



Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat

107021 / 513.00

Auftrag FDP-Fraktion betreffend

Verkauf von zwei Eigentumswohnungen Dachgeschoss Doppelkindergarten Calandastrasse

Antrag

Der Auftrag sei im Sinne der Erwägungen zu überweisen und gleichzeitig abzuschreiben.

Begründung

1. Allgemeines

An der Sitzung vom 12. Juni 2014 hat der Gemeinderat das Projekt "Alte KEB Calanda, Neuer Doppelkindergarten mit zwei Wohnungen" genehmigt und einen Bruttokredit von Fr. 3'564'000.-- als gebundene Ausgabe bewilligt.

Im Dachgeschoss der Liegenschaft Calandastrasse 48/50 wird die grosszügige Fläche für den Einbau von zwei grossen 4 1/2-Zimmerwohnungen genutzt. Die attraktiven Dachwohnungen an zentraler und sonniger Lage werden gut vermietbar sein. Mit den Mietzinseinnahmen werden nebst den Baukosten für die Wohnungen auch die Kosten für ohnehin notwendige Massnahmen im Zusammenhang mit der Dachkonstruktion, dem Einbau der Wärmedämmung, der Dacheindeckung und Erneuerung der gesamten Haustechnik teilweise mitfinanziert. Aufgrund des Kostenvoranschlags wurden die Erstellungskosten der Wohnungen zuzüglich Kostenanteil für die bestehende Gebäudesubstanz auf rund Fr. 1.3 Mio. ermittelt und Marktmieten bei einer kostendeckenden Bruttorendite von 4.6 % kalkuliert. Mit diesem Ertrag werden die Kapitalkosten, die laufenden Kosten und die Rückstellungen finanziert. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten verfügt das Gebäude Calandastrasse 48/50 über insgesamt fünf Wohnungen, zwei Kindergärten und Lagerräume im Untergeschoss.



2. Verkauf vs. Vermietung

Ein Verkauf der Dachwohnungen bedingt die Begründung von Stockwerkeigentum. Dabei werden Miteigentumsanteile an einem Grundstück begründet und den Miteigentümern das Sonderrecht gegeben, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und in- nen auszubauen. Die öffentlich beurkundete Erklärung/der Vertrag wird mit einem Reglement (Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Stockwerkeigentümer) ergänzt und im Grundbuch eingetragen. Gebäudeteile, welche für die Konstruktion des Gebäudes eine elementare Bedeutung haben sowie alle Anlagen und Einrichtungen, die allen Stockwerkeigentümern dienen, werden gemeinschaftliches Eigentum. Das Gesetz schreibt die Versammlung als zwingendes Organ vor, welches den Kostenvoranschlag und die Jahresrechnung einmal jährlich zu genehmigen hat. Durch die Begründung von Miteigentum am Gebäude Calandastrasse 48/50 vergibt die Stadt ihre Eigentumsrechte weitgehender, als sie dies bei der Vermietung der Wohnungen im Rahmen des Mietrechts tut. Verwaltungshandlungen, die zur Erhaltung und Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Gebäudeteile erforderlich sind, müssen durch formelle Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung angeordnet werden.

Die Benutzungsweise der Kindergartenräume im Erdgeschoss und im Aussenspielraum unterscheidet sich stark vom gewöhnlichen Wohnen im Dachgeschoss. Es ist nicht auszuschliessen, dass sich Stockwerkeigentümer/innen in der Benutzung ihrer Wohnung eingeschränkt und gestört fühlen, was unweigerlich zu Interessenskonflikten zwischen Stadt und privaten Eigentümerinnen/Eigentümern führt. Mieter/innen sind mit dem Wohnobjekt nicht in der gleichen Form verbunden, wie dies Stockwerkeigentümer/innen sind und können die Wohnung einfacher verlassen, indem sie den Mietvertrag kündigen.

3. Grundsätze betreffend Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur

Gemäss den Zielsetzungen der Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur spielt der Verkauf von Immobilien eine eher untergeordnete Rolle. Es besteht die Verantwortung, mit dem in die Liegenschaft Calandastrasse 48/50 investierten Kapital einerseits haushälterisch und andererseits auch dynamisch umzugehen und möglichst hohe Erträge zu erzielen sowie die Liegenschaft in einem angemessen guten Zustand zu erhalten. Die bei der Vermietung der Wohnungen langfristig zu erwartenden Gewinne rechtfertigen den Erhalt der Objekte im Finanzvermögen. Durch den Verkauf der Wohnungen würde lediglich kurzfristig Kapital freigesetzt.



4. Befugnisse des Stadtrates

Im Rahmen des Finanzhaushalts steht dem Stadtrat unter anderem die Befugnis zu, Geschäfte über Kauf, Verkauf, Tausch und Verpfändung von Grundeigentum oder baugesetzlicher Ausnützung sowie über die Einräumung von beschränkten dinglichen Rechten abzuschliessen, sofern die finanzielle Tragweite des Beschlusses Fr. 2'000'000.-- nicht übersteigt (Art. 34 lit. d Verfassung der Stadt Chur). Die Begründung von Stockwerkeigentum an der Liegenschaft Calandastrasse 48/50 und der Verkauf der zwei Dachwohnungen liegt somit in der Kompetenz des Stadtrates. An diesem Umstand vermag der vorliegende Auftrag nichts zu ändern, weshalb der Stadtrat Überweisung im Sinne der Erwägungen und gleichzeitige Abschreibung beantragt.

Der Stadtrat wird bei Bedarf die Vor- und Nachteile eines Verkaufs der Dachwohnungen gegeneinander abwägen und aufgrund seiner Beschlüsse die dafür notwendigen Handlungen vornehmen.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 19. August 2014

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Verkauf von 2 Eigentumswohnungen Dachgeschoss
Doppelkindergarten Calandastrasse

Auftrag der FDP Fraktion:

Bei negativer Jahrsrechnung der Stadt Chur, wird der Stadtrat bevollmächtigt, die zwei Wohnungen im Dachgeschoss des Doppelkindergartens Calandastrasse, zu Marktpreisen verkaufen zu können.

Chur, 12.06.2014

Franco Lurati

Dominik Infanger

Hans Martin Meuli



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 12. JUNI 2014

Markus Frauenfelder, Stadtschreiber