



Sitzung vom

27. August 2019

Mitgeteilt den

29. August 2019

Protokoll Nr.

622

Anfrage Horrer

betreffend Investorenwettbewerb Areal Cadonau

Antwort der Regierung

Die kantonalen Immobilien dienen der Verwaltung zur Erfüllung der staatlichen Aufgaben (Verwaltungsvermögen) oder bilden eine Finanzanlage (Finanzvermögen). Bei jedem Zugang oder Übertrag ins Finanzvermögen wird vom kantonalen Hochbauamt (HBA) gemäss seiner Portfoliostrategie der mittel- bis langfristige Wert der betreffenden Immobilien eruiert. Dabei wird eine Gesamtwürdigung der Grundstücke unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien und Interessen aus Sicht des Kantons vorgenommen (u.a. Bedarf, Potential, Lage, Ertragskraft, politische Bedeutung). Diese dient der Regierung als wichtige Entscheidungsgrundlage für die Veräusserung oder auch für einen allfälligen Abbruch der geprüften Liegenschaften. Die Abgabe nicht mehr benötigter Kantonsimmobilien an Dritte hat gemäss den finanzrechtlichen Vorgaben zu marktüblichen Werten zu erfolgen. Der Entscheid über die Veräusserung des Vermögenswertes liegt in abschliessender Kompetenz bei der Regierung (Art. 34 Abs. 1 Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden [Finanzhaushaltsgesetz; FHG, BR 710.100]).

Das kantonseigene Areal Cadonau ist eine lockere Einfamilienhaussiedlung aus dem Jahr 1945 am Fusse der Klinik Waldhaus in Chur. Das HBA betreibt an den Mietliegenschaften aufgrund der im Rahmen der Immobilienstrategie vorgenommenen Objektbeurteilung seit Jahren nur noch einen sehr reduzierten Unterhalt und nimmt keine wertvermehrenden Investitionen am Bestand mehr vor. Laut architekturhistorischem Gutachten handelt es sich bei dem Areal um eine bau- und sozialgeschichtlich interessante Siedlung, bei welcher infolge von insuffizienter Gebäudesubstanz und -struktur eine Modernisierung im Bestand nach heutigem Standard kaum realisierbar ist. Der Kanton beabsichtigt deshalb, für das im Finanzvermögen befindliche Areal mittels eines qualitätssichernden Verfahrens die städtebaulich beste Lösung auszuloten und es zugleich optimal in Wert zu setzen.

Die Immobilienstrategie des Kantons Graubünden sieht zudem vor, dass nicht mehr benötigte Liegenschaften und Grundstücke an guten Lagen, mit Potenzial oder strategischem Wert nicht veräussert, sondern im Baurecht an Interessenten abgegeben werden. Auf Basis dieser Vorgaben sucht der Kanton derzeit mittels eines mehrstufigen Investorenwettbewerbs Interessenten, welche das Areal an der Cadonastrasse im Baurecht zur Entwicklung übernehmen.

Zu Frage 1: Die Mieterinnen und Mieter wurden seit rund zehn Jahren individuell über die Bebauungsabsichten orientiert. Die Mietverträge enthalten deshalb den Vermerk, dass die Häuser im heutigen Zustand kostengünstig vermietet werden und keine Sanierungsmassnahmen vorgesehen sind, da die Siedlung in den nächsten Jahren durch eine neue Bebauung ersetzt werden soll. Im Frühjahr 2019 führte das HBA einen Informationsanlass durch, an welchem die Mietparteien über den bevorstehenden Investorenwettbewerb und das weitere Vorgehen bezüglich der Mietverträge orientiert wurden.

Zu Frage 2: Die Erfüllung persönlicher Präferenzen der Mietparteien ist nicht Inhalt des laufenden Investorenwettbewerbs. Das Ausschreibungsverfahren hat zum Ziel, eine Bebauungslösung von qualitativ hochwertiger Architektur und vorbildlichem Städte- und Siedlungsbau zu entwickeln und unter diesen Prämissen das Baurecht an den Meistbietenden zu übertragen. Damit werden die baukulturelle Verantwortung des Kantons und die Vorgaben des Finanzhaushaltsrechts gebührend berücksichtigt.

Zu Frage 3: Bezüglich Mietwohnungsanteil oder Mietzinsgestaltung wurden keine Ziele definiert. Derartige Vorgaben sind direkt für den Baurechtszins relevant und widersprechen dem geltenden Finanzrecht. Im Weiteren besteht keine rechtliche Grundlage, die es dem Kanton ermöglichen würde oder ihn sogar dazu verpflichtet, gemeinnützigen Wohnungsbau zu finanzieren.

Zu Frage 4: Die Wohnungen der zu realisierenden Siedlung werden vom Investor auf dem Immobilienmarkt angeboten. Es steht jedermann offen, sich für eine Wohnung zu bewerben. Es gibt keine Einschränkungen. Somit ist eine Vorgabe zur zwingenden Unterbreitung eines Mietvertrages an die heutige Mieterschaft obsolet.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin