



## **Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat**

109035 / 634.15

### **Auftrag BDP-Fraktion und Mitunterzeichnende**

betreffend

### **"WSC Wohnungen dem Mittelstand"**

#### **Antrag**

Der Auftrag sei abzulehnen.

#### **Begründung**

##### **1. Ausgangslage**

Die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) wurde im Jahre 1956 als Wohnbaugenossenschaft Arbeiterwohnungen durch Private gegründet. 1974 übernahm die Stadt sämtliche Anteilsscheine. Die WSC ist gemäss den Statuten vom 23. September 1997 eine privatrechtlich organisierte Genossenschaft, welche im 100 %igen Besitz der Stadt ist. Die Genossenschaft bezweckt gemäss Art. 2 der Statuten den Kauf, die Überbauung, den Verkauf sowie die Verwaltung von Immobilien. Die WSC finanziert ihre Bauvorhaben in der Regel über Darlehen, führt eine eigene Rechnung und wird durch die städtische Finanzkontrolle revidiert. Das Portefeuille der WSC umfasst Liegenschaften zu einem Bilanzwert per 31. Dezember 2015 von 26.8 Mio. Franken. Der Vorstand der WSC besteht aus den Stadtratsmitgliedern, dem Stadtschreiber als Aktuar und dem Abteilungsleiter Immobilien & Bewirtschaftung als Kassier.

Die sich in finanziellen Schwierigkeiten befindende Wohnbaugenossenschaft Arbeiterwohnungen wurde ohne ausdrücklich gesetzliche Grundlage im Jahr 1974 von der Stadt übernommen. 1994 wurde der Name in Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)





geändert. Erst die Stadtverfassung, die am 1. Juli 2005 in Kraft getreten ist, enthält für Auslagerungen und Beteiligungen einen Grundsatzartikel. Art. 5 Abs. 2 sieht vor, dass bei Auslagerungen und Beteiligungen die Aufsicht durch den Stadtrat, eine angemessene Mitwirkung des Gemeinderates und der Rechtsschutz sichergestellt sein müssen. Diese Bestimmung hat jedoch nicht zur Folge, dass rückwirkend für bereits bestehende, von der Stadt beherrschte juristische Personen (wie die WSC) neue rechtliche Grundlagen geschaffen werden müssten. Einzig bei zukünftigen Auslagerungen, also nach dem 1. Juli 2005, ist Art. 5 Abs. 2 Stadtverfassung Rechnung zu tragen. Beispielhaft kann dazu auf das IBC-Gesetz verwiesen werden. Darin sind sowohl die Aufsicht durch den Stadtrat, eine Mitwirkung des Gemeinderates und der Rechtsschutz geregelt.

Eine vermehrte Einflussnahme durch den Gemeinderat auf von der Stadt beherrschte Unternehmungen fand vor dem Churer Stimmvolk kein Gehör, denn es lehnte am 30. November 2008 das ihm unterbreitete "Gesetz über die Ausübung von Rechten bei externen Leistungserbringern" klar ab.

## **2. Mietverhältnisse**

Die Einflussnahme des Gemeinderates auf die WSC beschränkt sich bisher auf die Kenntnisnahme von Strategie, Geschäftsgang und Jahresrechnung jeweils in der Junisitzung. Mit dem vorliegenden Auftrag soll der Gemeinderat aktiv auf die Vermietungspolitik und damit operativ auf die WSC einwirken, ein Ansinnen, das der Stadtrat als nicht stufengerecht ablehnt. Massgebend für den Vorstand der WSC ist seine Strategie. Gemäss derselben ist die WSC ein Anlage- und Investitionsunternehmen der Stadt, welches in verschiedener Hinsicht zum Wohle der Stadt und ihrer Bevölkerung beiträgt. Sie soll einerseits einen Gewinn zugunsten der Stadtkasse erwirtschaften, aber auch bezahlbaren Wohnraum für mittelständische Familien und solche mit niedrigem Einkommen bereitstellen. Im Monat März 2016 findet der Spatenstich für die Überbauung des Areals der alten Kunsteisbahn (alte KEB) mit sechs Mehrfamilienhäusern statt; in zweien der Häuser wird kostengünstiger Wohnraum geschaffen.

Der Auftrag ist aber auch deshalb abzulehnen, weil die WSC in ihrer aktuellen Vermietungspraxis der Stossrichtung des Auftrags bereits Rechnung trägt. Die WSC verfügt sowohl über günstige als auch über etwas teurere Wohnungen, weshalb bei der Vermietung individuell vorgegangen wird. Bei den Wohnungsvergaben wird, wo immer möglich, Familien und Pensionierten gegenüber besser verdienenden Alleinstehenden oder Paaren der Vorzug gegeben. Ein Grossteil des bestehenden Wohnungsangebots der WSC richtet sich tendenziell eher an Menschen des unteren Mittelstands. Diesem Umstand



trägt die Verwaltung der WSC bei ihren Vermietungen voll und ganz Rechnung. Die aktuelle flexible Vergabepaxis der WSC wird dem heterogenen Wohnungsmix sowie auch allfälligen Marktschwankungen gerecht.

Aus den erwähnten Gründen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, den Auftrag abzulehnen.

