



Antwort des Stadtrates an den Gemeinderat

146750 / 634.01

Interpellation **Angela Carigiet Fitzgerald und Mitunterzeichnende**

betreffend

Umgang mit Härtefällen und bezahlbarem Wohnraum

1. Ausgangslage

Die Interpellanten schildern den Sachverhalt im Wesentlichen folgendermassen:

Vermeehrt würden in die Jahre gekommene Bauten mit günstigem Wohnraum durch Neubauten ersetzt oder grossflächig renoviert, sodass diese für Familien mit niedrigem Einkommen nicht mehr erschwinglich seien. Als Beispiel wird ein Wohnblock an der Austrasse genannt, welcher im Februar 2022 geräumt wurde, damit er totalsaniert werden konnte. Eine Rückkehr in die renovierten Wohnungen wäre mit einer erheblichen Preiserhöhung verbunden.

2. Bestehende Rechtsgrundlagen

Anlässlich der Volksabstimmung vom 12. Juni 1994 wurde das aktuell geltende Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381) angenommen. Das Gesetz sieht vor, dass die Stadt den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau einerseits gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung unterstützt und andererseits zusätzlich eigenständige Leistungen wie jährliche Beiträge an die Kapitalverzinsung, Überbrückungskredite oder Darlehen an juristische Personen, welche von ihr beherrscht werden, erbringen kann. Sie kann zudem Anreize schaffen, in dem sie eigenes Land im Baurecht zu ermässigten Konditionen abgibt.





Im Rahmen des früheren Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) hat die Stadt Chur bis zum Jahre 2008 mehr als eine Million Franken Direktbeiträge an die Wohnbauförderung geleistet. Das WEG wurde per 31. Dezember 2001 aufgehoben, die letzten Zahlungen sind allerdings erst in den Folgejahren geflossen. Zudem hat die Stadt an verschiedentliche Wohnbauträger gestützt auf Art. 5 des Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau vergünstigt Land im Baurecht abgegeben.

3. Historie

3.1 Parlamentarische Vorstösse

In den vergangenen Jahren sind verschiedentlich Vorstösse mit ähnlicher Thematik an das Parlament herangetragen worden. Die Interpellation Tenchio (2009) befürwortete ein zusätzliches Angebot an günstigem Wohnraum, bezeichnete die Einflussmöglichkeiten der Stadt in dieser Hinsicht jedoch als beschränkt. Der Auftrag Pult/Hensel (2009) verlangte eine Revision des Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau, um die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) darin stärker zu verankern. Mit dem Auftrag einer SP-Fraktion (2012) wurde der Stadtrat beauftragt zu prüfen, in wieweit die im Rahmen des Projekts "Sinergia" freiwerdenden kantonalen Liegenschaften für die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum geeignet wären. Und im 2013 forderte die SP-Fraktion dann im Zusammenhang mit der Überbauung der Alten Kunsteisbahn (KEB), von den verfügbaren sieben Baufeldern deren vier für bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sämtliche Aufträge wurden abgelehnt.

3.2 Städtische Volksinitiative "Für mehr bezahlbaren Wohnraum" (2014)

Am 31. Oktober 2014 wurde die Initiative "Für mehr bezahlbaren Wohnraum" eingereicht und wenig später vom Stadtrat als gültig erklärt. Die unterzeichnenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger verfolgten das Ziel, die Stadt mittels einem zusätzlichen Artikel in der städtischen Verfassung für einen aktiveren Einsatz für bezahlbaren Wohn- und Gewerbe- raum zu verpflichten, und zwar sollte das Ziel mit einer steten Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Mietwohnungen erreicht werden (Ziel: 12 % des städtischen Gesamtwohnungsbestands in 20 Jahren). Der Stadtrat anerkannte schon damals die Wichtigkeit von bezahlbarem bzw. preisgünstigem Wohn- und Gewerbe- raum. Er vertrat auch die Meinung, dass in diesem Bereich künftig vermehrte Anstrengungen nötig seien. Allerdings sah er weitere Möglichkeiten, das Ziel zu erreichen und nicht nur mittels gemeinnütziger Wohnbauträger. Aus diesem Grund erarbeitete er einen weniger weitgehenden Gegen-



vorschlag, dafür mit mehr Spielraum. Der Gemeinderat sprach sich in seiner Debatte für den Gegenvorschlag aus und empfahl dem Stimmvolk diesen zur Annahme. Das Volk aber lehnte sowohl die Vorlage wie auch den Gegenvorschlag und die Stichfrage ab.

