



**Botschaft  
des Stadtrates an  
den Gemeinderat**

119040 / 512.20.03

---

**Strassengeviert Barblan-, Giacometti-, Rheinstrasse und  
Myrthenweg; Planungsvereinbarung, Verlängerung  
Baurechtsverträge und Vorvertrag zur Begründung eines  
neuen selbstständigen und dauernden Baurechts**

**Antrag**

1. Von der Absichtserklärung wird Kenntnis genommen.
2. Dem Stadtrat wird die Kompetenz erteilt, eine entsprechende Planungsvereinbarung zu unterzeichnen.
3. Den Nachträgen zu den Baurechtsverträgen, inklusive der Verlängerung um weitere fünf Jahre ab Dezember 2020, sowie dem Vorvertrag zur Begründung eines neuen selbstständigen und dauernden Baurechts wird zugestimmt.
4. Sollten die neuen Baurechtsverträge durch die zuständige behördliche Instanz nach Ablauf der um fünf Jahre verlängerten aktuellen Baurechtsverträge nicht genehmigt werden, dann verpflichtet sich die Stadt Chur, die angefallenen Kosten aus dem genehmigten Quartierplan zu übernehmen. Allfällige Rechte und Pflichten aus dem Quartierplan gehen in diesem Fall auf die Baurechtsgeberin über. Die daraus anfallenden Kosten von gesamthaft Fr. 820'000.-- werden genehmigt.
5. Die jetzigen Baurechtsnehmer beteiligen sich im Falle der vorgesehenen Neuvergabe der Baurechte an den anfallenden Kosten für die Areal- oder Quartierplanung (Kosten Richtkonzept, Erarbeitung Areal- oder Quartierplan und Umsetzung desselben) zu 55 %. Der damit auf die Baurechtsnehmer fallende Anteil der Gesamtkosten von Fr. 450'000.-- wird zur Kenntnis genommen.





## **Zusammenfassung**

**Mit SRB.2018.790 vom 6. November 2018 wurden die Rahmenbedingungen und das weitere Vorgehen zur baulichen Erneuerung und Neugestaltung des Strassengevierts Barblan-, Giacometti-, Rheinstrasse und Myrthenweg beschlossen.**

**Die auf den Grundstücken erstellten Bauten stammen teilweise aus den 1960er Jahren und sind renovations- bzw. sanierungsbedürftig. Im Quartier wird günstiger Wohnraum angeboten. Das Quartier weist eine ungenügende bauliche Ausnützung auf. Die Stadt Chur strebt in diesem Gebiet eine bauliche Erneuerung und Neugestaltung des Quartiers an. Angesichts dessen haben die heutigen Baurechtsnehmer bzw. Eigentümer gegenüber der Stadt Chur ihre Absicht erklärt, eine bauliche Erneuerung und Neugestaltung des Quartiers auf ihre Kosten zu realisieren. Geplant ist eine bessere Ausnützung des Bodens (Landumlegung, bauliche Verdichtung), damit inskünftig mehr günstiger Wohnraum angeboten werden kann und die grossen finanziellen Investitionen (von schätzungsweise 80 Mio. Franken) auch langfristig amortisiert werden können. Angesichts des Planungsaufwands und der grossen Investitionen, welche mit der Planung, dem Abbruch der bestehenden Wohnbauten und der Neuerstellung derselben verbunden sind, wird im Interesse der Planungssicherheit (parallel zur Planung der Quartiererneuerung) der Abschluss neuer Baurechtsverträge angestrebt. Um einen einheitlichen Heimfallzeitpunkt in diesem Quartier zu erreichen, wurden sämtliche Baurechte bis Ende Dezember 2020 verlängert.**

**Während den vergangenen eineinhalb Jahren sind umfassende Verhandlungen mit den Baurechtsnehmern und deren Vertretern zur Ausarbeitung eines Vertragskonstrukts geführt worden. Eine Absichtserklärung und ein Entwurf der Planungsvereinbarung betreffend die Quartierplanentwicklung sowie ein Entwurf Nachtrag zum Baurechtsvertrag und Vorvertrag zur Begründung eines neuen selbstständigen und dauernden Baurechts liegen vor (Gesamtvertrag). Ziel dieses Vorgehens ist, den jeweiligen heutigen Baurechtsnehmern eine Zusicherung - nach der Quartierplanentwicklung - ein neues Baurecht (vorbehältlich der zu genehmigenden Instanz) sowie eine Verlängerung des bestehenden Vertrags für die Entwicklungszeit abzugeben. Aufgrund dieser Sachlage erklären die involvierten Baurechtsnehmer und Grundeigentümer ihre Absicht, gemeinsam eine bauliche Erneuerung und Neugestaltung des Quartiers zu realisieren.**

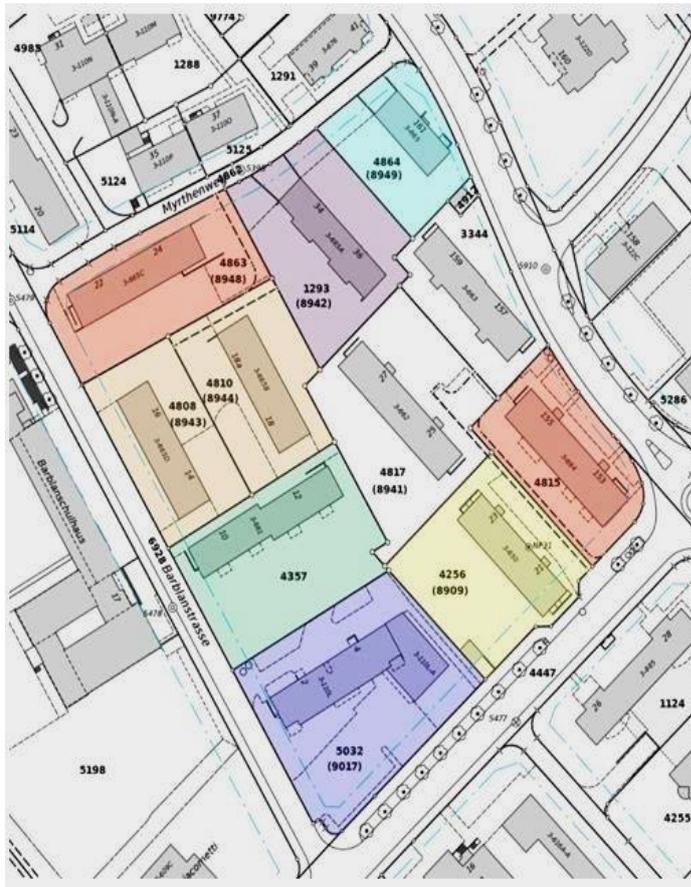


## Bericht

### 1. Ausgangslage

Im Strassengeviert Barblan-, Giacometti-, Rheinstrasse und Myrthenweg in Chur befinden sich 11 Grundstücke in der Wohnzone W4 mit einer Gesamtfläche von 18'155 m<sup>2</sup>. Ein Teil dieser Grundstücke gehört der Stadt Chur, welche sie im Baurecht an Private und der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) abgegeben hat.

Grundstück	Eigentümer / Baurechtsnehmer	Fläche aktuell	BRZ aktuell
4863 (BR 8948)	Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen	1'632 m <sup>2</sup>	Fr. 26'763.--
1293 (BR 8942)	Weibel Immo Chur AG	1'730 m <sup>2</sup>	Fr. 29'757.--
4864 (BR 8949)	Dr. Peter Curdin Conrad	1'066 m <sup>2</sup>	Fr. 16'198.--
4808 (BR 8943)	Stiftung für Förderung des sozialen Wohnungsbaues	1'326 m <sup>2</sup>	Fr. 22'281.--
4810 (BR 8944)	Stiftung für Förderung des sozialen Wohnungsbaues	1'443 m <sup>2</sup>	Fr. 24'230.--
4357 (Eigentum)	Neubach AG	1'975 m <sup>2</sup>	-----
4817 (BR 8941)	Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur	2'067 m <sup>2</sup>	Fr. 31'418.--
3344 (Eigentum)	Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur	1'165 m <sup>2</sup>	-----
4256 (BR 8909)	Wohnbaugenossenschaft Giacometti-strasse	1'784 m <sup>2</sup>	Fr. 18'389.--
4815 (Eigentum)	Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen	1'381 m <sup>2</sup>	-----
5032 (BR 9017)	Sennenstein AG	2'586 m <sup>2</sup>	Fr. 26'688.--
	<b>Total bebaubare Fläche</b>	<b>18'155 m<sup>2</sup></b>	
	<b>Total Baurechtszinseinnahmen / Jahr</b>	<b>-----</b>	<b>Fr. 195'724.--</b>
	<b>Total städtische Baurechtsflächen</b>	<b>13'634 m<sup>2</sup></b>	<b>-----</b>

**Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur**Rheinstrasse 153/155 Eigentum  
Myrthenweg 22/24 Baurecht bis 31.12.2018**Stiftung Fösowoba**Barblanstrasse 14/16 Baurecht bis 23.03.2019  
Barblanstrasse 18/18A Baurecht bis 23.03.2019**Neubach AG**

Barblanstrasse 10/12 Eigentum

**Sennenstein AG**

Barblanstrasse 2/4 Baurecht bis 30.06.2060

**WBG Giacomettistrasse**

Giacomettistrasse 21/23 Baurecht bis 30.09.2019

**Weibel AG Chur**

Myrthenweg 34/36 Baurecht bis 31.12.2018

**Conrad Peter Curdin**

Rheinstrasse 161 Baurecht bis 31.12.2018

Nr. 4817 WSC Giacomettistrasse 25/27 Baurecht  
Nr. 4912 IBC - Eigentum  
Nr. 3344 WSC Rheinstrasse 157/159 Eigentum

Da im Quartierplanverfahren die Grössen der Baurechtsgrundstücke nicht bereits vorbestimmt sind und somit die planerische Freiheit gewährt wird, wird das gesamte Vorhaben (Planungsvereinbarung und Vorverträge) dem Gemeinderat vorgelegt.

Die Grundlagen der Absichtserklärung und der Entwurf der Planungsvereinbarung sowie der Vorvertrag zum Abschluss eines Baurechtsvertrags wurden zwischen den Baurechtsnehmern bzw. den Grundeigentümern und der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung erarbeitet. Das Grundeigentum der Stadt Chur sowie der WSC wurde durch die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung vertreten. Die Anliegen beider Parteien (Stadt und Baurechtsnehmer/Grundeigentümer) sind in die Vertragsentwürfe eingeflossen. Wie eingangs erwähnt, umfasst das gesamte Areal 18'155 m<sup>2</sup>. Davon sind 14'799 m<sup>2</sup> im Eigentum der Stadt Chur (städtische Baurechtsgrundstücke 13'634 m<sup>2</sup> und Grundstück im Eigentum der WSC 1'165 m<sup>2</sup>). Gesamthaft sind es elf Parzellen, wovon acht durch die Stadt im Baurecht abgegeben sind.



## 1.1 **Absichtserklärung**

Die von den Baurechtsnehmern und Grundeigentümern unterzeichnete Absichtserklärung basiert auf folgenden Grundlagen:

Die auf den Grundstücken erstellten Bauten stammen teilweise aus den 1960er Jahren und sind renovations- bzw. sanierungsbedürftig. Im Quartier wird günstiger Wohnraum angeboten. Das Quartier weist eine ungenügende bauliche Ausnützung auf. Die Stadt Chur strebt in diesem Gebiet eine bauliche Erneuerung und Neugestaltung des Quartiers an. Angesichts dessen haben die heutigen Baurechtsnehmer bzw. Eigentümer gegenüber der Stadt Chur ihre Absicht erklärt, eine bauliche Erneuerung und Neugestaltung des Quartiers auf ihre Kosten zu realisieren. Geplant ist eine bessere Ausnützung des Bodens (Landumlegung, bauliche Verdichtung), damit inskünftig mehr günstiger Wohnraum angeboten werden kann und die grossen finanziellen Investitionen (von schätzungsweise 80 Mio. Franken) auch langfristig amortisiert werden können. Angesichts des Planungsaufwands und der grossen Investitionen, welche mit der Planung, dem Abbruch der bestehenden Wohnbauten und der Neuerstellung derselben verbunden sind, wird im Interesse der Planungssicherheit (parallel zur Planung der Quartiererneuerung) der Abschluss neuer Baurechtsverträge angestrebt. Um einen einheitlichen Heimfallzeitpunkt in diesem Quartier zu erreichen, wurden sämtliche Baurechte bis Ende Dezember 2020 verlängert. Die Planung der Erneuerung der fraglichen Siedlung ist mit grossem Aufwand und daher mit hohen Kosten verbunden. Angesichts dessen besteht seitens aller Beteiligten das Bedürfnis, vor Beginn mit den Planungsarbeiten im Rahmen dieser Grundsatzvereinbarung die Absicht zu dokumentieren, gemeinsam die Siedlungserneuerung anzugehen und einige Eckpunkte der Zusammenarbeit sowie das weitere Vorgehen festzulegen. Damit soll für alle Beteiligten ein genügendes Mass an Planungssicherheit erreicht werden.

## 1.2 **Entwurf Planungsvereinbarung**

Grundlage für die Realisierung des skizzierten Vorhabens bildet ein zu erstellender privater Quartierplan, mit welchem die raumplanerischen Voraussetzungen für die Neugestaltung des Quartiers geschaffen werden.

Die Vertragsparteien verfolgen mit dem Gegenstand dieser Vereinbarung bildenden Quartier- oder Arealplanverfahren im Wesentlichen folgende Planungsziele:

- Schaffung der Planungsgrundlagen für die Gesamterneuerung der bestehenden Bausubstanz und die qualitative Aufwertung des Quartiers;



- Schaffung der Planungsgrundlagen für die bauliche Verdichtung;
- Schaffung geeigneter Grundstücksflächen und -grenzen;
- Schaffung der Planungsgrundlagen für die zentrale unterirdische Erschliessung des Quartiers.

### **1.3 Gegenüberstellung / Potenzial Baurechte**

Für die Stadt Chur stehen nach der Planung abzugebende Baurechtsflächen von rund 13'634 m<sup>2</sup> zur Verfügung, welche ein Ertragspotenzial in Form von Baurechtszinsen zwischen Fr. 0.33 Mio. und Fr. 0.75 Mio. aufweisen. Die Erträge sind abhängig von den jeweiligen Baurechtszinsberechnungen und dem eingesetzten Faktor (siehe Ziffer 2.3.1). Derzeit generiert die Stadt Chur rund Fr. 0.20 Mio. aus den Baurechtszinseinnahmen, was pro m<sup>2</sup> Baurechtsfläche rund Fr. 14.30 ausmacht. Unter Berücksichtigung der zukünftig erzielbaren Baurechtszinseinnahmen kann davon ausgegangen werden, dass je nach Faktor Baurechtszinseinnahmen zwischen Fr. 24.-- bis Fr. 55.-- pro m<sup>2</sup> Baurechtsfläche erzielt werden.

### **1.4 Quartierplan**

Der Quartierplan soll durch die involvierten Parteien im Rahmen einer kooperativen Planung gemeinsam erarbeitet werden.

Damit das skizzierte Vorhaben realisiert werden kann, müssen die raumplanerischen Voraussetzungen für die Neugestaltung des Quartiers geschaffen werden. Angesichts dessen sind die Parteien übereingekommen, einen Quartierplan auf der Basis der jetzt geltenden Nutzungsordnung zu erarbeiten. Konkret wird der Erlass eines privaten Quartierplans unter Beanspruchung des höchstmöglichen Ausnützungsbonus angestrebt. Im Hinblick auf die Erarbeitung des privaten Quartierplans legen die Parteien im Rahmen dieser Vereinbarung die Planungsziele fest, regeln den Ablauf der Planung und definieren die anzustrebende Siedlungsqualität. Die nachfolgend beschriebene Etappierung bildet einen integrierenden Bestandteil des Quartierplans.

### **1.5 Etappierung**

Angesichts der Grösse der Siedlung und des unterschiedlichen baulichen Zustands der Wohnbauten ist eine etappenweise Realisierung der Siedlungserneuerung innerhalb eines Zeitraums von schätzungsweise zehn Jahren ab dem Jahr 2021 beabsichtigt.



Für den Fall, dass das gemeinderätliche Genehmigungsverfahren nicht bis Ende Dezember 2020 abgeschlossen werden kann, räumt die Stadt Chur den Bauberechtigten einen Anspruch auf Verlängerung der Baurechte um weitere drei Jahre, bis zum 31. Dezember 2023, ein. Im Falle der Genehmigung durch den Gemeinderat verlängert die Stadt Chur die heute bestehenden Baurechtsverträge um weitere fünf Jahre ab Dezember 2020, damit für die Durchführung des Quartierplanverfahrens und der Baubewilligungsverfahren genügend Zeit zur Verfügung steht. Vor Ablauf der um fünf Jahre verlängerten Baurechtsverträge steht den Baurechtsnehmern zudem das Recht zu, von der Stadt Chur einseitig eine weitere Verlängerung derselben für jene Grundstücke zu verlangen, welche gemäss dem Etappierungsplan erst nach Ablauf der fünf Jahre überbaut werden. Die Dauer der Verlängerung hat in Abstimmung mit dem Etappierungsplan zu erfolgen.

## **1.6 Verbindlichkeiten**

Sollte die Quartiererneuerung nicht im Sinne der vorliegenden Absichtserklärung realisiert werden oder sollten die Baurechtsnehmer die Absicht bekunden, ihre Objekte zu veräussern, dann wird nach Ablauf der um fünf Jahre verlängerten Baurechte der ordentliche Heimfall ausgelöst. Mit Beendigung des Baurechts gehen die Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Stadt Chur über. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach dem dannzumaligen Verkehrswert der Gebäude, beträgt aber in keinem Fall mehr als die ausgewiesenen Erstellungskosten unter Berücksichtigung der inzwischen allenfalls eingetretenen Geldentwertung. Sollten die neuen Baurechtsverträge durch die zuständige behördliche Instanz nach Ablauf der um fünf Jahre verlängerten aktuellen Baurechtsverträge nicht genehmigt werden, dann verpflichtet sich die Stadt Chur, die angefallenen Kosten aus dem genehmigten Quartierplan anteilmässig zu übernehmen. Allfällige Rechte aus dem Quartierplan gehen in diesem Fall auf die Baurechtsgeberin über.

## **1.7 Kosten**

Sämtliche Kosten der Areal- oder Quartierplanung (Kosten Richtkonzept, Erarbeitung Areal- oder Quartierplan und Umsetzung desselben) sowie jene der Rechtsberatung werden zu 45 % durch die Stadt Chur und zu 55 % durch die übrigen Parteien getragen. Die prognostizierten Kosten liegen gemäss einer Hochrechnung bei Fr. 820'000.--. Die Stadt Chur beteiligt sich mit Fr. 370'000.--.



## **2. Entwurf Vorvertrag für Baurecht**

Die neuen Baurechtsverträge, welche aufgrund des durch den Gemeinderat genehmigten Vorvertrags abgeschlossen werden, gelten ab dem Zeitpunkt des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Überbauung der einzelnen Baurechtsgrundstücke.

### **2.1 Dauer Baurecht und Option auf Verlängerung**

Das Baurecht wird für die Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Es beginnt am Tage des Eintrags des durch die Parteien abzuschliessenden Baurechtsvertrags (Hauptvertrags) in das Grundbuch der Stadt Chur und erlischt durch Zeitablauf.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, den Hauptvertrag bis spätestens einen Monat nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Erstellung der Bauten abzuschliessen. Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten im Sinne einer Option das Recht ein, den Baurechtsvertrag um weitere 20 Jahre zu verlängern. Fünf Jahre vor Vertragsablauf hat die Bauberechtigte mit eingeschriebenem Brief der Grundeigentümerin mitzuteilen, ob sie die Verlängerungsoption ausübt oder nicht.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten wird aufgehoben. Die Aufhebung ist auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft vorzumerken.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin wird wie folgt geändert: Massgebend für den Kaufpreis ist grundsätzlich der bei der Ausübung vorliegende öffentlich beurkundete Kaufvertrag, wobei die Höhe des Kaufpreises für die Ausübung des Vorkaufsrechts auf den Verkehrswert der dazumaligen aktuellen amtlichen Schätzung limitiert ist, auch wenn ein höheres Kaufangebot vorliegt. Die Limitierung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsgeberin ist auf dem Baurechtsgrundstück vorzumerken.

### **2.2 Bestehende Bauten, Restwerte**

Bezugnehmend auf die Neuüberbauung und der Einräumung der neuen Baurechte ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die alten bestehenden Wohnbauten bis dato nicht bzw. nur teilweise amortisiert worden sind. In teilweiser Abgeltung des Restnutzungswerts der derzeit auf dem baurechtsbelasteten Grundstück stehenden Baute leistet die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung von 5 % des Zeitwerts der Baute gemäss der neuesten vorliegenden amtlichen Schätzung. Dieser Betrag wird ratenweise mit dem durch die Baurechtsnehmerin zu entrichtenden Baurechtszins verrechnet, und zwar in zehn gleichmässigen jährlichen Raten.



Die Baurechtsnehmer verzichten bis zum Abschluss der neuen Baurechtsverträge auf wertvermehrende Investitionen in die heute bestehenden Baurechtsobjekte.

## 2.3 Baurechtszins

Der ab Bezug der Neubauten geltende neue Baurechtszins wird anhand des sog. "Basler Modells" ermittelt. Für die Einräumung des Baurechts hat die Bauberechtigte einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten. Vom Zeitpunkt des Abschlusses des neuen Baurechtsvertrags bis zur Bezugsbereitschaft hat die Bauberechtigte einen Baurechtszins in Höhe der Hälfte des nach dem neuen Baurechtsvertrag geschuldeten Baurechtszins zu entrichten. Die volle Zinspflicht beginnt am Tage der Bezugsbereitschaft der auf dem Baurechtsgrundstück neu erstellten Baute.

### 2.3.1 Bonus - Malus - System

Das Baurecht wird für die Erstellung von Wohnungen eingeräumt, die Baurechtsnehmer beabsichtigen, diese zu günstigen Bedingungen zu vermieten. Die Vertragsparteien legen bei Abschluss des Hauptvertrags den durchschnittlichen Mietzins pro Quadratmeter Nettogeschossfläche für 1.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen als Anfangsmietzins fest (Referenzmietwert). Dabei muss der Referenzmietwert 95 % der durchschnittlichen Mietzinseinnahmen für vermietete Neubauprojekte in Chur entsprechen, welche in den vergangenen fünf Jahren erstellt wurden. Entsprechen die Mietzinseinnahmen den Vorgaben, dann gelangt der Faktor  $a = 1.00$  zur Anwendung.

Weicht der Mietzins von 95 % des durchschnittlichen Mietzinses ab, dann wird der Faktor folgendermassen angepasst:

100 % der durchschnittlichen Mietzinseinnahmen	Faktor $a = 1.50$
90 % der durchschnittlichen Mietzinseinnahmen	Faktor $a = 0.75$
85 % der durchschnittlichen Mietzinseinnahmen	Faktor $a = 0.50$

Der Baurechtszins kann bis maximal zum Faktor  $a = 0.50$  reduziert werden.

Die definitive Baukostenabrechnung wird erst nach Bezug der Mietwohnungen vorliegen. Bei Bezug der Mietwohnungen wird der Faktor aufgrund der Baukostenprognose provisorisch berechnet. Nach Vorlage der definitiven Baukostenabrechnung wird der Faktor definitiv festgelegt. Allfällig entstehende Differenzen zu den bereits getätigten Baurechtszinszahlungen werden rückwirkend ausgeglichen.



### **2.3.2 Konventionalstrafe**

Sofern die Mieten über 100 % des vorerwähnten Referenzwerts (durchschnittliche Mietzinseinnahmen) liegen und die Bauberechtigte die Mietzinsen nicht aufgrund einer entsprechenden Anzeige der Baurechtsgeberin innert drei Monaten anpasst, hat die Bauberechtigte zusätzlich zum Baurechtszins eine Konventionalstrafe (Art. 160 ff OR) an die Baurechtsgeberin zu bezahlen. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich in der Differenz zwischen den vertraglich vereinbarten zulässigen Höchstmieten von 95 % und den tatsächlich vereinnahmten Mietzinsen. Die Konventionalstrafe ist von der Bauberechtigten ab dem Monat des Ablaufs der dreimonatigen Frist zur Senkung der Mietzinse zu bezahlen und solange geschuldet, bis die Mieten auf das Niveau von mindestens 100 % der durchschnittlichen Mietzinsen in Chur gesenkt wurden. Der Betrag der Strafe ist von der Baurechtsgeberin jeweils zusammen mit dem Baurechtszins in Rechnung zu stellen.

### **2.4 Anpassung des Baurechtszinses**

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch, den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten (Bruttoertrag, absoluter Verkehrswert des Bodens, Substanzwert der Baute und Faktor) angepasst. Für den Fall, dass im Anpassungszeitpunkt keine aktuelle amtliche Schätzung vorliegen sollte, erfolgt eine Anpassung der Werte gemäss der vorliegenden amtlichen Schätzung anhand des Landesindexes der Konsumentenpreise HVPI, Gruppe 04 Wohnen und Miete (nach Basler Modell).

## **3. Fazit**

In Bezug auf das Weissbuch wurden verschiedene Visionen und Szenarien zu Händen des Gemeinderates abgebildet (16. November 2016). Die Variante Neuvergabe respektive Wiedervergabe der Baurechte an die jetzigen Baurechtsnehmer erscheint aus Sicht des Stadtrates als die sinnvollste. Die im Weissbuch enthaltene Heimfallvariante hat da und dort Unbehagen ausgelöst, insofern sieht sich die Stadt Chur auch nicht in der Rolle des grossen Immobilienplayers. Der Stadtrat hat einen für alle Parteien pragmatischen Mittelweg mit den bisherigen Baurechtsnehmern gewählt, was einerseits der Praxis der Stadt Chur entspricht und andererseits dem Willen des Volkes, gemäss dem Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (Volksabstimmung vom 12. Juni 1994), Rechnung trägt. Die langjährig bewährten Baurechtsnehmer können weiter investieren, durch den Quartierplan erfolgt eine Aufwertung des öffentlichen Raums und durch die Neubauten wird wieder günstiger Wohnraum geschaffen.



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

Chur, 8. September 2020

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Jrs Marti

Markus Frauenfelder

#### **Anhang**

- Nachtrag zum Baurechtsvertrag / Vorvertrag zur Begründung eines neuen selbstständigen und dauernden Baurechts
- Absichtserklärung nicht unterzeichnet

#### **Aktenauflage**

- Entwurf Planungsvereinbarung
- Entwurf Kostenverteiler
- Absichtserklärung unterzeichnet
- Zirkularbeschlüsse der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)



Öffentliche Urkunde

**NACHTRAG ZUM BAURECHTSVERTRAG  
SOWIE  
VORVERTRAG  
ZUR BEGRÜNDUNG EINES NEUEN  
SELBSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN BAURECHTES**

Die **Stadt Chur**, UID CHE-150.232.731,  
vertreten mit schriftlicher Vollmacht des Stadtrates durch

Eigentümerin der baurechtsbelasteten Liegenschaft Grundstück Nr. **xxxx**, Grundbuch Chur, und  
somit Baurechtsgeberin,

und

die **.....**,

Eigentümerin des Baurechts-Grundstücks Nr. **xxxx**, Grundbuch Chur, und somit Bauberechtigte,

erklären, den folgenden Nachtrag zum Baurechtsvertrag sowie folgenden Vorvertrag zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages abzuschliessen:

## I.

**Verlängerung Baurecht**

Der Baurechtsvertrag vom ..... über das auf Grundstück Nr. xxxx errichtete, im Sinne von Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Abs. 1 Zf. 2 ZGB sowie von Art. 22 der eidgenössischen Grundbuchverordnung als selbständig und dauernd im Grundbuch Chur am ..... unter Nr. xxxx eingetragenen Baurechtes, wird im gegenseitigen Einvernehmen wie folgt abgeändert:

**Baurechtsdauer**

## Verlängerung

1. Das Baurecht bis 31. Dezember 2020 wird hiermit um fünf Jahre verlängert und dauert neu bis 31. Dezember 2025.

## Verlängerungsanspruch

2. Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten im Sinne einer Option das Recht ein, den Baurechtsvertrag zu verlängern, sofern gemäss dem Etappierungsplan des Strassengevierts Barblan-/Giacometti/Rheinstrasse und Myrthenweg erst nach Ablauf der fünf Jahre überbaut werden kann. Die Dauer der Verlängerung hat in Abstimmung mit dem Etappierungsplan zu erfolgen.

Ein Jahr vor Ablauf des Baurechts hat die Bauberechtigte der Grundeigentümerin mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, ob die Option ausgeübt wird oder nicht.

**Weitere Bestimmungen**

## Absichtserklärung/Rahmen- und Planungsvereinbarung

3. Die Vertragsparteien unterzeichnen gleichzeitig mit diesem Nachtrag zur Verlängerung des Baurechtes eine Absichtserklärung sowie eine Rahmen- und Planungsvereinbarung in Hinblick auf die Erneuerung des Strassengevierts Barblan-/Giacometti/Rheinstrasse und Myrthenweg.

Sollte die Quartiererneuerung nicht im Sinne der Absichtserklärung realisiert werden oder sollte die Bauberechtigte die Absicht bekunden, ihr Baurechts-Grundstück zu veräussern, erfolgt nach Ablauf der Baurechtsdauer der ordentliche Heimfall. Mit Beendigung des Baurechts gehen die Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Stadt Chur über. Die Höhe der Heimfallentschädigung bemisst sich nach dem dannzumaligen Verkehrswert des Gebäudes, beträgt jedoch in keinem Fall mehr als die ausgewiesenen Erstellungskosten unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Geldentwertung.

#### Bestehende Bauten, Restwerte

4. Bezugnehmend auf die Neuüberbauung und der Einräumung eines neuen Baurechtes wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die alte bestehende Wohnbaute bis dato nicht bzw. nur teilweise amortisiert worden ist. In teilweiser Abgeltung des Restnutzwertes der derzeit auf dem baurechtsbelasteten Grundstück stehenden Baute leistet die Grundeigentümerin der Bauberechtigten eine Entschädigung von 5 % des Zeitwertes der Baute, gestützt auf die neueste vorliegende amtliche Schätzung. Dieser Betrag wird ratenweise mit dem durch die Bauberechtigte zu entrichtenden Baurechtszins verrechnet, und zwar in 10 gleichmässigen jährlichen Raten ab dem Jahr 2021.
- Die Bauberechtigte verzichten dagegen bis zum Abschluss des neuen Baurechtsvertrages oder bis zum ordentlichen Heimfall des heutigen Baurechtes auf wertvermehrende Investitionen in die heute bestehende Wohnbaute.

#### Bestimmungen des Baurechtsvertrages

5. Alle übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom ..... bleiben unverändert bestehen und behalten für beide Parteien ihre volle Gültigkeit.

#### Entschädigung für Verlängerung

6. Für die Verlängerung des Baurechtes hat die Bauberechtigte keine Entschädigung zu bezahlen.

#### Grundbuchanmeldung

7. Die Parteien melden hiermit die Verlängerung des Baurechtes zur Eintragung ins Grundbuch Chur an.

## II.

### Vorvertrag zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages

Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit vorvertragsmässig, den folgenden Baurechtsvertrag zur Begründung eines neuen selbständigen und dauernden Baurechtes abzuschliessen und im Grundbuch zur Eintragung anzumelden, sobald folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Der private Quartierplan mit der Baulandumlegung im Bereich des Strassengevierts Barblan-/Giacometti-/Rheinstrasse und Myrthenweg muss in Rechtskraft erwachsen und im Grundbuch angemerkt worden sein;
- die Baurechtsfläche und das mit dem Baurecht zu belastende Grundstück müssen identisch sein;
- es muss ein gültiger Etappierungsplan vorliegen, welcher die etappenweise Realisierung der Siedlungserneuerung verbindlich festlegt.

Der neue Baurechtsvertrag ist innert einem Jahr nach der Erfüllung der vorerwähnten Bedingungen zu unterzeichnen (Beurkundung), sofern der Neubau in der ersten Etappe realisiert werden soll. Sollte das neue Gebäude in den darauffolgenden Etappen realisiert werden, ist der neue Baurechtsvertrag vor Einreichung des Baugesuchs zu unterzeichnen (Beurkundung). Der definitive Baurechtsvertrag hat sodann folgende Bestimmungen zu enthalten:

#### Abreden mit dinglicher Wirkung

Art

1. Die Stadt Chur als Grundeigentümerin räumt zugunsten der ..... ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff ZGB ein. Die Baurechtsfläche ergibt sich aus dem Neuzuteilungsplan des Quartierplanes.

Inhalt

2. Der Bauberechtigten wird das Recht eingeräumt, auf der mit dem Baurecht belasteten Fläche ein Wohn- und Geschäftshaus gemäss geltendem Baugesetz und Quartierplan zu erstellen sowie die nicht überbaute Fläche als Umschwung zu benutzen.

#### Baurechtsdauer

3. Das Baurecht wird für die Dauer von sechzig Jahren eingeräumt.

### **Abreden mit realobligatorischer Wirkung**

#### Baubeginn

4. Mit dem Bau des projektierten Gebäudes und der Anlagen ist innerhalb eines Jahres seit Eintragung des Baurechtes (siehe Ziffer 17 hiernach) im Grundbuch zu beginnen, andernfalls kann die Baurechtsgeberin die Löschung des Baurechtes im Grundbuch verlangen.

#### Verlängerung Baurechtsdauer

5. Die Grundeigentümerin räumt der Bauberechtigten im Sinne einer Option das Recht ein, den Baurechtsvertrag um weitere 20 Jahre zu verlängern.  
Fünf Jahre vor Vertragsablauf hat die Bauberechtigte der Grundeigentümerin mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, ob die Option ausgeübt wird oder nicht.

#### Baurechtszins

6. Für die Einräumung des Baurechtes hat die Bauberechtigte einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten Ab dem Tage der Eintragung des neuen Baurechtes im Grundbuch bis zur Bezugsbereitschaft des neuen Gebäudes hat die Bauberechtigte einen Baurechtszins in Höhe der Hälfte des geschuldeten Baurechtszinses zu entrichten. Die volle Zinspflicht beginnt am Tage der Bezugsbereitschaft der auf dem Baurechtsgrundstück neu erstellten Baute.

Der Baurechtszins wie folgt berechnet:

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

Dabei ist verstanden unter

**Net** Nettoertrag: der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen (branchenüblicher Prozentsatz für Altersentwertung und Abnützung) geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaf-

tung erzielt wird, beziehungsweise erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens und der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht. Sollten bei teilweiser oder gänzlicher Vermietung des Baurechtsgrundstücks die Mietzinse deutlich (über 10 % Abweichung) tiefer sein als die orts- und quartierüblichen Mietzinse, so hat die Baurechtsgeberin das Recht, die Mietzinse anhand von Schätzungen des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung anzuwenden.

Jahresertrag: (=Bruttoertrag), der nach kaufmännischer Bewirtschaftung im Anpassungszeitraum erzielt wird beziehungsweise erzielt werden könnte und für die Verzinsung des Bodens, der Bauten und Anlagen zur Verfügung steht.

./ 10 % des Jahresertrages als Pauschalabzug für die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen. Ein höherer Pauschalabzug ist seitens des Bauberechtigten zu belegen.

= Nettoertrag

AVBt Absoluter Verkehrswert des Bodens: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen zahlen würde.

SWBt Substanzwert (= Zeitwert) der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderte Preis, der für die Wiederherstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen zu zahlen wäre.

a Faktor gemäss den folgenden Bedingungen:  
Soweit das Baurecht für die Erstellung von Wohnungen eingeräumt wird, müssen diese zu günstigen Bedingungen vermietet werden. Die Vertragsparteien legen bei Abschluss des Hauptvertrages den durchschnittlichen Mietzins pro Quadratmeter Nettogeschossfläche für 1,5 bis 5,5-Zimmerwohnungen als Anfangsmietzins fest. Dabei muss der Referenzmietwert 95 % der durchschnittlichen Mietzinseinnahmen für vermietete Neubauprojekte in Chur entsprechen, welche in den vergangenen 5 Jahren erstellt wurden. Entsprechen die Mietzinseinnahmen den Vorgaben, dann gelangt der Faktor a = 1.00 zur Anwendung.

Weicht der Mietzins von 95 % des durchschnittlichen Mietzinses ab, dann wird der Faktor folgendermassen angepasst:

100 % der durchschnittlichen Mietzinseinnahmen: Faktor a = 1.50

90 % der durchschnittlichen Mietzinseinnahmen: Faktor a = 0.75

85 % der durchschnittlichen Mietzinseinnahmen: Faktor a = 0.50

Der Baurechtszins kann bis maximal zum Faktor a = 0.50 reduziert werden.

Erfüllungsgarantie / Konventionalstrafe:

Sofern die Mieten über 100 % des vorerwähnten Referenzwertes (durchschnittliche Mietzinseinnahmen) liegen und die Bauberechtigte die Mietzinsen nicht aufgrund einer entsprechenden Anzeige der Baurechtsgeberin innert 3 Monaten anpasst, hat die Bauberechtigte zusätzlich zum Baurechtszins eine Konventionalstrafe (Art. 160 ff OR) an die Baurechtsgeberin zu bezahlen. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich in der Differenz zwischen den vertraglich vereinbarten zulässigen Höchstmieten von 95 % und den tatsächlich vereinnahmten Mietzinsen. Die Konventionalstrafe ist von der Bauberechtigten ab dem Monat des Ablaufs der dreimonatigen Frist zur Senkung der Mietzinse zu bezahlen und solange geschuldet, bis die Mieten auf das Niveau von mindestens 100 % der durchschnittlichen Mietzinsen in Chur gesenkt wurden. Der Betrag der Strafe ist von der Baurechtsgeberin jeweils zusammen mit dem Baurechtszins in Rechnung zu stellen.

Die definitive Baukostenabrechnung wird erst nach Bezug der Mietwohnungen vorliegen. Bei Bezug der Mietwohnungen wird der Faktor aufgrund der Nettomietzinsen provisorisch berechnet. Nach Vorlage der definitiven Baukostenabrechnung wird der Faktor definitiv festgelegt. Allfällig entstehende Differenzen zu den bereits getätigten Baurechtszinszahlungen werden rückwirkend ausgeglichen.

#### Anpassung des Baurechtszinses

7. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre, erstmals zehn Jahre nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch, den im Anpassungszeitpunkt geltenden Werten (Bruttoertrag, absoluter Verkehrswert des Bodens, Substanzwert der Baute, Faktor unter Einbezug der durchschnittlichen Mietzinsen in Chur, z.B. nach durchschnittlichen m<sup>2</sup> Preisen) angepasst.

Für den Fall, dass im Anpassungszeitpunkt keine aktuelle amtliche Schätzung vorliegen sollte, erfolgt die Anpassung der Werte der vorliegenden amtlichen Schätzung anhand des Landesindexes der Konsumentenpreise HVPI, Gruppe 04, Wohnen und Miete.

### Ordentlicher Heimfall

8. Beim ordentlichen Heimfall, d.h. beim Erlöschen des Baurechts infolge Zeitablaufes oder Vereinbarung der Beteiligten gehen sämtliche im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Fünf Jahre vor dem Heimfalltermin nehmen die Parteien entsprechende Verhandlungen auf.

Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Baurechtsgeberin unter Vorbehalt von Referendumsrechten und Finanzkompetenzen gemäss der Stadtverfassung bereit, für die übernommenen Gebäude und Anlagen der Bauberechtigten eine Entschädigung zu entrichten. Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts oder auf den Tag der Übertragung des Baurechts auf die Baurechtsgeberin. Die Entschädigungsansprüche der Bauberechtigten bleiben in erster Linie den Hypothekargläubigern verhaftet, ohne deren Einwilligung eine Auszahlung der Entschädigungssumme nicht stattfinden kann.

Bemessungsgrundlagen für die Ermittlung des dannzumaligen Marktwertes sind der dannzumalige Substanzwert der Baute und der dannzumalige absolute Verkehrswert des Bodens. Die Heimfallentschädigung entspricht jenem Anteil am Marktwert der Liegenschaft, welcher dem Anteil des Substanzwertes der Baute an der Wertsumme von Substanzwert der Baute und absolutem Verkehrswert des Bodens entspricht und mit Hilfe der nachfolgenden Formel ermittelt wird:

$$\text{Heimfallentschädigung} = \frac{a \times \text{MWL}_t}{x} \frac{\text{SWB}_t}{\text{SWB}_t + \text{AVB}_t}$$

Dabei ist verstanden unter

**MWL<sub>t</sub>** Marktwert der Liegenschaft: der Preis, der bei einem Verkauf der Liegenschaft als Ganzes (das heisst Boden und Baute) unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt erzielt würde.

**SWB<sub>t</sub>** Substanzwert der Baute: der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibung) geminderte Preis, der für die Wiederherstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zu zahlen wäre.

- AVBt        Absoluter Verkehrswert des Bodens: der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen im Heimfallzeitpunkt zahlen würde.
- a            Faktor: Durch die marktkonforme Baute ist der Faktor für den ordentlichen Heimfall mit 0.7 begründet.

Die Ermittlung des Marktwertes der Liegenschaft, des Substanzwertes der Baute und des absoluten Verkehrswertes des Bodens erfolgt durch das kantonale Amt für Immobilienbewertung, Bewertungsbüro Chur.

Die Kosten für die Schätzung übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

Alle auf dem Baurechtsgrundstück lastenden dinglichen Rechte (Grundpfandrechte, Grundlasten und Dienstbarkeiten) sind durch die Bauberechtigte auf Vertragsende abzulösen bzw. aufzuheben.

#### Vorzeitiger Heimfall

9. Beim vorzeitigen Heimfall des Baurechtes gemäss Art. 779 f ZGB gilt für die Heimfallentschädigung der Grundsatz von Art. 779 g ZGB. Die Bezahlung der Heimfallentschädigung erfolgt Zug um Zug gegen Abgabe der Erklärung betreffend Übertragung des Baurechtes an die Baurechtsgeberin zuhanden des Grundbuchamtes.

#### Altlasten

10. Bei einem allfällig erforderlichen Rückbau der heimfallenden Bauwerke (z.B. gemäss Bundesgesetz über den Umweltschutz) hat die Bauberechtigte als Verursacherin für die Kosten der Entsorgung aufzukommen. Die Baurechtsgeberin als Grundeigentümerin hat in diesem Fall das Recht, auf die Bauberechtigte Rückgriff zu nehmen, sollte sich herausstellen, dass Verunreinigungen im Boden vorhanden sind oder Materialien verwendet wurden, die nach den dannzumal geltenden Bestimmungen entsorgt werden müssen.

#### Zweck

11. Die Bauberechtigte darf an den im Baurecht erstellten Gebäuden und Anlagen ohne Zustimmung der Grundeigentümerin keine Veränderungen vornehmen, die Charakter und Zweckbestimmung der Anlagen grundlegend ändern. Über die Aufteilung der Nutzfläche als Wohn- und Geschäftshaus kann die Bauberechtigte entscheiden.

### Übertragbarkeit

12. Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Die Übertragung des Baurechts bedarf der Genehmigung der Baurechtsgeberin. Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn der Erwerber nicht kreditwürdig ist.

### Weitere beschränkte dingliche Rechte

13. Bei der Einräumung von Unterbaurechten darf kein Baurechtszins vereinbart werden, welcher den Baurechtszins pro Quadratmeter des vorliegenden Vertrages übersteigt. Bei Verletzung dieser Verpflichtung steht der Baurechtsgeberin gegenüber der Bauberechtigten eine Konventionalstrafe in der Höhe der entsprechenden Zinsdifferenz zu.

### Vormerkung

14. Die obligatorischen Bestimmungen sind für deren Verbindlichkeit auch für Rechtsnachfolger und sonstige künftige Berechtigte am Baurechtsgrundstück oder an der belasteten Liegenschaft im Grundbuch vorzumerken.

## Weitere Bestimmungen

### Vorkaufsrechte

15. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Bauberechtigten wird aufgehoben. Die Aufhebung ist auf der baurechtsbelasteten Liegenschaft vorzumerken.

Für die Dauer des Baurechtes wird das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin wie folgt geändert:

Massgebend für den Kaufpreis ist grundsätzlich der bei der Ausübung vorliegende öffentlich beurkundete Kaufvertrag, wobei die Höhe des Kaufpreises für die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf den Verkehrswert der dazumaligen aktuellen amtlichen Schätzung limitiert ist, auch wenn ein höheres Kaufangebot vorliegt. Die Limitierung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Baurechtsgeberin ist auf dem Baurechtsgrundstück vorzumerken.

### Pfandrecht

16. Die Bauberechtigte hat den Anspruch der Grundeigentümerin auf den Baurechtszins durch eine Grundpfandverschreibung in Form einer Maximalhypothek in der Höhe des dreifachen jährlichen Baurechtszinses, lastend an 1. Pfandstelle, sicherzustellen.

#### Grundbuchanmeldung

17. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung zur Eintragung des neuen Baurechtes hat innert einem Monat nach vorliegenden der rechtskräftigen Baubewilligung zur Erstellung der neuen Baute zu erfolgen.

Gleichzeitig mit der Eintragung des neuen Baurechtes ist das bestehende Baurecht Grundstück Nr. **xxxx** im Grundbuch zu löschen.

Beim beurkundeten Baurechtsvertrag handelt es sich nicht um ein Fixgeschäft. Nach Ablauf des vereinbarten Verfalltages gerät die säumige Partei ohne Mahnung in Verzug. Bei Verzug ist eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen.

Sollte das neue Baurecht nicht zur Eintragung gelangen, bleibt das bisherige Baurecht bestehen und es kommen sodann die Heimfallbestimmungen zur Anwendung.

### III.

## SCHLUSSBESTIMMUNGEN

#### Kosten und Gebühren

1. Die Kosten dieses Vertrages (Nachtrag und Vorvertrag) und des neuen Baurechtsvertrages gehen zulasten der Baurechtsgeberin, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren dieses Vertrages und des neuen Baurechtsvertrages sowie sämtliche Vermessungs- und Vermarkungskosten sind von der Bauberechtigten zu bezahlen.

#### Einleitung Baubewilligungsverfahren

2. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, unmittelbar nach Vorliegen eines rechtskräftigen Quartier- oder Arealplans die Baueingaben vorzubereiten und die Baubewilligungsverfahren entsprechend dem Etappierungsplan einzuleiten.

#### Genehmigungen

3. Dieses Rechtsgeschäft resp. vorliegender Vertrag (Nachtrag und Vorvertrag) ist zusammen mit allen anderen gleichlautenden Verträgen im Strassengeviert Barblan-/Giacometti-/Rheinstrasse und Myrthenweg vom Gemeinderat der Stadt Chur zu genehmigen.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der definitive Baurechtsvertrag zu seiner Gültigkeit der Genehmigung durch die zuständigen Organe der Stadt Chur bedarf. Für den Fall, dass der Abschluss des neuen Baurechtsvertrages nach Erfüllung der Bedingungen gemäss Ziff. II/Ingress hiervor durch die dafür zuständige Genehmigungsinstanz rechtskräftig abgelehnt

werden sollte, tritt der Heimfall mit den im bisherigen, verlängerten Baurechtsvertrag festgelegten Rechtsfolgen (Entschädigungsregelung) ein. Zudem tritt die Baurechtsgeberin in alle Rechte und Pflichten aus dem dannzumal vorliegenden, rechtskräftigen Quartierplan ein und übernimmt sämtliche mit dem Quartierplanverfahren entstandenen und auf das baurechtsbelastete Grundstück entfallenden Kosten.

Chur, den

Die Baurechtsgeberin  
Stadt Chur

---

---

Die Bauberechtigte

---

---

ENTWURF GRUNDBUCHAMT

# ABSICHTSERKLÄRUNG/RAHMENVEREINBARUNG

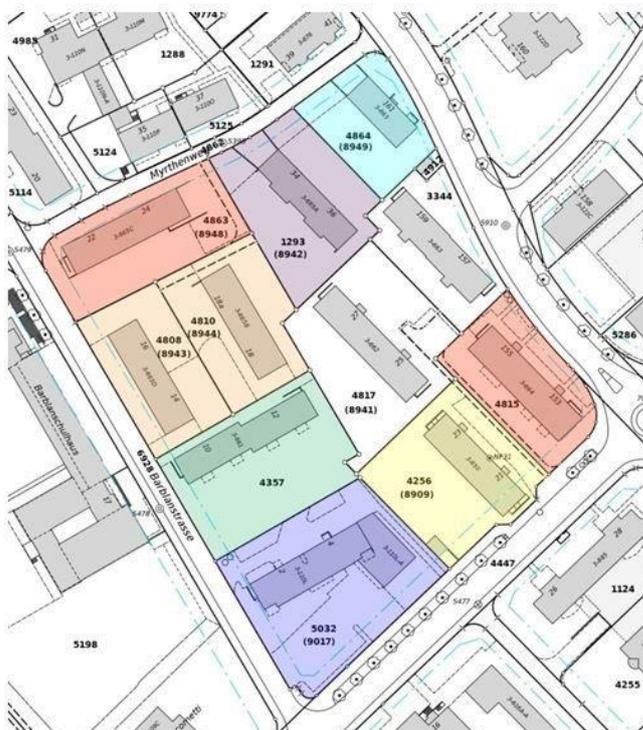
Die nachgenannten Parteien, nämlich:

1. **Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur**
2. **Stiftung Fösowoba**
3. **Neubach AG**
4. **Sennenstein AG**
5. **Wohngenossenschaft Giacomettistrasse 21/23, Chur**
6. **Weibel Immo Chur AG**
7. **Dr.iur. Peter Curdin Conrad**
8. **Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur**
9. **Stadt Chur**

geben die nachfolgende Absichtserklärung ab und schliessen folgende Rahmenvereinbarung im Hinblick auf die Erneuerung des Strassengevierts Myrthenweg / Barblanstrasse / Giacomettistrasse / Rheinstrasse in Chur ab:

## I. Ausgangslage und Zweck der Vereinbarung

- 1 Im Strassengeviert Barblan-, Giacometti-, Rheinstrasse und Myrthenweg in Chur befinden sich 11 Grundstücke in der Wohnzone W4 mit einer Gesamtfläche von 18'155 m<sup>2</sup> und einer AZ von 0,8. Ein Teil dieser Grundstücke gehört der Stadt Chur, welche sie im Baurecht an Private und der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur abgegeben hat. Beteiligt sind folgende Grundstücke, Eigentümer und Baurechtsnehmer:



### Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur

Rheinstrasse 153/155 Eigentum  
Myrthenweg 22/24 Baurecht bis 31.12.2018

### Stiftung Fösowoba

Barblanstrasse 14/16 Baurecht bis 23.03.2019  
Barblanstrasse 18/18A Baurecht bis 23.03.2019

### Neubach AG

Barblanstrasse 10/12 Eigentum

### Sennenstein AG

Barblanstrasse 2/4 Baurecht bis 30.06.2060

### WBG Giacomettistrasse

Giacomettistrasse 21/23 Baurecht bis 30.09.2019

### Weibel AG Chur

Myrthenweg 34/36 Baurecht bis 31.12.2018

### Conrad Peter Curdin

Rheinstrasse 161 Baurecht bis 31.12.2018

Nr. 4817 WSC Giacomettistrasse 25/27 Baurecht  
Nr. 4912 IBC - - Eigentum  
Nr. 3344 WSC Rheinstrasse 157/159 Eigentum

Grundstück	Eigentümer/Baurechtsnehmer	Fläche
4863	Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen	1632 m <sup>2</sup>
1293	Weibel Immo Chur AG	1730 m <sup>2</sup>
4864	Dr. Peter Curdin Conrad	1066 m <sup>2</sup>
4808	Stiftung Fösowoba	1326 m <sup>2</sup>
4810	Stiftung Fösowoba	1443 m <sup>2</sup>
4357	Neubach AG	1975 m <sup>2</sup>
4817	Wohnbaugenossenschaft Stadt Chur	2067 m <sup>2</sup>
3344	Wohnbaugenossenschaft Stadt Chur	1165 m <sup>2</sup>
5032	Sennenstein AG	2586 m <sup>2</sup>
4256	WBG Giacomettistrasse	1784 m <sup>2</sup>
4815	Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen	1381 m <sup>2</sup>

- 2 Die auf den vorgenannten Grundstücken erstellten Bauten stammen teilweise aus den 1960er Jahren und sind renovations- bzw. sanierungsbedürftig. Im fraglichen Quartier wird günstiger Wohnraum angeboten. Das Quartier weist eine ungenügende bauliche Ausnutzung auf. Die Stadt Chur strebt in diesem Gebiet eine bauliche Erneuerung und Neugestaltung des Quartiers an. Angesichts dessen haben die eingangs aufgeführten Parteien gemäss Ziff. 1-7 gegenüber der Stadt Chur ihre Absicht erklärt, eine bauliche Erneuerung und Neugestaltung des Quartiers auf ihre Kosten zu realisieren. Dieses Ziel verfolgen die Parteien gemäss Ziff. 1-7 nach wie vor. Geplant ist eine bessere Ausnutzung des Bodens (Landumlegung, bauliche Verdichtung), damit inskünftig mehr günstiger Wohnraum angeboten werden kann und die grossen finanziellen Investitionen (von schätzungsweise 80 Mio. Franken) auch langfristig amortisiert werden können. Angesichts des Planungsaufwandes und der grossen Investitionen, welche mit der Planung, dem Abbruch der bestehenden Wohnbauten und der Neuerstellung derselben verbunden sind, wird im Interesse der Planungssicherheit (parallel zur Planung der Quartiererneuerung) der Abschluss neuer Baurechtsverträge angestrebt. Angesichts des Umstandes, dass die Baurechtsdauer der meisten Baurechtsverträge per Ende 2018 auslief, hat der Stadtrat Chur die bestehenden Baurechtsverträge zu den bisherigen Bedingungen für die Dauer bis 31. Dezember 2020 verlängert.

- 3 Damit das skizzierte Vorhaben realisiert werden kann, müssen die raumplanerischen Voraussetzungen für die Neugestaltung des Quartiers geschaffen werden. Angesichts dessen sind die Parteien gemäss Ziff. 1-7 übereingekommen, im Sinne einer Minimallösung einen Quartierplan auf der Basis der jetzt geltenden Nutzungsordnung zu erarbeiten. Konkret wird der Erlass eines privaten Quartierplans unter Beanspruchung des höchstmöglichen Ausnützungsbonus angestrebt. Parallel dazu soll – unter Einbezug der Hochbaudienste der Stadt Chur – eine mögliche Aufzonung des Areals durch Revision von Art. 88a BauG geprüft werden.
- 4 Die Planung der Erneuerung der fraglichen Siedlung ist mit grossem Aufwand und daher mit hohen Kosten verbunden. Angesichts dessen besteht seitens aller Beteiligten das Bedürfnis, vor Beginn mit den Planungsarbeiten im Rahmen dieser Grundsatzvereinbarung die Absicht zu dokumentieren, gemeinsam die Siedlungserneuerung anzugehen und einige Eckpunkte der Zusammenarbeit sowie das weitere Vorgehen festzulegen. Damit soll für alle Beteiligten ein genügendes Mass an Planungssicherheit erreicht werden.

## **II. Absichtserklärung und Grundsatzvereinbarung**

- 5 Die eingangs aufgeführten Parteien als Grundeigentümer, Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer beabsichtigen, gemeinsam die bauliche Erneuerung und Neugestaltung des Strassengevierts Barblan-, Giacometti-, Rheinstrasse und Myrthenweg zu planen und zu realisieren. Angesichts der Grösse der Siedlung und des unterschiedlichen baulichen Zustandes der Wohnbauten ist eine etappenweise Realisierung der Siedlungserneuerung innerhalb eines Zeitraums von schätzungsweise 10 Jahren ab dem Jahr 2021 gemäss Ziff. 7 hiernach beabsichtigt.
- 6 Im Hinblick auf die Erarbeitung des privaten Quartierplans legen die Parteien gemäss Ziff. 1-9 im Rahmen einer separaten Planungsvereinbarung u.a. die Planungsziele fest, regeln den Ablauf der Planung und definieren die anzustrebende Siedlungsqualität. Im Übrigen sichern sich die genannten Parteien Unterstützung je im Rahmen ihrer Möglichkeiten gegenseitig zu.
- 7 Bevor die Parteien gemäss Ziff. 1-7 die Planungsarbeiten in Angriff nehmen, werden Vorverträge über den Abschluss neuer Baurechtsverträge für die Dauer von 60 Jahren mit Option auf Verlängerung um 20 Jahre abgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind die Neubach AG als Eigentümerin von Grundstück Nr. 4357, die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur als Eigentümerin von Grundstück Nr. 4815 und

die Sennenstein AG bezüglich des Grundstückes Nr. 5032, weil die Dauer des entsprechenden Baurechts erst im Jahre 2060 abläuft. Ein Mustervorvertrag wird durch den Stadtrat dem Gemeinderat von Chur noch in diesem Jahr zur Genehmigung vorgelegt. Sobald der rechtskräftige Beschluss des Gemeinderates vorliegt, schliessen die Stadt Chur und die Baurechtsnehmer die entsprechenden Vorverträge ab. Der neue Baurechtsvertrag ist innert einem Jahr nach Erfüllung der vorerwähnten Bedingungen (Quartierplan und Etappierungsplan) und unter Vorbehalt der Genehmigung desselben durch die dafür zuständige Instanz zu unterzeichnen (Beurkundung). Die Parteien gemäss Ziff. 1-7 verpflichten sich, unmittelbar nach Vorliegen der Genehmigung des Mustervorvertrages durch den Gemeinderat ein Quartierplanverfahren einzuleiten und die entsprechenden Planungsarbeiten innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren abzuschliessen, dh. dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Weiter verpflichten sich die Parteien gemäss Ziff. 1-7, unmittelbar nach Vorliegen eines rechtskräftigen Quartierplan die Baueingaben vorzubereiten und die Baubewilligungsverfahren entsprechend dem auf 5 Jahre seit Vorliegen des rechtskräftigen Quartierplans ausgerichteten Etappierungsplans einzuleiten.

- 8 Die Stadt Chur als Baurechtsgeberin verlängert die Ende 2020 auslaufenden Baurechte um 5 Jahre bis 31. Dezember 2025 zu den gleichen Bedingungen, wie sie bisher galten. Die Stadt Chur verpflichtet sich zum Abschluss der entsprechenden Verlängerungsvereinbarungen mit den Baurechtsnehmern bis 30. November 2020.

Vor Ablauf der um 5 Jahre verlängerten bisherigen Baurechtsverträge steht den Baurechtsnehmern das Recht zu, von der Stadt Chur einseitig eine weitere Verlängerung derselben für jene Grundstücke zu verlangen, welche gemäss dem Etappierungsplan erst nach Ende 2025 überbaut werden. Die Dauer der Verlängerung hat in Abstimmung mit dem Etappierungsplan zu erfolgen.

- 9 Die neuen Baurechtsverträge, welche aufgrund der durch den Gemeinderat genehmigten Mustervorvertrages abgeschlossen werden, gelten ab dem Zeitpunkt des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Überbauung der einzelnen Baurechtsgrundstücke. Vom Zeitpunkt des Abschlusses des neuen Baurechtsvertrages bis zur Bezugsbereitschaft hat die Bauberechtigte einen Baurechtszins in Höhe der Hälfte des nach dem neuen Baurechtsvertrag geschuldeten Baurechtszins zu entrichten.

- 10 Der ab Bezug der Neubauten geltende neue Baurechtszins wird anhand des sog. Basler Modells ermittelt. Bei der Festlegung desselben ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Erneuerungsinvestitionen der Baurechtsnehmer in die Wohnbauten bis dato nicht bzw. nur teilweise amortisiert worden sind. Der Restwert der seinerzeit im Baurecht erstellten Gebäude wird durch die Stadt Chur durch eine angemessene Entschädigung abgegolten.
- 11 Die Baurechtsnehmer verzichten bis zum Abschluss der neuen Baurechtsverträge auf wertvermehrende Investitionen in die heute bestehenden Baurechtsobjekte.
- 12 Sollte die Quartiererneuerung nicht im Sinne der vorstehenden Absichtserklärung realisiert werden und sollten die Baurechtsnehmer die Absicht bekunden, ihre Objekte zu veräussern, dann steht der Stadt Chur als Baurechtsgeberin das Vorrecht auf käuflichen Erwerb der fraglichen Bauten zu den Bedingungen gemäss den dannzumal gültigen Baurechtsverträgen zu.

### **III. Finanzielle Beteiligung der Vertragsparteien, Kostenregelung**

- 13 Die bauliche Erneuerung des Quartiers wird durch die Eigentümer der Wohnbauten bzw. durch die Baurechtsnehmer und somit auf privater Basis finanziert.
- 14 Die sich aus der Umsetzung dieser Vereinbarung ergebenden Kosten werden durch die Vertragsparteien wie folgt übernommen:
  - a) Sämtliche Kosten der Areal- oder Quartierplanung (Kosten Richtkonzept, Erarbeitung Areal- oder Quartierplan und Umsetzung desselben) sowie jene der Rechtsberatung werden zu 45% durch die Stadt Chur einerseits und zu 55% durch die Parteien gemäss Ziff. 1-7 andererseits getragen. Die Aufteilung der Kosten unter den Parteien gemäss Ziff. 1-7 erfolgt im Verhältnis der Grundstücksflächen.
  - b) Die übrigen Kosten sowie die mit der Verlängerung der Baurechte sowie dem Abschluss neuer Baurechtsverträge zusammenhängenden Kosten (Notariats- und Grundbuchgebühren) gehen je zur Hälfte zu Lasten der Stadt Chur einerseits und zu Lasten der Parteien gemäss Ziff. 1-7 andererseits. Nicht beteiligen an diesen Kosten müssen sich die Neubach AG, die Sennenstein AG und die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur bezüglich des Grundstückes Nr. 4815.

Die IBC Energie Wasser Chur ist von jeder Kostenbeteiligung befreit.

Die Vertragsparteien richten ein gemeinsames Bankkonto für die Bestreitung der anfallenden Kosten ein, auf welches die Parteien die durch sie zu leistenden Akontozahlungen einbezahlen.

## Die Vertragsparteien

Grundstück 4863, Baurechtsgrundstück 8948

Grundstück 4815

Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur

Chur, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jürg Tobler

\_\_\_\_\_  
Markus Plüss

Grundstück 4808, Baurechtsgrundstück 8943

Grundstück 4810, Baurechtsgrundstück 8944

Stiftung für Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Chur, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Peter Hoffmann

\_\_\_\_\_  
Marco Lüscher

Grundstück 4357

Neubach AG

Chur, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marco Lüscher

\_\_\_\_\_  
Luzi Willi

Grundstück 5032, Baurechtsgrundstück 9017  
Sennenstein AG

Chur, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Peter Hoffmann

\_\_\_\_\_  
Marco Lütscher

Grundstück 4256, Baurechtsgrundstück 8909  
Wohngenossenschaft Giacomettistrasse 21/23, Chur

Chur, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Marina Savio

\_\_\_\_\_  
Beat Bardill

Grundstück 1293, Baurechtsgrundstück 8942  
Weibel Immo Chur AG

Chur, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Benno Hogg

Grundstück 4864, Baurechtsgrundstück 8949  
Dr. iur. Peter Curdin Conrad

Chur, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dr. iur. Peter Curdin Conrad

Grundstück 4817, Baurechtsgrundstück 8941  
Grundstück 3344  
Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur

Chur, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Urs Marti

\_\_\_\_\_  
Christopher Richter

Stadt Chur

Chur, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_