



**Bericht
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

Nr. 23/2009

634.15

Auftrag der SP-Fraktion betreffend

Förderung von günstigem Wohnraum

Antrag

Der Auftrag sei abzulehnen.

Begründung

1. Berichterstattung über Massnahmen und Projekte seit der Einführung des städtischen Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau

In diesem Zusammenhang verweist der Stadtrat auf seine ausführliche Antwort Nr. 22/2009 auf die Interpellation Luca Tenchio betreffend sozialem und gemeinnützigem Wohnungsbau in der Stadt Chur.

2. Umnutzung der durch die Umsetzung der kantonalen Immobilienstrategie unter dem Projektnamen „Sinergia“ frei werdenden Büroräumlichkeiten in günstigen Wohnraum

Ein Grossteil der in Chur tätigen Kantonsverwaltung soll in einem neu zu erstellenden Verwaltungskomplex zusammengefasst werden. Dadurch werden die heutigen Standorte von aktuell 15 gemieteten auf 12 Miet- und von 17 eigenen auf neun eigene Objekte reduziert. Der Kanton zieht einen Erlös von 38 Mio. Franken aus dem Verkauf der eigenen Liegenschaften in die Wirtschaftlichkeitsrechnung des Neubaus mit ein. Sieben der eigenen Liegenschaften befinden sich an zum Teil bester Lage im Zentrum von Chur und eignen sich sehr gut für die Schaffung von grosszügigem Wohnraum mit hoher Wohnqualität.

Die raumplanerischen Voraussetzungen für den Bau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Areal Kasernenstrasse müssen erst noch geschaffen werden. Die Volksabstimmung zu die-



ser Zonenplanrevision wird voraussichtlich im September 2009 stattfinden. Die Regierung plant, das Projekt „Sinergia“ im 2010 dem Parlament und Volk zur Genehmigung vorzulegen. Bis zum Abschluss der verschiedenen politischen Prozesse bzw. bis zum Vorliegen des Abstimmungsergebnisses ist der Kanton jedoch nicht in der Lage, in Verkaufsverhandlungen einzutreten. Bei einer Annahme durch Parlament und Volk ist frühestens im Jahr 2015 mit dem Verkauf von kantonalen Verwaltungsgebäuden zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass öffentlich-rechtliche Anstalten des Kantons, wie die Kantonale Pensionskasse und die Gebäudeversicherung Graubünden, ebenfalls am Kauf frei werdender Liegenschaften interessiert sind. Im Weiteren ist vorgesehen, die zum Verkauf stehenden Objekte öffentlich auszuschreiben.

Im Rahmen des Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381) stehen der Stadt für eine Übernahme von kantonalen Verwaltungsgebäuden nur noch beschränkte Mittel zur Förderung und Unterstützung von günstigem Wohnraum zur Verfügung. Dies im Besonderen deshalb, weil die Mittel zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum von Bund und Kanton vorläufig nicht mehr abgerufen werden können. Im Einzelnen verbleiben noch folgende Massnahmen:

- Gewährung von Überbrückungskrediten und zinsgünstigen Darlehen an juristische Personen, die von der Stadt beherrscht werden, für die Dauer von maximal 10 Jahren (Art. 4 Abs. 3),
- den benötigten Wohnraum selbst sicherstellen oder sich zu diesem Zweck an Überbauungen oder Organisationen beteiligen (Art. 5 Abs. 1 und 2),
- Abgabe von Baurechten zu vergünstigten Bedingungen (Art. 5 Abs. 1 und 3, Art. 6 Abs. 2).

Die Stadt besitzt mit Ausnahme der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) an keiner gemeinnützigen Wohnbauinstitution oder juristischen Person Mehrheitsbeteiligungen.

