

Anfrage Horrer betreffend Investorenwettbewerb Areal Cadonau

Die Wohnkolonie auf dem Areal Cadonau in Chur wurde 1945/46 für die Angestellten der psychiatrischen Klinik Graubünden errichtet. In den letzten Jahrzehnten wurden praktisch keine Investitionen getätigt, obwohl das Areal sich im Besitz des Kantons befindet. Um das zu ändern, schrieb der Kanton im April 2019 ein Investorenwettbewerb aus. Ziel des Investorenwettbewerbes ist es, einen neuen Baurechtsnehmer zu finden, der das Areal einer neuen (Wohn-)Nutzung zuführt.

Das kantonale Hochbauamt beabsichtigt also, die Parzelle 453 von einem Baurechtsnehmer neu überbauen zu lassen (unter Abbruch der historisch wie baukulturell wertvollen Plansiedlung). Im Zusammenhang mit diesem Investorenwettbewerb stellen die Unterzeichnenden der Regierung folgende Fragen:

1. Zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form wurden die bisherigen Mietparteien über den geplanten Investorenwettbewerb informiert?
2. Wurden die Interessen der bisherigen Mietparteien im Rahmen des Ausschreibeprozesses des Investorenwettbewerbs angehört und berücksichtigt? Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form? Wenn nein, warum nicht?
3. Welche Ziele verfolgt die Regierung mit dem Investorenwettbewerb im Hinblick auf die Mietzinsgestaltung der neuen Überbauung? Ist ein verbindlicher Anteil an Mietwohnungen, die den Kriterien der Gemeinnützigkeit (vgl. entsprechende Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger und des Bundeamtes für Wohnungswesen) genügen, als Kriterium im Investorenwettbewerb vorgesehen?
4. Wird die Regierung bzw. der neue Investor den bisherigen Mietparteien (auch jenen mit befristeten Mietverträgen) - falls Interesse vorhanden ist - einen Mietvertrag in der neuen Wohnsiedlung anbieten? Wenn nein, warum nicht bzw. warum macht die Regierung dem neuen Investor diesbezüglich keine Vorgaben?

Pontresina, 14. Juni 2019

Horrer, Perl, Hohl, Atanes, Baselgia-Brunner, Cahenzli-Philipp, Caluori, Caviezel (Chur), Deplazes (Chur), Gasser, Geisseler, Hofmann, Locher Benguerel, Müller (Felsberg), Preisig, Rettich, Rutishauser, Schneider, Schwärzel, Thöny, Wilhelm, Pajic



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

Dumonda Horrer concernent ina concorrenza d'investiders per l'areal Cadonau

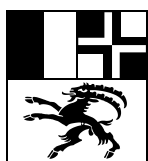
La colonia sin l'areal Cadonau a Cuira è vegnida construida ils onns 1945/46 per las emploiadas ed ils emploiads da la clinica psichiatrica dal Grischun. Ils ultims decennis n'èn vegnidas fatgas praticamain naginas investiziuns, schebain che l'areal è en possess dal chantun. Per midar quai, ha il chantun publictà l'avrigl 2019 ina concorrenza d'investiders. La finamira da la concorrenza d'investiders è quella da chattar in nov retschavider dal dretg da construcziun che procura per ina nova utilisaziun (d'abitar) da l'areal.

L'uffizi chantunal da construcziun auta ha pia l'intenziun da laschar surbajegiar da nov la parcella 453 tras in retschavider dal dretg da construcziun (demolind l'abitadi planisà existent da valur istorica sco er architectonica). En connex cun questa concorrenza d'investiders tschentan las sutsegnadras ed ils sutsegnaders las suandantas dumondas a la regenza:

1. Cura ed en tge furma èn las partidas da locaziun vertentas vegnidas infurmadas davart la concorrenza d'investiders prevista?
2. Èn ils interess da las partidas da locaziun vertentas vegnids tadlads e resguardads en il rom dal process da publicaziun da la concorrenza d'investiders? Sche gea, cura ed en tge furma? Sche betg, pertge betg?
3. Tge finamiras persequitescha la regenza – cun la concorrenza d'investiders – per concepìr ils tschains da locaziun da la nova surbajegiada? È prevista ina part obligatoria d'abitaziuns da locaziun che correspundan als criteris d'utilitad publica (cf. charta correspundenta dals purtaders da chasas d'abitar d'utilitad publica e da l'uffizi federal d'abitaziuns) sco criteri en la concorrenza d'investiders?
4. Vegn la regenza resp. il nov investider a porscher a las partidas da locaziun vertentas (er a quellas cun contracts da locaziun limitads) – sch'i dat interess – in contract da locaziun en il nov abitadi? Sche na, pertge betg resp. pertge na fa la regenza naginas prescripziuns respectivas al nov investider?

