



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

119342 / 634.15

**Auftrag**                      **Oliver Hohl und Mitunterzeichnende**

zur

## **Schaffung eines WSC-Gesetzes**

### **Antrag**

Der Auftrag sei abzulehnen.

### **Begründung**

#### **1. Ausgangslage**

Gemäss Art. 5 Stadtverfassung (RB 111) kann die Stadt die Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben auf juristische Personen übertragen, sofern dies im öffentlichen Interesse liegt. Dabei muss unter anderem eine angemessene Mitwirkung des Gemeinderates sichergestellt sein. Diese Verfassungsbestimmung bildete Anlass und Grundlage für das "Gesetz über die Ausübung von Rechten bei externen Leistungserbringern", welches an der Volksabstimmung vom 30. November 2008 abgelehnt wurde. Darüber hinaus ging es dem Gemeinderat auch darum, seiner Aufgabe als Oberaufsichtsorgan über die gesamte Stadtverwaltung nachzukommen (Art. 25 lit. a Stadtverfassung).

Das (abgelehnte) Gesetz unterschied zwischen Mehrheits- und Minderheitsbeteiligungen. Bei ersteren hätte der Gemeinderat über weitreichendere Einflussmöglichkeiten auf die betreffenden Leistungserbringer verfügt, bei letzteren ging es primär um Informationspflichten des Stadtrates gegenüber dem Gemeinderat.





## **2. Schaffung eines Gesetzes für die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)**

Im Auftrag wird argumentiert, bei der Schaffung des (abgelehnten) Gesetzes habe die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) im Vordergrund gestanden, die Ablehnung an der Volksabstimmung sei aber aus anderen Gründen erfolgt. Die Bedeutung der WSC habe sich seither aber erhöht, und dem Gemeinderat fehle aktuell die Handhabe, um Druck auf den Vorstand der WSC, etwa im Bereich der Abgeltung an die Stadt, auszuüben. Ein schlankes WSC-Gesetz solle zu mehr Einfluss des Gemeinderates auf die WSC führen.

## **3. Entwicklung der WSC**

Seit der Übernahme des Vorstands der WSC durch den amtierenden Stadtrat am 1. Januar 2013 hat sich die städtische Immobiliengesellschaft stark entwickelt. Der neue Vorstand erarbeitete erstmals in der Geschichte der WSC eine Strategie ("Vision - Mission - Leitbild"), die auch dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme unterbreitet wurde. Darin werden die Hauptziele der WSC wie folgt genannt:

- Erwirtschaftung eines Gewinnes, der anteilmässig und angemessen der Stadt Chur zugutekommt;
- Die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum;
- Die Sicherstellung von günstigem Wohnraum für Familien mit niedrigem Einkommen;
- Investition in Büro- und Gewerberaum, welcher der Stadt zugutekommt;
- Die Sicherung von Land von strategischer Bedeutung für die Stadt Chur.

In sämtlichen der genannten Bereiche hat der Vorstand seither Akzente gesetzt. Bereits vor diesem Strategiepapier ist die WSC in die Dienste der Stadt gestellt worden. An der Volksabstimmung vom 19. Oktober 2003 wurden eine Bürgschaft im Umfang von 10 Mio. Franken sowie die Zahlung der jährlich wiederkehrenden Mietkosten für das Stadthaus von 768'000 Franken zugunsten der WSC genehmigt. Am 9. Februar 2014 stimmte der Souverän zudem der Landabgabe des Areals alte KEB im Baurecht an die WSC deutlich zu. Es entsprach dem expliziten Willen des Gemeinderates, dass sämtliche der sechs Mehrfamilienhäuser im Portfolio der WSC verbleiben. Ebenso verpflichtete sich die WSC, bei zwei Mehrfamilienhäusern kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im gleichen Beschluss wurde der Stadtrat verpflichtet, den Gemeinderat über den Geschäftsgang und die Jahresrechnung der WSC jährlich schriftlich zu informieren.



Auch dem Stadtrat diene die WSC in jüngster Vergangenheit dazu, um Land von strategischer Bedeutung für die Stadtentwicklung zu sichern, etwa beim Kauf der Liegenschaft Kasernenstrasse 2 oder bei der Übernahme der Aktienmehrheit der WSC an der Stadthalle Chur AG.

