



## **Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat**

178992 / 634.15.00

**Auftrag**                      **Tino Schneider und Mitunterzeichnende**

betreffend

## **Massnahmen des «Aktionsplans Wohnungsknappheit» für die Stadt Chur**

### **Antrag**

Der Auftrag sei im Sinne der Erwägungen zu überweisen.

### **Begründung**

#### **1. Ausgangslage**

Am 12. Mai 2023 hat auf eidgenössischer Ebene ein Runder Tisch zum Thema Wohnungsknappheit stattgefunden. Eingeladen waren Vertreter/-innen der Kantone, der Städte und Gemeinden sowie der Immobilien- und Baubranche. Dabei entstand der "Aktionsplan Wohnungsknappheit", welcher am 13. Februar 2024 veröffentlicht wurde. Der Aktionsplan enthält Massnahmen in folgenden Bereichen:

- Innenentwicklung erleichtern und qualitätsvoll umsetzen,
- Verfahren stärken und beschleunigen sowie
- genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen.

Der nun vorliegende Aktionsplan berücksichtigt die Rückmeldungen aus Konsultationen mit politischen Gremien, Kantonen, Städten und Gemeinden sowie weiterer interessierter Kreise. Die Option "nichts tun" wurde in der Diskussion mit den interessierten Kreisen bei





allen drei Themenbereichen im Vergleich mit den vorgeschlagenen Massnahmen am schlechtesten bewertet.

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 7. März 2024 haben Tino Schneider und Mitunterzeichnende den Stadtrat beauftragt, insbesondere die Massnahmen des Aktionsplans auf Stufe Gemeinde vertieft zu prüfen und dem Gemeinderat Bericht zu erstatten, welche davon zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit in der Stadt Chur von Nutzen sein könnten.

Folgende gesetzliche Grundlagen bestehen bereits zu den drei Themenbereichen des "Aktionsplans Wohnungsknappheit":

- Die Themen "Innenentwicklung erleichtern und qualitativ umsetzen" sowie "Verfahren stärken und beschleunigen" werden grundsätzlich in der Grundordnung abgehandelt. Die laufende Revision der Grundordnung bietet somit die Chance, auf die vorgeschlagenen Punkte des Aktionsplans zu reagieren.
- Das Thema "genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen" wird gesetzlich geregelt. Das "Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau" wurde in der Volkabstimmung vom 12. Juni 1994 beschlossen.

Im Jahr 2016 wurde auf kommunaler Ebene über die Initiative "Für mehr bezahlbaren Wohnraum" und den Gegenvorschlag des Gemeinderates abgestimmt. Die Initiative wurde mit 50.32 % abgelehnt, der Gegenvorschlag des Gemeinderates wurde mit 61.81 % abgelehnt.

Die Initiative sah vor, in der Verfassung zu verankern, dass sich die Stadt aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen und Gewerberäumen einsetzt. Die Stadt 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. Es wurde das Ziel formuliert, innert 20 Jahren nach Annahme der Abstimmung einen Anteil von 12 Prozent an gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand zu erreichen.

### **Situation in der Stadt Chur**

Gemäss Nachfragemonitor.ch ist der Wohnungsmarkt in Chur angespannt: Im Verhältnis zur Grösse des Churer Wohnungsmarkts sind nur wenige Wohnungen auf dem Markt (knappes Angebot) und für diese Wohnungen werden schnell Mietende gefunden (schnelle Vergabe). Regionen mit angespanntem Markt haben nach Definition eine An-



gebotsziffer<sup>1</sup> unter dem Schwellenwert von 3.5 % und eine Insertionsdauer<sup>2</sup> von unter 26 Tagen. Eine tiefe Angebotsziffer deutet auf einen statischen Wohnungsmarkt hin, weil niemand freiwillig seine Wohnung verlässt, da er/sie keine kleinere oder grössere Wohnung findet.

#### *Leerwohnungsbestand*

Zwischen 2014 und 2022 schwankte der Leerwohnungsbestand in der Stadt Chur zwischen 142 (2014) und 246 (2020) Wohnungen. Bei einem Bestand von 20'552 Wohnungen und einem Leerbestand von 246 bedeutet dies eine Leerstandsquote von ca. 1.2 %, was leicht über dem langjährigen Mittelwert der Schweiz liegt. Ein Einbruch des Angebots durch weniger neugebaute 2-, 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen führte 2021 zu einem Absturz des Leerbestands (vermutlich wegen der COVID Pandemie). Bei einem Bestand von 21'207 Wohnungen umfasste der Leerbestand 2021 nur noch 60 Wohnungen, was eine Leerstandsquote von ca. 0.3 % bedeutet.

#### *Neubauten*

Ab dem Jahr 2022 (181 fertiggestellte Wohnungen in Neubauten) entwickelten sich die Neubauten wieder ähnlich wie in den Jahren zwischen 2014 bis 2020. Die einzige Ausnahme bilden die 1-Zimmerwohnungen. Während zwischen den Jahren 2014 bis 2020 insgesamt 26 neue 1-Zimmerwohnungen gebaut wurden, was einem jährlichen Schnitt von knapp 4 neugebauten 1-Zimmerwohnungen entspricht, wurden 2021: 23, 2022: 6 und 2023: 54 neue 1-Zimmerwohnungen erstellt.

#### *Bevölkerungsentwicklung*

Die Bevölkerung wuchs von 2014 bis 2019 leicht mit einem jährlichen Schnitt von ca. 145 Personen. Seit dem Jahr 2020 wächst die Bevölkerung (die Fusionen mit Maladers (527 neue Einwohnende) und Haldenstein (1121 neue Einwohnende) ausgeklammert) jährlich um rund 300 Personen, zusätzlich kamen im Jahr 2022 492 Personen mit dem Schutzstatus "S" dazu.

#### *Wohnraumbedarf*

Der Bedarf an Wohnraum in Chur steigt stärker als das Angebot. Auffallend bei den Neubauten zwischen 2021 und 2023 ist die erhöhte Zahl bei fertiggestellten 1-Zimmerwohnungen. Diese Zahlen zeigen eine Veränderung im Nachfragebereich. Der genaue Bedarf an Wohnraum kann aus den vorhandenen Daten nicht eruiert werden.

---

<sup>1</sup> Verhältnis zwischen der Anzahl angebotener Immobilien bzw. Flächen und dem Bestand

<sup>2</sup> Zeit, die ein Inserat aufgeschaltet ist



## 2. Aktionsplan Wohnungsknappheit

Der Aktionsplan Wohnungsknappheit hat auf Ebene Städte und Gemeinden 10 Punkte vorgeschlagen und zur Umsetzung empfohlen:

### A. Innenentwicklung erleichtern und qualitativ voll umsetzen

- A2.1 Eine Studie zum Potential und den Grenzen einer höheren Durchlässigkeit und Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen in Auftrag geben; formulieren von Empfehlungen
- A2.3 Prüfen und gegebenenfalls Anpassen der kommunalen Zonenpläne
- A3.2 Prüfen und gegebenenfalls Anpassen der kommunalen Baureglemente und Nutzungspläne
- A4.1 Durchführen einer Wirkungsanalyse der Umsetzung des gesetzlichen Auftrags von Art. 15a RPG (Baulandmobilisierung) in kantonalem und kommunalem Recht
- A4.2 Konsequente Umsetzung der Massnahmen zur Baulandmobilisierung
- A4.3 Prüfen von Anreizen oder Bestimmungen (z.B. Mindestausnützung), um bei unternutzten Parzellen eine höhere Ausnutzung zu erreichen
- A4.4 Kommunikative Massnahmen und Beratung zur Förderung von Massnahmen im Bereich der Baulandmobilisierung (Kantone <- -> Gemeinden, Gemeinden -> Baulandeigentümer)
- A5 Prüfen eines Beratungsangebots für Eigentümerinnen und Eigentümer (wird nicht von allen Organisationen als geeignet erachtet)

### B. Verfahren stärken und beschleunigen

- B3.1 Prüfen einer stärkeren Ressourcenausstattung der Bewilligungs- und Fachstellen sowie Ausbau der Beratung und Verfahrensbeteiligung der Projektträgerschaften

### C. Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen

- C1.3 Prüfen von Fördermassnahmen, um die indirekte Förderung des Bundes zu ergänzen

### 2.1 A Innenentwicklung erleichtern und qualitativ voll umsetzen

Die Punkte A2.1 und A2.3 beziehen sich auf die Durchlässigkeit und Durchmischung der Arbeitszonen und Wohnzonen. Im Zuge der Revision der Grundordnung wird diese Thematik behandelt. Im Stadtentwicklungskonzept (STEK 2050) wird unter anderem als



Stossrichtung im Bereich Wohnen aufgeführt: "Chur fördert eine angemessene, dezentrale räumliche Verteilung und eine soziale Durchmischung der Wohngebiete".

Der Punkt A3.2 bezieht sich auf die Erhöhung der Ausnützungsziffer sowie die Reduktion der Grenzabstände. Beide Themen werden in der Revision der Grundordnung behandelt.

Die Punkte A4.1, A4.2, A4.3 und A4.4 betreffen die Mobilisierung von Bauland. Die Mobilisierung von Bauland wird in der Revision der Grundordnung behandelt. Bestimmungen und Anreize werden im Zuge der Revision geprüft. Die konsequente Umsetzung der Baulandmobilisierung kann erst nach Abschluss der Revision umgesetzt werden.

Der Punkt A5 Beratungsangebot für Eigentümerinnen und Eigentümer wird seitens der Stadt bisher nicht geprüft.

## **2.2 B Verfahren stärken und beschleunigen**

Der Punkt B3.1 bezieht sich auf die effizientere Ausgestaltung von Planungs- und Bewilligungsverfahren. Effizientere Planungsverfahren in Bezug auf übergeordnete Planungsverfahren werden im Zuge der Revision erarbeitet.

## **2.3 C Genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen**

Der Punkt C1.3 bezieht sich auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus (sog. indirekte Förderung). Günstige Baurechtsvergabe für Genossenschaften gibt es in Chur (z.B. Siedlungsgenossenschaft Calanda, Geviert Barblan), allerdings sind die Tätigkeiten von Genossenschaften in Chur eher gering. Angebot und Nachfrage bestimmen den Markt.

## **3. Fazit**

Von den zehn Massnahmen auf Stufe Gemeinde werden fünf Massnahmen mittelfristig im Rahmen der Revision Grundordnung Chur behandelt: A2.1, A2.3, A4.2, A4.3 und B3.1.

Bei weiteren drei Massnahmen stellt sich die Frage, ob eine vertiefte Behandlung im Rahmen der Revision Grundordnung Chur sinnvoll ist:

- A3.2 Ausnützungsziffer erhöhen oder Grenzabstände reduzieren wird im Rahmen der Revision bereits geprüft, allerdings wird die Frage nach einem Mindestanteil von preisgünstigem und/oder gemeinnützigem Wohnraum bisher nicht thematisiert
- A4.1 Durchführung einer Wirkungsanalyse im Rahmen der Baulandmobilisierung



- A4.4 Kommunikative Massnahmen und Beratung zur Förderung von Massnahmen im Bereich Baulandmobilisierung

Zwei Massnahmen werden bisher nicht behandelt:

- C1.3 Indirekte Wohnraumförderung stärken: Prüfen von Fördermassnahmen, um die indirekte Förderung des Bundes zu ergänzen
- A5 Beratungsangebot für Eigentümerinnen und Eigentümer: Diese Massnahme wurde nicht von allen Teilnehmenden des runden Tisches empfohlen

