

Anna Florin

per cumüns vivs

Scuol-Tarasp, als 27.12.2022

PROPOSTA PER MASÜRAS A NIVEL CUMÜNAL

Zur Förderung von Begegnungsorten im Dorf und Sicherung von bezahlbarem Wohn- und Arbeitsraum für die ortsansässige Bevölkerung.

KURZ UND BÜNDIG

Damit eine Gemeinschaft funktionieren kann, ist ausreichend bezahlbarer Wohn- und Arbeitsraum essenziell. Aktuell verdrängt der Zweitwohnungsmarkt und Erstwohnraum im Luxus-Segment die ortsansässige Bevölkerung immer stärker. Grund dafür ist der Druck auf den Immobilienmarkt durch das Zweitwohnungsgesetz und die Revision des Raumplanungsgesetzes.

Der Verein Anna Florin fordert die Gemeinden auf, im Sinne des Art. 12 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen «Missbrauch und unerwünschte Entwicklungen» zu handeln und zeitnah folgende Massnahmen zu ergreifen.

- Sofortiger Erlass einer Planungszone zum kommunalen Zweitwohnungsgesetz
- Zeitnahes Aufheben der Inventar-Kategorie der «ortbildprägenden Bauten» und den damit verbundenen Schlupflöchern für den Zweitwohnungsbau (siehe Punkt 1.1)
- Zeitnahe Einführung einer Erstwohnanteilpflicht von 60% auf jede Parzelle (siehe 1.2)
- Zeitnahe Erhöhung von Taxen oder Einführung einer Beitragspflicht zur Förderung von Treffpunkten (siehe 2.1, 2.2)

Der Verein Anna Florin stellt sich als Gesprächspartner für die Gemeindebehörden zur Verfügung, vermittelt zwischen Behörden und Bevölkerung und sensibilisiert die lokale Bevölkerung sowie Zweitheimische. Anna Florin vertritt dabei die Werte einer vielfältigen und zukunftsgerichteten Gemeinschaft.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

27.12.2022

1|8

AUSGANGSLAGE

Der Verein «Anna Florin – per cumüns vivs» wurde von einer Gruppe Engadiner:innen der jüngeren Generation gegründet, die sich für die Zukunft des sozialen Lebens in den Gemeinden (des Unterengadins) einsetzen. Sie engagieren sich für belebte Dorfzentren, den Erhalt und die Förderung von Treffpunkten, für Orte der Nahversorgung sowie für Wohn- und Arbeitsräume für die lokale Bevölkerung.

Momentan liegt das Augenmerk des Vereins vor allem auf bezahlbarem Erstwohnraum. Dieser bildet die Grundlage für die übrigen Anliegen. Diesbezüglich ist die Situation in allen touristisch attraktiven Gegenden alarmierend. Der Druck des Zweitwohnungs-Immobilienmarktes als Konsequenz des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz (in Kraft seit 1.1.2016) und der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (2014) hat während der Pandemie nochmals stark zugenommen. Der Immobilienmarkt für Ortsansässige ist der gleiche wie der Markt für Zweitwohnungen oder Erstwohnungen im Luxus-Segment. Im mittlerweile üblichen Biet-Verfahren verlieren meistens die ortsansässigen Interessent:innen, weil die Auswärtigen (auch internationale Unternehmen) mehr Geld bieten können. Ortsansässigen Familien mit niedrigem/mittlerem Einkommen bleibt nach Verlust der Mietwohnung nur der Wegzug, neue können nicht zuziehen. Die Folgen für die Attraktivität der Gemeinden als Wohn- und Arbeitsort, aber auch als Feriendestination sind fatal.

Anna Florin ist jedoch überzeugt, dass jede politische Gemeinde befugt und fähig ist, für das Wohl ihrer Bevölkerung zu sorgen und der Gemeinschaft im Dorfzentrum geeignete Treffpunkte, Orte der Nahversorgung sowie Wohn- und Arbeitsräume zur Verfügung zu stellen.