Puntraschigna, ils 14 da zercladur 2019

Horrer, Perl, Hohl, Atanes, Baselgia-Brunner, Cahenzli-Philipp, Caluori, Caviezel (Cuira), Deplazes (Cuira), Gasser, Geisseler, Hofmann, Locher Benguerel, Müller (Favugn), Preisig, Rettich, Rutishauser, Schneider, Schwärzel, Thöny, Wilhelm, Pajic



Sesida dals

27 d'avust 2019

Communitgà ils

29 d'avust 2019

Protocol nr.

622

Dumonda Horrér

concernent ina concurrenza d'investiders per l'areal Cadonau

Resposta da la regenza

Las immobiglias chantunalas servan a l'administraziun e gidan ad ademplir las incumbensas statalas (facultad administrativa) ubain furman ina investiziun finanziaria (facultad finanziaria). Sche las immobiglias vegnan appurtadas u transferidas en la facultad finanziaria, sclerescha l'uffizi da construcziun auta (UCA) la dumonda davart la valur a media fin a lunga vista da l'immobiglia respectiva, e quai tenor sia strategia da portfolio. Fatga vegn in'appreziaziun generala dals bains immobigliars, resguardond differentis criteris ed interess ord vista dal chantun (tranter auter basegn, potenzial, situaziun, productivitat, impurtanza politica). Questa procedura d'evaluaziun serve a la regenza sco basa da decisiun impurtanta per vender u er per demolir eventualmain las immobiglias examinadas. Tenor las prescripziuns dal dretg da finanzas ston immobiglias chantunalas che na vegnan betg pli duvradas vegnir consegnadas a terzs a valurs che correspundan al martgà. La decisiun d'alienar la valur da facultad tutga tar la cumpetenza definitiva da la regenza (art. 34 al. 1 da la lescha da finanzas dal chantun Grischun [lescha da finanzas; LFC, DG 710.100). L'areal Cadonau ch'è en proprietad dal chantun, è in abitadi lartg da chasas d'ina famiglia, datescha da l'onn 1945 ed è situà al pe da la clinica Waldhaus a Cuira. Il UCA mantegna dapi onns mo pli en moda fitg reducida las immobiglias da locaziun, pervia da la valitaziun dals objects ch'è vegnida fatga en il rom da la strategia chantunala d'immobiglias, ed el na fa betg pli investiziuns che augmentan la valur vi da l'inventari. Tenor in'expertisa istoric-architecturala è l'areal in abitadi interessant per tutgant l'istorgia architectonica e sociala, che na permetta strusch ina modernisaziun tenor il standard actual, pervia da sia substantza e structura architectonica nunsuffizienta. Per l'areal che sa chatta en la facultad finanziaria, ha il chantun perquai l'intenziun d'obtegnair la meglra soluziun urbanistica cun agid d'ina procedura che garantescha la qualitat, ed a medem temp d'al valurisar optimalmain.

La strategia d'immobiglias dal chantun Grischun prevesa ultra da quai da betg vender immobiglias e bains immobigliars che na vegnan betg pli duvrads, che sa chattan en buns lieus e che han potenzial u valur strategica, mabain d'als ceder en il

dretg da construcziun a parts interessadas. Cun agid d'ina concorrenza d'investiders da plirs stgalims tschertga il chantun actualmain – sin basa da questas prescripziuns – parts interessadas che surpiglian en il dretg da construcziun l'areal a la Cadonaustrasse per al sviluppar vinavant.

Tar la dumonda 1: Las locatarias ed ils locataris vegnan infurmads dapi var 10 onns individualmain davart las intenziuns da surbajegiar. Ils contracts da locaziun cuntegnan perquai la remartga che las chasas vegnian dadas en locaziun favuraivlamain en lur stadi actual e ch'i na sajan previsas naginas mesiras da sanaziun, perquai che l'abitadi duaja vegnir remplazzà ils proxims onns tras ina nova surbajegiada. La primavaira 2019 ha il UCA organisà in'occurrència d'infurmaziun, en la quala el ha orientà las partidas da locaziun davart la concorrenza d'investiders planisada e davart l'ulteriur proceder areguard ils contracts da locaziun.

