



Antwort des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 25/2006

512.20

Schriftliche Anfrage Barla Cahannes betreffend

Leerbestand in den städtischen Liegenschaften

1. Wie hoch ist der momentane effektive Leerbestand in den städtischen Liegenschaften?

In den städtischen Liegenschaften (Verwaltungs-, Schul-, Wohn- und Geschäftsgebäude) bestehen derzeit folgende Leerstände (Stand 1. Mai 2006):

Verwaltungsgebäude
Klostergasse 11:

1. OG	38 m ²	Bürofläche (ex-DMZ)
2. OG	55 m ²	Bürofläche (ex-Dop. 3/Rechts- konsulent)
DG	173 m ²	Bürofläche (ex-Gartenbau)

Verwaltungsgebäude Rathaus:

1. OG	284 m ²	Bürofläche (ex-Steuerverwaltung)
2. OG	173 m ²	Bürofläche (ex-Einwohnerdienste)
	17 m ²	Bürofläche (ex-Telefonzentrale)

Schulpavillon Calanda

EG	136 m ²	Schulungsräume
----	--------------------	----------------

Wohn- und Geschäftshaus
Segantinistrasse 12 (schwierig
vermietbar – kleine Fläche)

EG	40 m ²	Büro-/Praxisfläche
----	-------------------	--------------------

Alter Forstwerkhof (Abbruchobjekt)

ehemalige Notschlafstelle

Bienenstrasse 5 (Abbruchobjekt)

EG	Magazin
2. OG	4-Zimmerwohnung
2. OG	4-Zimmerwohnung
3. OG	5-Zimmerwohnung

Mehrfamilienhaus Im Forsch, Lünen
(schwierig vermietbar - Ausbau-
standard, Lage)

EG	6-Zimmerwohnung
----	-----------------



2. Mit welchen Leerbeständen ist in nächster Zukunft noch zu rechnen?

- Verwaltungsgebäude

Im Rahmen der Bereinigung des Voranschlags 2006 mussten aus Kostengründen verschiedene Vorhaben ins Jahr 2007 verschoben werden. Dies waren unter anderem:

Rathaus, innere Umbauten/Ersatz Heizung, Fenster

Das Projekt musste um ein Jahr verschoben werden, weshalb das Rathaus während dieser Zeit teilweise leer steht. Der Vorsteher des Departements 2, die Schuldirektion und das Kreisamt Chur werden voraussichtlich ein Jahr später ins Rathaus einziehen können.

Der vorläufige Verzicht auf die Umsetzung dieses Projektes hatte folgende Auswirkung auf den Voranschlag 2006:

Einsparung Investitionsrechnung	Fr. -2'800'000.--
Einsparungen von Kapitalkosten (10 % Abschreibungen / 2 % Zins)	Fr. -336'000.--
Externe Miete Kreisamt	Fr. 65'000.--

Nach erfolgtem Umbau des Rathauses sind gemäss Raumprogramm sämtliche Büroflächen genutzt.

Klostergasse 11/Kornplatz 6, Gesamtsanierung

Zwischen diesem Projekt und dem Projekt Rathaus besteht eine Abhängigkeit. Deshalb musste dieses Vorhaben ebenfalls um ein Jahr verschoben werden.

Der vorläufige Verzicht auf die Umsetzung dieses Projektes hatte folgende Auswirkung auf den Voranschlag 2006:

Einsparung Investitionsrechnung (Anteil 2006)	Fr. -1'060'000.--
Einsparungen von Kapitalkosten (10 % Abschreibungen / 2 % Zins)	Fr. -126'000.--
Externe Miete Vormundschaftsbehörde, Arbeitsamt	Fr. 59'000.--

Nach erfolgtem Umbau der Gebäude Klostergasse 11 und Kornplatz 6 verfügt der Gebäudeteil Klostergasse 11 gemäss Vorprojekt über Reserveflächen von noch rund 137 m²; das Gebäude Kornplatz 6 wird mit den Sozialen Diensten und der Vormundschaftsbehörde (neu) voll belegt sein.

Engadinstrasse 43, Postremise

Die prekären räumlichen Verhältnisse des Stadtarchivs sind dem Stadtrat seit längerer Zeit bekannt. Er liess deshalb ein Vorprojekt für die Umnutzung der Postremise ausarbeiten, prüft zur Zeit aber noch andere Standorte. Ein Mietobjekt wie die Postremise, welches auf-



grund einer bevorstehenden, möglichen Umnutzung nur kurzfristig verfügbar ist, lässt sich nur schwierig vermieten. Eine Mieterschaft ist darauf angewiesen, sich an einem neuen Standort wirtschaftlich zu etablieren und allenfalls getätigte Investitionen amortisieren zu können.

Durch den Wegzug des Stadtarchivs würden im Rathaus folgende Flächen frei:

Untergeschoss	61 m ²	Archiv/Keller
Erdgeschoss	93 m ²	Stadtarchiv – Seite Reichsgasse
	122 m ²	Stadtarchiv – Seite Poststrasse
3. Obergeschoss	16 m ²	Bilderarchiv

Schul- und Kindergartengebäude

Die Schul- und Kindergartengebäude sind mittelfristig gut bzw. bis an die Grenzen ausgelastet.

- Wohn- und Geschäftsliegenschaften

Der Leerwohnungsstand in der Stadt bewegt sich seit einigen Jahren auf tiefem Niveau, obwohl ein Zuwachs an neuem Wohnraum festzustellen ist. Die Stadt vermietet hauptsächlich günstige Wohnungen, welche erfahrungsgemäss gut platzierbar sind.

