

Urnenabstimmung vom 09. Juni 2024

Botschaft

betr. Abgabe Parz. Nr. 4002 im Baurecht an Pensionskasse Graubünden und Kompetenzdelegation für den Abschluss und die spätere Anpassung des Baurechtsvertrages an den Gemeindevorstand

Kurzfassung

Zwecks Sicherung von Bauland für die Erstellung von Einheimischwohnungen hat die Urnengemeinde am 25. November 2012 dem Kauf der Parz. Nr. 4002 zugestimmt. Die Finanzierung erfolgte zweckbestimmt aus der damaligen Lenkungsabgabe aus dem Zweitwohnungsbau.

Der Gemeindevorstand hat sich in seiner Legislaturplanung der Periode 2021-2024 klar für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische ausgesprochen. Mit der Abgabe der Parz. Nr. 4002 im Baurecht an die Pensionskasse GR konnte eine Partnerin gefunden werden, die aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit im Bereich "Wohnraum für Einheimische" eine grosse Erfahrung hat und Gewähr bietet, dass die Wohnungen der Nutzung für Einheimische entsprechen und bezahlbar sind. Mit der Zustimmung zu dieser Vorlage wird die Kompetenz zum definitiven Vertragsabschluss an den Gemeindevorstand delegiert.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1. Ausgangslage

Die damaligen Eigentümer der Parz. Nr. 4002 haben ihre Parzelle der Gemeinde mit der Absicht verkauft, dass die Gemeinde die Parzelle nicht als Spekulationsobjekt für den Zweitwohnungsbau nutzt. Die Urnengemeinde hat in der Folge am 25. November 2012 dem Kauf der Parzelle Nr. 4002 zugestimmt, zumal diese Parzelle mit ihrer Nähe zum Schulhaus geradezu prädestiniert ist für den Bau von Wohnungen für Einheimische. Die Finanzierung erfolgte zweckbestimmt aus der damaligen Lenkungsabgabe aus dem Zweitwohnungsbau.

Im Leitbild der Gemeinde Flims sowie in den Legislaturzielen 2021-2024 und in der Gesamtstrategie – Massnahme 4.01 (Entwicklung Immobilien- und Wohnbaustrategie) – ist das Thema "Bezahlbarer Wohnraum für Einheimische" prominent aufgeführt. Anlässlich des Zukunftstages am 07. Mai 2022, an den runden Tischen im 2022 und am Schulterblick vom 26. August 2023 wurde jeweils über den Stand der Arbeiten rund um die Parz. Nr. 4002 umfassend orientiert. Am 12. März 2023 fand – nach der Vorprüfung durch den Kanton – die Urnenabstimmung über die Teilrevision Ortsplanung, Parz. Nr. 4002, statt. Bei dieser Abstimmung wurde ein JA-Anteil von 87,8 % erzielt. Im Anschluss hat die Regierung des Kantons Graubünden die Vorlage geprüft und genehmigt. An der Gemeindeversammlung vom 23. Oktober 2023 wurde über die geplante Umsetzungsstrategie "Erstwohnungen" umfassend orientiert.

Im 3. Quartal 2023 fand ein anonymer Wettbewerb im Einladungsverfahren statt. Eingeladen wurden sämtliche Flimser Architekten sowie vier auswärtige Architekten. In der Jury nahmen als Gemeindevertretung Sol Bonderer, Schulratspräsidentin und Nicola Fantini, Gemeindevorstand, Einsitz. Sie haben die Interessen der Gemeinde vertreten und u.a. die nachfolgenden Punkte eingebracht:

- Zahlbarer Wohnraum für Familien mit Kindern in der Nähe der Schule
- Sicherer Schulweg: Anstelle der Strasse "il Stuz" soll ein Fussweg via Parz. Nr. 4002 entlang der ehemaligen Skiwiese zum Schulhaus erstellt werden
- Einbettung der geplanten Liegenschaft in die Landschaft
- Gute und zweckmässige Architektur

Die Jury hat einstimmig den Projektvorschlag "Flurina & Gion" als Grundlage für die weitere Planung beantragt. Verfasser des Projektes ist die Firma Caminada Architekten ETH SIA, Trin.