4. Beantwortung der Fragen

4.1 Hat die Stadt Chur die Möglichkeit, armutsbetroffenen Familien in der Stadt für sie finanzierbaren Wohnraum anzubieten?

Die Stadt hat nur in sehr eingeschränkter Masse die Möglichkeit, finanzierbaren Wohnraum anzubieten. Wie bereits vorgängig erwähnt, wurde per Volksabstimmung die Verankerung eines wohnpolitischen Grundsatzartikels verhindert.

Die Stadt selbst (ohne WSC) verfügt über ein Immobilienportfolio von 23 Liegenschaften zu finanzierbaren Mietpreisen. Die Nachfrage ist gross, Leerstände sind entsprechend selten. Wann immer möglich, wird auf einen ausgewogenen Mietermix geachtet sowie auch darauf, dass armutsbetroffenen Familien oder Einzelpersonen eine Chance geboten wird. Auf die Schnelle können allerdings keine preisgünstigen Wohnungen angeboten werden. Kurz gesagt; preisgünstiger Wohnraum ist vorhanden, infolge geringem Mieterwechsel aber nur schwer zu erlangen.

Die städtischen Förderinstrumente beschränken sich auf die Abgabe von eigenem Land im Baurecht (vergünstigter Baurechtszins) sowie die Beteiligung an Genossenschaftskapital. In jüngster Vergangenheit hat die Stadt als Eigentümerin der WSC auf dem Areal der KEB ihre Verantwortung wahrgenommen, indem für die Bevölkerung ein attraktives Quartier mit bezahlbarem Wohnraum geschaffen wurde. Auch sind die Verhandlungen zur Abgabe von Bauland an der Barblanstrasse an Wohnbaugenossenschaften weit vorgeschritten.

Die WSC umfasst ein Immobilienportfolio von 13 Liegenschaften ausschliesslich im Wohnbereich, genauso wie die Stadt Chur zu finanzierbaren Mietpreisen. Im Reglement der WSC ist festgehalten, dass Mietparteien in angespannten Einkommens- und Vermögensverhältnissen mittels Mietzinsreduktion unterstützt werden können. Davon wurde und wird Gebrauch gemacht.



4.2 Wie geht die Stadt mit Härtefällen um, die in der Stadt keine zahlbare Wohnung finden? Was sind die Möglichkeiten?

Die Stadt hat im freien Wohnungsmarkt keinen Einfluss auf das Angebot zahlbarer Wohnungen und den Mietzins. Es spielt der Markt. Bis heute kennt die Stadt auch keine speziellen Zuschüsse an Mietende. Kurz gesagt, die Möglichkeiten der Stadt sind beschränkt. Für die untersten Einkommensschichten besteht im Rahmen der Sozialhilfe eine Lösung. Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis und wird deshalb durch die Sozialhilfe gesichert.

4.3 Gibt es Wohnungen, die als "Notunterkunft" für armutsbetroffene Familien eingesetzt werden können?

Nein. Weder die Stadt Chur noch die WSC kann armutsbetroffenen Familien Wohnungen als Notunterkunft zur Verfügung stellen.

4.4 Ist im Stadtentwicklungskonzept bezahlbarer Wohnraum geplant?

Im Kapitel Wohnen wird in den Seiten 47 bis 50 explizit auf die soziale Segregation eingegangen, welcher unbedingt vorzubeugen ist. Es sieht deshalb vor, über das ganze Stadtgebiet verteilt ein vielfältiges Wohnangebot zur Verfügung zu stellen. Dies soll zu einer Durchmischung der Bevölkerungsgruppen und damit zu Urbanität und einem aktiven Quartierleben beitragen. Dieses Ziel kann und soll u.a. durch die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum erreicht werden. Im Rahmen von Quartierplanungen und Baurechtsverträgen hat die Stadt die Möglichkeit, ein solches vielfältiges Wohnangebot zu fördern. Als Beispiel kann hier das Strassengeviert Barblan-, Gicaometti-, Rheinstrasse und Myrthenweg genannt werden. Geplant ist eine bessere Ausnützung des Bodens mittels baulicher Verdichtung, damit inskünftig mehr günstiger Wohnraum angeboten werden kann. Zudem beinhaltet der neu ausgehandelte Baurechtsvertrag einen flexiblen Baurechtszins, der abhängig von den effektiven Wohnungsmieten ermittelt werden soll. Will heissen, dass bei günstigen Wohnungsmieten die Baurechtsnehmenden auch einen günstigeren Baurechtszins bezahlen. Mit dieser Strategie kann die Stadt Einfluss auf Bauherren bzw. Investoren nehmen und damit langfristig günstigen Wohnraum sicherstellen.



