



Antwort des Stadtrates an den Gemeinderat

179002 / 512.20.04

Interpellation SP-Fraktion und Mitunterzeichnende

betreffend

Strategische Land- und Immobilienkäufe

In den Diskussionen des Gemeinderats im Dezember 2023 zum Weissbuch 2.0 (Städtische Boden- und Liegenschaftenpolitik) und im Januar 2024 zum Geschäft des Landverkaufs an die Bau- gesellschaft City West (Verkauf Grundstück Nr. 1831) wurde es mehrmals betont, auch von Sei- ten Stadtrat: Chur will grundsätzlich kein Land verkaufen, sondern dieses im Baurecht vergeben. Dies aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen.

Was der Stadtrat in diesen Diskussionen nebenbei auch erwähnt hat: Wichtig wäre, dass die Stadt rasch und unkompliziert strategisch wichtiges Land bzw. Immobilien kaufen kann.

Mit der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) verfügt die Stadt über eine Organisation mit finanziellen Mitteln, welche solche Käufe für die Stadt tätigen könnte.

1. Teilt der Stadtrat die Meinung, dass die WSC eine geeignete Organisation für solche strategischen Landkäufe ist? Oder würde er andere Organisationsfor- men geeigneter finden, beispielsweise einen zu schaffenden Fonds?

Grundsätzlich kann die WSC gemäss Strategie 2023 - 2025 sowohl Wohnbauten als auch Büro- und Gewerbebauten erwerben. Die Voraussetzungen für Investitionen bilden gemäss Strategie der WSC die Finanzlage sowie die Eigenkapitalquote der WSC, welche 40 % nicht unterschreiten soll. Die WSC hat in der Vergangenheit bereits Investitionen im Interesse der Stadt getätigt. So zum Beispiel im 2022 mit dem Erwerb eines Einfamilienhauses in unmittel- barer Nähe zum Schulhaus Montalin. Da dieses Objekt aktiv im Markt angeboten wurde, wä- re ein Erwerb durch die Stadt Chur aufgrund der zeitlichen Verzögerung infolge der Finanz- kompetenzen und politischen Prozesse undenkbar gewesen. Bis ein Entscheid vorgelegen





hätte, wäre das Objekt im Markt längstens veräussert worden. Insofern kann die WSC als mögliche Organisation für strategische Landkäufe eingesetzt werden, sofern es die Finanzlage zulässt. In diesem Zusammenhang gilt es allerdings zu erwähnen, dass die WSC in den kommenden Jahren grössere Investitionen plant, welche zusätzliche Käufe verunmöglichen oder zumindest stark einschränken. Besonders stark belasten wird die Finanzlage der WSC das Projekt "Strassengeviert Barblan" mit Investitionen in der Höhe von voraussichtlich Fr. 22.5 Mio.

Andere Organisationsformen wie z.B. einen Fonds beurteilt der Stadtrat kritisch. Es sollten nicht zu viele Gefässe geschaffen werden, um die Finanzkonsolidierung nicht zu erschweren.

2. Was muss unternommen werden, damit die Stadt die Kompetenz erhält, solche strategischen Käufe rasch und einfach zu tätigen?

Solange die Finanzkompetenzen der Stadtverfassung nicht angepasst werden, werden auch inskünftig strategische Käufe nicht rasch und einfach getätigt werden können. Eine Anpassung der Verfassung wäre zwar möglich, würde jedoch eine Volksabstimmung bedingen.

3. Gelten die Finanzkompetenzen gemäss Verfassung auch für die WSC?

Ja, für die WSC gelten grundsätzlich die gleichen Finanzkompetenzen. Der Unterschied besteht jedoch darin, dass der Vorstand auch Geschäfte über Fr. 2 Mio. beschliessen kann, ohne dass – wie im Falle der Stadt Chur – weitere Organe (Gemeinderat, Volk) dem Geschäft zustimmen müssen.

4. Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom Dezember 2023 wird neu der Gemeinderat die Eignerstrategie der WSC genehmigen (Botschaft zum Auftrag von Oliver Hohl und Mitunterzeichnende zur Schaffung eines WSC-Gesetzes). Wann kommt diese das erste Mal in den Gemeinderat?

Die aktuell gültige Eignerstrategie wurde an der Generalversammlung der WSC vom 23. Mai 2023 bis Ende 2025 verlängert. Eine Überarbeitung ist demzufolge für das nächste Jahr geplant. Wie im Beschluss des Gemeinderates vom 14. Dezember 2023 verabschiedet, wird die neue Eignerstrategie dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt (voraussichtlich 3. Quartal 2025).



Chur, 21. Mai 2024

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber


Urs Marti


Marco Michel

Aktenauflage

- Statuten Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) vom 23. September 1997
- Vision Mission Leitbild Strategie 2023 - 2025



Interpellation

Strategische Land- und Immobilienkäufe

In den Diskussionen des Gemeinderats im Dezember 2023 zum Weissbuch 2.0 (Städtische Boden- und Liegenschaftspolitik) und im Januar 2024 zum Geschäft des Landverkaufs an die Baugesellschaft City West (Verkauf Grundstück Nr. 1831) wurde es mehrmals betont, auch von Seite Stadtrat: Chur will grundsätzlich kein Land verkaufen, sondern dieses im Baurecht vergeben. Dies aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen.

Was der Stadtrat in diesen Diskussionen nebenbei auch erwähnt hat: Wichtig wäre, dass die Stadt rasch und unkompliziert strategisch wichtiges Land bzw. Immobilien kaufen kann. So könnten Situationen wie aktuell im Teilgebiet E des Quartierplans Chur West vermieden werden, wo Parzellen in Privateigentum die Entwicklung des zukünftigen Bahnhofsplatz erschweren.

Mit der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) verfügt die Stadt über eine Organisation mit finanziellen Mitteln, welche solche Käufe für die Stadt tätigen könnte.

Fragen:

1. Teilt der Stadtrat die Meinung, dass die WSC eine geeignete Organisation für solche strategischen Landkäufe ist? Oder würde er andere Organisationsformen geeigneter finden, beispielsweise einen zu schaffenden Fonds?
2. Was muss unternommen werden, damit die Stadt die Kompetenz erhält, solche strategischen Käufe rasch und einfach zu tätigen?
3. Gelten die Finanzkompetenzen gemäss Verfassung auch für die WSC?
4. Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom Dezember 2023 wird neu der Gemeinderat die Eignerstrategie der WSC genehmigen (Botschaft zum Auftrag von Oliver Hohl und Mitunterzeichnenden zur Schaffung eines WSC-Gesetzes). Wann kommt diese das erste Mal in den Gemeinderat?

Besten Dank für die Beantwortung dieser Fragen.

Chur, den 7. März 2024

Barbara Rimml, Gemeinderätin



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 7.03.2024

Marco Michel, Stadtschreiber



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Auftrag

Interpellation

Titel Strategische Land- und Immobilienkäufe

Erstunterzeichnende/r (ankreuzen)

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

Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
Cabalzar Corina	SP		<i>C. Cabalzar</i>
Cangemi Vincenzo	SP		<i>V. Cangemi</i>
Carigiet Fitzgerald Angela	SP		<i>A. Carigiet</i>
Casale Giulia	SP		<i>G. Casale</i>
Curschellas Silvio	Die Mitte	<i>[Signature]</i>	
Danuser Géraldine	GLP		
Good Rainer	FDP		
Hegner Walter	SVP	<i>[Signature]</i>	
Hunger Hanspeter	SVP	<i>[Signature]</i>	
Kamber Peter	SVP	<i>[Signature]</i>	
Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP	<i>[Signature]</i>	
Lütscher Daniel	FDP	<i>[Signature]</i>	
Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP		<i>J. Menge</i>
Nett Schatz Martina	Freie Liste & Grüne		<i>M. Nett Schatz</i>
Rimml Barbara	SP		<i>B. Rimml</i>
Salis Johann Ulrich	SVP	<i>[Signature]</i>	
Schneider Tino	Die Mitte	<i>[Signature]</i>	<i>T. Schneider</i>
Schnoz Andi	Freie Liste & Grüne		<i>A. Schnoz</i>
Trepp Gian-Reto	FDP	<i>[Signature]</i>	
Waser Norbert	Die Mitte		<i>N. Waser</i>
Z'Graggen Sandra	FDP	<i>[Signature]</i>	

Datum: 7.3.2024