



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

106825 / 634.01

Städtische Volksinitiative "Für mehr bezahlbaren Wohnraum"

Antrag

1. Die Volksinitiative "Für mehr bezahlbaren Wohnraum" wird als rechtsgültig erklärt.
2. Die Volksinitiative "Für mehr bezahlbaren Wohnraum" wird der Volksabstimmung zur Ablehnung empfohlen.
3. Der Volksinitiative wird zuhanden der Volksabstimmung ein Gegenvorschlag im Sinne einer Teilrevision der Stadtverfassung gegenübergestellt:

c) Förderung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum

Art. 4a (neu)

¹Die Stadt setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäumen ein.

²Sie sorgt auch für eine Erhöhung der Anzahl Wohnungen, die sich im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern befinden, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind.



Zusammenfassung

Wie Beispiele aus zahlreichen Schweizer Gemeinden und Städten belegen, geniesst die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum seit einigen Jahren eine hohe Priorität. Die am 31. Oktober 2014 eingereichte Volksinitiative will die Stadt verpflichten, sich mittels einer Ergänzung der Stadtverfassung künftig aktiver für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum einzusetzen. Wie dieses Ziel erreicht werden soll, ist grundsätzlich der Politik überlassen. Gestützt auf das städtische Gesetz über sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau aus dem Jahre 1994 hat die Stadt in den letzten Jahren rund 1.3 Mio. Franken an Beiträgen an die Wohnbauförderung geleistet. Sie hat zudem an 25 gemeinnützige Wohnbauträger Land im Baurecht abgegeben. Auf Land der Stadt wurden dadurch insgesamt 428 Wohnungen erstellt. Aktuell ist im Rahmen der Überbauung Alte Kunsteisbahn Calanda bei zwei Mehrfamilienhäusern die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum vorgesehen. In der vorliegenden Botschaft werden die Möglichkeiten, den Anteil an bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen, behandelt. Im Vordergrund stehen raumplanerische Massnahmen.

Der Stadtrat anerkennt die Wichtigkeit von bezahlbarem bzw. preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum. Er ist auch der Meinung, dass in diesem Bereich künftig vermehrte Anstrengungen nötig sind. Die Zielsetzung der Initianten kann allerdings durch eine Vielzahl von Massnahmen erreicht werden. Wie dem Initiativtext zu entnehmen ist, soll das Ziel jedoch allein mittels gemeinnütziger Wohnbauträger, in der Regel Genossenschaften, erreicht werden. Diese Einschränkung ist nach Ansicht des Stadtrates unzweckmässig. Es sind zahlreiche andere Trägerschaften bis hin zu Privaten denkbar, die in der Lage sind, das Erfordernis des preisgünstigen Wohnraums zu erfüllen. Diesen Spielraum gilt es im Sinne der Sache zu nutzen. Mit dem Gegenvorschlag des Stadtrates sollen die Grundsätze des Anliegens auf Verfassungsstufe verankert werden. Im Rahmen des nachfolgenden Gesetzgebungsprozesses sind die Einzelheiten zu regeln.



Bericht

1. Initiativbegehren

Das Begehren wurde gestützt auf Art. 50 des Gesetzes über die Politischen Rechte in der Stadt Chur (RB 112) der Stadtkanzlei zur Vorprüfung eingereicht und am 2. Mai 2014 im Amtsblatt publiziert. Es lautet wie folgt:

"Die Verfassung der Stadt Chur (vom 5. Juni 2005) soll wie folgt geändert werden:

c) Förderung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum

Art. 4a (neu)

¹Die Stadt setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von zahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäumen ein.

²Sie sorgt für eine stete Erhöhung der Anzahl Wohnungen, die sich im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern befinden, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind.

Übergangsbestimmungen zu Art. 4a

Art. 58 (neu)

¹Die Stadt setzt sich als vorläufiges Ziel innert 20 Jahren nach Annahme der Initiative durch das Stimmvolk einen Anteil von gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand (ausgenommen von dieser Berechnung sind Einfamilienhäuser und selbstgenutztes Wohneigentum) von mindestens 12 Prozent zu erreichen.

²Der Stadtrat erstattet dem Gemeinderat während der in Abs. 1 genannten Frist alle zwei Jahre Bericht über das Erreichen dieser Ziele; namentlich über die Entwicklung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen, zahlbaren Gewerberäumen sowie über die getroffenen Massnahmen zum Erhalt und zur Förderung preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungen."

Die Unterschriftenbogen zur städtischen Volksinitiative "Für mehr bezahlbaren Wohnraum" wurden am 31. Oktober 2014 der Stadtkanzlei übergeben. Mit Beschluss vom 4. November 2014 stellte der Stadtrat fest, dass die Volksinitiative mit 2'307 gültigen Stimmen zustande gekommen ist. Gemäss Art. 10 Stadtverfassung hat der Stadtrat eine gültig zustande gekommene Initiative innert einem Jahr seit der Einreichung dem Gemeinderat zu unterbreiten.



2. Rechtliche Gültigkeit

2.1 Ziel der Volksinitiative

Die vorliegend zu beurteilende Initiative verlangt im Sinne eines ausformulierten Rechtstextes die Anpassung der Stadtverfassung dahingehend, dass sich die Stadt aktiv für den Schutz, den Erhalt und die Erhöhung des Anteils von zahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäumen einsetzen soll. Dieses Ziel soll erreicht werden mit einer steten Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Mietwohnungen, deren Anteil am städtischen Gesamtwohnungsbestand innert 20 Jahren seit Annahme der Initiative mindestens 12 Prozent erreichen müsse. Zudem ist eine regelmässige Berichterstattung des Stadtrates an den Gemeinderat vorgesehen, um darüber zu informieren, ob die gesetzten Ziele auch erreicht werden.

2.2 Bestehende Rechtsgrundlagen

Zu den Aufgaben der Stadt gehört gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. f Stadtverfassung die soziale Wohlfahrt und damit auch der soziale Wohnungsbau. Bereits seit den Jahren 1993/1994 bestehen kommunale Rechtsgrundlagen, die verlangen, dass die Stadt den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau zum Zweck der Verbilligung von Wohnungen für Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen fördert. Das Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381) und die dazugehörige Vollziehungsverordnung (RB 382) umschreiben detailliert, wie die Förderung zu geschehen hat, und die Stadt hat dies seither im Rahmen der sich bietenden Möglichkeiten auch erfolgreich praktiziert. Die Initiative rennt insofern offene Türen ein. Aus diesem Grund könnte das von den Initianten angestrebte Ziel auch mit einer Anpassung des Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau erreicht werden.

2.3 Einheit der Materie

Der Grundsatz der Einheit der Materie wurde vom Bundesgericht aus der Wahl- und Abstimmungsfreiheit abgeleitet (Urteil des Bundesgerichts 1P.123/2002 vom 25. Juni 2003 E. 3.2; PVG 2009 Nr. 1). Dieser Grundsatz verlangt, dass zwei oder mehrere Sachfragen und Materien nicht in einer Art und Weise miteinander zu einer einzigen Abstimmungsvorlage verbunden werden, die die Stimmberechtigten in eine Zwangslage versetzen und ihnen keine freie Wahl zwischen den einzelnen Teilen belassen (BGE 128 I 190 E. 3.2; BGE 125 I 227 E. 3c). Die Tragweite des Grundsatzes der Einheit der Materie wird in der Praxis differenziert gewichtet (BGE 116 Ia 466 E. 5; ZBI 96/1995 S. 470). So werden höhe-



re Ansprüche bei Partialrevisionen der Verfassung gestellt als an Gesetzesvorlagen. Ebenso werden ausformulierte Initiativen strenger beurteilt als allgemeine, einer Ausarbeitung durch den Gesetzgeber erfordernde Anregungen, obgleich auch solche bereits der Volksabstimmung unterbreitet werden können (vgl. Art. 10 Abs. 3 Stadtverfassung).

Im vorliegenden Fall ist eine Initiative in der Form von zwei ausformulierten Verfassungsbestimmungen vorgesehen. Die neuen Artikel umfassen eine Materie, nämlich die Wohnbauförderung bzw. den gemeinnützigen Wohnungsbau. Dies bedeutet, dass die Churer Stimmbevölkerung sich dazu den Willen frei bilden und die Stimmabgabe unverfälscht abgeben kann. Ein Vorbehalt ist jedoch anzubringen: in Art. 4a Abs. 1 und im Zusammenhang mit der Berichterstattung (Abs. 2 Übergangsbestimmungen) ist von "Gewerberäumen" die Rede, sonst nicht. Auch der Titel der Initiative erwähnt Gewerberäume nicht. Sollen nach Auffassung der Initianten alle Bestimmungen dennoch sinngemäss für Gewerberäume gelten? Hier wäre eine Überarbeitung des Randtitels und des Textes mit einer Klarstellung angezeigt, da ansonsten der Stimmabgabe Unklarheiten anhaften.

2.4 Einheit der Form

Der Grundsatz der Einheit der Form verlangt, dass eine Initiative nur entweder in der Form einer einfachen Anregung oder eines ausgearbeiteten Entwurfs erscheinen darf. Die klare Unterscheidung der beiden Formen ist notwendig, damit der/die Stimmbürger/in sich über die Tragweite seiner/ihrer Stimmabgabe im Klaren sein kann (BGE 114 Ia 413). Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt, werden doch zwei bereits ausformulierte Verfassungsartikel vorgeschlagen.

2.5 Gültigkeit der Initiative

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Initiative im Einklang mit dem übergeordneten Recht steht und grundsätzlich als durchführbar zu bezeichnen ist.

3. Inhaltliche Beurteilung

In formaler Hinsicht geht der Initiativtext über eine Verfassungsbestimmung hinaus. Eine solche soll die wichtigsten grundlegenden Normen enthalten, Details hingegen sind auf Gesetzesstufe zu regeln.

Schutz, Erhalt und Erhöhung des Anteils von zahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäumen sollen gemäss Art. 4a Abs. 2 über gemeinnützige Wohnbauträger erfolgen. Der Stadtrat erachtet diese Bestimmung als zu einschränkend, da damit



zum Beispiel Einzelpersonen oder gewinnorientierte Aktiengesellschaften zum vornherein ausscheiden. Das Ziel der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum soll deshalb offener formuliert werden. Die Wahrscheinlichkeit, das Ziel zu erreichen, wird aus Sicht des Stadtrates damit eindeutig erhöht. Es ist keineswegs sicher, dass Wohnbaugenossenschaften allein in der Lage sein werden, das im Initiativtext formulierte Ziel zu erreichen.

Auch die ausschliessliche Einschränkung auf die Kostenmiete soll weggelassen werden. Der im Gegenvorschlag verwendete Begriff des "preisgünstigen Wohnraums" lehnt sich an die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz an. Der Stadtrat favorisiert diesen Begriff, da seines Erachtens das Kriterium der Preisgünstigkeit objektiver ermittelbar ist als jenes der Bezahlbarkeit. Das Ziel muss sein, Wohn- und Gewerberaum zu schaffen, der für städtische Verhältnisse klar als günstig bezeichnet werden kann; eine angemessene Rendite soll damit nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Es existieren neuere Beispiele aus der Stadt Chur, in denen preisgünstiger Wohnraum durch andere als gemeinnützige Wohnbauträgerschaften geschaffen wurde.

Diesen Überlegungen folgend geht der Gegenvorschlag des Stadtrates weniger weit. Er hält die allgemeine Zielsetzung fest und trägt der Bedeutung gemeinnütziger Wohnbauträger in einem Abs. 2 Rechnung. Der Zusatz "auch" bringt zum Ausdruck, dass gemeinnützige Wohnbauträger zur Erreichung des Ziels beitragen sollen, jedoch auch andere Mittel zur Zielerreichung offen stehen.

Alle weiteren Einzelheiten werden auf Gesetzesstufe zu regeln sein.

4. Ausgangslage - Situation in Chur

4.1 Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau

4.1.1 Entstehung

Das geltende Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau wurde an der Volksabstimmung vom 12. Juni 1994 angenommen. Auslöser war eine Volksinitiative, in deren Folge eine gemeinderätliche Vorberatungskommission einen Gegenvorschlag erarbeitete. Darauf wurde die Volksinitiative zurückgezogen.



4.1.2 Zielsetzung

Das Gesetz sieht vor, dass die Stadt den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau einerseits gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung unterstützt und andererseits zusätzlich eigene Beiträge oder Verbilligungen an natürliche und juristische Personen gewähren kann.

4.1.3 Beiträge im Rahmen der Wohnbauförderung von Bund und Kanton

Gestützt auf das geltende Gesetz stehen der Stadt verschiedene Massnahmen zur Verbilligung von Wohnungen für Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen zur Verfügung. Die Förderbeiträge sind an die Gewährung von Beiträgen des Bundes bzw. des Kantons geknüpft. Der Bund förderte den Wohnungsbau bzw. den Eigentumserwerb aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) seit dem 1. Januar 1975. Verbilligungshilfen wurden für die Dauer von 25 bis 30 Jahren gewährt. Am 31. Dezember 2001 wurde die Wohnbauförderung nach WEG eingestellt. Dies hatte jedoch keinen Einfluss auf die Hilfen, die vorher gewährt wurden. Am 1. Oktober 2003 ist das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) in Kraft getreten. Als Fördermittel sind direkte und indirekte Hilfen vorgesehen. Infolge Sparmassnahmen wurden vorerst jedoch sämtliche Hilfen sistiert. Im Jahr 2007 beschloss das Bundesparlament, frühestens im Finanzplan 2009 wieder Mittel für indirekte Hilfen aufzunehmen und ganz auf Direktdarlehen zu verzichten. Im Zusammenhang mit der Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts und weil zudem keine neuen Bundesmittel mehr abgerufen werden konnten, hat sich der Kanton Graubünden ebenfalls aus der Wohnbauförderung zurückgezogen. Eine Anschlusslösung an das eidgenössische Wohnraumförderungsgesetz wurde seitens des Kantons nicht erlassen; neue Gesuche werden keine mehr behandelt. Die einschlägige Gesetzgebung des Bundes oder des Kantons kommt aktuell nicht mehr zum Tragen, weshalb die Voraussetzungen im städtischen Gesetz bezüglich Ausrichtung von Beiträgen nur noch teilweise gegeben sind. Seit Inkrafttreten des städtischen Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau hat die Stadt in Anlehnung an die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung Direktbeiträge von insgesamt Fr. 1'256'912.-- an die Wohnbauförderung geleistet.



4.1.4 Beteiligungen an Wohnbaugenossenschaften

Auch wenn sich Bund und Kanton mittlerweile aus der Wohnbauförderung zurückgezogen haben, kann die Stadt zur Förderung von günstigem Wohnraum weiterhin eigenständige Leistungen erbringen wie jährliche Beiträge an die Kapitalverzinsung, Überbrückungskredite oder Darlehen an juristische Personen, welche von ihr beherrscht werden. Sie kann zudem Anreize schaffen durch Abgabe von Land im Baurecht zu ermässigten Baurechtszinsen, bei Bedarf den Wohnraum selbst sicherstellen oder sich zu diesem Zweck an Überbauungen oder Organisationen beteiligen.

Aktuell verfügt die Stadt über einige Anteile an Wohnbaugenossenschaften (Baugenossenschaft Montalin Fr. 450'000.--, Baugenossenschaft für die Beschaffung billiger Wohnungen Fr. 68'000.--, Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) Fr. 146'000.--).

4.1.5 Abgabe von Land im Baurecht

Die Stadt hat acht gemeinnützigen Wohnbauträgern für 25 Liegenschaften Land im Baurecht zu Sonderkonditionen abgegeben. Auf Land der Stadt wurden dadurch insgesamt 428 Wohnungen erstellt (vgl. Liste in der Aktenaufgabe).

Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten in der Regel Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und weitere Bauträger, die gemäss Statuten die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen bezwecken, die Ausschüttung von Gewinnbeiträgen beschränken und die Mittel zur Werterhaltung und -erneuerung einsetzen. Mit einer aktiven Umsetzung der Genossenschaftsidee kann sich eine Wohnbaugenossenschaft, die aus ihren Mieterinnen und Mietern besteht, als dritten Weg zwischen Miete und Eigentum positionieren. Im Mittelpunkt stehen dabei die Interessen der Mieterinnen und Mieter und nicht die Rendite. Diese Form der Wohnbaugenossenschaften stammt aus den 1920er- und den 1950er-Jahren. In den 1970er-Jahren wurde mit der Hilfe des WEG der Gedanke der Wohnbaugenossenschaft aktiv gefördert. Deren Besitzer und Besitzerinnen waren aber oft nicht mehr die Mietenden selbst, da sich unter diesen eine immer grössere Mobilität abzeichnete. Seit den 1990er-Jahren stagniert - mit Ausnahme der Stadt Zürich - die genossenschaftliche Wohnbautätigkeit.

4.2 Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Graubünden hat die HTW Chur eine Studie mit dem Titel "Das Potenzial des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Chur" erarbeitet. Darin wird festgestellt, dass es für die Stadt Chur keine aktuellen Zahlen zum genos-



senschaftlichen Wohnungsbau gibt. Deshalb wurden die einzelnen Genossenschaften angefragt. Dabei konnte ein Anteil von 1'528 genossenschaftlichen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand von 18'690 Wohnungen ermittelt werden, was 8.2 % entspricht. Anlässlich der letzten Volkszählung im Jahre 2000 wurde ein Anteil Genossenschaftswohnungen von 9.8 % ermittelt. Daraus schliessen die Autoren der Studie, dass der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in den letzten 13 Jahren von 9.8 % auf 8.2 % gesunken ist. Zudem wird vermutet, dass zahlreiche Genossenschaftswohnungen in Chur nicht zu Kostenmieten angeboten werden. Aus diesem Grund sei der Anteil gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand durch die Stadt zu erheben.

Die Studie kommt zum Schluss, dass angesichts bescheidener Landreserven im Besitz der Stadt der Spielraum eng ist. Bei Neu-, Um- oder Aufzonungen sollen deshalb den Besitzenden Auflagen gemacht werden, einen am spezifischen Ort sinnvollen und breiten Mix von verschiedenartigen Wohnungen sicherzustellen. Ein spezifisches Augenmerk sei dabei dem Gebiet Chur West zu widmen. Angesichts der Grösse dieses Gebiets bestehe Platz für den genossenschaftlichen Wohnbau.

4.3 Angebot preisgünstiger Wohnungen nimmt tendenziell ab

In den letzten Jahren führten sehr aufwändig sanierte Altbauten zu Mieterwechseln, weil die renovierten Objekte für die bisherigen Mieter und Mieterinnen nicht mehr erschwinglich waren. Auch der rege Wohnungsneubau der letzten Jahre baute vor allem das Angebot für wirtschaftlich besser gestellte Personen aus. Damit nimmt das Angebot preisgünstiger Wohnungen tendenziell ab. Aus Sicht des Gemeinwesens stellt sich die Frage, ob individuelle Hilfen zur Entlastung der Mieterschaft oder entsprechende Anreize zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum zielführend sein können. Aus der Sicht des Stadtrates wäre ein zusätzliches Angebot an günstigem Wohnraum grundsätzlich vorzuziehen, doch sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt in dieser Hinsicht beschränkt. Bis heute kennt die Stadt keine speziellen Zuschüsse an Mietende. Aber seit Jahren besteht in Form der Sozialhilfe eine Lösung für die untersten Einkommensschichten. Die Existenzsicherung einer Person umfasst auch deren Wohnkosten. Schwieriger gestaltet sich eine mögliche Unterstützung jener Familien und Personen, welche sich mit finanziell beschränkten Mitteln ohne Sozialhilfe über Wasser halten.

Aus der bisherigen Förderpraxis folgt, dass die bestehenden Förderinstrumente nicht ausreichen werden, um das mit der Volksinitiative angestrebte Ziel der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu erreichen.



5. Vorstösse im Gemeinderat

5.1 Interpellation Tenchio (2009)

Der Interpellant erkundigte sich nach dem Umfang der Förderung des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus seit dem Inkrafttreten des Gesetzes.

Der Stadtrat rekapitulierte die bisherige Förderpraxis. Er anerkannte, dass heute teilweise Familien und Einzelpersonen im Verhältnis zu ihrem Einkommen zu hohe Mietkosten finanzieren müssen. Er befürwortete ein zusätzliches Angebot an günstigem Wohnraum, bezeichnete die Einflussmöglichkeiten der Stadt in dieser Hinsicht jedoch als beschränkt.

5.2 Auftrag Pult/Hensel (2009)

Der Auftrag verlangte eine Totalrevision des Gesetzes, weil die eidgenössische und kantonale Förderpraxis abgeschafft oder massiv verändert worden sei, so dass ein grosser Teil des städtischen Gesetzes zum toten Buchstaben geworden sei. Aus diesem Grund sei eine neue Initiative durch die Stadt erforderlich. Ein konkreter Ansatzpunkt wurde in der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) gesehen. Diese solle stärker im städtischen Gesetz verankert werden.

Der Stadtrat führte aus, auch wenn die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau abgeschafft oder massiv verändert worden sei, besäßen die Artikel des städtischen Gesetzes nach wie vor eine gewisse Relevanz, da von den 13 Artikeln lediglich die Art. 2 Abs. 1 und Art. 3 an übergeordnetes Recht anknüpfen.

Eine Verankerung der WSC im städtischen Gesetz, wie sie im Auftrag angeregt wird, bezeichnete der Stadtrat als nicht notwendig. Er verwies auf Art. 4 Abs. 3, welcher die Möglichkeit vorsehe, dass die Stadt die von ihr beherrschten juristischen Personen mit Überbrückungskrediten und Darlehen für die Wohnbauförderung im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten gezielt fördern könne. Der Vergleich der Bruttomieten zeige überdies, dass die Stadt selbst und über die WSC in den vergangenen Jahren günstigen Wohnraum geschaffen habe. Alle weitergehenden Massnahmen zur Förderung von günstigem Wohnraum würden zu Mehrkosten führen; die entsprechenden Mittel wären im städtischen Voranschlag bereitzustellen. Je nach Anzahl der Projekte und der Ausgestaltung des Leistungsauftrags würde der Finanzbedarf den Haushalt der Stadt erheblich belasten. Hinzu komme, dass die knappen Landreserven nur noch wenig Spielraum für eine direkte Wohnbauförderung zuließen. Eine Änderung oder Erweiterung der geltenden gesetzlichen Grundlagen in



diesem Bereich führten deshalb dazu, dass die betreffenden Bestimmungen bald obsolet wären.

Der Auftrag wurde mit 11 zu 9 Stimmen abgelehnt.

5.3 Auftrag SP-Fraktion (2012)

Der Auftrag der SP-Fraktion zielte auf die im Rahmen des Projekts "sinergia" frei werdenden kantonalen Liegenschaften in der Innenstadt. Der Stadtrat wurde aufgefordert, zu prüfen, inwiefern diese Liegenschaften für die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum oder zur Deckung städtischer Bedürfnisse geeignet sind.

In seiner Antwort führte der Stadtrat aus, dass bei den kantonseigenen Liegenschaften die Voraussetzungen aufgrund der Zonenzugehörigkeit und den damit verbundenen Bodenpreisen für die Schaffung von günstigem Wohnraum oder zur Deckung eigener öffentlicher Bedürfnisse aus seiner Sicht gering seien. Das kantonale Hochbauamt sei von der Regierung beauftragt, die frei werdenden eigenen Liegenschaften gestaffelt auszuschreiben und zum höchsten Angebot zu verkaufen. Allenfalls könnten kantonseigene Gesellschaften wie z.B. die Gebäudeversicherung Graubünden oder die kantonale Pensionskasse, aber auch die Stadt und Wohnbaugenossenschaften beim Verkauf bevorzugt werden, allerdings ebenfalls zum Preis des Meistbietenden. Der Stadtrat bezeichnete sich als an der Schaffung von günstigem Wohnraum interessiert.

Der Auftrag wurde mit 15 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt.

5.4 Auftrag SP-Fraktion (2013)

Der Auftrag verlangte vom Stadtrat, dass vier der sieben Bauvolumen auf dem Areal der alten Kunsteisbahn (KEB) für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum festgelegt werden. Dabei sei in Zusammenarbeit mit einem oder mehreren gemeinnützigen Wohnbauträgern vorzusehen, dass für diese Bauvolumen auf dem stadteigenen Boden der alten Kunsteisbahn (KEB) Wohn-Projekte entstünden, welche zum Ziel hätten, dass längerfristig deutlich günstigere Wohnungen entstünden als marktüblich.

In seiner Antwort führte der Stadtrat aus, dass die Mietwerte der in den vergangenen drei Jahren neu geschaffenen Wohnräume als zahlbar, nicht aber als günstig eingestuft werden könnten. Sie seien aber sicherlich nicht dem oberen Preissegment zuzuordnen. Der Stadtrat sei sich bewusst, dass heute teilweise Familien und Einzelpersonen im Verhältnis zu ihrem Einkommen hohe Mietkosten finanzieren müssten. Nach allgemein anerkannter Praxis solle der Mietzins nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens ausmachen. Bei



tieferen Einkommen empfehle es sich, einen Viertel des verfügbaren Einkommens einzusetzen. Die Zielsetzung des städtischen Gesetzes über den gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau bestehe darin, günstigen und geeigneten Wohnraum für Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen bereitzustellen. Der Stadtrat erachte 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 zögen. Der Stadtrat teilte 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.

Der Stadtrat führte weiter aus, mit der Abgabe des Areals "Alte Kunsteisbahn (KEB)" an der Calandastrasse vergebe die Stadt eine der letzten zentral gelegenen Baulandreserven für Wohnzwecke. Bei der Vergabe dieses äusserst attraktiven Areals wolle der Stadtrat den für die Stadt maximal möglichen Gesamtnutzen als Massstab nehmen. Die Erarbeitung des Quartierplans durch das städtische Hochbauamt ermögliche 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 wolle innovative Projekte fördern, etwa solche, die neue Wohnkonzepte umsetzen sowie sozialen und ökologischen Gesichtspunkten Rechnung trügen. Aus grundsätzlichen Überlegungen und aufgrund der aktuellen Lage des städtischen Haushalts sollten 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 sollten nicht nur der gebotene Baurechtszins, sondern auch andere, zuvor formulierte Kriterien, Bedingungen und Auflagen eine Rolle spielen. Die Stadt könne zum Beispiel vorgeben, ob Miete oder Stockwerkeigentum realisiert werde, oder aber, dass anstelle von Marktmieten Kostenmieten zu kalkulieren sind. In Abweichung von der langjährigen Praxis der Stadt könne dadurch ein höherer Grundpreis von freien Investoren erzielt werden. Die Unterzeichnenden forderten, dass von den verfügbaren sieben Baufeldern deren vier dem freien Wettbewerb entzogen würden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gerade angesichts des finanziellen Potenzials dieses Areals erachtete der Stadtrat diese Forderung als zu weitgehend. Er sei 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.

Der Auftrag wurde mit 10 zu 7 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt.



6. Lösungsansätze: Lenken, Finanzieren, Kommunizieren

Die Stadt Chur verfügt mit dem Gesetz über sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau über eine gesetzliche Grundlage, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Die Volksinitiative dagegen verlangt eine Verankerung des Anliegens in der Stadtverfassung in Form einer Zielformulierung (12 % Anteil von gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand), wohl bewusst, um dem Anliegen mittels Verfassungsrang das nötige Gewicht zu verleihen. Wie dieses Ziel erreicht werden soll, ist Sache der Politik. Aus diesem Grund sollen nachfolgend die anerkannten Instrumente zur Wohnraumförderung behandelt werden.

Die Instrumente zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum können unter den Stichworten Lenken, Finanzieren und Kommunizieren subsummiert werden. Die drei Ansätze werden nachfolgend beschrieben und mit aktuellen Beispielen aus Schweizer Städten illustriert.

6.1 Lenken

Lenken bedeutet, dass die Stadt durch raumplanerische und rechtliche Vorgaben in den Immobilienmarkt eingreift. Sie kann Anteile für preisgünstigen Wohnraum planerisch festschreiben, Nutzungsprivilegien beim Bau gewähren und Wohnungen über Bauverpflichtungen und Kaufrechte sichern. Im Einzelnen:

- *Nutzungsprivilegien*
Bei der Realisierung eines zu definierenden Mindestanteils preisgünstiger Wohnungen wird ein Ausnützungsbonus gewährt.
- *Anteile in Nutzungsplanung*
In bestimmten Zonen ist ein Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen zu realisieren.
- *Mengenausweitung*
Bisheriges Nichtbauland wird eingezont; im bebauten Gebiet die Ausnützung erhöht.
- *Mehrwertabgabe*
Abschöpfung von Mehrwerten, die bei Ein- oder Aufzonungen entstehen. Ein Teil davon wird zur Förderung preisgünstigen Wohnraums verwendet.

6.1.1 Beispiel Kanton Zürich (Lenken)

Bei Auf- oder Einzonungen sollen die Gemeinden einen Mindestanteil festlegen können, der für preisgünstige Wohnungen reserviert bleibt. Damit soll der Handlungsspielraum der Gemeinden bei der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus erweitert werden. An der



Volksabstimmung vom 28. September 2014 wurde folgende Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes angenommen:

- ¹Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.
- ²Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.
- ³Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.

6.1.2 Beispiel Stadt Bern (Lenken)

An der Volksabstimmung vom 27. März 2014 stimmte der Stadtberner Souverän einer Volksinitiative zu. Sie verlangte, dass bei Umzonungen und Neueinzonungen von Wohnzonen mindestens ein Drittel der Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen bebaut oder an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben wird. Zudem soll die Stadt bei künftigen Um- oder Neubauten das Nutzungsmass um 20 Prozent erhöhen können, sofern die Wohnungen preisgünstig vermietet werden.

6.1.3 Beispiel Stadt Zug (Finanzieren/Lenken)

An der Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 stimmte der Stadtzuger Souverän einer Volksinitiative zu. Sie umfasst sowohl klassische Förderinstrumente wie Beiträge und die Unterstützung bei der Landbeschaffung, aber auch die Schaffung von Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau im Zonenplan:

1. Die Stadt Zug trifft Massnahmen zum Erhalt und zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und fördert den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau.
2. Förderungsmassnahmen sind insbesondere
 - a) die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern bei der Landbeschaffung,
 - b) Beitragsleistungen an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger für die Erstellung und die Renovation von preisgünstigem Wohnraum,
 - c) die Schaffung weiterer Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau im Zonenplan.
3. Die Volksinitiative tritt mit der Annahme durch das Volk sofort in Kraft.

6.1.4 Beurteilung

- *Fehlende gesetzliche Grundlage*

Das geltende städtische Bau- und Planungsrecht (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan) enthält keine Möglichkeiten, lenkend in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Ob solche Instrumente tatsächlich zu preisgünstigen Wohnungen führen, hängt davon ab, ob der/die Eigentümer/in trotz Verpflichtung zum Bau eines Anteils an preisgünstigen Wohnungen einen angemessenen Gewinn erzielen kann. Ist der Wertverlust zu gross, wird der/die Grundeigentümer/in keinen Wohnraum auf seinem/ihrer Grundstück



realisieren, was wiederum Auswirkungen auf die gesamte Wohnbautätigkeit der Stadt haben kann. Um günstige Mietwohnungen anbieten zu können, müssen Baukosten, Kapitalkosten und/oder Bewirtschaftungskosten reduziert werden. Diese Kosten können beispielsweise mit kleineren Wohnflächen oder einem tieferen Ausbaustandard gesenkt werden. Umgekehrt besteht das Risiko, dass vergünstigter Wohnraum einen erhöhten Wohnflächenkonsum pro Kopf auslöst, was wiederum zu einem höheren Siedlungsflächenverbrauch führen kann. Rein lenkende Massnahmen, mit dem Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu fördern, sind für die öffentliche Hand weitgehend kostenneutral; die Kosten werden grösstenteils auf die Privaten überwält.

- *Anteil in der Nutzungsplanung*

Dabei handelt es sich um eine eher langfristige Massnahme, die aber auch langfristige Wirkung erzielen kann. Wie bereits erwähnt existiert aktuell keine gesetzliche Grundlage auf städtischer Ebene. Das heisst, ein solches Instrument müsste bei der anstehenden Anpassung der Grundordnung erfolgen. Die Massnahme wirkt vor allem in Märkten mit hohem Nachfragedruck und ist im Zusammenhang mit Ein- und Aufzonungen umzusetzen.

Falls eine solche Massnahme ergriffen werden sollte, wäre gleichzeitig ein zweckmässiges Controlling vorzusehen, das sicherstellt, dass es sich bei den Mietenden auch tatsächlich um Bevölkerungsteile handelt, die einen ausgewiesenen Bedarf nach günstigem Wohnraum haben. Bei der Ausarbeitung der Umsetzung dieser Massnahmen ist auch dem Aspekt der Segregation Rechnung zu tragen. Aktuell besteht im Kanton Graubünden aufgrund des fehlenden kantonalen Richtplans Siedlung eine hohe Unsicherheit bezüglich der noch einzuzonenden Fläche auf Stadtgebiet.

- *Nutzungsprivilegien als Anreiz*

Das städtische Baugesetz sieht in Art. 88 Abs. 4 vor, dass ein Ausnützungsbonus von 20 % gewährt werden kann, sofern Folgeplanungen eine sehr gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander aufweisen. Ein ähnliches Nutzungsprivileg in Form eines Bonus oder aber in Form von anderen Privilegien (Grenzabstände, Gebäudehöhe, etc.) könnte für bezahlbaren Wohnraum im Baugesetz verankert werden. Wie bereits oben erwähnt, wäre dafür eine Baugesetzänderung erforderlich.



Bei dieser Massnahme ist insbesondere zu beachten, dass eine Inanspruchnahme eines Nutzungsprivilegs nur erfolgen wird, wenn dies für den/die Grundeigentümer/in Vorteile bringt. Das heisst, ein entsprechender Anreiz sollte ausschliesslich für günstigen Wohnraum erhältlich sein und nicht für eine andere Leistung wie z.B. die architektonische Qualität. Bei der Anwendung solcher pauschaler Nutzungsprivilegien besteht jedoch das Risiko, dass die städtebauliche/architektonische Qualität leidet. Entsprechend könnte eine Kombination beider Aspekte zielführend sein. Wie hoch jeweils der Ausnutzungsbonus ausfallen müsste, um für den/die Grundeigentümer/in im Minimum den Gewinn/Verlust in der Waage zu halten respektive einen Gewinn zu erzielen und damit interessant wäre, müsste im Detail noch geprüft werden. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass je grösser das Ausnutzungspotenzial einer Überbauung ist, umso interessanter ein solches Privileg wäre.

Diese Massnahme könnte situativ im Stadtgefüge eingesetzt werden und zu einer besseren Bevölkerungsdurchmischung führen. Entsprechende Voraussetzungen wären im Baugesetz (Nutzungsprivileg als Ausnutzungsbonus bei QP-Verfahren) und im Generellen Gestaltungsplan (Gebiete, QP-Pflicht) der Stadt vorzusehen. Parallel dazu müsste auch hier ein Controlling implementiert werden.

- *Erhöhung der Fläche für das Wohnen*

Eine weitere planerische Möglichkeit könnte die Erhöhung der Wohnfläche mittels Ein-/Aufzonungen im Zonenplan sein.

