



Lenzerheide, [7. April 2026](#)25.-März 2026

BOTSCHAFT DES GEMEINDERATS ZUHANDEN DER URNENABSTIMMUNG VOM.....

Vorlage:

**Gründung einer Stiftung zur Förderung von
Erstwohnraum in der Gemeinde Vaz/Obervaz**

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die verabschiedete Vorlage
«Gründung einer Stiftung zur Förderung von Erstwohnraum in der
Gemeinde Vaz/Obervaz» zur Abstimmung.

1. Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage	<p>In der Gemeinde Vaz/Obervaz besteht ein deutlicher Mangel an Erstwohnraum, der sich in den letzten Jahren weiter verschärft hat. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Untersuchungen belegen, dass Vaz/Obervaz eine attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde ist, wobei die Nachfrage nach Erstwohnraum das Angebot deutlich übersteigt. Der Gemeindevorstand und der Bürgerrat wollen diesem Umstand Abhilfe schaffen.</p>
Vorlage	<p>Die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde beabsichtigen, eine Stiftung zum Erhalt, zur Schaffung und zur Förderung von Erstwohnraum zu gründen. Die Stiftung soll als eigene Rechtsform geführt werden, in der die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde die Kontrolle behalten. So ist sichergestellt, dass dem Volkswillen Rechnung getragen wird.</p>
Ziel	<p>Mit der Gründung einer Stiftung wird ein Gefäss geschaffen, das sich professionell auf</p>

	den Erhalt, die Schaffung und die Förderung von Erstwohnraum fokussieren kann.
Abstimmungsfrage	Stimmen Sie der Errichtung einer Stiftung zur Förderung von Erstwohnraum zu?
Empfehlung des Gemeindevorstands	Der Gemeindevorstand empfiehlt Ihnen, die Vorlage anzunehmen
Empfehlung des Gemeinderats	

2. Ausgangslage

In der Gemeinde Vaz/Oberbaz mangelt es an Erstwohnraum. Dieses Problem besteht schon seit einigen Jahren und hat sich kontinuierlich verschärft. Es gibt verschiedene Gründe dafür:

Zweitwohnungsinitiative

Seit 2012 begrenzt die Zweitwohnungsinitiative den Bau von neuen Zweitwohnungen in der Gemeinde Vaz/Oberbaz. Dies erhöht den Druck auf den vorhandenen Wohnraum und wirkt sich auf die Preise aus. Insbesondere altrechtliche Wohnungen, deren Nutzen umgewandelt werden (von einer Erstwohnnutzung zu einer Zweitwohnnutzung) werden zu deutlich höheren Preisen angeboten.

Raumplanungsgesetz

Das Raumplanungsgesetz regelt die nachhaltige Nutzung des Bodens in der Schweiz. Die Bauzone der Gemeinde Vaz/Obervaz ist überdimensioniert und ist deshalb zu reduzieren. Das heisst, dass in der Gemeinde Vaz/Obervaz gemäss der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Kantons weniger Baulandreserven vorhanden sein dürfen als derzeit ausgewiesen. Dies erschwert den Bau von Erstwohnraum.

Hohe Immobilienpreise

Die Region Lenzerheide ist gut erreichbar und ein beliebtes Ferienziel. Die nach wie vor hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und das begrenzte Angebot an Wohnraum haben zu steigenden Preisen geführt, die für viele Einheimische nicht erschwinglich sind.

Diese ~~und weitere Gründe führen dazu~~. ~~Gründe führen zum eingangs erwähnten Mangel an Erstwohnraum~~, was dazu führt, dass Personen abwandern und interessierte Zuzüger keinen Wohnraum finden.

Die Gemeinde Vaz/Obervaz ist ein beliebter Arbeits- und Lebensort, wie eine neue Studie des Wirtschaftsforums Graubünden zeigt. Zwischen 2011 und 2021 hat sich ein Bedarf von rund 350 Wohnungen angesammelt, bedingt durch das Wachstum an Beschäftigten, der Rentner und der Zweitwohnungsbesitzer. Prognosen deuten darauf hin, dass bis ins Jahr 2031 weitere 155 Erstwohnungen benötigt werden.

Die folgende Grafik verdeutlicht diese Entwicklung:

Bevölkerungsentwicklung

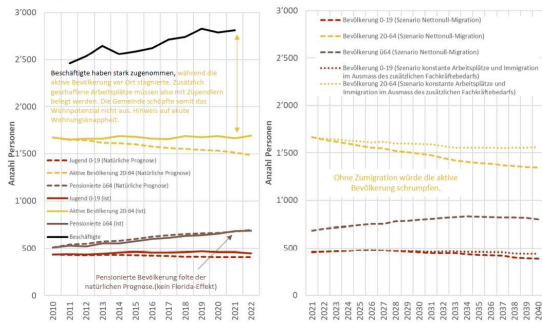


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Vaz/Oberbaz (Wirtschaftsform Graubünden Wohnungsbedarf der Gemeinde Vaz/Oberbaz Januar 2024)

3. Ziel

Die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde wollen entschlossen auf diese Herausforderung reagieren. Die Stiftung ermöglicht den Erhalt, die Schaffung und die Förderung von Erstwohnraum in der Gemeinde Vaz/Oberbaz auf bebauten und unbebauten Grundstücken. Sie soll sich explizit und unter professioneller strategischer Führung dem bedarfsgerechten Wohnraum für Einheimische widmen.

Es werden ausschliesslich Mietwohnungen angeboten, ohne Gewinnabsicht/Gewinnmaximierung. Die Mietpreise decken die Unterhalts-, Verwaltungs- und Zinskosten sowie die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

4. Die Stiftung

Nach der Gründung und Inkrafttreten soll die Stiftung im Rahmen des vorhandenen Stiftungsvermögens eigenständig Massnahmen treffen können, um den vorgeschriebenen Stiftungszweck zu erreichen. Bei dieser Stiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB. Das Gesetz schreibt vor, dass es zur Errichtung einer Stiftung der Widmung eines Vermögens für einen besonderen Zweck bedarf. Die Stiftung wird durch eine öffentliche Urkunde errichtet. Die Organe der Stiftung und die Art der Verwaltung werden durch die Stiftungskurkunde festgelegt. Die Aufsicht über die Stiftung obliegt der Finanzverwaltung des Kantons Graubünden.

Die Stiftungsurkunde

Im Folgenden wird auf die wichtigsten Punkte eingegangen:

- Art. 1:** Der endgültige Name der Stiftung steht noch aus.
- Art. 2:** Der Zweck der Stiftung ist die Schaffung und Erhaltung von Erstwohnraum, ausschliesslich für Personen, die gemäss Art. 23 ZGB in der Gemeinde Vaz/Oberbaz angemeldet sind und hier ihren Lebensmittelpunkt sowie das Hauptsteuerdomizil haben.
- Art. 3:** Zur Erreichung des Stiftungszwecks kann die Stiftung Wohnraum bauen, erwerben, Parzellen im Baurecht abgeben, Baugenossenschaften und Private beim Erstellen von Erstwohnraum unterstützen, sofern die Finanzlage dies erlaubt.
- Art. 4:** Regelt die mögliche Rendite. Dadurch wird sichergestellt, dass es erschwinglichen Erstwohnraum gibt und die Stiftung finanziell auf soliden Beinen steht.

hat formatiert: Schriftart: Fett

Art. 5: Die Politische Gemeinde Vaz/Obervaz bringt bei der Errichtung ein Vermögen von CHF 250'000 in die Stiftung ein¹. Zudem widmet die Politische Gemeinde Vaz/Obervaz der Stiftung die Parzelle 1578 mit einem **Schätzwert** von CHF 2'816'450 (CHF 650.00 pro m²)². Die Einbringung weiterer Finanzmittel oder Parzellen bedürfen der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen gemäss Finanzkompetenz.