Tar la dumonda 2: La concorrenza d'investiders actuala n'ha betg l'intenziun d'ademplir preferenzas persunalas da las partidas da locaziun. La procedura da publicaziun ha la finamira da sviluppar ina surbajegiada cun in'architettura d'alta qualitat ed in'urbanistica e colonisaziun exemplarica, e da surdar il dretg da construcziun sut questas premissas al meglier offerent. Uschia vegnan resguardadas commensuradamain la responsabladad culturala architectonica dal chantun e las prescripziuns dal dretg da finanzas.

Tar la dumonda 3: Per la part d'abitaziuns da locaziun u per la concepziun dals tschains da locaziun n'èn vegnidas definidas naginas finamiras. Talas prescripziuns èn directamain relevantas per ils tschains dal dretg da construcziun e cuntradin al dretg da finanzas vertent. Plinavant n'exista nagina basa giuridica che permettesch al chantun u schizunt che l'obligass da finanziar construcziuns d'abitaziuns d'utilitad publica.

Tar la dumonda 4: Las abitaziuns da l'abitadi che vegn realisà, vegnan purschidas da l'investider sin il martgà d'immobiglias. A mintgin statti liber da s'annunziar per ina abitaziun. I na dat naginas limitaziuns. Uschia daventa obsoleta ina prescripziun da suttametter obligatoricamain in contract da locaziun a las partidas da locaziun vertentas.



En num da la Regenza

Il president:

Il chancelier:

Dr. Jon Domenic Parolini

Daniel Spadin

Interpellanza Horrer concernente il concorso per investitori avente ad oggetto l'area Cadonau

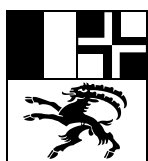
L'insediamento residenziale sull'area Cadonau a Coira è stato realizzato negli anni 1945/46 per gli impiegati della Clinica psichiatrica dei Grigioni. Negli ultimi decenni non è stato effettuato quasi nessun investimento, nonostante l'area sia di proprietà del Cantone. Per cambiare questa situazione, nell'aprile 2019 il Cantone ha pubblicato un concorso per investitori. L'obiettivo di tale concorso è quello di trovare un nuovo titolare del diritto di superficie che sia intenzionato a destinare l'area a una nuova utilizzazione (per scopi abitativi).

L'Ufficio edile cantonale intende quindi far riedificare la particella n. 453 da un titolare del diritto di superficie (con la conseguente demolizione dell'insediamento di pregio sia sotto il profilo storico, sia sotto quello della cultura edilizia). In relazione al concorso per investitori in oggetto le firmatarie e i firmatari pongono le seguenti domande al Governo:

1. Quando e in che forma i locatari attuali sono stati informati in merito al previsto concorso per investitori?
2. Gli interessi dei locatari attuali sono stati sentiti e considerati nel quadro del processo di pubblicazione del concorso per investitori? Se sì, quando e in che forma? Se no, perché no?
3. Quali obiettivi persegue il Governo con il concorso per investitori in vista della determinazione della pigione per l'area oggetto di nuova edificazione? È prevista una quota vincolante di abitazioni in locazione che soddisfa i criteri della pubblica utilità (cfr. la corrispondente carta dei committenti di immobili di utilità pubblica e dell'Ufficio federale delle abitazioni)?
4. Il Governo, rispettivamente il nuovo investitore offrirà, in caso di interesse, ai locatari attuali (anche a quelli che sono in possesso di contratti di locazione a tempo determinato) un contratto di locazione nel nuovo insediamento residenziale? Se no, perché, e per quale motivo il Governo non stabilisce delle corrispondenti prescrizioni per il nuovo investitore?

Pontresina, 14 giugno 2019

Horrer, Perl, Hohl, Atanes, Baselgia-Brunner, Cahenzli-Philipp, Caluori, Caviezel (Coira), Deplazes (Coira), Gasser, Geisseler, Hofmann, Locher Benguerel, Müller (Felsberg), Preisig, Rettich, Rutishauser, Schneider, Schwärzel, Thöny, Wilhelm, Pajic



Seduta del

27 agosto 2019

Comunicata il

29 agosto 2019

Protocollo n.

