



Antwort des Stadtrates an den Gemeinderat

111618 / 512.20.03

Interpellation **Jean-Pierre Menge und Mitunterzeichnende**

betreffend

Bewirtschaftung der Baurechte der Stadt Chur

In der Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat zum "Weissbuch" zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik vom 24. November 2015 hat der Stadtrat über den Umgang mit den Baurechten sowie über die Praxisänderungen informiert.

Die Abgabe von Land im Baurecht ist bei der öffentlichen Hand weit verbreitet und hat in Chur eine lange Tradition.

Das Baurecht hat sich als anpassungsfähiges und der öffentlichen Hand für manche Zwecke dienliches Vertragswerk erwiesen. Durch preisgünstige Abgabe von Land kann die Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Wohnungsbau, Errichtung von Sportanlagen, Ansiedlung und Erhalt von Firmen etc.) durch Dritte begünstigen. Zudem lassen sich beträchtliche regelmässige Erträge erwirtschaften. Da das Grundeigentum immer beim Gemeinwesen verbleibt, kann es bei Bedarf abgetauscht oder nach erfolgtem Heimfall einer anderen Nutzung zugeführt werden. Durch die periodischen Anpassungen des Baurechtszinses an den Marktwert bleibt die Kaufkraft erhalten, und die Stadt kann von einer Wertsteigerung ihres Lands profitieren. Demgegenüber bringt ein Landverkauf im Moment in der Regel erhebliche Einnahmen, ist aber etwas Endgültiges.

1. Wie viele Baurechte sind in den nächsten 20 Jahren davon betroffen?

Bis ins Jahr 2037 fallen 53 Baurechte heim.





2. Wie sind die Bestimmungen über den Heimfall ausgestaltet?

Die Bestimmungen für den Heimfall lassen sich in drei Kategorien einteilen:

- a) Heimfall zum dannzumaligen Verkehrswert. Dabei kommen verschiedene Arten der Reduktion vor: die Limitierung auf die Erstellungskosten, die Reduktion mittels einem im Vertrag definierten Faktor, die Reduktion mittels dannzumaliger Parameter (42 Fälle).
- b) Heimfall zu den effektiven Erstellungskosten unter Abzug der eingetretenen Wertminderung (9 Fälle).
- c) Entschädigungslos (2 Fälle).

3. Sind Heimfallentschädigungen durch die Stadt Chur zu leisten? Wenn ja, wie hoch sind die Beträge?

Es sind 51 Heimfallentschädigungen zu leisten. Die Schätzung der anfallenden Beträge ist aus heutiger Sicht schwierig. Grob geschätzt dürfte es sich um Fr. 56 Mio. handeln.

4. Nach welchen Kriterien vergibt die Stadt Chur die Baurechte?

In der Regel werden Baurechte für den Eigengebrauch durch den Baurechtsnehmer abgegeben. Bei der Vergabe ist die Stadt darauf bedacht, Missbräuche oder Spekulation zu unterbinden (vgl. auch Art. 9 des Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau, RB 381). Es werden standardisierte Baurechtsverträge verwendet, die eine Gleichbehandlung der Baurechtsnehmenden gewährleisten.

Bei der Vergabe von Baurechten für Gewerbe- und Industriebauten hat die Stadt das Ziel, die Wirtschaftskraft und die Wirtschaftsentwicklung auf ihrem Gebiet zu fördern und bestehende Arbeitsplätze zu erhalten sowie neue zu schaffen. (vgl. auch Art. 5 des Gesetzes über die Förderung der Wirtschaft, RB 551). Entsprechend bildet für die Vergabe von Land die entstehende Wertschöpfung das Hauptkriterium (Art. 5 Abs. 2 lit. a). Die Baurechte im Bereich der Wirtschaftsförderung werden nach dem "Basler Modell" vergeben. Dabei kann die Stadt aufgrund von Art. 5 Abs. 2 des Wirtschaftsförderungsgesetzes Vorzugsbedingungen gewähren. Entsprechend können die gewährten Konditionen im Einzelfall unterschiedlich sein.



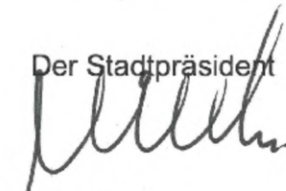
5. Beabsichtigt der Stadtrat, einzelne Baurechte nicht mehr zu vergeben bzw. zu verlängern, sondern in Eigenregie die Grundstücke zu überbauen? Wenn ja, um welche Grundstücke handelt es sich?

Der Stadtrat sieht es nicht als Rolle der Stadt, selbst im grossen Stil im Bereich des Wohnungsbaus tätig zu werden. Hinzu kommt, dass jedes finanzielle Engagement der Stadt die Investitionsrechnung belasten würde. Es würde damit in Konkurrenz zu ausgewiesenen Bedürfnissen im Bereich der städtischen Infrastruktur treten. Investitionen der Stadt in Überbauungen wären daher an die Bedingung zu knüpfen, dass der Investitionsplafond dementsprechend erhöht wird.

Chur, 30. Januar 2018

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident



Urs Marti

Der Stadtschreiber



Markus Frauenfelder

Interpellation betr. Bewirtschaftung der Baurechte der Stadt Chur

In näherer und fernerer Zukunft laufen diverse Baurechte der Stadt Chur aus.

Zu diesem Thema stellen sich für die SP-Fraktion folgende Fragen:

1. Wie viele Baurechte sind in den nächsten 20 Jahren davon betroffen?
2. Wie sind die Bestimmungen über den Heimfall ausgestaltet?
3. Sind Heimfallentschädigungen durch die Stadt Chur zu leisten? Wenn ja, wie hoch sind die Beträge?
4. Nach welchen Kriterien vergibt die Stadt Chur die Baurechte?
5. Beabsichtigt der Stadtrat, einzelne Baurechte nicht mehr zu vergeben bzw. zu verlängern, sondern in Eigenregie die Grundstücke zu überbauen? Wenn ja, um welche Grundstücke handelt es sich?

Chur, 16. November 2017

Dr. Jean-Pierre Menge



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 16. NOV. 2017

Markus Frauenfelder, Stadtschreiber



Stadt Chur

Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

☐ Auftrag

☒ Interpellation

Titel BEWIRTSCHAFTUNG NEU BAURECHTE
DER STADT CHUR

Erstunter-
zeichnende/r
(ankreuzen)

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☒

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
Bischof Xenia, Dr. med.	SP		
Cahannes Romano	CVP		
Cortesi Mario, Ing. HTL/BWI NDS	SVP		
Decurtins Guido	SP		
Gartmann-Albin Tina	SP		
Grass Stefan, Ing. HTL	SP		
Hegner Walter	SVP		
Hohl Oliver	BDP		
Hunger Hanspeter	SVP		
Infanger Dominik, Dr. iur.	FDP		
Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP		
Maissen Carla, Dr. med.	CVP		
Mazzetta Anita	Freie Liste Verda		
Meier Adrian J.	Freie Liste Verda		
Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP		
Mengiardi Andri, Dr. iur.	FDP		
Meuli Hans Martin, Dr.	FDP		
Rettich Urs	SVP		
Senn Meili Claudio	SP		
Tscholl Marco	BDP		
Widmer-Spreiter Martha	BDP		

Datum: 16.11.2017