Zusammen mit der Pensionskasse GR ist der Gemeindevorstand an der Ausarbeitung eines Baurechtsvertrages mit entsprechender Vermietungsrichtlinien. Als Basis dienten dabei die bewährten Regeln des genossenschaftlichen Wohnbaus. Dies ermöglicht der Pensionskasse die Wohnungen zu einem bezahlbaren Mietzins zu vermieten.

Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 Wohnungen, einem attraktiven Aussenraum und einer Tiefgarage. Zusammen mit dem Architekten und der Gemeinde wird die PK GR das Projekt nach dieser Abstimmung zu einem bewilligungsfähigen Bauprojekt entwickeln. Der Wohnungsspiegel und der Zeitplan sehen wie folgt aus:

Wohnungsspiegel

- 1 x 2 ½ Zimmerwohnung
- 7 x 3 ½ Zimmerwohnung
- 7 x 4 ½ Zimmerwohnung
- 6 x 5 ½ Zimmerwohnung

Total: 21 Wohnungen

Interessierte Personen können sich gerne unverbindlich beim Bauamt Flims melden. Die Gemeinde führt eine entsprechende Interessentenliste und informiert in der Folge über das Verfahren im Zusammenhang mit dem Bewerbungsprozess.

Zeitplan

- Detailplanung und Baugesuch im 4. Quartal 2024
- Baubeginn im Laufe des 2025
- Inbetriebnahme im Frühjahr 2027

Die Entwicklung der Parzelle Nr. 4002 unter Miteinbezug eines Investors basiert auf dem Grundsatz der Erteilung eines Baurechts und auf der Basis eines entsprechenden Baurechtsvertrags zwischen der Gemeinde Flims als Eigentümerin sowie der Partnerin in ihrer Rolle als Projektentwicklerin und zukünftigen Vermieterin und Verwalterin der Überbauung. Ein Baurechtsvertrag ermöglicht den Entzug von Spekulationsgewinnen bei Verkauf und die Festlegung von Vermietungsrichtlinien sowie der Gestaltung der Mietzinse.

2. Baurechtsvertrag

Der Gemeindevorstand hat sich zusammen mit der Pensionskasse mit dem Inhalt des abzuschliessenden Baurechtsvertrag befasst, mit dem Ziel, den Souverän nachfolgend an die Kompetenzerteilung an den Gemeindevor-

stand transparent informieren zu können. Die Substanz im zu regelnden Baurechtsvertrag enthält folgende Parameter:

Allgemeines

Es wird sich grundsätzlich um einen ordentlichen Baurechtsvertrag, wie er gemäss Zivilgesetzbuch üblich ist, handeln. Vertragspartner sind die Gemeinde Flims als Baurechtsgeberin und die Pensionskasse Graubünden als Baurechtsnehmerin. Es werden aber besondere Bestimmungen, u.a. sogenannte Vermietungsrichtlinien, in den Baurechtsvertrag aufgenommen, die die zweckkonforme Nutzung (bezahlbarer Wohnraum für Einheimische) sicherstellen sowie weitere Bestimmungen, die dafür sorgen, dass die erstellten Wohnungen zu einem späteren Zeitpunkt keiner zweckwidrigen Nutzung zugeführt werden können.

Baurechtsdauer

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung des vorliegenden Vertrags im Grundbuch und dauert bis 31. Dezember 2088.

Die Gemeinde räumt der jeweiligen Baurechtsnehmerin einen Anspruch auf einmalige Verlängerung des Baurechts für 30 Jahre bis 31. Dezember 2118 ein. Ein entsprechender Antrag auf Verlängerung ist der Baurechtsgeberin bis spätestens zwei Jahre vor Ablauf des Baurechts schriftlich zuzustellen.

Baurechtszins

Der Anfangs- resp. der Mindestzins für das Baurecht liegt bei *CHF 20'500.- pro Jahr*. Er wird in der Folge alle fünf Jahre der Teuerung angepasst. Es gilt dazu der Landesindex der Konsumentenpreise (April 2024 = 107.4 Pkt., Basis Dezember 2020).

Zwecks Sicherung von Bauland für die Erstellung von Einheimischwohnungen hat die Urnengemeinde am 25. November 2012 dem Kauf der Parz. Nr. 4002 zugestimmt. Die Finanzierung erfolgte zweckbestimmt aus der damaligen Lenkungsabgabe aus dem Zweitwohnungsbau.

