

GROSSER RAT

Februarsession 2023

Fraktionsauftrag SP betreffend Wohnraumförderung (Erstunterzeichnerin Müller)

An vielen Orten in Graubünden fehlt bezahlbarer Erstwohnraum. Das verschärft Probleme wie die Abwanderung, den Arbeitskräftemangel und steigende Lebenshaltungskosten der einheimischen Bevölkerung. Zwar sind in erster Linie die Gemeinden verantwortlich für die Wohnraumpolitik, doch in Anbetracht der Tragweite des Problems muss der Kanton Massnahmen ergreifen und die Gemeinden in dieser Aufgabe unterstützen. Diese Forderung haben verschiedene Gemeinden und zivilgesellschaftliche Organisationen bereits verlauten lassen. Im Übrigen verpflichtet die Bundesverfassung die Kantone und den Bund, sich dafür einzusetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden (Art. 41 Abs. 1 lit. e BV).

Der Kanton Graubünden verfügt derzeit mit dem Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet über eine reine Subjekthilfe. Diese ist darauf ausgelegt, Einzelpersonen in schwierigen finanziellen Verhältnissen zu unterstützen. Das Problem betrifft heute im Kanton Graubünden jedoch die breite Bevölkerung. Diverse andere Kantone kennen entsprechende gesetzliche Grundlagen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums, zum Beispiel über die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Mögliche Instrumente zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum wären ein kantonaler Wohnraumfonds, Darlehen und Beiträge à fonds perdu, eine kantonale Fachstelle, die Ausgestaltung von Baurechtsverträgen, die gemeinnützigen Wohnungsbau ermöglichen, und/oder ein Vorkaufsrecht für betroffene Gemeinden zugunsten von preisgünstigem Wohnraum. Auch raumplanerische Massnahmen, z. B. zonenbezogene Pflichtanteile für preisgünstigen Wohnraum, sind prüfungswert. Diese Aufzählung ist weder abschliessend noch zwingend, sie dient lediglich der Veranschaulichung möglicher Lösungsansätze.

Die Unterzeichnenden fordern die Regierung dazu auf, eine kantonale gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Erstwohnraum zu schaffen.

Chur, 15. Februar 2023

Müller, Perl, Preisig, Atanes, Bachmann, Bardill, Baselgia, Biert, Bischof, Bisculm Jörg, Bleuler-Jenny, Cahenzli-Philipp (Untervaz), Degiacomi, Dietrich, Gartmann-Albin, Gredig, Hoch, Hofmann, Kreiliger, Mazzetta, Nicolay, Pajic, Rettich, Rusch Nigg, Rutishauser, Walser, Zaugg-Ettlin



Sitzung vom

11. April 2023

Mitgeteilt den

12. April 2023

Protokoll Nr.

300/2023

Fraktionsauftrag SP

betreffend Wohnraumförderung (Erstunterzeichnerin Müller)

Antwort der Regierung

Die Regierung ist der sich derzeit präsentierenden Lage auf den Wohnungsmärkten sehr bewusst. Der Leerwohnungsbestand ist tief, der Bedarf an Wohnraum hat zugenommen, die Preise sind hoch. Sorgte man sich noch vor vier Jahren, dass zu viele Wohnungen erstellt wurden und grüne Flächen trotz fehlenden Bedarfs überbaut würden (was letztlich auch etwas hemmend für weitere Investitionen war), so hat die Lage gedreht. In Graubünden gestaltet sich die Beurteilung der Lage wegen der Zweitwohnungsinitiative (ZWI) etwas schwierig. Die Leerwohnungsziffer betrug von 2003 bis 2011 immer ungefähr zwischen 0,8 und 1. Dann kletterte sie bis 1,7 (2017 und 2019). Im 2020 war sie bei 1,4 und fiel dann bis 2022 rasch ab. Der Leerwohnungsbestand reduzierte sich von über 2900 Wohnungen auf rund 1100 (wobei es auch schon im 2010 einen solch tiefen Stand gab). Die Wohnungszunahme betrug in den letzten Jahren ca. 1300 bis 1500 jährlich; höher war sie zwischen 2013 und 2018 (allenfalls als Auswirkung der ZWI). Erstwohnungen nehmen um ca. 1000 jährlich zu. Der Bedarf an Wohnungen steigt mit rund 1000 zusätzlichen Haushalten jährlich. Die Wohnbauinvestitionen sind, mit Ausnahme einer Erhöhung in den Jahren nach Annahme der ZWI, mehr oder weniger konstant. Zeitweise hält also die Neubautätigkeit mit der Zusatznachfrage Schritt. Zyklen im Wohnungsbau sind der Normalfall. Zwischen 2014 und 2018 wurden mehr Wohnungen erstellt als benötigt. Seit dem Jahr 2020 steigt die Zahl der Haushalte jedoch wieder stärker an als der Wohnungsbestand, wohl wegen der höheren Bevölkerungsentwicklung ab 2020, des geänderten Wohn- und Arbeitsverhaltens, allenfalls der Flüchtlingslage und der ZWI, jedoch auch wegen der sich reduzierenden durchschnittlichen Haushaltsgrosse (Bedarf nach mehr Wohnraum pro Person). Zudem ist der frühere Treiber des Erstwohnungsbaus, nämlich der Bau von Zweitwohnungen (der oft mit Erstwohnungsanteilen verbunden war), weggefallen. Die derzeitige hohe Nachfrage spricht grundsätzlich dafür, dass private und institutionelle Investoren wieder mehr bauen, aber es gibt auch bremsende Elemente wie steigende Baukosten oder das Zinsumfeld. Dieses Problem dürfte jedoch vorübergehender Natur sein (aktuell sollen z.B. in Chur noch nie so viele Baugesuche eingegangen sein). Im Kanton liegt derzeit eine Fläche von

beinahe 900 ha in unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Selbst mit den Bauzonenreduktionen steht genug Fläche zur Deckung des Wohnraumbedarfs zur Verfügung. Die konsequente Baulandmobilisierung sowie eine aktive Boden- und Wohnraumpolitik durch die Gemeinden entsprechend den dortigen Bedürfnissen ist das griffigste und zielgerichtetste Instrument, um kurzfristig mehr Wohnbauten zu realisieren. Die Gemeinden können rasch auf ihre jeweilige Situation bedarfsorientiert und massgeschneidert reagieren. Sie haben die Übersicht über den Bedarf (auch in Bezug auf die Art von Wohnungen), die Leerwohnungen, die Baugesuche und -bewilligungen sowie darüber, was sich im Bau befindet. Die Gemeinden sind in Umsetzung der Massnahmen und betreiben vermehrt aktive Boden- und Wohnraumpolitik. Sowohl für Gemeinden als auch gemeinnützige Wohnbauträger liegen Leitfäden und Vorgehensbeispiele für den Wohnungsbau vor. Förderinstrumente für gemeinnützige Wohnbauträger stehen beim Bund zur Verfügung. Im Übrigen haben auch grosse Arbeitgebende erkannt, dass sie Unterkünfte für ihr Personal in ihre Strategie und Planung aufnehmen müssen. Der Kanton kann demgegenüber flächendeckend nur beschränkt eingreifen. Mit den raumplanerischen Rahmenbedingungen hat er die griffigen Instrumente zur Verfügung gestellt. Ausserdem fördert er mit Beiträgen im Rahmen der Verbesserungen der Wohnverhältnisse im Berggebiet (WS) gezielt den Erwerb, den Neubau und die Sanierung von Eigenheimen zugunsten der einkommensschwächeren Bevölkerung. Eine Ausweitung dieser Förderung wird seitens der Regierung im Rahmen des Auftrags Derungs betreffend Anpassung Wohnbauförderung empfohlen. Daneben sind mit den Bundesinstrumenten zur Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger genügend geldwerte Hilfen vorhanden. Nur eine Handvoll Kantone kennt weitere Massnahmen, wobei sich dort die Lage eher schlechter zeigt als in den anderen Kantonen. Neue Instrumente wären zudem nicht kurzfristig umsetzbar. Ferner führen Eingriffe immer zu Marktverzerrungen oder unerwünschten Begleiterscheinungen.

Dennoch erachtet es die Regierung aufgrund dieser Lage als angezeigt, namentlich eine indirekte Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern in Ergänzung zum fonds de roulement des Bundes zu prüfen. Dies wäre auch eine Komplementärförderung zur WS, die Eigenheime betrifft, während vergünstigte Darlehen für gemeinnützige Wohnbauträger auf günstigere Mietwohnungen zielen. Aufgrund dieser Ausführungen beantragt die Regierung dem Grossen Rat, den vorliegenden Auftrag zu überweisen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

i.V. C. Hartmann Lütcher

CUSSEGL GROND

Sessiun da favrer 2023

Incumbensa da la fracziun da la PS concernent la promoziun d'abitaziuns (emprima sutsegnadra Müller)

En blers lieus en il Grischun mancan emprimas abitaziuns pajablas. Pervia da quai daventan ils problems sco l'emigraziun, la mancanza da forzas da lavur e l'augment dals custs da viver per la populaziun indigena pli e pli acuts. En emprima lingia è bain las vischnancas responsablas per la politica davart il spazi d'abitar. En vista a l'impurtanza dal problem sto dentant il chantun prender mesiras e sustegnair las vischnancas en questa incumbensa. Differentas vischnancas ed organisaziuns da la societad civila han gia formulà questa pretensium. Dal rest oblighescha la Constituziun federala ils chantuns e la Confederaziun da s'engaschar, per che las persunas che tschertgan in'abitaziun chattian per ellas e per lur famiglias in'abitaziun adattada per cundiziuns acceptablas (art. 41 al. 1 lit. e Cst.).

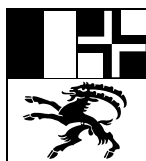
Cun la Lescha davart la construcziun d'abitaziuns socialas e la meglieraziun da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna enconuscha il chantun Grischun actualmain mo l'agid al subject. Quest agid è concepì per sustegnair persunas singulas che vivan en relaziuns finanzialas difficilas. Oz è dentant la vasta populaziun dal chantun Grischun pertutgada dal problem. Divers auters chantuns enconuschan basas legalas correspondentas per promover il spazi d'abitar favuraivel, per exempel cun sustegnair la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica.

Instruments pussaivels per promover il spazi d'abitar favuraivel fissan in fond chantunal per il spazi d'abitar, emprests e contribuziuns à fonds perdu, in post spezialisà chantunal, l'elavuraziun da contracts da dretg da construcziun che pussibiliteschan da construir abitaziuns d'utilitad publica e/u in dretg da precumpra a favur da spazi d'abitar favuraivel per las vischnancas pertutgadas. Er mesiras da la planisaziun dal territori duain vegnir examinadas, sco p.ex. cumparts obligatoricas da tschertas zonas per spazi d'abitar favuraivel. Questa enumeraziun n'è ni definitiva ni stringenta, ella serva mo per preschentar soluziuns pussaivlas.

Las sutsegnadras ed ils sutsegnaders incumbenseschan la Regenza da stgaffir ina basa legala per promover emprimas abitaziuns pajablas.

Cuira, ils 15 da favrer 2023

Müller, Perl, Preisig, Atanes, Bachmann, Bardill, Baselgia, Biert, Bischof, Bisculm Jörg, Bleuler-Jenny, Cahenzli-Philipp (Vaz Sut), Degiacomi, Dietrich, Gartmann-Albin, Gredig, Hoch, Hofmann, Kreiliger, Mazzetta, Nicolay, Pajic, Rettich, Rusch Nigg, Rutishauser, Walser, Zaugg-Ettlin



Sesida dals

Communitgà ils

Protocol nr.

11 d'avrigl 2023

12 d'avrigl 2023

300/2023

Incumbensa da la fracziun da la PS

concernent la promoziun d'abitaziuns (emprima sutsegnadra Müller)

Resposta da la Regenza

La Regenza è fitg conscienta da la situaziun che sa preschenta actualmain sin ils martgads d'abitaziuns. Il dumber d'abitaziuns vidas è bass, il basegn da spazi d'abitar è creschì, ils pretschs èn auts. Entant ch'ins fascheva anc quitads avant 4 onns, ch'i vegnissan construidas memia bleras abitaziuns e che surfatschas verdas vegnissan surbajegiadas malgrà la mancanza da basegn (quai che ha la finala er franà in pau ulteriuras investiziuns), è la situaziun ussa sa vulvida. En il Grischun èsi – pervia da l'Iniziativa cunter las abitaziuns secundaras – in pau difficil da valitar la situaziun. Da 2003 fin 2011 ha la cifra da las abitaziuns vidas importà adina tranter 0,8 ed 1. Lura è ella muntada fin 1,7 (2017 e 2019). L'onn 2020 è ella stada tar 1,4 ed è sa sbassada svelt fin l'onn 2022. Il dumber da las abitaziuns vidas è sa reduci da passa 2900 abitaziuns a var 1100 (dentant hai dà gia l'onn 2010 in stadi uschè bass). L'augment d'abitaziuns ha importà durant ils ultims onns ca. 1300 fin 1500 per onn; pli aut è el stà tranter 2013 e 2018 (eventualmain en consequenza da l'Iniziativa cunter las abitaziuns secundaras). Las utilisaziuns sco emprimas abitaziuns s'augmentan per circa 1000 per onn. Il basegn d'abitaziuns s'augmenta annualmain per var 1000 chasadas supplementaras. Las investiziuns en edifizis d'abitar èn pli u main constantas, cun excepziun d'in augment durant ils onns suenter che l'Iniziativa cunter las abitaziuns secundaras è vegnida acceptada. Temporarmain tegna pia l'activitad da construcziun d'edifizis novs pass cun la dumonda supplementara. En la construcziun d'abitaziuns èn ciclus il cas normal. Da 2014 fin 2018 èn vegnidas construidas dapli abitaziuns che necessari. Dapi l'onn 2020 s'augmenta il dumber da las chasadas dentant danovamain pli fitg ch'il dumber da las abitaziuns, quai probablmain pervia dal svilup demografic pli grond suenter l'onn 2020, pervia dal cumportament d'abitar e da lavurar ch'è sa midà, eventualmain pervia da la situaziun en connex cun ils fugitivs ed en connex cun l'Iniziativa cunter las abitaziuns secundaras, dentant er perquai che la grondezza mesauna da las chasadas sa reducescha (basegn da dapli spazi d'abitar per persuna). Ultra da quai è crudà davent l'anterieur timun da la construcziun d'emprimas abitaziuns, numnadamain la construcziun d'abitaziuns secundaras (ch'era savens cumbinada cun cumparts d'emprimas abitaziuns). La gronda dumonda d'abitaziuns actuala pleda da princip per il fatg, ch'investiders privats ed instituziunals construeschan puspè dapli. I dat dentant er frains, sco ils custs da construcziun u ils tschains che s'augmentan. Ma quest problem dastgass esser da natira transitorica (actualmain duain – p.ex. a Cuira – esser entradas uschè bleras

dumondas da construcziun sco anc mai). En il chantun exista per il mument ina surfatscha da quasi 900 ha en zonas d'abitar, maschadadas e dal center betg surbajegiadadas. Schizunt cun ina reducziun da las zonas da construcziun stat anc a disposiziun avunda surfatscha per cuvrir il basegn da spazi d'abitar. Da vart da las vischnancas è ina mobilisaziun consequenta da terren da construcziun sco er ina politica activa da terren e da spazi d'abitar, la quala correspunda a lur basegns, l'instrument il pli effizient ed il pli cunvegnent per realisar a curta vista dapli edifizis d'abitar. Las vischnancas pon reagir svelt, tenor il basegn e sin mesira sin lur situaziun respectiva. Ellas han la survista dal basegn (er areguard il gener da las abitaziuns), da las abitaziuns vidas, da las dumondas e da las permissiuns da construcziun sco er da quai ch'è en construcziun. Las vischnancas realiseschan las mesiras e pratitgeschan pli savens ina politica da terren e da spazi d'abitar activa. Tant per las vischnancas sco er per la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica existan mussavias ed exempels da procedura per la construcziun d'abitaziuns. Instruments da promoziun per la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica stattan a disposiziun tar la Confederaziun. Dal rest han reconuschì er patruns gronds, ch'els ston integrar ils alloschis per lur persunal en lur strategia ed en lur planisaziun. Il chantun po percunter mo intervegnir en moda restrictiva sin ses entir territori. Cun las cundiziuns generalas da la planisaziun dal territori ha el mess a disposiziun instruments effizients. Ultra da quai promova el – cun contribuziuns en il rom da las meglieraziuns da las relaziuns d'abitar en il territori da muntogna (sanaziun da d'abitaziuns) – cun cleras finamiras l'acquist, la construcziun e la sanaziun da chasas da proprietad a favur da la populaziun cun entradas bassas. In'extensiuin da questa promoziun recumonda la Regenza en il rom da l'incumbensa Derungs concernent l'adattaziun da la promoziun da la construcziun d'abitaziuns. Ultra da quai èn avant maun avunda agids finansials cun ils instruments federals per promover la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica. Mo in pugn plain chantuns enconuscha ulteriuras mesiras. Là è la situaziun dentant plitost mendra ch'en ils auters chantuns. Novs instruments na pudessan plinavant betg vegnir realisads a curta vista. En pli chaschunan intervenziuns adina distorsions dal martgà u fenomens secundars nungiavischads. Tuttina pari a la Regenza – pervia da questa situaziun – ch'i saja inditgà, d'examinar particularmain ina promoziun indirecta da la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica, quai per cumpletter il fond da rotaziun da la Confederaziun. Quai fiss er ina promoziun complementara a la sanaziun d'abitaziuns che pertutga chasas da proprietad, entant che emprests pli favuraivels per la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica han en mira abitaziuns da locaziun pli bunmartgadas. Sin basa da questas explicaziuns propona la Regenza al Cussegl grond d'acceptar questa incumbensa.



En num da la Regenza

Il president:

Il cancellier:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Peyer".

Peter Peyer

A handwritten signature in black ink, appearing to be "C. Hartmann Lütscher".

e.sub. C. Hartmann Lütscher

GRAN CONSIGLIO

Sessione di febbraio 2023

Incarico di frazione PS concernente la promozione dell'alloggio (prima firmataria Müller)

In molti luoghi dei Grigioni mancano abitazioni primarie a prezzi accessibili. Questo fatto inasprisce problemi come lo spopolamento, la carenza di personale e l'aumento delle spese di sostentamento della popolazione locale. In linea di principio la competenza per la politica dell'alloggio spetta sì ai comuni, tuttavia considerando la portata del problema il Cantone deve prendere provvedimenti e sostenere i comuni in questo compito. Diversi comuni e diverse organizzazioni della società civile hanno già dato voce a questa richiesta. Inoltre la Costituzione federale obbliga i Cantoni e la Confederazione ad adoperarsi affinché ognuno possa trovare, per sé stesso e per la sua famiglia, un'abitazione adeguata e a condizioni sopportabili (art. 41 cpv. 1 lett. e Cost.).

