

Tourismusorte ergreifen Massnahmen gegen Wohnraumangel

Weder Geisterdorf noch Siedlungsbrei

Der ungezügelter Zweitwohnungsbau treibt Landpreise und Mieten in den touristischen Gegenden Graubündens in astronomische Höhen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische ist akut. Lösungen bietet hier der gemeinnützige Wohnungsbau. In Engadiner Gemeinden tut sich etwas.



Zweitwohnungsbau und «Siedlungsbrei» an den Ortsrändern prägen viele Tourismusorte (im Bild La Punt Chamues-ch).



Fotos: Stefan Hartmann

Um viele intakte Dörfer wächst in Graubünden ein «Agglomerationsgürtel». Diese Entwicklung beobachtet Daniel A. Walser von der HTW Chur mit Sorge.

Von Stefan Hartmann

Seit das Unterengadin dank dem Vereinatunnel wintersicher erschlossen ist, hat sich die Randregion in ein begehrtes Wohngebiet verwandelt. Vor allem für Auswärtige. Die ungebremste Nachfrage hat die Preise für Bauland und Zweitwohnungen in die Höhe schießen lassen. Beispiel: Für ein Wohnhaus in Tschlin zahlte eine auswärtige Interessentin aus dem Oberengadin kürzlich eine Million Franken und damit glatt das Doppelte, das Einheimische zu zahlen bereit waren. Bei solch geballter Finanzkraft können Ortsansässige kaum mithalten.

Gefahr von «Geisterdörfern»

Auch andere Bündner Gemeinden sind mit steigenden Liegenschafts-, Boden- und Mietpreisen konfrontiert. Familien wandern deshalb ab. Oder sie bauen am Dorfrand in Zonen, die von den Gemeinden eigens für Einheimische ausgeschieden wurden. So etwa in Lavin, Zernez oder Ardez. Das fördert jedoch die Zersiedelung und zerstört das Landschaftsbild. Die Entstehung von «Agglomerationsgürteln» um intakte Dörfer verfolgt Daniel A. Walser von der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Chur mit Skepsis, zumal meist ohne Gestaltungsplan gebaut werde. Der rasche Verstädterungsprozess beunruhigt Walser. «Die Ränder von Gemeinden fransen aus; auf der grünen Wiese entstehen unkontrolliert Bauten mit Allerweltsarchitektur, gewachsene Kulturlandschaft geht verloren»,



Karl Litscher vom SVW-Regionalverband Ostschweiz (hier befragt von Ivo Bösch, Redaktor «Hochparterre») will die Bündner Gemeinden für den gemeinnützigen Wohnungsbau sensibilisieren. Ganz links: Christoph Zindel, Geschäftsführer Bündner Vereinigung für Raumentwicklung; ganz rechts: Lukas Bühlmann, Direktor Schweizerische Vereinigung für Landesplanung.

beklagte er an der Fachtagung «Bezahlbarer, ökologischer Wohnraum in Bergregionen», die im November in Chur stattfand*.

Während auf der grünen Wiese gebaut wird, entleeren sich zusehends die Dorfkerne. Ältere Häuser, Ställe und Scheunen stehen teilweise seit Jahrzehnten leer. Allerdings: Ein Umbau zu Wohnraum ist meist sehr teuer – mindestens so teuer wie ein Neubau am Ortsrand. Zahlbare Wohnungen werden für viele Einheimische und Angestellte zur Mangelware. Familien wandern ab oder weichen in günstigere, aber weit entfernte Gemeinden aus – was wiederum mehr Verkehr bedeutet. Dem Dorf kommen Steuerzahler abhanden; Vereinen oder der Feuerwehr fehlt der Nachwuchs. Ein Teufelskreis. Die Gefahr von «Geisterdörfern» sei ebenso real wie der ungeordnete «Siedlungsbrei» am Ortsrand, warnt Daniel A. Walser.

Gemeinnütziger Wohnungsbau als Lösung

Doch wie bringt man die Leute dazu, im Ortskern zu investieren? Das fragte Chasper Felix, Gemeinderat aus Sent. Sein Vorschlag: «Die Gemeinden müssen Mittel und Wege finden, um attraktive Wohnbauprojekte im Dorf zu unterstützen.» Sent habe selber jüngst vier Familien an die Nachbargemeinde Ftan «verloren», die mit einer Einheimischen-Bauzone Bauwillige anlocken konnte. Die innere Verdichtung in den Ortskernen sei ein sinnvoller Weg, doppelte HTW-Dozent Walser nach, und trifft damit den Tenor der Churer Fachtagung. Und Stephan

Schwitler vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) plädierte für den Bau gemeinnütziger Wohnungen. Dies könne einen wichtigen Beitrag zur Beschaffung von zahlbarem Wohnraum in den touristischen Gegenden leisten.

«Weshalb nicht in Ortskernen leere Häuser und Ställe, die wegen des Wandels der Landwirtschaft nicht mehr gebraucht werden, zu genossenschaftlichem Wohnraum umbauen?» Es sei in vielen Gemeinden noch zu wenig bekannt, dass Genossenschaften Zugang zu zinsgünstigen Darlehen hätten, bedauerte Schwitler. Es brauche hier noch einige Sensibilisierung für die Idee der Baugenossenschaft. Er wies auf den aus Bundesmitteln gespeisten Fonds de Roulement hin. Ferner gebe es den Solidaritätsfonds, alimentiert aus freiwilligen Zuwendungen der SVW-Verbandsmitglieder, sowie die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), die über die öffentliche Ausgabe von Obligationenanleihen günstige Finanzierungen ermöglicht.

Gemeinden werden aktiv

Karl Litscher vom SVW Ostschweiz hat in der Aktion «Wohnen für alle» vergangenen August zehn Bündner Gemeinden in touristischen Gebieten und 16 Gemeinden mit über 3000 Einwohnern angeschrieben, um sie auf die Möglichkeiten und Chancen des gemeinnützigen Bauens hinzuweisen. Im Kanton Graubünden gibt es derzeit nur gerade 22 Genossenschaften mit 528 Wohnungen, insbesondere Eisenbahnergenossen-

Leuchtturmprojekt «Chasa Reisgia» in Ftan

Mit drei Prozent Eigenkapital realisiert

Genossenschaftsgründungen gehen meist auf einen Kern initiativer Leute zurück. Im Fall von «Chasa Reisgia» in Ftan im Unterengadin haben sich lokale Politiker ins Zeug gelegt. Die Gemeinde gab der Genossenschaft 2008 Boden im Baurecht ab. Das siegreiche Projekt des ortsansässigen Architekten Urs Padrun umfasst zwei Gebäude mit 13 Mietwohnungen (anderthalb bis viereinhalb Zimmer), die für die lokale Bevölkerung bestimmt sind. Die Mieten liegen im mittleren Segment vergleichbarer Angebote im Dorf.

Die Gemeinde hat mit einem Darlehen – zinslos auf drei Jahre – rund zwanzig Prozent der Baukosten übernommen. Eine günstige, langfristige Finanzierung konnte dank frühen Kontakten mit der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) vereinbart werden; sie hat «Chasa Reisgia» mit 2,7 Millionen Franken unter die Arme gegriffen. «Wir waren sehr erleichtert, wie unkompliziert diese Zusammenarbeit zustande kam», sagt der Präsident der Genossenschaft, Riet Pedotti, ehemaliger Bauvorstand von Ftan. Weitere 810 000 Franken steuern die Hypothekarzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (HGW) und 390 000 Franken der Solidaritätsfonds des SVW bei. Selber musste die Genossenschaft nur etwa drei Prozent eigene Mittel der Gesamtkosten von fünf Millionen Franken aufbringen.



13 Mietwohnungen für Ortsansässige schuf die neue Genossenschaft «Chasa Reisgia» in Ftan.

Foto: Markus Galizinski

«Die Gründung der Genossenschaft hat etwas Mut gebraucht», erinnert sich Riet Pedotti, «doch der Einsatz hat sich gelohnt.» Man habe sogar an eine Erweiterung der Genossenschaft gedacht und eine leerstehende Liegenschaft im Dorfkern geprüft, sagt er, sei jedoch gescheitert, da die Liegenschaft einer Erbgemeinschaft gehöre.

schaften. SVW-Direktor Stephan Schwitter ist selber in Pfäfers in einer Siedlung der Baugenossenschaft St. Pirminsberg aufgewachsen. Er wies darauf hin, dass schweizweit nur zwei bis drei Prozent der 40 000 jährlich gebauten Wohnungen gemeinnützig seien. Dabei lägen die Vorzüge auf der Hand: Dank der Kostenmiete seien solche Wohnungen rund zwanzig Prozent günstiger als auf dem übrigen Markt; Genossen-

schaftswohnungen seien der Spekulation entzogen, ihre Bewohner genössen Kündigungsschutz. «Ein wichtiger Zusatznutzen des gemeinnützigen Wohnraums für die Gemeinden sind Einsparungen an sozialen Zusatzleistungen, weil die Wohnungen für Familien bezahlbar sind.»

