

Gemeindeversammlung Freitag, 16.6.2023, 20.15 Uhr, la fermata

Botschaft betr. Gesetz für die Abgabe von Bauland im Baurecht

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

I. Ausgangslage

Das in der Gemeinde Falera bestehende Wohnraumangebot stimmt aus verschiedenen Gründen in absehbarer Zeit nicht mehr mit den Wünschen und Anforderungen der ansiedlungswilligen Personen überein (z.B. aufgebrauchte Reserven in der Einheimischenbauzone Er Liung, Einzonungen von Wohnzonen aufgrund des übergeordneten Raumplanungsrechts im aktuellen Zeitpunkt nicht möglich, Druck auf die altrechtlichen Wohnungen aufgrund des Zweitwohnungsrechts, etc.). Am 10. Oktober 2022 hat der Gemeindevorstand im Rahmen des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) für die Gemeinde Falera deshalb beschlossen, im Rahmen einer gesamtheitlichen Wohnraumstrategie das gute Angebot an öffentlich verfügbaren Grundstücken für die Bereitstellung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für junge Familien zu nutzen, den Erstwohnungsbau zu fördern oder damit Falera als Wohnort zu stärken. Mit der in der Folge ausgearbeiteten Wohnraumstrategie sollte in enger Abstimmung mit der Bürger- und Kirchgemeinde abgeklärt werden, welches Wohnangebot für Interessenten wo, in welcher Priorität, in welcher Form und unter welchen Rahmenbedingungen geschaffen wird.

Der Gemeindevorstand hat auf Basis dieser Ausgangslage und der aktuellen Nachfragesituation in einem ersten Schritt entschieden, die unmittelbar baureifen (Teil-) Parzellen 151 und 204 bereits möglichst zeitnah Interessenten für eine Wohnüberbauung zugänglich zu machen und die bestehenden Baulücken zu schliessen. Der Gemeindevorstand möchte das Bauland zur Verhinderung von Immobilienspekulation ausschliesslich im Baurecht abgeben und nimmt damit auch langfristige Baurechtszinsen ein. Das vorliegende Gesetz soll die allgemeinen Voraussetzungen regeln, unter denen die Gemeinde Falera die (Teil-) Parzellen 151 und 204 im Baurecht abgibt. Der Entscheid über die Einräumung eines Baurechts an eine bestimmte Vertragspartei bleibt finanzrechtlich der Gemeindeversammlung vorbehalten.

Gleichzeitig hat der Gemeindevorstand mit der am 12. Mai 2023 öffentlich publizierten Absicht zur Einleitung eines Quartierplanverfahrens für die beiden Parzellen 54 und 55 den Grundstein für ein weiteres mittelfristiges Wohnungsangebot für Interessenten gelegt. Die Parzellen werden angesichts ihrer Grösse in einem Quartierplanverfahren mittels qualifizierten Vorgaben entwickelt.

II. Gesetz für die Abgabe von Bauland im Baurecht

Das Gesetz für die Abgabe von Bauland im Baurecht bildet die rechtliche Grundlage für die Abgabe eines Teils der Parzelle 151 der Kirchgemeinde und der Parzelle 204 der Politischen Gemeinde Falera im Baurecht. Ziele des Gesetzes sind insbesondere die Festlegung der bezugsberechtigten Personen und ein transparenter Vergabeprozess, die Vorgabe von bestimmten Nutzungsvorschriften, die Verhinderung von Immobilienspekulation und die Schaffung einer Grundlage für den im Einzelfall abzuschliessenden Baurechtsvertrag.

Mit der Abgabe des Baulands im Baurecht wird ein Angebot geschaffen, das namentlich jungen Familien die Möglichkeit bietet, ständigen Wohnsitz in Falera zu behalten oder zu nehmen, wenn ein Erwerb in den übrigen Bauzonen zu Marktpreisen aufgrund der Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht zumutbar ist und nachweislich keine geeignete eigene Liegenschaft oder Baulandparzelle aus Familie oder Erbschaft verfügbar ist. Die Baurechtspartellen dienen zur Erstellung von Wohnraum für den Eigenbedarf von ortsansässigen Familien. Die Familien-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse müssen für eine gesellschaftliche Integration in der Gemeinde Falera geeignet sein.

Bevorzugt werden in erster Linie Gesuche von Personen mit einem vorbestehenden bzw. vorbestandenem Wohnsitz in der Gemeinde Falera (d.h. Gesuche von Familien mit Kindern im Schul- und Vorschulalter mit Wohnsitz in Falera oder Gesuche von zwei jüngeren Personen, wovon mindestens eine Person in Falera bereits Wohnsitz hat, oder die mindestens während 15 Jahren ihren festen Wohnsitz in der Falera hatte und sich wieder in Falera niederlassen will) und in zweiter Linie auch von zuziehenden Familien mit Kindern im Schul- und Vorschulalter.

Die Erwerbsmöglichkeit wird in den nächsten Tagen im Fegl Ufficial dalla Surselva öffentlich mit Bewerbungsfrist ausgeschrieben.

III. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, gestützt auf die vorstehenden Ausführungen, dem Gesetz für die Abgabe von Bauland im Baurecht zuzustimmen.

Falera, 2.6.2023

Im Namen des Gemeindevorstandes

Wendelin Casutt
Gemeindepräsident

Adrian Vincenz
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Gesetz für die Abgabe von Bauland im Baurecht