

Sitzung vom 28. November 2012

1253. Anfrage (Baugesuch der BVK für Wohnbauten in Arosa)

Kantonsrat Ruedi Lais, Wallisellen, hat am 3. September 2012 folgende Anfrage eingereicht:

Vor zwei Wochen reichte die BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich in Arosa ein Bauprojekt und einen Quartierplan für acht Wohnhäuser mit 56 Wohnungen im Quartier «Altein» ein. Dort besitzt die BVK bereits das Hotel Altein, das vom Ferienverein (POSCOM Ferienverein Holding AG in Bern) bewirtschaftet wird.

Gemäss Interview mit dessen CEO Michael Lüthi in der «hotel revue» vom 1. März 2012 mussten im Hotel Altein für den Sommer 2012 geplante Investitionen aus Kostengründen zurückgestellt werden.

Am 11. März 2012 wurde die Zweitwohnungsinitiative von Volk und Ständen mit 50.6% Ja (Kanton Zürich: 52.5% Ja) angenommen.

Am 22. August 2012 hat der Bundesrat die Verordnung zum Vollzug der Zweitwohnungsinitiative beschlossen und auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wer hat zu welchem Zeitpunkt entschieden, die Renovation des Hotels Altein zu verschieben?
2. Welches Geschäftsmodell besteht heute für das Hotel Altein und die geplante Wohnüberbauung Altein?
3. Wer hat zu welchem Zeitpunkt entschieden, im August 2012 das Baugesuch für die Wohnüberbauung einzureichen?
4. Wann soll mit den Bauarbeiten an der Wohnüberbauung Altein begonnen werden?
5. Kann der Regierungsrat ausschliessen, dass es sich beim Projekt Altein um ein in der Gemeinde Arosa gemäss Zweitwohnungsinitiative ab 1. Januar 2013 nicht mehr mögliches Zweitwohnungsprojekt handelt? Nimmt die BVK die Ausnahmeregelungen gemäss Art. 3 Ziff. 3 Bst. e oder Art. 4 des Zweitwohnungs-Kontingierungsgesetzes der Gemeinde Arosa vom 23. Oktober 2011 in Anspruch?
6. Welchen Einfluss nimmt der Regierungsrat auf politisch heikle und der Reputation des Kantons Zürich abträgliche Bauprojekte der BVK?

Auf Antrag der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Ruedi Lais, Wallisellen, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Das Hotel Altein gehört der POSCOM Ferien Holding AG (Ferienverein) und nicht der BVK. Entsprechende Fragen sind daher an den Ferienverein zu richten.

Zu Frage 2:

Das Hotel Altein befindet sich auf einem Grundstück der BVK, das mit einem Baurecht zugunsten des Ferienvereins belastet ist. Der Ferienverein leistet für die Belastung mit dem Baurecht einen Baurechtszins. Für das Geschäftsmodell des Hotels Altein ist der Ferienverein zuständig.

Angrenzend an das Hotel Altein, auf einem nicht mit dem Baurecht belasteten Grundstückteil in der Wohnzone mit Quartierplanpflicht, plant die BVK eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern. Die BVK investiert nicht in Touristikbauten. Investitionen in Wohnbauten werden nur dann getätigt, wenn das Marktpotenzial eine genügende Rendite verspricht. Grundstücke werden veräussert, wenn keine nachhaltige Rendite unter Berücksichtigung der Risiken erzielt werden kann.

Um den Wert des Grundstücks nachhaltig zu steigern, ist die BVK seit 2008 daran, das Grundstück zu arrondieren und mittels Quartierplan der Baureife zuzuführen und damit die Baulandreserve marktfähig zu machen. In Koordination mit dem Ferienverein wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, das hinsichtlich Gestaltung, Erschliessung und Aussichtsschutz den Anforderungen des angrenzenden Hotels Altein Rechnung trägt. Für die Entwicklung eines nachhaltigen Quartierplanes war zudem der Einbezug von drei älteren Wohnliegenschaften notwendig, die dem Ferienverein im Baurecht gehören. Die BVK verhandelt seit 2009 mit dem Ferienverein über die Arrondierung bzw. Übernahme dieser drei Gebäude. Im Gegenzug soll die mit dem Baurecht belastete Hotelparzelle an den Ferienverein übertragen werden. Damit kann auch die Finanzierbarkeit der anstehenden Sanierung des Hotels für den Ferienverein verbessert werden.

Zu Frage 3:

Der Entscheid für die Grundstücksentwicklung wurde wie erwähnt 2008 im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit durch die BVK gefällt. Um Rechtssicherheit hinsichtlich der Verhandlungsposition und der Werterhaltung zu gewährleisten, hat die BVK im März 2012 entschieden, neben dem Quartierplan auch ein Baugesuch einzureichen.

Zu Frage 4:

Ein Baubeginn steht noch nicht fest.

Zu Frage 5:

Im Rahmen der treuhänderischen Vermögensverwaltung ist die BVK verpflichtet, die finanziellen Interessen der Versicherten zu wahren. In diesem Sinne hat die BVK das Zweitwohnungskontingent nach dem Einreichen des Baugesuches bei der Gemeinde Arosa beantragt.

Zu Frage 6:

Bei Geschäften der BVK hat der Regierungsrat unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben in erster Linie die Interessen der Versicherten zu wahren. Er nimmt wenn immer möglich keinen politischen Einfluss auf Entscheide, welche die Rendite der Anlagen der Personalvorsorge negativ beeinflussen könnten. Heute liegt die Entscheidungskompetenz hinsichtlich der BVK-Geschäfte beim Regierungsrat, ab 2014 beim Stiftungsrat der BVK.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Finanzdirektion.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi