Stadt Chur

**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

Nr. 35/2006 631.20.40

Quartierplangebiet „Böschengut 2"; Abgabe von Land im Baurecht/Verkauf, 2. Etappe

Antrag

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Grundstücke Nr. 11086 bis 11098 des Quartierplangebietes „Böschengut 2" im Baurecht abzutreten.

2. Die Grundstücke Nr. 11082 bis 11085 können wahlweise im Baurecht abgegeben oder verkauft werden.

Zusammenfassung

Am 18. November 2004 hat der Gemeinderat den Quartierplan „Böschengut 2" (Botschaft Nr. 33/2004) zur Kenntnis genommen und den Stadtrat ermächtigt, eine erste Etappe an Grundstücken im Baurecht abzutreten oder zu verkaufen. Das Erschliessungsprojekt „Böschengut 2" wurde vom Gemeinderat am 10. März 2005 genehmigt und dafür ein Kredit von Fr. 1.264 Mio. bewilligt (Botschaft Nr. 4/2005).

Die Nachfrage nach Grundstücken im Böschengut ist nach wie vor gross, so dass die Erschliessung der 2. Etappe angegangen werden kann. Ein durchgehender Ausbau der Böschenstrasse ist dazu nicht notwendig, vielmehr müssen die untere und obere Böschenstrasse vorerst nur um wenige Meter verlängert und zusätzlich zwei Quartierstrassen neu erstellt werden.

Bericht

1. Ausgangslage

Am 20. November 2003 nahm der Gemeinderat von den Grundsätzen des Stadtrates betreffend Boden- und Liegenschaftenpolitik Kenntnis (Botschaft Nr. 42/2003). Er beschloss unter anderem, im unteren Böschengut ab Parzelle Nr. 2730 angrenzend an die bestehende Überbauung nach Vorliegen eines Quartierplans eine weitere Teilfläche für den Bau von Einfamilienhäusern freizugeben.

Am 18. November 2004 nahm der Gemeinderat den Quartierplan „Böschengut 2" zur Kenntnis (Botschaft Nr. 33/2004) und ermächtigte den Stadtrat, die Grundstücke Nr. 11099 bis 11107 im Baurecht abzutreten und die Grundstücke Nr. 11149 und 11150 zu verkaufen. Am 10. März 2005 schliesslich genehmigte der Gemeinderat das Erschliessungsprojekt „Böschengut 2" und bewilligte dafür einen Kredit von Fr. 1.264 Mio.

Die erfreuliche Nachfrage nach Grundstücken im Böschengut führte dazu, dass die in der 1. Etappe erschlossenen Parzellen grösstenteils im Baurecht abgegeben werden konnten. Bei den beiden zum Verkauf vorgesehenen Parzellen konnte die eine verkauft und die andere im Baurecht abgegeben werden.

Die Nachfrage nach Grundstücken im Böschengut ist nach wie vor ungebremst. Für verschiedene Interessenten kam ein Grundstück in der ersten Etappe gar nicht in Frage, teils, weil ihnen ein späterer Baubeginn besser entsprach, teils, weil Lage und Aussicht dieser Grundstücke in der 2. Etappe als schöner taxiert werden.

2. Quartierplan „Böschengut 2"

2.1 Charakteristik und Vorgeschichte des „Böschengutes 2"

Das Quartierplangebiet umfasst 22 kleinere und vier grössere Grundstücke. Die Parzellen der oberen, lockeren Bebauung messen zwischen 733 und 879 m^2, die Grundstücke in verdichteter Bauweise 465 – 583 m^2. Die Bauten der unteren vier Reihen sind abwechselnd horizontal und vertikal ausgerichtet. Die Erschliessung erfolgt über drei Quartierstrassen. Die talseitig der Quartierstrassen liegenden Bauten werden von oben, die bergseitig liegenden von unten erschlossen.

In der Botschaft Nr. 33/2004 vom 25. Oktober 2004 wurden die allgemeinen Bestimmungen, die Charakteristik und Nutzung, die Erschliessung sowie die Vorgeschichte der Überbauung ausführlich aufgezeigt.

2.2 1. Bauetappe - Stand Ende August 2006

In der 1. Etappe wurden im Jahre 2004 die Grundstücke Nr. 11099 bis 11107 zur Überbauung freigegeben und die notwendige Erschliessung über den Neubau des Sapünwegs sichergestellt. Folgende Parzellen sind zur Zeit noch nicht definitiv im Baurecht abgegeben: Parzelle Nr. 11103, Parzelle Nr. 11104 und Parzelle Nr. 11107.

Infolge der gegebenen Terrain- und Strassenhöhe und aus gestalterischen sowie funktionalen Überlegungen beabsichtigt die Stadt, das Baufenster der Parzelle Nr. 11107 um ca. 3 m in Richtung Norden zu verschieben. Baurechtsnehmende haben somit die Möglichkeit, zwischen zwei Standorten der nordseitigen Parzellenmauer zu wählen. Für die Nachbarsparzellen entstehen dadurch keine Nachteile. Dieses Vorhaben bedingt jedoch eine Quartierplanänderung, welche die Zustimmung aller Baurechtsnehmenden dieser Etappe voraussetzt. Die entsprechenden Formalitäten wurden von der Finanz- und Liegenschaftenverwaltung bereits in die Wege geleitet.

2.3 Etappierung der 2. Tranche

Für die Umsetzung der zweiten Etappe muss die Böschenstrasse nicht durchgehend realisiert werden. Es müssen lediglich die untere und obere Böschenstrasse um wenige Meter verlängert sowie zwei Quartierstrassen, der Fondeiweg und eine Stichstrasse zur Böschenstrasse, neu erstellt werden. Die Querschnitte der Erschliessungsstrassen entsprechen dem bereits erstellten Sapünweg mit einer Breite von 4.50 m.

Die Grundstücke Nr. 11082 bis 11085 werden über die Bondastrasse/Böschenstrasse erschlossen. Dafür wird die zum heutigen Zeitpunkt noch einspurige Böschenstrasse von der Bondastrasse her kommend bis zum Grundstück Nr. 11085 verlängert. Durch dieses Vorgehen werden zwei Ziele erreicht: Einerseits wird der Verkehr aus dem Bondaquartier nicht über die Böschenstrasse – Kirchgasse – Masanserstrasse geführt, da die Böschenstrasse noch nicht durchgehend ist, und andererseits können die vier obersten Grundstücke erschlossen und freigegeben werden.

Die Stadt wird auch bei dieser Etappe für die hangseitige Stützmauer – welche für die Überbauung der Parzellen Nr. 11082 bis 11092 zwingend erforderlich ist – Vorinvestitionen tätigen. Bei der ersten Etappe hat sich dieses Vorgehen bewährt.

Vorinvestitionen muss die Stadt allenfalls auch leisten, wenn bei der Landabgabe zwischen den Grundstücken „Lücken" entstehen. Gemäss den Quartierplanbestimmungen (Art. 26/3) ist die Stadt beizuziehen, wenn erst einzelne Parzellen bebaut werden. Sie übernimmt in diesem Falle die Hälfte der Baukosten für die seitlichen Mauern und verrechnet sie bei der Landabgabe an die Eigentümerin bzw. den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks weiter.

3. Kosten

Mit Beschluss vom 10. März 2005 hat der Gemeinderat die Gesamtkosten für die Erschliessung des Gebiets Böschengut von Fr. 1.264 Mio. freigegeben (Botschaft Nr. 4/2005); nach aktuellem Kenntnisstand können diese eingehalten werden.

Die hangseitige Betonmauer samt Zaun entlang der Parzellen Nr. 11082 bis 11092 wird als Vorinvestition von der Stadt erstellt. Die Kosten betragen Fr. 400'000.-- (Länge 210 m, mittlere Höhe 3 m)

4. Verkauf und Landabgabe im Baurecht

Die Bodenpreise im Böschengut bewegen sich auf hohem Niveau. Der Marktwert eines baureif erschlossenen und parzellierten Grundstücks liegt auf Grund einer Schätzung der kantonalen Schätzungskommission bei Fr. 950.--/m^2. Aus Kostengründen ist für Bauinteressenten das Baurecht oft die einzige Möglichkeit, ein Wohnhaus zu erstellen. Die Landabgabe im Baurecht bringt der Stadt zudem den Vorteil, dass ihr Grundbesitz bei gleichzeitiger Nutzung und einem regelmässigen Ertrag erhalten bleibt und sie in der Lage ist, Land zu preislich annehmbaren Bedingungen anzubieten.

Die sich am Rande des Quartierplangebiets befindenden Parzellen Nr. 11082 bis 11085 können allenfalls verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Aus diesem Grunde wurden diese vier Grundstücke grösser ausgelegt.

Um unterschiedlichen Einkommensverhältnissen Rechnung zu tragen, sollte auch der Verkauf nicht ausser Acht gelassen werden. Beim Kauf von Bauland im Oberen Böschengut kommt ein Eigenheim, je nach Grundstücksgrösse und Ausbaustandard, auf rund 1.5 bis 2 Mio. Franken zu stehen. Es ist für die Stadt wichtig, guten Steuerzahlenden entsprechende Grundstücke anbieten zu können.

4.1 Landabgabe im Baurecht

Die Kosten für den Bau der Böschenstrasse und der Quartierstrasse werden nicht separat als Perimeterbeiträge erhoben; sie sind im Bodenwert von Fr. 950.--/m^2 enthalten. Dies wurde schon bei der Landabgabe im Quartierplangebiet „Unteres Böschengut" sowie bei der 1. Etappe „Böschengut 2" so gehandhabt.

Würden die Kosten auf die Baurechtsnehmenden überwälzt, müsste deren Eigenleistung bei der Baurechtszinsberechnung entsprechend berücksichtigt werden. Dies dürfte vor allem bei den periodischen Zinsanpassungen zu Diskussionen führen. Dieselbe Überlegung wurde auch schon bei der Landabgabe eines Baurechtsgrundstücks an der Rossbodenstrasse gemacht. Die Kosten für die Verlegung des Mühlbachs wurden von der Stadt getragen. Für die Berechnung des Baurechtszinses ist der Bodenwert des unbelasteten, baureif erschlossenen Grundstücks massgebend.

4.1.1 Baurechtsvertrag

Die Bestimmungen zum Baurechtsvertrag, welche in der Botschaft Nr. 33/2004 vom 25. Oktober 2004 aufgeführt sind, gelten nach wie vor.

4.2 Kaufvertrag für die Grundstücke Nr. 11082 - 11085

Bei einem allfälligen Verkauf setzt sich der Preis aus dem Landwert zuzüglich dem Anteil an den Quartierplan- und Projektierungskosten zusammen. Die Käufer verpflichten sich, die geplanten Gebäude und Anlagen nach den Vorgaben und Plänen des Quartierplans „Böschengut 2" zu erstellen.

5. Weiteres Vorgehen

Die Baurechtsgrundstücke der 2. Bauetappe sowie diejenigen, welche wahlweise zum Verkauf oder im Baurecht stehen, werden öffentlich ausgeschrieben. Gleichzeitig werden Interessenten, die sich bereits gemeldet haben, über die Ausschreibung informiert. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach den in der Botschaft zur „Boden- und Liegenschaftenpolitik" enthaltenen Kriterien (Nr. 42/2003, Ziff. 5.2.3).

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

Chur, 28. August 2006

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Christian Boner Markus Frauenfelder

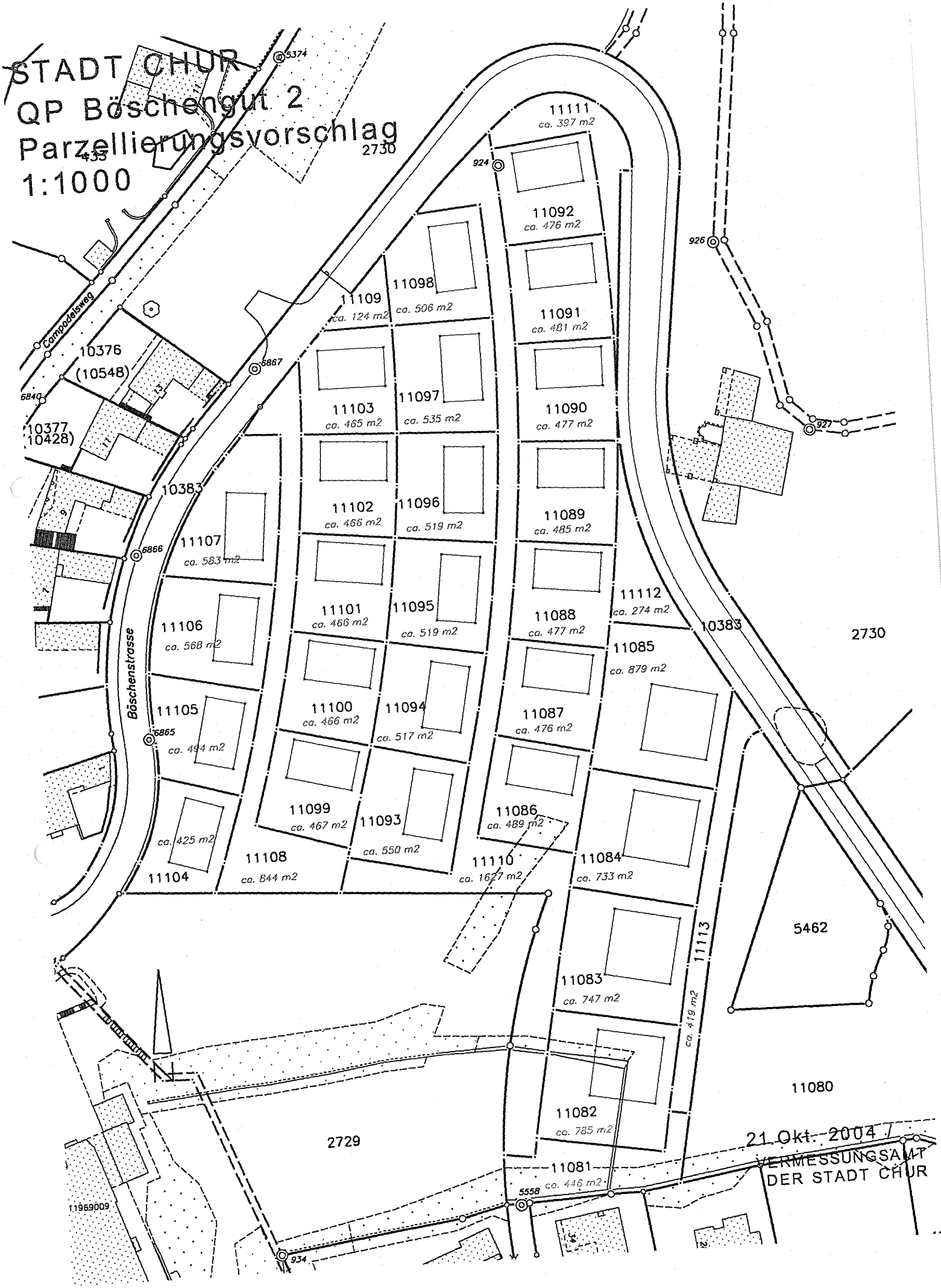
Anhang

- Parzellierungsvorschlag

Aktenauflage

- Böschenstrasse, Erschliessung und Überbauung Böschengut 2, 1. Etappe, Botschaft Nr. 4/2005
- Abgabe im Baurecht und Verkauf von Land im Böschengut, Botschaft Nr. 33/2004
- Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur, Botschaft Nr. 42/2003 und Beschluss Gemeinderat vom 20. November 2003
- Böschenstrasse; Erschliessung, Botschaft Nr. 7/2002
- Baurechtsvertrag
- Baurechtszinsberechnungen
- Kaufvertrag
- Quartierplanbestimmungen
- Pläne V2 bis V6 und nV1 bis nV4
- Kurzbeschrieb / Charakteristik - Materialisierung
- Mutation Nr. 8630
- Übersichtsplan 1:500, Böschenstrasse / Fondeiweg
- Normalprofil 1: 20, Fondeiweg / Stichstrasse

STADT CHUR
QP Böschengut 2
Parzellierungsvorschlag
1:1000



21 Okt. 2004
VERMESSUNGSAMT
DER STADT CHUR