



Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 3/2009

152.13

Postulat BDP-Fraktion

gegen den geplanten Neubau eines kantonalen Verwaltungs- zentrums

Antrag

Das Postulat sei abzulehnen.

Begründung

1. Ausgangslage

Die Forderungen des Postulats zielen auf die teilweise bereits umgesetzte Immobilienstrategie des Kantons (vgl. Regierungsprogramm 2009 - 2012), im Gebiet Chur West/Kalchbühl ein kantonales Verwaltungszentrum zu erstellen. Die Reorganisation der kantonalen Verwaltung erfordert neue Raumkonzepte, welche im Rahmen der eigens dafür entwickelten Immobilienstrategie realisiert werden sollen.

Die im Postulat geäußerte Auffassung, bei einer Zentralisierung der kantonalen Verwaltung an der Ringstrasse sowie der Realisierung der Überbauung Chur West werde die Innenstadt zur Brache und es entstehe aufgrund der Leerstände eine Wettbewerbsverzerrung, wird vom Stadtrat nicht geteilt. Für den Bau des Verwaltungszentrums spricht zudem, dass auf dem Platz Chur erhebliche Investitionen ausgelöst werden und sämtliche Arbeitsplätze erhalten bleiben.

2. Städtebauliche Entwicklung

In seiner Botschaft zum Einkaufs- und Gewerbecenter „City West“, Verkauf der städtischen Parzelle Nr. 1838 (Nr. 32/2008), legte der Stadtrat seine Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung des Gebiets Chur West dar. Durch eine gezielte Steuerung der Ansiedlung von



Verkaufs- und Dienstleistungsunternehmungen soll eine Strukturverbesserung erfolgen. Im Einzelnen:

- Synergien zwischen Arbeiten, Einkaufen, Dienstleistungen und Wohnen werden zur Zentrumsbildung genutzt;
- Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen hervorrufen, werden in der Nähe der Autobahnanschlüsse konzentriert.

Im Hinblick auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung Churs und die beschränkten Kapazitäten der Innenstadt soll in Chur West ein zweites städtisches Zentrum entstehen und die schrittweise Umnutzung von zum Teil wenig genutzten Arbeits- in zentrumsnahe Wohngebiete unterstützt werden (vgl. Urnenbotschaft zur Gesamtrevision Stadtplanung, Paket 2, S. 6). Der Stadtrat ist der Ansicht, dass von dieser Aufwertung auch die Innenstadt profitieren wird.

Die Strategie des Kantons, Verwaltungseinheiten zusammenzufassen und die Büroraumnutzung zu optimieren, wurde bereits in der 2006 abgeschlossenen Stadtplanungsrevision berücksichtigt. Die Parzelle Nr. 1513 an der Rohanstrasse wurde auf Antrag des kantonalen Hochbauamts in der dreigeschossigen Wohnzone W3 belassen. Ebenfalls auf Antrag des Kantons wurden die Parzellen Nrn. 253 und 286 nördlich der Loëstrasse sowie Nr. 251 und Nr. 1693 südlich der Loëstrasse von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) in die viergeschossige Wohnzone W4 bzw. die zweigeschossige Wohnzone W2 umgezont. Diese Massnahmen unterstreichen die Absicht, diese Liegenschaften wieder einer Wohnnutzung zuzuführen; Standorte, die dazu auch besser geeignet sind.

3. Umwandlung von Büroräumlichkeiten in Wohnobjekte

Durch die frei werdenden Büroräumlichkeiten werden grosszügige Wohnflächen an zum Teil bester Lage im Zentrum geschaffen. Die Mehrzahl der heute durch den Kanton gemieteten Räumlichkeiten eignet sich besser für eine Wohn- statt wie aktuell für eine Büronutzung. Sie liegen in der Regel an zentraler Lage abseits der Haupteerschliessungskorridore in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten (Quader, Halde).

