



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

109718 / 141.10

Landabtausche zwischen Bürgergemeinde und Stadt (Pakete I und II)

Antrag

1. Die Tauschverträge zwischen Bürgergemeinde und Stadt über die Areale Altes Gaswerk, Trist, Titt und Schützenhaus Obere Au werden gestützt auf Art. 27 lit. e Stadtverfassung genehmigt.
2. Von der Gutschrift des Mehrwerts der Tauschpakete I und II von total Fr. 100'000.-- zu Gunsten des städtischen Kontos Nr. 10800.01, "Grundstücke Finanzvermögen" wird Kenntnis genommen.
3. Vom Erwerb des Aktienpakets der Bürgergemeinde an der Stadthalle Chur AG im Umfang vom 3.1 Mio. Franken durch die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) wird Kenntnis genommen.
4. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. e dem fakultativen Referendum.

Zusammenfassung

Im Zuge der Umsetzung des "Weissbuchs" wurden mit der Bürgergemeinde Verhandlungen geführt mit dem Ziel, diverse Landabtausche zu tätigen. Gemäss Art. 27 lit. e Stadtverfassung fallen Tauschgeschäfte, deren finanzielle Tragweite über 2 Mio. Franken liegt, in die Kompetenz des Gemeinderates. Die vorliegenden Tauschgeschäfte ermöglichen der Stadt die Umsetzung des Masterplans Sportanlagen Obere Au. Auf dem Areal des alten Gaswerks will die Bürgergemeinde zudem rund 100 kostengünstige Mietwohnungen erstellen. Mit dem Erwerb des Aktienpakets der Bürgergemeinde an der Stadthalle Chur AG durch die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) besitzt die Stadt die Mehrheit und kann dadurch die Entwicklung dieses Areals vorantreiben.





Bericht

1. Einleitung

Landrochaden zur Entflechtung der Eigentumsverhältnisse zwischen der Stadt und der Bürgergemeinde bildeten in den letzten Jahren immer wieder Gegenstand von Verhandlungen. So wurde im Jahr 1994 insbesondere ein Abtausch des bürgerlichen Besitzes in der Oberen Au gegen jenen des Guts "Halbmil" abgeschlossen, was die Bereitstellung des Terrains für die in den 1970iger Jahren erstellte Sport- und Freizeitanlage Obere Au konsolidierte. Im selben Landabtausch, welcher in einer Volksabstimmung angenommen wurde, ist Kulturland der Bürgergemeinde im Gebiet Lachen arrondiert worden. Zudem wurde der dringend benötigte Boden für den Friedhof im Gebiet der Waisenhausgüter der Stadt zur Verfügung gestellt. Bereinigt wurden im Weiteren die Eigentumsverhältnisse auf dem Bener-Areal sowie diverse Nutzungsvereinbarungen.

Durch einen Tauschvertrag zwischen der Stadt Chur und der Bürgergemeinde konnten im Jahr 2011 im Gebiet Rossboden benötigte Flächen für einen städtischen Fuss- und Radweg gesichert werden, während in der Trist eine Parzellenerschliessung für die Bürgergemeinde verbessert werden konnte.

Der jetzt vorliegende Landabtausch dient primär der Entwicklung der Sport- und Eventanlagen in der Obere Au, dem Erstellen von Mehrfamilienhäusern mit kostengünstigem Wohnraum entlang der Austrasse sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen im Gebiet Trist.

2. Paket I

Stadt tritt ab	Parz. 1283	Altes Gaswerk	8'449 m ²	Fr. 2'550'000.--
Bürgergemeinde tritt ab	Parz. 2385	Trist	7'634 m ²	Fr. 2'435'000.--
Paket I		Mehrwert zu Gunsten der Stadt		Fr. 115'000.--

Die Bürgergemeinde Chur hat Interesse, auf dem Grundstück Nr. 1283 ein Mehrfamilienhaus mit kostengünstigem Wohnraum zu erstellen. In einer schriftlichen Absichtserklärung zeigte sich die Stadt (SRB.2016.159 vom 23. Februar 2016) bereit, die Fläche von ca. 8'449 m² auf der Parzelle Nr. 1283 für die Dauer von längstens drei Jahren für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit dazugehörendem Quartierplan zu reservieren und danach der Bürgergemeinde im Baurecht abzugeben. Mit dem vorliegend beantragten Tausch erübrigt sich die Abgabe des Baurechts, zudem kann die Stadt im Quartierplangebiet Trist eine zentrale Parzelle arrondieren. Dadurch werden sich im Quartierplanpe-



rimeter Trist $\frac{3}{4}$ der Fläche im Eigentum der Stadt Chur befinden. Wie im "Weissbuch" zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik festgehalten, möchte der Stadtrat in diesem Gebiet Arbeitsplätze im Bereich Gewerbe, Handel und Dienstleistungen schaffen.

3. Paket II

Stadt tritt ab	Parz. 1148	Titt	5'808 m ²	Fr. 60'000.--
	Parz. 1151	Titt	4'611 m ²	Fr. 50'000.--
	Parz. 1152	Titt	4'288 m ²	Fr. 40'000.--
	Parz. 1154	Titt	1'861 m ²	Fr. 15'000.--
	Parz. 6219	Titt	3'993 m ²	Fr. 40'000.--
Bürgergemeinde tritt ab	Parz. 4311	Obere Au, Schützenhaus	18'302 m ²	Fr. 220'000.--
Paket II	Mehrwert zu Gunsten der Bürgergemeinde			Fr. 15'000.--

Nach der Kenntnisnahme des Masterplans Sport- und Eventanlagen Obere Au durch den Gemeinderat am 23. Juni 2016 wurden die weiteren Schritte eingeleitet. Zur Umsetzung des Masterplans ist im Bereich Schützenhaus die Beanspruchung von Landflächen der Bürgergemeinde notwendig. Dies betrifft die im Süden des Mühlbachs liegende Parzelle Nr. 4311. Um die Platzverhältnisse im gesamten Gebiet zu optimieren, ist eine Verlegung des Mühlbachs in Richtung Osten unumgänglich. Durch den beantragten Tausch kann eine orthogonale Struktur, welche den Sport- und Eventanlagen zugute kommt, ermöglicht werden.

Die in der Landwirtschaftszone liegenden städtischen Parzellen im Titt grenzen unmittelbar an einen grösseren zusammenhängenden Grundbesitz der Bürgergemeinde Chur. Die landwirtschaftlich genutzten Parzellen werden zurzeit verpachtet.

4. Kosten und Mehrwert

Die Tauschobjekte gehen ab Datum der Eintragung im Grundbuch in das alleinige Eigentum der jeweiligen Vertragspartner über. Die anfallenden Kosten des Grundbuchamts werden je hälftig von der Bürgergemeinde und der Stadt getragen. Die bestehenden Pachtverträge werden mit allen Rechten und Pflichten auf die neuen Grundeigentümer übertragen.



Der Mehrwert von Paket I und II von total Fr. 100'000.-- zu Gunsten der Stadt wird dem Konto Nr. 10800.01, "Grundstücke Finanzvermögen", gutgeschrieben.

5. Stadthalle Chur AG

Die Gesellschaft bezweckt den Betrieb einer öffentlichen Stadthalle für die Durchführung von Messen, Ausstellungen und Veranstaltungen aller Art. Die knappen Platzverhältnisse sowie die ungenügende Anzahl Parkplätze würden für einen künftigen Betrieb Investitionen erfordern. Um diese Defizite zu beheben, verfolgt der Stadtrat das Ziel, über die Stadthalle Chur AG eine neue Messehalle in der Oberen Au zu realisieren.

Die Stadt ist mit 41.9 % und die Bürgergemeinde mit 45 % an der Stadthalle Chur AG beteiligt. Die Aktiengesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2478 mit der darauf stehenden Stadthalle. Der vorgelagerte Parkplatz (Grundstück Nr. 2517) liegt hingegen im Alleineigentum der Bürgergemeinde.

Die Bürgergemeinde hat sich entschieden, sich nicht an einer neuen Messehalle in der Oberen Au zu beteiligen. Sie hatte sich ursprünglich prioritär für einen Tausch mit den städtischen Liegenschaften am Lindenquai ausgesprochen. Aufgrund des hohen Schätzwerts der Liegenschaften am Lindenquai kam der Tausch allerdings nicht zustande. Durch den Verkauf ihrer Aktien möchte die Bürgergemeinde dennoch die Realisierung der neuen Stadthalle auf der Oberen Au unterstützen. Grund dafür ist, dass sich die Bürgergemeinde auch im Bereich der neuen Stadthalle ihrer Geschichte bewusst ist. Sie bietet daher der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) ihr Aktienpaket für 3.1 Mio. Franken mit einem Nachlass von Fr. 317'184.50 zum Kauf an. Mit dem "Rabatt" von Fr. 317'184.50 verdeutlicht die Bürgergemeinde die Unterstützung der neuen Messehalle in der Oberen Au. Der Stadtrat ist überzeugt, dass das Areal zu diesem Preis jederzeit wieder veräussert werden könnte. Aber auch personell ist die Bürgergemeinde nach wie vor bereit, einen Beitrag zu leisten. Aufgrund der Bedeutung und zur Unterstützung des neuen Messehallenprojekts wird der Bürgermeister weiterhin als Verwaltungsrat der Stadthalle Chur AG zur Verfügung stehen. Im Weiteren vereinbaren die Vertragspartner gegenseitig das Vorkaufrecht für das Stadthallenareal am Seilerbahnweg sowie für die Parkplatzparzelle.

Der Stadtrat beabsichtigt, den bisherigen Standort am Seilerbahnweg weiter zu entwickeln und einer neuen Nutzung zuzuführen, welche Arbeitsplätze schafft und den Ort belebt.



Durch die Entwicklung des Stadthallenareals kann dessen Wert erheblich gesteigert werden. Eine allfällige spätere Veräusserung des Areals könnte ein Neubauprojekt in der Oberen Au unterstützen. Durch die Mehrheitsanteile der Stadt und der WSC werden in der Entwicklung des Areals am Seilerbahnweg sowie mit dem neuen Stadthallenprojekt in der Oberen Au die Umsetzung der städtischen Interessen ermöglicht werden. Am 5. Juli 2016 hat der Vorstand der WSC beschlossen, das Aktienpaket der Stadthalle Chur AG der Bürgergemeinde für 3.1 Mio. Franken zu erwerben.

Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 13. September 2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Weissbuch Boden- und Liegenschaftenpolitik
- Tauschvertrag Paket I und II (Entwürfe)
- Entscheid Vorstand WSC zum Kauf des Aktienpakets vom 21. Juni 2016/5. Juli 2016
- Schätzungsgutachten (drei Ordner)