



Antwort des Stadtrates an den Gemeinderat

176830 / 634.15.00

Interpellation SP-Fraktion und Mitunterzeichnende

betreffend

Bezahlbarer Wohnraum in der Stadt Chur

Der Stadtrat wird mit der Interpellation SP-Fraktion und Mitunterzeichnende aufgefordert darzulegen, welche Massnahmen er in der Vergangenheit umgesetzt hat, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern respektive welche Massnahmen sich gegenwärtig in Umsetzung befinden sowie für die Zukunft vorgesehen sind.

1. Ausgangslage

Es fehlt schweizweit an Wohnraum und ganz besonders an bezahlbarem Wohnraum. Davon sind nicht nur die grossen Städte betroffen, sondern auch kleine und mittelgrosse wie eben die Stadt Chur. Zu diesem Ergebnis ist jüngst auch der Schweizerische Städteverband (SSV) gekommen. Zusammen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat er von November 2022 bis Februar 2023 eine Umfrage bei 59 Städten und Gemeinden vorgenommen, um Erkenntnisse über deren Wohnungspolitik zu gewinnen. Die Ergebnisse zeigen auf, dass in 80 % der Städte zu wenig Wohnraum im unteren Preissegment verfügbar ist. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen liegt im Schweizer Wohnungsmarkt bei 5 %. Nur in einzelnen Städten wie beispielsweise in Zürich ist der Anteil deutlich höher.

Dem Stadtrat sind die aufgeworfenen Fragestellungen nicht neu. Wie der nachfolgenden Ziffer zu entnehmen ist, hat er sich schon in der Vergangenheit mehrfach mit der Angelegenheit befasst.





2. Bisherige Vorstösse

Im 2009 ist erstmals zu vergleichbarer Thematik der Vorstoss Tenchio eingegangen. Der Stadtrat anerkannte schon damals in seiner Antwort, dass ein zusätzliches Angebot an günstigem Wohnraum vonnöten ist, die Einflussmöglichkeiten der Stadt hingegen beschränkt sind. Im gleichen Jahr kam der Auftrag Pult/Hensel hinzu sowie einer der SP-Fraktion. Im 2014 wurde dann die städtische Volksinitiative "Für mehr bezahlbaren Wohnraum" lanciert, welche vom Stimmvolk abgelehnt wurde. Die jüngste Interpellation Carigiet Fitzgerald betreffend Umgang mit Härtefällen und bezahlbarem Wohnraum datiert vom 10. März 2022 und warf eine ähnliche Fragestellung auf wie die aktuelle Interpellation der SP-Fraktion. Da sich in der Zwischenzeit keine relevanten Änderungen bei den Rahmenbedingungen ergeben haben, lehnen sich die vorliegenden Antworten inhaltlich stark an jene vom 9. August 2022 auf den Vorstoss Carigiet Fitzgerald.

3. Beantwortung der Fragen

3.1 Warum ist der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen rückläufig?

Es sind viele Gründe, die zu diesem Phänomen beitragen. Ein Hauptgrund liegt wohl darin, dass die Nachfrage nach Bauland gross ist, das Angebot hingegen knapp. Das tiefe Zinsumfeld der vergangenen Jahre hat die Attraktivität von Investitionen in Immobilien gesteigert. Auch wurden spekulative Immobiliengeschäfte getätigt. Die Verknappung des Baulands bei grosser Nachfrage führt zu höheren Preisen. Viele Immobilien oder Baulandparzellen werden heute zu Preisen angeboten, die für gemeinnützige Wohnbauträger nicht erschwinglich sind. Weiter ist zu wenig Boden vorhanden, wo die Stadt überhaupt mitsteuern oder mitprägen kann. Hätte die Stadt gewissermassen Landreserven auf Vorrat, würde sie diese selbstverständlich im Baurecht zu vergünstigten Konditionen an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben.

Ein weiterer Grund liegt darin, dass die Bevölkerung stetig wächst – vor allem durch Zuwanderung – was bedeutet, dass es für immer mehr Leute Wohnraum braucht. Gleichzeitig haben sich die Wohnbedürfnisse und Arbeitsformen geändert (bspw. Homeoffice). Die beanspruchte Wohnfläche von Mieterinnen und Mietern wird immer grösser, sei es für das Arbeiten von zuhause aus oder rein als Rückzugsort oder Statussymbol. Als Folge davon resultiert ein Mangel an Wohnraum und besonders an bezahlbarem Wohnraum.



3.2 Welche Massnahmen hat der Stadtrat bereits umgesetzt, um in unserer Stadt den bezahlbaren Wohnraum zu fördern?

Die Fördermöglichkeiten sind beschränkt und konzentrieren sich auf die Abgabe von eigenem Land im Baurecht zu vergünstigten Konditionen sowie die Beteiligung an Genossenschaftskapital. So hat der Stadtrat im 2015 auf dem Areal der alten KEB an der Calandastrasse eine der letzten zentral gelegenen Baulandreserven vergeben, um eine Überbauung mit bezahlbaren Mietzinskonditionen zu realisieren.