Art. 6: Der Stiftungsrat besteht aus mindestens 3 Mitgliedern, wobei die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde jeweils einen festen Sitz haben. Fachpersonen sollen ebenfalls vertreten sein.

Art. 12: Die Geschäftsführung kann entweder von der Stiftung selbst oder durch einen Mandatsvertrag an eine Drittfirma erfolgen.

Art. 13: Die freien Stiftungsräte erhalten eine Sitzungsgeldentschädigung. Die Besoldung der Vertreter der Politischen und Bürgergemeinde liegt in deren Verantwortung.

Art. 14: Die Vertreter der Politischen und Bürgergemeinde im Stiftungsrat werden aus dem Vorstand und dem Bürgerrat gewählt. Die weiteren Mitglieder werden vom Gemeindevorstand und Bürgerrat bestimmt. Stiftungsräte gelten nur als gewählt, wenn sie von beiden Instanzen bestätigt werden. Die Amtszeit beträgt 4 Jahre, analog der Legislaturperiode der Politischen Gemeinde Vaz/Obervaz.

Art. 15: Das Organisationsreglement wird vom Stiftungsrat erlassen und muss vom Gemeindevorstand und vom Bürgerrat genehmigt werden.

5. Integration Bürgergemeinde

Die enge Zusammenarbeit zwischen der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde ist von grosser Bedeutung und erstreckt sich über

¹ Der Gemeinderat hat dem Kredit zugestimmt, sofern die Gründung der Stiftung und die Landabgabe an der Urne angenommen wird.

² Sofern die Widmung der Parzelle Nr. 1578 an die Stiftung an der Urne angenommen wird.

verschiedene Bereiche wie Bergbahnen, Ortsplanung und Seniorenzentrum. Die Schaffung von Erstwohnraum ist eine bedeutende Herausforderung, die mit vereinten Kräften besser angegangen werden kann.

Deshalb vereinen die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde ihre Kräfte auch beim Thema Erstwohnraum und treten bei der Gründung der Stiftung als gleichberechtigte Partner auf. Beide Partner haben gleiche Rechte und Pflichten. Sowohl die Politische Gemeinde als auch die Bürgergemeinde sollen der Stiftung zu Beginn CHF 250'000 und Grundstücke mit ähnlichen Wert widmen. Für die Widmung zeichnet sich bei der Bürgergemeinde die Bürgerversammlung verantwortlich. Die Finanzmittel werden für die Gründung der Stiftung und Projektarbeiten, die dem Stiftungszweck entsprechen eingesetzt.

Widmung	Politische Gemeinde	Bürgergemeinde
Finanzmittel	CHF 250'000 ³	CHF 250'000 ⁴
Grundstück	Parzelle 1578 ⁵ (Schätzwert CHF 2'816'450)	Parzelle 808 in Zorten ⁶ (Verkehrswert CHF 1'750'000)

6. Chancen und Risiken

Chance	Risiko
--------	--------

³ Der Gemeinderat hat den Nachtragskredit genehmigt unter Vorbehalt der Zustimmung des Souveräns zur Errichtung der Stiftung und der Landabgabe.

⁴ Sofern die Bürgergemeindeversammlung dem Kredit zustimmt, Durch die Bürgerversammlung vom 16. März 2026 genehmigt.

⁵ Sofern der Souverän der Widmung der Parzelle zustimmt

⁶ Durch die Bürgerversammlung am 16. März 2026 genehmigt, Sofern die Bürgerversammlung der Widmung der Parzelle zustimmt

- Langfristige, stabile Strategie durch den festgelegten Stiftungszweck, der nicht einfach zu ändern ist	- Schwierigkeit der Änderung des Stiftungszwecks, da langfristig festgelegt
- Eigene Rechtspersönlichkeit mit einem Stiftungsrat, der auch Fachpersonen umfasst, für Unabhängigkeit von kurzfristigen politischen Erwägungen	- Potenzielles finanzielles Risiko durch Bürgschaften der Politischen und der Bürgergemeinde gegenüber Dritten, wenn die Stiftung Kapital aufnimmt
- Steuerliche Vorteile für die Stiftung, die sich positiv auf die Mietpreise auswirken	- Stiftung unterliegt dem öffentlichen Recht, was das Beschaffungswesen betrifft
- Kontrolle über öffentlichen Grund bleibt erhalten, da Politische Gemeinde und Bürgergemeinde im Stiftungsrat vertreten sind	- Mögliche Spannungen zwischen Bürgergemeinde und Politischer Gemeinde
- Fremdfinanzierung ohne Auswirkung auf die Verschuldung der Gemeinde	

7. Häufig gestellte Fragen

Muss das Volk über die Gründung einer Stiftung abstimmen?

Die Genehmigung der Stiftungsurkunden erfolgt durch die Urnengemeinde.

Wieso wurde eine Stiftung als Rechtsform gewählt?

Eine Stiftung strebt langfristig die Erhaltung des verwalteten Kapitals an. Wohnbauprojekte können nachhaltig finanziert werden, um langfristig sicheren Erstwohnraum zu gewährleisten, da der Stiftungszweck nicht leicht zu ändern ist. Das Gesuch um Steuerruling bei der kantonalen

Steuerverwaltung hat ergeben, dass diese Stiftung steuerbefreit ist. Die Statuten wurden durch der kantonale Steuerverwaltung zur Vorprüfung vorgelegt. Zudem ist die Gemeinde durch Mitsprache und Beteiligung in den Prozess der Erstwohnraumschaffung eingebunden.

Die Möglichkeit einer Wohnbaugenossenschaft oder einer Aktiengesellschaft wurde geprüft. Bei einer Wohnbaugenossenschaft können Mieter zu Genossenschafem werden oder es braucht drei Genossenschafter. Einerseits erschweren mehrere Parteien die Entscheidungsfindung und andererseits verliert so die öffentliche Hand Kontrolle über die Liegenschaft/die Parzelle.

Wie bewahren die Gemeinde Vaz/Obervaz und die Bürgergemeinde die Kontrolle in der Stiftung?

Im Stiftungsrat nimmt sowohl ein Vertreter der Politischen Gemeinde als auch ein Vertreter der Bürgergemeinde Einsitz und vertritt die Interessen der öffentlichen Hand. Die Wahl der Stiftungsratsmitglieder erfolgt durch den Gemeindevorstand und den Bürgerrat.

Kann die Stiftung weitere Grundstücke/Liegenschaften erwerben/erstellen?

Ja. Es ist das Ziel, dass die Stiftung aktiv den Erstwohnraum in der Gemeinde Vaz/Obervaz fördert. Vorausgesetzt ist, dass es die Finanzlage der Stiftung erlaubt.

Werden die Bürgergemeinde und die Politische Gemeinde weitere Parzellen der Stiftung widmen?

Dies ist der **aktuelle** Plan: Die Bürgergemeinde und die Politische Gemeinde haben eine Absichtserklärung unterzeichnet, wonach weitere Grundstücke in die Stiftung eingebracht werden sollen. Den Behörden ist es ein wichtiges Anliegen, dass die Stiftung mit den bereits vorgesehenen Parzellen gegründet werden kann und ihre operative Tätigkeit möglichst

bald aufnimmt. Weitere Parzellen werden schrittweise folgen, um der Knappheit an Erstwohnraum entgegenzuwirken. Die Umsetzung erfordert jedoch einen beträchtlichen Arbeitsaufwand, der Zeit in Anspruch nimmt.

Wie finanziert sich die Stiftung?

Die Stiftung ist eine eigenständige Rechtspersönlichkeit und daher selbst für ihre Finanzen verantwortlich. Die Kapitalbeschaffung kann durch Kredite, Zuschüsse, Spenden, Erträge aus Geschäftstätigkeiten oder Beiträge der Gemeinden erfolgen. Letztere erfordern je nach Höhe eine Abstimmung.

