weise beweist.

25 Demgegenüber dienen die «konstruktiven» Massnahmen zur raschen Lösung des Problems. Genannt wird ausdrücklich die Wohnbauförderung, also genau ein WBFVG, wie es die Gemeinde vorschlägt. Dieses sollte aber durch weitere der positiven Massnahmen flankiert werden, so insbesondere mit der Erhöhung der Ausnützungsziffer und, dort wo Parzellen noch in die Bauzone eingezont werden können, durch eine Baulandmobilisierung.



#### 4. FAZIT: Fortsetzung der bisherigen, erfolgreichen Politik ohne Strategiewechsel!

26 Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen befürworte ich deshalb eine Fortsetzung der bisherigen, erfolgreichen Politik ohne einen Strategiewechsel mit «negativen» Massnahmen.

27 DAS zentrale und am raschesten wirksam umsetzbare Instrument, um zusätzlichen bedarfsgerechten Wohnraum für Einheimische zu schaffen ist meiner Ansicht nach ganz klar das WBFG. Dieses hat folgende klare Vorteile im Vergleich zu Eigentumsbeschränkungen und/oder Lenkungsabgaben:

- Das WBFG folgt dem Grundsatz der Fairness, da es nicht Einzelne belasten will.
- Das WBFG schafft zusätzlichen bedarfsgerechten Wohnraum für Einheimische;
- Das WBFG liegt im Entwurf bereits vor, d.h. der Gesetzgebungsprozess ist bereits weit fortgeschritten;
- Deshalb kann das WBFG kann der Gemeindeversammlung nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens rasch zur Beschlussfassung unterbreitet werden;
- Die Gemeinde verfügt über einen soliden Finanzhaushalt und kann rasch und unkompliziert Gelder für die Wohnbauförderung bereitstellen;
- Die Gemeinde kann das WBFG also sofort nach einem positiven Gemeindeversammlungsbeschluss umsetzen;
- Die Gemeinde kann die Wohnbauförderung zusätzlich fördern und beschleunigen, indem sie mit Dritten zusammenarbeitet (Bürgergemeinde, Stiftungen, Wohnbaugenossenschaften, Versicherungen usw.);
- Mit dem WBFG lassen sich komplexe, langwierige und teure Rechtsstreitigkeiten vermeiden, die erst noch keine einzige zusätzliche Erstwohnung schaffen;
- Das WBFG markiert einen solidarischen Aufbruch und vermeidet die «Vergiftung» des Klimas in der Gemeinde.

#### 5. Zusammenfassung

28 Ich unterstütze den Gemeindevorstand in der von ihm in seiner Botschaft vom 5. Juni 2022 veröffentlichten Strategie und lehne gleichzeitig einen Strategiewechsel, d.h. die Einführung von «negativen» Massnahmen, wie er mit den Arbeiten rund um die Planungszone droht, ausdrücklich ab.

29 Der zur Mitwirkung aufgelegte Entwurf für das WBFG kann und soll mit *zusätzlichen positiven Massnahmen* ergänzt werden. Hierzu verweise ich auf das nachstehende Kapitel III. mit den Detailbemerkungen und Änderungsanträgen zum Gesetzesentwurf.



### III. DETAILBEMERKUNGEN UND ÄNDERUNGSANTRÄGE

- 30 Im Folgenden erlaube ich mir folgende Detailbemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen des Entwurfes für das WBFG, verbunden mit konkreten Änderungsanträgen:

#### Generelle Bemerkung

Das Gesetz ist insgesamt verpflichtender zu formulieren. Die verschiedenen «Soll»-Bestimmungen bzw. unbestimmt formulierten Bestimmungen sind verpflichtender zu formulieren. Verschiedene meiner nachfolgenden Änderungsanträge dienen genau diesem Zweck.