Ein Bericht zum "Aktionsplan Wohnungsknappheit" erachtet der Stadtrat nicht als zielführend. Jedoch stellt sich die Frage nach der Erarbeitung einer Wohnraumstrategie, um der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen und eine gezielte Beratung und Stärkung der Planungssicherheit der Investoren zu fördern. Der Aktionsplan empfiehlt diese Massnahme nur auf Kantonsebene (A1.2). Dabei wird jedoch die Gemeindeautonomie im Kanton Graubünden verkannt. Vergleichbare Städte wie Thun nutzen eine solche Strategie in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Akteuren im Wohnungsmarkt zur aktiveren Mitsteuerung und Mitgestaltung des Wohnungsmarkts und als wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision.

Der Stadtrat prüft, für die nächste Legislatur eine Wohnraumstrategie zu erarbeiten.

Aus den erwähnten Gründen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, den Auftrag im Sinne der Erwägungen zu überweisen.

Chur, 21. Mai 2024

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel

### Aktenauflage

Aktionsplan Wohnungsknappheit, Runder Tisch vom 13. Februar 2024

**Auftrag Tino Schneider (Die Mitte) betreffend Massnahmen des «Aktionsplans Wohnungsknappheit» für die Stadt Chur**

Die Wohnungsknappheit in der Schweiz nimmt mehr und mehr zu. Zwar ist die Situation auf gesamtschweizerischer Ebene noch nicht dramatisch; die für 2023 ausgewiesene Leerwohnungsziffer von 1,15 liegt immer noch leicht über dem langjährigen Mittelwert. Aber in manchen Regionen – insbesondere in Städten wie Chur und in Tourismusgemeinden – ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt bereits sehr angespannt. Aus diesem Grund hat eine Arbeitsgruppe von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden sowie der Bau- und Immobilienwirtschaft und der Zivilgesellschaft den sogenannten «[Aktionsplan Wohnungsknappheit](#)»<sup>1</sup> erarbeitet. Der Aktionsplan empfiehlt über 30 Massnahmen, damit das Wohnungsangebot erhöht und mehr qualitätsvoller, preisgünstiger und bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen wird.

Die Unterzeichnenden beauftragen den Stadtrat, die Massnahmen des Aktionsplans Wohnungsknappheit – insbesondere diejenigen, welche auf Stufe Gemeinde angesiedelt sind – vertieft zu prüfen und dem Gemeinderat Bericht zu erstatten, welche davon zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit in der Stadt Chur von Nutzen sein könnten.

Chur, 07. März 2024, Tino Schneider



**Stadt Chur**

Eingereicht anlässlich der  
Gemeinderatssitzung vom *7.03.2024*

*Marco Michel*  
Marco Michel, Stadtschreiber

---

<sup>1</sup> <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/86057.pdf>



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Auftrag

Interpellation

Titel Massnahmen des "Aktionsplans Wohnungsverfügbarkeit" für die Stadt Chur

Erstunterzeichnender/  
(ankreuzen)

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
Cabalar Corina	SP		
Cangemi Vincenzo	SP		
Carigiet Fitzgerald Angela	SP		
Casale Giulia	SP		
Curschellas Silvio	Die Mitte		
Danuser Géraldine	GLP		
Good Rainer	FDP		
Hegner Walter	SVP		
Hunger Hanspeter	SVP		
Kamber Peter	SVP		
Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP		
Lütscher Daniel	FDP		
Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP		
Nett Schatz Martina	Freie Liste & Grüne		
Rimml Barbara	SP		
Salis Johann Ulrich	SVP		
Schneider Tino	Die Mitte		
Schnoz Andi	Freie Liste & Grüne		
Trepp Gian-Reto	FDP		
Waser Norbert	Die Mitte		
Z'Graggen Sandra	FDP		

Datum: 07.03.2024