



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

121494 / 512.20.03

Immobilien Trist Chur AG, Triststrasse 15, Baurechtsgrundstück Nr. 5860, Parzelle Nr. 6337; Neuüberbauung mit neuen Baurechtsbestimmungen

Antrag

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, den neu verfassten Baurechtsvertrag für das Baurechtsgrundstück Nr. 5860 auf der Parzelle Nr. 6337 mit einer Fläche von 9'222 m² mit der Baurechtsnehmerin Immobilien Trist Chur AG zur Realisierung eines Wohn- und Gewerbehauses mit Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnflächen abzuschliessen.
2. Die Genehmigung für den neuen Baurechtsvertrag untersteht aufgrund der finanziellen Tragweite gestützt auf Art. 11 lit. e der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Zusammenfassung

Die Baurechtsnehmerin Immobilien Trist Chur AG plant eine neue Überbauung auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 5860 an der Triststrasse 15. Für die Realisierung des Grossprojektes sollen rund Fr. 30'000'000.-- investiert werden. Unter der Federführung der Unternehmer Thomas Domenig sen. und Markus Testa, Hauptaktionäre der Immobilien Trist Chur AG, soll das geplante Wohn- und Gewerbehaus mit Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnflächen Ende 2023 in Betrieb genommen werden. Zurzeit steht die Baurechtsnehmerin in Verhandlungen mit einigen Interessenten aus dem Dienstleistungssektor sowie KMU-Betrieben. Als mögliche Mieter kommen die Zentralwäscherei Chur und die Firma Sanitas Trösch AG, Anbieterin für Küchen- und Badezimmereinrichtungen, in Frage.

Die Bestimmungen des bestehenden Baurechtsvertrages decken die geplante Neuüberbauung mit einer Nutzungsänderung nicht vollumfänglich ab. Die Verwendung des beste-





henden Vertrages ohne Anpassungen wird aufgrund der kurzen Restlaufzeit von 30 Jahren wie auch der fehlenden Heimfallentschädigung für das geplante Vorhaben nicht in Frage kommen. Nebst der Gewährung einer Heimfallentschädigung drängt sich eine Verlängerung der Baurechtsdauer auf, damit eine umfassende Investition getätigt und während der vereinbarten Zeit amortisiert werden kann. Um den heutigen Voraussetzungen gerecht zu werden, müssen die Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 25. Oktober 1979 und des Nachtrages vom 29. August 2016 vollständig aufgehoben und ersetzt werden.

Ein entsprechend neu ausgearbeiteter Baurechtsvertrag liegt im Entwurf zur Genehmigung vor.



Bericht

1. Ausgangslage

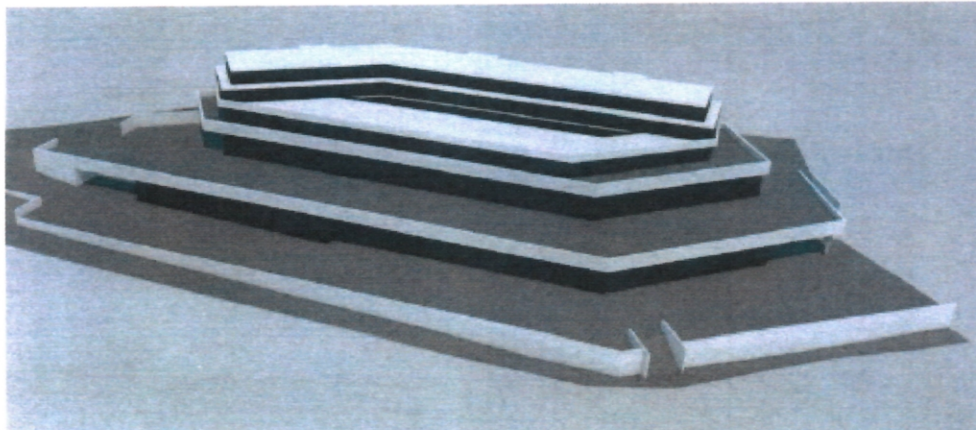
Mit Grundbucheintrag vom 15. November 1979 wurde das Baurechtsgrundstück Nr. 5860 auf der Parzelle Nr. 6337 mit einer 70-jährigen Laufzeit bis 15. November 2049 im Trist eröffnet. Seither diente das Grundstück den wechselnden Baurechtsnehmern Sportplatz-Garage AG, Hosig Automobile AG und Auto Chur P+S AG als Garagenbetrieb mit Büros und Ausstellungsräumen, Ersatzteillager, Waschanlage sowie einer Tankstelle. Am 1. Juli 2009 erfolgte eine Handänderung zugunsten der Immobilien Trist Chur AG, welche das Baurechtsgrundstück weiterhin in angestammter Weise bewirtschaftete.

Die bestehenden Bauten und Anlagen sind mittlerweile überaltert und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Baurechtsnehmerin möchte das Baurechtsgrundstück mit einer Fläche von 9'222 m² einem neuen Nutzungszweck zuführen. Es soll mit einem zeitgemässen, modernen Wohn- und Gewerbehaus überbaut werden, welches Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnflächen bietet. Die Investitionssumme beträgt gemäss der Grobkostenschätzung ca. Fr. 30'000'000.--.

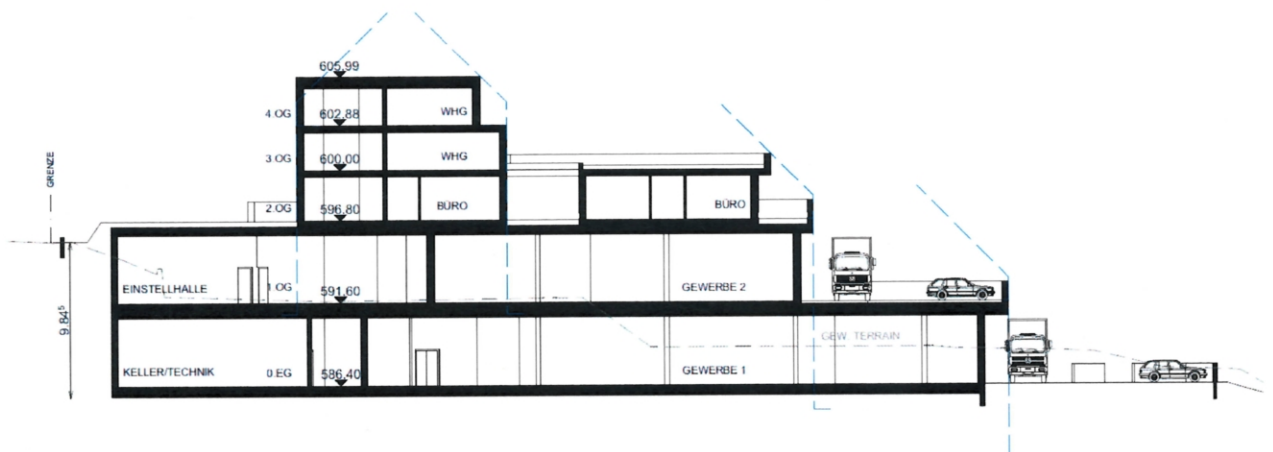
Aufgrund der heutigen Ausgangslage wird der bestehende Baurechtsvertrag vollständig aufgehoben und ersetzt. Der neu aufgesetzte Baurechtsvertrag mit den angepassten Bestimmungen untersteht wegen der finanziellen Tragweite der Neuüberbauung dem obligatorischen Referendum (Art. 11 lit. e Stadtverfassung, finanzielle Tragweite > 5 Mio. Franken; Verkehrswert des Baurechts 5,994 Mio. Franken).

2. Projekt Trist II

Das Baurechtsgrundstück Nr. 5860 mit einer Grundstücksfläche von 9'222 m² befindet sich in der Gemischten Zone G4 und hat eine Ausnützungsziffer von 0.8. Auf dem Grundstück wird eine Baute mit der anrechenbaren Geschossfläche von 7'377.60 m² erstellt. Aufgrund der neu geplanten Strassenführung im Gebiet Trist, welche voraussichtlich im 2021/2022 vollendet wird, erfährt das Baurechtsgrundstück eine Flächenminderung um ca. 730 m². Die Mutation der Grundstücksfläche ist von der Baurechtsnehmerin bei der Projektplanung bereits berücksichtigt worden.



Das neu zu erstellende Gebäude erstreckt sich über fünf Stockwerke. Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sind mit der Technik und einer Einstellhalle auch Räume zur Vermietung an Verkaufs-/Gewerbebetriebe im Dienstleistungssektor vorgesehen. Im zweiten Obergeschoss sind Geschäftsräume und Büros für KMU-Betriebe geplant und im dritten und vierten Obergeschoss werden Mietwohnungen entstehen.



Die Firmen Sanitas Trösch AG wie auch die Zentralwäscherei Chur beabsichtigen sich zu vergrössern und beanspruchen grössere Flächen für ihre Ausstellungs- und Werkräume. Neue Geschäftsräume werden auch von der Firma Guadagnini Schriften und Deko AG gesucht. Verschiedene Bewerber aus den Branchen Möbel, Sport und Versicherung haben ihr Interesse an neuen, zeitgemässen Räumlichkeiten bekundet.

Geplant sind auch ein Indoor Mountain Park und eine Paintball Arena. Die Nachfrage nach Indoor Spielplätzen wird immer grösser. Ein Indoor Adventure Park ist wetterunabhängig und der Eintritt für einheimische Besucherinnen und Besucher wie auch für Touristen durchaus erschwinglich. Mit dem eigenen Auto wie auch mit dem öffentlichen Verkehr ist die Lage im Trist sehr gut erreichbar. Zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten sind im nahe gelegenen Einkaufszentrum City West vorhanden.



3. Der Baurechtsvertrag

Der vorliegende Baurechtsvertrag (vgl. Anhang) zwischen der Stadt Chur und der Immobilien Trist Chur AG beinhaltet nebst den Standardbestimmungen wie Nutzungszweck, Baurechtsdauer, Baurechtszins, Heimfall, etc. auch die Auflösung des bestehenden Baurechtsvertrags vom 15. November 1979 und des Nachtrags vom 29. August 2016.

3.1 Baubeginn

Das Baugesuch für die neu zu erstellenden Gebäude und Anlagen ist innerhalb eines Jahres seit der Beurkundung der neuen Bestimmungen einzureichen. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung. Falls innerhalb von zwölf Monaten nach der Beurkundung das Baugesuch nicht eingereicht wird, bzw. bewilligungsunfähig ist, behalten der bestehende Baurechtsvertrag vom 25. Oktober 1979 wie auch der Nachtrag vom 29. August 2016 ihre Gültigkeit.

3.2 Baurechtsdauer

Das bestehende Baurecht dauert bis 15. November 2049. Es wird aufgrund der Neuüberbauung für dreissig Jahre verlängert und dauert neu bis 15. November 2079. Der Baurechtsnehmerin wird eine Option für die zusätzliche Verlängerung der Baurechtsdauer um weitere zwanzig Jahre eingeräumt.

3.3 Baurechtszins

Aufgrund des bestehenden Baurechtsvertrages wird der Baurechtszins nach dem sogenannten Industriemodell berechnet. Aus dem Verkehrswert pro m² der zur Verfügung gestellten Bodenfläche und des Zinssatzes der Graubündner Kantonalbank ergibt sich aktuell ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 101'269.--.

Mit Abschluss des neuen Baurechtsvertrages wird der Baurechtszins nach dem Basler-Modell berechnet. Bemessungsgrundlagen sind der Nettoertrag der Liegenschaft, der absolute Verkehrswert des Bodens und der Substanzwert der Baute und der Umgebung. Bei Vertragsabschluss beträgt der Baurechtszins Fr. 166'204.-- pro Jahr. Die Zinspflicht beginnt am Tage des Baubeginns, jedoch spätestens neun Monate nach Erteilung der Baubewilligung. Bis zu jenem Zeitpunkt behält der bestehende Baurechtsvertrag mit dem entsprechenden Baurechtszins seine Gültigkeit.



Der Baurechtszins berechnet sich gemäss folgender Formel (vgl. Aktenauflage):

$$\text{Baurechtszins} = \text{Net} \times \frac{\text{AVBt}}{\text{AVBt} + \text{SWBt}}$$

Nachstehende Werte wurden aufgrund der eingereichten Grobkostenberechnung eingesetzt:

Net	= Nettoertrag (gemäss Angaben Architektenteam)	Fr.	996'246.--
AVBt	= Absoluter Verkehrswert Boden (gemäss Bewertungsgutachten vom 12.12.2018)	Fr.	5'994'000.--
SWBt	= Substanzwert Bauten und Umgebung (gemäss Angaben Architektenteam)	Fr.	29'934'560.--

Der Baurechtszins wird aufgrund der Schätzungseröffnung des Kantonalen Amtes für Immobilienbewertung nach Fertigstellung der Bauten definitiv festgesetzt. Danach erfolgt alle fünf Jahre eine Baurechtszins-Anpassung mit den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten. Gestützt auf das Gesetz der Wirtschaftsförderung werden Vorzugsbedingungen auf den Baurechtszins gewährt, sofern sich in der geplanten Überbauung KMU-Betriebe ansiedeln.

3.4 Heimfallentschädigung

Beim Erlöschen des Baurechts gehen sämtliche im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Anstelle des bisher entschädigungslosen Heimfalls wird durch die marktkonforme Baute eine Heimfallentschädigung mit dem Faktor von 0.7 begründet. Bemessungsgrundlagen hierzu sind der Marktwert der Liegenschaft, der Substanzwert der Baute und der absolute Verkehrswert des Bodens, welche dannzumal durch das Kantonale Amt für Immobilienbewertung ermittelt werden.

3.5 Energiebezug

Der Wärmebedarf für die Warmwasseraufbereitung und die Raumheizung sowie allfälliger Kühlbedarf ist mit erneuerbarer Energie ab öffentlichem Versorgungsnetz zu decken. Im Gebiet Trist ist der Aufbau eines Versorgungsnetzes seitens der IBC Energie Wasser Chur (IBC) vorgesehen. Sobald ein solches Versorgungsnetz auf Basis erneuerbarer Energie zur Verfügung steht, ist die Bauberechtigte verpflichtet, ihr Gebäude innerhalb von fünf Jahren anzuschliessen. Der Bauberechtigten steht es jedoch frei, den Energiebedarf für Strom mit eigenen Solaranlagen zu decken.



4. Zeitplan

Baugesuch	Ende 2020
Volksabstimmung	9. Februar 2020
Baubeginn	Ende 2021
Fertigstellung Neubau / Bezug	Mitte 2023

5. Die Bedeutung des Projekts für die Stadt

Der geplante Neubau sichert den Bestand bereits vorhandener Arbeitsplätze und garantiert durch die Ansiedlung von namhaften Firmen wie auch jungen, sich entwickelnden KMU-Unternehmen, zusätzliche Arbeitsstellen. Das neue Gewerbezentrum bietet der Stadt Chur dringend benötigte Gewerbeflächen. Im Gebiet Trist ist zurzeit ein Quartierplanverfahren im Gange. Der Quartierplanperimeter umfasst 30'000 m² und befindet sich in der Gemischten Zone 3, welche eine Ausnützung von 0,6 oder 18'000 m² Nutzung zulässt. In den Gemischten Zonen sind nebst Wohnbauten auch nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Um Arbeitsplätze in der Stadt Chur zu generieren, möchte sich der Stadtrat bewusst auch auf diese Branchen fokussieren. Zum momentan laufenden Quartierplanverfahren ist das Bauprojekt Trist II eine ideale Ergänzung im neu zu entstehenden Gewerbegebiet.

Die Durchmischung der Vermietung an Verkaufs-, Dienstleistungs- und KMU-Betriebe bietet eine Attraktivitätssteigerung für das Quartier Trist. Ebenso werden Mietwohnungen errichtet, wodurch das eigentliche Aussenquartier Trist aufgrund dieser Praxis zusätzlich entwickelt und belebt wird. Der Adventure Park bietet Spass und Vergnügen für die einheimische Bevölkerung und Touristen.



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

Chur, 19. November 2019

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Entwurf Baurechtsvertrag Immobilien Trist Chur AG
- Bewerbungsschreiben der dominig IMMOBILIEN AG vom 17. Juni 2019
- Baurechtszinsberechnung aufgrund Projektstudie vom 18. Juni 2019
- Projektstudie Überbauung Trist vom 18. Juni 2019
- Grobkostenberechnung vom 18. Juni 2019
- Katasterplan