

Engadiner Post

POSTA LADINA

Amtliches Publikationsorgan der Region Maloja und der Gemeinden Sils, Silvaplana, St. Moritz, Celerina, Pontresina, Samedan, Bever, La Punt Chamues-ch, Madulain, Zuoz, S-chanf, Zernez und Scuol. Informationsmedium der Regionen Bergell, Oberengadin, Engadina Bassa, Samnaun und Val Müstair.

Magistraglia La FMR ha inscuntrà a quatter magistras e magisters chi sun its d'incuort in pensiu per ün discuors in plüssas parts a reguard lur istorginas ed aventüras dürant 40 ons. Hoz cumpara la terza part. **Pagina 6**

Müstair Cun duos ons retard ha la giuventüna Müstair pudü festagiar in sonda passada il giubileum da 60 ons. La società cun 68 commembras e commembrs ha eir inaugurà lur nouva bindera. **Pagina 7**

Eishockey Nico Gross ist erst 22-jährig, hat aber bereits zwei Schweizer Eishockey-Meistertitel im Palmarès. Am Wochenende präsentierte der Pontresiner den Meisterpokal in der Heimat. **Seite 12**



Schlichten statt urteilen

In Mietsachen haben sowohl Mieter wie auch Vermieter Rechte. Wenn auch nicht immer die gleichen.

Foto: Jon Duschetta

Die EP/PL hat die Problematik des weitgehend fehlenden bezahlbaren Wohnraums in der Region Südbünden im Allgemeinen und des Engadins im Speziellen aufgenommen und mit wiederkehrenden Berichten aus den verschiedensten Blickwinkeln beleuchtet. Die aktuell grassierende Umnutzung bestehender altrechtlicher Wohnungen in frei nutzbare Zweitwohnungen hinterlässt viele Verlierer, vorab auf Mieterseite. Längst nicht alle Fälle kommen dabei ans Tageslicht und finden schon gar

nicht den Weg in die Schlagzeilen, so wie die Massenkündigungen in einer Liegenschaft an der Via Surpunt in St. Moritz-Bad oder eben kürzlich das Beispiel der Chesa Faratscha in Celerina. In beiden Fällen müssen teils langjährige Mieterinnen und Mieter ihre liebgewonnenen Wohnungen verlassen, weil die Vermieter umfassende Sanierungen an den Liegenschaften vornehmen respektive diese zu Luxuswohnungen umbauen wollen. In allen Fällen, der verzweifelten Familie hier und den

Dutzenden Mietparteien da, dient die Schlichtungsbehörde Mietsachen Region Maloja in St. Moritz meist als erste Anlauf- und Beratungsstelle für hilfesuchende, mitunter verzweifelte Mieterinnen und Mieter. Auch wenn sich die regionale Schlichtungsbehörde augenscheinlich und in erster Linie an Mieterinnen und Mieter richtet, so ist das nur ein Teil der Wahrheit. Die paritätisch aus einem neutralen Vermittler und jeweils einem Vertreter der Mieter- und der Vermieterinteressen zusammen-

gesetzte Behörde versucht, Mietstreitigkeiten im beiderseitigen Einverständnis zu regeln, also eine einvernehmliche Einigung zu erzielen. Weshalb also der Obmann der Oberengadiner Schlichtungsbehörde, Rechtsanwalt Diego F. Schwarzenbach, dann von einer gelungenen Einigungsverhandlung spricht, wenn beide Parteien unzufrieden mit deren Ausgang sind, verrät er neben viel Spannendem aus Mieter- und Vermietersicht im grossen Interview in dieser Ausgabe. (jd) **Seiten 4 und 5**

Kritik an den Gemeinden

Drei Gemeinden haben wegen der Wohnungsnot kürzlich eine Planungszone erlassen. Unnötig und schädlich, findet die lokale SVP.

RETO STIFEL

«Die Garantie des privaten Eigentums gehört zu den wichtigsten Aufgaben eines freiheitlich-demokratischen Staates. Die SVP setzt sich national, kanton und regional dafür ein, dass wir Bürger über unsere erworbenen materiellen und ideellen Güter frei verfügen können.» Das hat die Partei in einer Mitteilung letzte Woche geschrieben. Hintergrund: Die Gemeinden Sils und Celerina haben über das Gemeindegebiet eine Planungszone verhängt, Bever hat letzte Woche nachgezogen, allerdings beschränkt sich diese auf eine konkrete Parzelle. Die EP/PL hat in den letzten Wochen mehrfach darüber berichtet. Eine Planungszone ist eine temporäre Bausperre. Vorhaben, die den wesentlichen Zielen – dem Erhalt und der Förderung von Wohnraum für Einheimische – entgegenstehen, dürfen vorderhand nicht realisiert werden. Dass solche Planungszone nicht unumstritten sind, hat sich bereits an den Informationsanlässen in Sils und Celerina gezeigt. Die Medienmitteilung der SVP Oberengadin trägt die Handschrift des auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierten Anwalts Stefan Metzger. Die EP/PL hat mit dem neuen Präsidenten der SVP Oberengadin gesprochen. **Seite 3**

Ün tunnel, l'En ed ün lejet

La Punt-Chamues-ch l'ls prossems ans vain fabriccho a La Punt Chamues-ch: sper l'InnHub immez cumün, vain dal 2023 u dal 2024 eir realiso ün sviamaint da la via chantunela cumprais tunnel. Per trer a nüz sinergias dess la renaturalisaziun da l'En e da la Chamuera avair lö parallelmaing a las lavuors vi dal sviamaint. Ils cumtschets dessan svainir e'ls flüms dessan darcho pudair meandrer libramaing tres las champagnas. Impü dessan ils uschè numnos «Lejets» gnir fabricchos oura scu lejs da fer il bagn. (fmr/cam) **Pagina 7**

Jazz Vibes: Im Dracula Club, auf der Waldlichtung und beim «Aperölen»



Seite 9

Foto: fotoswiss.com, Giancarlo Cattaneo

400 Laufbegeisterte beim härtesten Rennen des Engadins



Seite 10

Foto: Luca Franziscus



20029

9 771661 010004

«Das sind gravierende Eingriffe in das Privateigentum»

Ende letzter Woche hat die SVP Oberengadin gefordert, dass erlassene Planungszone wieder aufgehoben werden. Warum? Und was wäre die Alternative? Die EP/PL hat beim Parteipräsidenten nachgefragt.

RETO STIFEL

Die SVP fordert, dass die drei Gemeinden Sils, Celerina und Bever ihre kürzlich beschlossenen Planungszone wieder aufheben. Ausgerechnet die Partei, die immer wieder die Gemeindeautonomie beschwört.

Stefan Metzger: Die Bundesverfassung schützt die Gemeindeautonomie und die Eigentumsgarantie. Die Gemeinden haben – wie der Bund und die Kantone auch – das Privateigentum zu respektieren und zu schützen. Leider verlieren Behörden, also Regierungen, Gemeindevorstände und die Verwaltung mit ihrer Verwaltungswut, aber auch Parlamentarier mit ihrer Gesetzgebungswut immer mehr ganz grundsätzlich in diesem Bereich den Respekt am Privateigentum und an dem, was sich jeder Bürger erwirtschaftet hat. Der Staat enteignet still und schleichend, und das entschädigungslos.

Sils und Celerina haben die Planungszone vor allem erlassen, damit unerwünschte Entwicklungen wie beispielsweise der Verkauf der Chesa Faratscha in Celerina verhindert werden können. Die Gemeinden wollen damit Zeit gewinnen und in einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung nach Lösungen suchen. Was spricht dagegen?

Planungszone sind gravierende Eingriffe in das Privateigentum. Sie sollten deshalb sehr zurückhaltend und nur für eine kurze Zeitspanne erlassen werden. Planungszone werden sehr oft sogar mehrfach verlängert. Sie bestehen dann viele Jahre, ohne dass man sich mit einem raschen Resultat gegen diesen Grundrechtseingriff wehren kann, weil auch die Regierung sowie das kantonale Verwaltungs- und das Bundesgericht viele Jahre brauchen, um eine Planungsbeschwerde gegen die Planungszone oder eine gerichtliche Beschwerde gegen die Unterstellung eines Bauprojekts unter eine Planungszone abzuhandeln, worin die Planungszone faktisch sehr lange weiter besteht.

Eine Planungszone kann auch dazu führen, dass Umnutzungen vorerst nicht möglich sind und auch die Mieterinnen und Mieter Zeit gewinnen.

Die Leerkündigung von Mietwohnungen erfolgt nach den Regeln des privaten Mietrechts. Dieses gewährt insbesondere bei angespannten Markt-



«Der Staat enteignet still und schleichend, und das entschädigungslos», sagt Fachanwalt Stefan Metzger. Als Präsident der SVP Oberengadin möchte er, dass Sils, Celerina und Bever ihre Planungszone wieder aufheben. Archivfoto: Daniel Zaugg

verhältnissen gute Möglichkeiten, um Mieter zu schützen, sei es vor missbräuchlichen Kündigungen, sei es mit Mieterstreckungsmöglichkeiten über mehrere Jahre, sei es durch Anfechtungsmöglichkeiten beim Anfangsmietzins oder bei Mietzinserhöhungen. Die regionale Mietslichtungsbehörde und das Regionalgericht kennen die regionalen Verhältnisse gut. Es ist ein einfaches, rasches Verfahren vorgeschrieben.

