



Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 15/2004

631.30

Motion Sandro Steidle/Thomas Leibundgut und Mitunterzeichnende betreffend

Schaffung eines Hotelkonzepts

Antrag

Die Motion sei abzulehnen.

Begründung

Die Motionäre und Mitunterzeichnenden verlangen bessere Rahmenbedingungen für eine dauerhafte positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Chur. Konkret geht es um ein Konzept für Hotel- und Restaurationsbetriebe. Teilbereiche der Bauzone müssten als Hotelzonen ausgetrennt werden, um eine Konkurrenzierung durch Wohnbauten und damit einen Anstieg der Bodenpreise zu verhindern. Nur so könnten Bedingungen geschaffen werden, damit Investitionen in Hotelbauten rentierten.

Zur Zeit gibt es in Chur 14 Beherbergungsbetriebe mit 918 verfügbaren Gastbetten. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr knapp 136'000 Übernachtungen gezählt, was einer Bettenbelegung von 40.6 % entspricht. Im Vergleich dazu belief sich die Bettenbelegung in der Tourismusgemeinde Arosa auf 59 %. Die Bettenbelegung in Chur liegt damit weit unter dem erforderlichen Mass. Das unterstreicht auch ein Bericht des Wirtschaftsforums Graubünden aus dem Jahr 1998, wonach die Bettenbelegung generell unterdurchschnittlich ist. Als Faustregel gilt, dass eine Bettenbelegung von 60 % notwendig ist, um periodisch investieren zu können.

Die Hotellerie in der Schweiz befindet sich generell in einer schwierigen Situation. Nur wenigen Hotelbetrieben gelingt es derzeit, ihre Leistungen kostendeckend zu erbringen. Grund dafür sind nicht die Investitionskosten an sich, sondern die laufenden Betriebskosten und die unterdurchschnittliche Bettenbelegung. Allein die Personalkosten machen in der Regel rund die Hälfte dieser Kosten aus und sind damit wesentlich höher als z.B. im benachbarten Ausland. Demgegen-



über sind die Kapitalkosten in der Schweiz tiefer. Gemäss einer Statistik des Schweizerischen Gewerbeverbandes für das Jahr 2002/2003 macht der durchschnittliche Mietzins von rund 200 erfassten Hotelbetrieben ca. 6 % der Kapitalkosten aus. Davon beträgt der Landanteil je nach Grundstückspreis zwischen 10 % und 20 %. Die Kosten für das unüberbaute Grundstück liegen somit unter 1 % der Kapitalkosten und sind demzufolge nicht entscheidend für die Investitionsbemühungen in Hotels.

Von wesentlich grösserer Bedeutung ist hingegen die Finanzierung eines Hotelbetriebes in einer eigentlichen Hotelzone. Sollte das betreffende Grundstück einer solchen Zone zugewiesen werden, so wäre der Kreditgeber gezwungen, die Finanzierungsbasis zu überprüfen und entsprechend dem tieferen Bodenwert eine höhere Amortisation zu verlangen. Dies deshalb, weil das Land z.B. im Falle einer Betriebsschliessung nur für den gleichen Zweck verwendet werden könnte und daher auf dem Bodenmarkt nicht konkurrenzfähig wäre. Damit würden sich die gut gemeinten Absichten der Motionäre und Mitunterzeichnenden ins Gegenteil kehren.

Zu bedenken ist nämlich, dass eine Hotelzone nicht nur den Bodenwert, sondern auch den Gebäudewert beeinflusst. Aus Sicht allfälliger Investoren stellte sich die berechtigte Frage, was denn aus einem gescheiterten Hotel noch gemacht werden soll, da ja dann z.B. die Schaffung von Wohnraum ausgeschlossen ist. Damit wäre unter anderem auch die Möglichkeit verbaut, dass ein Hotelbetrieb – zwecks besserer Eigenfinanzierung – einen Teilbereich des Hotels in Wohnraum umwandeln könnte. Das ohnehin grosse Risiko für Investoren und Banken bei Hotelprojekten würde somit noch weiter erhöht. Mit der Schaffung von Hotelzonen würde die Hotelbranche nicht gestärkt, sondern vielmehr zusätzlich geschwächt. Damit dürfte die Frage nach allfälligen Investoren und Betreibern hinfällig werden.

