

Eine Silser oder eine Zürcher Genossenschaft?

Zwei Genossenschaften haben sich für die Bebauung der Bauparzellen beworben, welche die Gemeinde Sils im Baurecht abtreten möchte. Eine davon hat sich eigens für diesen Zweck formiert: Die «Cooperativa Lagrev» wurde unter anderem von Einheimischen gegründet.

DENISE KLEY

Schnell bezahlbaren Wohnraum schaffen, das ist das Ziel der Gemeinde Sils. Dahingehend hat der Silser Gemeindevorstand, neben dem Erlass einer Planungszone als Sofortmassnahme, beschlossen, dass im Quartier Seglias auf zwei der drei letzten gemeindeeigenen Parzellen Mietwohnungen entstehen sollen, projektiert und umgesetzt von einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft. Anvisiert war eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Das Bauland wird von der Gemeinde im Baurecht abgetreten. Die gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft Gewobag aus Zürich entwickelte nach Gesprächen mit dem Gemeindevorstand eine Projektidee und stellte diese an der Gemeindeversammlung vom 1. Juli vor. Dafür erntete der Gemeindevorstand dazumal aber Kritik: Einer ausserkantonalen Bauträgerschaft Bauland zu überlassen, sei nicht im Sinne der Gemeinde, einige Silser forderten eine lokale Lösung. Bezug nehmend auf diese Kritikpunkte begründet Gemeindepräsidentin Barbara Aeschbacher das damalige Vorgehen: «Eine bereits bestehende Genossenschaft wie die Gewobag bringt die Erfahrung und das nötige Geld mit, um möglichst schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zudem hat die Gewobag signalisiert, auch weitere Projekte im Tal realisieren zu wollen und damit zu einer regionalen Lösung beizutragen.» Eine weitere regionale Wohnbaugenossenschaft sei ebenfalls in die Gespräche involviert gewesen, diese hätte sich jedoch zurückgezogen, so Aeschbacher.

Projektwettbewerb

Der Gemeindevorstand fügte sich aber den Kritikern und schrieb folgend ei-

nen offenen Projektwettbewerb mit einer Frist von drei Monaten aus. Das war die Geburtsstunde und der Startschuss für die Gründung der neuen gemeinnützigen Silser Wohnbaugenossenschaft «Cooperativa Lagrev» und «gleichzeitig die Motivation, der ausserkantonalen, gewerkschaftlichen Wohnbaugenossenschaft Gewobag eine alternative und ebenbürtige Projektidee und Silser Lösung gegenüberzustellen» – so heisst es in der Medienmitteilung, welche nach Ablauf der Bewerbungsfrist Ende letzter Woche von der neu gegründeten Silser Wohnbaugenossenschaft versendet wurde. Die Gründungsmitglieder setzen sich aktuell aus Ein- und Zweitheimischen sowie Unternehmern und Gewerbetreibenden mit Silser Wurzeln zusammen. «Wir wollten aktiv werden und uns für die Attraktivität und das Wohl der Gemeinde einsetzen,» erklärt Spre-

cherin Cilgia Giovanoli die Hintergründe. Innert kürzester Zeit wurde die Finanzierung geregelt: 19 Parteien, darunter Einheimische, Zweitheimische und Firmen werden sich mit je 100000 Franken beteiligen.

Verzicht auf Wohnrecht

Zudem sehen die Statuten vor, dass ihre Mitglieder auf wirtschaftliche Eigeninteressen und ein eigenes Wohnrecht verzichten. Die Genossenschaftsmitglieder bestätigen diesen Verzicht auf das Wohnrecht bei Beitritt mit Unterschrift in einem Ehrenkodex.

«Dank des Engagements der Mitglieder haben wir es geschafft, dem anspruchsvollen Anforderungskatalog gerecht zu werden und das Projekt fristgerecht bei der Gemeinde einzureichen,» so Giovanoli. Der von der Fanzun AG geplante Projektent-

wurf sieht auf den beiden Parzellen zwei Gebäude vor, die über einen gemeinsamen Eingangsbereich und ein Foyer miteinander verbunden sind. Insgesamt soll das Doppelhaus 16 Wohnungen auf vier Geschossen mit einem vielfältigen Wohnraumangebot umfassen, das von zwei 2.5-Zimmerwohnungen, über fünf 3.5-Zimmerwohnungen bis zu neun 4.5-Zimmerwohnungen reicht.

Mit Gemeinschaftsraum

Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein direkt gegen das Quartier ausgerichteter Gemeinschaftsraum mit einer Küche, der Raum für Veranstaltungen bietet und für Familienanlässe gemietet oder als Spielzimmer dienen kann. Dieser Gemeinschaftsraum soll aber auch von Nachbarn im Quartier genutzt werden können. Die prognostizierten Mietzinsen werden

sich zwischen rund 1900 Franken Kaltmiete für eine 4.5-Zi-Wohnung und rund 1300 Franken für eine 2.5-Zimmerwohnung bewegen. Der Entwurf der Gewobag sieht 18 Wohnungen vor, die Wohnungsgrössen sollen zwischen 2.5 Zimmer und 4.5 Zimmer liegen. Die Preisvorstellungen für die Mietpreise der Wohnungen liegen, ähnlich wie beim Gegenentwurf der Cooperativa Lagrev, bei rund 1300 Franken für eine 2.5-Zimmerwohnung und rund 2000 Franken für eine 4.5-Zimmerwohnung.

Und wie geht es nun weiter? Gemäss Aeschbacher wird der Gemeindevorstand die beiden Bewerbungen, aber auch die noch im Raum stehende Option, dass die Gemeinde selber baut, intensiv prüfen, um dem Souverän möglichst zeitnah einen Antrag unterbreiten zu können.



Über einen gemeinsamen Eingangsbereich und ein Foyer miteinander verbundene Wohnhäuser, so der Entwurf der «Cooperativa Lagrev». Visualisierung: Fanzun AG

Es braucht weder Barrieren noch Überwachungskameras

Vor knapp drei Jahren bewegte in Sils die Frage nach einem neuen Kontrollregime auf Fraktionsstrassen die Gemüter. Diese erscheint jetzt nach einer Erhebung vom Tisch zu sein. Im Fextal kommt es nur punktuell zu widerrechtlichen Fahrten.

MARIE-CLAIRE JUR

Im Februar 2019 lag das revidierte Silser Baugesetz öffentlich auf. Was an der Mitwirkungsvorlage damals besonders kritisiert wurde, war die geplante Einführung der Videoüberwachung auf Fraktionsstrassen, allen voran auf der Strasse ins Fextal und von Plaun da Lej nach Grevasvalvas, Blaunca und Buera. Beide Strassen sind mit Fahrverboten für motorisierte Fahrzeuge belegt, respektive binden das Befahren an Bewilligungen, die restriktiv vergeben werden. Gab es derart viele Zuwiderhandlungen, welche das Installieren von Videokameras oder Verkehrsbarrieren auf diesen Fraktionsstrassen gerechtfertigt hätten? Zahlen-



Wer hier mit PS unterwegs sein will, braucht eine Fahrbewilligung, die von der Gemeinde Sils erteilt wird. Foto: Marie-Claire Jur

material konnte der Gemeindevorstand nicht vorweisen und das aus dem Jahre 1980 stammende Baugesetz wurde im November 2020 ohne diesen strittigen Passus vom Silser Stimmvolk angenommen.

Zahlenmaterial zur Situation auf der Fexerstrasse liegt inzwischen vor. Die

Kantonspolizei Graubünden hat im Auftrag des Silser Gemeindevorstands in diesem Frühling und Sommer Verkehrszählungen und Kontrollen durchgeführt. Sie mass die Frequenzen von Personewagen, Lastwagen, Transportern, Zweirädern und Kutschen, wobei letztere je nach Länge zur Kategorie

der Lastwagen oder Transporter geschlagen wurden. Darüber hinaus wurde mittels Personenkontrollen überprüft, ob Fahrzeuglenker, die auf der Fexerstrasse unterwegs waren, im Besitz der notwendigen Fahrbewilligung waren.

Die Frequenzen wurden eingangs Fextal beim ehemaligen Laretparkplatz mittels eines elektronischen Sensors erfasst und zwar von Donnerstag, 16. Juni bis Mittwoch 22. Juni (Zwischensaison) und in der touristischen Hauptsaison von Donnerstag, 21. Juli bis Mittwoch 27. Juli.

Viele Mountainbiker

Sehr hohe Frequenzen erzielten in der Zwischen- wie in der Hauptsaisonwoche die Zweiräder, wobei am Sonntag, den 24. Juli mit 200 gemessenen Fahrten der absolute Peak erreicht wurde. «Dies widerspiegelt den anhaltenden E-Bike-Trend», kommentierte Silvano Meuli vom Silser Gemeindevorstand, der die Erhebung an der letzten Gemeindeversammlung kurz präsentierte. Im Juli schlugen die Kutschenfahrten und Hotelbusfahrten zu Buche, während im Juni noch etli-

che Handwerker für Bauarbeiten oder Reparaturen in Seitental unterwegs waren.

Wenige widerrechtliche Fahrten

Es kam im Zeitraum vom 13. April bis 16. August 2022 auch zu insgesamt 36 Kontrollen, während denen 346 Fahrzeuge anhand der Autonummer auf ihrer Fahrerlaubnis kontrolliert wurden. Elf Lenker hatten keine dabei und wurden dafür gebüsst. Von diesen elf hätten allerdings deren acht eine Bewilligung von der Gemeinde Sils erhalten, wenn sie sie beantragt hätten; zwei Fahrzeuglenker wurden aufgrund von Verzeigungen seitens der Fexer Wohnbevölkerung gebüsst und eine zuwiderhandelnde Person wurde von der Polizei bei den Kontrollen erwischt.

Befahrungsregime bleibt

Fazit dieser Erhebung? «Es wurden verhältnismässig wenige Fahrten ohne Spezialbewilligung festgestellt», bilanziert Gemeindevorstandsmitglied Silvano Meuli. Aufgrund dieser Erhebung dränge sich kein Wechsel des bisher geltenden Befahrungsregimes auf.