

GROSSER RAT

Dezembersession 2022

Anfrage Roffler betreffend Wohnbauförderung im Berggebiet

Vor wenigen Wochen haben der Bund und die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für das Berggebiet (SAB) einen neuen Leitfaden zur Wohnbauförderung im Berggebiet vorgestellt.

1. Wie beurteilt die Regierung den neuen Leitfaden des Bundes zur Wohnbauförderung im Berggebiet?
2. Wie kann der Kanton die Gemeinden bei der Umsetzung dieses Leitfadens unterstützen?
3. Welche Mittel und Massnahmen hat der Kanton zur Verfügung für die Wohnbauförderung im Berggebiet?
4. Ist die Regierung bereit, eine aktive Rolle bei der Wohnbauförderung im Berggebiet einzunehmen, um die dezentrale Besiedlung zu unterstützen?

Chur, 7. Dezember 2022

Roffler, Messmer-Blumer, Loi, Adank, Altmann, Bardill, Baselgia, Beeli, Bettinaglio, Biert, Bischof, Bleuler-Jenny, Brandenburger, Brunold, Bürgi-Büchel, Butzerin, Cahenzli-Philipp (Untervaz), Candrian, Casutt, Collenberg, Cortesi, Cramer, Degiacomi, Della Cà, Dietrich, Dürler, Epp, Favre Accola, Furger, Gansner, Gartmann-Albin, Gort, Grass, Hartmann, Hefti, Holzinger-Loretz, Hug, Kasper, Kocher, Lamprecht, Lehner, Luzio, Mani, Menghini-Inauen, Michael (Donat), Morf, Perl, Preisig, Rauch, Rusch Nigg, Rutishauser, Salis, Sax, Schneider, Schutz, Sgier, Stocker, Tanner, Weber, Zanetti (Sent), Zindel



Sitzung vom

7. Februar 2023

Mitgeteilt den

8. Februar 2023

Protokoll Nr.

90/2023

Anfrage Roffler

betreffend Wohnbauförderung im Berggebiet

Antwort der Regierung

Zu Frage 1: Die Regierung erachtet den neusten Leitfaden als eine gute und umfassende Übersicht, die auf Hilfsmittel, Dokumentationen und Praxisbeispiele hinweist, die konkret aufzeigen, wie unterschiedliche Massnahmen im Wohnungsbau ergriffen und umgesetzt werden können, um insbesondere ein genügendes Wohnangebot zu angemessenen Preisen bereitzustellen. Es existieren aber auch noch weitere Leitfäden, namentlich einer des Wirtschaftsforums Graubünden oder im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) stellt auf seiner Website eine sehr grosse Auswahl an Dokumentationen bereit (unter der Rubrik Wohnungspolitik und Wohnraumförderung).

Zu Fragen 2 und 3: Der Kanton verfügt über verschiedene Grundlagen, damit Massnahmen im Wohnungsbau umgesetzt werden können. Im Kantonalen Richtplan sind Leitsätze zum "Schaffen und Erhalten von Wohnraum für Einheimische" festgelegt. Trotz Pflicht zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen gemäss RPG1 sind noch viele ungenutzte Bauzonenreserven vorhanden; mit deren Mobilisierung und einer aktiven Bodenpolitik kann die Wohnbautätigkeit insgesamt gefördert werden. Beispielsweise hat jüngst die Gemeinde Celerina im Dezember 2022 ein Wohnraumförderungsgesetz mit griffigen Massnahmen verabschiedet. Der Kanton unterstützt daneben mit den Verbesserungen der Wohnverhältnisse im Berggebiet (WS) den Erwerb und die Sanierung von Wohnbauten im Berggebiet zugunsten der einkommensschwachen Bevölkerung. Weitere Fördermittel werden auf Bundesebene bereitgestellt (fonds de roulement für zinsgünstige Darlehen, Rückbürgschaften bei der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg, Bürgschaften für Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW). In Bezug auf den angesprochenen Leitfaden kann der Kanton insbesondere in der Raumplanung beraten und ist

