



## Schellen-Ursli kehrt als Oper ins Engadin zurück

Schellen-Ursli / Uorsin  
Familienoper von Marius Felix Lange

13. Juni 20.00	Zuoz, Plaz
14. Juni 17.00	Ftan, Hochalpinus Institut
15. Juni 17.00	St. Moritz, Hotel Reine Victoria
9. Juli 16.00	Guarda, Plazzetta mit Rahmenprogramm ab 14.00 Uhr
10. Juli 20.00	Stampa, Palazzo Castelmur
12. Juli 20.00	Pontresina, Rondo
13. Juli 21.15	Sils, Hotel Waldhaus

# OPERA ENGIADINA 2025

Vorverkauf und Informationen unter [www.operaengiadina.ch](http://www.operaengiadina.ch)

Interview

## Radikale Veränderungen gegen die Wohnungsnot

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.

*Seit fünf Jahren stehst du mit deinen Mitstreiter:innen an der Front des Vereins Anna Florin. Was motiviert dich, mitzuwirken?*

Fragen  
PIZ  
Antworten  
Riet Fanzun  
Foto  
Mayk Wendt

Ich bin in Tarasp aufgewachsen und habe die Entwicklung unseres Dorfes und der Region Unterengadin in den letzten Jahren hautnah miterlebt. Schon seit meiner Kindheit war ich ein aktiver Vereinsmensch und habe die Vorteile einer lebendigen Gemeinschaft sehr geschätzt. Es ist ein grosser Mehrwert für uns alle, wenn unsere Dörfer über verschiedene Vereine, mindestens einen Laden, ein Restaurant oder Café, sogar eine Post verfügen. Doch in den letzten Jahren wurden immer mehr dieser Einrichtungen geschlossen. Damit eine Dorfgemeinschaft lebendig bleibt, braucht es bezahlbaren Wohn- und Arbeits-

raum. Der stark zunehmende Zweitwohnungsmarkt und der Bau von Erstwohnraum im Luxussegment verdrängen die ortsansässige Bevölkerung zunehmend. Dadurch verlieren die Dörfer ihre Lebendigkeit und ihre Qualität als echte Dorfgemeinschaften. Der einheimische Medianlohn ist einfach zu klein, um bei den derzeitigen Preisen mithalten zu können.

*Wo hast du dich kürzlich für ein Projekt eingesetzt?*

Ich engagiere mich sehr für den Erhalt unseres Ladens in Tarasp. Dieses Jahr können wir dort endlich auch ein Café integrieren – ein Ort der Begegnung, wie er sich bereits anderswo bewährt hat. Die Verhandlungen waren jedoch anfangs mit der Besitzerin der Liegenschaft, der Gemeinde Scuol, sehr schwierig.

*Warum war es schwierig?  
Liegt es nicht im Interesse einer  
Gemeinde, solche Projekte  
zu fördern?*

Ja, das sehe ich auch so. Anfangs war es verständlich, dass die Gemeinde nach der Fusion Zeit brauchte, um zu klären, was mit den Gebäuden der fusionierten Dörfer geschehen sollte. Sie musste eine Strategie entwickeln, wie die frei gewordenen Gebäude künftig genutzt werden. Der Gemeinderat hatte jedoch auch Bedenken, dass dann in anderen Dörfern ebenfalls Menschen mit ähnlichen Projekten auf die Gemeinde zukommen würden. Das wäre allerdings kein Nachteil – im Gegenteil! Es sind genau diese kleinen Projekte, die unsere Dörfer beleben.

*Kommen wir zurück zu den  
zwei Gesetzen – einerseits das  
Zweitwohnungsgesetz (seit 2016)  
und andererseits die Revision  
des Raumplanungsgesetzes  
(RGB1-2014). Warum hatten  
diese deiner Meinung nach bis-  
her nicht die gewünschten Aus-  
wirkungen?*

Beide Gesetze sind nicht ausreichend formuliert worden und sollten zumindest auf kommunaler Ebene überarbeitet/präzisiert werden. Das national verhängte Gesetz RGB1 soll die innere Verdichtung fördern und somit Neubauten auf der grünen Wiese verhindern. Das Zweitwohnungsgesetz erlaubt jedoch, bestehende Wohnungen in den Gemeinden – sogenannte altrechtliche Bauten, die etwa 90 Prozent des Wohnungsbestandes der Gemeinden ausmachen – als Zweitwohnsitze auszubauen. Ein Interessent für eine Zweitwohnung kann also jedes altrechtliche Haus, (um-)gebaut vor März 2012, kaufen und dessen Hauptnutzfläche um ein Drittel erweitern und ohne Einschränkung als Zweitwohnung nutzen. Die Erweiterung kann auf die dazugehörige Bauparzelle oder beispielsweise im zugehörigen Heustall geschehen – nur die Nutzfläche über diese 30 Prozent Erwei-



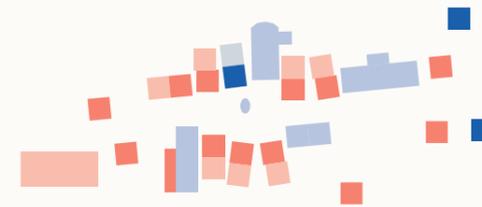
terungsmöglichkeit hinaus muss als Erstwohnung genutzt werden. Wenn jedoch nur dieser geringe Anteil für die Ortsansässigen übrigbleibt, reicht das nicht aus, um die Nachfrage nach Erstwohnungen zu decken. Ortsansässige sind spätestens bei Erbteilungen oft gezwungen, ihre Häuser an den Meistbietenden zu verkaufen, da der Wert dieser Liegenschaften dermassen gestiegen ist, was bedeutet, dass sie nur selten an andere ständige Bewohner:innen gehen, da diese sich die hohen Preise nicht leisten können. Dadurch hat das Gesetz nicht die gewünschte Wirkung erzielt.

*Weshalb ist denn das RGB1 noch  
nicht umgesetzt?*

Der Bund delegiert die Umsetzung an die Kantone, die diese wiederum an die Gemeinden weitergeben. Die eigentliche Umsetzung können zudem nur spezialisierte Büros für die Gemeinden leisten – und diese kommen aufgrund der hohen Nachfrage kaum voran. Warum dies nicht besser vorbereitet wurde, ist mir ein Rätsel, das hätte das Verfahren sicher beschleunigt. Das Fazit: Derzeit und künftig kann nur (um-)bauen, wer ein altrechtliches Haus kauft oder eine Parzelle besitzt, die nicht von der Auszonung durch RGB1 betroffen ist.

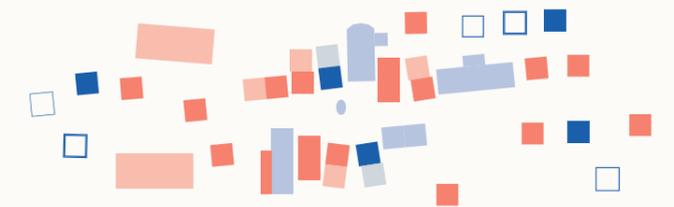
## um 1960

Der allgemeine Wohlstand steigt –  
Weitere Ferienhäuser entstehen – Arbeiten  
und Wohnen wird vermehrt  
getrennt – Lärm, Gerüche, Hygiene



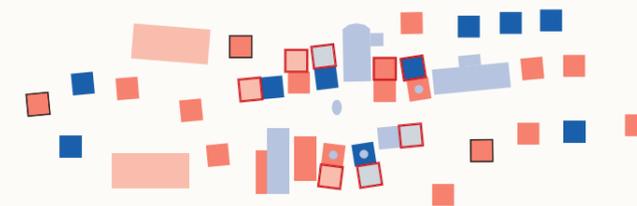
## um 2010

Zersiedelung nimmt auch aufgrund  
des anhaltenden Trends zum Bau von Zweitwohnungen zu –  
Es kommt zur Zweitwohnungsinitiative  
und dadurch zu vielen Baugesuchen



