



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 6/2007

631.20.40

Quartierplangebiet Segantini-/Güterstrasse; Landabgabe im Baurecht

Antrag

Der Stadtrat wird ermächtigt, die Parzelle Nr. 11158 im Quartierplangebiet Segantini-/Güterstrasse im Baurecht abzugeben.

Zusammenfassung

Nach erfolgter Ausschreibung entschied der Stadtrat am 26. Juni 2006, die Baurechtsparzelle Nr. 11158 an die Baugesellschaft Verdi zum Bau von Mietwohnungen zu vergeben.

Das Grundbuchamt verweigerte zunächst den Eintrag des Baurechtsvertrags in das Grundbuch, da dieses von einem höheren Wert des Bodens ausging als der Stadtrat. Am 14. Juli 2006 erfolgte eine Intervention eines nicht berücksichtigten Interessenten, welcher die Ansicht vertrat, das Geschäft falle in die Kompetenz des Gemeinderates. Deshalb wurde das Geschäft zur nochmaligen Abklärung gestoppt. Das kantonale Grundbuchinspektorat bestätigte am 14. August 2006, dass die Vergabe des Baurechts in der Kompetenz des Stadtrates liegt.

Im Oktober wurde mit dem Bau der Einstellhalle begonnen und der Baurechtsvertrag um die 26 Miteigentumsgrundstücke (Parkplätze) ergänzt. Mit der Akontozahlung von Fr. 33'065.-- an die Vorfinanzierung der Einstellhalle durch die Stadt wird nach Ansicht des Grundbuchinspektorats die in Art. 27 lit. e der Stadtverfassung enthaltene Kompetenzlimite von 2 Mio. Franken nun knapp überschritten, weshalb das Geschäft in die Kompetenz des Gemeinderates fällt.



Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Quartierplan

Der Quartierplan „Segantini-/Güterstrasse“ wurde vom Stadtrat am 20. Juni 2005 genehmigt und am 16. Dezember 2005 im Grundbuch angemerkt. Durch die Landumlegung ist die Stadt neu Eigentümerin bzw. Miteigentümerin folgender Grundstücke:

Nr. 11158 =	1'515 m ²	Baufenster für Mehrfamilienhaus
Nr. 11159 =	1'854 m ²	Wiese, Weg und Wald entlang der Plessur
Nr. 11160 =	743 m ²	Geleise
Nr. 11163 =	2'304 m ²	156/1000 Miteigentum an der geplanten unterirdischen Einstellhalle
Nr. 11164 =	443 m ²	Landstreifen entlang der Segantinistrasse
Nr. 11302 =	107 m ²	156/1000 Miteigentum am Parkplatz

Mit der Parzelle Nr. 11158 besitzt die Stadt ein Grundstück, das sich aus mehreren für die Ausnützungsziffer anrechenbaren Grundstücksflächen zusammensetzt. Die total anrechenbare Fläche beträgt 2'820 m².

Einige der am Quartierplan beteiligten Grundeigentümer bilden seit 20. Juni 2006 die einfache Gesellschaft „Segantini-/Güterstrasse“, bestehend aus folgenden Gesellschaftern:

- Einfache Gesellschaft Procura Treuhand AG
- Neustadt AG
- Martin Conrad & Co.
- Baugesellschaft Verdi (einfache Gesellschaft), bestehend aus Zindel AG und Schumacher AG
- Stadt Chur, vertreten durch die Finanz- und Liegenschaftenverwaltung

1.2 Abgabe der Baurechtsparzelle Nr. 11158

Am 3. April 2006 beschloss der Stadtrat, dass die Parzelle Nr. 11158 im Baurecht für Miet- oder Eigentumswohnungen ausgeschrieben werden kann. Die Ausschreibung erfolgte am 5. Mai 2006.



Auf die Publikation haben sich sechs Interessenten beworben. Da sich im Quartierplangebiet ein Überangebot an Eigentumswohnungen abzeichnete, entschied sich der Stadtrat für einen Interessenten, der Mietwohnungen realisieren will. Der Stadtrat vergab am 26. Juni 2006 deshalb die Baurechtsparzelle Nr. 11158 zum Bau von Mietwohnungen an die Baugesellschaft Verdi. Auch ein Angebot an gemeinnützigem Wohnraum (vgl. RB 381) erwog der Stadtrat, doch hielt er dieses im vorliegenden Quartierplangebiet für eher ungeeignet. Hinzu kam, dass die einzige offerierende Wohnbaugenossenschaft Giacometti nur Eigentumswohnungen bauen wollte. Für die Baugesellschaft Verdi (Zindel AG und Schuhmacher AG) sprachen die bestehende Beteiligung am Quartierplan via kantonale Gebäudeversicherung (GVG), das innovative Projekt sowie die wirtschaftliche Bedeutung der beiden Firmen. Mit Schreiben vom 4. Juli 2006 teilte die Finanz- und Liegenschaftenverwaltung der Baugesellschaft Verdi den Entscheid des Stadtrates mit. Der Vollzug ins Grundbuch hätte noch im selben Monat erfolgen können.

Mit der Unterzeichnung des Baurechtsvertrags und dem Vollzug im Grundbuch wären alle Rechte und Pflichten der Stadt gegenüber der einfachen Gesellschaft „Segantini-/Güterstrasse“ an die Baugesellschaft Verdi übergegangen, insbesondere auch die Rückzahlung der geleisteten Akontozahlung von Fr. 33'065.-- an die Vorfinanzierung der noch zu bauenden Einstellhalle.

Aufgrund einer Intervention eines nicht berücksichtigten Interessenten betreffend die Landwertberechnung sowie Einwänden seitens der Grundbuchverwaltung kam es nicht zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrags im Juli 2006.

1.3 Berechnung der finanziellen Tragweite nach Art. 27. lit. e Stadtverfassung

Als Grundlage für den Stadtratsbeschluss vom 26. Juni 2006 berechnete die Finanz- und Liegenschaftenverwaltung den Verkehrswert des Bodens mit $2'820 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 700.--/\text{m}^2$, was zu einer finanziellen Tragweite von Fr. 1'974'000.-- führt.

Die kantonale Schätzungskommission berechnete die anrechenbare Grundfläche von $2'820 \text{ m}^2$ folgendermassen (vgl. Gutachten vom 12. Juli 2006):

Grundstück der Parzelle Nr. 11158	1'515 m ² à Fr. 830.--	=	Fr. 1'257'500.--
Ausnutzungsfläche mit 2/3	1'305 m ² à Fr. 550.--	=	Fr. 717'800.--
Verkehrswert Boden			Fr. 1'975'300.--

In beiden Berechnungen sind 156/1000 an der Gemeinschaftsparzelle Nr. 11163 (Einstellhalle) enthalten.



Das Gutachten der kantonalen Schätzungskommission bestärkte den Stadtrat in seiner Auffassung, dass das Geschäft in seine Kompetenz fällt.

In Abweichung von der städtischen Berechnungsart und jener der kantonalen Schätzungskommission ($m^2 \times \text{Preis}$) vertritt das Grundbuchamt die Ansicht, zur Berechnung der finanziellen Tragweite dürfe nicht der Verkehrswert (da das Land nicht veräussert wird), sondern es müssten die Erträge aus dem Baurechtsvertrag herangezogen werden. Diese Berechnung führt allerdings zu einem deutlich tieferen Wert, wie anhand folgender Rechnung aufgezeigt werden soll. An Baurechtszinsen fliessen der Stadt über die nächsten 80 Jahre folgende Erträge zu:

Jahr 1 - 5, Fr. 56'445.--, Jahr 6 - 10 Fr. 60'208.--, Jahr 11 - 15 Fr. 63'971.--, Jahr 16 - 20 Fr. 67'734.--, Jahr 21 - 25 Fr. 71'497.--, Jahr 26 - 80 Fr. 75'260.--.

Werden diese Erträge über 80 Jahre mit einem Zinssatz von 3.5 % diskontiert, ergibt dies einen Barwert von Fr. 1'805'983.--. Die Abstufung der Baurechtszinserträge über die ersten 25 Jahre erfolgt aufgrund von Art. 2 Abs. 2 der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 382).

Bei der Berechnung der finanziellen Tragweite im Sinne von Art. 27 lit. e Stadtverfassung handelt es sich um eine Grundsatzfrage, die der Stadtrat bezüglich der zukünftigen Praxis gelegentlich mit der GPK erörtern will.

Mit Stadtratsbeschluss vom 19. Juni 2006 wurde die Finanz- und Liegenschaftenverwaltung ermächtigt, fällige Akontozahlungen an die Vorfinanzierung der Einstellhalle zu leisten und diese dem zukünftigen Baurechtsnehmer weiterzubelasten. Am 4. Juli 2006 hat die Stadt der einfachen Gesellschaft „Segantini-/Güterstrasse“ eine Akontozahlung von Fr. 33'065.-- überwiesen.

2. Verzögerung des Geschäfts

2.1 Einwände Grundbuchamt

Das Grundbuchamt verweigerte zunächst den Vollzug des Geschäfts im Grundbuch, da es davon ausging, der Bodenwert liege höher als die dem Stadtratsbeschluss zugrunde liegenden Fr. 1'974'000.--.

Diese abweichende Haltung des Grundbuchamts und die erwähnte Intervention eines Privaten, der ebenfalls von einem bedeutend höheren Landwert ausging, veranlassten den Stadtrat, das Geschäft einstweilen zu stoppen.



2.2 Ursprüngliche Stellungnahme des kantonalen Grundbuchinspektorats

In einer Mail vom 14. August 2006 wies der Grundbuchinspektor des Kantons Graubünden das Grundbuchamt darauf hin, dass es gestützt auf den erwähnten Beschluss des Stadtrates das Baurecht zu beurkunden habe. Dies unter anderem mit folgender Begründung:

„Der Stadtrat geht bezüglich der Baurechtseinräumung von einer finanziellen Tragweite von knapp unter dieser Limite aus, womit er seine Zuständigkeit begründet. Weder die erwähnte Verfassungsbestimmung noch sonst ein Erlass enthalten unseres Wissens konkrete und verbindliche Vorschriften zur Bestimmung der finanziellen Tragweite einer Baurechtseinräumung. Der Exekutive stand demnach bei der Behandlung des Geschäftes ein gewisses Ermessen zu und sie war und ist nicht fix an irgendwelche Verkehrs- oder Vergleichswerte gebunden. Jedenfalls ist die vorgenommene Wertfestlegung nicht offensichtlich falsch oder willkürlich, so dass weder für die Notariatsperson noch für den Grundbuchverwalter eine begründbare Veranlassung zum Einschreiten besteht.“

Aufgrund dieser Auskunft der Aufsichtsinstanz ist erstellt, dass der Vollzug ins Grundbuch rechtens gewesen wäre und hätte erfolgen können.

Mit Mail vom 15. August 2006 teilte das Grundbuchamt der Stadt mit, dass der vom Stadtrat genehmigte Baurechtsvertrag beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden könne. In der gleichen Mail wurde darauf hingewiesen, dass zusammen mit der Einräumung des Baurechts auch Miteigentumsanteile an der noch zu bauenden Einstellhalle, welche mit dem Nachtrag zum Quartierplan begründet wird, veräussert würden.

3. Neue Ausgangslage für den Stadtrat

Am 2. Oktober 2006 wurde im Quartierplangebiet „Segantini-/Güterstrasse“ mit dem Aushub für die Tiefgarage begonnen. Die Baumeisterarbeiten wurden zwei Wochen später, am 16. Oktober 2006, in Angriff genommen. Der Nachtrag zum Quartierplan wurde am 25. Oktober 2006 vollzogen. Mit diesem Eintrag ins Grundbuch und der Begründung von Miteigentum an 26 Einstellplätzen änderte sich auch der Inhalt des Baurechtsvertrags, welcher vom Stadtrat in seinem Beschluss vom 26. Juni 2006 genehmigt wurde.

Die Akontozahlung von Fr. 33'065.-- an die einfache Gesellschaft „Segantini-/Güterstrasse“ zur Vorfinanzierung der Einstellhalle musste nun zwischenzeitlich zum ermittelten Wert des Baurechts von Fr. 1'974'000.-- hinzu gerechnet werden. Aufgrund der durch die Intervention des nicht berücksichtigten Interessenten entstandenen Verzögerung konnte die Vorfinanzierung durch die Stadt nicht bei Unterzeichnung des Baurechtsvertrags im Juli 2006 von der Baurechtsnehmerin zurückgefordert werden.



Gemäss erneuter Beurteilung des kantonalen Grundbuchinspektorats (vgl. Mail vom 20. Dezember 2006) hat sich mit der Eintragung der Miteigentumsanteile an der Einstellhalle für die städtische Parzelle Nr. 11158 die finanzielle Tragweite des Beschlusses des Stadtrates nun allerdings erhöht. Sie liegt neu bei Fr. 2'007'065.-- und somit in der Kompetenz des Gemeinderates:

„Zwischenzeitlich wurden die Bestimmungen des Baurechtsvertrages aber geändert. Zusätzlich zur Baurechtserrichtung, welche für sich allein zur oben beschriebenen Wertfestlegung führte, werden der Baurechtsnehmerin von der Stadt Chur im gleichen Geschäft Miteigentumsgrundstücke verkauft, wofür sich die Stadt von der Baurechtsnehmerin Fr. 33'065.-- bezahlen lässt.

Summa summarum beträgt die finanzielle Tragweite des Geschäfts damit (wenig) mehr als Fr. 2'000'000.--, womit die Zuständigkeit des Stadtrates zur Beschlussfassung nicht mehr gegeben ist und das Geschäft in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates fällt. Die gesamten Umstände des Falles machen die Überschreitung der finanziellen Zuständigkeitslimite des Stadtrates für den Grundbuchverwalter zudem offensichtlich, so dass er, nach allgemein anerkannten Grundsätzen, den Grundbucheintrag zur Baurechtserrichtung und zum gleichzeitigen Kauf ohne Zustimmung des Gemeinderates zu verweigern hat.“

Die Parzelle Nr. 11158 (Haus F) liegt zwischen dem Haus A und dem Haus E entlang der Plessur (vgl. Lageplan). Gegenüber liegen die Häuser B, C und D. Die Häuser B, C und D sind im Bau, Haus A steht bereits.

Es bestehen zurzeit noch folgende Baustellenzugänge auf die Parzellen Nr. 11158:

- Zufahrt über Parzelle Haus E eingeschränkt möglich, solange mit dem Bau des Hauses E nicht begonnen wird.
- Zufahrt über Parzelle Haus B und über die Tiefgarage nur möglich, solange mit den Umgebungsarbeiten nicht begonnen wird.

Je mehr Zeit verstreicht, bis mit dem Bau auf der städtischen Parzelle begonnen werden kann, desto unattraktiver wird das Baurecht bzw. desto teurer wird das Erstellen des Wohnhauses F. Ab Baubeginn Herbst 2007 wird die Erschliessung der Parzelle nur noch mit einem sehr hohen Aufwand möglich sein.

Die Abgabe der Baurechtsparzelle respektive der Vollzug im Grundbuch sollte nun möglichst rasch vollzogen werden können. Der Stadtrat hat der Baugesellschaft Verdi die Parzelle Nr. 11158 zu einem Zeitpunkt zugesprochen, in welchem das Geschäft noch in seine Kompetenz fiel. Das Geschäft ist aufgrund zeitlicher Verzögerung mittlerweile wie beschrie-



ben in den Kompetenzbereich des Gemeinderates gelangt, doch erachtet sich der Stadtrat bezüglich Vergabe des Baurechts als gebunden, eine Vergabe an einen anderen Interessenten verstiesse gegen Treu und Glauben.

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

Chur, 12. Februar 2007

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Botschaft zur Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur (Nr. 42/2003)
- Quartierplanbestimmungen Segantini-/ Güterstrasse
- Nachtrag Quartierplanbestimmungen
- Stadtratsbeschluss vom 3. April 2006
- Stadtratsbeschluss vom 19. Juni 2006
- Stadtratsbeschluss vom 26. Juni 2006
- 1. Baurechtsvertrag vom 26. Juni 2006
- Schätzungsgutachten, Kantonale Schätzungskommission 1
- Lageplan der städtischen Parzelle Nr. 11158
- Stellungnahme Grundbuchinspektorat (Mail vom 14. August 2006)
- Stellungnahme Grundbuchinspektorat (Mail vom 20. Dezember 2006)