Für die zu erstellenden Mietwohnungen auf der Parzelle Nr. 4002 gilt der Grundsatz einer Kostenmiete, d.h. es wird auf die tatsächlichen Kosten der Vermieterschaft abgestellt. Daher wurde der Baurechtszins sehr moderat angesetzt, was insbesondere der Mieterschaft zugutekommt.

Einschränkung der Nutzung

Die Baurechtsparzelle darf nur für die Erstellung von Wohnraum für Einheimische genutzt werden. Der von der Gemeinde auf diese Weise geförderte Wohnraum wird zudem prioritär Personen vermietet, welche bezüglich der familiären Situation und der finanziellen Verhältnisse die entsprechenden Bedingungen erfüllen.

Bei der Wohnungsvergabe werden Einwohner/-innen, in Flims aufgewachsene Personen oder solche, die bereits einmal in Flims Wohnsitz hatten oder in der Gemeinde eine Arbeitsstelle haben, bevorzugt. Als Mieter kommen sowohl Schweizer Staatsangehörige als auch ausländische Staatsangehörige mit Niederlassungs- oder Jahresaufenthaltsbewilligung in Betracht. Von zusammenlebenden Personen hat mindestens eine die genannten Bedingungen zu erfüllen. Sämtliche Bewohner/-innen haben sich an der Adresse der in Flims gemieteten Wohnung niederzulassen und ihre Schriften entsprechen zu hinterlegen. Es gilt der zivil- und der steuerrechtliche Wohnsitz.

Ist ein Mietinteressent oder einer der vorgesehenen Mitbewohner Eigentümer von in der Gemeinde Flims liegenden mit Wohnraum bebaubaren oder überbauten Grundstücken oder Teilen davon, ist die Zuteilung einer Wohnung ausgeschlossen.

Belegung der Wohnungen

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, genügend Bewerber/-innen vorausgesetzt, bei der Erstvermietung sowie bei jeder Neuvermietung nach Leerständen nur Personen/Familien zu berücksichtigen, die bei Mietbeginn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Als massgebendes Einkommen und Vermögen gilt das satzbestimmende Einkommen beziehungsweise satzbestimmende Vermögen nach kantonalem Steuerrecht. Die Einkommen und das Vermögen der Ehegatten, unverheirateter Personen und Untermieter werden zusammengerechnet. Das Einkommen der im gleichen Haushalt lebender Kinder bis zum vollendeten 25. Lebensjahr wird dabei zu einem Drittel angerechnet, dasjenige der anderen steuerpflichtigen Kinder und Familienangehörigen bzw. Mitbewohner wird voll angerechnet. Das Vermögen der im gleichen Haushalt lebenden Kinder oder Familienangehörigen wird zusammengerechnet. Das satzbestimmende Einkommen bzw. das satzbestimmende Vermögen der Mieter darf beim Bezug der Wohnung folgende Beträge nicht übersteigen:

Nettomietzins ohne NK pro Monat	max. Einkommen	max. Vermögen
< CHF 1'999.-	CHF 95'000.-	CHF 265'000.-
CHF 2'000.- bis CHF 2'399.-	CHF 110'000.-	CHF 335'000.-
> CHF 2'400.-	CHF 130'000.-	CHF 360'000.-

b) Die Wohnungen dürfen in Abhängigkeit von der Wohnungsgrösse nur an Mieterschaften mit folgender minimaler Haushaltsgrösse vermietet werden, wobei Familien (mit im gleichen Haushalt lebenden minderjährigen Kindern) bevorzugt werden:

- 2½-Zimmerwohnung	min. 1 Personen
- 3½-Zimmerwohnung	min. 2 Personen
- 4½-Zimmerwohnung	min. 3 Personen
- 5½-Zimmerwohnung	min. 4 Personen

Bei verändertem Bedarf an Wohnflächen aufgrund der persönlichen Verhältnisse, werden, koordiniert durch die Baurechtsgeberin, mögliche Wohnungsabtausch und/oder Folgemieten in Absprache mit den betreffenden Mietparteien proaktiv unterstützt.

Kontrolle der Mietzinsgestaltung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich gegenüber der Baurechtsgeberin, die Mietzinsen jeweils so festzusetzen, dass sie mit den Mietwohnungen keinen «übersetzten Ertrag» im Sinne von Art. 269 OR (bzw. einer entsprechenden Nachfolgeregelung) realisieren wird (Kostenmiete). Betreffend der maximal zulässigen Nettorendite - berechnet als Referenzzinssatz plus Zuschlag x - gilt die jeweils massgebliche bundesgerichtliche Rechtsprechung, wobei im Rahmen der vorliegenden vertraglichen Regelung - unabhängig von der konkreten Höhe des Referenzzinssatzes - der Zuschlag x in jedem Fall mindestens 2% betragen darf. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich überdies, der Baurechtsgeberin dies auf Verlangen nachzuweisen.

Falls im künftigen Mietrecht der «Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen» systematisch dergestalt anders geregelt wird, dass keine mit dem aktuellen Art. 269 OR (Kostenmiete) direkt vergleichbare Regelung mehr existiert, so entfällt dieser Punkt ersatzlos und es gelten ausschliesslich die dannzumaligen gesetzlichen mietrechtlichen Regelungen.

Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall, d.h. beim Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufes, gehen sämtliche kraft Baurecht in das Eigentum der Baurechtsgeberin (Gemeinde) über. Als Entschädigung für den ordentlichen Heimfall hat die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin den dannzumaligen Verkehrswert zu entrichten. Massgebend ist die aktuelle amtliche Verkehrswertschätzung.

Öffentliche Abgaben

Während der Baurechtsdauer bezahlt die Baurechtsnehmerin alle auf den Grund und Boden und den darauf zu erstellenden bzw. erstellten Bauten

entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben (Vorzugslasten, einmalige und wiederkehrende Gebühren, Ersatzabgaben, Steuern etc.).

Bauverpflichtung

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, mit dem Bau des geplanten Projekts innert spätestens 12 Monaten seit Rechtskraft der Baubewilligung zu beginnen und das Bauvorhaben anschliessend innert angemessener Zeitspanne zu vollenden. Die Nichteinhaltung dieser Bauverpflichtung qualifizieren die Parteien als grobe Verletzung einer vertraglichen Verpflichtung im Sinne von Art. 779f ZGB.

Die vorerwähnte Frist erstreckt sich um jenen Zeitraum, um den eine allfällige Verzögerung (z.B. privatrechtlich oder öffentlich-rechtlich erwirkter Baustopp) nicht der Baurechtsnehmerin und ihren Hilfspersonen zuzuschreiben ist, sofern die Baurechtsnehmerin alles darangesetzt hat, die entsprechenden Hindernisse möglichst rasch zu beseitigen.

Wettbewerbskosten

Die von der Baurechtsgeberin vorfinanzierten Wettbewerbskosten werden dieser von der PKGR vergütet, zahlbar innert 30 Tagen seit Inkrafttreten und grundbuchlichem Vollzug des vorliegenden Vertrages.

Berücksichtigung des einheimischen Gewerbes beim Bau des Gebäudes

Soweit vorhanden wird die Baurechtsnehmerin ortsansässige Anbieter/innen, entsprechend einer ihr von der Baurechtsgeberin auszuhändigen Liste, für sämtliche Arbeitsgattungen zur Offertstellung einladen. Sie beabsichtigt - ohne Begründung einer rechtlichen Verpflichtung -, diese Anbieter/innen zu berücksichtigen, sofern Leistung, Qualität und Preis konkurrenzfähig sind.

Die Energieversorgung erfolgt voraussichtlich mittels Fernwärme von der Flims Electric, sofern dies zu keiner Verzögerung der Bauvollendung und Bezugsbereitschaft führt. Im Übrigen gilt Absatz 1 Satz 2 sinngemäss.

Rücktrittsmöglichkeit bis zum grundbuchlichen Vollzug

Der Vertrag tritt in Kraft, sobald (a) die Urnengemeinde das Vorgehen genehmigt hat und (b) die Baurechtsnehmerin über eine rechtskräftige Baubewilligung und eine rechtskräftige Baufreigabe für das Bauprojekt verfügt.

Falls die Urnengemeinde den Antrag ablehnt oder falls die Bedingungen gemäss lit. b bis Ende 2030 nicht erfüllt sind, werden beide Parteien dazu berechtigt, mittels schriftlicher Erklärung vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten. Den Vertragsparteien stehen in diesem Fall gegenseitig keinerlei Ansprüche irgendwelcher Art zu.

