

Vzains glüsch a l'orizont...

Wir sehen Licht am Horizont...



Bainvgniew und herzlich willkommen!

Ablauf des heutigen Abends

- Begrüssung 19 Uhr
- Allgemeine Informationen zum Projekt und Fragerunde
- Apéro ca. 19.30 Uhr
- Informationen zum Baurecht für Interessierte ca. 20 Uhr

Gäste

- Gemeindevorstand und Geschäftsleitung Silvaplana
- Jonas Grubenmann STW AG für Raumplanung
- Otmar Bänziger Baujurist
- Jürnjakob Reisigl und Katja Leveringhaus Besitzer Explorer Hotel

Warum?



Wohnungsbau

Genossenschaft interessiert sich für Chesa Faratscha

Die Mietergenossenschaft Gewobag aus Zürich wollte offenbar die Chesa Faratscha ...

Politik | 09.12.22



Sils

Gemeindevorstand bevorzugt einheimische Genossenschaft

Zwei Projektideen standen zur Auswahl. Die neu gegründete Silser Genossenschaft ...

Politik | 01.12.22



Wohnungsnot

«Eine Gruppe engagierter Einheimischer»

Eine private Arbeitsgruppe hat sich dem Thema Wohnungsnot angenommen. ...



Wohnungsnot

St. Moritzer können sich Wohnen kaum leisten

80 Prozent der Einheimischen in St. Moritz können nicht mehr als 2000 Franken ...



Wohnungsbau

Auch Bever erlässt eine Planungszone

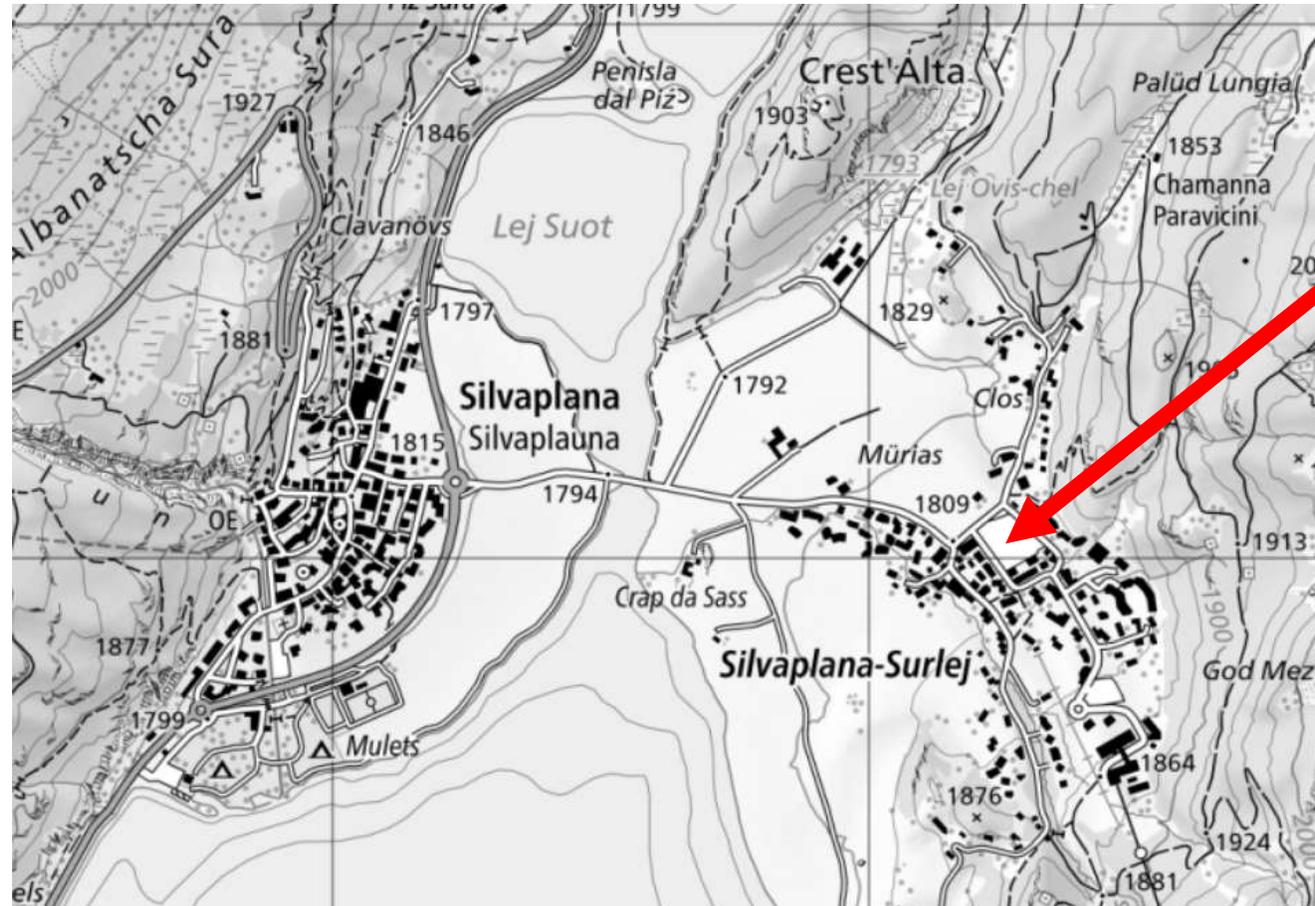
An seiner Sitzung vom 31. Juli hat der Gemeindevorstand Bever entschieden, über ...

Warum?

Silvaplana möchte

- Wohnraum für Einheimische generieren
- neue Familien in Silvaplana ansiedeln
- neue Arbeitsplätze generieren
- Wertschöpfung für Silvaplana und damit das Dorf weiterbringen

Wo?



Situation heute



Heute 291 Parkplätze für Surlej (Besucher/Gäste Corvatschbahn, Gewerbe, Gastronomiebetriebe, Private) (Parkplatz heute wird nicht bewirtschaftet – deshalb gut besucht)

Projekt Zukunft



Projekt Zukunft



Projekt Zukunft

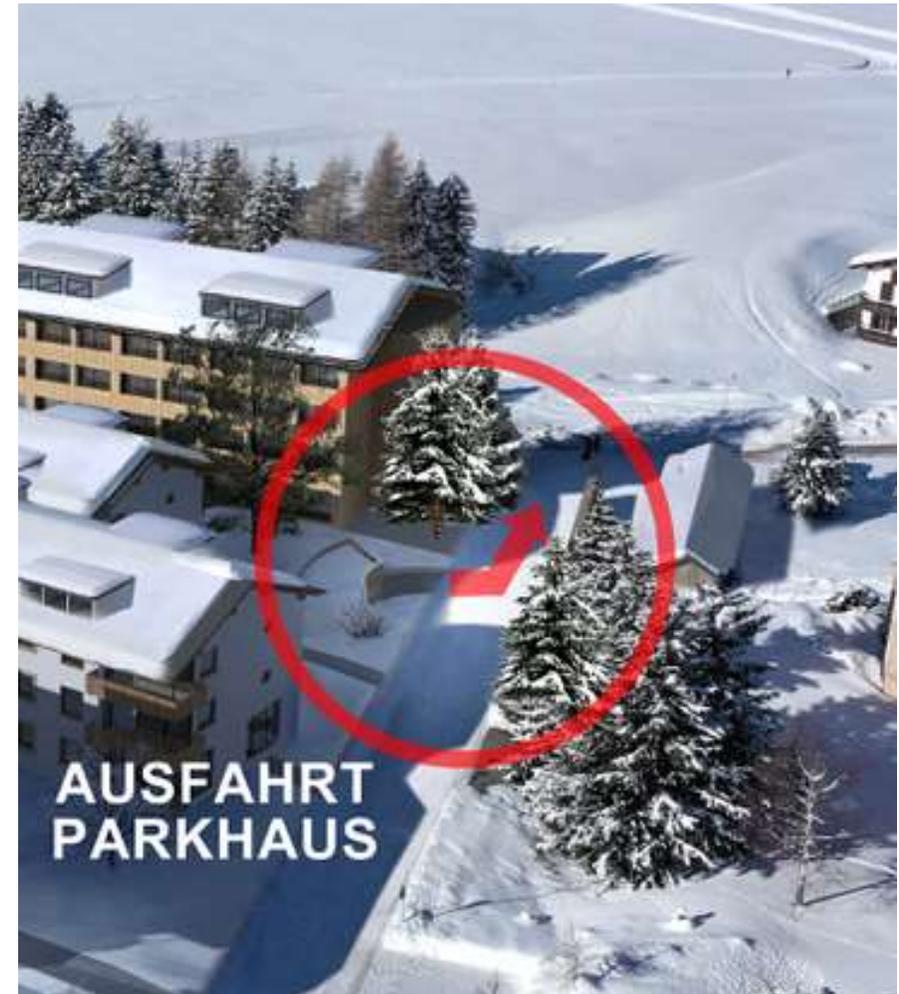


1 Hotel «Projekt Explorer»

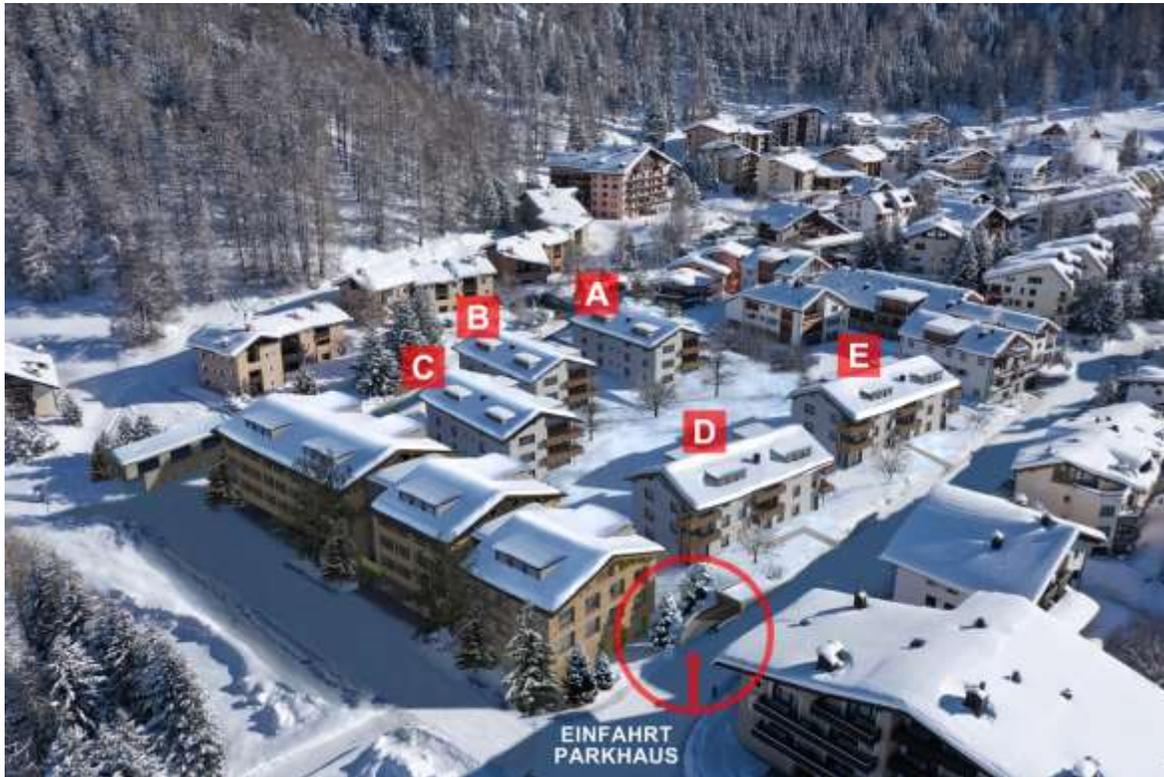
5 Mehrfamilienhäuser

(als Variante auch die
Möglichkeit für ein Haus mit
ca. 30 Kleinwohnungen)

Projekt Ein- und Ausfahrt Tiefgarage



Projekt Zukunft



1 unterirdische Garage
rund 300 Plätze für Hotel,
Wohnungen & Öffentlichkeit

Projekt Zukunft



Jede Liegenschaft zwischen
1'200 bis 1'500 m²
Bruttogeschossfläche
(Grösse Baurechtsparzelle)

Projekt Zukunft



Jedes Haus = 3 Stockwerke plus Dachgeschoss

Jedes Haus mit Kellerabteil im UG und Garagenabstellplätzen in der öffentlichen Tiefgarage

Projekt Zukunft



Pro Bauparzelle (5 Häuser und 1 Hotel) wird ein Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde und den interessierten Parteien abgeschlossen

Projekt Zukunft



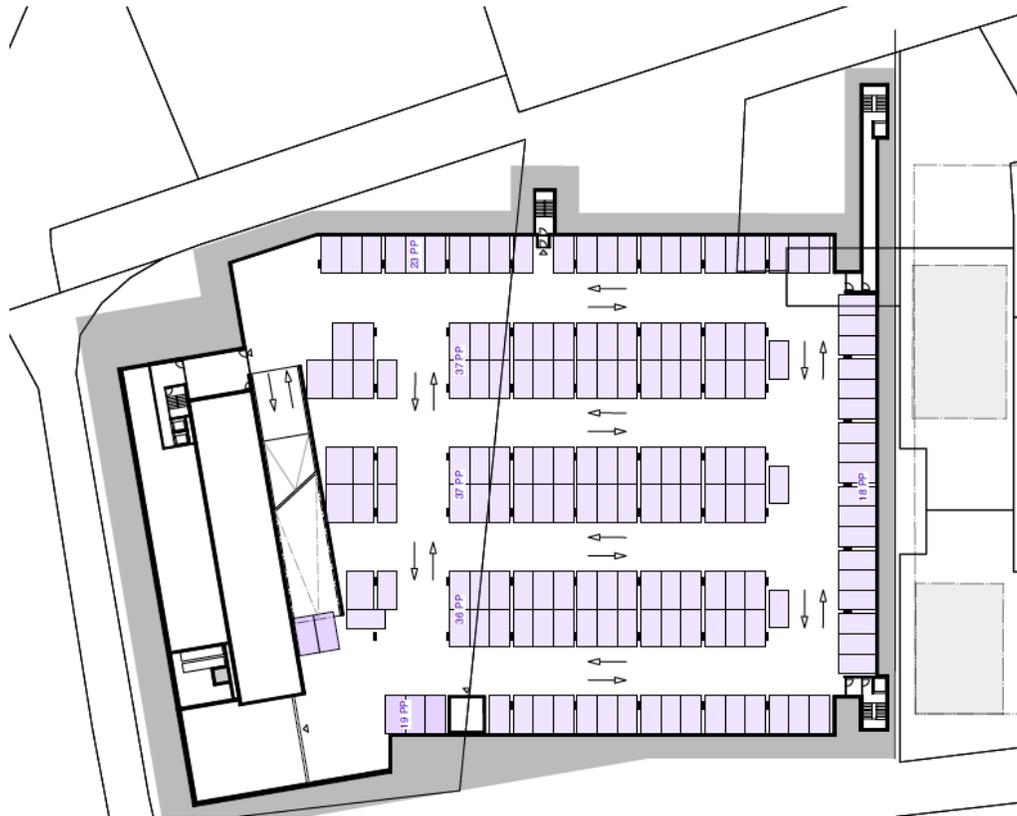
Jede Bauparzelle gründet
eine eigene
Baugesellschaft bzw.
Stockwerkeigentümer-
gemeinschaft

Projekt Zukunft



Für die Ausführung sind verschiedene Varianten möglich - Zusammenarbeit mit Generalplaner angedacht
ZIEL ist es, eine möglichst harmonische, homogene Überbauung zu realisieren

Projekt UG – Tiefgarage und Kellerräumlichkeiten



Die Tiefgarage und Räumlichkeiten für Keller im Untergeschoss werden von der Gemeinde erstellt und vorfinanziert

Übersicht über das Projekt



Baurecht
„wohnen“

Übersicht über das Projekt



Baurecht
„Hotel“

Zusammenfassung



HOTEL

Im Baurecht (eigenständiges Projekt)

Rund 200 Betten

**(Übernachtung/Frühstück) für
Junggebliebene und Familien**

**Projekt wurde öffentlich ausgeschrieben – «nur» ein
Interessent – Absichtserklärung von diesem liegt vor**

Zusammenfassung

- Gestaltungsplan durch Gemeinde
- Die Gemeinde erstellt die Tiefgarage und finanziert diese für die Baurechtsnehmer vor
- Ausführung in verschiedenen Varianten möglich; Zusammenarbeit mit Generalplaner angedacht

Zusammenfassung

Allen 6 Baurechtsparzellen könnten unabhängig voneinander realisiert werden jedoch als Ziel ein gemeinsame, einheitliche Planung und Umsetzung

Auflagen bzw. Bedingungen für den Erwerb eines Baurechts im Quartierplangebiet Foppas Ost

Zivilrechtlicher und steuerrechtlicher Wohnsitz mit jährlicher Bestätigung durch das Steueramt

Vermietung nur möglich mit festgelegten, ortsüblichen Mietzins (Nachweis Kopie Mietvertrag, Mietzins max. 5% der Investitionskosten)

Auflagen bzw. Bedingungen für den Erwerb eines Baurechts im Quartierplangebiet Foppas Ost

Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung (keine bewirtschafteten Zweitwohnungen)

Auflagen bzw. Bedingungen für den Erwerb eines Baurechts im Quartierplangebiet Foppas Ost

Regelung der Nutzung durch direkte Erben: Gemäss Art. 14 Bundesgesetz über Zweitwohnungen

„die Baubewilligungsbehörde sistiert auf Gesuch der Eigentümer eine Nutzungsbeschränkung während einer bestimmten Dauer, wenn die Nutzungsbeschränkung infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten werden kann; oder der Eigentümer nachweist, die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und erfolglos nach Personen gesucht zu haben, die die Wohnung gegen angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen“

Auflagen bzw. Bedingungen für den Erwerb eines Baurechts im Quartierplangebiet Foppas Ost

max. Wohnungsgrösse 160 m² Bruttogeschossfläche

max. 1 Baurecht (der Gemeinde) pro Familie; jedoch Erwerb möglich, wenn bereits Wohneigentum besteht

Allgemeine Auflagen

Vorkaufsrecht Baurechtsgeberin bzw. Gemeinde
Silvaplana

Baugesellschaften müssen sich selber konstituieren

Allgemeine Auflagen

Erwerb Parkplätze gemäss Baugesetz, pro Wohneinheit bis 80 m² = 1 Autoabstellplatz

Allgemeine Auflagen

Wärmeverbund

Über das gesamte Areal ist ein einheitliches Heizsystem vorgesehen = ZIEL Anbindung an Seewasserswärme

Finanzielles

Baurechtszins

- CHF 250.00 pro m² Landfläche,
verzinst zu 5 %

Beispiel: ein Wohnhaus = 1'200 m² Landfläche
inkl. Umschwung à CHF 250.00 * 5 %
= CHF 15'000.00/Jahr/Haus

Finanzielles

Baurechtszins

- 10 Jahre keine Bezahlung Baurechtszins
 - ab 11. Jahr Zahlung Baurechtszins

Finanzielles

Tiefgaragenplätze und Kellerräumlichkeiten

Erstellungskosten : Anzahl Plätze/Räume

Fragen

Weiteres Vorgehen

- März 2023
Einleitung öffentliches Mitwirkungsverfahren
- Donnerstag, 22. Juni 2023
Gemeindeversammlung (Anpassung Zonenplan)
- Sommer 2023
Submissionsverfahren

Weiteres Vorgehen

- Im Herbst 2023
Genehmigung Regierung
- Abschluss Baurechtsverträge (nach Vorlage
Finanzierungsnachweis)

Weiteres Vorgehen

- **Donnerstag, 23. November 2023**
Gemeindeversammlung (Projekt, Genehmigung Baurechtsverträge und Kreditvorlage für Bau Tiefgarage)

Weiteres Vorgehen

- Frühling 2024 Start Bauprojekte

Terminplanung unter Vorbehalt allfälliger
Einsprachen und/oder anderer Verzögerungen

Pause – Abschluss Informationsteil 1



«Adobe Stock»

Lernen Sie sich kennen



Pause – Abschluss Informationsteil 1

2. Teil der Veranstaltung
für
konkret am Baurecht Interessierte

Teil 2 für Interessierte an einem Baurecht

Damit die Planung konkret weiter gehen kann,
braucht es die Absichtserklärung von
Baurechtsnehmern

Teil 2 für Interessierte an einem Baurecht



VSCHEINUNCHA DA
SILVAPLANA
GEMEINDE SILVAPLANA
www.silvaplana.ch

Chesa Cumünela
Via Maistra 24
CH-7513 Silvaplana
Telefon +41(0)81 838 70 99
f.giovanoli@silvaplana.ch