Bei einer Mengenausweitung im Bestand (Aufzonungen) und damit einhergehend höheren baulichen Dichten besteht die Gefahr, dass die städtebauliche Qualität leidet. Zudem handelt es sich dabei in jedem Fall um bereits überbaute Gebiete, womit wiederum sicherzustellen ist, dass die Mehrausnutzung auch konsumiert wird. Wird grossflächig einzont (Einzonungen), besteht ein Konflikt mit dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung respektive aufgrund der aktuellen Situation im Kanton Graubünden (Reserven innerhalb der Bauzonen + Bevölkerungswachstum) dürften in den nächsten 5 bis 10 Jahren kaum zusätzliche Einzonungsflächen möglich sein. Im Weiteren ist damit zu rechnen, dass mit einer generellen Vergünstigung des Wohnraums ein Anstieg des Wohnflächenbedarfs (aktuell in Chur bei ca. 55 m²) einhergehen dürfte.



- *Mehrwertabschöpfung*

Hierbei handelt es sich um eine Umlagerung der durch Ein- und Aufzonungen erhaltenen Mehrwertabgaben zu Gunsten günstiger Wohnflächen, also um eine Quersubventionierung. Auch diese Mittelbeschaffung bedingt Auf- und Einzonungen in grossem Ausmass (ca. 10-18 m² Einzonung für 1 m² preisgünstiger Wohnraum), was aufgrund der oben geschilderten Situation kurzfristig kaum möglich sein wird. Zudem wäre eine entsprechende gesetzliche Grundlage erforderlich. Diese ist wieder von der aktuell in Arbeit befindlichen Umsetzung des KRG beim Kanton abhängig.

6.2 Finanzieren

Unter das Stichwort "Finanzieren" fallen Massnahmen wie

- Subventionierung von Bauträgern (z.B. vergünstigte Abgabe von Land, Darlehen, Beiträge);
- Subjekthilfe (Sozialhilfe);
- Verzicht auf Rendite bei Liegenschaften der öffentlichen Hand;
- Mietzinsbeiträge.

6.2.1 Beispiel Stadt Winterthur (Finanzieren)

Am 30. November 2014 stimmte der Winterthurer Soverän einem Gegenvorschlag zu einer Volksinitiative zu. Dieser umfasste einen Rahmenkredit von 10 Millionen Franken, mit dem der gemeinnützige Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Winterthur gefördert werden soll. Aus dem Rahmenkredit können jährlich für mindestens 1 Million Franken rückzahlbare, zinslose Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger gewährt werden. Diese müssen das Geld für Massnahmen einsetzen, die den Bestand an gemeinnützigem Wohn- und Gewerberaum erhöhen. Beitragsberechtigt sind Genossenschaften oder andere gemeinnützige Wohnbauträger, die sich in ihren Statuten dazu verpflichten, ihre Wohnungen und Gewerberäume nach den Grundsätzen der Kostenmiete zur Verfügung zu stellen. Der Sitz der Trägerschaft kann sowohl in als auch ausserhalb von Winterthur liegen. Die mit den Darlehen finanzierten Massnahmen müssen aber für eine Vermehrung des gemeinnützigen Wohn- bzw. Gewerberaums in der Stadt Winterthur verwendet werden. Dazu zählt primär der Erwerb von Bauland oder Liegenschaften. Auch eine finanzielle Unterstützung von Umbauten, Erweiterungs- oder Ersatzneubauten ist zulässig, wenn damit zusätzliche gemeinnützige Wohnungen oder Gewerberäume entstehen. Nicht unterstützt werden hingegen Massnahmen, welche lediglich eine Erhöhung des Qualitätsstandards bewirken.



6.2.2 Beispiel Stadt Wädenswil (Finanzieren)

Am 30. November 2014 stimmten die Wädenswiler Stimmberechtigten der Volksinitiative "Günstiger Wohnraum für Familien" zu. Sie fordert die Ausrichtung von Investitionsbeiträgen an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger. Mit einem Rahmenkredit soll die Möglichkeit geschaffen werden, Investitionsbeiträge an Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Investoren auszurichten. Diese Beiträge sind für die Sanierung oder Erstellung von günstigem, familienfreundlichem Wohnraum einzusetzen.

6.2.3 Beurteilung

In den letzten Jahren wurde vom Instrumentarium des Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau zurückhaltend Gebrauch gemacht. In Anbetracht der grösseren stadteigenen Landreserven (Rückenbrecher, Austrasse, Chur West, Welschdörfli West, Böschengut) bestünde im Bereich von "Finanzieren" einiges Potenzial. Gleiches gilt für die grösseren, bereits überbauten Flächen im Rheinquartier. Hierbei handelt es sich um bestehende Wohnbaugebiete, deren Baurechtsverträge kurz- bis mittelfristig auslaufen und teilweise über ein Verdichtungspotenzial verfügen. Zu beachten sind dabei immer die Aspekte der Durchmischung, Segregation oder allfällige Gentrifizierung. Ebenfalls könnten im Bereich des Baulandmanagements gezielt Flächen erworben werden, die zu einer besseren Bevölkerungsdurchmischung beitragen, dies insbesondere in bestehenden Stadtteilen.

6.3 Kommunizieren

Mit diesem Handlungsfeld werden Massnahmen abgedeckt, die darauf abzielen, auf dem Weg von Verhandlungen oder Beratungstätigkeit Eigentümer, Bauträger und Investoren für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu gewinnen. Dabei könnte die Stadt Vorteile anbieten wie z.B. Tauschgeschäfte, Nutzungsprivilegien oder finanzielle Anreize.

Es sind aber auch gezielt Informationen über die verschiedenen Medienkanäle denkbar, über erfolgreiche Projekte respektive über die Wirkung von gezielter Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Dies müsste im Sinne eines Wissenstransfers erfolgen.

Diesem Aspekt ist in den letzten Jahren wenig Bedeutung beigemessen worden. Mit einem klaren gesetzlichen Auftrag und den für eine seriöse Behandlung erforderlichen Ressourcen könnte innerhalb dieses Handlungsfeldes einiges bewegt werden. Wesentlich dafür ist aber unter anderem eine gezielte Evaluation, so dass konkrete Ergebnisse des Handels belegt und auch in der Kommunikation eingesetzt werden können.



7. Beurteilung

Der Gegenvorschlag lässt ausreichend Spielraum, um die für die Stadt Chur geeignete Kombination zwischen "Lenken", "Finanzieren" und "Kommunizieren" auf Gesetzesstufe auszuarbeiten. Mit welchen Instrumenten, die auch politisch getragen werden müssen, die angestrebten Ziele zu erreichen sind, ist vorgängig aufgrund einer fundierten Analyse abzuklären. Hinsichtlich "Lenken" sind in den nächsten fünf bis sieben Jahren wesentliche Anpassungen an der Grundordnung an die Hand zu nehmen (Revision Raumplanungsgesetz (RPG), qualitative innere Verdichtung, Mehrwertabschöpfung, Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) etc.); in diesem Zusammenhang könnte dem Aspekt des bezahlbaren Wohnraums ebenfalls Rechnung getragen werden. Dazu ist das Ausmass an Nutzungsreserven entscheidend, das heisst Einzonungsflächen für Wohnnutzungen, über welche die Stadt kurz- bis mittelfristig verfügen kann. Dies wiederum ist abhängig vom Nutzungspotenzial der übrigen Gemeinden im Kanton. Was die Stadt Chur betrifft, so deuten die aktuellen Rückmeldungen zur laufenden Teilrevision der Grundordnung darauf hin, dass Chur aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung noch über erhebliche innere Reserven verfügt und damit kurzfristig kaum zusätzliche Einzonungen möglich werden. Ansonsten bleibt lediglich der gezielte Umgang mit den bestehenden inneren Reserven, die wie bereits erwähnt teilweise im Eigentum der Stadt liegen. Entsprechend wäre mit dem Aspekt "Finanzieren" respektive der Vergabe von Baurechten dem allfälligen Volkswillen nach "bezahlbaren Wohnraum" Rechnung zu tragen.

Wenn preisgünstiger Wohnraum in Chur gefördert werden soll, kann dies nur über die konsequente Anwendung einer auf die angestrebten Ziele abgestimmten Massnahmenpalette (Lenken, Finanzieren und Kommunizieren) erfolgen. Eine gezielte Evaluation der Wirkung der gewählten Instrumente bildet dabei einen zwingenden Bestandteil. Mit seinem Gegenvorschlag zur Volksinitiative unterstreicht der Stadtrat seinen Willen, diese Herausforderung mit dem notwendigen Handlungsspielraum anzunehmen.



Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 15. September 2015

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Anhang

Übersicht/Beurteilung Massnahmen

Aktenauflage

- Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz
- HTW-Studie "Das Potential des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Chur"
- Preisgünstiger Wohnraum - Ein Baukasten für Städte und Gemeinden (Bundesamt für Wohnungswesen)
- Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen (Basler + Partner)
- Liste Wohnbaugenossenschaften mit Baurechten der Stadt
- Factsheet "Für mehr bezahlbaren Wohnraum" (Initiativkomitee)
- Einschlägige Vorstösse aus dem Gemeinderat der Stadt Chur
- Gutachten Rechtskonsulent



Stadt Chur

Vorarbeiten	
Grundlagenarbeit	Analyse Wohnungsmarkt
Ziele klären	Ziele ausformulieren und mit angrenzenden Politikbereichen abgleichen
Massnahmen und Handlungsfelder	Massnahmen/Handlungsfelder ableiten
Evaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichten Erfolgskontrolle der Massnahmen/Handlungsfelder • Bereitstellung der entsprechenden personellen und finanzielle Ressourcen

Massnahme	+ (Chancen)	- (Risiken)	Handlungsbedarf	Zeitraumen
1. Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> • Gesetzliche Grundlage vorhanden • Grosse Handlungsmöglichkeit, da viel Boden in städtischem Eigentum 		<ul style="list-style-type: none"> • Baurechtsstrategie (wann, wem, Bedingungen) 	kurzfristig
2. Kommunikation	<ul style="list-style-type: none"> • Grosses Potential • Überzeugung, kein Zwang (nachhaltig) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ressourcenintensiv 	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichten Erfolgskontrolle der Massnahmenpakete • Gesetzlicher Auftrag • Bereitstellung erforderlicher Ressourcen 	kurzfristig
3. Lenkung	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenneutral (Kosten werden von den Privaten getragen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaum langfristige Erfahrungen in CH • Keine gesetzliche Grundlage vorhanden (Chur, kantonale sind vorhanden) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gesetzliche Grundlage schaffen • Konsequente Umsetzung (BBV und Controlling) 	mittelfristig
3.1 Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Durchmischung der Bevölkerung • Stabile Bevölkerungsstruktur • Längerfristige Auslastung der Bildungsinstitutionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Nachfragedruck nötig, damit die Massnahme massgeblich wirkt 	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Grundordnung (Baugesetz, Ein-/Aufzoning) • Aufbau Controlling 	mittelfristig
3.2 Nutzungsprivilegien als Anreiz	<ul style="list-style-type: none"> • Situativer und punktueller Einsatz • Durchmischung der Bevölkerung 	<ul style="list-style-type: none"> • Potentielle Qualitätsminderung (Städträumliche Qualität) 	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Grundordnung (Baugesetz) • Aufbau Controlling 	mittelfristig
3.3 Erhöhung der Wohnfläche		<ul style="list-style-type: none"> • Einzonungen unsicher (Rev. RPG) • Städtebauliche Qualität könnte leiden • Potenzielle Erhöhung m²/Person 	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung Grundordnung (Ein-/Aufzoning) • Aufbau Controlling 	mittelfristig
3.4 Mehrwertabschöpfung	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzielle Ressourcen können von Stadt gezielt eingesetzt werden (Objekthilfe) 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzonungen unsicher (Rev. RPG) • Ein-/Aufzoning im grossen Masse (10-18 m² / 1 m² günstiger Wohnraum) • Gesetzliche Grundlage Kanton noch nicht vorhanden • Mehrwertabschöpfung kann nicht nur für bezahlbaren Wohnraum eingesetzt werden 	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung Grundordnung (Ein-/Aufzoning) 	mittelfristig