auch bereit, in Arbeitsgruppen zu unterstützen. Eine aktive Bodenpolitik betreffend die Schaffung von Wohnraum ist allerdings Aufgabe der Gemeinden. Der Kanton verfügt nicht über die finanzrechtlichen Vorgaben, um selbst vergünstigten Wohnraum zu realisieren oder Land dafür in den Gemeinden zu erwerben und vergünstigt abzugeben (dazu sei auf die Antwort der Regierung vom 24. Februar 2022 zur Anfrage Horrer betreffend Areal Sennhof Chur und Baurechtsverträge des Kantons verwiesen).

Zu Frage 4: Der Kanton ist auf diesem Gebiet bereits aktiv. Mit der WS stehen jährlich 1,3 Millionen Franken (der Grosse Rat könnte gemäss Gesetz Finanzmittel bis max. 1,8 Millionen Franken festlegen) an Beiträgen für die Sanierung oder den Erwerb von Wohneigentum in der Bergzone des Kantons zur Verfügung. Damit können rund 20 Vorhaben jährlich gefördert werden (im Schnitt entspricht dies einem Beitrag von rund 65 000 Franken an Investitionskosten von rund 700 000 Franken). Bis vor rund zwei drei Jahren hätten noch mehr Vorhaben gefördert werden können, wenn mehr Mittel zur Verfügung gestanden hätten. In der letzten Zeit reichten die Mittel aus; die Gesuche reduzierten sich vor allem deshalb, weil die Baukosten in die Höhe kletterten, so dass die Finanzierbarkeit erschwert wurde. Die Anzahl Gesuche und damit auch die Anzahl geförderter Vorhaben könnten jedoch erhöht werden, wenn – neben der Bereitstellung von mehr Finanzmitteln und Personalressourcen – die Einkommens- und Vermögensgrenzen nach oben angepasst würden. Sowohl für die Anhebung der Finanzmittelbegrenzung als auch für die Erhöhung der Einkommens- und Vermögensgrenzen bedürfte es einer Gesetzesrevision durch den Grossen Rat. Direkt steuernde Massnahmen sind aufgrund der lokal sehr unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen Wohnungsmix, Arbeitsmarkt, Bevölkerungsentwicklung, Nachfrage nach Zweitwohnungen, Wohnungsleerstandsquote, touristischer Attraktivität, Preisniveau und verfügbarem Bauland etc. letztlich vorab auf kommunaler Ebene zu bestimmen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

CUSSEGL GROND

Sessiun da december 2022

Dumonda Roffler concernent la promoziun da la construcziun d'abitaziuns en il territori da muntogna

Avant paucas emnas han la Confederaziun e la Grappa svizra per las regiuns da muntogna (SAB) preschentà in nov mussavia per la promoziun da la construcziun d'abitaziuns en il territori da muntogna.

1. Co giuditgescha la Regenza il nov mussavia da la Confederaziun per promover la construcziun d'abitaziuns en il territori da muntogna?
2. Co po il chantun gidar las vischnancas a realisar quest mussavia?
3. Tge meds e tge mesiras stattan a disposiziun al chantun per promover la construcziun d'abitaziuns en il territori da muntogna?
4. È la Regenza pronta da surpigliar ina rolla activa per promover la construcziun d'abitaziuns en il territori da muntogna, quai per sustegnair l'urbanisaziun decentrala?

Cuira, ils 7 da december 2022

Roffler, Messmer-Blumer, Loi, Adank, Altmann, Bardill, Baselgia, Beeli, Bettinaglio, Biert, Bischof, Bleuler-Jenny, Brandenburger, Brunold, Bürgi-Büchel, Butzerin, Cahenzli-Philipp (Vaz Sut), Candrian, Casutt, Collenberg, Cortesi, Crameri, Degiacomi, Della Cà, Dietrich, Dürler, Epp, Favre Accola, Furger, Gansner, Gartmann-Albin, Gort, Grass, Hartmann, Hefti, Holzinger-Loretz, Hug, Kasper, Kocher, Lamprecht, Lehner, Luzio, Mani, Menghini-Inauen, Michael (Donat), Morf, Perl, Preisig, Rauch, Rusch Nigg, Rutishauser, Salis, Sax, Schneider, Schutz, Sgier, Stocker, Tanner, Weber, Zanetti (Sent), Zindel



Sesida dals

Communitgà ils

Protocol nr.

7 da favrer 2023

8 da favrer 2023

90/2023

Dumonda Roffler

concernent la promoziun da la construcziun d'abitaziuns en il territori da muntogna

Resposta da la Regenza

Tar la dumonda 1: Tenor la Regenza dat il pli nov mussavia ina buna survista cum-
plessiva. El renviescha a meds auxiliars, a documentaziuns ed ad exempels pratics
che mussan concretamain, co ch'ins po prender e realisar differentas mesiras en la
construcziun d'abitaziuns, e quai en spezial per metter a disposiziun ina purschida
suffizienta d'abitaziuns a pretschs adequats. I existan dentant anc ulteriurs mussa-
vias, particularmain in mussavia dal Forum economic dal Grischun u mussavias en il
sectur da la construcziun d'abitaziuns socialas. Sin sia pagina d'internet porscha
l'Uffizi federal d'abitaziuns (UFAB) ina gronda schelta da documentaziuns (sut las
rubricas Politica d'abitaziuns e Promoziun d'abitaziuns).

Tar las dumondas 2 e 3: Al chantun stattan a disposiziun differents instruments per
pudair realisar mesiras en la construcziun d'abitaziuns. En il Plan directiv chantunal
èn determinadas maximas per «stgaffir e mantegnair spazi d'abitar per la populaziun
indigena». Malgrà l'obligaziun da reducir zonas da construcziun surdimensiunadas
tenor la LPT1 èn disponiblas anc bleras reservas da zonas da construcziun betg utili-
sadas. Cun mobilisar talas reservas e cun far ina politica da terren activa èsi pussai-
vel da promover generalmain l'activitad da construir abitaziuns. La vischnanca da
Schlarigna per exempel ha deliberà il december 2022 ina lescha davart la promoziun
d'abitaziuns che cuntegna mesiras effizientas. Cun meglierar las cundiziuns d'abitar
en il territori da muntogna (sanaziuns da chasas d'abitar) sustegna il chantun ultra da
quai la cumpra e la sanaziun da chasas d'abitar en il territori da muntogna a favur da
la populaziun cun entradas bassas. Sin plaun federal vegnan mess a disposiziun ul-
teriurs meds da promoziun (fonds de roulement per emprests cun tschains favurai-
vels, cuntragaranzias tar l'Associaziun da garanzia ipotecara, garantias per em-
prests da la Centrala d'emissiuns per la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica).
Areguard il mussavia menziunà qua survart po il chantun cussegliar spezialmain en

la planisaziun dal territori. Medemamain è el pront da dar sustegn en gruppas da lavur. Ina politica da terren activa per stgaffir spazi d'abitar è dentant l'incumbensa da las vischnancas. Il chantun n'ha betg las cumpetenzas finanzialas per construir sez spazi d'abitar favuraivel u per cumprar per quest intent terren en las vischnancas e per vender quel per in pretsch pli favuraivel (cf. en quest regard la resposta da la Regenza dals 24 da favrer 2022 a la dumonda Horrer concernent l'areal dal Sennhof a Cuir a ed ils contracts da dretg da construcziun dal chantun).

Tar la dumonda 4: Sin quest champ è il chantun gia activ. Tras la sanaziun da chasas d'abitar stattan a disposiziun contribuziuns dad 1,3 milliuns francs per onn (tenor lescha pudess il Cussegl grond fixar meds finanzials fin a max. 1,8 milliuns francs) per sanar u per cumprar proprietad d'abitar en la zona da muntogna dal chantun. Cun questas contribuziuns pon vegnir promovids mintga onn circa 20 projects (quai corresponda en media ad ina contribuziun da var 65 000 francs a favur da custs d'investiziun da circa 700 000 francs). Fin avant circa dus u trais onns avess il chantun pudì promover anc dapli projects, sch'i fissan stads a disposiziun dapli meds finanzials. L'ultim temp han ils meds finanzials bastà. Las dumondas èn sa reducidas oravant tut, perquai ch'ils custs da construcziun èn s'augmentads uschè fitg, che la finanziaziun dals projects è daventada pli difficila. Il dumber da dumondas ed uschia er il dumber da projects promovids pudessan dentant vegnir augmentads, sch'i stessan a disposiziun dapli meds finanzials e dapli resursas da persunal e sche er las limitas da las entradas e da la facultad vegnissan adattadas vers ensi. Tant per augmentar ils meds finanzials sco er per auzar las limitas da las entradas e da la facultad stuess il Cussegl grond concluder ina revisiun da la lescha. Mesiras directivas directas ston la finala vegnir fixadas l'emprim sin plaun communal. Il motiv è ch'il mix d'abitaziuns, il martgà da lavur, il svilup demografic, la dumonda d'abitaziuns secundaras, la quota d'abitaziuns vidas, l'attractivitat turistica, il nivel dals pretschs ed il terren da construcziun disponibel e.u.v. han localmain effects reciprocs fitg differents.



En num da la Regenza

Il president:

Peter Peyer

Il chancelier:

Daniel Spadin

GRAN CONSIGLIO

Sessione di dicembre 2022

Interpellanza Roffler concernente il promovimento della costruzione di abitazioni nelle regioni di montagna

Alcune settimane fa la Confederazione e il Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB) hanno presentato una nuova guida relativa al promovimento della costruzione di abitazioni nelle regioni di montagna.

1. Come valuta il Governo la nuova guida della Confederazione relativa al promovimento della costruzione di abitazioni nelle regioni di montagna?
2. Il Cantone come può sostenere i comuni nell'attuazione di tale guida?
3. Quali mezzi e misure ha a disposizione il Cantone per il promovimento della costruzione di abitazioni nelle regioni di montagna?
4. Il Governo è disposto ad assumere un ruolo attivo nel promovimento della costruzione di abitazioni nelle regioni di montagna al fine di sostenere l'insediamento decentralizzato?

Coira, 7 dicembre 2022

Roffler, Messmer-Blumer, Loi, Adank, Altmann, Bardill, Baselgia, Beeli, Bettinaglio, Biert, Bischof, Bleuler-Jenny, Brandenburger, Brunold, Bürgi-Büchel, Butzerin, Cahenzli-Philipp (Untervaz), Candrian, Casutt, Collenberg, Cortesi, Crameri, Degiacomi, Della Cà, Dietrich, Dürler, Epp, Favre Accola, Furger, Gansner, Gartmann-Albin, Gort, Grass, Hartmann, Hefti, Holzinger-Loretz, Hug, Kasper, Kocher, Lamprecht, Lehner, Luzio, Mani, Menghini-Inauen, Michael (Donat), Morf, Perl, Preisig, Rauch, Rusch Nigg, Rutishauser, Salis, Sax, Schneider, Schutz, Sgier, Stocker, Tanner, Weber, Zanetti (Sent), Zindel



Seduta del

7 febbraio 2023

Comunicato il

8 febbraio 2023

Protocollo n.

90/2023

Interpellanza Roffler

concernente il promovimento della costruzione di abitazioni nelle regioni di montagna

Risposta del Governo

In merito alla domanda 1: il Governo considera la guida più recente una valida e ampia panoramica che rimanda ad ausili, documentazione ed esempi pratici i quali mostrano concretamente come è possibile prendere e attuare le diverse misure nella costruzione di abitazioni, in particolare per garantire un'offerta sufficiente di abitazioni a prezzi adeguati. Vi sono però anche altre guide, segnatamente una del Forum economico dei Grigioni oppure nel settore della costruzione di abitazioni a scopo sociale. Sul proprio sito web l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) mette a disposizione un'ampia scelta di documentazione (alle rubriche Politica dell'alloggio e promozione dell'alloggio).

In merito alle domande 2 e 3: il Cantone dispone di diverse basi affinché le misure nel settore della costruzione di abitazioni possano essere attuate. Il Piano direttore cantonale definisce principi guida relativi alla creazione e alla conservazione di alloggi per indigeni. Nonostante l'obbligo di ridurre le zone edificabili sovradimensionate previsto dalla LPT1, esistono ancora molte riserve di zone edificabili non utilizzate; con la loro mobilitazione e una politica fondiaria attiva, l'attività dell'edilizia residenziale può essere promossa nel suo complesso. Ad esempio, a dicembre 2022 il Comune di Celerina/Schlarigna ha deciso una legge sulla promozione dell'alloggio con misure efficaci. Con il miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna, il Cantone sostiene inoltre l'acquisto e il risanamento di edifici abitativi nella regione di montagna a favore della popolazione a basso reddito. La Confederazione mette a disposizione ulteriori mezzi di promozione (fondi di rotazione per mutui a interessi favorevoli, fideiussioni al regresso dell'Istituto di fideiussione ipotecaria hbg, garanzie per i prestiti concessi dalla Centrale d'emissione per la costruzione di alloggi). Per quanto riguarda le guide menzionate, il Cantone può fornire consulenza

soprattutto nella pianificazione del territorio ed è anche disposto a fornire sostegno in seno a gruppi di lavoro. Una politica fondiaria attiva relativa alla creazione di alloggi rientra tuttavia tra i compiti dei comuni. Il Cantone non dispone delle prescrizioni in materia di diritto finanziario per creare direttamente alloggi a prezzi vantaggiosi o per acquistare e alienare terreno nei comuni a prezzi vantaggiosi (vedi al riguardo la risposta del Governo del 24 febbraio 2022 all'interpellanza Horrer concernente l'areale Sennhof a Coira e i contratti di diritto di superficie del Cantone).

In merito alla domanda 4: il Cantone è già attivo in questo settore. Con il miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna sono disponibili annualmente 1,3 milioni di franchi (secondo la legge il Gran Consiglio potrebbe stabilire mezzi finanziari pari a un massimo di 1,8 milioni di franchi) per contributi per il risanamento o l'acquisto di proprietà abitative nella zona di montagna del Cantone. Con questo importo sarebbe possibile sostenere circa 20 progetti all'anno (in media ciò corrisponde a un contributo di circa 65 000 franchi a costi d'investimento di circa 700 000). Fino a circa 2-3 anni fa sarebbe stato possibile sostenere un numero ancora maggiore di progetti, se vi fossero stati più mezzi a disposizione. Negli ultimi tempi i mezzi sono stati sufficienti; il numero di domande si è ridotto in particolare perché i costi di costruzione sono aumentati ed è diventato difficile sostenerli. Tuttavia il numero di domande e quindi anche il numero di progetti sostenuti potrebbe aumentare se, oltre alla messa a disposizione di mezzi finanziari e risorse in termine di personale maggiori, venissero adeguati anche i limiti di reddito e di sostanza. Sia per l'aumento dei limiti dei mezzi finanziari sia per l'aumento dei limiti di reddito e di sostanza sarebbe necessaria una revisione di legge da parte del Gran Consiglio.

A seguito delle interazioni molto diverse a livello locale tra mix di abitazioni, mercato del lavoro, evoluzione demografica, domanda di abitazioni secondarie, quota di abitazioni vuote, attrattiva turistica, livello di prezzi, terreno edificabile disponibile ecc. le misure direttamente controllabili devono essere stabilite previamente a livello comunale.



In nome del Governo

Il Presidente:

Peter Peyer

Il Cancelliere:

Daniel Spadin