Die Botschaft scheint in den Bergen anzukommen: In acht Bündner Gemeinden sind genossenschaftliche Wohnbauprojekte

in Planung: So in Fläsch (6–7 Wohnungen), in Lantsch/Lenz (7 Wohnungen), in La Punt Chamues-ch (40–50 Wohnungen), in Maloja (8 Wohnungen), in Samedan (30–40 Wohnungen) und in Tarasp (7 Wohnungen). In Ftan wurden diesen Frühling 13 Wohnungen im Projekt «Chasa Reisgia» fertiggestellt (siehe Kasten). Ein gutes Beispiel von Selbstinitiative ist auch die Genossenschaft «Wohnen 55+ in buona compagnia» in Bonaduz, deren Siedlung mit 26 Wohnungen im Frühjahr 2011 fertiggestellt wurde (vgl. wohnen 7-8/2011).

Verdichtung nach innen

Sowohl in Ftan als auch in Bonaduz handelt es sich um Neubauten im Ortskern. «Dem Bauen von genossenschaftlichem Wohnraum in oftmals geschützten Ortskernen stehen einschränkende Bauvorschriften, fehlende Aussenräume und oft auch der Verkehrslärm entgegen», gibt Lukas Bühlmann von der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP-Aspan) zu bedenken. Oft handle es sich bei den leerstehenden Gebäuden um kleine Ställe, Ökonomiegebäude oder Häuser, die für eine sinnvolle Genossenschaftsgrösse zusammengelegt werden müssten. Die kleinen Parzellen gehörten aber oft verschiedenen Familien oder Erbgemeinschaften. «Hier eine befrie-



Foto: Franz Horváth

Sonniger Sonntagnachmittag im Herbst – doch die meisten Stores bleiben unten.



Foto: ZAG

In den Ortskernen immer öfter aufzufinden: Leere Häuser und Ställe, die wegen der hohen Instandsetzungskosten niemand will (hier in Disentis). Am Ortsrand neu bauen ist billiger.

digende, zahlbare Lösung zu finden, ist nicht einfach», sagt Bühlmann. «Auf der grünen Wiese zu bauen, ist da viel attraktiver.»

Umso wichtiger seien darum beispielhafte Projekte im bereits überbauten Gebiet wie die «Chasa Reisgia» in Ftan. Sie hätten «Leuchtturmcharakter». Und hier brauche es auch engagierte Leute in den Kommunen, die solche Projekte vorantreiben. «Gemeinden sollten Anreize schaffen, um attraktives, verdichtetes Bauen im Ortskern zu unterstützen», sagte VLP-Geschäftsführer Lukas Bühlmann. Er verweist auf die St. Galler Gemeinden Wartau und Niederhelfenschwil. Die 5000 Einwohner zählende Gemeinde Wartau unterstützte dieses Jahr zwei grössere Siedlungsprojekte mit rund hundert Wohneinheiten zur inneren Verdichtung im Ortskern, die durch Landumlegungen und Abbrüche baufälliger Liegenschaften ermöglicht werden soll. Diese Bauprojekte wurden mit rund 70 000 Franken aus einem Sonderkredit unterstützt.

Bauland für Gemeinnützige reservieren

Wenn Gemeinden den Bau von gemeinnützigem Wohnraum finanziell fördern wollen,


bestehen für die Mittelbeschaffung verschiedene Möglichkeiten: zum Beispiel die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf eingezontem Bauland. Nach einer neuen Studie des Bundes beträgt der jährliche Mehrwert bei Neueinzonungen in der Schweiz total gut zwei Milliarden Franken. Bei einer Abschöpfung von 25 Prozent entspräche dies jährlichen Erträgen von 500 Millionen Franken.

«Gemeinden können bei Neueinzonungen auch einen bestimmten Anteil des Baulands für den preisgünstigen Wohnungsbau reservieren und sich für diese Fläche vom Grundeigentümer ein Kaufrecht einräumen lassen», schlägt Lukas Bühlmann vor. Dadurch kann eine Gemeinde günstige Wohnungen für Einheimische schaffen. In Oberägeri (ZG) entstanden so in den letzten Jahren 44 Wohnungen. Die Gemeinde kann das Land entweder einem privaten Bauherrn weiterverkaufen oder es im Baurecht abgeben, vorzugsweise an einen gemeinnützigen Wohnbauträger. Letzteres hat für eine Gemeinde erst noch einen positiven Nebeneffekt: Sie erhält jährliche Baurechtszinsen. Die Gemeinde Rümlang (ZH) etwa erwirtschaftete 2009 aus vierzig Baurechts-



Die St. Galler Gemeinde Wartau bezahlt Eigentümern Abriss- und Planungsprämien.

Foto: zVg.

verträgen insgesamt 1,3 Millionen Franken. Zudem verfügt die Gemeinde weiterhin über das Land und kann die bauliche Entwicklung beeinflussen. 

* Initianten der Fachtagung «Bezahlbarer, ökologischer Wohnraum für Bergregionen» vom 9. November 2011 waren Reto Solèr, Fachmann für nachhaltige Entwicklung für Berggebiete, und Matthias Gallati, Gallati Kommunikation, Zürich, zusammen mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), Chur.