Chur, 15. März 2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

**Aktenauflage**

- Handelsregisterauszug WSC
- Statuten WSC
- "Vision, Mission, Leitbild, Strategie" WSC 2013 - 2017
- Botschaft an das Churer Stimmvolk für die Abstimmung vom 30. November 2008



**Stadt Chur**

Eingereicht anlässlich der  
Gemeinderatssitzung vom

17.12.15

Markus Frauenfelder, Stadtschreiber

## **Auftrag BDP „WSC Wohnungen dem Mittelstand“**

Die Stadt Chur hat über die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) in den letzten Jahren vermehrt und aktiv zahlbaren Wohnraum in Chur geschaffen. Auch für die Überbauung auf dem Areal der alten KEB hat der Stadtrat angekündigt, dass das Anliegen des zahlbaren Wohnraumes angemessene Berücksichtigung findet. Diese Bemühungen sind grundsätzlich zu begrüßen. Anliegen für zahlbaren Wohnraum wurden vom Gemeinderat zuletzt verschiedentlich bestätigt. Die Bereitstellung von zahlbarem Wohnraum alleine hilft dem Wohnungssuchenden jedoch nicht, sofern die Wohnungen nicht nach im Grundsatz definierten Kriterien an eine Zielgruppe abgegeben wird. In anderen Städten kam zum Vorschein, dass Genossenschaftswohnungen gerade nicht von der Zielgruppe (in der Regel mittelständische Familien und Rentner), sondern zum Teil gar von Politikern oder gut situierten Einzel- oder Doppelverdienerhaushalten besetzt wurden.

Die Stadt Chur – faktisch jedoch auch die Departementsvorsteher der Departemente I und III sowie der Stadtschreiber als Vorstand der WSC - hat als 100%-ige Eigentümerin der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) Einfluss auf die Vergabe von zahlbarem Wohnraum und sollte darauf achten, dass Wohnungen bei Neuvergaben und Mieterwechseln – sofern möglich – künftig an eine zu definierende Zielgruppe abzugeben sind. Aus Sicht der BDP Gemeinderatsfraktion sollten auf jeden Fall Familien und Pensionierte Teil dieser Zielgruppe sein. Ziel des Auftrages ist explizit nicht, das Überprüfen und Bewirtschaften der aktuellen Mieterstruktur. Es handelt sich um eine perspektivische Verfolgung des Zieles mit Blick in die Zukunft.

Der Stadtrat hat im Sinne der Stadt Chur als Eigentümerin dergestalt auf die WSC und den Vorstand derselben Einfluss zu nehmen, dass:

1. Die WSC eine verbindliche Vergabepolitik für Wohnungen erlässt.
2. Die Vergabepolitik als Zielgruppe mittelständische Familien und Pensionierte beinhaltet.
3. Sofern es bereits Vergaberichtlinien gibt, diese im Hinblick auf die Stossrichtung des Auftrages zu überprüfen.
4. Dem Gemeinderat die erlassene oder angepasste Vergabepolitik bis spätestens zum Erstbezug der ersten Einheit der Überbauung des KEB Areales sowie spätere Anpassungen jeweils zur Kenntnis vorgelegt werden.

Chur, den 16. Dezember 2015

Oliver Hohl, Fraktionspräsident der BDP Gemeinderatsfraktion

Martha Widmer, BDP Gemeinderätin

Susanne von Rechenberg, BDP Gemeinderätin



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Auftrag

Interpellation

Titel WSC Wohnungen im Mittelstand

Erstunterzeichnende/r (ankreuzen)

	Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
<input type="checkbox"/>	Cahannes Romano	CVP		
<input type="checkbox"/>	Cavegn Hänni Rita	SP	✓	
<input type="checkbox"/>	Cortesi Mario, Ing. HTL/BWI NDS	SVP		
<input type="checkbox"/>	Decurtins Guido	SP		
<input type="checkbox"/>	Durisch Christian	SVP		
<input type="checkbox"/>	Gartmann-Albin Tina	SP		T. G. - Albin
<input type="checkbox"/>	Grass Stefan, Ing. HTL	SP	Sten	
<input checked="" type="checkbox"/>	Hohl Oliver	BDP		
<input type="checkbox"/>	Infanger Dominik, Dr. iur.	FDP		
<input type="checkbox"/>	Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP		
<input type="checkbox"/>	Maissen Carla, Dr. med.	CVP		C. Maissen
<input type="checkbox"/>	Mazzetta Anita	Freie Liste Verda		
<input type="checkbox"/>	Meier Adrian J.	Freie Liste Verda		A. Meier
<input type="checkbox"/>	Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP		
<input type="checkbox"/>	Mengiardi Andri, Dr. iur.	FDP		
<input type="checkbox"/>	Meuli Hans Martin, Dr.	FDP		
<input type="checkbox"/>	Nay Beath	SVP		
<input type="checkbox"/>	Sala Giancarlo, Dr. phil.	CVP		
<input type="checkbox"/>	Trepp Michael	Freie Liste Verda		
<input checked="" type="checkbox"/>	von Rechenberg Susanne	BDP		
<input checked="" type="checkbox"/>	Widmer-Spreiter Martha	BDP		

Datum: 17.12.2015