



Gemeinde Vaz/Obervaz  
Gemeindevorstand  
Plam dil Roisch 2  
CH-7078 Lenzerheide  
Tel. +41 (0)81 385 21 50  
Mail gemeinde@vazobervaz.ch

## Beantwortung Postulat Berther

Sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin

Sehr geehrter Herr Gemeinderat Berther

Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats

Am 11. Januar 2023 haben Sie das Postulat «Wohnmöglichkeiten für Einheimische und Zuzüger» von Roland Berther an den Gemeindevorstand überwiesen.

In der Tat ist es so, dass die aktuelle Wohnungssituation für Einheimische schwierig und nicht zufriedenstellend ist. Es besteht kein Angebot und sollte trotzdem etwas auf dem Markt sein, sind die Preise mit einem Mittelständischen Einkommen kaum tragbar. In der Gemeinde Vaz/Obervaz bestehen derzeit 5'703 Wohnungen, welche wie folgt genutzt werden:

- 1335 Erstwohnungen (23.4 %)
- 4368 Zweitwohnungen (76.6%)

Der Gemeindevorstand ist sich dieser Situation bewusst und möchte im folgenden Aufzeigen wo und wie an der Lösung dieser Herausforderung gearbeitet wird.

### Kurzfristige Massnahme:

Kurzfristig bietet sich der Gemeinde an, Parzellen welche sich in der Bauzone befinden zu überbauen. Die politische Gemeinde Vaz/Obervaz verfügt über deren zwei (Parzelle 1578 in Vabella und Parzelle 3011 beim Sportzentrum Dieschen). Auf der Parzelle 1578 ist man bekanntlich daran. Der Urnengang über die Teilrevision der Ortsplanung ist im September 2023 angedacht. Über dieses Projekt wurde und wird der Gemeinderat im Rahmen der ordentlichen Sitzungen laufend informiert.

Mögliche Ideen und Arbeiten für eine Überbauung auf der Parzelle 3011 möchten wir nach Abschluss der Arbeiten auf der Parzelle 1578 in Angriff nehmen.

Die Förderung von Wohnraum auf den Parzellen der politischen Gemeinde erachten wir als sinnvolle Nutzung der eigenen Parzelle. Sie sind verhältnismässig schnell umsetzbar und die Entscheidungskompetenz liegt in unseren Händen. Wir sind uns bewusst, dass diese Massnahme die Erstwohnungsnot lindert, langfristig die Herausforderung jedoch nicht verkleinert.

Der Zukauf von bestehenden Immobilien ist zurzeit sehr schwierig. Zum einen sind kaum Objekte auf dem Markt. Zum anderen werden die angebotenen Liegenschaften zu sehr hohen Preisen gehandelt, so dass der Kosten/Nutzen (Kauf-/Umbaukosten vs. Anzahl Wohnungen und Mietpreis des Objektes) in keinem rentablen Verhältnis stehen.

### Finanzierungsmassnahme

Die Finanzverwaltung hat sich ebenfalls über mögliche Finanzierungsmodelle erkundigt. Zu den Rückstellungen gilt grundsätzlich:

Eine Rückstellung ist zu bilden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind (vgl. Art. 14. Abs. 1 FHVG):

- Es handelt sich um eine gegenwärtige Verpflichtung, deren Ursprung in einem Ereignis vor dem Bilanzstichtag liegt;
- Der Mittelabfluss ist zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich;
- Die Höher der Verpflichtung kann zuverlässig geschätzt werden;
- Der Betrag ist wesentlich.

Mögliche Gründe um Rückstellungen zu bilden, sind zum Beispiel:

- Mehrleistungen des Personals: Ferien, Überzeit und andere Zeitguthaben
- Ansprüche des Personals: Abgangsentschädigungen, Lohnfortzahlungen, personalrechtliche Streitfälle (Lohnklagen)
- Prozesse: Honorar Rechtsanwalt inkl. Schadenbetrag
- Sanierung von Altlasten: z.B. Schiessanlagen
- Nicht versicherte Schäden

Für Defizite aus künftigen Tätigkeiten oder für Aufwände mit Ursprung in der Zukunft dürfen keine Rückstellungen gebildet werden. Darunter fallen zum Beispiel:

- Zweckbindung für künftige Vorhaben
- Künftige Sanierungs- und Renovationskosten (Erneuerungsunterhalt)
- Kreditausschöpfung
- Steuerschwankungsreserven
- Künftige Defizite
- Äufnung von allgemeinen Rückstellungen, um das Gesamtergebnis zu verschlechtern

Vorfinanzierungen sind zweckgebundene Mittel für konkrete Investitionsvorhaben. Die finanzielle Belastung wird damit auf mehrere Jahre verteilt. Sie können nur dann gebildet werden, wenn die vorgeschriebenen Abschreibungen nach Nutzungsdauer gedeckt sind, ein allfälliger Bilanzfehlbetrag abgetragen wurden und sie in der Erfolgsrechnung nicht zu einem Aufwandüberschuss führen. Die Bildung von Vorfinanzierungen für Investitionsvorhaben benötigt einen Beschluss der zuständigen Behörde. Die Zuständigkeit richtet sich dabei nach dem für eine Ausgabe in bestimmter Höhe gemäss Gemeindeverfassung bezeichneten Organ. Die Möglichkeit einer Vorfinanzierung wird in Zuge des Projektes Parzelle 1578 in Valbella ebenfalls geprüft.

### Organisationsmassnahmen

Im Zuge des Projektes Parzelle 1578 werden die Vor- und Nachteile einer Drittgesellschaft, die zu 100% im Eigentum der öffentlichen Hand ist, geprüft. Diese könnte auch für weitere Projekte (Neubauten, Übernahme von bestehenden Liegenschaften) als Träger dienen.

### Massnahmen im rechtskräftigen Baugesetz

Zweitwohnungen im Zusammenhang mit **strukturierten Beherbergungsbetrieben** nach Art. 8 des Zweitwohnungsgesetzes werden stark eingeschränkt. Werden bestehende Hotels umgenutzt, so dürfen keine Zweitwohnungen erstellt werden. Zur Querfinanzierung von Hotels muss jeweils mindestens so viel Erstwohnungs- wie Zweitwohnungsfläche erstellt werden. (Art. 32c)

Für **reine Wohnbauten**, die **ausschliesslich Erstwohnungen** enthalten, wird eine um 30 % erhöhte Ausnützungsziffer gewährt werden.

In der **Wohngewerbezone** ist die Erstellung von Zweitwohnungen nicht zulässig. (Art. 65).

### Massnahmen im Entwurf zum Baugesetz, Stand Vorprüfung (Umnutzungsmöglichkeiten)

Zwecks Förderung von Erstwohnraum und zwecks Vermeidung unerwünschter Entwicklungen werden Nutzungsbeschränkungen für altrechtliche Wohnungen in Zentrumslagen definiert. Es wird eine Erstwohnungsanteilspflicht eingeführt:

- Werden altrechtliche Wohnungen abgebrochen und wiederaufgebaut, umgebaut oder erweitert, sind in Abweichung von Art. 11 Zweitwohnungsgesetz mindestens ein Drittel der Wohn-Hauptnutzfläche als Erstwohnungen auszuscheiden und zu nutzen.
- Die Erstwohnungsspflicht greift nicht bei Wiederaufbauten nach Zerstörung, untergeordneten baulichen Massnahmen sowie energetischen Sanierungen.

Die Vorteile der Regelung sind:

- Die Massnahme ist effektiv und stabilisiert bzw. erhöht den Erstwohnungsanteil im Dorfkern und an zentralen Lagen.
- Gleichbehandlung sämtlicher Grundeigentümer unbeschrieben der heutigen Nutzung innerhalb der zentralen Lagen.
- Wahrung der Besitzstandsgarantie indem für untergeordnete bauliche Massnahmen und energetische Sanierungen Ausnahmen gewährt werden.
- Ausgleich der Nutzungsbeschränkung durch gleichzeitige Aufzoning innerhalb desselben Perimeters «Zentrumslagen».

### Massnahmen in der Raumplanung

Auf unbebauten Parzellen dürfen ausschliesslich Erstwohnungen erstellt werden.

Gemäss den Vorgaben vom Kanton Graubünden sind wir gezwungen Bauland auszuzonen. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist zurzeit beim Kanton zur Vorprüfung und wir erwarten im Herbst 2023 eine Rückmeldung. Die Idee des Gemeindevorstands ist es, dass die verbleibenden Bauparzellen innerhalb einer Frist (diese ist noch zu abzuklären und rechtlich abzusichern) zu überbauen. Wie weit ein Projekt in dieser Frist vorangeschritten sein muss (Bezugsbereit, im Bau, geplant, etc.) ist noch nicht definiert. Sollten die Eigentümer die Bauland-Parzelle nicht überbauen, hat die Gemeinde das Recht, das Grundstück zu einem festgelegten m<sup>2</sup>-Preis zu erwerben um selbst ein Projekt zu verfolgen oder einer Partei weiterzuverkaufen, die Erstwohnungen erstellen möchte.

Zusätzliche Bauzonen zu schaffen, die Parzellen der politischen Gemeinde umfassen ist aus dem folgenden Grund nicht möglich. Die Gemeinde besitzt keine Parzellen mehr in zentrumsnahen Gebieten. Mit dieser Massnahme müssten Parzellen in zentrumsnahen Gebieten ausgezont werden, was der Bestimmung einer Bebauung nach innen widerspricht.

Die Raumplanung ist eine komplizierte und verflochtene Herausforderung. Übergeordnete Gesetze und Erlasse schränken den Handlungsspielraum der Gemeinden stark ein. Eine Patentlösung um die Herausforderungen schnell und unkompliziert zu lösen ist uns bisher nicht bekannt. Wir arbeiten weiter daran um diesem Thema entgegen zu wirken.

Freundliche Grüsse

**Gemeindevorstand Vaz/Obervaz**



Maurin Malär  
Gemeindepräsident



Jeanne Richenberger  
Gemeindeschreiberin