



Sitzung vom
22. Juni 2021

Mitgeteilt den
28. Juni 2021

Protokoll Nr.
563/2021

Anfrage Horrer

betreffend Areal Sennhof Chur

Antwort der Regierung

Mit der Inbetriebnahme der geschlossenen Justizvollzugsanstalt (JVA) Cazis Tignez wurde der Justizvollzug im Sennhof aufgegeben. Bis Ende 2021 werden die Churer Standorte der Staatsanwaltschaft neu in gemeinsamen Büroräumlichkeiten an der Rohanstrasse 5 zusammengelegt. Die spezifisch für den Anstaltsbetrieb konzipierten Räumlichkeiten im Sennhofareal können für keine andere Verwaltungstätigkeit verwendet werden, sodass diese in das Finanzvermögen des Kantons überführt und mittlerweile auf Baurechtbasis an Dritte übergeben wurden. Die Abgabe kantonaler Liegenschaften hat gemäss Finanzrecht zu marktüblichen Werten zu erfolgen.

Die Lage des Gesamtareals am östlichen Rand der Churer Altstadt ist anspruchsvoll und durch ein geschichtsträchtiges Gebäudeensemble geprägt. Um den Interessen des Kantons, der Stadt Chur und der Öffentlichkeit am besten gerecht zu werden, wurde durch das kantonale Hochbauamt im Jahr 2018 ein offener Investorenwettbewerb durchgeführt. Ziel des Verfahrens war die Erlangung von Angeboten für die Vergabe eines Baurechts jeweils kombiniert mit einer Projektstudie. Nebst den wirtschaftlich relevanten Kriterien aufgrund der finanzrechtlichen Vorgaben des Kantons waren insbesondere qualitative Kriterien wie die Bereicherung der Altstadtzone, ein vielfältiger Nutzungsmix, die Nutzungsqualität sowie freiräumliche Aspekte für die Beurteilung der Projekteingaben massgebend. Im Vorfeld hatte die Regierung den Grossen Rat im Rahmen der Beantwortung zweier Parlamentsvorstösse über den für das Sennhofareal angedachten Investorenwettbewerb und die zu beachtenden Vorgaben aus dem Finanzhaushaltsrecht orientiert (Antwort der Regierung vom 13. März 2013 zur Anfrage Michel betreffend Umnutzung Sennhof: Ein Gefängnis

das Freiraum ermöglicht; Antwort der Regierung vom 23. August 2017 zur Anfrage Widmer-Spreiter betreffend wie weiter mit dem Sennhof).

Im Rahmen des im Jahr 2018 vom Kanton veranstalteten öffentlichen Investorenwettbewerbs hat das Bündner Investorenteam um die "Einfache Gesellschaft Sennhof" mit dem Projekt "Kontinuum" das überzeugendste Angebot eingereicht. Das Projekt führt die bestehende Gebäudestruktur mit einem Neubau gelungen weiter und fügt sich harmonisch sowie durchdacht in die Altstadt ein. Die Gesamtidee wird durch den vielseitigen und gut strukturierten Nutzungsmix mit Restaurant, Gewerbe, unterschiedlichen Wohnformen, Kultur sowie Raum für Studierende unterstützt und entspricht damit den Beurteilungskriterien.

Die Investoren schlugen in einem Teilbereich des Wohnens Genossenschaftswohnungen vor, welche vom Kanton begrüsst, jedoch weder eine Anforderung aus dem Wettbewerbsprogramm, ein Entscheidkriterium des Beurteilungsgremiums noch Bestandteil der Bedingungen des im 2019 abgeschlossenen Baurechtsvertrags sind.

Zu Frage 1: Der Kanton wurde im ersten Halbjahr 2019 von den Investoren darüber informiert, dass Genossenschaftswohnungen finanziell nicht tragbar sind und andere Finanzierungsformen gesucht werden müssen.

Zu Fragen 2 und 3: Da die Investoren mit ihrem Entscheid weder die Vorgaben (Beurteilungskriterien) des Wettbewerbs noch die vertraglichen Regelungen (Baurechtsvertrag) verletzen, war eine Intervention bzw. waren Massnahmen des Kantons weder angebracht noch rechtlich möglich.

Zu Frage 4: Der Kanton verfügt nicht über eine rechtliche Grundlage zur Förderung von preisgünstigen Genossenschaftswohnungen. Demnach haben auch keine Kontrollmechanismen versagt.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

Anfrage Horrer betreffend Areal Sennhof Chur

Das Areal Sennhof wurde im Zuge der Realisierung der Justizvollzugsanstalt (JVA) Cazis Tignez einer neuen Nutzung zugeführt. Ein Investorenwettbewerb entschied darüber, wer das Baurecht erhält. Wie bekannt, gewann das Projekt «Kontinuum» den Investorenwettbewerb und erhielt den Zuschlag für das Baurecht. Im Bericht des Beurteilungsgremiums führt die Investorengruppe des Projektes «Kontinuum» in der Beschreibung und Dokumentation der Projektstudie unter anderem aus:

«Der Neubauteil bietet preisgünstige Genossenschaftswohnungen, vorwiegend für Familien, aber auch für den heute dringend nötigen Wohnraum für das Alter. Ein belebter öffentlicher Sennhof für alle Altersklassen ist somit garantiert» («Bericht des Beurteilungsgremiums – Investorenwettbewerb Areal Sennhof», S. 43. Online: https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/diem/hba/planen-bauen/wettbewerbe/Juryberichte/WEB_Bericht_Investorenwettbewerb_Sennhof.pdf).

Wie mittlerweile öffentlich bekannt (siehe Beitrag im SRF-Regionaljournal Graubünden vom 15. April 2021), werden – trotz dem ursprünglichen Versprechen der im Investorenwettbewerb eingereichten Pilotstudie – keine preisgünstigen Genossenschaftswohnungen realisiert. Ganz im Gegenteil werden Eigentumswohnungen im oberen Preissegment realisiert. So steht auf der entsprechenden Verkaufswebsite:

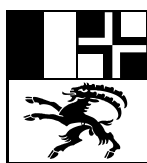
«Im Neubau entstehen 29 Eigentumswohnungen auf fünf Etagen im Baurecht. Die 2.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen sind mit gemütlichen Loggias ausgestattet. Im Erdgeschoss sind attraktive Maisonette-Wohnungen geplant» (Verkaufswebsite der «Einfachen Gesellschaft Sennhof», Online: <https://sennhof.info/der-sennhof/nutzungen>).

Dieser Wortbruch des Kantons als Baurechtsgeber wie auch der Investorengruppe wirft Fragen auf. Die Regierung hat darum folgende Fragen der Unterzeichnenden zu beantworten:

1. Zu welchem Zeitpunkt hatte die Regierung erstmals Kenntnis davon, dass keine preisgünstigen Genossenschaftswohnungen auf dem Areal Sennhof realisiert werden?
2. Welche Massnahmen prüfte die Regierung, um das ursprüngliche Versprechen nach preisgünstigen Genossenschaftswohnungen durchzusetzen?
3. Welche der geprüften Massnahmen setzte die Regierung effektiv um?
4. Woran lag es, dass es keine Genossenschaftswohnungen auf dem Areal Sennhof realisiert wurden bzw. welche Kontrollmechanismen versagten?

Davos, 21. April 2021

Horrer, Gartmann-Albin, Perl, Atanes, Baselgia-Brunner, Cahenzli-Philipp, Cantieni, Caviezel (Chur), Hofmann, Müller (Felsberg), Preisig, Rettich, Rutishauser, Widmer-Spreiter (Chur), Wilhelm, Pajic, Spadarotto, Stieger, Tomaschett (Chur), van Kleef



Sesida dals

22 da zercladur 2021

Communitgà ils

29 da zercladur 2021

Protocol nr.