Con la legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna il Cantone dei Grigioni dispone attualmente di un aiuto meramente soggettivo. Questo aiuto è pensato per sostenere persone singole che si trovano in condizioni finanziarie difficili. Oggi nel Cantone dei Grigioni il problema riguarda però ampie fasce della popolazione. Diversi altri Cantoni dispongono di corrispondenti basi giuridiche per la promozione dell'alloggio a prezzi moderati, ad esempio attraverso il sostegno della costruzione di alloggi di utilità pubblica.

Possibili strumenti per la promozione di alloggi a prezzi moderati sarebbero un fondo cantonale per l'alloggio, mutui e sussidi a fondo perso, un servizio specializzato cantonale, la definizione di contratti di diritto di superficie che rendano possibile la costruzione di alloggi di utilità pubblica e/o un diritto di prelazione per i comuni interessati a favore di alloggi a prezzi moderati. Vale la pena prendere in esame anche provvedimenti pianificatori, come ad es. quote obbligatorie di alloggi a prezzi moderati riferite alle zone. Questo elenco non è esaustivo e non ha nemmeno carattere imperativo. Serve semplicemente a illustrare possibili soluzioni.

Le firmatarie e i firmatari chiedono al Governo di creare una base giuridica cantonale per la promozione di abitazioni primarie a prezzi accessibili.

Coira, 15 febbraio 2023

Müller, Perl, Preisig, Atanes, Bachmann, Bardill, Baselgia, Biert, Bischof, Bisculm Jörg, Bleuler-Jenny, Cahenzli-Philipp (Untervaz), Degiacomi, Dietrich, Gartmann-Albin, Gredig, Hoch, Hofmann, Kreiliger, Mazzetta, Nicolay, Pajic, Rettich, Rusch Nigg, Rutishauser, Walser, Zaugg-Ettlin



Seduta del

11 aprile 2023

Comunicato il

12 aprile 2023

Protocollo n.

300/2023

Incarico di frazione PS

concernente la promozione dell'alloggio (prima firmataria Müller)

Risposta del Governo

Il Governo è ben consapevole dell'attuale situazione sui mercati delle abitazioni. Il numero di abitazioni non occupate è basso, la richiesta di alloggi è aumentata, i prezzi sono elevati. Se quattro anni fa ci si preoccupava ancora che venissero realizzate troppe abitazioni e che le superfici verdi venissero edificate nonostante la richiesta mancante (fatto che alla fine ha anche frenato ulteriori investimenti), la situazione si è ribaltata. Nei Grigioni la valutazione della situazione risulta alquanto difficile a seguito dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie. Dal 2003 al 2011 il tasso di abitazioni non occupate oscillava sempre tra 0,8 e 1. Questo tasso è poi aumentato a 1,7 (2017 e 2019). Nel 2020 ammontava a 1,7, scendendo poi rapidamente fino al 2022. Il numero di abitazioni non occupate è sceso da oltre 2900 a circa 1100 (nonostante già nel 2010 si era raggiunto questo valore minimo). Negli ultimi anni l'aumento delle abitazioni ammontava a ca. 1300-1500 unità all'anno, il picco è stato raggiunto tra il 2013 e il 2018 (probabilmente come conseguenza dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie). Ogni anno le abitazioni primarie aumentano di circa 1000 unità. La richiesta di abitazioni aumenta ulteriormente con circa 1000 economie domestiche all'anno. Gli investimenti nelle abitazioni rimangono perlopiù costanti, ad eccezione di un aumento verificatosi negli anni successivi all'adozione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie. A volte l'attività nel campo della costruzione di nuovi edifici tiene quindi il passo con la domanda aggiuntiva. Nel settore della costruzione di abitazioni i cicli sono la norma. Tra il 2014 e il 2018 sono state realizzate più abitazioni del necessario. Tuttavia dal 2020 il numero di economie domestiche è tornato a crescere in misura maggiore rispetto al numero di abitazioni disponibili, probabilmente a seguito della crescita demografica più elevata dal 2020, del comportamento mutato in relazione all'alloggio e al lavoro, eventualmente a seguito della situazione migratoria e all'iniziativa sulle abitazioni secondarie, tuttavia anche a seguito della riduzione della dimensione dell'economia domestica media (bisogno di maggiore spazio abitativo per persona). Inoltre il precedente vettore della costruzione di abitazioni primarie, ovvero la costruzione di abitazioni secondarie (che era spesso legata alla quota di abitazioni primarie) è venuto a mancare. L'attuale domanda elevata favorisce fondamentalmente gli investitori privati e istituzionali che desiderano costruire di nuovo maggiormente, ma vi sono anche elementi frenanti come i costi di costruzione in crescita o il livello dei tassi d'interesse. Tuttavia questo problema potrebbe essere di natura temporanea (attualmente ad es. a Coira il numero di domande di costruzione

presentate è senza precedenti). Nel Cantone attualmente vi è una superficie pari a quasi 900 ha di zone residenziali, miste e centrali non edificate. Anche con le riduzioni delle zone edificabili è a disposizione superficie sufficiente per coprire il fabbisogno di abitazioni. La coerente mobilitazione di terreni edificabili nonché una politica fondiaria e dell'alloggio attiva da parte dei comuni sulla base delle esigenze locali sono lo strumento più efficace e mirato per realizzare più abitazioni a breve termine. I comuni possono reagire rapidamente alla propria situazione in modo adeguato alle esigenze. Dispongono della panoramica della richiesta (anche in relazione al tipo di abitazioni), delle abitazioni vuote, delle domande di costruzione e delle licenze edilizie nonché delle abitazioni attualmente in fase di costruzione. I comuni stanno attuando le misure e perseguono sempre più una politica fondiaria e dell'alloggio attiva. Sia per i comuni sia per i committenti di immobili di utilità pubblica sono a disposizione linee guida ed esempi pratici per la costruzione di abitazioni. La Confederazione mette a disposizione strumenti di promozione per committenti di immobili di utilità pubblica. Inoltre anche i grandi datori di lavoro si sono resi conto della necessità di includere gli alloggi per il personale nella propria strategia e pianificazione. Il Cantone può per contro intervenire solo in misura limitata su tutto il territorio. Con le condizioni quadro pianificatorie il Cantone ha messo a disposizione strumenti efficaci. Inoltre con contributi nel quadro dei miglioramenti delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna esso promuove miratamente l'acquisto, la costruzione e il risanamento di abitazioni di proprietà a beneficio della popolazione a basso reddito. Il Governo raccomanda di ampliare questa promozione nel quadro dell'incarico Derungs concernente l'adeguamento del promovimento della costruzione di abitazioni. Inoltre con gli strumenti federali per la promozione di committenti di immobili di utilità pubblica sono a disposizione aiuti finanziari sufficienti. Solo una manciata di Cantoni prevede ulteriori misure, tuttavia in questi Cantoni la situazione è peggiore rispetto a quella degli altri. Inoltre nuovi strumenti non sarebbero attuabili a breve termine. Infine gli interventi portano sempre a distorsioni del mercato o a fenomeni collaterali indesiderati.

Tuttavia, vista la situazione, il Governo ritiene opportuno esaminare una promozione indiretta di committenti di utilità pubblica a integrazione del fonds de roulement della Confederazione. Si tratterebbe anche di una promozione complementare ai miglioramenti delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna che riguarda le abitazioni di proprietà, mentre i prestiti agevolati per i committenti di immobili di utilità pubblica mirano ad abitazioni in locazione più economiche. In base a quanto esposto, il Governo chiede al Gran Consiglio di accogliere il presente incarico.



In nome del Governo

Il Presidente:

Peter Peyer

Il Cancelliere:

i.v. C. Hartmann Lütcher