Was den Standort Chur betrifft, so muss akzeptiert werden, dass die hiesige Hotellerie offensichtlich an Standortnachteilen leidet. Gemäss Aussagen der früheren Besitzer des Hotels Duc de Rohan zeigen Marktabklärungen, dass in Chur eine recht gute Nachfrage durch Geschäftskunden besteht, vor allem im mittleren Preissegment. Diese Kundschaft beansprucht die Zimmer in der Regel zwischen Montag und Freitag, wobei dann oftmals Doppelzimmer lediglich durch je eine Person belegt sind. Sehr problematisch ist indessen die an Wochenenden ungenügende Nachfrage nach Hotelbetten. Chur ist kein ausgesprochener Ferienort und mangels vorhandener Infrastruktur weder Kur- noch Kongressort.

Die aktuellen Probleme der Hotellerie in Chur sind einerseits branchenbedingt und andererseits das Ergebnis der ungenügenden Nachfrage. Um die Rahmenbedingungen für die Hotels in Chur zu verbessern, braucht es z.B. Angebote, die an Wochenenden genutzt werden oder besondere Anlässe, welche mehr Logiernächte generieren. Mit Sicherheit kann die Schaffung von Hotelzonen dieses Problem nicht lösen.



Von Bedeutung ist auch, dass die Einführung einer Hotelzone in den vergangenen Jahren weitgehend in Tourismusgemeinden thematisiert worden ist. Dies deshalb, weil sich dort die Parahotellerie und die Hotellerie oftmals in direkter Konkurrenz befinden und es teilweise immer noch sind. In Chur stellt sich diese Frage überhaupt nicht, da die städtische Parahotellerie von absolut untergeordneter Bedeutung ist.

Was die Situation mit der im Paket 1 vorgenommenen Umzonung des Areal Duc de Rohan anbelangt, so muss diese präzisiert werden. Die damalige Zonenanpassung ist keine Folge des beabsichtigten Hotelprojekts. Ausschlaggebend waren die planungsrechtlichen Anpassungen des bebauten, aber übernutzten Grundstückes an die tatsächlichen planungsrechtlichen Verhältnisse. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass in der früheren Wohnzone W2 jederzeit Wohnbauten erstellbar gewesen wären. Auf Grund der damaligen Situation hätte nichts gegen einen Abbruch und den Wiederaufbau mit neuer Zweckbestimmung wie z.B. „Wohnen“ gesprochen. Nicht zu unterschätzen ist auch der Anspruch auf Rechtsbeständigkeit, wie sie mit der erst im letzten Jahr genehmigten Umzonung geschaffen worden ist.

Der Stadtrat bedauert, dass es sehr wahrscheinlich zu keinem Hotelneubau kommt. Es kann und darf aber nicht Aufgabe der Stadt sein, mit künstlichen Mitteln – wie die Schaffung einer Hotelzone eines ist – eine bestimmte Branche zu erhalten. Der Vergleich mit dem Gewerbe bzw. der Industrie ist insofern unzutreffend, als dort vorab Kriterien der Umweltschutzgesetzgebung (Lärm, Luft und Verkehr) für die separate Zonenausscheidung massgebend sind.

Aus diesen Gründen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, die Motion abzulehnen.

Chur, 26. April 2004

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Motion zur Schaffung eines Hotelkonzepts

Die Motionäre sind der Auffassung, dass für eine dauerhafte positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Chur bessere Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen. Wir ersuchen deshalb den Stadtrat, ein Konzept für Hotel- und Restaurationsbetriebe auszuarbeiten, das in die laufende Stadtplanungsrevision zu integrieren ist.

Insbesondere regen wir an, Teilbereiche der Bauzonen als Hotelzonen auszuscheiden, wie es für das Gewerbe und die Industrie der Fall ist, auf deren Gebieten keine Konkurrenz durch Wohnungsbau entstehen kann. Nur so kann das Land zu vernünftigen Bodenpreisen gekauft werden, so dass sich die Betreibung eines Hotels auch finanziell rechnet.

Die Churer Bevölkerung hat seinerzeit der Umzonung des Duc de Rohan-Areals zugestimmt, weil sie zugunsten eines Hotelneubaus gemacht worden war. Sollte auf diesem Areal eine andere Nutzung ermöglicht werden, ist es unserer Ansicht nach unumgänglich, die Churer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vorgängig darüber abstimmen zu lassen.

Chur, 18. März 2004

Sandro Steidle
Thomas Leibundgut

El. Baer

Bedürf

Anna Balth

Rita Camp

Eingereicht anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 18. März 2004

M. Frauenfelder, Stadtschreiber