563/2021

Dumonda Horrer

concernent l'areal Sennhof Cuira

Resposta da la Regenza

Cur ch'il stabiliment giudizial serrà Cazas Tignez ha cumenzà cun ses manaschi, è vegnida terminada l'execuziun giudiziala en il Sennhof. Fin la fin da l'onn 2021 vengnan ils biros da la Procura publica a Cuira unids da nov en localitads cuminaivlas a la Rohanstrasse 5. Ils locals concepids aposta per l'execuziun giudiziala en l'areal Sennhof na pon betg vegnir duvrads per autras activitads administrativas, uschia ch'els èn vegnids transferids en la facultad finanziaria dal chantun e surdads en il fratemp a terzas persunas sin basa d'in dretg da construcziun. Tenor il dretg da finanzas ston immobiglias chantunalas vegnir consegnadas per valurs che correspundan al martgà.

La situaziun da l'areal cumplet a l'ur ost da la citad veglia da Cuira è pretensiusa e caracterisada d'in complex d'edifizis d'importanza istorica. Per satisfacer il meglier als interess dal chantun, da la citad da Cuira e da la publicitad ha l'Uffizi chantunal da construcziun auta lantschà l'onn 2018 ina concorrenza d'investiders averta. La finamira da la procedura è stada quella da survegnir offertas per surdar in dretg da construcziun mintgamai en cumbinaziun cun in studi da project. Per giuditgar ils projects inoltrads èn stads decisivs – ultra dals criteris economics relevants sin fundament da las prescripziuns chantunalas dal dretg da finanzas – cunzunt criteris qualitativs sco l'enritgiment da la citad veglia, ina maschaida multifara da l'utilisaziun, la qualidad pratica sco er aspects dal spazi liber. En il rom da las respostas a duas intervenziuns parlamentaras aveva la Regenza orientà il Cussegl grond gia ordavant davart la concorrenza d'investiders prevista per l'areal Sennhof e davart las prescripziuns dal dretg da finanzas che ston vegnir observadas (resposta da la Regenza dals 13 da mars

2013 a la dumonda Michel concernent ina midada d'utilisaziun dal Sennhof: Ina prashun che pussibilitescha libertad d'agir; resposta da la Regenza dals 23 d'avust 2017 a la dumonda Widmer-Spreiter concernent il futur dal Sennhof).

En il rom da la concorrenza d'investiders publica ch'il chantun ha organisà l'onn 2018 ha il team d'investiders grischun enturn la "Societad simpla Sennhof" inoltrà l'offerta la pli persvadenta cun il project "Continuum". Il project maina vinavant la structura existenta dals edificis en ina moda persvadenta cun in nov edifiz e s'integrescha armonicamain e ponderadamain en la citad veglia. L'idea generala vegn sustegnida da la cumbinaziun multifara e bain structurada da l'utilisaziun cun restaurant, mastergn, differentas furmas d'abitar, cultura e spazi per studentas e students e correspunda uschia als criteris da giudicament.

En in sector parzial da la zona d'abitar han ils investiders proponì da construir abitaziuns da societads cooperativas, quai ch'il chantun ha beneventà. Quai n'è dentant ni stà ina pretensiun dal program da concorrenza ni in criteri decisiv dal gremi da giudicament ni ina part da las cundiziuns dal contract da dretg da construcziun ch'è vegnì concludì l'onn 2019.

Tar la dumonda 1: Durant l'emprima mesadad da l'onn 2019 han ils investiders infurmà il chantun che las abitaziuns da societads cooperativas na sajan finanzialmain betg supportablas e ch'i stoppian vegnir tschertgadas autras furmas da finanziaziun.

