



Fraktion SVP Graubünden

5-Punkteprogramm für mehr Erstwohnungen

Anwesend:

Walter Grass, Urmein, Fraktionspräsident
Roman Hug, Says, Parteipräsident
Silvio Schmid, Sedrun
Reto Rauch, Sent, Fraktionssekretär

Februar 2023



SVP Graubünden, Fraktion, Sekretariat, Postfach 22, 7554 Sent
081 544 88 28, sekretariat@svp-gr.ch



Ausgangslage

Im Kanton Graubünden herrscht ein massiver Wohnraummangel. Die Internetseite baublatt.ch schreibt in diesem Zusammenhang: «Die – ohnehin schon unterdurchschnittliche – Zahl verfügbarer Wohnungen im Bündnerland ging von Mitte 2020 bis Mitte 2021 um ganze 37 Prozent zurück. Anfang Juni 2021 lag die Leerwohnungsziffer bei gerade mal 0,87 Prozent, im Juni 2022 sogar bei 0.61.» Gemäss Bundesamt für Statistik haben im Jahr 2022 nur noch die Kantone Zug 0.33, Genf 0.38, Obwalden 0.48 und Zürich 0.60 tiefere Leerwohnungsziffern. Dies führt zu massiv gestiegen Immobilienpreisen und folglich natürlich auch zu höheren Mietkosten. Die nun steigenden Zinsen werden die Mietpreise weiter ansteigen lassen. Zudem fehlen Wohnungen für einheimische Familien und für Fachkräfte.

Zweitwohnungsinitiative und Corona

Der Mangel an Erstwohnungen betrifft insbesondere Touristenzentren. So ist die Leerstandsquote im Jahr 2022 in Orten wie Vaz/Obervaz bei 0.00, in Klosters bei 0.10, in Flims bei 0.13, in Disentis bei 0.13, in Davos bei 0.20 und in Scuol bei 0,28 usw. Die Verschärfung dieser Situation in den letzten Jahren hat mehrere Gründe, darunter die Annahme der Zweitwohnungsinitiative und die Corona-Pandemie. Mit der Coronapandemie hat die Nachfrage nach Ferienwohnungen stark und plötzlich zugenommen. Zudem wird seit dem Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes kaum mehr gebaut, was zu einer Angebotsknappheit führt und die Preise weiter nach oben treibt. Dieser "Baustopp" von Ferienwohnungen hat auch einen grossen Einfluss auf den Erstwohnungsmarkt. In früheren Jahren wurden viele Erstwohnungen gemeinsam mit Zweitwohnungen gebaut und die Projekte waren so auch finanziell interessant.

Wohnungsmangel verstärkt Fachkräftemangel

Der Mangel an bezahlbaren Erstwohnungen hat erhebliche Auswirkungen auf den Tourismus, das Gewerbe und die Wirtschaft. Ein Positionspapier des Wirtschaftsforums Graubünden warnt, dass der Fachkräftemangel bis 2040 auf bis zu 30'000 Vollzeitäquivalenten ansteigen könnte. Um neue Fachkräfte für unseren Kanton Graubünden zu gewinnen, müssen wir genügend bezahlbare Wohnungen anbieten können. Die anerkannten Tourismusdestinationen Graubündens zählen in der Hochsaison eine starke Zunahme an Fachkräften, aber es wird immer schwieriger, Wohnungen für diese zu finden. Fachkräfte im Gastgewerbe, in der Hotellerie und im

Outdoorbereich wie beispielsweise Skilehrer können kaum mehr Wohnungen finden und suchen daher Arbeitsplätze in anderen Regionen der Schweiz.

Bauland wird knapp

Ein wesentliches Hindernis für die fehlende oder blockierte Wohnraumentwicklung in den Gemeinden ist das fehlende Bauland. Die Revision des Raumplanungsgesetzes ist Haupttreiber dieser Problematik. Nach der Annahme der RPG-Revision im Jahre 2013 müssen die Bauzonen auf den Bedarf von 15 Jahren ausgerichtet werden. In der Folge müssen die Gemeinden das verfügbare Bauland einschränken. Diese Bedarfsberechnung basiert auf einer Bevölkerungsperspektive, die jedoch keine Rücksicht auf die aktuelle Entwicklung und zukünftige Trends nimmt. Neue Arbeitsformen wie Homeoffice, Teilzeitjobs, Third-Work-Place etc. werden dabei ausgeblendet. Oft orientiert sich der Kanton an einer zu defensiven Bevölkerungsentwicklung, was zu einer Reduktion der Bauzone oder zu einer zu geringen Einzonung führt. Gerade in attraktiven Tourismusgemeinden müssten aber Einzonungen bewilligt werden, statt Rückzonungen zu verlangen.

