



**Bericht
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

502 / 634.15

Auftrag SP/JUSO-Fraktion betreffend

Umsetzung der Förderung von günstigem Wohnraum

Antrag

Der Auftrag sei abzulehnen.

Begründung

Gegen die Volksabstimmung vom 11. März 2012 zum Projekt "sinergia" ist beim Verwaltungsgericht zurzeit eine Stimmrechtsbeschwerde hängig. Die Beschwerdeführer vertreten die Auffassung, dass in der Abstimmungsbotschaft "falsche" Zahlen verwendet worden seien und verlangen, dass die Abstimmung für ungültig erklärt wird. Der Ausgang dieser und allfällig nachfolgender gerichtlicher Auseinandersetzungen ist völlig offen. Bis zur Klärung dieser Frage bzw. bis zur Klarheit über den Zeitpunkt frei werdender Gebäude ist es nach Ansicht des Stadtrates nicht sinnvoll, mit dem Kanton oder den Vermietenden von Liegenschaften Verhandlungen aufzunehmen. Die frei werdenden Flächen eignen sich zudem nur in sehr geringem Mass für die im Auftrag formulierte Nutzung bzw. die Gebäude können bei den zu erwartenden Marktpreisen nicht oder nur sehr beschränkt für günstigen Wohnraum übernommen werden. Zu den einzelnen Begehren nimmt der Stadtrat wie folgt Stellung:

- 1. Die Stadt prüft, u.a. in Zusammenarbeit mit der WSC oder weiteren gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, welche der aufzulösenden kantonseigenen Liegenschaften für die städtischen Bedürfnisse zur Schaffung von günstigem Wohnraum oder zur Deckung eigener öffentlicher Bedürfnisse geeignet sind.**

Laut Botschaft der Regierung an den Grossen Rat werden folgende kantonseigene Liegenschaften bei Umsetzung des Projekts "sinergia", Etappe 1, frei und zum Kauf angeboten:



Gebäude	Zone	Grundstücksfläche	Mittelwert inkl. Land
Planaterrastrasse 11	Zentrumszone Altstadt	3'212 m ²	Fr. 6'237'000.--
Loëstrasse 26	Wohnzone 4	1'290 m ²	Fr. 3'970'000.--
Loëstrasse 32	Wohnzone 4	2'451 m ²	Fr. 3'650'000.--
Loëstrasse 37	Wohnzone 2	3'000 m ²	Fr. 3'288'000.--
Loëstrasse 37 Pavillon	Wohnzone 2		Fr. 181'000.--
Stadtgartenweg 11	Zentrumszone City	3'384 m ² *	Fr. 3'668'000.--

* Auf dem Grundstück befindet sich ebenfalls das Staatsgebäude Grabenstrasse 30, welches als zukünftiges Gerichtsgebäude vorgesehen ist.

Im Jahr 2010 wurden neben den Flächenbedürfnissen der im alten Gebäude Kornplatz 6 / Klostergasse 11 untergebrachten städtischen Dienststellen auch die Raumbedürfnisse des Stadtarchivs sowie der in privaten Mietobjekten eingemieteten Verwaltungsstellen Amt für Telematik, Betreibungs- und Konkursamt, Vormundschaftsbehörde und Amtsvormundschaft ermittelt. Die Vormundschaftsbehörde geht per 1. Januar 2013 in die Zuständigkeit des Kantons über. Die damals ermittelte Bürofläche, welche als reine Nettofläche ohne Nebenflächen für Erschliessung, Sitzungszimmer, Toiletten etc. zu verstehen ist, wurde auf gut 2'500 m² beziffert. Um die Sicherheit des Stadtarchivs wie Schutz gegen Diebstahl, Feuer und Wasser sowie stabile klimatische Bedingungen zu gewährleisten, sind erhöhte bauliche Anforderungen notwendig. Diese sind in den vorgegebenen Strukturen eines bestehenden Gebäudes nur beschränkt und mit sehr hohen Kostenfolgen umsetzbar.

Das Gebäude Planaterrastrasse 11 verfügt über eine Büronutzfläche von 504 m² (Hauptnutzfläche, HNF2). Der Hauptteil des Gebäudes besteht aus Labor- und Lagerflächen (HNF3 und HNF4). Die Umnutzung für einen Teil der städtischen Verwaltung ist deshalb nur bedingt denkbar, weil lediglich ein Teil der benötigten Fläche abgedeckt würde und auch dafür mit Umbauten und entsprechenden Kosten zu rechnen wäre.

Die Liegenschaften im Loëquartier befinden sich an bester Wohnlage. Die Parzellen wurden bei der Gesamtrevision Stadtplanung 2007 von der Zone für öffentliche Bauten in Wohnzonen umgezont. Der Kanton hat seit Inangriffnahme des Projekts "sinergia" nur noch zurückhaltend in den Unterhalt der eigenen Gebäude investiert, weshalb sie heute in unterschiedlichem baulichem Zustand sind. Die Grundstücke an der Loëstrasse sind ausserdem unternutzt. Für einen Investor ist es nicht wirtschaftlich, die Gebäude zu sanieren und für Wohnzwecke umzubauen. Es ist davon auszugehen, dass sie im Hinblick auf eine bessere Ausnutzung abgerissen werden. Immobilienfachleute sind sich jedoch darin einig, dass die Vor-



aussetzungen für die Schaffung von günstigem Wohnraum hier nicht oder nur sehr beschränkt gegeben sind. Das gilt auch für den Fall, dass günstigere Finanzierungsmodelle zur Anwendung gelangen, wie sie beispielsweise für eine Genossenschaft oder Stiftung denkbar sind. Grund dafür ist der hohe Bodenpreis von ca. Fr. 1'000.--/m², welcher durch Lage, Grösse und der Form der Parzellen bestimmt wird sowie die zu erwartenden Baukosten.

Die Stadtvilla am Stadtgartenweg verfügt über eine Hauptnutzfläche (HNF2) von 379 m². Theoretisch ist der Bau von drei bis maximal vier Wohnungen möglich. Bei einem Verkaufswert von Fr. 3.7 Mio. zuzüglich Umbaukosten von Fr. 300'000.-- und einer Rendite von 5 % (Kostenmiete) ergäbe sich ein Mietzins von rund Fr. 5'500.-- pro Wohnung/Monat. Es ist deshalb wahrscheinlicher, dass das Gebäude z.B. zum Sitz eines renommierten Dienstleistungsbetriebs mit Beraterfunktion und hohem Kundenfokus wird.

2. **Die Stadt Chur prüft, u.a. in Zusammenarbeit mit der WSC oder weiteren gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, welche der frei werdenden Liegenschaften, in welchen sich der Kanton eingemietet hat, für die städtischen Bedürfnisse zur Schaffung von günstigem Wohnraum oder zur Deckung eigener öffentlicher Bedürfnisse geeignet sind.**

Folgende Mietliegenschaften von nennenswerter Grösse, welche für Wohnzwecke in Frage kommen könnten, werden bei Umsetzung des Projekts "sinergia", Etappe 1, frei:

Gebäude	Zone	Mietfläche	Vermieter/Eigentümer
Gürtelstrasse 89	Gemischte Zone 4	HNF2 1'601 m ²	Neumühle AG
Hofgraben 5	Zentrumszone Altstadt	HNF2 712 m ²	Gebäudeversicherung Graubünden
Planaterrastrasse 14/16	Zentrumszone Altstadt	HNF2 411 m ²	Miteigentum Familie Kuoni

Die HNF2 umfasst die Flächen für Büroräume, Sitzungszimmer, Warteräume, Schalter, Aufenthaltsräume sowie sämtliche nutzbaren Korridornischen exkl. Verkehrsflächen.

Die Liegenschaft Gürtelstrasse 89 wurde eigens für die Zwecke des Kantons für Büronutzung umgebaut. Die heutige Eigentümerin geht von einem Abriss des Gebäudes aus. Die Räume seien nicht für Wohnzwecke nutzbar. Sie sieht sich zum heutigen Zeitpunkt nicht unter Druck, das Areal zu beplanen und will den Ausgang der gerichtlichen Auseinandersetzung um das Projekt "sinergia" abwarten. Neben Wohnbauten sind auch Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe denkbar. Das Grundstück ist zudem ebenfalls stark unternutzt.

Die Gebäudeversicherung Graubünden und der Kanton Graubünden haben im Jahr 2009 eine Machbarkeitsstudie für den vom städtischen Grundstück "Alter Forstwerkhof" südlich gelegenen Arealbereich, Hofgraben 5 und Planaterrastrasse 11, erstellen lassen. Die Areale



des Hofgrabens 5 und städtischer "Alter Forstwerkhof" stehen für mögliche Neubauten in enger Beziehung zueinander. Allenfalls lassen sich für die Stadt Synergien wie beispielsweise die Erstellung einer gemeinsamen Zufahrt und Parkierung nutzen.

Die Liegenschaft Hofgraben 5 wird mit grosser Wahrscheinlichkeit im Eigentum der Gebäudeversicherung Graubünden verbleiben.

Die früheren Räume der Kuoni Transporte an der Planaterrastrasse 14/16 wurden damals gemäss den Anforderungen des Kantons umgebaut, wo dieser hauptsächlich Lager- und Archivflächen und nur wenig Büroflächen mietet. Eine zukünftige Wohnnutzung zieht der Eigentümervertreter lediglich für vier Wohnungen in Betracht. Im Hinblick auf nicht unerhebliche Umbauarbeiten geht er davon aus, dass die Vermietung anschliessend zu marktkonformen Preisen erfolgen muss. Die Restflächen seien mit grosser Wahrscheinlichkeit aufgrund ihrer Beschaffenheit und Lage auch in Zukunft für Büro- und Lagerzwecke bestimmt.

Folgende Mietliegenschaften von nennenswerter Grösse, welche für die Deckung eigener öffentlicher Bedürfnisse in Frage kommen könnten, werden bei Umsetzung des Projekts "sinergia", Etappe 1, frei:

Gebäude	Zone	Mietfläche	Vermieter/Eigentümer
Grabenstrasse 7/9	Zentrumszone Altstadt	HNF2 530 m ²	Livit AG
Grabenstrasse 15	Zentrumszone Altstadt	HNF2 468 m ²	Graubündner Kantonalbank

Bei den werdenden Flächen handelt es sich um klassische Büroräume. Die Miete solcher Flächen ist für die Stadt nur bei einem Verzicht auf den Neubau eines städtischen Verwaltungsgebäudes bedingt denkbar.

3. Die Stadt Chur nimmt mit dem Kanton Verhandlungen zur möglichen Übernahme geeigneter kantonalen Liegenschaften auf.

Bei den kantonseigenen Liegenschaften sind die Voraussetzungen für die Schaffung von günstigem Wohnraum oder zur Deckung eigener öffentlicher Bedürfnisse aus Sicht des Stadtrates gering.

Das kantonale Hochbauamt ist von der Regierung beauftragt, die frei werdenden eigenen Liegenschaften gestaffelt auszuschreiben und zum höchsten Angebot zu verkaufen. Allenfalls können kantonseigene Gesellschaften wie z.B. die Gebäudeversicherung oder die kantonale Pensionskasse, aber auch die Stadt und Wohnbaugenossenschaften beim Verkauf bevorzugt werden, allerdings ebenfalls zum Preis des Meistbietenden. Der Stadtrat ist an der



Schaffung von günstigem Wohnraum interessiert. Wie aufgezeigt wurde, sind die in Frage kommenden Liegenschaften für dieses Anliegen jedoch kaum geeignet. Der Stadtrat beabsichtigt indessen, trotz der vorgesehenen Verkaufsstrategie mit dem Kanton entsprechende Möglichkeiten zu prüfen.

4. Die Stadt Chur nimmt mit den Liegenschaftsbesitzenden Verhandlungen zur möglichen Übernahme geeigneter Liegenschaften auf.

Die frei werdenden Mietobjekte können nur teilweise zu Wohnungen umgenutzt werden. Für deren Vermietung wie auch für die zukünftige erweiterte Nutzung des Areals Gürtelstrasse 89 wird nach Einschätzung des Stadtrates jedoch in erster Linie der freie Markt spielen.

Wie der Kanton verfolgt auch die Stadt eine Immobilienstrategie, die eine effiziente und möglichst zentrale Verwaltung gewährleistet. Die Miete von diversen Kleinobjekten für Verwaltungszwecke wirkt sich deshalb sowohl in organisatorischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht nachteilig aus.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Auftrag im Sinne der Erwägungen zu überweisen.

Chur, 20. August 2012

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 5/2011-2012

Auftrag betr. Umsetzung der Förderung von günstigem Wohnraum

Mit dem Volksentscheid vom 11. März 2012 für das Projekt „singeria“ ist ein Entscheid gefällt worden, welcher die Entwicklung der Stadt Chur in den nächsten Jahren prägen wird. Unabhängig allfälliger rechtlicher Schritte gilt es schon jetzt, dazu die notwendigen Leitplanken zu setzen. Dabei ist auch dem Abstimmungsergebnis in Chur mit einer rund 57%-igen Ablehnung gebührend Rechnung zu tragen. Ein wichtiges Argument für das Churer Resultat ist die Sorge, dass die Innen- und Altstadt an Leben verlieren werden. Dem ist mit einer gezielten Wohnpolitik und Immobilienstrategie der Stadt entgegen zu wirken. Nach dem Volksentscheid zur Umsetzung der kantonalen Immobilienstrategie ist nun die Stadt Chur gefordert, um diese Chance für die Schaffung von günstigem (Familien)Wohnraum zu nutzen und allfällige eigene öffentliche Bedürfnisse abzudecken. Aber auch der Kanton ist bei diesem Resultat gefordert, den Bedürfnissen und Anliegen der Stadt Chur entgegen zu kommen.

Gemäss dem am 12. Juni 1994 vom Volk beschlossenen Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381) kann die Stadt denselben zum Zweck der Verbilligung von Wohnungen für Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen fördern. Gemäss Art. 4, Abs. 3 dieses Gesetzes kann die Stadt Überbrückungskredite und für die Dauer von maximal 10 Jahren zinsgünstige Darlehen an juristische Personen gewähren, die von ihr beherrscht werden. Die Stadt besitzt mit der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) dazu ein mögliches Instrument. Selbstverständlich sind auch weitere Möglichkeiten und Instrumente mit einzubeziehen.

Die Unterzeichnenden fordern deshalb den Stadtrat auf:

1. Die Stadt Chur prüft, u.a. in Zusammenarbeit mit der WSC oder weiteren gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, welche der aufzulösenden kantons-eigenen Liegenschaften für die städtischen Bedürfnisse zur Schaffung von günstigem Wohnraum oder zur Deckung eigener öffentlicher Bedürfnisse geeignet sind.
2. Die Stadt Chur prüft, u.a. in Zusammenarbeit mit der WSC oder weiteren gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, welche der frei werdenden Liegenschaften, in welchen sich der Kanton eingemietet hat, für die städtischen Bedürfnisse zur Schaffung von günstigem Wohnraum oder zur Deckung eigener öffentlicher Bedürfnisse geeignet sind.
3. Die Stadt Chur nimmt mit dem Kanton Verhandlungen zur möglichen Übernahme geeigneter kantonalen Liegenschaften auf.
4. Die Stadt Chur nimmt mit den Liegenschaftsbesitzenden Verhandlungen zur möglichen Übernahme geeigneter Liegenschaften auf.

Chur, 12. April 2012

Thomas Hensel

[Handwritten signatures]
T. G. - T. C. Stefan Wans