



**Antwort
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

188264 / 634.00

Interpellation Barbara Rimml und Mitunterzeichnende

Betreffend

Massnahmen zur Förderung und zum Schutz von bezahlbarem Wohnraum

Der Stadtrat arbeitet derzeit intensiv am Thema "bezahlbarer Wohnraum". Unter anderem wurde eine Wohnraumanalyse erstellt. Diese dient einerseits als Grundlage für die Beantwortung der 'Volksinitiative für bezahlbare Wohnungen'. Andererseits wird basierend auf den Erkenntnissen der Wohnraumanalyse derzeit eine Wohnraumstrategie erarbeitet. Diese soll unabhängig von der Volksinitiative den Handlungsbedarf und Massnahmen für die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Chur aufzeigen. Für die Wohnraumstrategie werden Handlungsfelder definiert, eine Mitwirkung durchgeführt und anschliessend verschiedene Szenarien dem Gemeinderat vorgelegt. Solange diese Auslegeordnung nicht vorliegt, ist das Ergreifen einzelner Massnahmen nicht zielführend.

Das kommunale Vorkaufsrecht in Lausanne, geregelt durch die kantonale "Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif" LPPPL im Kanton Waadt, ermöglicht es der Stadt, Grundstücke vorrangig zu erwerben, um gemeinnützige Wohnungen (Logements d'utilité publique, LUP) zu schaffen. Es handelt sich um einen Kauf zu den vereinbarten Konditionen des ursprünglichen Kaufvertrags, nicht um eine Enteignung. Das Grundstück muss dabei folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Das Grundstück muss sich in einem Wohnraummangelgebiet (Pénurie-District) befinden.
- Die Mindestgrösse beträgt 1'500 m² (mit Ausnahmen für Stadtkerne)
- Es müssen gemeinnützige Wohnungen erstellt werden





Die Stadt hat nach dem Grundbucheintrag des Kaufs durch den Grundeigentümer 40 Tage Zeit, ihre Entscheidung über den Kauf mitzuteilen. Verzichtet die Stadt auf das Vorkaufsrecht, hat der Kanton weitere 20 Tage Zeit, das Vorkaufsrecht ebenfalls zu nutzen. Nach dem Kauf kann die Stadt die Liegenschaft an einen gemeinnützigen Wohnbauträger vergeben oder selbst nutzen. Dabei müssen mindestens 70 % der Wohnfläche (75 % bei Neubauten, 65 % bei Mischnutzungen) zu gemeinnützigen Konditionen vermietet werden.

Die Wohnschutzmassnahmen in Basel zielen auf den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum ab, insbesondere bei Wohnungsmangel (Leerstandsquote unter 1.5 %) gelten folgende Massnahmen:

- Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn bei einem Ersatzneubau mindestens 20 % mehr Wohnraum entsteht (40 % mehr bei unökologischen Bauten).
- Bauliche Eingriffe über den einfachen Unterhalt hinaus (z.B.: Standarderhöhungen) brauchen eine extra Bewilligung. Der Wohnstandard muss erhalten bleiben.
- Eine Umnutzung von Wohnraum zu Gewerberaum ist nur in Ausnahmefällen möglich. Ebenso gibt es eine Bewilligungspflicht bei Begründung von Stockwerkeigentum.
- Mieter haben ein Rückkehrrecht.
- Es gelten Vorgaben zum Mietzinsaufschlag pro Monat:
 - o 1 – 2,5 Zi-WHG: CHF 0 – 80
 - o 3 – 3,5 Zi-WHG: CHF 0 – 120
 - o Ab 4,5 Zi-WHG: CHF 0 - 160
- Es gibt eine fünfjährige Mietzinskontrolle.

Die Regelungen werden von der Wohnschutzkommission kontrolliert. Ausgenommen sind Liegenschaften mit drei oder weniger Wohnungen.

1. Wie ist die rechtliche Situation in Graubünden zum kommunalen Vorkaufsrecht: Könnte Chur dieses Instrument bereits anwenden oder braucht es dazu gesetzliche Anpassungen auf kantonaler Ebene? Falls ja, welcher Art?

Grundsätzlich gilt beim Thema Vorkaufsrecht das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB). Das Vorkaufsrecht wird unter Art. 681 ff. geregelt. Im Wesentlichen sind die Vorkaufsrechte im Miteigentum und Baurecht entscheidend (Art. 682 ZGB). Miteigentümer, Eigentümer eines Grundstücks mit einem selbständigen, dauernden Baurecht sowie Baurechtsnehmer (bei einem Verkauf des Grundstücks im Baurecht) haben ein Vorkaufsrecht gegenüber Dritten. Das Vorkaufsrecht muss nach Kenntnisnahme des Verkaufs innerhalb von drei Monaten ausgeführt werden.



Zusätzlich gibt es für die Stadt die Möglichkeit, sich Kaufrechte über das Kantonale Raumplanungsgesetz zu sichern. Im Rahmen der Baulandmobilisierung stehen der Stadt folgende Möglichkeiten zu.

Gemäss Art. 19b und 19d RPG können Gemeinden mit Grundeigentümern vereinbaren, dass der Bauzone zugewiesene Grundstücke innert einer bestimmten Frist von maximal zehn Jahren überbaut werden und dass der Gemeinde für den Fall der Nichtbebauung ein Kaufrecht eingeräumt wird. Es müssen dabei folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
- Eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
- Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks;
- Die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

Diese Möglichkeiten werden im Rahmen der Revision der Grundordnung ausgeschöpft. In der ersten Phase der Revision der Grundordnung wurden folgende vier Grundsätze gefasst.

1. Bauverpflichtungen werden für nicht überbaute Parzellen und Teilparzellen in Siedlungsbereichen mit einer Mindestausdehnung von 1'500 m² festgelegt. Die Festlegung der Bauverpflichtung erfolgt unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen des Ortsteils sowie in Abstimmung mit laufenden Aktivierungsverfahren (bspw. laufende Quartierplanungen). Die Stadt Chur ist verpflichtet, Grundstücke im Finanzvermögen aktiv zu mobilisieren und weiterzuentwickeln.
2. Bei Verdichtungsgebieten sind Mobilisierungsmassnahmen unter Berücksichtigung der baulichen und ökologischen Qualitäten gegebenenfalls auch für bereits überbaute, aber noch nicht voll ausgenutzte Grundstücke im Einzelfall zu prüfen.
3. Weitere Mobilisierungsmassnahmen, wie bspw. Lenkungsabgaben gemäss Art. 19 f. KRG, sind bezüglich Zweckmässigkeit und geeignetem Einsatz zu prüfen und zweckgebunden einzusetzen.
4. Die Überbauungsfrist wird einheitlich (sowohl für bestehende wie neue Bauzonen) auf acht Jahre festgelegt.

Zudem besteht die Möglichkeit gemäss Art. 97 KRG einer formellen Enteignung. Die Stadt kann so Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sichern sowie Flächen oder



Flächenanteile in anderen Bauzonen für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen. Diese Möglichkeit ist aber eher theoretischer Natur.

Das Vorkaufsrecht gemäss ZVG (Vorkaufsrecht bei Baurechten und Miteigentum) kann die Stadt theoretisch bereits heute anwenden, allerdings ist die Frist von drei Monaten für die Stadt in den allermeisten Fällen zu knapp, da die finanzielle Kompetenz des Stadtrates nicht ausreicht und ein Beschluss des Gemeinderats in dieser Frist nicht umsetzbar ist.

Ein Vorkaufsrecht nach Vorbild von Lausanne, indem der Stadt die Möglichkeit zugestanden wird, das Vorkaufsrecht unter bestimmten Voraussetzungen (Wohnungsknappheit) auf alle Liegenschaften im Gemeindegebiet anzuwenden, sofern sie bestimmte Parameter erfüllen (Grösse, Lage, öffentliches Interesse, etc.), ist im Kanton Graubünden nicht möglich. Hierfür bräuchte es gesetzliche Grundlagen analog zur Gesetzgebung im Kanton Waadt, namentlich das "Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif" (LPPPL).

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass im Grossen Rat bereits zweimal entsprechende Vorstösse abgelehnt wurden. Zuerst im Jahr 2016 der Auftrag Degiacomi betreffend Vorkaufsrecht für Gemeinden beim Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Kantons (GRP 5/2015-2016, S. 809) und erst kürzlich im Jahr 2024 der Auftrag Bachmann betreffend Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinden von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften (GRP 4/2023-2024, S. 541).

2. Wie ist die rechtliche Situation in Graubünden zu den oben aufgeführten Basler Wohnschutzmassnahmen? Könnte Chur diese Instrumente bereits anwenden oder braucht es dazu gesetzliche Anpassungen auf kantonaler Ebene? Falls ja, welcher Art?

Sowohl die Stadt Chur als auch der Kanton verfügen gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung grundsätzlich über die Möglichkeiten, um gesetzliche Grundlagen für kommunale Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit zu erlassen. Dazu zählen insbesondere über die ordentliche Baubewilligung hinausgehende zusätzliche Bewilligungspflichten für den Abbruch von Mietwohnungen beziehungsweise für Ersatzneubauten, für umfassende Sanierungen sowie für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum. Ebenfalls zulässig ist die Einführung eines (befristeten) Mietzinsdeckels im Zusammenhang mit bewilligungspflichtigen Sanierungen. Demgegenüber wäre ein dauerhafter Eingriff der öffentlichen Hand in die Mietzinsgestaltung in Form einer umfassenden Mietzinskontrolle gemäss Rechtsprechung unverhältnismässig.



Die Stadt Chur kann die vorgenannten und grundsätzlich zulässigen Massnahmen zur Förderung und zum Schutz von bezahlbarem Wohnraum derzeit primär nicht anwenden, weil eine entsprechende Gesetzesgrundlage auf kantonaler oder kommunaler Ebene fehlt. Bedingung wäre daher der Erlass eines eigenständigen kommunalen Gesetzes oder die Revision des bestehenden Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381) mit der Ergänzung eines Kapitels über Massnahmen zur Förderung und zum Schutz von bezahlbarem Wohnraum.

Die Wohnschutzmassnahmen, welche in Basel zur Anwendung kommen und bisher vom Bundesgericht nicht als rechtswidrig eingestuft wurden, könnten in der Stadt Chur also grundsätzlich angewendet werden, ohne dass der Kanton Graubünden Anpassungen machen muss.

3. Sieht der Stadtrat das kommunale Vorkaufsrecht und Wohnschutzmassnahmen gemäss dem Basler Modell als erfolgsversprechenden Weg für mehr bezahlbaren Wohnraum in Chur?

Der Stadtrat anerkennt das Problem des bezahlbaren Wohnraums in der Stadt Chur. In seinem Gegenvorschlag zur Initiative "Für bezahlbare Wohnungen" hat sich der Stadtrat klar dazu bekannt, Massnahmen zur Verbesserung der Situation auf dem Churer Wohnungsmarkt einzuleiten.

Das Vorkaufsrecht nach Vorbild von Lausanne ist derzeit im Kanton Graubünden nicht möglich. Die kantonalen Vorschriften müssten demnach angepasst werden, damit die Stadt Chur das Vorkaufsrecht nach Lausanner Vorbild einführen könnte. Das Modell des Kanton Waadt hält klar fest, dass das Vorkaufsrecht zur Schaffung von gemeinnützigem Wohnbau eingesetzt werden muss. Eine Erhöhung der Quote von gemeinnützigem Wohnbau ist demnach eine direkte Folge des Vorkaufrechts. In der Praxis hat das Vorkaufsrecht wenig Einfluss auf den Wohnungsmarkt, es entsteht weder mehr noch weniger Wohnraum und die Immobilienpreise entwickeln sich weitgehend analog zu den Preisen in den Städten, die kein Vorkaufsrecht kennen, aber ähnliche Umstände haben.

Das Vorkaufsrecht im Zuge von laufenden Baurechten soll im Rahmen der Wohnraumstrategie evaluiert werden.

Das Wohnschutzgesetz in Basel ist 2022 in Kraft getreten. Seit dem 1. November 2025 ist die Verordnung über den Schutz von Wohnraum in Kraft, sie stellt Lockerungen des Wohnschutzgesetzes in den Bereichen kleinerer und ökologischer Sanierungen dar. Bis frühestens 2027 soll eine Gesetzesanpassung zur Lockerung und Vereinfachung des Gesetzes erfolgen. Die Anpassungen im Gesetz wurden nötig, da die Zahl der



Sanierungen nach in Kraft treten des Gesetzes spürbar zurückgegangen sind. Die gesamten Auswirkungen des Wohnschutzgesetzes in Basel können vier Jahre nach in Kraft treten nicht abschliessend und seriös eingeordnet werden. Die Zahl der Sanierungen ist stark rückläufig, ebenso die Zahl der Leerkündigungen.

Grundsätzlich kann der Schutz von bestehendem Wohnraum sinnvoll und ausgewogen ausgestaltet werden. Zudem entspricht der Schutz von bestehendem Wohnraum dem Legislaturziel der Stadt Chur, die soziale Durchmischung zu fördern.

Aus Sicht des Stadtrats ist das Wohnschutzgesetz aus Basel nicht zielführend und kein gangbarer Weg für die Stadt Chur. Da eine Anpassung des Gesetzes bereits nach wenigen Jahren notwendig ist, kann man kaum von einem erfolgreichen Eingriff in den Immobilienmarkt sprechen. Folglich lehnt der Stadtrat Massnahmen im Umfang wie sie Basel kennt ab.

Im Rahmen der Wohnraumstrategie soll eine ganzheitliche Strategie für den Wohnungsmarkt erarbeitet werden. Wohnschutzmassnahmen und Vorkaufsrechte werden im Handlungsfeld "preisgünstiger Wohnraum" vertieft und ergebnisoffen behandelt. Die Erarbeitung erfolgt unter Einbezug der wichtigen Akteure auf dem Churer Wohnungsmarkt.

Chur, 3. Februar 2026

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Hans Martin Meuli

Stv. Stadtschreiberin

Sandra Lardi-Gansner



Interpellation

Massnahmen zur Förderung und zum Schutz von bezahlbarem Wohnraum

In Chur mangelt es wie in vielen anderen Städten an bezahlbarem Wohnraum. Klar ist: Der freie Markt mit ständig steigenden Bodenpreisen und Immobilien als profitabler Anlage ist nicht die Lösung für dieses Problem, sondern Ursache. Wenn der Markt versagt, braucht es politische Lösungen. Auf der Suche nach erfolgreichen und griffigen Massnahmen für bezahlbaren Wohnraum können wir von den Erfahrungen anderer Städte profitieren.

Um Boden und Immobilien der Spekulation zu entziehen, nutzen beispielsweise Gemeinden und Städte in der Westschweiz wie Lausanne ein kommunales Vorkaufsrecht.

Für den Schutz und den Erhalt von bereits bestehendem bezahlbarem Wohnraum kennt Basel interessante Massnahmen, welche auf eine 2018 durch die Bevölkerung angenommene Wohnschutzinitiative zurückgehen: Abbruchbewilligungen für Wohngebäude nur in Ausnahmefällen, umfassendes Bewilligungsverfahren und Deckelung der Mietzinsaufschläge bei Sanierungen sowie Mietzinskontrollen.

Im Zusammenhang mit diesen Massnahmen stellen sich folgende Fragen:

1. Wie ist die rechtliche Situation in Graubünden zum kommunalen Vorkaufsrecht: Könnte Chur dieses Instrument bereits anwenden oder braucht es dazu gesetzliche Anpassungen auf kantonaler Ebene? Falls ja, welcher Art?
2. Wie ist die rechtliche Situation in Graubünden zu den oben aufgeführten Basler Wohnschutzmassnahmen? Könnte Chur diese Instrumente bereits anwenden oder braucht es dazu gesetzliche Anpassungen auf kantonaler Ebene? Falls ja, welcher Art?
3. Sieht der Stadtrat das kommunale Vorkaufsrecht und Wohnschutzmassnahmen gemäss dem Basler Modell als erfolgsversprechenden Weg für mehr bezahlbaren Wohnraum in Chur?

Besten Dank im Voraus für die Beantwortung.

Chur, 13. November 2025

Barbara Rimml



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom

B.11.2025

Marco Michel, Stadtschreiber



Stadt Chur

Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Art des Vorstosses (gem. Art. 56 Abs. 1 Geschäftsordnung für den Gemeinderat)

☐ Auftrag

☒ Interpellation

Eingereicht von

☒ Ratsmitglied

☐ Kommission

Titel

Massnahmen zur Förderung und zum Schutz von
bezahlbarem Wohnraum

Erstunter-
zeichnende/r

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☒

☐

☐

Name (A-Z)	Partei	Eingesehen (Visum)	Unterschrift
Adank-Arioli Sandra	SVP		
Brüesch Flavia	Freie Liste & Grüne		
Cabalzar Corina	SP		
Cangemi Vincenzo	SP		
Carigiet Fitzgerald Angela	SP		
Casale Giulia	SP		
Curschellas Silvio	Die Mitte		
Danuser Géraldine	GLP		
Good Rainer	FDP		
Hegner Walter	SVP		
Kamber Peter	SVP		
Liesch Leonie	Die Mitte		
Lütscher Daniel	FDP		
Meyer Johannes	GLP		
Nett Schatz Martina	Freie Liste & Grüne		
Salis Johann Ulrich	SVP		
Schneider Tino	Die Mitte		
Schnoz Andi	Freie Liste & Grüne		
Trost Kiran	SP		
Weingart Giancarlo	FDP		
Z'Graggen Sandy	FDP		
Rimml Barbara	SP		
Schüringw Regula	Die Mitte		

Datum: 13.11.25