

Management summary über die Jahrestagung 2024

Gemeinden können Wohnungspolitik nicht mehr einfach dem Markt überlassen

Die Interessengemeinschaft der Kleingemeinden Graubündens führte kürzlich ihre Jahrestagung im Grossratsgebäude durch. Das Ziel der Jahrestagung ist, dass die Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter möglichst viele Erkenntnisse und Impulse mit nach Hause nehmen dürfen, um die in ihrem Wirkungskreis anfallenden Aufgaben im Sinne von «best practice» optimal umsetzen zu können. Fünf Referate zum Thema «Wohnungsnot in Graubünden: Gibt es Lösungen?» zeigten die Herausforderungen für die Gemeinden und die Gesellschaft eindrücklich auf.

Die Gründe für die Wohnungsnot in Graubünden sind komplex

Den Anfang machte Regierungsrat Marcus Caduff, Departementsvorsteher für Volkswirtschaft und Soziales. Er beleuchtete die Fragestellung mit gleichzeitiger Beantwortung von Lösungsansätzen aus Sicht des Kantons Graubünden. Mit Bezug auf den Wohnraum seien die Haushalte mehr gewachsen als die Bevölkerung zugenommen habe. Die Angebotsquoten an Wohnungen liegen mit Ausnahme der Mesolcina weit unter dem schweizerischen Durchschnitt (Quelle Avobis, Wohnungsmodell Avobis). Und im kantonalen Durchschnitt nehmen die 1- und 2-Personenhaushalte 39 bzw. 34 % des gesamten Wohnraumes ein. Auch die Altersstruktur der schweizerischen Wohnbevölkerung ist weit höher als diejenige der ausländischen (Quelle: BFS). Die Schlussfolgerungen sind: Die Gründe für die Wohnungsnot sind komplex; regional gibt es sehr grosse Unterschiede; die Herausforderungen sind erkannt und die Bautätigkeit hat in Graubünden wieder zugenommen. Dieses Bild vermittelt einen leicht positiven Ausblick mit regional unterschiedlichen Herausforderungen, so Marcus Caduff. Als Lösungsansätze sieht er zum einen die Revision des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet und zum anderen die indirekte Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern in Ergänzung zum «Fonds de Roulement» des Bundes.

Eine klare räumliche Entwicklungsvorstellung der Gemeinden ist notwendig

Thomas Egger, Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB, ging in seinem Referat vorerst auf die Erkenntnisse aus dem Leitfaden zur Wohnraumförderung sowie auf die Auswirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung und des Raumplanungsgesetzes ein. Zentrale Erkenntnisse der SAB sind folgende: Die Gemeinden müssen eine klare räumliche Entwicklungsvorstellung haben. Die Wohnraumpolitik ist Bestandteil einer derartigen Standortpolitik. Der Einbezug der Bevölkerung ist entscheidend. Egger skizziert dabei die Instrumente bzw. die Handlungsmöglichkeiten für Gemeinden: Nutzungsplanung: z.B. Hotelzone, Erstwohnanteilsplan; Boden im Baurecht abgeben; Beteiligung an Wohnbaugenossenschaften; direkte finanzielle Beteiligung an Baukosten; Förderung von Ansiedlungsprämien im Stil von Albinen VS («Niederlassungsprämien»); die Qualität des Wohnumfeldes steigern (z.B. die medizinische Versorgung, Dorfläden, Kita und nicht zuletzt auch die über die Gemeindegrenzen hinausgehende Koordination von Dienstleistungen). «Gemeinden können Wohnungspolitik nicht mehr einfach dem Markt überlassen», so Egger.

Interessante Lösungsansätze dreier unterschiedlicher Gemeinden

Alsdann haben Nora Saratz Cazin, Gemeindepräsidentin von Pontresina, Patrick Schaniel, Gemeindepräsident von Sumvitg und Erich Kohler, Gemeindepräsident von Domat/Ems, die sich in ihren Wohngemeinden ergebenden Ausgangslagen präsentiert und aufgezeigt, mit welchen Lösungsmöglichkeiten sie den sich stellenden Herausforderungen begegnen.

Die Tagung mit den Beiträgen der Vertreterin einer grossen Tourismusgemeinde im Oberengadin und sowohl des Vertreters einer Berggemeinde im Bündner Oberland als auch desjenigen der grössten Zentrums- und Industriegemeinde im Bündner Rheintal deckte eine gute Mischung von unterschiedlichen Gemeinden ab. Somit durften die zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit

IG Kleingemeinden GR

Lösungsansätzen bedient werden, die zum Nachdenken an die Verhältnisse in ihren Gemeinden anregen, um vielleicht die einen oder anderen auch bei ihnen umzusetzen.

Pontresina zum Beispiel

Nora Saratz Cazin, Gemeindepräsidentin von Pontresina, stellte das Vorgehen ihrer Gemeinde mit Bezug auf den Wohnungsnotstand vor. Pontresina hatte mit Beschluss des Gemeindevorstandes im März 2022 die Gründung der Stiftung «Fundaziun da Puntraschigna» initialisiert. Sie wurde dann im April 2023 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und ist nun ab September 2023 operativ tätig. Der Zweck der Stiftung ist die Schaffung und der Erhalt von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Einheimische. Gründe zu diesem Vorgehen waren, dass die Gemeinde kein eigenes Bauland hatte, altrechtliche Wohnungen im grossen Stil zu Zweitwohnungen umgenutzt und Liegenschaften an Immobilienentwickler verkauft wurden. Auch der bedenklich tiefe Wohnungsleerbestand von 0.5 %, der Fachkräftemangel und die Abnahme der Bautätigkeit trugen dazu bei. Dank dem Eingreifen der Gemeinde kann die Stiftung nun Grundstücke und Immobilien in der Gemeinde erwerben, verwalten, vermieten und verkaufen. Zudem wird ein finanzieller Anreiz an Personen geschaffen, die ihre Wohnung langfristig der Stiftung zur Weitervermietung an Einheimische zur Verfügung stellen. Eine weitere Aufgabe ist das Erstellen von wirtschaftlich tragbaren Erstwohnungen. Die Stiftung wird unter anderem von folgenden Beiträgen der Gemeinde finanziert: Handänderungssteuern, Grundstückgewinnsteuern, Zweitwohnungssteuern und Lenkungsabgaben auf Umwandlungen. Durch die Einführung eines neuen Zweitwohnungsgesetzes, das im Entwurf vorliegt, soll Wohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen und die kalten Betten in der Gemeinde reduziert werden.

Andere Ausgangslage in Sumvitg im Bündner Oberland

Patrick Schaniel, Gemeindepräsident von Sumvitg, präsentierte seine Gemeinde unter dem Titel «Quo vadis Sumvitg?». Ausserhalb des Pendlereinzugs stagniere die Bevölkerung. Das Berggebiet in Graubünden ausserhalb der Tourismuszentren sei stark überaltert – nicht nur in Sumvitg. Die aktive Bevölkerung ziehe weg, wobei die Arbeitsplätze stabil bleiben. Die Einwohnerzahl hat von 1286 im Jahr 2010 auf 1'095 im Jahr 2022 abgenommen. Die Zweitwohnungen verdrängen die Erstwohnungen. Im Zeitraum von 2017 bis 2023 haben die Zweitwohnungen von 339 auf 544, d.h. mehr als 60 %, zugenommen, während die Erstwohnungen von 504 auf 488 leicht zurück gegangen sind. Im peripheren ländlichen Naherholungsgebiet ist der Erwerb von Bauplätzen günstig. Bis im Jahr 2031 werden in Sumvitg 90 Wohnungen fehlen. Die Gemeinde versucht nun, Mietwohnungen für junge einheimische Familien zu schaffen, die in der Region bleiben wollen, aber die finanziellen Mittel nicht aufbringen können. Zudem ist unter anderem eine Zone für Personalwohnungen für Saisoniers (Sommer: Bauhaupt- und Baunebengewerbe oder touristische Einrichtungen und im Winter für Resorts oder Bergbahnen) in Rabius der grössten Fraktion der Gemeinde Sumvitg angedacht. Daneben wird auch eine Umnutzung des Schulhauses in Sumvitg in Betracht gezogen. Zudem sei die Erhöhung der Attraktivität für Altersheime ein weiteres Thema, so Patrick Schaniel. Um diese Ziele zu erreichen, soll eine «Gesellschaft Bau und Betrieb» oder eine Baugesellschaft, d.h. eine Wohnbaugesellschaft gegründet werden. Die Rolle der Gemeinde sieht Schaniel darin, dass sie mit diesem Instrument als Initiator und mitfinanzierend positive Rahmenbedingungen schaffen könne. Die Anforderungen für den Bau und Betrieb wären dann, verschieden grosse Wohnungen kostengünstig zu bauen und effektiv und einfach zu verwalten.

Domat/Ems, eine grosse Zentrums- und Industriegemeinde im Bündner Rheintal

Gemeindepräsident Erich Kohler präsentierte seine Gemeinde unter den Aspekten Lebensraum, Wirtschaft, Finanzen, Politik und Lebensqualität. Die Struktur des Dorfes habe sich seit 1921 nicht verändert. Domat/Ems ist eine Zentrums- und Industriegemeinde mit bestvernetzter ÖV-Anbindung. Das kommunale räumliche Leitbild wird wie folgt umschrieben: Innenverdichtung – differenziert; Baulandmobilisierung – mit Augenmass; Investitionen im Zentrum – belebend; Baurechtskonditionen – attraktiv; Baugesetz – flexibilisieren. Für die Gemeinde nimmt die Zentrumsentwicklung einen hohen Stellenwert ein. Sie soll gestärkt, belebt und weiterentwickelt werden. Auch in Domat/Ems ist der Wohnraum knapp. Der Leewohnungsbestand erreichte 2022 einen Tiefststand. Gemäss den

IG Kleingemeinden GR

Bevölkerungsperspektiven Kanton Graubünden 2022 – 2050 (Studie des Amtes für Raumentwicklung GR) weist die Region Imboden während der ganzen Zeitspanne ein positives Bevölkerungswachstum aus. Ähnlich wie im kantonalen Durchschnitt nehmen auch in Domat/Ems die 1- und 2-Personenhaushalte mit 33 bzw. 34 % den meisten Wohnraum in Anspruch. Eine Teilrevision der Ortsplanung sieht vor, dass zwecks Erhöhung des Spielraums für die Grundeigentümer sowie zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten die Grenzabstände in den Wohnzonen massvoll reduziert werden sollen.

Die nächste Jahrestagung findet am Samstag, 2. November 2024, im Grossratsgebäude in Chur statt.

7.11.2023, Alex Brembilla, Sekretär