Vorbehältlich eines zulässigen Vertragsrücktritts gemäss Absatz 2 verpflichten sich die Parteien, umgehend nach Eintritt der Bedingung gemäss Absatz 1, den vorliegenden Vertrag zum grundbuchlichen Vollzug anzumelden. Der Bedingungseintritt gegenüber dem Grundbuchamt ist dabei durch gemeinsame Unterzeichnung bei der Grundbuchanmeldung zu bestätigen.

Notariats- und Grundbuchgebühren etc.

Die sich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergebenden Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Geometerkosten werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte getragen, ebenso mögliche Handänderungssteuern.

3. Kompetenzdelegation

Die Beschlussfassung über An- oder Verkauf sowie Verpfändung von Liegenschaften und Grundstücken im Wert von bis zu CHF 400'000.- ist der Gemeindeversammlung übertragen, Verträge über diesen Wert bedürfen der Urnenabstimmung (Art. 18 Ziffer 7 der geltenden Gemeindeverfassung). Gemäss den Finanzkompetenzen der geltenden Gemeindeverfassung sind Baurechtsverträge über CHF 300'000.- der Urnengemeinde zu unterbreiten. Damit wäre für den Abschluss des erwähnten Baurechtsvertrages die Genehmigung durch die Urnengemeinde nötig. Analog des damaligen Entscheides der Urnenabstimmung vom 27. November 2016 möchte der Gemeindevorstand wiederum die Kompetenz erhalten, den entsprechenden Baurechtsvertrag eingehen zu können, wenn die Vertragsverhandlungen abgeschlossen sind und die definitive Fassung von der Pensionskasse Graubünden ebenfalls genehmigt wurde. Es gelten zwingend die in der Botschaft aufgeführten Parameter. Aus diesem Grund beantragt der Gemeindevorstand mit dieser Botschaft eine entsprechende Kompetenzdelegation für den Abschluss und die zukünftige Anpassung des Baurechtsvertrages für die Parzelle Nr. 4002. Dies ermöglicht und garantiert eine effiziente Vertragsaushandlung unter bestmöglicher Interessenwahrung für die Gemeinde.

4. Würdigung

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass mit der Abgabe dieser Parzelle im Baurecht dem Wunsch der einheimischen Bevölkerung nachgekommen werden kann, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die geplanten 21 Wohnungen werden helfen, Familien zum Verbleib in Flims zu animieren, dass Familien als Neuzuzüger nach Flims kommen, Flims im Allgemeinen Wohnungen für Einheimische erhält, die einen guten Standard aufweisen und dabei bezahlbar im Vergleich zu den aktuell marktüblichen Mietzinsen

bleiben. Mit der Realisierung dieses ersten Wohnbauprojekts zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, setzt die Gemeinde, nach Auffassung des Vorstandes, ein wichtiges Zeichen, dass ihr die gute Durchmischung der Bevölkerung wichtig ist und bestätigt damit ihr Anliegen, dass Familien in Flims verbleiben resp. sich weiterhin neu ansiedeln können. Der Gemeindevorstand ist erfreut, dass die im Dialog "Zukunft Flims" gemachten Aussagen sowie die in der Gesamtstrategie formulierten Handlungsempfehlungen nun auch umgesetzt werden können. Je nach Nachfrage und Interesse an diesen Wohnungen wird der Gemeindevorstand weitere mögliche Optionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische prüfen. Diesbezügliche Vorabklärungen sind ebenfalls bereits im Gange. Darüber hinaus ist der Gemeindevorstand überzeugt, dass solche Modelle mit einer gemeinsamen Kooperation zwischen Landeigentümer und Investor zur Zielerreichung ebenfalls gute Ansätze für Dritte darstellen und schlussendlich allen Beteiligten helfen können, entsprechenden Wohnraum zu schaffen.

Die Zustimmung zur beantragten Kompetenzdelegation für den Abschluss des Baurechtsvertrages zwischen der Gemeinde und der Pensionskasse Graubünden an den Gemeindevorstand ist daher ganz im Sinne der Gesamtstrategie "Zukunft Flims".

5. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Abgabe der Parz. Nr. 4002 im Baurecht an die Pensionskasse Graubünden zuzustimmen sowie die Kompetenz für den Abschluss und die spätere Anpassung des Baurechtsvertrages, gemäss den vorstehenden Ausführungen, an den Gemeindevorstand zu delegieren.

Flims, 02. Mai 2024

Im Namen des Gemeindevorstandes

Martin Hug	Martin Kuratli
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber