VAZ
OBER
VAZ
Rat

Lenzerheide, 7. April 2026~~25. März 2026~~

BOTSCHAFT DES GEMEINDERATS ZUHANDEN DER URNENABSTIMMUNG VOM ……

Vorlage:
Widmung der Parzelle 1578 in die Stiftung zur Förderung von Erstwohnraum in der Gemeinde Vaz/Obervaz

Gemeinde Vaz/Obervaz
Gemeinderat
Plam dil Roisch 2
CH-7078 Lenzerheide

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

Lenzerheide

Stimadas damas
Stimos signurs

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen, gestützt auf Art. 29 lit. c der Verfassung der Gemeinde Vaz/Obervaz, die vom Gemeinderat beratene und verabschiedete Vorlage «Widmung der Parzelle 1578 in die Stiftung zur Förderung von Erstwohnraum in der Gemeinde Vaz/Obervaz» zur Abstimmung.

1. Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage	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.
Vorlage	~~Gemäss der paralllaufenden Abstimmung beabsichtigen die~~Die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde beabsichtigen, eine Stiftung zum Erhalt, zur Schaffung und zur Förderung von Erstwohnraum zu gründen. Für die Gründung einer Stiftung bedarf es der Widmung eines Vermögens.

	Gemäss dieser Vorlage geht es deshalb darum, dass die Bürgergemeinde Vaz/Obervaz und die Politische Gemeinde Vaz/Obervaz der Stiftung jeweils Parzellen widmen möchten. Es ist vorgesehen, dass die Politische Gemeinde Vaz/Obervaz die Parzelle 1578 in Valbella widmet. Die 4'333m^2 grosse Parzelle 1578 in Valbella, ehemals eine Schlittel-Piste beim Zürcher Schülerheim, ist im Eigentum der Politischen Gemeinde Vaz/Obervaz. Die Bevölkerung hat am 7. Juni 2024 einer Verkleinerung der Wintersportzone und einer Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.3 auf 0.5 zugestimmt. Die Gemeinde beabsichtigt, das Grundstück Nr. 1578, mit einem Buchwert von CHF 1.6 Mio. (Schätzwert von CHF 2'816'450.00) in die Stiftung einzubringen. Die Bürgergemeinde ~~beabsichtigt~~widmet der Stiftung, das Grundstück Nr. 808 in Zorten (Schätzwert gemäss Amt für Immobilienbewertung CHF 1'750'000). ~~der Stiftung zu widmen.~~
Ziel	Durch die Widmung von gemeindeeigenen Parzellen der Bürgergemeinde und der Politischen Gemeinde kann die Stiftung errichtet und ihre operative Tätigkeit umgehend aufnehmen. Sie kann auf den gewidmeten Parzellen umgehend mit der

	Projektierung von Erstwohnungs-Objekten beginnen.
Abstimmungsfrage	Möchten Sie der Stiftung die Parzelle 1578 mit einem Buchwert von CHF 1.6 Mio. widmen?
Empfehlung des Gemeindevorstands	Der Gemeindevorstand empfiehlt Ihnen, die Vorlage anzunehmen.
Empfehlung des Gemeinderats	

2. Ausgangslage

In der Gemeinde Vaz/Obervaz 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/Obervaz. Dies erhöht den Druck auf den vorhandenen Wohnraum und wirkt sich auf die Preise aus. Insbesondere altrechtliche Wohnungen, deren Nutzung umgewandelt wird (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.

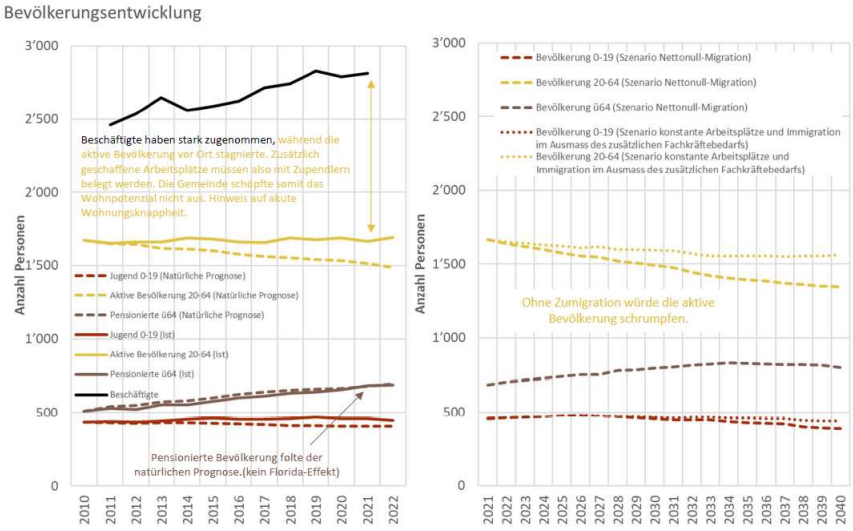
Hohe Immobilienpreise

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 zum eingangs erwähnten Mangel an Erstwohnraum. Was dazu führt~~Gründe führen dazu, 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:



3. Die Parzelle 1578

Situationsplan Valbella. Rot schraffiert die Parzelle 1578

Parzelle 1578 in Valbella

Die politische Gemeinde Vaz/Obervaz betrachtet die Parzelle als idealen Standort zur Schaffung von Erstwohnraum – dank ihrer guten Erreichbarkeit und Einbindung in das bestehende Siedlungsgebiet. Eine vom Gemeindevorstand eingesetzte Kommission hat ein Überbauungskonzept erarbeitet, dessen wesentliche Eckpunkte wie folgt lauten:

- Errichtung von 20 bis 25 Wohnungen in zwei bis drei Gebäuden
- Zielgruppe: Personen und Familien des Mittelstands
- Wohnungsmix von 3.5 bis 5.5 Zimmern
- Parkplätze gemäss Baugesetz
- Ausschliessliche Vermietung der Wohnungen
- Erhalt eines Wintersportkorridors

- Bestehendes Fuss- und Fahrwegrecht zur Parzelle 2565 bleibt bestehen.

Gegen die von der Stimmbevölkerung beschlossene Teilrevision der Ortsplanung zur Parzelle 1578 wurden mehrere Planungsbeschwerden durch angrenzende Zweitwohnungsbesitzer eingereicht. Das Beschwerdeverfahren läuft noch.

Für die Gründung einer Stiftung bedarf es der Widmung eines Vermögens. Damit die Stiftung errichtet werden kann und nach deren Errichtung auch operativ tätig werden kann, beabsichtigt die Politische Gemeinde, die Parzelle 1578 (Schätzwert CHF 2'816'450, Buchwert CHF 1.6 Mio.) der Stiftung zu widmen. Mit der Widmung dieser Parzelle sowie einem Kredit über CHF 250'000 – der vom Gemeinderat unter dem Vorbehalt gesprochen wurde, dass die Stimmbevölkerung der Stiftungsgründung und der Widmung dieser Parzelle zustimmt – kann die Stiftung gegründet und arbeitsfähig gemacht werden.

Die ~~Bürgergemeinde beantragt~~Bürgerversammlung ~~der~~ hat der Widmung der~~Bürgerversammlung, der Stiftung die~~ Parzelle 808 in Zorten (Schätzwert CHF 1'750’000) sowie liquide Mittel in Höhe von CHF 250'000 an die Stiftung am 16. März 2026 genehmigt.~~zu widmen.~~

Nach der Gründung der Stiftung können weitere Parzellen seitens der Politischen Gemeinde, der Bürgergemeinde in die Stiftung eingebracht werden – vorausgesetzt, die jeweils zuständige Instanz (zum Beispiel Urnenabstimmung oder Bürgerversammlung) stimmt der Widmung zu. Weitere Einbringungen erfolgen ohne gegenseitige Verpflichtung der beteiligten Gemeinden. Auch Dritte können der Stiftung jederzeit Vermögen widmen.

Schätzwert und finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde
Die Parzelle 1578 hat aktuell einen Buchwert von CHF 1.6 Mio. (CHF 380.00 pro m²), während das kantonale Amt sie auf CHF 2'816'450 (CHF 650.00 pro m²) schätzt. Wird die Vorlage durch die Stimmbevölkerung angenommen, wird die Parzelle ohne Gegenleistung in die Stiftung eingebracht. Dies ist in der Investitionsrechnung entsprechend auszuweisen. Die fehlenden Kapitalkosten ermöglichen es der Stiftung, langfristig erschwingliche Mietpreise anzubieten.

4. Häufig gestellte Fragen

Wie wird die Stiftung operativ tätig, wenn zwar die Gründung und die Landabgabe angenommen werden, aber keine flüssigen Mittel vorhanden sind?
Der Gemeinderat hat unter dem Vorbehalt der Annahme beider Vorlagen einen Beitrag von CHF 250'000 zugesagt. Damit wird die Stiftung aufgebaut und erste Projekte können gestartet werden.

Was geschieht, wenn die Gründung der Stiftung abgelehnt, die Widmung der Parzelle jedoch angenommen wird?
In diesem Fall kann die Stiftung nicht gegründet werden mit der Folge, dass auch keine Parzelle gewidmet werden kann. In diesem Fall würde die Parzelle im Eigentum der Politischen Gemeinde verbleiben. Der Status quo bleibt bestehen.

Was geschieht, wenn die Gründung der Stiftung angenommen, die Widmung der Parzelle jedoch abgelehnt wird?
Für die Errichtung einer Stiftung ist es notwendig, ein Vermögen für einen bestimmten Zweck zu widmen. Wird die Widmung der Parzelle abgelehnt, kann die Stiftung nicht errichtet werden.

Welchen Einfluss hat die hängige Planungsbeschwerde auf die Überbauung der Parzelle 1578?
Die Beschwerden verzögern die Genehmigung der Teilrevision und einen möglichen Baustart.

Muss die Bürgergemeinde denselben Betrag wie die politische Gemeinde einbringen?
Nein. Im Vordergrund steht das gemeinsame Ziel: die Förderung und Schaffung von bezahlbarem Erstwohnraum. Die beiden Gemeinden verfolgen dieses Anliegen gemeinschaftlich und mit Weitblick. Es geht um das Wohl der Bevölkerung, nicht um Einzelinteressen.

5. Antrag

Das Angebot an Erstwohnraum in der Gemeinde Vaz/Obervaz ist knapp. Die Politische Gemeinde und die Bürgergemeinde möchten diesem Umstand gemeinsam und zukunftsgerichtet begegnen. Sie beabsichtigen daher, eine Stiftung zur Förderung, Schaffung und Erhaltung von Erstwohnraum zu gründen. Die Errichtung einer Stiftung bedarf zwingend der Widmung eines Vermögens für einen bestimmten Zweck – in diesem Fall die Widmung von Parzelle 1578 zwecks Schaffung und Erhalt von bedarfsgerechtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung in der Gemeinde Vaz/Obervaz.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner, die Parzelle 1578 an die geplante Stiftung zu widmen und die Vorlage anzunehmen.

Cordials saloids

Gemeinde Vaz/Obervaz
Gemeindevorstand

Maurin Malär
Gemeindepräsident

Alessandro della Vedova
Gemeindeschreiber

Beilage
Abschlussbericht Kommission Parzelle 1578