Kurzum: Das Privateigentum an Grundstücken soll doch nicht über öffentlich-rechtliche Eingriffsverwaltung und partizipative Verfahren verhandelt werden. Das ist Umverteilungspolitik. Hingegen besteht im Verhältnis Vermieter und Mieter wie dargelegt heute ein sehr gut ausgebauter Schutz zugunsten des Mieters. Er wird – sofern er im Einzelfall berechtigt ist – auch vom Staat, nämlich der dritten Staatsgewalt, den Gerichten gewährt.

Sie setzten sich dafür ein, dass in altrechtliches Wohneigentum, welches von Einheimischen bewohnt wird, nicht gesetzlich eingegriffen werden darf. In solches von Zweiteimischen aber schon?

Die SVP wehrt sich generell gegen staatliche Eingriffe in das private Eigentum.

Die SVP propagiert die Förderung des freien Marktes. Hat sich in den letzten Jahren nicht gezeigt, dass genau das

nicht funktioniert? Ein knappes Angebot trifft auf eine enorme Nachfrage. Ergo gehen die Preise durch die Decke.

Es herrscht Inflation. Die Energiekosten explodieren. Die Einwanderung wird nicht gestoppt. Das macht den Wohnraum bereits knapp und die Wohnkosten teuer. Kommt die Regulierung hinzu: Der Verfassungsartikel Zweitwohnungsbauverbot ist von den Initianten, das Zweitwohnungsgesetz des Bundes ist vom Parlament schlecht formuliert worden.

Und es kommt die Bürokratie hinzu: Ein Baugesuch muss heute in nicht wenigen Gemeinden durch folgende Gremien gehen: Bauamt, Baukommission, Geschäftsleitung und Gemeindevorstand – sogar ein Jahr. Gemeinden sind heute nicht mehr in der Lage, eigenes Personal oder sogar Drittanbieter zu halten und zu finden, die in technischer und in verfahrensrechtlicher Hinsicht ohne zusätzliche externe Hilfe selbst Baugesuche ohne Einsprachen wirklich effizient abarbeiten können. Erfolge Einsprachen, was in einem Rechtsstaat möglich sein muss, haben die Baubehörden nicht die Hände zu verwerfen. Vielmehr sind auch Einsprachen zügig zu behandeln. Das gilt auch

für spätere Gerichtsverfahren. Hier besteht – was die zeitliche Dauer betrifft – beim Verwaltungsgericht von Graubünden Verbesserungsbedarf.

Weiter fordert Ihre Partei, dass neues Bauland geschaffen werden soll. Wie soll das geschehen vor dem Hintergrund des nationalen Raumplanungsgesetzes, gemäss welchem der überwiegende Teil der Engadiner Gemeinden sogar ausgedient werden muss?

Die regionalen und kommunalen Behörden müssen hart und fachlich kompetent gegenüber der Kantonsregierung und der Kantonsverwaltung auftreten. Politische und persönliche Rücksichtnahme unserer Behörden in Chur sind völlig fehl am Platz.

Bauland ist im Oberengadin zwar knapp, aber durchaus noch vorhanden. Das hat unlängst nicht nur die Expertise zuhanden der Präsidentenkonferenz bewiesen, sondern das wird ja durch den Umstand belegt, dass der Kanton Aussonnungen verlangt. Solange diese noch nicht erfolgt sind – wogegen man sich wehren kann und muss – kann in diesen Baugebieten gebaut werden. Chur kann und darf das nicht verhindern. Deshalb gehören ja auch Planungszone sofort abgeschafft. Diese bergen zudem die Gefahr von verfassungswidrigen Ungleichbehandlungen. Ein Baulustiger mit guten Beziehungen zum Vorstand erhält die

Baubewilligung. Ein solcher mit weniger guten Beziehungen läuft Gefahr, die Bewilligung durch Unterstellung unter die Planungszone nicht zu bekommen. Das ist schwer nachweis- und damit schwer verfolgbar und mit hohem Risiko verbunden. Aber dieses Phänomen gibt es durchaus, auch wenn es natürlich behördlicherseits verneint wird.

Sie geissen die staatliche Regulierung, die in der Vergangenheit immer wieder zu teurem Wohnraum geführt habe, in der gleichen Mitteilung aber schlagen Sie vor, dass der Staat die von der Wohnungsnot schwer getroffenen Personen unbürokratisch unterstützen soll. Das ist doch ein Widerspruch? Überhaupt nicht.

Wie genau soll denn diese Unterstützung geschehen?

Nicht durch raumplanerische Massnahmen. Bis diese – teuer – erfolgt sind und bis der Wohnraum erstellt ist, vergehen sieben bis zehn Jahre oder noch mehr. Dann besteht mit einiger Sicherheit keine angespannte Mietwohnungssituation mehr; und die heute Betroffenen nützt das nichts.

Unbürokratische Hilfe erfolgt durch den Staat, indem man Betroffene in angespannten Mietwohnsituationen bei der Suche von Mietwohnraum hilft, sie über tiefere Steuern und Steuererlasse und generell mit weniger Gebühren belastet; gerade in der aktuellen Zeit. Und die Baubehörden der Gemeinden müssen die Privatpersonen und Unternehmen in ihren Bauvorhaben über eine professionellere und vor allem viel zügigere Verfahrensabwicklung unterstützen. Die Bauämter müssen das Verfahren fachlich und technisch von A bis Z beherrschen.

Die Kompetenz für die Erteilung von Baubewilligungen könnte an einen Vorstandsausschuss oder – was noch besser wäre – sogar auf die Verwaltungsbehörde, auf den Leiter des Bauamtes delegiert werden. Das kantonale Recht gibt den Gemeinden diese Gesetzgebungskompetenz. Im kommunalen Steuerrecht ist das bereits realisiert. Mit etwas politischem Willen könnten die Gemeinden diese kommunale Gesetzgebungsänderung rasch einführen. Solche Massnahmen führen zu einer zügigeren Baulandmobilisierung.

Kurz: Ist die SVP der Meinung, dass es im Oberengadin das Problem der Wohnungsnot gibt?

Es gibt zur Zeit eine angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Ursache hierfür wurde dargelegt.

Stefan Metzger ist Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht. Er ist neu Präsident der SVP Oberengadin und in diesem Frühjahr als Grossrat gewählt worden.

Schriftstellerin Erica Pedretti ist 92-jährig gestorben

Celerina Die Schriftstellerin und bildende Künstlerin Erica Pedretti ist am 14. Juli 92-jährig in Tenna verstorben, vermeldet das Bündner Kunstmuseum in Chur. Erica Pedretti (geb. am 25. Februar 1930 in Sternberg, Nordmähren, Tschechische Republik) veröffentlichte 1970 ihr erstes Buch «Harmloses, bitte» bei Suhrkamp in Frankfurt am Main. In ihren Erzählungen und Romanen ist das Fremdsein und die Heimatlosigkeit ein Leitthema. Sie erhielt zahlreiche Literaturpreise, so unter anderem 1984 den Ingeborg-Bachmann-Preis für ihren Text «Das Modell und der Maler», der ihr für den 1986 erschienenen Roman «Valerie oder das unerzogene Auge» Grundlage war. 1999 erhielt Erica Pedretti den Bündner Kulturpreis. 2013



Erica Pedretti in ihrem Haus in Celerina.

Foto: z. Vfg

wurde ihr schriftstellerisches Gesamtwerk mit den Schweizer Literaturpreis geehrt. Erica Pedretti war seit 1971 Mitglied der Gruppe Olten und seit 1988 Mitglied der Deutschen Akademie für Sprache und Dichtung in Darmstadt.

Pedretti kam als 15-Jährige in die Schweiz. An der Schule für Gestaltung in Zürich besuchte sie die Fachklasse für Silberschmiede. Hier lernte sie ihren späteren Mann, den Künstler Gian Pedretti kennen. Nach einem Aufenthalt in New York, wo sie als Gold- und Silberschmiedin arbeitete, kehrte sie 1952 in die Schweiz zurück und heiratete Gian Pedretti, mit dem sie fünf Kinder hat. Das Paar lebte neben vielen Auslandsaufenthalten, die mit Lehraufträgen oder Schreibstipendien verbun-

den waren, abwechselnd in Celerina und in La Neuveville am Bielersee.

Neben ihrer schriftstellerischen Tätigkeit schuf Erica Pedretti ein umfangreiches bildnerisches Œuvre, das sie regelmässig in Gruppen- und Einzelausstellungen präsentierte, zuletzt 2019/2020 in einer grossen Retrospektive im Neuen Museum Biel und im Bündner Kunstmuseum Chur. Obwohl Pedretti beide Tätigkeiten als eigenständige künstlerische Ausdrucksformen verstand, kombinierte sie Schrift und Bild in ihren Werken. Ihre Flügelskulpturen, Objekte und Zeichnungen zeigen ein labiles Gleichgewicht und eine feine Zerbrechlichkeit. Es sind diese Verletzlichkeiten des Entrissen-Seins, die letztlich das literarische und das bildnerische Werk verbinden. (pd)