



## **Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat**

105321 / 634.15

---

### **Auftrag SP/JUSO-Fraktion betreffend**

## **Umsetzung der Förderung von bezahlbarem Wohnraum auf dem Areal der alten Kunsteisbahn (KEB)**

### **Antrag**

Der Auftrag sei im Sinne der Erwägungen zu überweisen.

### **Begründung**

#### **1. Ausgangslage**

Grundsätzlich ist der Wohnungsbau der privaten Initiative überlassen, wobei die Stadt, gestützt auf das Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381), zusammen mit Bund und Kanton durch finanzielle Beihilfen gezielt Anreize für den sozialen Wohnungsbau schaffen kann. Nebst finanziellen Hilfen kann sie den benötigten Wohnraum aber auch selbst bereitstellen oder sich zu diesem Zweck an Überbauungen oder Organisationen beteiligen.

Durch die Erschliessung eigener zusammenhängender Landparzellen oder in Zusammenarbeit mit anderen Grundeigentümern hat die Stadt in den vergangenen 15 Jahren die neuen Wohnquartiere „In den Lachen“, „Segantini“ und „Heiligkreuz“ geschaffen. Dabei wurden insgesamt 26 Wohnhäuser erstellt, welche je zur Hälfte aus Wohnungen im Stockwerkeigentum und aus Mietwohnungen bestehen. Die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) erstellte im Quartier "Heiligkreuz" zudem das erste fünfgeschossige Mehrfamilienhaus in Holzbauweise im Standard Minergie optimiert im Kanton mit insgesamt 13 Mietwohnungen.



## 2. Bezahlbarer Wohnraum

Die Nettomieten der in den vergangenen drei Jahren erstellten Mietwohnungen in den Überbauungen „City West“, „Rheinfels III“ und „Kreuzgasse“ betragen für eine 3 ½-Zimmerwohnung rund Fr. 1'700.-- und für eine 4 ½-Zimmerwohnung rund Fr. 2'000.-- im Monat. Für die Heiz- und Nebenkosten muss in der Regel mit einem zusätzlichen Kostenanteil von rund 10 - 15 % gerechnet werden.

Die Definition des Begriffs der bezahlbaren oder kostengünstigen Miete ist nicht einfach. Der Stadtrat hat am 2. Februar 2009 die Richtlinien der Sozialen Dienste für Wohnungskosten neu festgelegt (SRB 62 vom 2. Februar 2009); seitdem sind sie unverändert. Die monatlichen Höchstlimiten gelten als maximaler Betrag für die Ausrichtung von Sozialhilfe. Die Praxis der Sozialen Dienste zeigt, dass in aller Regel innerhalb der gegebenen Richtlinien Wohnlösungen gefunden werden können. Die Höchstlimiten können deshalb als Hinweis dienen, was als kostengünstige Miete gelten kann. Es sind folgende maximale monatliche Beträge vorgesehen:

Haushaltgrösse	Maximale mtl. Miete	Mögliche Wohnlösung
Junge Erwachsene	Fr. 500.--	Im Elternhaus/WG/1-Zi.Wohnung
Eine Person	Fr. 750.--	WG/1-Zi.Wohnung
Ehe-/Konkubinatspaar ohne Kinder	Fr. 1'200.--	2- oder 3-Zi.Wohnung
Familien, Alleinerziehende + 1 Kind	Fr. 1'400.--	3-Zi.Wohnung
Familien, Alleinerziehende + 2 Kinder	Fr. 1'600.--	4-Zi.Wohnung
Grössere Einheiten	Fr. 2'000.--	

Der Blick auf diese Beträge zeigt, dass die Mietwerte der in den vergangenen drei Jahren neu geschaffenen Wohnräume als zahlbar, nicht aber als günstig eingestuft werden können. Sie sind aber sicherlich nicht dem oberen Preissegment zuzuordnen. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass heute teilweise Familien und Einzelpersonen im Verhältnis zu ihrem Einkommen hohe Mietkosten finanzieren müssen. Nach allgemein anerkannter Praxis sollte der Mietzins nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens ausmachen. Bei tieferen Einkommen empfiehlt es sich, einen Viertel des verfügbaren Einkommens einzusetzen.

Die Zielsetzung des städtischen Gesetzes über den gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau besteht darin, günstigen und geeigneten Wohnraum für Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen bereitzustellen. Der Stadtrat erachtet es zudem



als notwendig, auch für den Mittelstand Wohnraum zu schaffen, um dessen Abwanderung in die umliegenden Gemeinden und damit verbunden den Verlust des entsprechenden Steuersubstrats zu verhindern. Dies um der Tatsache entgegenzuwirken, dass wirtschaftlich schlechter gestellte Sozialhilfebeziehende vor allem wegen der grösseren Anonymität vermehrt aus den Landgemeinden in die Stadt ziehen. Der Stadtrat teilt die Auffassung der Unterzeichnenden, wonach in den verschiedenen Stadtquartieren eine gute soziale Durchmischung der Wohnbevölkerung mit Wohnungen im unteren, mittleren und oberen Preissegment anzustreben ist. Dadurch kann einer einkommensabhängigen Quartierbildung entgegengewirkt werden.

### **3. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf dem Areal der "Alten Kunsteisbahn (KEB)"**

Mit der Abgabe des Areals "Alte Kunsteisbahn (KEB)" an der Calandastrasse vergibt die Stadt eine der letzten zentral gelegenen Baulandreserven für Wohnzwecke. Bei der Vergabe dieses äusserst attraktiven Areals will der Stadtrat den für die Stadt maximal möglichen Gesamtnutzen als Massstab nehmen. Die Erarbeitung des Quartierplans durch das Hochbauamt ermöglichte es, die städtischen Interessen hinsichtlich Bildung von zusätzlichem Freiraum, dem Erhalt von zwei Kindergärten und einem Mittagstisch in Einklang mit städtebaulichen und räumlichen Rahmenbedingungen zu bringen. Der Stadtrat will innovative Projekte fördern, etwa solche, die neue Wohnkonzepte umsetzen sowie sozialen und ökologischen Gesichtspunkten Rechnung tragen.

Aus grundsätzlichen Überlegungen und aufgrund der aktuellen Lage des städtischen Haushalts sollen nach dem Willen des Stadtrates bei der vorliegenden Landabgabe nebst sozialen und ökologischen Zielsetzungen in grösserem Umfang als bisher finanzielle Kriterien eine Rolle spielen. Konkret sollen nicht nur der gebotene Baurechtszins, sondern auch andere, zuvor formulierte Kriterien, Bedingungen und Auflagen eine Rolle spielen. Die Stadt kann zum Beispiel vorgeben, ob Miete oder Stockwerkeigentum realisiert wird, oder aber, dass anstelle von Marktmieten Kostenmieten zu kalkulieren sind (ausgehend von Baurechtszins und den Investitionskosten). In Abweichung von der langjährigen Praxis der Stadt kann dadurch ein höherer Grundpreis von freien Investoren erzielt werden.

Die Unterzeichnenden fordern, dass von den verfügbaren sieben Baufeldern deren vier dem freien Wettbewerb entzogen werden sollen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gerade angesichts des finanziellen Potenzials dieses Areals erachtet der Stadtrat diese Forderung als zu weitgehend. Er ist hingegen bereit, im Sinne einer guten sozialen Durchmischung auf dem Areal "Alte Kunsteisbahn (KEB)" zwei Baufelder für die Schaffung von günstigem Wohnraum zur Verfügung zu stellen.



#### 4. **Zusammenarbeit mit einem oder mehreren gemeinnützigen Wohnbauträgern**

Um das geforderte Ziel zu erreichen, strebt der Stadtrat die Zusammenarbeit mit einem oder zwei gemeinnützigen Wohnbauträgern an, um auf zwei Baufeldern entsprechende Wohnbauprojekte zu fördern. Zu diesem Zweck wird er - nebst den ohnehin einzuhaltenden Vorgaben bezüglich Kalkulation von Kostenmieten und Reduktion von Wohnungsflächen und Baukosten - bei der Erarbeitung der Baurechtsverträge folgende Möglichkeiten gemäss städtischem Gesetz prüfen:

- Verzicht auf Baurechtszins während der Erstellung der Bauten (Art. 5 Abs. 3)
- Ermässigung der Baurechtszinsen (Art. 6 Abs. 1 und 2)
- Nutzungs- und Belegungsrecht durch die Stadt (Art. 8)

#### 5. **Einbezug von Erfahrungen anderer Gemeinden**

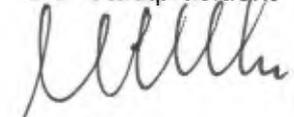
Die Bestimmungen des städtischen Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau sind klar formuliert. Dennoch ist der Stadtrat gegenüber anderen Lösungsansätzen offen und wird diese bei Bedarf näher anschauen. Zu bedenken ist aber, dass Chur im regionalen Immobilienmarkt eine Sonderstellung einnimmt, weshalb Vergleiche mit anderen Gemeinden nur bedingt möglich sind. Es wird deshalb primär darum gehen, für zwei Baufelder Partnerschaften einzugehen und die einschlägigen Bestimmungen anzuwenden. Die Stadt oder die ihr gehörende Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) haben in der Vergangenheit auf verschiedene Weise den gemeinnützigen Wohnungsbau gefördert und verfügen über entsprechende Erfahrung.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, den Auftrag im Sinne der Erwägungen zu überweisen.

Chur, 12. März 2013

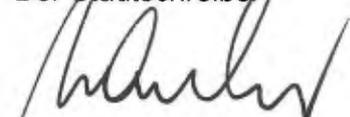
Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident



Urs Marti

Der Stadtschreiber



Markus Frauenfelder



### **Aktenauflage**

- Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381)
- Stadtratsbeschluss vom 2. Februar 2009 Anpassung der Mietzinslimiten der Sozialhilfe (SRB 62)
- Interpellation Luca Tenchio und Mitunterzeichnende betreffend sozialem und gemeinnützigem Wohnungsbau in Chur (Nr. 22/2009)



## **Auftrag betr. Umsetzung der Förderung von bezahlbarem Wohnraum auf dem Areal der alten Kunsteisbahn (KEB)**

In den letzten Jahren wurden in Chur verschiedene Bauprojekte in Angriff genommen oder befinden sich in der Planungsphase, beispielsweise im Gebiet Heiligkreuz, City West, ehemaliges Teckta Brännali oder die Neubauten an der Tittwiesenstrasse. Die Realität zeigt, dass dabei hauptsächlich Wohnungen geschaffen wurden, welche dem mittleren bis oberen Preissegment zuzurechnen sind. Zum führen die steigenden Mietpreise vermehrt dazu, dass Familien in die umliegenden Regionen Domat/Ems und Fünf Dörfer wegziehen.

Eine vielseitige Stadt wie Chur braucht auch ein vielseitiges Angebot an Wohnraum. Es braucht Quartiere wie ein Böschengut ebenso wie die Quartiere mit bezahlbarem Wohnraum. Wünsch- und anstrengbar ist eine gute Durchmischung der einzelnen Quartiere. Das Areal der alten Kunsteisbahn (KEB) bietet hier einerseits die Möglichkeit einer frühzeitigen und umsichtigen Planung. Es bietet aber ebenfalls die Chance, dem Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau Rechnung zu tragen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Unterzeichnenden fordern deshalb den Stadtrat auf:

1. Vier der sieben Bauvolumen auf dem Areal der alten Kunsteisbahn (KEB) sind für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum festzulegen.
2. Dabei ist in Zusammenarbeit mit einem oder mehreren gemeinnützigen Wohnbauträgern vorzusehen, dass für diese Bauvolumen auf dem stadteigenen Boden der alten Kunsteisbahn (KEB) Wohn-Projekte entstehen, welche zum Ziel haben, dass längerfristig deutlich günstigere Wohnungen entstehen als marktüblich.
3. Die Erfahrungen aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau anderer Gemeinden sollen mit einbezogen werden.

Chur, 20. Dezember 2012

für die SP-Fraktion  
Thomas Hensel

*R. Campen* *H. von W...*  
*F. G. ...*