Gestützt auf Art. 11 Stadtverfassung unterstehen Geschäfte über Kauf, Verkauf, Tausch und Verpfändungen von Grundeigentum oder baugesetzlicher Ausnützung sowie über die Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten, sofern die finanzielle Tragweite des Beschlusses 5 Mio. Franken übersteigt, dem obligatorischen Referendum. Wollte die Stadt eine der erwähnten Liegenschaften kaufen, wäre dazu aller Voraussicht nach eine Volksabstimmung erforderlich.



3. Massnahmen zur Umwandlung der durch die Umsetzung der kantonalen Immobilienstrategie unter dem Projektnamen „Sinergia“ frei werdenden Büroräumlichkeiten in günstigen Wohnraum

Erste Gespräche zwischen der Stadt und dem Kanton, die mögliche Übernahme und Umnutzung kantonalen Liegenschaften betreffend, haben bereits im Jahr 2008 stattgefunden und werden laufend fortgesetzt. So werden auch der Bedarf der Stadtverwaltung an zusätzlichen Büro- und Archivräumlichkeiten (Stadtarchiv, Amtsvormundschaft, Konkurs- und Betriebsamt) sowie das städtische Schulraumprogramm in die Diskussionen einbezogen. In einem nächsten Schritt können verschiedene Modelle wie Kauf und Übergabe im Baurecht vorgeprüft werden.

Der Kanton ist bestrebt, die handelsüblichen Eckwerte, die für den Immobilienhandel gelten, einzuhalten und so die Immobilienpreise Chur nicht ins Rutschen zu bringen. Die teilweise an bester Wohnlage befindlichen Verwaltungsgebäude sind in unterschiedlich gutem baulichem Zustand. Selbst bei moderater Bewertung der Gebäude beeinflussen die erheblichen Bodenwerte der teils grosszügigen Grundstücksflächen den Verkaufswert der Liegenschaften massgeblich. Unter Berücksichtigung, dass die Grundstücke Loëstrasse 14/16 (Parzelle Nr. 253, 1'040 m²), Loëstrasse 26 und 32 (Parzelle Nr. 286, 3'741 m²) und Loëstrasse 37 mit Pavillon (Parzelle Nr. 251, 3'000 m²) sowie das deutlich unternutzte Grundstück Planaterrastrasse 22 (Parzelle Nr. 2899, 3'212 m²) jeweils als Einheit (Boden inkl. baulicher Anlagen) veräussert werden sollen, ist pro Grundstück mit Kaufpreisen von jeweils mehr als 5 Mio. Franken zu rechnen. Grenzfälle dürften die Altstadtvilla Stadtgartenweg 11 und die Liegenschaft Rohanstrasse 5 sein. Für die Umnutzung der heutigen Büro- in Wohnungsbauten sind zusätzliche Investitionskosten vorzusehen.

Angesichts der zu erwartenden hohen Anlagekosten erachtet es der Stadtrat als fraglich, ob in den betreffenden Objekten Wohnraum geschaffen werden kann, der günstig und dennoch kostendeckend an Menschen mit tiefem und mittlerem Einkommen vermietbar ist.

Die Stadt hat in der Vergangenheit mit diversen gemeinnützigen Bauträgern Baurechtsverträge zu Sonderkonditionen abgeschlossen. Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen sind grundsätzlich daran interessiert, die erwirtschafteten Mittel in sichere Anlagen zu investieren und ihr Immobilienportefeuilles zu verjüngen. Der Stadtrat erachtet es als seine Aufgabe, auch in Zukunft in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauinstitutionen im Zusammenhang mit ablaufenden bzw. neu abzuschliessenden Baurechtsverträgen günstigen Wohnraum zu schaffen.



Aus diesen Gründen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Auftrag abzulehnen.

Chur, 11. Mai 2009

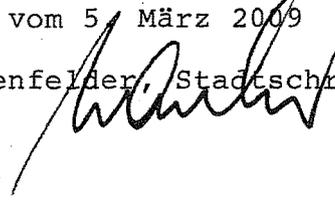
Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder



Auftrag betr. Förderung von günstigem Wohnraum

Unter dem Projektnamen „Sinergia“ möchte der Kanton seine Immobilienstrategie der starken regionalen Zentren umsetzen. Als Kernstück für das Einzugsgebiet Chur steht dabei die Erstellung eines neuen Verwaltungskomplexes auf dem Kasernenareal. Damit sollen die heute 44 Standorte auf dem Platz Chur zu einer Verwaltungseinheit mit rund 725 Arbeitsplätzen zusammengefasst werden.

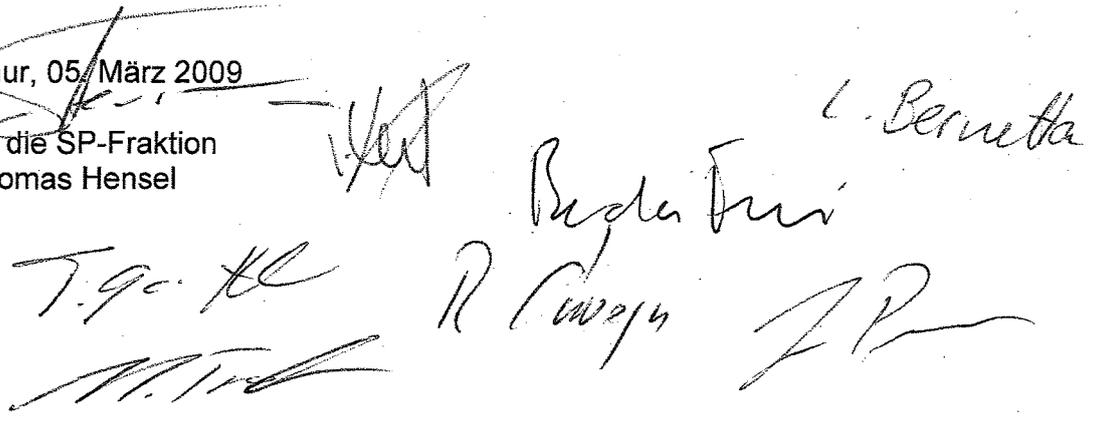
Durch die frei werdenden Büroräumlichkeiten werden grosszügige Wohnflächen an zum Teil bester Lage im Zentrum geschaffen. Die Mehrzahl der heute durch den Kanton gebrauchten Räumlichkeiten eignet sich besser für eine Wohn- statt wie aktuell für eine Büronutzung. Demgegenüber herrscht in Chur ein Mangel an günstigem Wohnraum; Wohnraum für Familien, Senioren und Menschen mit tiefen und mittleren Einkommen.

Wo möglich soll nun die Umsetzung der kantonalen Immobilienstrategie dazu genutzt werden, um in der Stadt Chur günstigen Wohnraum zu schaffen. Deshalb fordern wir den Stadtrat auf, noch in diesem Jahr:

1. Bericht zu erstatten, welche Massnahmen und Projekte seit der Einführung des städtischen Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau vom 1994 in die Wege geleitet und umgesetzt wurden.
2. Zu prüfen und Bericht zu erstatten, wie der durch die Umsetzung der kantonalen Immobilienstrategie frei werdende Raum, unter anderem durch die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen und weiteren Wohnbaugenossenschaften, in günstigen Wohnraum umgenutzt werden kann. Wie sieht die entsprechende Förderung und Unterstützung durch das städtische Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau aus.
3. Selber aktiv zu werden und den durch die Umsetzung der kantonalen Immobilienstrategie frei werdende Raum, unter anderem durch die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen und weiteren Wohnbaugenossenschaften, wo möglich in günstigen Wohnraum umzuwandeln.

Chur, 05. März 2009

für die SP-Fraktion
Thomas Hensel



Handwritten signatures: West, Buda, Bernetta, T. Go. H., R. Casagrande, J. P.