

Urnenabstimmung vom 29. November 2026

Botschaft

betr. Abgabe Parz. Nr. 784 (Parzelle Burkhardt) im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft Sardona 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 09. Februar 2025 dem Kauf der Parz. Nr. 784 zugestimmt. Die Finanzierung erfolgte zweckbestimmt aus den zweckgebunden Ersatzabgaben resultierend aus dem Zweitwohnungsbau.

Der Gemeindevorstand hat sich in seiner Legislaturplanung der Periode 2025-2028 klar für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische ausgesprochen. Die Abgabe der Parz. Nr. 784 im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft Sardona erfolgt gestützt auf einen durchgeführten Investorenwettbewerb, in dem die Wohnbaugenossenschaft das für den Zweck "Wohnraum für Einheimische" beste Projekt erarbeitet hat und somit obsiegte. Mit der Zustimmung zu dieser Vorlage wird die Kompetenz zum definitiven Abschluss des Baurechtsvertrages an den Gemeindevorstand delegiert.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1. Ausgangslage

a) Allgemeines

In den vergangenen Jahren hat die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Flims markant zugenommen. Dadurch sind die Immobilienpreise sowohl für Erstwohnungen als auch für Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen (sogenannte altrechtliche Wohnungen mit einer Tendenz zur Umnutzung zur Zweitwohnung) stark gestiegen. Daher geht die Gemeinde Flims das Bedürfnis nach bezahlbarem Erstwohnraum aktiv an.

Die politische Gemeinde Flims ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 784 im Gebiet Plattiu in Flims. Das Grundstück liegt in der Wohnzone C (WZC), ist nicht bebaut und umfasst mit einer Grundfläche von 3018 m² ein erhebliches Potenzial zur Realisierung von Erstwohnraum. Die Gemeinde plant das Grundstück im Baurecht abzugeben, mit dem Ziel, dass auf diesem Grundstück dauerhaft kostengünstige Mietwohnungen, insbesondere für Familien, bereitgestellt werden.

Die damalige Eigentümerin der Parz. Nr. 784 hat 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 09. Februar 2025 dem Kauf der Parzelle Nr. 784 zugestimmt. Der Kaufpreis lag bei CHF 4'074'300.- = CHF 1'350.-/m². Die Parzelle eignet sich bestens für den Bau von Wohnungen für Einheimische. Die Finanzierung erfolgte zweckbestimmt aus der zweckgebundenen Ersatzabgabe resultierend aus dem Zweitwohnungsbau.

Die Baurechtsvergabe erfolgt auf der Grundlage eines Projektvorschlags. Über ein qualifiziertes Verfahren will die Gemeinde sicherstellen, dass eine Bebauung des Grundstückes Nr. 784 erfolgt, die einerseits ortsbaulich und in Bezug auf die Qualität der Wohnungen überzeugt, andererseits aber auch die Forderung einlöst, langfristig kostengünstige Mietwohnungen bereitzustellen.

Die Evaluation der Baurechtsnehmerin erfolgt auf der Grundlage des Ergebnisses aus dem Verfahren.

Im Leitbild der Gemeinde Flims sowie in den Legislaturzielen 2025-2028 und in der Gesamtstrategie – Massnahme 4.01 (Entwicklung Immobilien- und Wohnbaustrategie) – ist das Thema "Bezahlbarer Wohnraum für Einheimische" prominent aufgeführt. Anlässlich der stattgefundenen Zukunftstage, an diversen runden Tischen und an den jeweiligen Gemeindeversammlungen wurde jeweils über den Stand der Arbeiten rund um die Parz. Nr. 784

umfassend orientiert. An der Gemeindeversammlung vom 02. November 2026 haben Vertreter der Wohnbaugenossenschaft Sardona ihr Projekt vorgestellt und der Gemeindevorstand hat über die Inhalte im Baurechtsvertrag umfassend orientiert.

b) Wohnraumstrategie der Gemeinde Flims

Flims soll ein attraktiver Lebensort für verschiedene Anspruchsgruppen sein und sich gleichzeitig für die steigende Nachfrage nach bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnformen rüsten. In diesem Kontext plant die Gemeinde die eigenen Liegenschaften und Grundstücke zugunsten der Bevölkerung (insbesondere Familien- und Personalwohnungen) in Wert setzen und auf der Basis fundierter Grundlagen den Bedürfnissen der Gesellschaft noch besser Rechnung tragen. Die Gemeinde hat folgende strategische Ziele für die Wohnraumentwicklung innerhalb der Gemeinde definiert:

- 1) Bereitstellung von genügend und geeigneten Wohnraum, um eine langfristig nachhaltige und vielfältige Entwicklung der Bevölkerung zu fördern.
- 2) Schaffen von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für alle Einwohner und Einwohnerinnen. Das Angebot an zahlbaren Mietwohnungen für Familien und Personalwohnungen steht dabei im Vordergrund und soll erhöht werden.
- 3) Gemeinde, private sowie gemeinnützige Akteure wirken gemeinsam an der Erreichung dieser Ziele mit. Dabei pflegt die Gemeinde einen offenen Dialog und einen kontinuierlichen Austausch.

Mit dem Kauf des Grundstückes Nr. 784 («Parzelle Burkhardt») im Februar 2025 hat die Gemeinde eine, für die Realisierung von bezahlbarem Mietwohnraum sehr geeignetes Grundstück erworben. Die zeitnahe Entwicklung dieses Grundstückes hat hohe Priorität. Über einen Investorenwettbewerb hat die Gemeinde nebst einem überzeugenden Wohnbauprojekt auch einen verlässlichen Investor und Partner für die Realisierung und den Betrieb des Gebäudes gesucht und gefunden.

c) Investorenwettbewerb (Verfahren, Organisation)

Durchgeführt wurde ein Ausschreibungsverfahren mit Vergabe des Baurechtes für das Grundstück Nr. 784 an einen Investor auf der Grundlage eines Projektvorschlags für eine Wohnüberbauung auf dem Grundstück Nr. 784.

Vergabegegenstand des Verfahrens ist die Vergabe des Baurechtes für das Grundstück Nr. 784 (BFS Nr. 3732, Gemeinde Flims). Die Vergabe erfolgt vorbehältlich der Zustimmung der Urnengemeinde.

Eingeladen wurden fünf Investoren, welche selbständig ihren Architekten bestimmen konnten. Ein Investor hat abgesagt. Nachfolgende vier Projektvorschläge wurden schlussendlich eingereicht:

- *Investor:* E. Willi AG, Chur
Architektur: Rüegg Architects AG, Flims Waldhaus
- *Investor:* Pensionskasse GR, Chur
Architektur: Caminada, Architekten AG, Trin
- *Investor:* Genossenschaften inbuoncompagnia, Bonaduz, GAW Linth, Oberurnen und Regionalverband wbg-Ostschweiz, Näfels
Architektur: DOM GmbH, Glarus und Chur
- *Investor:* Wohnbaugenossenschaft Sardona, Flims Dorf
Architektur: ARGE Surber Knaus, Architektur ETH SIA GmbH, Zürich und Tino Glimmann ETH/SIA, Bonaduz

Dem Beurteilungsgremium gehörten folgende Personen an:

Mitglieder (Vertreter der Gemeinde):

- Christoph Schmidt, Gemeindepräsident Flims
- Nicola Fantini, Gemeindevorstand Flims

Fachexperte/-in:

- Theres Aschwanden, dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich
- Andreas Hagmann, dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Chur

Beratend (ohne Stimmrecht):

- Marco Maranta, Leiter Bauamt, Flims
- Elfriede R. Burkhardt, ehemalige Eigentümerin, Chur

Alle Angebote wurden fristgerecht, formell und materiell vollständig eingereicht. Gestützt auf die vorgegebenen Beurteilungskriterien hat der Projektvorschlag der WBG Sardona die höchste Punktzahl der vier eingereichten Projektvorschläge erhalten. Das Beurteilungsgremium empfiehlt daher dem Gemeindevorstand, diesen Projektvorschlag weiterzuentwickeln. Gestützt auf diese Empfehlung hat der Gemeindevorstand in seiner Sitzung vom 09. Oktober 2026 entschieden, dem Flimser Souverän den Antrag zu stellen, das Grundstück, Parz. Nr. 784, der Wohnbaugenossenschaft Sardona im Baurecht abzutreten. Die definitive Vergabe des Baurechts erfolgt nach Zustimmung des Souveräns an einer Urnenabstimmung.

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

2. Projektvorschlag WBG Sardona

Geplant sind drei Wohnhäuser mit insgesamt 29 Wohnungen, einem attraktiven Aussenraum und einer Tiefgarage. Das Schwergewicht liegt auf familienauglichen Wohnungsgrössen. Die Grundrisse orientieren sich an den Anforderungen des Wohnungsbewertungssystems WBS des Bundesamtes für Wohnungswesen. Die drei Wohnhäuser sind volumetrisch kompakt gestaltet und zeigen eine einfache Baustruktur in einer hybriden Bauweise. Es entstehen mehrere gut dimensionierte und schön gefasste Aussenräume und Gärten, welche in guter Qualität gemeinschaftlich genutzt werden können. Es sind zudem gut austarierte und mit der Tiefgarage koordinierte Baumsetzungen möglich. Die Erschliessungssituation entlang der Denter Vias ist mit Bushaltestelle, Trottoir und Zugang zur Tiefgarage gut und mit massvollem Einsatz von Stützmauern gelöst.

Zusammen mit ihren Architekten und der Gemeinde wird die WBG Sardona das Projekt nach erfolgter Abstimmung zu einem bewilligungsfähigen Bauprojekt entwickeln. Damit das Bauvorhaben schlussendlich umgesetzt werden kann, erlässt der Gemeindevorstand zeitnah einen entsprechenden Gestaltungsplan. Der Wohnungsspiegel und der Zeitplan sehen wie folgt aus:

Zeitplan

- Detailplanung und Eingabe Baugesuch Sommer/Herbst 2027
- Baubeginn Herbst 2027/Frühjahr 2028
- Inbetriebnahme ca. 1 ½ Jahre nach Baubeginn

Die Verbindlichkeiten i.S. Start Planung, Baubeginn, Bauvollendung etc. der WBG Sardona gegenüber der Gemeinde werden im Baurechtsvertrag noch geregelt.

Das Projekt wurde an der Gemeindeversammlung vom 02. November 2026 durch den Gemeindevorstand und Vertretern der WBG Sardona vorgestellt.

3. Baurechtsvertrag

Der Gemeindevorstand hat sich zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft mit dem Inhalt des abzuschliessenden Baurechtsvertrag befasst, mit dem Ziel, den Souverän nachfolgend an die Kompetenzerteilung an den Gemeindevorstand 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 Wohnbaugenossenschaft Sardona als Baurechtsnehmerin. Es werden aber besondere Bestimmungen, u.a. sogenannte Vermietungsrichtlinien, in den Baurechtsvertrag aufgenommen, die die zweckkonforme Nutzung (bezahlbarer Wohnraum für Einheimische, Kostenmiete) 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 2097.

Die Gemeinde räumt der jeweiligen Baurechtsnehmerin einen Anspruch auf einmalige Verlängerung des Baurechts für 20 Jahre bis 31. Dezember 2117 ein. Ein entsprechender Antrag auf Verlängerung ist der Baurechtsgeberin bis spätestens zwei Jahre vor Ablauf des Baurechts schriftlich zuzustellen.

Baurechtszins

Der Baurechtszins für das Baurecht beträgt im Minimum CHF 50'000.- pro Jahr. Der jährliche Baurechtszins und dessen künftigen Entwicklung wird gemäss den Empfehlungen des Bundesamtes für Wohnungswesen abschliessend im Baurechtsvertrag geregelt.

Zwecks Sicherung von Bauland für die Erstellung von Einheimischwohnungen hat die Urnengemeinde am 09. Februar 2025 dem Kauf der Parz. Nr. 784 zugestimmt. Die Finanzierung erfolgte zweckbestimmt aus der Ersatzabgabe aus dem Zweitwohnungsbau.

Für die zu erstellenden Mietwohnungen auf der Parzelle Nr. 784 gilt der Grundsatz einer Kostenmiete, d.h. es wird auf die tatsächlichen Kosten der Vermieterschaft abgestellt. Daher wurde der Baurechtszins moderat angesetzt, was insbesondere der Mieterschaft zugutekommt. Der erste Baurechtszins (pro rata) wird mit Bezugsbereitschaft und Mietbeginn der ersten Wohnung fällig.

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.

Der durchschnittliche Mietzins pro m² HNF Wohnfläche über alle Wohnungen darf nicht höher sein als CHF 20.00/m² pro Monat resp. CHF 240.00/m² pro Jahr (indexiert, basierend auf 107.0 Punkte/ November 2025; Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).

Die Zielgruppen sind Familien und Haushalte mit Kindern (Hauptsegment), Haushalte ohne Kinder sowie untergeordnet Einzelpersonen und Altersmietwohnungen.

In jedem Fall sind bei der Wohnungsvergabe Einwohner/-innen, in Flims aufgewachsene Personen oder solche, die bereits einmal in Flims Wohnsitz hatten oder in der Gemeinde eine Arbeitsstelle haben, zu bevorzugen. Als Mieter kommen sowohl Schweizer Staatsangehörige als auch ausländische Staatsangehörige mit Niederlassungs- oder Jahresaufenthaltsbewilligung in Betracht und zwar unabhängig, ob diese Genossenschafter sind oder nicht. 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. Die Wohnungen dürfen nicht für Ferienzwecke zweckentfremdet werden.

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:

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

Hauptanteil:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| - 3½-Zimmerwohnung | min. 2 Personen |
| - 4½-Zimmerwohnung | min. 3 Personen |
| - 5½-Zimmerwohnung | min. 4 Personen |

Nebenanteil:

- 1 ½- und 2 ½-Zimmerwohnung min. 1 Person

Soweit die Baurechtsgeberin Kenntnis davon hat, dass Mieter/innen grösserer Wohnungen neu – namentlich zufolge Änderung der persönlichen/familiären Verhältnisse – einen reduzierten Wohnflächenbedarf aufweisen, beabsichtigt sie, diese über allfällige Leerstände kleinerer Wohnungen zu orientieren beziehungsweise diese zu motivieren, neu eine solche leerstehende kleinere Wohnung zu mieten. Die Baurechtsnehmerin hat diese Vorgabe im Mietvertrag entsprechend abzubilden.

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 die maximal zulässige 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 diese Ziff. III.1.5 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 gemäss den heutigen Empfehlungen des Bundesamtes für Wohnungswesen zu entrichten. Massgebend ist dann die aktuelle amtliche Verkehrswertschätzung des Amtes für Immobilienbewertung Graubünden.

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/staatliche Abgaben, einmalige und wiederkehrende Gebühren wie Anschluss-, Bewilligungs- und jährliche Betriebsgebühren, Ersatzabgaben, Steuern etc.).

Gemeindebeiträge

Mit einem moderaten Baurechtszins für die Zurverfügungstellung der Gemeindeparzelle Nr. 784 hat die Gemeinde ihren Auftrag erfüllt. Weitere Beiträge resp. mögliche Erlasse von Anschlussgebühren, Gewährung von Darlehen oder A-fonds-perdu-Beiträge etc. sind nicht vorgesehen.

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.

Projektkosten

Die Baurechtsgeberin (Gemeinde) übernimmt die vorfinanzierten Projekt- und Wettbewerbskosten, welche der Gemeinde entstanden sind. Eine Verrechnung an die Baurechtsnehmerin erfolgt keine.

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 hat über das Fernwärmenetz der Flims Electric zu erfolgen.

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 Kosten für die Errichtung und Beurkundung dieses Vertrages sowie die Grundbucheintragung und eine allfällige Handänderungssteuer gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

4. 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. 35 Ziffer 3, Anhang 1 Pkt. 5.2. 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 früherer, gleichgelagerter Anträge möchte der Gemeindevorstand wiederum die Kompetenz erhalten, den entsprechenden Baurechtsvertrag eingehen zu können, wenn die Vertragsverhandlungen abgeschlossen sind und die definitive Fassung von der Wohnbaugenossenschaft Sardona unterschrieben 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. 784. Dies ermöglicht und garantiert eine effiziente Vertragsaushandlung unter bestmöglicher Interessenwahrung für die Gemeinde.

5. 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 29 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 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 Wohnbaugenossenschaft Sardona an den Gemeindevorstand ist daher ganz im Sinne der Gesamtstrategie "Zukunft Flims".

6. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Abgabe der Parz. Nr. 784 im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft Sardona zuzustimmen sowie die Kompetenz für den Abschluss und die spätere Anpassung des Baurechtsvertrages, gemäss den vorstehenden Ausführungen, an den Gemeindevorstand zu delegieren.

Flims, 27. Oktober 2026

Im Namen des Gemeindevorstandes

Christoph Schmidt Martin Kuratli
Gemeindepräsident Gemeindeschreiber