622

Interpellanza Horrer

concernente il concorso per investitori avente ad oggetto l'area Cadonau

Risposta del Governo

Gli immobili di proprietà del Cantone servono all'Amministrazione per adempiere i compiti statali (beni amministrativi) o costituiscono un investimento finanziario (beni patrimoniali). In occasione di ogni aumento dei beni patrimoniali o di ogni trasferimento nei beni patrimoniali, l'Ufficio edile cantonale (UE) calcola il valore a medio e a lungo termine dell'immobile in questione in conformità alla sua strategia di portafoglio. A tale proposito si procede a una valutazione complessiva dei fondi, tenendo conto di diversi criteri e interessi dal punto di vista del Cantone (tra l'altro fabbisogno, potenziale, posizione, capacità di rendimento, rilevanza politica). Tale valutazione serve al Governo quale base importante per decidere se alienare o eventualmente demolire gli immobili oggetto dell'esame. La cessione a terzi di immobili di proprietà del Cantone che non vengono più utilizzati deve avvenire a valori di mercato, conformemente a quanto prescritto dal diritto in materia di finanze. Il Governo decide in via definitiva in merito all'alienazione di beni patrimoniali (art. 34 cpv. 1 della legge sulla gestione finanziaria del Cantone dei Grigioni [LGF; CSC 710.100]).

L'area Cadonau di proprietà del Cantone è un insediamento composto da case monofamiliari sparse risalente al 1945 e situato nei pressi della Clinica Waldhaus di Coira. A seguito della valutazione dell'oggetto effettuata nel quadro della strategia immobiliare, da anni l'UE si limita a fare una manutenzione molto ridotta degli immobili in locazione e non effettua più degli investimenti incrementanti il valore. Stando alla perizia storico-architettonica, l'area è un insediamento interessante dal punto di vista edilizio e storico-sociale. È praticamente impossibile procedere a un ammodernamento degli immobili secondo gli standard odierni perché la sostanza e la struttura edilizia sono insufficienti. Per questa ragione, grazie a una procedura a garanzia della qualità il Cantone intende individuare la soluzione migliore per l'area dal punto di vista urbanistico, valorizzando al contempo quest'ultima in modo ottimale.

La strategia immobiliare del Cantone dei Grigioni prevede inoltre che gli immobili e i fondi non più utilizzati che si trovano in buona posizione e che dispongono di potenziale o di valore strategico non vengano alienati, bensì solo ceduti in diritto di super-

ficie a parti interessate. Sulla base di queste premesse, mediante un concorso per investitori a più livelli il Cantone attualmente sta cercando parti interessate intenzionate a rilevare in diritto di superficie l'area situata lungo la Cadonaustrasse.

In merito alla domanda 1: da una decina di anni i locatari vengono informati individualmente in merito alle intenzioni relative alla sovredificazione dell'area. I contratti di locazione contengono perciò una nota secondo la quale le case nel loro stato attuale vengono locate a prezzi vantaggiosi e non sono previste misure di risanamento perché nei prossimi anni l'insediamento verrà sostituito con una nuova sovredificazione. Nella primavera del 2019, l'UE ha svolto una manifestazione informativa in occasione della quale i locatari sono stati informati in merito all'imminente concorso per investitori e all'ulteriore procedura per quanto riguarda i contratti di locazione.

In merito alla domanda 2: soddisfare le preferenze personali dei locatari non rientra tra gli obiettivi del concorso per investitori in corso. La procedura di pubblico concorso ha l'obiettivo di sviluppare una soluzione di sovredificazione caratterizzata da un'architettura di alta qualità e da una strategia urbanistica e di realizzazione di insediamenti di carattere esemplare nonché, a queste condizioni, di cedere il diritto di superficie al miglior offerente. Ciò permette di tenere sufficientemente conto della responsabilità del Cantone sotto il profilo della cultura edilizia e delle prescrizioni del diritto sulla gestione finanziaria.

In merito alla domanda 3: non sono stati definiti degli obiettivi per quanto riguarda la quota di abitazioni in locazione o la determinazione della pigione. Prescrizioni di questo genere sono rilevanti direttamente per il canone del diritto di superficie e si pongono in contrasto con il diritto vigente in materia di finanze. Inoltre non esiste alcuna base legale che autorizzi o addirittura obblighi il Cantone a finanziare la costruzione di abitazioni a scopo di utilità pubblica.

In merito alla domanda 4: l'investitore proporrà le abitazioni dell'insediamento da realizzare sul mercato immobiliare. Chiunque è libero di candidarsi per un appartamento. Non vi sono restrizioni. Di conseguenza una prescrizione che preveda l'obbligo di presentare un contratto di locazione ai locatari attuali risulta obsoleta.



In nome del Governo

Il Presidente:

Dr. Jon Domenic Parolini

Il Cancelliere:

Daniel Spadin