

Neue Erstwohnungen in Sils

Die Gemeinde Sils wirkt dem Mangel an bezahlbaren Erstwohnungen aktiv entgegen. An der Gemeindeversammlung vom 18. Juni entscheiden die Stimmberechtigten über die Vergabe des Baurechts für die gemeindeeigene Bauparzelle im Quartier Seglias.

ANDREA GUTSELL

Der Silser Gemeindevorstand beantragt die Zustimmung zu einem Baurechtsvertrag über 70 Jahre für ein Projekt mit sechs bis sieben preisgünstigen Mietwohnungen für Einheimische. Die Förderung des Erstwohnungsangebots gehört seit Jahren zu den politischen Prioritäten der Gemeinde. Oberstes wohnpolitisches Ziel ist die zeitnahe Schaffung von preisgünstigen Wohnungen, unter anderem für Familien. Aus diesem Grund schrieb die Gemeinde Ende 2024 die Parzelle 2888 im Quartier Seglias zur Vergabe im Baurecht aus. Erstellt werden sollte ein Entwurf für ein Mehrfamilienhaus mit Miet- oder Eigentumswohnungen, die ausschliesslich als Erstwohnungen genutzt werden dürfen.

Verschiedene Projekte

Bis Ende Juni 2025 gingen drei Entwürfe ein. Ein detailliertes Pflichtenheft sowie gewichtete Zuschlagskriterien wurden veröffentlicht, womit auch einer von der Gemeindeversammlung überwiesenen Motion entsprochen wurde. Eine externe Fachfirma begleitete den gesamten Bewertungsprozess.

Beurteilt wurde anhand der Kriterien wohnpolitisches Ziel, Wohnungsangebot, Kostenmiete und Trägerschaft. Im

Vordergrund standen dabei die langfristige Verfügbarkeit für Ortsansässige, die Qualität und Effizienz der Grundrisse, die Wirtschaftlichkeit sowie die Sicherstellung einer dauerhaften Bewirtschaftung.

Die Würfel gefallen sind für einen Entwurf mit sechs bis sieben Wohneinheiten, der den Gemeindevorstand insbesondere durch die konsequente Ausrichtung auf preisgünstige Mietwohnungen überzeugte. Vorgesehen sind vier 3,5-Zimmer- und zwei 4,5-

Zimmer-Wohnungen; alternativ anstelle einer 3,5-Zimmer-Wohnung ein Studio und eine 2,5-Zimmer-Wohnung. «Die Wohnungen sind kompakt konzipiert und werden unterschiedlichen Haushaltsformen gerecht – überwiegend Familien, aber auch Alternativen für Paare und Einzelpersonen», sagt die Gemeindepräsidentin Barbara Aeschbacher. Dabei verweist sie auf die demografischen Herausforderungen. Die Überalterung und die Abwanderung junger Familien seien auch in

Sils spürbar. «Gerade vor diesem Hintergrund ist es zentral, dass eine Gemeinde über entsprechende Erstwohnungen verfügt, um zusätzlich auch jüngere Menschen und Familien anzuziehen», sagt Aeschbacher.

Laut Schlussbericht erfülle diese Variante die Zielsetzungen der Gemeinde in allen Hauptkategorien am besten und erhielt deutlich die beste Bewertung. Hervorgehoben werden die effizienten Grundrisse und die Flächen-nutzung, die auch auf längere Sicht den



Das Bauland der Gemeinde befindet sich vor dem Gebäude links auf dem Foto, der Chesa Enrico. Foto: Andrea Gutschell

Wohnungsgrößen angepasste Belegung sowie die transparente Berechnung der Kostenmiete. Aktuell wird bei einer 3,5-Zimmer-Wohnung von einer Monatsmiete inklusive Nebenkosten von rund 2000 Franken ausgegangen, bei einer 4,5-Zimmer-Wohnung von rund 2200 Franken.

Baurechtsvertrag ist entscheidend

Ein zentrales Element des Baurechtsvertrags ist das Vormietrecht der Gemeinde. Dieses erlaubt es der Gemeinde während der gesamten Baurechtsdauer von 70 Jahren, einzelne oder sämtliche Wohnungen anzumieten und deren Belegung zu steuern. Der Gemeindevorstand geht derzeit davon aus, dass beim Erstbezug zunächst sämtliche Wohnungen durch die Gemeinde angemietet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass der Wohnraum tatsächlich den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung dient.

«Zudem sollen für die Realisierung in erster Linie ortsansässige Handwerksbetriebe berücksichtigt werden, soweit dies bei den angebotenen Dienstleistungen und Preisgestaltungen möglich ist», sagt Barbara Aeschbacher.

Zeitnahe realisierbar

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Deckung des ausgewiesenen Erstwohnungsbedarfs leisten kann. Sollte die Gemeindeversammlung dem Vertrag zustimmen und sollten keine Einsprachen erfolgen, könnte der Baustart zeitnah erfolgen. «Die Projekteingabe ist bereits sehr ausgereift. Wenn alles nach Plan läuft, wird ein Bezug im Herbst 2028 angestrebt», sagt die Gemeindepräsidentin und ergänzt: «Mit dieser Baurechtsvergabe erhält Sils sechs bis sieben neue, bezahlbare Erstwohnungen, die die Gemeinde selbst vermieten kann und die sehr zeitnah realisierbar sind.»