Im Rahmen des Sparpakets ALÜ 2.0 schlug der Stadtrat vor, dass die WSC erstmals in ihrer Geschichte eine Gewinnablieferung an die Stadt leistet. Seither sind unter diesem Titel insgesamt 950'000 Franken in die Stadtkasse geflossen (inklusive Mietzinsreduktionen für das Stadthaus von total 150'000 Franken). Diese Ausführungen zeigen, dass es sich bei der WSC um ein anerkanntes und etabliertes Anlagegefäss handelt, dass in vielerlei Hinsicht den öffentlichen Interessen der Stadt dient. Die politische Zusammensetzung des Vorstands bietet Gewähr dafür, dass dies auch in Zukunft so bleibt.

#### **4. Inhalte eines "WSC-Gesetzes"**

Der Stadtrat geht davon aus, dass die im Auftrag angeregte Gesetzesvorlage im Sinne des Art. 5 des abgelehnten Gesetzes über die Ausübung von Rechten bei externen Leistungserbringern dem Gemeinderat die folgenden Kompetenzen einräumen würde:

- Wahl und Abberufung der Mitglieder des Exekutivorgans;
- Genehmigung Jahresbericht und Jahresrechnung;
- Änderung der Statuten der juristischen Person;
- Auflösung der juristischen Person;
- Aufgabe der Mehrheitsbeteiligung oder der Stimmenmehrheit.

Bedenkt man, dass der Vorstand traditionell aus dem Stadtrat, dem Stadtschreiber und dem Leiter Immobilien und Bewirtschaftung besteht, erscheint die Kompetenz, Mitglieder des Exekutivorgans zu wählen und abzurufen, als wenig sinnvoll. Gerade diese enge Verbindung zur Stadt erlaubt es dem Vorstand, die Interessen der Stadt bestmöglich zu wahren. Geschäftsbericht und Jahresrechnung werden gemäss Auftrag des Gemeinderates diesem bereits heute zur Kenntnisnahme vorgelegt. Dass der Vorstand dabei den politischen Gegebenheiten Rechnung trägt, verdeutlicht die Berücksichtigung des Bedürfnisses nach bezahlbarem Wohnraum in der "Vision - Mission - Leitbild" und der geplanten Revision der Statuten. Deren Änderung erachtet der Stadtrat als operative Aufgabe des Vorstands.



Der Stadtrat wehrt sich nicht gegen die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die WSC, erachtet den Gewinn an Mitsprache angesichts der transparenten Geschäftspolitik der WSC im Interesse der Stadt und aufgrund der Zusammensetzung des Vorstands aber als bescheiden.

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

Chur, 7. August 2018

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

**Aktenauflage**

- "Vision - Mission - Leitbild - Strategie" der WSC
- Statuten WSC vom 23. September 1997



### **Auftrag Oliver Hohl zur Schaffung eines WSC-Gesetzes**

Im Jahr 2008 lehnte das Stimmvolk der Stadt Chur das vom Gemeinderat verabschiedete Gesetz „Zur Ausübung von Rechten bei externen Leistungserbringern“ ab. Die Vorlage sollte Art. 5 Abs. 2 der Stadtverfassung eine gesetzliche Grundlage geben, wonach der Gemeinderat bei externen Leistungserbringern, an welchen die Stadt eine Beteiligung hat, angemessene Mitwirkungsrechte ausüben können soll. Im Fokus des Gemeinderates stand vor allem die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC), was vor der Abstimmung in einem Pro-Leserbrief der von Teilen der gemeinderätlichen Vorberatungskommission mit dem Titel „Ja zur Lex WSC“ zum Ausdruck kam. Gescheitert ist das Anliegen am Widerstand von Stadtrat, Stadtbus Chur AG und der SP. Kritisiert wurden im Vorfeld der Abstimmung vor allem folgende Punkte:

- Es soll kein Rahmengesetz geschaffen werden, welches alle externen Leistungserbringer über einen Kamm schert. Jeder Fall soll einzeln beurteilt werden (Kritik Stadtrat)
- Die Stadtbus Chur AG war und ist verpflichtet, bereits Bund und Kanton angemessene Einsicht zu gewähren, was zu Doppelspurigkeiten führt (Kritik Stadtbus Chur AG)
- Externe Leistungserbringer sollten im Gesetz verpflichtet werden, sich personalrechtlich und bez. Entgeltung an städtisches Recht anzulehnen. Weil dies im Gemeinderat keine Mehrheit fand, stellte sich die SP gegen das gesamte Gesetz.

Keiner der Hauptkritikpunkte richtete sich damals gegen eine gesonderte Gesetzgebung bez. WSC.