Hinzu kommt, dass die heute an diesen Standorten bestehenden Büronutzungen häufig in Konflikt zu den gewachsenen und im Zonenplan ausgewiesenen Wohnnutzungen stehen. Namentlich die Zu- und Wegfahrten von Arbeitnehmenden und Kundschaft sowie der ruhende Verkehr führen zu Konflikten. Die geplante Nutzungsänderung wird sowohl die Verkehrsbelastung der Quartierstrassen senken als auch die jeweilige Parkplatzsituation verbessern. Diese Entwicklung wird wesentlich zur Attraktivitätssteigerung des Wohnstandorts in zentrumsnahen Gebieten beitragen.



4. Frei werdende Büroflächen in Miete

Von den nicht mehr gemieteten Objekten stehen je eines im Eigentum der kantonalen Pensionskasse und der Gebäudeversicherung Graubünden. Beide Anstalten bewirtschaften ihre Liegenschaften nach den Grundsätzen eines kosteneffizienten Immobilienmanagements; deren Mieten werden nicht subventioniert. Dies bedeutet, dass nach Abzug der Unterhalts- und Betriebskosten eine Verzinsung des investierten Kapitals und eine Rendite erwartet werden. Marktkonforme Mieten sind deshalb die Regel. Die im Postulat beschriebene Gefahr einer Verzerrung des „Vermieterwettbewerbs“ ist damit nicht zu erwarten.

Durch die Zentralisierung der kantonalen Verwaltung kommen auch frei werdende Büroflächen, die im Eigentum von Banken, Versicherungen oder privaten Vermietern stehen, auf den Immobilienmarkt. Unbefristete Mietverträge werden im Hinblick auf die Umsetzung der Immobilienstrategie teilweise jeweils um ein Jahr verlängert und befristete Mietverträge laufen zu unterschiedlichen Zeitpunkten aus. Es wird somit eine gestaffelte Rückgabe der Mietobjekte erfolgen, wobei punktuelle bzw. zeitlich unbestimmte Leerstände nicht auszuschliessen sind.

Der Stadtrat erachtet die Situation bei der Vermietbarkeit der Büroflächen insgesamt nicht als kritisch. Sie kann längerfristig auch als Chance angesehen werden. Hinzu kommt, dass Eingriffe in die Marktmechanismen in den wenigsten Fällen die erhoffte Wirkung erzielen.

5. Verkauf der kantonseigenen Liegenschaften

Im Grossratsprotokoll vom Dezember 2008 (S. 382 ff.) äusserte sich Regierungsrat Stefan Engler dahingehend, dass der Kanton die Absicht habe, nicht mehr benötigte Liegenschaften, die im Eigentum des Kantons stehen, zu veräussern. Er sei sich bewusst, dass das eine nicht ganz einfache Aufgabe sein werde. Es gehe darum, diese Verkäufe so zu bewältigen, dass der Immobilienmarkt der Stadt nicht völlig durcheinander gerate. Deshalb seien die Verkäufe gestaffelt vorzunehmen.

6. Zusammenhang mit Rückkauf von Land des Bundes auf dem Rossboden

Im Jahre 1947 verkauften der Kanton und die Stadt das Gebiet rund um das heutige Kasernenareal sowie Flächen auf dem Rossboden an den Bund. Im Vertrag liessen sich die Veräusserer ein Rückkaufsrecht aller oder auch einzelner Parzellen einräumen (Kanton 2/5, Stadt 3/5).



In verschiedenen Sitzungen einigten sich das Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), der Kanton und die Stadt, dass der Bund grundsätzlich bereit ist, die nicht mehr genutzten Flächen unter bestimmten Bedingungen frei zu geben. Eine dieser Bedingungen lautet, dass die gesamte zur Verfügung stehende Fläche entsprechend ihrer zukünftigen Nutzung eingezont wird. Die andere lautet, dass der Kanton zu Gunsten des Bundes auf sein Miteigentum von 2/5 an der Rossbodenstrasse verzichtet. Finden die Umzonung der Parzelle Nr. 11960 an der Ringstrasse und/oder der Parzelle Nr. 11959 an der Rossbodenstrasse nicht statt, fällt die Eigentumsübertragung aller Parzellen dahin. Die Gewinnung von dringend benötigtem Gewerbeland ist also untrennbar mit der Umzonung des Bodens verbunden, auf welchem der Kanton sein neues Verwaltungsgebäude errichten will.

Aus diesen Gründen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, das Postulat abzulehnen.