Wie geht es weiter, wenn die Bürgergemeinde der Vermögenswidmung (Art. 4 in der Stiftungsurkunde) nicht zustimmt?

Hat die Bürgergemeinde der Gründung der Stiftung und der Vermögenswidmung zugestimmt?

Ja, die Bürgerversammlung hat am 16. März 2026 der Gründung der Stiftung, der Widmung der Parzelle 808 sowie CHF 250'000 zugestimmt. Der Gemeindevorstand betont die Gründung der Stiftung in Partnerschaft in Kooperation mit der Bürgergemeinde. Voraussetzung dafür ist, dass beide Gemeinden ein gleichwertiges Stiftungsvermögen einbringen. Die Politische Gemeinde überträgt die Parzelle 1578. Die Bürgergemeinde widmet der Stiftung die Parzelle 808 und die CHF 250'000. Sollte die Bürgerversammlung den Widmungen nicht zustimmen, wird die Stiftung dennoch von der Politischen Gemeinde gegründet, jedoch ohne die Beteiligung der Bürgergemeinde.

Die Förderung von Erstwohnraum ist ein grosses Bedürfnis der Bevölkerung. Was wurde bisher unternommen und wieso dauerte es so lange bis diese Vorlage zur Abstimmung gelangte?

Der Gemeindevorstand setzte zu Beginn der Legislatur die Kommission "Parzelle 1578" ein, bestehend aus Vertretern des Gemeinderats, des Gemeindevorstands, der Bürgergemeinde und externen Fachleuten. Ihre

hat formatiert: Schriftart: Nicht Kursiv

hat formatiert: Schriftart: Nicht Kursiv

hat formatiert: Schriftart: Nicht Kursiv

Aufgabe war es, Rahmenbedingungen und Bedürfnisse für eine zukünftige Überbauung zu erarbeiten. Nach Abschluss des Schlussberichts beschloss der Gemeindevorstand, die Parzelle nicht an einen Investor zu veräussern, sondern eine Stiftung zu gründen, um Spekulationen mit Gemeindeeigentum zu verhindern.

Die Teilrevision der Ortsplanung und die Mitwirkungsaufgabe wurden 2023 durchgeführt. Aufgrund möglichen Widerstands von Anliegern, die die Auszonung von Bauland forderten, wartete der Gemeindevorstand auf die Vorprüfung der Totalrevision der Ortsplanung, die im März 2023 beim Kanton eingereicht wurde. Die Parzelle 1578 ist sowohl gemäss der von der Stimmbevölkerung beschlossene Teilrevision als auch gemäss beabsichtigter Totalrevision nach wie vor als Bauland ausgedehnt.

Das Abwarten auf die Vorprüfung der Totalrevision diente dazu, sicherzustellen, dass die geplanten Baulandreserven mit dem Raumplanungsgesetz übereinstimmen und vom Kanton akzeptiert werden. Ende Januar 2024 beurteilte der Kanton im Vorprüfungsbericht die Totalrevision der Ortsplanung mit den Baulandreserven grundsätzlich als angemessen. Somit bleibt die Parzelle 1578 in der Bauzone.

Die Teilrevision und damit der Verbleib der Parzelle 1578 in der Bauzone sind jedoch noch nicht rechtskräftig. Von verschiedenen Parteien, ausschliesslich Zweitheimbesitzer, sind Planungsbeschwerden gegen die Teilrevision der Ortsplanung 1578 eingegangen. Das Verfahren ist noch rechtshängig.

Wieso baut die Gemeinde Vaz/Obervaz die Erstwohnungen nicht selbst, sondern erstellt eine Stiftung?

Die Übertragung des Baus und Erhalts von Erstwohnraum in eine eigene Rechtspersönlichkeit entpolitisiert den Prozess teilweise und ermöglicht schnellere Entscheidungen. Die Beteiligung von Fachleuten im

strategischen Gremium (dem Stiftungsrat) bringt zusätzlichen Mehrwert für die Strategie und Entscheidungsfindung der Stiftung.