3. Mit welchen Ertragsausfällen ist auf Grund der heutigen wie auch der zukünftigen Situation unter Berücksichtigung eines marktüblichen Mietzinses zu rechnen?

Der für die aktuelle Nutzung der Postremise entrichtete Nettomietzins beträgt Fr. 24'000.-- im Jahr. Dies bedeutet gegenüber dem früher von der Vintra SA, Vinothek Brancaia, erzielten Mietzins eine Ertragsminderung von rund Fr. 31'000.-- im Jahr.

Der Leerstand im Wohn- und Geschäftshaus Segantinistrasse 12 bedeutet für die Stadt eine Ertragsminderung von Fr. 8'520.-- im Jahr.

Durch die leer stehende Wohnung in Lünen entsteht der Stadt eine Ertragsminderung von Fr. 4'800.-- im Jahr.

Wegen der leer stehenden Büroräume in den Verwaltungsgebäuden sowie der unvermieteten Schulräume entstehen keine direkten Ertragsausfälle. Das Kreisamt, die Vormundschaftsbehörde und das Arbeitsamt benötigen aber weiterhin gemietete Räumlichkeiten. Die Nettomietzinsen belaufen sich auf jährlich rund Fr. 104'000.-- (Stand April 2006, die auf Seite 2 erwähnten Mieten wurden inzwischen reduziert) zusätzlich Nebenkosten von rund Fr. 11'000.--.



4. Teilt der Stadtrat die in der freien Wirtschaft herrschende Auffassung, dass eine Liegenschaft am teuersten ist, wenn sie leer steht?

Bei der Stadt entsteht aufgrund leer stehender Räumlichkeiten nur dann ein Nachteil, wenn diese extern vermietet werden könnten oder wenn von Dritten gemietete Räumlichkeiten weiterhin benötigt würden. Beispiel: Für die Sanierung der Liegenschaften Rathaus und Klostersgasse 11/Kornplatz 6 sind Investitionen von rund 5.4 Mio. Franken erforderlich, was jährliche Kapitalkosten (Zinsen und Abschreibungen) von rund Fr. 648'000.-- zur Folge hat. Die Einsparungen wegen nicht mehr benötigter, extern gemieteter Büroflächen belaufen sich aber auf rund Fr. 104'000.--. Im konkreten Fall ist also leer stehender Raum nicht unbedingt teurer.

Die aktuellen, ausserordentlichen Leerstände stehen im Zusammenhang mit der Zurückstellung des Investitionsvorhabens Rathaus und Klostersgasse/Kornplatz. Sobald dieses realisiert ist, werden sich die Leerstände der Verwaltungsliegenschaften wieder auf einem ausserordentlich tiefen Niveau bewegen.

5. Verfügt die Stadt über ein umfassendes Konzept zur Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften?

Der Stadtrat legte seine Boden- und Liegenschaftspolitik dem Gemeinderat im Jahre 2003 in einer ausführlichen Botschaft dar. Diese enthielt auch Aussagen zur Bewirtschaftung von Liegenschaften des Finanzvermögens. Ein Konzept für die Bewirtschaftung der Verwaltungsliegenschaften existiert hingegen nicht. Der Stadtrat erachtet ein solches auch nicht als unbedingt erforderlich. Die Verhältnisse sind angesichts des Bestands an Verwaltungsliegenschaften überschaubar, zudem rechnet der Stadtrat nach dem Bezug des Stadthauses und nach erfolgter Sanierung der Liegenschaften Rathaus sowie Klostersgasse 11 und Kornplatz 6 mit einer Phase grösserer Konstanz. An den aktuellen Leerständen vermöchte auch ein Bewirtschaftungskonzept nichts zu ändern, da diese in den erwähnten, aufgeschobenen Investitionsvorhaben begründet liegen.



Chur, 15. Mai 2006

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

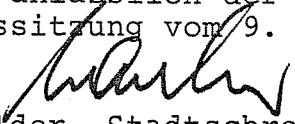
Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Botschaft Nr. 42/2003 Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur
- Nutzungskonzept Rathaus


M. Frauenfelder, Stadtschreiber

Schriftliche Anfrage

Leerbestand in den städtischen Liegenschaften

Seit dem Umzug eines grossen Teils der städtischen Verwaltung ins neue Stadthaus stehen grosse Teile des Rathauses leer.

Wie aus der Tagespresse zu entnehmen war, ist die alte Postremise provisorisch zum Zecke der Errichtung einer Probebühne vermietet worden. Diese steht somit seit dem Wegzug der Weinhandlung Brancaia im Herbst 2005 ebenfalls leer.

Die Unterzeichnete ersucht den Stadtrat folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie hoch ist der momentane effektive Leerbestand in den städtischen Liegenschaften?
2. Mit welchen Leerbständen ist in nächster Zukunft noch zu rechnen?
3. Mit welchen Ertragsausfällen ist auf Grund der heutigen wie auch der zukünftigen Situation unter Berücksichtigung eines marktüblichen Mietzinses zu rechnen?
4. Teilt der Stadtrat die in der freien Wirtschaft herrschende Auffassung, dass eine Liegenschaft am teuersten ist, wenn sie leer steht?
5. Verfügt die Stadt über ein umfassendes Konzept zur Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften?
 - a) Wenn ja, möge dies der Stadtrat dem Gemeinderat offen legen.
 - b) Wenn nein, warum nicht? Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass dies notwendig und erforderlich ist?

Chur, den 9. März 2006

