

Neue Projekte für eine attraktive Zukunft schaffen

Erstwohnungen sind ein rares Gut im Engadin. In der Gemeinde Scuol gibt es erste Projekte, um der Wohnungsnot entgegenzutreten.

von **Fadrina Hofmann**

Wenn die Einheimischen und Saisoniers keine bezahlbaren Wohnungen finden, wird das zu einem gesellschaftlichen und somit zu einem politischen Problem. Die Förderung von Erstwohnungen ist auch ein brisantes Thema in der Gemeinde Scuol. Hier ist der Erstwohnungsmangel akut. «Ich erhalte sehr viele Anrufe mit Anfragen für Erstwohnungen», sagt Reto Barbüda, Leiter Immobilien bei der Gemeinde Scuol. Deswegen will die Gemeinde jetzt handeln.

«Wir haben bereits verschiedene Vorschläge erarbeitet», informiert Gemeindepräsident Christian Fanzun. In einem nächsten Schritt findet Anfang Februar eine Sitzung mit der Planungskommission statt. Diskutiert wird unter anderem, welche Massnahmen ergriffen werden könnten, ohne die lokale Wirtschaft zu blockieren.

Know-how trifft auf Investoren

Während die Politik nach Möglichkeiten sucht, um die Wohnungssituation für Einheimische zu verbessern, gibt es Akteure, die bereits handeln. Im ver-

gangenen Sommer wurde beispielsweise die GS Abitar SA von zwei Firmen gegründet, eine mit Sitz in Ardez, die andere mit Sitz in Zürich. GS Abitar will den Bau von Wohnungs- und Gewerbebauten im Unterengadin fördern. Das Team von Strimer Architects SA bearbeitet Architektur-, Bauleitungs- und Innenarchitekturaufträge. Die Finomics AG ist als Finanzberaterin auf die Implementierung von

Fonds sowie Projektfinanzierungen für den europäischen Kapitalmarkt spezialisiert. Hier trifft also lokales Know-how auf Investoren von ausserhalb des Tals. Dass sich ausgerechnet diese zwei Firmen zusammengetan haben, um der Problematik der Wohnungsnot im Engadin entgegenzutreten, ist kein Zufall. Zülfikâr Güzelgün, CEO und Gründer von Finomics AG, macht bereits seit über 20 Jahren Ferien in Ftan. Hier

hat er auch Architekt Jon Armon Strimer kennengelernt. Im 2020 hat Güzelgün ein Haus aus dem 16. Jahrhundert in Ftan gekauft, das Strimer und sein Team nun umbauen.

Das Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnen für die einkommensschwache Bevölkerung ist gross. «Wir haben eine Möglichkeit gesucht, mit lokalen Personen eine Lösung zu finden», sagt Güzelgün. Die Firma hat für ein erstes Projekt eine Landparzelle in Scuol gekauft. In Prà da Bügl sollen acht Erstwohnungen entstehen. Die Wohnungen sollen laut Vorprojekt vor allem für die unteren zwei Drittel der Haushaltseinkommen der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Damit soll der Wegzug von Familien und jungen Menschen verhindert werden.

Alle müssen mitziehen

«Damit solche Projekte für die Gesellschaft realisiert werden können, müssen alle mitziehen», meint Güzelgün. Die Grundstückbesitzer und Gemeinden stellen ihre Parzellen zu einem angemessenen Preis zur Verfügung. Die Finanzierungspartner berechnen die Finanzierungsparameter aufgrund

von den Kostenmieten und geben günstige Zinskonditionen für eine Hypothek. Die Bauführerschaft realisiert den Bau kosteneffizient und in guter Qualität. «Bezahlbares Wohnen heisst ja nicht billig bauen», betont Güzelgün. Seine Firma holt Investoren ins Boot, die in ein nachhaltiges Projekt investieren möchten. Beim aktuellen Projekt in Scuol ist eine Quersubventionierung geplant, bei der ein Drittel der Wohneinheiten verkauft und zwei Drittel zu bezahlbaren Preisen vermietet werden.

«Wir wollen ein Modell schaffen, wie man langfristig bezahlbaren Wohnraum schaffen könnte», sagt Strimer. Zum Projektportfolio von GS Abitar gehört aber auch die sanfte Renovierung von alten Engadinerhäusern. Diese Projekte sind vor allem für potenzielle Zweitwohnungsbesitzer interessant, denn es sind die finanzstarken Auswärtigen, die sich ein altes Haus mit viel Ausbaupotenzial leisten können. «Ich bin der Ansicht, dass eine Koexistenz möglich und wichtig ist. Vor allem ist es wichtig, im Dorfkern das Alltagsleben zu erhalten», sagt Strimer.



Die Vision: In Prà da Bügl in Scuol sollen acht neue Erstwohnungen entstehen.

Pressebild