Chur, 2. Februar 2009

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Auszug Grossratsprotokoll Dezember 2008
- Botschaft Einkaufs- und Gewerbecenter „City West“, Verkauf der städtischen Parzelle Nr. 1838 (Nr. 32/2008)
- Urnenbotschaft vom 26. November 2006 zur Gesamtrevision Stadtplanung, Paket 2
- Regierungsprogramm 2009 - 2012
- Regierungsmitteilung vom 21. Mai 2008

BDP Chur
Fraktion
11.12.2008

Postulat gegen den geplanten Neubau eines kantonalen Verwaltungszentrums

Gemäss einer Mitteilung der Standeskanzlei Graubünden setzt die Immobilienstrategie des Kantons auf starke regionale Zentren. Unter dem Projektnamen "Sinergia" soll die Umsetzung der Immobilienstrategie für den Standort Chur realisiert werden.

Auf dem Platz Chur sind die fünf Departemente der Bündner Verwaltung an 44 Standorten verstreut.

Ein Grossteil der in Chur tätigen Verwaltung soll in einem neu zu erstellenden Verwaltungskomplex auf dem Kasernenareal mit rund 725 Arbeitsplätzen zusammengefasst werden. Durch die Zusammenfassung der Verwaltungseinheiten und eine Optimierung der Büroräumnutzung sollen auf dem Platz Chur die Grundlagen geschaffen werden für Synergienutzungen, Flexibilität, verbesserte Zusammenarbeit und erhöhten Kundennutzen. Ein wesentliches Ziel der Umsetzung der Strategie am Standort Chur ist die nachhaltige Senkung der Raumkosten um rund 2 Millionen Franken.

Gegen die Kostenoptimierung des Kantons wäre grundsätzlich ja nichts einzuwenden, wenn nicht die Churer die Zeche allein bezahlen müssten.

Wird dieses Vorhaben realisiert, führt dies in Chur zu einer Immobilienkrise. 725 Arbeitsplätze à 25m² ergeben neue Flächen von 18'125 m², was eher untertrieben ist, da Verkehrsflächen, Sitzungszimmer, Aufenthaltsräume dabei noch nicht berücksichtigt sind.

Kommt noch die Überbauung Chur West dazu, braucht es nicht viel Phantasie um sich die Konsequenzen vorzustellen. Die Innenstadt wird zur Brache, denn der Exodus der kantonalen Verwaltung führt zu unverantwortlichen Leerständen in bestehenden Bürogebäuden im Zentrum. Kommt hinzu, dass die Folgen der aufgegebenen Büroflächen durch den Umzug von Mietern in die frei werdenden, günstigen kantonalen Liegenschaften zulasten der damit indirekt betroffenen privaten Vermieter gehen, die nicht auf die günstige Finanzierung durch die Pensionskasse, Zwangsversicherte (Gebäudeversicherung) oder den Steuerzahler (Kanton) zurückgreifen können. Der Vermieterwettbewerb wird in unfairer Weise verfälscht. Die privaten Vermieter wären die absoluten Verlierer dieses Vorhabens des Kantons. Die nachteiligen Folgen haben aber auch die Stadt und die Bevölkerung zu tragen.

Nachdem in Chur kein Mangel an Büroraum besteht, ganz im Gegenteil, ist das Vorhaben des Kantons nicht im Interesse der Stadt und deren Bevölkerung.

Der Stadtrat wird deshalb beauftragt.

1. Beim Kanton vorstellig zu werden und daraufhin zu wirken, dass das Vorhaben für den Bau eines zentralen Verwaltungskomplexes auf dem Kasernenareal fallen gelassen wird.
2. Massnahmen aufzuzeigen, wie der drohenden Immobilienkrise im Bereich der Geschäftsräumlichkeiten entgegengewirkt werden kann, wenn das Vorhaben des Kantons trotzdem verwirklicht wird.
3. Massnahmen aufzuzeigen, wie der Verzerrung des Vermieterwettbewerbs entgegengewirkt werden kann, wenn die heute von der Verwaltung belegten Büroflächen im Eigentum des Kantons, der Pensionskasse oder der Gebäudeversicherungsgesellschaft frei werden.

BDP Fraktion

Reto A. Lardelli