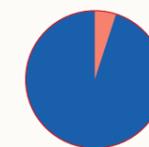
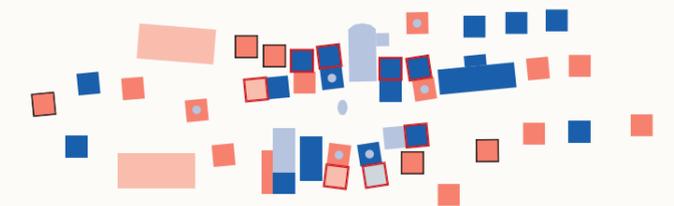
## um 2020

Ställe als ortsbildprägende Bauten –  
Schlupfloch für Zweitwohnungen – Revision  
des Raumplanungsgesetzes  
tritt in Kraft



## heute

Zweitwohnungsmarkt, verlagert auf altrechtliche  
Wohnungen und Ställe, sorgt für einen im  
nationalen Vergleich überdurchschnittlichen Anstieg  
der Immobilienpreise – Ortsansässige verlieren  
im Bieterverfahren



### Das Problem liegt im Verhältnis

In vielen Gemeinden liegt der Anteil altrechtlicher Wohnungen bei über 95 Prozent – die noch wenigen verfügbaren Bauparzellen können vernachlässigt werden, so auch die bereits vorhandenen Erstwohnungen und Ställe. Um unsere Gemeinden zu retten, braucht es zwingend Massnahmen, welche die Umnutzung der altrechtlichen Wohnungen einschränken.

**Die Wohnungsnot ist gross. Sollte man nicht Bauherren bauen lassen, die gewillt sind, Erstwohnungen zu schaffen?**

Wir müssen mit der Ressource Land sorgfältig umgehen, und es gäbe weitaus nachhaltigere Möglichkeiten, Erstwohnungen zu schützen oder neue zu realisieren, als mit Neubauten.

**Welche sind das?**

Solange bestehende Häuser mit altrechtlichen Wohnungen weiterhin uneingeschränkt zum Kauf stehen wie heute, werden wir das Problem nicht in den Griff bekommen. Immer mehr Zweitheimische werden diese Immobilien erwerben, und die Dörfer werden nur noch dann bewohnt sein, wenn sie da sind – oft nur wenige Wochen im Jahr. Die noch bebaubaren Parzellen und die wenigen noch nicht ausgebauten Heuställe decken die Nachfrage nach Erstwohnraum nicht ab. Hier müssten die Gesetze präzisiert werden. Es ist eine tickende Zeitbombe: In wenigen Jahren könnten wir keine Ortsansässigen mehr haben, die hier leben können. Der Bund und die Kantone delegieren die Problematik an die Gemeinden. Doch viele Gemeinden sind mit dieser Herausforderung überfordert. Wir von *Anna Florin* schlagen vor, dass man bei einem wesentlichen Umbau oder einer Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen nur noch 40 Prozent des Volumens für Zweitwohnungen nutzen können sollte – nicht wie heute die gesamte Fläche plus zusätzliche 30 Prozent.

**Wie werdet ihr als Experten-Gruppe, die sich auf Analysen und Recherchen spezialisiert hat, von den Gemeinden wahrgenommen?**

Viele bezeichnen uns als «Extremisten», die Panik schüren wollen. Das sind wir aber nicht. Wir sind eine vom Bund anerkannte Experten-Gruppe, die national beratend tätig ist – nur nicht in unserer eigenen Region, was eine pa-

radoxe Situation darstellt. Wir sind keine Anfänger und keine Träumer. Wir sehen die Lage, und sie ist prekär – sehr prekär. Wir möchten die Gremien beraten und überzeugen, dass ein «Weiter so» sehr gefährlich für unsere Gemeinschaft ist. Leider wurden wir von einigen Politikern von Anfang an als «Extremisten» abgestempelt – und diesen Stempel werden wir nicht los. Dazu kommen persönliche Befindlichkeiten, und dann geht nichts mehr voran. Wir bieten zahlreiche Veranstaltungen an, doch die grossen Abwesenden sind die Verantwortlichen aus den Gemeinden – teilweise auch die Ortsansässigen. Das ist schade.

**Werdet ihr als Feinde der Bauwirtschaft angesehen – eines wirtschaftlichen Sektors, der für die Region enorm wichtig ist?**

Sicherlich sehen uns einige so. Kurzfristig könnte es sein, dass die Bautätigkeit etwas abnimmt. Doch langfristig sind wir überzeugt, dass wir nur auf diesem Weg unsere Dörfer lebendig, lebenswert und vielseitig erhalten können – damit Menschen hier arbeiten und wohnen können. Unsere Vision erstreckt sich auf einen Zeitraum von 10 bis 20 Jahren und darüber, nicht auf kurzfristige Effekte. Ohne bezahlbaren Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung werden sich keine Unternehmen mehr im Engadin ansiedeln. Ohne Wohnraum für Ortsansässige haben auch bestehende Unternehmen Probleme, Fachkräfte zu finden, ohne Wohnraum ziehen kleine und grosse Firmen weg, ohne Wohnraum wird eine Gemeinde auch finanziell in Bedrängnis kommen – die Liste der Nachteile ist lang.

**Gibt es Lichtblicke?**

Ich hoffe sehr, dass wir durch unsere Mitwirkung im durch das eidgenössische Amt für Raumentwicklung (ARE) einberufenen Begleitgremium mehr erreichen können, dass die Gemeinden klare Empfehlungen erhalten. Erst dann haben wir möglicherweise eine Chance, von den Gemeinden auch wirklich gehört und ernstgenommen zu werden.

**Sollten die Gemeinden mehr selbst bauen oder Genossenschaften fördern?**

Das sind sicherlich gute Ansätze zur Schaffung von Erstwohnungen, aber sie lösen längerfristig nicht das Gesamtproblem. Auch mit diesen Massnahmen kann nicht genügend Wohnraum für Ortsansässige geschaffen werden, solange 90 Prozent der Wohnungen in die Hände von Zweitheimischen fallen.

**Hat ein solches, fast schon radikales Gesetz eine Chance, angenommen zu werden?**

Genau davor schrecken viele Gemeinden zurück, mit der Begründung, es würde ohnehin abgelehnt werden. Eine Gemeinde im Kanton hat diesen Schritt jedoch bereits gewagt: Flims. Dort konnte die Bevölkerung überzeugt werden, dass das eigentliche Problem nicht RGB1 ist, sondern die Umnutzung der altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen.

**Gibt es im Engadin Gemeinden, die ihr beraten habt und die bereits etwas umgesetzt haben? Gibt es auch hoffnungslose Fälle?**

Ja, ein positives Beispiel ist die Gemeinde Valsot: Dort dürfen beispielsweise Ställe nur noch zu Erstwohnungen umgebaut werden. In Ramosch hat die Gemeinde zudem mitgeholfen, dass der neue Dorfladen mit Café realisiert werden konnte – ein sehr schönes Beispiel dafür, wie eine Gemeinde ihre Bürger:innen unterstützen kann, und das sich sehr bewährt hat.

**Hat der Bund mit der RGB1 Probleme verursacht?**

Wir befürworten diese Gesetzesanpassung, doch hat es an Präzision bei der Umsetzung gefehlt. Es war auch vorhersehbar, dass es überall zu Verzögerungen kommt. Zusätzlich müssen die Gemeinden ihre Planungsrevisionen erneut vom Kanton genehmigen lassen. Kurz gesagt: Es gibt überall Stapel von Pen-



Lia Rumantscha

**Giavüscha  
El/Ella  
üna cussagliaziun?  
La Lia Rumantscha  
Til/Tilla  
cussaglia gugent  
in dumondas  
da lingua, cultura  
fuormaziun  
e politica linguistica.**

[www.liarumantscha.ch](http://www.liarumantscha.ch)



denzen, und es wird noch lange dauern, bis diese abgearbeitet sind. (Zum Verdruss von vielen und für Jahre, die uns für neue Ideen fehlen.)

**Wie weiter mit Anna Florin?**

Wir gründen ergänzend zu unseren Aktivitäten auf Gesetzesebene eine Stiftung mit dem Ziel, Häuser zu kaufen und als Erstwohnungen zu sichern. Es wäre auch denkbar, dass uns Häuser für diesen Zweck geschenkt werden. Auf jeden Fall bleiben wir an dieser Thematik dran – auch wenn der Weg noch lang sein wird.

**Grazcha fich für dieses Gespräch.**