Zur Förderung von Treffpunkten für die Gemeinschaft sowie von gutem und bezahlbarem Erstwohnraum sind dringend gesetzliche Massnahmen aber auch finanzielle Mittel notwendig. Anna Florin schlägt im vorliegenden Aufruf eine Reihe von Massnahmen vor und zeigt neue Möglichkeiten der Mittelbeschaffung auf.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

27.12.2022

2|8

1. MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON GENÜGENDE WOHN- UND ARBEITSRAUM FÜR DIE ORTSANSÄSSIGE BEVÖLKERUNG

1.1. Ortsbildprägende Bauten

Der Verein Anna Florin schlägt vor, die mit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative festgelegte Inventar-Kategorie der «ortbildprägenden Bauten» aus den kommunalen Planungserlassen zu streichen, um die damit verbundenen Schlupflöcher für den Zweitwohnbau zu beseitigen. Die Scheunen innerhalb der Dörfer bleiben damit als Potential für die Zukunft erhalten und ein Umbau zu Erstwohnraum ist ohne die Einschränkungen durch den Leitfaden für ortsbildprägende Bauten möglich. Es soll für die Scheune die gleiche Schutzkategorie wie für das Wohnhaus gelten, falls diese direkt miteinander verbunden sind (Bsp. Engadinerhaus). Erweiterung von bestehenden Zweitwohnraum in die Scheune sind unzulässig.

Die übrigen bedeutenden Scheunen können als Bauten von „kulturhistorischer Bedeutung“ inventarisiert werden, damit können spezifischere und eigene Schutzkriterien für den Umgang mit diesen Bauten definiert werden.

Diese Massnahme ist schnell umzusetzen. Bis sie angewendet werden kann, empfiehlt der Verein Anna Florin eine strengere Handhabung der bisher gültigen Gesetzgebung im Umgang mit «ortsbildprägenden Bauten» zu Gunsten von bezahlbarem Erstwohnraum. (siehe auch 3.2)

1.2. Erstwohnanteilspflicht

Über 90% der Bausubstanz der meisten Gemeinden sind altrechtliche Wohnungen (vor 2012 gebaut), die laut Zweitwohnungsgesetz zu Zweitwohnungszwecken (um-)genutzt werden können. Um genügend Wohn- und Arbeitsraum für die ortsansässige Bevölkerung sicherzustellen, ist eine Gesetzesanpassung für den Umgang mit altrechtlichen Wohnungen nötig.

Anna Florin schlägt folgende Massnahme vor: Eine Erstwohnanteilspflicht auf jede Parzelle mit altrechtlichen Wohnungen. Pro Parzelle dürfen jeweils nicht mehr als 40% des gebauten und/oder zulässigen Gebäudevolumens gemäss SIA 416, nach Abzug des Volumens welches für Allgemeinräume und Erschliessung benötigt wird, für eine Zweitwohnungsnutzung zur Verfügung stehen. Diese Regel wird bei jeder Handänderung und bei jeder wesentlichen baulichen Veränderung angewendet. Für den Umgang mit nicht mehr unterteilbaren Wohnungseinheiten und Stockwerkeigentum muss noch eine vertretbare Regelung gefunden werden.

Grundvoraussetzung für die Umsetzung dieser neuen Regelung ist ein funktionierendes Kontrollorgan. Die politische Gemeinde muss die Kontrolle der zweckgemässen korrekten Nutzung der bewilligten Räume sicherstellen.

1.3 Förderung von Erstwohnraum in altrechtlichen Wohnungen

Dass altrechtliche Immobilien seit geraumer Zeit von Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt werden, wird meist finanziell begründet (zum Beispiel die häufig erwähnten höheren Umbaukosten). Anna Florin empfiehlt den Gemeinden, komplexere Umbauten von bezahlbarem Erstwohnraum im Dorfkern finanziell zu unterstützen.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

27.12.2022

1.4 Gemeindeeigenes Immobilien-Portfolio

Anna Florin empfiehlt den politischen Gemeinden, ihr Immobilien-Portfolio zu stärken und mit den gemeindeeigenen Liegenschaften der Nachfrage an Wohn- und Arbeitsräumen sowie Treffpunkten zu fairen Mietpreisen nachzukommen.

Zur Verwaltung des gemeindeeigenen Immobilien-Portfolios bietet der Verein Anna Florin an, gemeinsam mit den Gemeinden eine Unterorganisation (zum Beispiel eine regionale Stiftung, in der die Gemeinden Einsitz haben) aufzubauen. Diese Unterorganisation erwirbt auch neue oder nimmt gestiftete Immobilien an.

1.5 Zusammenarbeit der Gemeinde mit Privaten

Anna Florin empfiehlt den politischen Gemeinden, genossenschaftliche Wohnprojekte mit günstigen Darlehen zu fördern. Verfügen Gemeinden noch über Bauland soll dieses für genossenschaftliche Wohnprojekte zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Besitzen Gemeinden kein Bauland mehr, können sie auch gemeindeeigene Immobilien für genossenschaftliche Wohnprojekte zu Verfügung stellen.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

27.12.2022

2. FÖRDERUNG VON TREFFPUNKTEN UND GEMEINDEINFRASTRUKTUR

Eine intakte Dorfinfrastruktur mit den systemrelevanten Betrieben und den kulturelevanten Orten wie Schulen, Begegnungsorten (wie Restaurants, Cafés, Bars, Mehrzwecksäle) sowie Orte für die Nahversorgung (Dorfläden) kann nur gesichert werden, wenn sie rege genutzt wird. Hauptnutzerin ist die ortsansässige Bevölkerung. Unzählige Beispiele zeigen jedoch, dass solche Treffpunkte ohne eine gewisse Bevölkerungsdichte nicht überleben können. Sie werden zwar auch von Zweitheimischen und von Feriengästen genutzt, jedoch zu unregelmässig, um das Überleben langfristig zu sichern.

Anna Florin ist überzeugt, dass ein für die lokale Bevölkerung attraktives Dorf auch den Zweitheimischen und Feriengästen zugutekommt. Eine grosszügige Investition in die Infrastruktur zugunsten der Lebensqualität ist auch eine nachhaltige Investition in die Ferienregion.

Der Verein Anna Florin schlägt aus diesem Grund vor, dass Zweitheimische und Feriengäste die Treffpunkte durch einen finanziellen Beitrag mittragen sollen. Diese Abgabe soll von allen Personen geleistet werden, welche eine Wohnung besitzen, diese jedoch nur teilzeitig nutzen.

Anna Florin empfiehlt folgende Massnahmen:

2.1 Erhöhung der Tourismustaxe

Die Tourismustaxe wird verdoppelt und die Hälfte der Einnahmen wird in die Förderung und den Erhalt von Treffpunkten investiert.

2.2 Beitrag an soziale Infrastruktur

Eine andere Möglichkeit, um Gelder zu generieren, die zur Förderung von Treffpunkten in den Gemeinden eingesetzt werden können, ist die Einführung eines Beitrags für die soziale Infrastruktur.

Anna Florin schlägt vor, zeitnah einen «Beitrag an soziale Infrastruktur» einzuführen, der als Kompensation für die Tage dient, an welchen die soziale Infrastruktur der Gemeinde nicht aktiv genutzt wird.

Diese Beitrags-Pflicht gilt für alle Immobilien (Erst- und Zweitwohnungen sowie Ferienwohnungen und Hotels) in allen Bauzonen, die weniger als 180 Tage im Jahr genutzt sind. Dieser Beitrag beträgt 1% des Steuerwertes der Immobilie.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

27.12.2022

3. SOFORTMASSNAHMEN ZUR SCHAFFUNG VON ERSTWOHNRAUM

Um der aktuellen Knappheit an Erstwohnraum entgegenzuwirken, empfiehlt Anna Florin folgende Massnahmen:

3.1 Auslastungsprämie für die Vermietung von Ferienwohnungen als Erstwohnungen

Die Gemeinde schafft durch eine einmalige Auslastungsprämie einen Anreiz für die Immobilien-Besitzer:innen, die ihre zurzeit als Ferienwohnungen (auch zur Dauermiete) vermieteten Wohnungen, neu an Menschen vermieten, die ihren Wohn- und Steuersitz im Dorf haben.

3.2 Praxisänderung im Umgang mit ortsbildprägenden Bauten

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen lässt die Erstellung einer oder mehreren Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Bauten nur unter der Voraussetzung zu, dass die dauernde Erhaltung der Baute nicht anders als durch Umnutzung zu Zweitwohnungszwecken erhalten werden kann. Dieser Nachweis ist mit der Einreichung des Baugesuches zu erbringen. Sodann dürfen der Umnutzung von ortsbildprägenden Bauten zu Zweitwohnungszwecken keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Der Verein Anna Florin vertritt die Auffassung, dass innerhalb des Dorfes der Nachweis, dass eine Baute einzig durch Umnutzung zu Zweitwohnungszwecken erhalten werden kann, nicht erbracht werden kann. Ausserdem steht gegenwärtig das ausgewiesene öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung der Umnutzung von ortsbildprägenden Bauten zu Zweitwohnungen klar entgegen. Eine strengere Bewilligungspraxis der Baubehörden würde daher bereits heute zum Erhalt der ortsbildprägenden Bauten für die ortsansässige Bevölkerung führen.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

27.12.2022

4. UMGANG MIT ÜBERANGEBOT AN ERSTWOHNRAUM

Die vorgeschlagenen Massnahmen regulieren die Preise im Wohnungsmarkt, könnten aber langfristig zu einem Überangebot von Erstwohnraum führen. Sollte die Nachfrage nach Erstwohnraum durch diese Massnahmen mit der Zeit abnehmen, ist nicht ausgeschlossen, dass gewisse leerstehende Wohnungen auch wieder (temporär) zu Ferienzwecken angeboten werden dürfen.

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

27.12.2022

7|8

ANNA FLORIN HILFT MIT

Dieser Massnahmenkatalog dient als Ausgangslage für die Diskussion zur Findung von raschen Lösungen im Umgang mit der aktuellen Knappheit an Erstwohnraum und seinen verheerenden Konsequenzen für die dörfliche Infrastruktur. Der Verein Anna Florin ist überzeugt, dass nur eine Kombination all dieser Massnahmen für langfristig intakte und vitale Dörfer sorgt.

Anna Florin hilft, die Bevölkerung zu informieren und schafft damit eine gute Basis für allfällig nötige Abstimmungen zu den vorgeschlagenen Anpassungen der kommunalen Gesetzgebung.

Der Verein bietet sich den Behörden der politischen Gemeinden im Unterengadin und darüber hinaus als Gesprächspartner an und ist um eine Einbindung in diesen Prozess bemüht.

Um Zeit zu gewinnen und gemeinsam die optimalen Massnahmen auszuarbeiten, fordert Anna Florin, dass die politischen Gemeinden unverzüglich Planungszonen zu kommunalen Zweitwohnungserlassen beschliessen. Sämtliche Bauvorhaben, welche nicht in einem Zusammenhang mit Zweitwohnungen stehen, sind von keinerlei Einschränkungen betroffen. Die Planung und Umsetzung der Massnahmen führt lediglich zu einer kurzfristigen Pause im Zweitwohnungsbau, jedoch zu einer künftigen optimierten Nutzung unseres Baubestandes und unserer Baulandreserven. Diese Gesetzesanpassungen sind für eine langfristige Sicherung der Zukunft von uns allen wichtig.

Flurina Badel, Jon Blanke, Riet Fanzun

perla Società Anna Florin

Società Anna Florin
Sparsels 155, CH-7553 Tarasp
annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch
IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0

27.12.2022

8|8