



Gemeindeverwaltung
Celerina/Schlarigna
Via Maistra 97
7505 Celerina

Celerina, 4. August 2022

Vorschläge «Gesetz über die Förderung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung»

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne übermittle ich Ihnen hiermit meine ergänzenden Gedanken zum Wohnraumfördergesetz der Gemeinde Celerina.

Cordiels salüds

Leitbild

Verbindliche Zielsetzungen in einem Gesetz sind wahrscheinlich nicht machbar und sinnvoll. Vielleicht aber in einem übergeordnetem Leitbild, welches die durch das Gesetz geschaffenen Kompetenzen (im Verhältnis zu den vorhandenen Mitteln) verbindlich zur Umsetzung leitet.

Hier ein paar mögliche Leitsätze:

- Bezogen auf das Verhältnis von Erst- und Zweitwohnungen
 - «In den ersten 5 Jahren ist die Gemeinde bestrebt, den Anteil von Erstwohnungen zu erhalten. In den darauffolgenden 5 Jahren soll der Anteil von Erstwohnungen um 2% steigen.»
- Bezogen auf die Schülerzahl
 - «Dank einer Schülerzahl von min. 50 (?) Primarschülern kann die Schule weiterhin auf einem qualitativ hohen Niveau betrieben werden und im Dorf bleiben. Die Massnahmen zur Wohnraumförderung zielen insbesondere auch auf junge Familien ab.»
- Aktualität
 - «Das Leitbild wird alle 5 Jahre auf dessen Aktualität überprüft und mit ambitionierten neuen Zielen versehen.»

Schutz von Erstwohnungen

Effektiver Schutz

Welche Kompetenzen hat die Gemeinde für einen weiteren «Fall Faratscha»? Kann frühzeitig, unbürokratisch und effektiv ein Statement gegen die unerwünschte Entwicklung abgegeben werden?

- Im Fall Faratscha ist durch die Planungszone zwar das Baugesuch vorerst ausgebremst oder verunmöglicht. Der angerichtete Schaden ist aber trotzdem gross – 2/3 der Mieter ziehen weg (trotz der aktuellen Sicherheit). Und in den meisten Fällen bedeutet das auch weg von Celerina.
- Die Chesa Faratscha wird zum «Geisterhaus» - die frei werdenden Wohnungen dürfen gem. Aussage der Verwaltung nicht weitervermietet werden.
- Im Fall Faratscha hätte ein schnelles kritisches Signal gegenüber dem Projekt und ein fürsprechendes Wort für die betroffenen Bewohner vielleicht einiges abwenden können.

Kann sich die Gemeinde hierzu weitere Kompetenzen im Wohnraumförderungsgesetz einräumen?

Monitoring

Durch ein Monitoring kann die Gemeinde in eine aktive Rolle wechseln, statt dass sie erst von den Handänderungen erfährt, wenn diese den amtlichen Weg gehen?

- Kartierung von "gefährdeten Objekten", in welchen viele Erstwohnungen an Familien vermietet sind (potentielle «Wohnzonen für Einheimische»). Allenfalls Umzonungen vorsehen.
- Aktives Monitoring von Immobilien-Angeboten auf dem Markt. Und lokale Immobilienmakler in die Verantwortung nehmen, damit die Gemeinde frühzeitig von potentiellen Objekten auf dem Markt erfährt.