5. Fazit

Die Einflussmöglichkeiten der Stadt sind gering. Die Förderinstrumente beschränken sich auf die Abgabe von eigenem Land im Baurecht zu einem vergünstigten Baurechtszins sowie die Beteiligung an Genossenschaftskapital. Aktuell ist die Stadt mit Anteilen von 100 % an der WSC beteiligt sowie von 11.6 % an der Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur. Zudem ist die Stadt Chur im Stiftungsrat der Familie Bauer Stiftung vertreten. Diese bezweckt die Erhaltung und den Bau von Sozialwohnungen für bedürftige Familien der Stadt Chur sowie preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau, insbesondere für Familien und Personen mit bescheidenen Einkommens- und Vermögensverhältnissen.

Die Wichtigkeit von bezahlbarem Wohnraum ist dem Stadtrat bewusst, weshalb er in der vertieften Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts 2050 dieser Thematik eine entsprechende Priorität einräumt.

Chur, 9. August 2022

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Interpellation Angela Carigiet Fitzgerald

Umgang mit Härtefällen und bezahlbarem Wohnraum

In den vergangenen Jahren hat sich in der Stadt Chur betreffend Wohnraum viel bewegt. Immer häufiger werden in die Jahre gekommene Bauten mit günstigen Wohnungen durch Neubauten ersetzt oder im grossen Stil renoviert. Bezahlbarer Wohnraum für Familien und Personen mit niedrigem Einkommen schwindet immer mehr.

Ende Februar wurde als Beispiel ein Wohnblock mit 48 Wohneinheiten an der Austrasse geräumt, damit er gesamtsaniert werden kann. Zahlreiche Familien mussten sich eine neue Unterkunft suchen. Leider ist es einigen trotz genügend Vorlaufzeit nicht gelungen, im Raum Chur eine für sie finanzierbare Wohnung zu finden.

Von der Verwaltung wurde allen Mietern und Mieterinnen angeboten, nach der Renovation in ihre Wohnungen zurückzukehren. Die 4.5Zi Wohnung wird nach der Renovation 1750.- kosten, anstatt wie zuvor 1235.-. Natürlich können sich die meisten Familien dies nicht leisten.

1. Hat die Stadt Chur die Möglichkeit, armutsbetroffenen Familien in der Stadt für sie finanzierbaren Wohnraum anzubieten?
2. Wie geht die Stadt mit Härtefällen um, die in der Stadt keine zahlbare Wohnung finden? Was sind die Möglichkeiten der Stadt zur Unterstützung?
3. Gibt es Wohnungen, die als «Notunterkunft» für armutsbetroffene Familien eingesetzt werden können?
4. Ist im Stadtentwicklungskonzept bezahlbarer Wohnraum geplant?

Haldenstein, 10. März 2022 Angela Carigiet Fitzgerald

A. Carigiet F.



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom: *10. März 2022*

M. Michel

Marco Michel, Stadtschreiber



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Auftrag

Interpellation

Titel Umgang mit Härtefällen & bezahlbarem Wohnraum

Erstunterzeichnende/r (ankreuzen)

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

Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
Bischof Xenia	SP		
Cabalzar Corina	SP		<i>[Signature]</i>
Carigiet Fitzgerald Angela	SP		<i>A. Carigiet F.</i>
Cortesi Mario	SVP	<i>MC</i>	
Danuser Géraldine	GLP		
Decurtins Guido	SP		<i>[Signature]</i>
Good Rainer	FDP	<i>[Signature]</i>	
Hegner Walter	SVP	<i>[Signature]</i>	
Hunger Hanspeter	SVP	<i>[Signature]</i>	
Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP	<i>[Signature]</i>	
Meier Adrian J.	Freie Liste & Grüne	<i>[Signature]</i>	
Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP		<i>[Signature]</i>
Meuli Hans Martin, Dr. oec. publ.	FDP	<i>[Signature]</i>	
Peder Michel	FDP	<i>[Signature]</i>	
Portmann Peter	Die Mitte	<i>IP.</i>	
Rettich Urs	SVP	<i>[Signature]</i>	
Schneider Tino	Die Mitte	<i>T.S.</i>	
Schnoz Andi	Freie Liste & Grüne		<i>[Signature]</i>
Senn Meili Claudio	SP		<i>[Signature]</i>
Trepp Gian-Reto	FDP	<i>[Signature]</i>	
Waser Norbert	Die Mitte	<i>[Signature]</i>	

Datum: _____