Der Bau und Erwerb von Erstwohnraum durch eine Drittpartei, selbst unter Kontrolle der öffentlichen Hand, hat keinen Einfluss auf die Verschuldung der Gemeinde, wie das kantonale Amt für Gemeinden bestätigt. Die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde übernehmen ausschliesslich eine Bürgschaft dafür.

Der Einbezug der Bürgergemeinde ermöglicht es der kommunalen öffentlichen Hand, gemeinsam den Mangel an Erstwohnraum anzugehen, was ein starkes Signal sendet und Vertrauen bei potenziellen Geldgebern der Stiftung schafft. Die Bestimmung der freien Stiftungsräte gewährleistet, dass die Politische Gemeinde zusammen mit der Bürgergemeinde die Kontrolle über die Stiftung behält.

Wer darf in den Liegenschaften der Stiftung zur Miete sein?

Einheimische in der Gemeinde Vaz/Obervaz sind Personen und Familien gemäss Art. 23 ZGB, die in der Gemeinde niedergelassen sind, ihren Lebensmittelpunkt und das Hauptsteuerdomizil haben und offiziell in der Gemeinde Vaz/Obervaz angemeldet sind.

8. Antrag

Das Angebot an Erstwohnraum in der Gemeinde Vaz/Obervaz ist knapp. Die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde wollen diesen Umstand gemeinsam entschlossen und mit Weitsicht ändern. Dafür möchten sie eine Stiftung zur Förderung, Schaffung und Erhaltung von Erstwohnraum gründen.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner der Gründung einer Stiftung zur Förderung von Erstwohnraum in der Gemeinde Vaz/Obervaz zuzustimmen.

Cordials saloids

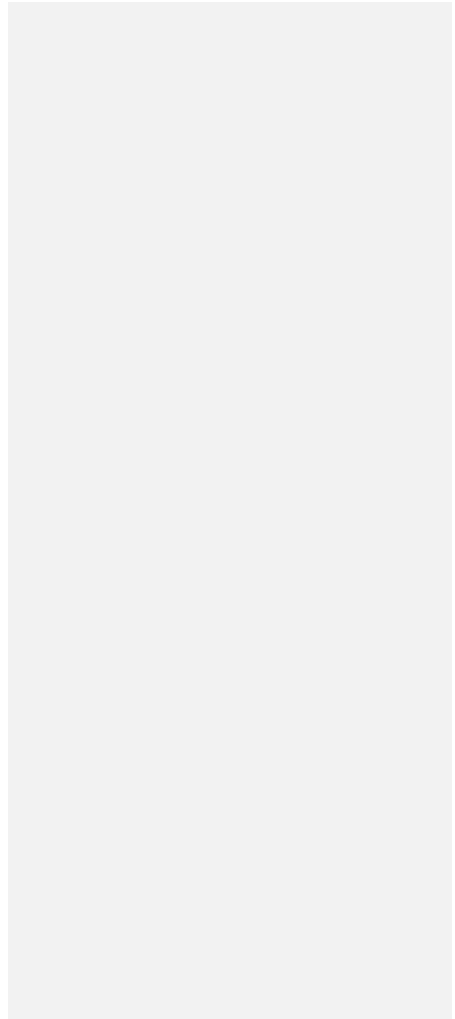
Gemeinde Vaz/Observaz
Gemeindevorstand

Maurin Malär
Gemeindepräsident

Alessandro della Vedova
Gemeindeschreiber

Beilage
Stiftungsurkunde
Organisationsreglement

Entwurf





Entwurf

Gemeinde Vaz/Ober- und Nidervaz
Gemeinderat
Plam dil Roisch 2
CH-7078 Lenzerheide

Tel. +41 81 385 21 00
gemeinde@vazoberundnidervaz.ch
vazoberundnidervaz.ch

 Lenzerheide