Im 2016 hat der Stadtrat über einen Landtausch der Bürgergemeinde die Parzelle Nr. 1283 an der Austrasse abgetreten, damit diese einen Quartierplan durchführen und ein Mehrfamilienhaus realisieren konnte. In der damaligen Absichtserklärung hat der Stadtrat explizit festgehalten, dass dem Aspekt des preisgünstigen Wohnungsbaus Rechnung zu tragen sei. In der Zwischenzeit konnte die Überbauung "Vier Jahreszeiten" mit 96 Mietwohnungen fertiggestellt werden. Die Mietzinsgestaltung erfolgte seinerzeit in Rücksprache mit dem Mieterverband, die Mietzinse sind entsprechend vernünftig. Eine 5.5-Zimmerwohnung beispielsweise wurde 2020 (Erstbezug) zu einem Bruttomietzins von Fr. 1'945.-- (Nettomiete Fr. 1'700.--, Nebenkosten Fr. 245.--) abgegeben.

Der Stadtrat ist stets bestrebt, im Rahmen seiner Möglichkeiten seine Verantwortung wahrzunehmen und damit wo immer möglich zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beizutragen.

3.3 Welche Massnahmen sind z.Z. im Gange, um in unserer Stadt den bezahlbaren Wohnraum zu fördern?

Im Quartier des Strassengevierts Barblan-, Giacometti-, Rheinstrasse und Myrthenweg wird bereits heute günstiger Wohnraum angeboten. Das Quartier weist allerdings eine ungenügende bauliche Ausnützung aus und die Bauten sind sanierungsbedürftig. Insgesamt befinden sich elf Grundstücke in der Wohnzone W4, acht davon im Eigentum der Stadt, welche sie im Baurecht an Private sowie an die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) abgegeben hat. Der Stadtrat hat in diesem Zusammenhang den Baurechtsnehmenden in Aussicht gestellt, die Baurechte um weitere 60 Jahre zu verlängern, unter der Prämisse, dass ein neuer Quartierplan ausgearbeitet und in Form von Neubauten günstiger Wohnraum geschaffen wird. Im 2021 folgte bereits die Unterzeichnung einer Planungsvereinbarung, im Dezember 2022 hat der Stadtrat den Studienauftrag genehmigt. Die neue Siedlung wird städtebaulich einen Mehrwert generieren und die Quartierdurchmischung positiv beeinflussen.



Natürlich wird auch der neu entstehende Stadtteil Chur West genutzt, um dem Bedürfnis nach mehr bezahlbarem Wohnraum nachzukommen. Die Grundsteine hierfür sind bereits gesetzt. So sieht der Masterplan beispielsweise im Teilgebiet B vielfältige und bezahlbare Wohnformen unmittelbar beim neuen Bahnhof Chur West vor. An bester Lage also wird in absehbarer Zeit preisgünstiger Wohnraum angeboten.

Im Weiteren ist zu erwähnen, dass den Mieterinnen und Mietern mit angespannten Einkommens- und Vermögensverhältnissen in städtischen Liegenschaften die Möglichkeit offensteht, über den Fonds der WSC Mietzinsunterstützung zu erhalten. Dieser Fonds hat die WSC im Jahr 2018 errichtet. Sie erfüllt damit eine städtische Aufgabe, welche im Gesetz über sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau verankert ist. Im 2022 wurde der Fonds mit Fr. 84'670.-- belastet, was zeigt, dass eben auch Gebrauch davon gemacht wird. Allerdings wurde die reservierte Vergünstigung nicht voll seitens der Mieterinnen und Mieter ausgeschöpft.

3.4 Ist der Stadtrat gewillt, neue, zusätzliche Massnahmen zu treffen, um den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen zu erhöhen?

Selbstverständlich steht es im Interesse des Stadtrates, dass allen Bevölkerungsgruppen eine hohe Lebensqualität zur Verfügung steht. Dazu gehört auch ein vielfältiges Wohnungsangebot mit bezahlbaren Wohnungen. Dies ist auch im Stadtentwicklungskonzept 2050 entsprechend festgehalten. Es darf aber nicht ausser Acht gelassen werden, dass der Markt spielt und die Stadt auf Mietzinse im freien Wohnungsmarkt keinen Einfluss hat. Der Stadtrat ist immer bereit, Weichen zu stellen und Massnahmen zu ergreifen, wo er denn kann und wo es in seinem Ermessen liegt. Allerdings sei hier auch erwähnt, dass die Stadt auch den Zuzug und Bestand von guten Steuerzahlenden im Auge behalten muss.

4. Fazit

Die Fördermassnahmen und Einflussmöglichkeiten der Stadt sind gering. Das häufigste angewendete Instrument ist die vergünstigte Abgabe von Bauland im Baurecht. Auf diese Art und Weise ist der Stadtrat in jüngster Vergangenheit im Rahmen des Möglichen seiner Verantwortung immer wieder nachgekommen. Für die Zukunft bietet besonders der neu zu entwickelnde Stadtteil Chur West grosses Potenzial, den Bestand an bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen, vorausgesetzt, die Investitionen sind nicht durch zu viele Faktoren verteuert.



Der Stadtrat ist immer auch bereit, neue Möglichkeiten zu prüfen. Er vertritt aber auch die Ansicht, dass es nicht eine rein politische Angelegenheit ist, mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen, sondern dass es ein Zusammenspiel zwischen Wirtschaft und Politik braucht, um eine nachhaltige Verbesserung herbeizuführen.

Chur, 14. November 2023

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Aktenauflage

Antwort zur Interpellation Angela Carigiet Fitzgerald und Mitunterzeichnende betreffend Umgang mit Härtefällen und bezahlbarem Wohnraum vom 9. August 2022



SP-Fraktion
Gemeinderat Chur

Interpellation

Bezahlbarer Wohnraum in der Stadt Chur

In der Volksabstimmung vom 28. Februar 2016 wurde die Initiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» hauchdünn, mit 49.68% Ja zu 50.32% Nein-Stimme, also mit 86 Stimme Differenz, abgelehnt. Ziel der damaligen Initiative war, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand von dazumal geschätzten 8% innert 20 Jahren auf mindestens 12% zu erhöhen.

Heute, 7 Jahre später, weist die vom Bundesamt für Wohnungswesen durchgeführte Zählung aller Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz, stand 31.12.2021, für die Stadt Chur ernüchternde Zahlen auf. Bei einem Gesamtbestand von ca. 21'000 Wohnungen sind in Chur ca. 1'000 Wohnungen gemeinnützig, genau gerechnet sind es 4.82 %, also ca. die Hälfte von den geschätzten 8.2% im Jahr 2016.

Im Vergleich zu anderen Städten wie Zürich mit 20.34%, Riehen 13.58%, Thun 10.6% Birsfelden 14.81% oder Altdorf mit fast 10%, ergibt das für Chur ein sehr schlechtes Zeugnis.

In diesem Zusammenhang danke ich dem Stadtrat für die Beantwortung folgender Fragen:

1. Warum ist der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen rückläufig ?
2. Welche Massnahmen hat der Stadtrat bereits umgesetzt, um in unserer Stadt den bezahlbaren Wohnraum zu fördern ?
3. Welche Massnahmen sind z.Z. im Gange, um in unserer Stadt den bezahlbaren Wohnraum zu fördern ?
4. Ist der Stadtrat gewillt, neue, zusätzliche Massnahmen zu treffen, um den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen zu erhöhen ?

Chur, den 07.09.2023

Vincenzo Cangemi, Gemeinderat



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 7.09.2023

Marco Michel, Stadtschreiber



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Auftrag

Interpellation

Titel BEZAHLBARE WOHNRaum IN DER STADT CHUR

Erstunterzeichnende/r (ankreuzen)

Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
Cabalzar Corina	SP		<i>C. Cabalzar</i>
Cangemi Vincenzo	SP		<i>V. Cangemi</i>
Carigiet Fitzgerald Angela	SP		<i>A. Carigiet</i>
Casale Giulia	SP		<i>J. Casale</i>
Cortesi Mario	SVP	<i>M. Cortesi</i>	
Curschellas Silvio	Die Mitte	<i>S. Curschellas</i>	
Danuser Géraldine	GLP	<i>G. Danuser</i>	
Good Rainer	FDP	<i>R. Good</i>	
Hegner Walter	SVP	<i>W. Hegner</i>	
Hunger Hanspeter	SVP	<i>H. Hunger</i>	
Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP	<i>J. Kappeler</i>	
Meier Adrian J.	Freie Liste & Grüne		<i>A. Meier</i>
Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP		<i>J.-P. Menge</i>
Meuli Hans Martin, Dr. oec. publ.	FDP	<i>H. Meuli</i>	
Peder Michel	FDP	<i>M. Peder</i>	
Salis Johann Ulrich	SVP	<i>J. Salis</i>	
Schneider Tino	Die Mitte	<i>T. Schneider</i>	
Schnoz Andi	Freie Liste & Grüne		<i>A. Schnoz</i>
Senn Meili Claudio	SP		<i>C. Senn</i>
Trepp Gian-Reto	FDP	<i>G. Trepp</i>	
Waser Norbert	Die Mitte		

Datum: 7.9.2023