

# Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau

Beschlossen in der Volksabstimmung vom 12. Juni 1994

## Art. 1 Zweck

Die Stadt fördert den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau zum Zweck der Verbilligung von Wohnungen für Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen.

## Art. 2 Mittel

<sup>1</sup> Die Stadt unterstützt den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau.

<sup>2</sup> Sie kann zusätzlich eigene Beiträge oder Verbilligungen an natürliche und juristische Personen gewähren.

## Art. 3 Leistungsvoraussetzung

Voraussetzungen und Arten der Leistungen richten sich nach kantonalem Recht. Zusätzlich wird für diese Leistungen an natürliche und juristische Personen der Nachweis des Steuerdomizils seit mindestens einem Jahr in der Stadt vorausgesetzt. Über Ausnahmen in Härtefällen entscheidet der Stadtrat.

## Art. 4 Eigenständige Leistungen

<sup>1</sup> Die Leistungen der Stadt im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung können für die Dauer von maximal drei Jahren eigenständig gewährt werden.

<sup>2</sup> Nach Wegfall der Zusatzverbilligung kann die Stadt für die Dauer von weiteren 10 Jahren jährliche Beiträge an die Kapitalverzinsung der Wohnbauten leisten.

<sup>3</sup> Zusätzlich kann die Stadt Überbrückungskredite und juristischen Personen, die von ihr beherrscht werden, auch Darlehen gewähren.

## Art. 5 Förderung

<sup>1</sup> Zur Förderung des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus kann die Stadt durch Angebot eigenen Landes Anreize schaffen. Grundstücke sind in der Regel im Baurecht abzugeben.

<sup>2</sup> Bei Bedarf kann die Stadt den benötigten Wohnraum selbst sicherstellen oder sich zu diesem Zweck an Überbauungen oder Organisationen beteiligen.

<sup>3</sup> Wenn der Wohnungsmarkt es erfordert, kann die Stadt während der Erstellung der Baute auf periodisches Entgelt ganz oder teilweise verzichten oder das periodische Entgelt oder den sicherzustellenden Kaufpreis ganz oder teilweise stunden.

#### **Art. 6** Baurecht

<sup>1</sup> Bei der Festsetzung des Baurechtszinses ist dem relativen Bodenwert unter Berücksichtigung der Nutzungsart Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Neben den in Art. 5 Abs. 3 dieses Gesetzes genannten Möglichkeiten kann die Stadt durch eine Ermässigung periodischer Entschädigungen für die Bodennutzung den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau für eine Zeit von maximal 25 Jahren je Objekt zusätzlich fördern.

#### **Art. 7** Bauträgerschaft

<sup>1</sup> Bauträgerschaften mit Sitz in Chur sind in der Regel für die Abgabe von städtischem Boden zu bevorzugen, sofern diese Gewähr für eine fach- und fristgerechte Bebauung des Bodens bieten.

<sup>2</sup> Bei gemäss diesem Gesetz geförderten Bauvorhaben hat die Bauträgerschaft die städtische Submissionsverordnung bei der Arbeitsvergebung sinngemäss anzuwenden.

<sup>3</sup> Die Hortung von städtischem Boden durch Bauträgerschaften ist durch entsprechende Vertragsgestaltung zu verhindern.

<sup>4</sup> Bei wesentlicher Änderung oder Erhöhung der Bodennutzung durch Berechtigte ist das Entgelt an die Stadt anzupassen. Die Verträge haben eine entsprechende Anpassungsklausel zu enthalten.

#### **Art. 8** Nutzungs- und Belegungsrecht

Die Stadt kann sich bei Wohnbauten, die von ihr gefördert werden, ein Nutzungs- und Belegungsrecht ausbedingen. Als Mieterin kann sie das Mietobjekt ganz oder teilweise untervermieten.

#### **Art. 9** Verhindern der Spekulation

<sup>1</sup> Die Stadt kann mit vertraglich limitierten Vorkaufs- und Rückkaufsrechten Spekulationsgewinne verhindern und die Selbstnutzung von Wohnraum sicherstellen.

<sup>2</sup> Der Preis beim limitierten Vorkaufsrecht bemisst sich nach den ausgewiesenen Anlagekosten zuzüglich Handänderungskosten und Grundbuchgebühren. Der Geldwertveränderung ist Rechnung zu tragen.

<sup>3</sup> Beabsichtigt die Stadt, das Rückkaufsrecht auszuüben, hat sie der betroffenen Vertragspartei eine angemessene Frist zum Freihandverkauf anzusetzen, unter Festsetzung eines Höchstverkaufspreises, der sich nach den Vorschriften

---

über die Bestimmungen des Preises beim limitierten Vorkaufsrecht richtet. Wird das Objekt während der gesetzten Frist nicht verkauft, kann sie das Objekt zum amtlichen Verkehrswert erwerben.

<sup>4</sup> Vor- und Rückkaufsrechte sind auf maximal 10 Jahre festzulegen.

**Art. 10**      Zweckentfremdung / Sanktionen

<sup>1</sup> Zweckentfremdungen haben die Einstellung der Verbilligung zur Folge. Zu Unrecht bezogene à-fonds-perdu-Beiträge können mit Zins und Zinseszins und Umtriebskosten zurückgefordert werden. Die Rückzahlungspflicht verjährt nach 5 Jahren.

<sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Sanktionen des kantonalen Rechts.

**Art. 11**      Vollziehungsverordnung

Der Gemeinderat erlässt eine Vollziehungsverordnung. Darin regelt er insbesondere die Bemessung des Baurechtszinses, die Heimfallentschädigung des Baurechtes, die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen sowie die Vertragsanpassung bei veränderten Verhältnissen.

**Art. 12**      Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wird das Gesetz betreffend Förderung des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus vom 12. Juni 1988 aufgehoben. Ebenso gelten andere städtische Erlasse, die diesem Gesetz widersprechen, als aufgehoben.

**Art. 13**      Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit Annahme durch das Volk in Kraft.