Tar las dumondas 2 e 3: Cunquai ch'ils investiders n'han betg violà las prescripziuns (criteris da giudicament) da la concorrenza e las regulaziuns contractualas (contract da dretg da construcziun) cun lur decisiun, n'è ina intervenziun resp. n'èn mesiras dal chantun stadas ni adequatas ni giuridicamain pussaivlas.

Tar la dumonda 4: Il chantun n'ha betg ina basa legala per promover abitaziuns favuraivlas da societads cooperativas. Perquai n'han er betg disditg mecanissem da controlla.



En num da la Regenza

Il president:

Dr. Mario Cavigelli

Il chancelier:

Daniel Spadin

Dumonda Horrer concernent l'areal Sennhof Cuira

L'areal Sennhof ha survegnì ina nova utilisaziun en il rom da la realisaziun dal stabiliment giudizial Cazes Tignez. Ina concorrenza d'investiders ha decidì, tgi che survegn il dretg da construcziun. Sco enconuschent ha il project «Continuum» gudagnà la concorrenza d'investiders, ed ha survegnì l'agiudicaziun per il dretg da construcziun. En il rapport dal gremi da giudicament explitgescha la gruppa dals investiders dal project «Continuum» – en la descripsiun e documentaziun dal studi da project – tranter auter::

«La part nova da l'edifizi porscha abitaziuns favuraivlas d'ina societad cooperativa, cunzunt per famiglias, però er per il spazi d'abitar ch'è oz urgentamain necessari per la vegliadetgna. In Sennhof public ed animà per tut las classas da vegliadetgna è pia granti» («Bericht des Beurteilungsgremiums – Investorenwettbewerb Areal Sennhof», p. 43. Online: https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/diem/hba/planen-bauen/wettbewerbe/Juryberichte/WEB_Bericht_Investorenwettbewerb_Sennhof.pdf).

Sco ch'igl è vegnì enconuschent publicamain en il fratemp (guardar contribuziun en il schurnal regional Grischun dad SRF dals 15 d'avrigl 2021), na vegnan realisadas naginas abitaziuns favuraivlas d'ina societad cooperativa, malgrà l'empermischun oriunda en il studi da pilot ch'era vegnì inoltrà durant la concorrenza d'investiders. Anzi, i vegnan realisadas abitaziuns d'atgna proprietad dal segment da pretschs superiur. Uschia hai num sin la pagina da vendita respectiva:

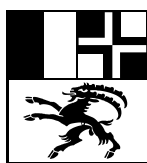
«En l'edifizi nov vegnan construidas 29 abitaziuns d'atgna proprietad sin tschintg plauns en il dretg da construcziun. Las abitaziuns da 2,5 fin 5,5 stanzas èn munidas cun lautgas patgificas. En il plaunterren èn previsas abitaziuns attractivas sin dus plauns» (pagina d'internet da vendita da la «Societad simpla Sennhof», online: <https://sennhof.info/der-sennhof/nutzungen>).

Quest tradiment da vart dal chantun sco donatur dal dretg da construcziun sco er da vart da la grupp d'investiders provochescha dumondas. Perquai sto la Regenza respunder las suandantas dumondas da las sutsegnadras e dals sutsegnaders:

1. Cura è la Regenza vegnida a savair per l'emprima giada ch'i na vegnan realisadas naginas abitaziuns favuraivlas d'ina societad cooperativa sin l'areal Sennhof?
2. Tge mesiras ha la Regenza examinà per far valair l'empermischun oriunda da construir abitaziuns favuraivlas d'ina societad cooperativa?
3. Tgenina da las mesiras examinadas ha la Regenza realisà effectivamain?
4. Tge è stà il motiv ch'i n'èn vegnidas realisadas naginas abitaziuns d'ina societad cooperativa sin l'areal Sennhof resp. tge mecanissem da controlla han disditg?

Tavau, ils 21 d'avrigl 2021

Horrer, Gartmann-Albin, Perl, Atanes, Baselgia-Brunner, Cahenzli-Philipp, Cantieni, Caviezel (Cuira), Hofmann, Müller (Favugn), Preisig, Rettich, Rutishauser, Widmer-Spreiter (Cuira), Wilhelm, Pajic, Spadarotto, Stieger, Tomaschett (Cuira), van Kleef



Seduta del
22 giugno 2021

Comunicata il
28 giugno 2021

Protocollo n.
563/2021

Interpellanza Horrer

concernente l'areale Sennhof a Coira

Risposta del Governo

Con la messa in esercizio del penitenziario a regime chiuso di Cazis Tignez il penitenziario Sennhof ha cessato la propria attività. Entro la fine del 2021, quale novità, si prevede di riunire le varie sedi della Procura pubblica a Coira in locali d'ufficio in comune in Rohanstrasse 5. I locali concepiti appositamente per l'attività penitenziaria sull'area del Sennhof non possono essere utilizzati per altre attività amministrative, motivo per cui sono stati trasferiti nel patrimonio finanziario del Cantone e nel frattempo sono stati ceduti a terzi sulla base di un diritto di superficie. Secondo il diritto in materia di finanze la cessione di immobili cantonali deve avvenire a valori di mercato.

L'ubicazione dell'intera area al margine orientale della città vecchia di Coira pone diverse difficoltà ed è caratterizzata da un insieme di edifici storici. Per soddisfare nel miglior modo possibile gli interessi del Cantone, della città di Coira e del pubblico, nel 2018 l'Ufficio edile cantonale ha svolto un concorso aperto per investitori. L'obiettivo della procedura consisteva nell'ottenere offerte per l'assegnazione di un diritto di superficie, combinato a uno studio di progetto. Oltre ai criteri rilevanti dal punto di vista economico, in base alle prescrizioni di diritto finanziario del Cantone, per la valutazione dei progetti inoltrati sono stati particolarmente importanti i criteri qualitativi come l'arricchimento della zona della città vecchia, un mix di utilizzazioni diversificato, la qualità di utilizzo nonché gli aspetti relativi agli spazi liberi. Inizialmente, nel quadro della risposta a due interventi parlamentari, il Governo aveva informato il Gran Consiglio in merito al concorso per investitori previsto per l'areale Sennhof e alle prescrizioni del diritto sulla gestione finanziaria da rispettare (risposta del Governo del 13 marzo 2013 all'interpellanza Michel concernente la modifica d'utilizza-

zione del Sennhof: un carcere che offre spazi liberi; risposta del Governo del 23 agosto 2017 all'interpellanza Widmer-Spreiter concernente i prossimi passi per quanto riguarda il Sennhof).

Nel quadro del concorso pubblico per investitori svolto dal Cantone nel 2018, il team di investitori grigionesi della "Einfache Gesellschaft Sennhof" ha presentato l'offerta più convincente con il progetto "Kontinuum". Il progetto porta avanti con un ottimo risultato la struttura degli edifici esistente con una nuova costruzione e si inserisce nella città vecchia in modo armonioso ed equilibrato. L'idea globale viene sostenuta tramite un mix di utilizzazioni variato e ben strutturato con un ristorante, attività artigianali, diverse forme di abitazione, spazi culturali e per studenti e soddisfa quindi i criteri di valutazione.

In una parte destinata a scopi abitativi gli investitori hanno proposto degli appartamenti in cooperativa, accolti con favore dal Cantone, che però non sono né un requisito del programma del concorso, né un criterio decisionale dell'organo di valutazione, e non fanno nemmeno parte delle condizioni del contratto di diritto di superficie stipulato nel 2019.

In merito alla domanda 1: nel primo semestre del 2019 gli investitori hanno informato il Cantone in merito al fatto che gli appartamenti in cooperativa non sarebbero stati finanziariamente sostenibili e sarebbe stato necessario cercare altre forme di finanziamento.

In merito alle domande 2 e 3: poiché con la loro decisione gli investitori non violano né le prescrizioni (criteri di valutazione) del concorso, né le regolamentazioni contrattuali (contratto di diritto di superficie), un intervento o delle misure da parte del Cantone non sarebbero stati né appropriati, né possibili dal punto di vista giuridico.

In merito alla domanda 4: il Cantone non dispone di una base giuridica per la promozione di appartamenti in cooperativa a prezzi accessibili. Di conseguenza nessun meccanismo di controllo ha fallito.



In nome del Governo

Il Presidente:

Dr. Mario Cavigelli

Il Cancelliere:

Daniel Spadin

Interpellanza Horrer concernente l'areale Sennhof a Coira

A seguito della costruzione del penitenziario Cazis Tignez l'areale Sennhof è stato destinato a un'altra utilizzazione. Attraverso un concorso per investitori è stato deciso a chi concedere il diritto di superficie. Come noto, il progetto "Kontinuum" ha vinto il concorso per investitori e si è aggiudicato il diritto di superficie. Tra le altre cose nella parte dedicata alla descrizione e alla documentazione relativa allo studio di progetto del rapporto dell'organo di valutazione, il gruppo di investitori del progetto "Kontinuum" afferma:

"La parte nuova della costruzione offrirà appartamenti in cooperativa a prezzi accessibili, principalmente per famiglie, ma anche per lo spazio abitativo per gli anziani, oggi urgentemente necessario. Viene così garantito un areale Sennhof pubblico e vivace adatto a tutte le età" (Rapporto dell'organo di valutazione - concorso degli investitori areale Sennhof, p. 43 [disponibile solo in tedesco]. Online: https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/diem/hba/planen-bauen/wettbewerbe/Juryberichte/WEB_Bericht_Investorenwettbewerb_Sennhof.pdf)

Come nel frattempo reso noto (vedi contributo nel radiogiornale regionale dei Grigioni della SRF del 15 aprile 2021), non verranno realizzati appartamenti in cooperativa a prezzi accessibili, nonostante le iniziali promesse contenute nello studio pilota presentato nel quadro del concorso degli investitori. Al contrario verranno realizzati appartamenti di proprietà che si attano in una fascia di prezzo superiore. Sul relativo sito web di vendita si legge:

"Con la nuova costruzione verranno realizzati 29 appartamenti di proprietà su cinque piani in diritto di superficie. Gli appartamenti da 2,5 fino a 5,5 locali sono dotati di accoglienti logge. Al piano terra sono previsti attrattivi appartamenti su due piani" (sito web di vendita della "Einfache Gesellschaft Sennhof", online: <https://sennhof.info/der-sennhof/nutzungen>).

Il fatto che il Cantone in qualità di concedente del diritto di superficie e il gruppo di investitori non abbiano mantenuto la parola data suscita delle domande. Pertanto il Governo è pregato di rispondere alle seguenti domande delle firmatarie e dei firmatari:

1. In quale momento il Governo è venuto per la prima volta a conoscenza del fatto che sull'areale Sennhof non sarebbero stati realizzati appartamenti in cooperativa a prezzi accessibili?
2. Quali misure ha preso in esame il Governo per imporre la promessa iniziale di realizzare appartamenti in cooperativa a prezzi accessibili?
3. Quali delle misure prese in esame sono state effettivamente attuate dal Governo?
4. Per quale motivo sull'areale Sennhof non sono stati realizzati appartamenti in cooperativa e quali meccanismi di controllo hanno fallito?

Davos, 21 aprile 2021

Horrer, Gartmann-Albin, Perl, Atanes, Baselgia-Brunner, Cahenzli-Philipp, Cantieni, Caviezel (Coira), Hofmann, Müller (Felsberg), Preisig, Rettich, Rutishauser, Widmer-Spreiter (Coira), Wilhelm, Pajic, Spadarotto, Stieger, Tomaschett (Coira), van Kleef