Die missratene RPG Revision

Während alle Mitte-Linksparteien der RPG Revision zugestimmt haben, warnte die SVP Schweiz bereits im Jahr 2013 über die Folgen einer Annahme. Lediglich SVP Nationalrat Heinz Brand stimmte 2012 in der Schlussabstimmung im Nationalrat gegen die Vorlage, während alle anderen Bündner Nationalräte - Candinas (CVP), Hassler (BDP), Gasser (GLP) und Semadeni (SP) - der Revision zustimmten. In der SVP Parteizeitung von Februar 2013 stand folgendes Zitat:

*"Die RPG-Revision will das Bauland künstlich verknappen. Die Bauzonen müssen auf den theoretischen Bedarf für 15 Jahre beschränkt werden. Diese Verknappung des Baulands heizt die Bodenpreise an und bedeutet noch höhere Mietkosten. **Die notwendigen Wohnflächen für die wachsende Bevölkerung wären nicht mehr gewährleistet. Der vielerorts bereits bestehende Wohnungsmangel würde noch gravierender.** Betroffen wären einmal mehr die Familien und der Mittelstand. Auch das Gewerbe gehört zu den Verlierern der RPG-Revision. Die Angebotsverknappung von Land und die massiven staatlichen Eingriffe in die Nutzung des Produktionsfaktors Boden führen zu steigenden Kosten. Wachstum und Arbeitsplätze werden gefährdet und die Entwicklung der Gemeinden massiv eingeschränkt. Das Gewerbe ist aber auf optimale Rahmenbedingungen und einen unbürokratischen Zugang zu Land angewiesen. Ansonsten stellt sich bald die Standortfrage: Gemeinden mit fehlenden Reservezonen droht die Abwanderung von Produktionsstätten und Unternehmen hin zu Regionen mit genügend Landreserven"*

Die SVP Graubünden hat an ihrer Delegiertenversammlung vom 30. Januar 2013 einstimmig beschlossen, sich gegen die RPG-Revision auszusprechen. Mit 68 Stimmen gegen 0 wurde die NEIN-Parole gefasst. Dies mit der Begründung, dass die Revision die Kontrolle der Raumplanung unerwünschterweise von Gemeinden und Kantonen an den Bund delegiert. Heute, 10 Jahre später, haben sich die damaligen Befürchtungen der SVP bewahrheitet.

Wie schon bei der Teilrevision des Bundesgesetzes hat sich die SVP Fraktion auch gegen die Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes engagiert und im Oktober 2018 mehrmals verlangt, dass der Kanton auf keinen Fall weiter als die Bundesvorgabe gehen dürfe. Zitat von Grossrat Roman Hug aus dem Wortprotokoll der Eintretensdebatte: *“Wir sind als Kanton Graubünden eine Randregion, welche unter der vorgegebenen Strategie des Bundes besonders zu leiden hat. In einer solchen Situation haben wir aus unserer Sicht nur eines zu tun, nämlich optimale Rahmenbedingungen für Gemeinden, private Grundeigentümer und die Wirtschaft zu schaffen. Und dies bedeutet konkret in diesem Fall: **Setzen wir die Bundesvorlagen möglichst schonend für unseren Kanton um und verzichten wir vollständig – und mit vollständig meine ich zu 100 Prozent – auf weitere kantonale Verschärfungen.**”*

Kanton blockiert Raumplanungsrevisionen

Bereits seit einigen Jahren kommen kommunale Raumplanrevisionen nur sehr schleppend voran. Viele bleiben monatelang beim Kanton liegen, die Vorschläge der Gemeinden werden mit vielen Auflagen zurückgewiesen oder abgelehnt und mit Einsprachen unnötig in die Länge gezogen. Die kantonale Verwaltung wird immer mehr zum “Polizisten” für Gemeinden und vergisst die eigentliche Aufgabe einer Dienstleistungsstelle. Eine klare Führung der Regierung fehlt. Diese Situation blockiert die gesunde Weiterentwicklung der Gemeinden über viele Jahre hinweg, beeinträchtigt den Tourismus, das Gewerbe und die Wirtschaft, schreckt potenzielle Investoren ab und bedeutet für MieterInnen weiterhin fehlenden oder unerschwinglichen Wohnraum.

Das 5-Punkte Programm der SVP Graubünden

Um der aktuellen Problematik schnell entgegenzuwirken, schlägt die Fraktion der SVP Graubünden folgende 5-Punkte vor:

- 1. Massive Beschleunigung der Raumplanungsprozesse**
- 2. Keine unnötigen Rückzonungen, dafür mögliche neue Bauzonen**
- 3. Finanzielle Entlastung und weniger Denkmalschutz bei Umbauten von nicht bewohnbaren Ställen**
- 4. Sofortige Abschaffung von kantonalen Hürden**
- 5. Standesinitiative zur Korrektur der Fehlentwicklung in der nationalen Raumplanung**

Die SVP Fraktion wird anlässlich der Grossratssession vom Februar mittels eines Fraktionsauftrags diese Punkte bei der Regierung einreichen.

Punkt 1: Massive Beschleunigung der Raumplanungsprozesse

Die vielen pendenten Revisionen beim Amt für Raumentwicklung verunmöglichen schnelle und effiziente Lösungen in den Gemeinden.

SVP Fraktion fordert:

- Der Kanton beschränkt sich bei den Prüfungen der Ortsplanungs- und der Baugesetzrevisionen ausschliesslich auf die Einhaltung des Bundes- und des Kantonalen Rechts. Alles andere ist Sache der Gemeinden.
- Vorprüfungen der Raumplanungs- und Baugesetzrevisionen müssen zwingend innerhalb von **zwei Monaten** nach Eingang beim Kanton beantwortet sein.

- Vorgeprüfte Revisionen, welche nach der Mitwirkung keine Einsprachen bzw. nur unwesentliche Änderungen beinhalten, sind von der Regierung innert **einer Monatsfrist** zu genehmigen.
- Vorgeprüfte Revisionen, welche wesentliche Änderungen beinhalten, sind innert **drei Monaten** zu prüfen und zu genehmigen.
- Einsprachen sind unter Einhaltung der Fristen, jedoch ohne Verzug zu bearbeiten und zu entscheiden.
- Revisionen ohne Einsprachen, welche nicht innerhalb der maximalen Verfahrensdauer von zwölf Monaten von der Regierung bewilligt werden, gelten automatisch als bewilligt.

Punkt 2: Keine unnötigen Rückzonungen, dafür mögliche neue Bauzonen

Bei Ortsplanungsrevisionen hat sich die Berechnung der Bauzonenfläche an die Bevölkerungsperspektive des Kantons zu richten. Der Kanton berechnet dafür drei Szenarien: mittel, hoch und tief. Ausgangspunkt für das Perspektivmodell bilden die Wachstumstrends der letzten Jahre - unter Berücksichtigung der Altersstruktur. Dabei fließen Annahmen über die künftig erwarteten Geburten- und Sterberaten sowie über die Zu- und Abwanderung ein. Neue Trends und neue Entwicklungen werden darin kaum berücksichtigt.

SVP Fraktion fordert:

- Die Bevölkerungsperspektive muss unverzüglich neu berechnet werden.
- Die neuen Trends, wie Homeoffice, Teilzeitjobs und das Berggebiet als Erholungs- und Arbeitsraum müssen darin einfließen.
- Für die Bauzoneneinteilung gilt nur noch das höchste Szenario.
- Begründete Einzonungswünsche der Gemeinden müssen berücksichtigt werden.

Punkt 3: Finanzielle Entlastung und weniger Denkmalschutz bei Umbauten von nicht bewohnten Ställen

In den alten Bündner Dorfkernen gibt es noch sehr viele leere Heuställe, Ställe und alte, nicht bewohnbare Häuser. Diese können für Erstwohnungen umgebaut werden und sind teilweise auch für Zweitwohnungen vorzusehen. Erstwohnungen im Dorfkern beleben die Dörfer und schaffen Wohnraum für Familien. Ein Umbau eines alten Stalles ist allerdings mit sehr hohen Kosten verbunden und für einheimische Familien finanziell nur in den wenigsten

Fällen zu stemmen. Zudem verteuern die Vorgaben des Denkmalschutzes solche Projekte massiv und Bedürfnisse der heutigen Zeit (Garagen, Parkplätze, zeitgemässe Belichtung ...) sind nur schwer umsetzbar.

SVP Fraktion fordert:

- Die Vorgaben des Denkmalschutzes für den Umbau von Heuställen, Ställen oder nicht mehr bewohnbaren Häusern in Erstwohnungen müssen massiv gesenkt werden.
- Die gesetzlichen Vorgaben sollen so angepasst werden, dass die Gemeinden unkompliziert auf Taxen und Anschlussgebühren beim Umbau eines alten Gebäudes in Erstwohnungen verzichten können.
- Beim Verkauf eines Gebäudes ohne Nutzungsbeschränkungen für die Benutzung als Erstwohnraum soll die Regierung dem Grossen Rat einen Vorschlag für steuerliche Erleichterungen präsentieren.

Punkt 4: Sofortige Abschaffung von kantonalen Hürden

Die raumplanerischen Fesseln des Bundes sind wie bereits erwähnt viel zu eng für einen Gebirgskanton wie Graubünden. Umso unverständlicher sind zusätzliche kantonale Hürden, welche in der Vergangenheit von Regierung und Grosse Rat eingeführt wurden. Konkrete Beispiele gibt es in verschiedenen Bereichen. So führt z.B. die unnötige Verschärfung (50 Prozent höher als die Bundesvorgabe) bei der Mehrwertabgabe zu einer Verteuierung der Baulandpreise. Dies wurde gegen den Widerstand der SVP Graubünden von der Regierung vorgeschlagen und von der Mehrheit des Grossen Rates genehmigt. Ebenso stossend ist der Umstand, dass Gemeinden bei forstlichen Ersatzmassnahmen gezwungen werden, diese unterhalb von Höhenlimiten (700m.ü.M im Rheintal, 400m.ü.M im Misox) zu leisten. Dies führt zu einem Verdrängungskampf zwischen Wald, Bauland und Agrarflächen im Talboden. Diese Höhenlimite ist eine völlig willkürliche Einschränkung auf Verordnungsstufe und kann von der Regierung per sofort aufgehoben werden.

SVP Fraktion fordert:

- Einen Bericht mit einer lückenlosen Auflistung von zusätzlichen kantonalen Hürden. Jede Verschärfung gegenüber nationalem Recht soll aufgezeigt werden.
- Sämtliche Verschärfungen, welche in die Kompetenz der Regierung fallen (namentlich innerhalb der Verordnungen und Regierungsbeschlüsse) sollen per sofort aufgehoben werden.

- Bei sämtlichen kantonalen Prüfungen soll nur noch die Rechtmässigkeit geprüft werden. Die Zweckmässigkeit ist die alleinige Kompetenz der betroffenen Gemeinden.

Punkt 5: Standesinitiative zur Korrektur der Fehlentwicklung in der Raumplanung

Die Revision des RPG im Jahre 2013 war gut gemeint und als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative gedacht, hat aber die Ziele klar verfehlt. Vor allem wurde klar, dass sich die raumplanerischen Vorgaben nicht national regeln lassen. Bergregionen und Tourismusdestinationen haben ganz andere Bedürfnisse und Probleme als Städte und Agglomerationen. Zudem leben wir heute in einer Zeit, in welcher sich die Bedürfnisse der Bevölkerung sehr schnell ändern. Im Wissen, dass eine Revision des RPG ein langjähriger Prozess ist, muss schnell reagiert werden.

SVP Fraktion fordert:

- Der Grosse Rat des Kantons Graubünden soll eine Standesinitiative einreichen, welche die Raumplanung wieder vermehrt als Aufgabe der Kantone vorsieht und so den Föderalismus stärkt.
- Die Bündner Regierung muss diese Thematik mit den anderen Kantonsregierungen aktiv angehen und eine führende Rolle übernehmen.

Fazit

Der aktuell akute Mangel an Erstwohnraum zeigt klar auf, dass eine zentralistische Raumplanung aus Bern nicht die Lösung sein kann. Eine föderale Herangehensweise, bei der Gemeinden diese Aufgabe wieder selber übernehmen und Entscheidungskompetenzen zurückerhalten, ist angezeigt. Die Gemeinden sind direkt betroffen, sehen die Probleme am schnellsten und finden die effizientesten Lösungen. Entsprechend soll der Bund den Kantonen und diese wiederum den Gemeinden mehr Freiheit und Entscheidungskompetenzen zurückgeben.

Der Kanton soll im Rahmen seiner Möglichkeiten gemäss den aufgeführten Lösungsansätzen kurzfristig Massnahmen treffen, um dieser Problematik entgegenzuwirken. Langfristig ist klar anzustreben, dass wieder mehr Entscheidungsspielraum den Gemeinden überlassen wird.