Die Rolle der WSC als bedeutende Akteurin im Immobilienmarkt der Stadt Chur und auch zur Umsetzung des „Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau“ hat sich durch die Realisierung der Überbauung KEB (Anstieg der Aktiven inkl. Stille Reserven bis 2020 auf CHF 91 Mio.) oder die Übernahme der Anteile der Bürgergemeinde an der Stadthalle Chur AG für CHF 3.1 Mio. akzentuiert.

In der Berichterstattung des Stadtrates zum Auftrag BDP „WSC Wohnungen dem Mittelstand“ machte der Stadtrat deutlich, dass er ohne entsprechende Gesetzgebung den Art. 5 Abs. 2 nicht auf die WSC angewendet haben möchte. Entsprechend hält er an einer langjährigen Praxis fest, dass der Gemeinderat nicht den geringsten Einfluss und keine eigenständige Mitwirkung auf die privatrechtlich organisierte WSC hat.

In der Antwort auf die Interpellation „Oliver Hohl zur Entschädigung der WSC an die Stadt Chur“ gestand der Stadtrat ein, dass der Vorstand der WSC aus steuerlichen Überlegungen entgegen dem Gemeinderat im Rahmen der ALÜ 2.0 gemachten Zusicherungen (Massnahme 1345G) in den Jahren 2015 – 2018 CHF 350'000.- zu wenig in die Stadtkasse abführte (im Jahr 2015 CHF 50'000.-, in den Folgejahren je CHF 100'000.-). Der Mieterlass der WSC an die Stadt Chur von CHF 50'000.- ab 2015 darf nicht als Abgeltung an die Stadt Chur berücksichtigt werden, da dieser gem. GPK Bericht zum Budget 2015 aufgrund einer Anpassung an die Marktmieten zustande kam. Dem Gemeinderat fehlt eine Handhabe, in solchen Themen Druck auf den Vorstand der WSC auszuüben.

In Anbetracht der investierten Mittel, der aktiven Rolle der WSC im Auftrag des „Gesetzes über sozialen gemeinnützigen Wohnungsbau“ und auch im Hinblick auf Achtung der Stadtverfassung ist es aus Sicht der Unterzeichnenden unerlässlich, dass der Gemeinderat als Vertreter des Volkes und Oberaufsicht über die Stadtverwaltung mehr Einfluss auf die Gesellschaft erlangt.

Der Stadtrat wird entsprechend beauftragt, eine schlanke Gesetzesvorlage zu Händen des Gemeinderates auszuarbeiten, welche dem Gemeinderat angemessene Mitwirkung an der WSC gem. Art. 5 Abs. 2 der Stadtverfassung verschafft.

Chur, den 10. April 2018

Oliver Hohl, Fraktionspräsident der BDP Gemeinderatsfraktion



**Stadt Chur**

Eingereicht anlässlich der  
Gemeinderatssitzung vom

Markus Frauenfelder, Stadtschreiber  
info@bdp-chur.ch



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Auftrag

Interpellation

Titel Antrag Oliver Hohl zur Schaffung eines WSC Gebiets

Erstunterzeichnende/  
(ankreuzen)

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
Bischof Xenia	SP	<i>Be</i>	
Cahannes Romano	CVP	<i>RC</i>	
Cortesi Mario, Ing. HTL/BWI NDS	SVP	<i>MC</i>	
Decurtins Guido	SP	<i>GD</i>	
Gartmann-Albin Tina	SP	<i>GA</i>	
Grass Stefan, Ing. HTL	SP	<i>SG</i>	
Hegner Walter	SVP	<i>HN</i>	
Hohl Oliver	BDP		<i>OH</i>
Hunger Hanspeter	SVP	<i>HN</i>	
Infanger Dominik, Dr. iur.	FDP	<i>DI</i>	
Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP	<i>JK</i>	
Maissen Carla, Dr. med.	CVP		<i>C. Maissen</i>
Mazzetta Anita	Freie Liste Verda	<i>AM</i>	
Meier Adrian J.	Freie Liste Verda	<i>AM</i>	
Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP	<i>MP</i>	
Mengiardi Andri, Dr. iur.	FDP		<i>AM</i>
Meuli Hans Martin, Dr.	FDP		<i>HM</i>
Rettich Urs	SVP	<i>RU</i>	<i>UR</i>
Senn Meili Claudio	SP	<i>SM</i>	
Tscholl Marco	BDP		<i>MT</i>
Widmer-Spreiter Martha	BDP		<i>MS</i>

Datum: 12.9.2018