Projekt Foppas Ost Erstwohnungen im Baurecht

Bedingungen für den Erwerb eines Baurechts im Quartierplangebiet Foppas Ost

Privatpersonen

- Zivilrechtlicher und steuerrechtlicher Wohnsitz mit jährlicher Bestätigung durch das Steueramt
- Vermietung nur möglich mit dem vom Vorstand festgelegten, ortsüblichen Mietzins - Investitionsvolumen (Nachweis Kopie Mietvertrag, Mietzins max. 5% der Investitionskosten)
- Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung (keine bewirtschafteten Zweitwohnungen)
- Regelung der Nutzung durch direkte Erben: Gemäss Art. 14 Bundesgesetz über Zweitwohnungen siziert die Baubewilligungsbehörde auf Gesuch der Eigentümer eine Nutzungsbeschränkung während einer bestimmten Dauer, wenn die Nutzungsbeschränkung infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten werden kann; oder der Eigentümer nachweist, die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und erfolglos nach Personen gesucht zu haben, die die Wohnung gegen angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen
- Regelung der maximalen Wohnungsgrösse, max. 160 m²
- Grundsatz max. 1 Baurechtswohnung in Silvaplana pro Familie; Erwerb möglich, wenn bereits Wohneigentum besteht
- Vorkaufsrecht Baurechtsgeberin bzw. Gemeinde Silvaplana
- Priorität Wohnbaugenossenschaft vor Alleineigentum, wenn zu wenig Nachfrage
- Baugesellschaften müssen sich selber konstituieren

Finanzielles

- Baurechtszins CHF 250.00 pro m² Landfläche, verzinst zu 5 %
- 10 Jahre frei von Baurechtszins
- Effektive Erstellungskosten für durch die Gemeinde realisierten Garagenplätze und Kellerräumlichkeiten
- Anbindung an Seewasserverwärmer möglich (das Projekt wurde im Vorfeld vorgestellt)

Sollten sich mehrere Baugesellschaften für dieselbe Liegenschaft interessieren, wird eine Auslosung unter notarieller Aufsicht durchgeführt, sofern im Gespräch keine Einigung gefunden werden kann.

Absichtserklärung (Letter of Intent) Siehe Rückseite



VSCHEINUNCHA DA
SILVAPLANA
GEMEINDE SILVAPLANA
www.silvaplana.ch

Absichtserklärung (Letter of Intent)

Name, Vorname:

Adresse:

Kontaktdaten (Mail und Telefon):

Anzahl Familienmitglieder:

Anzahl schulpflichtige Kinder:

Wunsch Wohnungsgrösse:

Besteht bereits eine Interessensgemeinschaft?
Wenn ja, mit wem?

Mit dieser Absichtserklärung bestätige ich, dass ich umfassend über das Projekt informiert wurde, mir die Auflagen bekannt und bewusst sind und ich nach wie vor am Erwerb eines Baurechts interessiert bin.

Silvaplana, Unterschrift:

Weiteres Vorgehen

Die Gemeinde leitet das Mitwirkungsverfahren ein (Auflegfrist bis: Sonntag, 30. April 2023). Ende Juni 2023 findet die Gemeindeversammlung (Anpassung Zonenplan) statt. Im Herbst 2023 erwarten wir, dass das Projekt der Regierung zur Genehmigung eingereicht werden kann, so dass die einzelnen Baugesuchsverfahren dann ebenfalls an die Hand genommen werden kann. Projekt- und Kreditgenehmigung an der Gemeindeversammlung am Donnerstag, 23. November 2023; Baubeginn – sofern keine Einsprachen und/oder andere Verzögerung geschehen – im Frühjahr 2024.

GEMEINDEVORSTAND SILVAPLANA

Der Präsident Die Gemeindegeschreiberin
Daniel Bosshard Franzisca Giovanoli

Tragbarkeitsberechnung

Bank finanziert maximal 80 % des Kaufpreises,
bzw. 80 % von Ihrer Belehnungsbasis
(bankinterne Bewertung)

Damit von einem Finanzinstitut die Hypothek
bewilligt wird, sollte die kalkulatorische
Tragbarkeit 35 % bis 40 % nicht übersteigen

Tragbarkeitsberechnung

wir haben für Sie einen Rechner vorbereitet

wird Ihnen per Mail zur Verfügung gestellt

Weiteres Vorgehen

Absichtserklärung unterschrieben bis Samstag, 15. April 2023, einreichen

zweite Foppas-Ost-Versammlung mit konkret Interessierten (gem. Vorlage Absichtserklärung) am Mittwoch, 3. Mai 2023, 19.00 Uhr Schulhaus Silvaplana

Weiteres Vorgehen

Für den Baurechtsvertrag braucht es eine Interessentengemeinschaft, welche sich eigenständig zusammenstellt

ZIEL = spätestens am Mittwoch, 3. Mai 2023 Baugesellschaften (A bis E) konstituieren bzw. definieren

Übersicht Baurechtsparzellen A bis E



Herzlichen Dank für Ihr Interesse