#### Art. 1 Gegenstand und Zweck

Anpassungsantrag zu Abs. 1:

- 1 **Dieses Gesetz bezweckt die Förderung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung ohne Lenkungsabgaben und ohne Eigentumsbeschränkungen für die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen, die bisher als Erst- und Zweitwohnungen benutzt werden konnten.**

Begründung:

- Siehe oben bei «Generelle Bemerkung».
- Der Gemeindevorstand bekannte sich in der Botschaft vom 5. Juni 2022 zu einem WBGF mit verschiedenen Förderinstrumenten unter ausdrücklichem Verzicht auf Lenkungsabgaben und auf Eigentumsbeschränkungen. Damit hat sich der Gemeindevorstand für eine positive Vorwärtsstrategie unter Vermeidung komplexer Rechtsstreite entschieden. Dieser wichtige Grundsatz ist im WBFG deshalb ausdrücklich zu verankern.

#### Art. 3 Förderungsinstrumente

Anpassungsantrag zu Abs. 1:

- 1 Zur Förderung des bedarfsgerechten Wohnbaus **setzt** die Gemeinde **insbesondere** die nachstehenden Instrumente ein:  
(.....;)
- d) **Erhöhung der Ausnützungsziffern, verbunden mit der Auflage, dass diese zusätzliche Nutzung explizit für bedarfsgerechten Wohnraum im Sinne von Artikel 1 reserviert ist;**
  - e) **Mobilisierung von Baulandreserven bzw. Einzonung von Parzellen, die sich für den Erstwohnungsbau eignen;**
  - f) Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung ergreifen;
  - g) von Dritten Bauland und Grundstücke erwerben, sei dies alleine oder in Partnerschaft mit Dritten.

Begründungen:

- Siehe oben bei «Generelle Bemerkung»;
- Zu d) und e):  
Die erste Etappe des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) verlangt, dass die Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen (= Innenentwicklung) «mobilisiert» werden, indem Baulücken gefüllt, Siedlungen verdichtet, und Industriebrachen umgenutzt werden. Die Erhöhung der Ausnützungsziffern dient ebenfalls der Innenentwicklung. Sie soll aber

explizit für Erstwohnungen genutzt werden. Mit anderen Worten: Die Gemeinde erhöht dadurch den Gestaltungsspielraum zur Realisierung von Erstwohnungen.

In der Gemeinde Celerina/Schlarigna bestehen innerhalb der Bauzonen noch Parzellen, die nicht oder nicht vollständig überbaut sind. Diese stehen teilweise im Eigentum von Privaten und teilweise im Eigentum der Gemeinde. Darunter befinden sich Parzellen, die aufgrund der Zonenordnung rasch bebaut werden könnten und solche, bei welchen noch eine Umzonung notwendig wäre. Alle diese Potenziale sind zugunsten des Wohnraums für Einheimische zu nutzen.

---

#### **Art. 4 Allgemeine Grundsätze**

---

Anpassungsantrag zu Abs. 1:

- 1 Bei allen Massnahmen zur Förderung des bedarfsgerechten Wohnraums achtet die Gemeinde insbesondere darauf, dass:
  - a) .....
  - f) **eine Rotation der Mieterschaft innerhalb des bedarfsgerechten Wohnraums gewährleistet wird.**

Begründung:

Der Wohnraum muss bedarfsgerecht genutzt werden (siehe Art. 1 Abs. 3). Während Familien grössere Wohnungen benötigen (z.B. 4 ½ bis 5-Zimmerwohnungen), bedürfen Ehepaare, nachdem die Kinder «ausgeflogen» sind oder ältere alleinstehende Personen kleinere und günstigere Wohnungen (z.B. 3 ½ oder 2 ½ -Zimmerwohnungen). Deshalb muss sichergestellt werden, dass Bewohner in den durch das WBFG geförderten Wohnungen zum Umzug angehalten werden können, wenn die Wohnung für ihren Bedarf überdimensioniert wird.

---

#### **Art. 5 Projektierungskredit**

---

Anpassungsantrag zu Abs. 1:

- 1 Mit dem Projektierungskredit **muss** das Bauprojekt samt Kostenvoranschlag **und** Berechnung der zu erwartenden Mietzinsen **vorgelegt** werden.

Begründung:

Siehe oben bei «Generelle Bemerkung».

---

#### **Art. 7 Veräusserung und Sicherstellung der Nutzung**

---

Anpassungsantrag:

**Ersatzlose Streichung.**

Begründung:

Diese Veräusserungsmöglichkeit mit Sicherstellung der Nutzung kommt einem Paradigmenwechsel bei der Wohnungsraumpolitik der Gemeinde gleich. Meiner Ansicht nach soll die Gemeinde an ihrer bisherigen Politik festhalten, wonach keine Veräusserungen erfolgen.

---

## Art. 8 Herkunft der Mittel

---

Anpassungsantrag (Ergänzung mit neuem Abs. 2):

### 2 Die Gemeinde kann einen Fonds einrichten.

#### Begründung:

Die Steuereinnahmen und das Finanzvermögen unterliegen Schwankungen. Ein Wohnbauförderungs-Fonds kann dazu dienen, die verfügbaren Mittel für die Wohnbauförderung ausgeglichen zu halten. Der Fonds sollte anfänglich sehr solide alimentiert werden, was sich die Gemeinde aufgrund ihrer ausgezeichneten Finanzlage leisten kann. In den Folgejahren sind dann laufend zusätzliche Beträge in den Fonds einzuzahlen. Mit einem solch soliden Anfangspolster können künftige Schwankungen bei den Einzahlungen besser aufgefangen werden. Insgesamt kann ein Fonds dazu beitragen, bei der Wohnbauförderung Planungssicherheit zu gewährleisten.

---

## Art. 13 Gemeindevorstand

---

Anpassungsantrag zu Abs. 1:

1 Soweit sich die Zuständigkeit des Gemeindevorstandes nicht aus dem übergeordneten bzw. ergänzenden Recht ergibt, obliegen ihm aufgrund des vorliegenden Gesetzes insbesondere die nachfolgenden Aufgaben:

- A) Generelle Aufgaben:
  - a) **Erarbeitung einer Strategie zur Umsetzung von bedarfsgerechtem Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes;**
  - b) Laufende Prüfung von Möglichkeiten zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, dessen Evaluation, Führung der Verhandlungen mit Dritten;
  - c) Überwachung und Kontrolle der Bauabrechnung, Verwaltung und **Abrechnung der** Unterhaltskosten der gemeindeeigenen Wohnbauten und der Wohnbauten, an denen die Gemeinde beteiligt ist **sowie** Berichterstattung an die Gemeindeversammlung;
  - d) Erlass von Verordnungen zu diesem Gesetz und Erlass von ergänzenden Reglementen, wie Reglement für die Kommission der gemeindeeigenen Bauten, Richtlinien für die Verwaltung der gemeindeeigenen Bauten etc.
- D) **Ersatzlose Streichung.**

#### Begründungen:

- Zu A.:
  - a) Die Umsetzung des WBFG bedingt zwingend die Erarbeitung einer langfristigen Strategie.
  - b) Nur Änderung des Aufzählungs-Buchstabens.
  - c) Änderung des Aufzählungs-Buchstabens sowie sprachliche Korrekturen.
  - d) Nur Änderung des Aufzählungs-Buchstabens.
- Zu D.: siehe oben bei Art. 7.

#### IV. ZUSAMMENFASSUNG

- 31 Zusammenfassend **unterstütze** ich den Erlass eines WBFG sehr, aber nur unter folgenden **ausdrücklichen Bedingungen**:
- a) Das WBFG muss auf dem vom Gemeindevorstand gefällten politischen Grundsatzentscheid gründen, wonach auf Lenkungsabgaben oder Eigentumsbeschränkungen für die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen verzichtet wird (vgl. Botschaft vom 5. Juni 2022 zum WBFG),
  - b) Bei einer Verabschiedung des WBFG durch die Gemeindeversammlung zieht der Gemeindevorstand die Aufhebung der Planungszone sehr ernsthaft in Erwägung. Sollte er an der Planungszone festhalten wollen, ist der oben unter Buchstabe a) erwähnte Grundsatzentscheid auch für die weiteren Arbeiten zur Umsetzung der Ziele der Planungszone verbindlich;
  - c) Das WBFG ist im Sinne meiner vorstehenden Anträge zu überarbeiten.

Abschliessend bedanke ich mich nochmals für die Möglichkeit zur Mitwirkung und ersuche Sie, meine vorstehenden Ausführungen und Anträge bei Überarbeitung des WBFG zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse