

Anna Florin

per cumüns vivs

Scuol-Tarasp, als 27.12.2022 | rev. 26.10.2024 | corr. 12.01.2025

PROPOSTA PER MASÜRAS SÜN S-CHALIN CUMÜNAL

per promouwer lös d'inscunter in cumün e per sgürar spazi d'abitar e da lavurar pajabel pella populaziun domiciliada al lö.

CUORT E BÖN

Ün spazi d'abitar e da lavurar pajabel sufficiaint es essenzial per cha üna cumünanza possa funcziunar. Il marchà d'abitaziuns secundaras sco eir il spazi d'abitar principal luxurius s-chatschan actualmaing vieplü la populaziun domiciliada al lö. La chaschun es il squitsch sül marchà d'immobiglias causa la ledscha federala davart las abitaziuns secundaras e la revisiun da la ledscha federala davart la planisaziun dal territori.

La società Anna Florin pretenda dals cumüns d'agir tenor l'artichel 12 da la ledscha federala davart las abitaziuns secundaras «Abüs e svilups na giavüscharts» e da tour bainbod las seguaintas masüras:

- Decretar subit üna zona da planisaziun pella ledscha cumünala davart las abitaziuns secundaras
- Abolir bainbod la categoria d'inventar «stabilimaints characteristics pel lö» e la foura aint illa ledscha in quist connex chi pussibiltescha da fabrichar abitaziuns secundaras (vair punct 1.1)
- Introdüer bainbod ün oblig per üna pertschientuala d'abitaziuns principalas da 60 % sün mincha parcella (vair 1.2)
- Augmentar bainbod taxas ed introdüer l'oblig da pajar üna contribuziun chi serva a promouwer lös d'inscunter (vair 2.1, 2.2)

La società Anna Florin as metta a disposiziun sco partenaria da discussiun pellas autoritats cumünalas, intermediéscha tanter las autoritats e la populaziun e sensibilisescha a la populaziun locala sco eir als seguond indigens. Anna Florin rapreschainta lapro las valurs d'üna cumünanza multifaria e progressiva.

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

12.01.2025

1|8

SITUAZIUN DA PARTENZA

La società «Anna Florin – per cumüns vivs» es gnüda fundada d'üna grupp d'Engiadinais:as da la generaziun plü giuvna chi s'ingaschan per l'avegnir da la vita sociala aint ils cumüns. Ellas/els s'ingaschan per centers da cumün plain vita, il mantegniment e la promoziun da lös d'inscunter, per lös dal provedimaint local sco eir per spazi d'abitar e da lavurar pella populaziun locala.

L'attenziun da la società as concentrescha actualmaing impustüt sül spazi d'abitar principal pajabel. Quel es la basa per tschels böts. La situaziun in quist regard es alarmanta in tuot las regiuns turisticamaing attractivas da la Svizra. Il squitsch dal marchà d'immobiglias per abitaziuns secundaras sco consequenza da la ledscha federala davart las abitaziuns secundaras (in vigur daspö ils 1. schner 2016) e da la revisiun da la ledscha federala davart la planisaziun dal territori (2014) s'ha augmantà amo üna jada fermamaing d'ürant la pandemia. Il marchà d'immobiglias per personas domiciliadas al lö e'l marchà per abitaziuns secundaras o abitaziuns principalas luxuriosas es il listess. Intant es üsitada la procedura d'offerta. Las/ils interessent:as domiciliadas/domiciliats al lö perdan per regla cun quai cha quellas/quels d'utrò (eir firmas internaziunalas) pon offrir daplü. Famiglias domiciliadas al lö cun entradas bassas/mezdanas chi perdan lur abitaziun a fit ston ir davent, novas famiglias nu pon gnanca gnir nanpro. Las consequenzas pell'attractività dals cumüns sun fatalas, quai pertocca il lö d'abitar e da lavurar, ma eir la destinaziun da vacanzas.

Anna Florin es però persvasa cha mincha cumün politic es autorisà e capabel da pisserar pel bainstar da sia populaziun e da metter a disposiziun a la cumünanza lös d'inscunter adequats, lös dal provedimaint local sco eir localitats d'abitar e da lavurar, quai aint ils centers dals cumüns.

Per promover lös d'inscunter pella cumünanza sco eir spazi d'abitar principal da buna qualità e per predschs pajabels fan dabsögn urgiantamaing masüras legislativas, ma eir mezs finansials. Anna Florin propuona cun quist appel plüssas masüras e preschainta novas pussibilitats pella finanziaziun.

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

12.01.2025

2|8

1. MASÜRAS PER PROMOUVER SPAZI DA VIVER E DA LAVURAR SUFFICIAINT PELLA POPULAZIUN DOMICILIADA AL LÖ

1.1. Stabilimaints characteristics pel lö

La società Anna Florin propuona da s-chassar la categoria d'inventar «stabilimaints characteristics pel lö» – stabilida cun metter in pratcha l'iniziativa davart las abitaziuns secundaras – dals decrets da la planisaziun cumünala, quai per eliminar las pussibilitats da mütschir da las restricziuns da fabricar abitaziuns secundaras colliadas cun quista categoria. Ils tablats aint ils cumüns restan uschè sco potenzial per l'avegnir, ed üna transfuormaziun per realisar spazi d'abitar principal es pussibla sainza las restricziuns tenor il manual per stabilimaints characteristics pel lö. Pel tablà e la chasa d'abitar dess valair la listessa categoria da protecziun, premiss cha tuots duos sun colliats directamaing (p. ex. chasa engiadinaisa). I nun es admiss d'ingrondir spazi d'abitar secundar existent aint il tablà.

Ils ulteriurs tablats importants pon gnir inventarisats sco stabilimaints «d'importanza istoric-culturala». Uschè as poja definir agens criteris da protecziun (criteris plü specificas) per quists stabilimaints.

Quista masüra es da realisar svelt. Fin ch'ella po gnir applichada arcumonda la società Anna Florin ün'interpretaziun plü severa da legislaziun actuala in connex cun «stabilimaints characteristics pel lö» a favur da spazi d'abitar principal pajabel (vair eir 3.2).

1.2. Oblig d'ün pertschient d'abitaziuns principalas

La gronda part dals cumüns ha üna substanza architectonica chi consista per passa 90 % dad abitaziuns tenor anteriur dret (fabrichadas avant il 2012). Talas abitaziuns pon gnir ütilisadas sco abitaziuns secundaras resp. transfuormadas in abitaziuns secundaras, quai tenor la ledscha davart las abitaziuns secundaras. Per garantir spazi d'abitar e da lavurar avuonda pella populaziun domiciliada al lö faja dabsögn da müdar la ledscha per quai chi riguarda las abitaziuns tenor anteriur dret.

Anna Florin propuona la seguainta masüra: Ün oblig d'ün pertschient d'abitaziuns principalas sün mincha parcella cun abitaziuns tenor anteriur dret. I nun es admiss da metter a disposiziun daplü da 40 % (per parcella) dal volumen da l'edifizi fabrichà e/o admiss tenor SIA 416 – davo avair trat giò il volumen necessari per localitats publicas ed access – per ün'ütilisaziun sco abitaziun secundara. Quista regla vain applichada pro mincha müdaman e pro mincha müdamaint da fabrica essenzial. Per unitats d'abitar chi nu's po plü traptar e per proprietà in condomini es da chattar amo üna regulaziun acceptabla.

La premissa fundamentala per metter in pratcha quista nouva regulaziun es ün organ da controlla chi funcziuna. Il cumün politic sto garantir la controlla da l'ütilisaziun correcta da las localitats admissas tenor lur intent.

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

12.01.2025

3|8

1.3 Promouever spazi d'abitar principal aint in abitaziuns tenor anteriur dret

Il fat cha immobiglias tenor anteriur dret vegnan ütilisadas daspö ün temp sco abitaziuns secundaras (e na plü sco abitaziuns principalas) vain motivà finanzialmaing (suvent vegnan manzunadas per exaimpel ils cuosts plü ots per transfuormaziuns). Anna Florin arcumonda als cumüns da sustgnair finanzialmaing transfuormaziuns plü complexas da spazi d'abitar principal pajabel aint il center dal cumün.

1.4 Portfolio d'immobiglias cumünalas

Anna Florin arcumonda als cumüns politics da rinforzar lur portfolio d'immobiglias e da cuntantar la dumonda per localitats d'abitar e da lavurar sco eir lös d'inscunter cullas immobiglias cumünalas a fits onests.

La società Anna Florin es pronta da s-chaffir insembel culs cumüns ün'organisaziun subordinada (per exaimpel üna fundaziun regiunala cun partecipaziun dals cumüns) pell'administraziun dal portfolio d'immobiglias cumünalas. Quist'organisaziun subordinada cumpra eir novas immobiglias o surpiglia immobiglias regaladas.

1.5 Collavuraziun dal cumün cun privats

Anna Florin arcumonda als cumüns politics da promouever progets d'abitar cooperativs cun impraists favuraivels. Cumüns chi han amo terrain da fabrica dessan metter a disposiziun quel a cundiziuns favuraivlas per progets d'abitar cooperativs. Cumüns chi nun han plü ingün terrain da fabrica pon eir metter a disposiziun immobiglias cumünalas per progets d'abitar cooperativs.

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

12.01.2025

2. PROMOUVER LÖS D'INSCUNTER E L'INFRASTRUCTURA CUMÜNALA

Ün'infrastructura intacta dals cumüns cullas gestiuns relevantas pel sistem e'ls lös relevants pella cultura sco scoulas, lös d'inscunter (sco restaurants, cafes, bars, salas polyvalentas) sco eir ils lös pel provedimaint local (butias da cumün) po gnir garantida be sch'ella vain eir ütìlisada intensivmaing. L'ütìlisadra principala es la populaziun domiciliada al lö. Numerus exaimpels muossan però cha tals lös d'inscunter nu pon survivor sainz'üna tscherta spessegga da la populaziun. Els vegnan ütìlisadas bainschi eir da seguond indigens e giasts da vacanzas, però massa irregularmaing per garantir l'existenza a lunga vista.

Anna Florin es persvasa cha ün cumün attractiv pella populaziun locala es d'avantag eir pels seguond indigens e pels giasts da vacanzas. Ün'investiziun generusa aint ill'infrastructura a favur da la qualità da viver es eir ün'investiziun dürabla illa regiun da vacanzas.

Mincha persuna chi fa adöver in ün cumün da spazi da viver stess surtour per quista cumünanza üna tscherta respunsabilità e stess s'ingaschar per quella. Ils indigens fan quai dovrond intensivmaing l'infrastructura dal cumün ed as participescha als cuosts cumünals pajond lur quint d'impostas in quist cumün. La società Anna Florin propuona cha abitantas ed abitants d'abitaziuns secundaras e giasts da vacanzas dessan güdar plü intensivmaing a promover lös d'inscunter cun üna nouva contribuziun finanziaria.

Anna Florin arcumonda las seguaintas masüras:

2.1 Augmentar la taxa da giasts

La taxa da giasts vain redublada, e la mità da las entradas vain investida illa promoziun e'l mantegnimaint da lös d'inscunter.

2.2 Contribuziun a l'infrastructura sociala

Cull'introducziun d'üna «contribuziun a l'infrastructura sociala» dessan gnir motivadas tuot las personas chi possedan abitaziuns e tillas douvran o mettan a disposiziun be per vacanzas, da's participar vi dal mantegnimaint da l'infrastructura cumünala pajond üna cumpensaziun pella suotütìlisaziun da lur abitaziun. Las entradas dessan pudair gnir dovradas in special pel mantegnimaint e pella promoziun da lös d'inscunter pella cumünanza sco eir per sustgnair il marchà d'abitaziuns principalas.

Anna Florin propuona d'introdüer bainbod üna «contribuziun a l'infrastructura sociala» e da tilla colliar cul volumen cha quist'abitaziun suotütìlisada occupa i'l cumün. Quist oblig da contribuziun vala per tuot las abitaziuns illas zonas da fabrica chi vegnan dovradas sco abitaziuns secundaras o abitaziuns da vacanzas ed importa 5 francs per meter cubic (tenor la norma SIA 416) da l'edifizi respectiv o da l'unità respectiva l'on (inclus las surfatschas secundaras).

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

12.01.2025

3. MASÜRAS D'URGENZA PER S-CHAFFIR SPAZI D'ABITAR PRINCIPAL

Per cumbatter la mancanza actuala da spazi d'abitar principal arcumonda Anna Florin las seguaintas masüras:

3.1 Premia d'occupaziun per dar a fit abitaziuns da vacanzas sco abitaziuns principalas

Cun üna premia d'occupaziun unica s-chaffischa il cumün üna motivaziun per proprietari:as d'immobiglias chi nu dan a fit lur abitaziuns plü sco abitaziuns da vacanzas (neir in fuorma d'üna fittanza stabla), dimpersè ad umans cun domicil in cumün.

3.2 Müdar la pratcha in connex cun stabilimaints characteristics pel lö

La ledscha federala davart las abitaziuns secundaras permetta da realisar üna o plüssas abitaziuns secundaras aint in stabilimaints characteristics pel lö be culla premissa cha'l mantegnimaint permanent da l'edifizi nu po gnir garanti otramaing. La cumprova correspudenta es d'inoltrar insembel culla dumonda da fabrica. Lura: Ingüns interess publics predominants nu das-chan s'opponer a la müdada d'utilisaziun. La Società Anna Florin es da l'avis chi nun es pussibel dadaint il cumün da cumprovar cha ün edifizi possa gnir mantgnü unicamaing cun müdar l'utilisaziun in abitaziuns secundaras. Plünavant: L'interess public cumprovà chi vegna s-chaffi spazi d'abitar pella populaziun domiciliada al lö s'oppona actualmaing cler e net a la müdada d'utilisaziun da stabilimaints characteristics pel lö in abitaziuns secundaras. Üna pratcha plü severa da las autoritats da fabrica cun dar permiss vess fingià hoz l'effet cha'ls stabilimaints characteristics pel lö stessan a disposiziun a la populaziun domiciliada al lö.

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

12.01.2025

6|8

4. CO REAGIR SCHI VESS DA DAR MASSA BLER SPAZI D'ABITAR PRINCIPAL?

Las masüras propostas reguleschan ils predschs sül marchà d'abitaziuns. Ellas pudessan però chaschunar a lunga vista üna sporta massa gronda da spazi d'abitar principal. In cas cha la dumonda per spazi d'abitar principal vess da's diminuir – grazcha a quistas masüras – nun esa exclus cha tschertas abitaziuns vödassan possan gnir offertas (temporarmaing) eir darcheu per utilisaziuns da vacanzas.

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

12.01.2025

7|8

ANNA FLORIN GÜDA

Quist catalog da masüras serva sco basa pella discussiun cul böt da chattar svelt soluziuns in connex culla mancanza actuala da spazi d'abitar principal e cullas consequenzas desastrusas da quista mancanza per l'infrastructura in cumün. La società Anna Florin es persvasa chi voul üna cumbinaziun da tuot quistas masüras per cha'ls cumüns restan intacts e vitals a lunga vista.

Anna Florin güda ad infuormar a la populaziun e s-chaffischa cun quai üna buna basa per votaziuns eventualmaing necessarias davart ils adattamaints propostas da la legislaziun cumünala.

La società as metta a disposiziun sco partenaria da discussiun a las autoritads dals cumüns politics in Engiadina Bassa e plü dalöntscha e tschercha l'integraziun aint in quist process.

Anna Florin pretenda – per spargnar temp e per elavurar insembel las masüras optimalas – cha'ls cumüns decreteschan immediatamaing zonas da planisaziun in connex cullas ordinaziuns cumünalas davart las abitaziuns secundaras. Progets da fabrica sainza connex cun abitaziuns secundaras nu suottastan tuottas ad ingünas restricziuns. La planisaziun e realisaziun da las masüras chaschuna be üna posa a cuorta vista pro la construcziun d'abitaziuns secundaras, optimescha però l'utilisaziun da nossa substanza architectonica e nossas reservas da terrain da fabrica pell'avegnir. Quists adattamaints da las ledschas sun importants per garantir a lunga vista l'avegnir da nus tuots.

Alice Kühne, Flurina Badel, Jon Blanke, Riet Fanzun

pella società Anna Florin

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

12.01.2025

8|8