



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 38/2003

L2.1.3

Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Chur, dem Kanton Graubünden und der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Antrag

Der Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Chur, dem Kanton Graubünden und der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) wird genehmigt.

Zusammenfassung

Im vorliegenden Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag geht es in erster Linie um die Entflechtung von gegenseitigen Baurechtsverhältnissen. Die Stadt Chur ist einerseits Baurechtsnehmerin für das Stadttheater und andererseits Baurechtsgeberin für den kantonalen Werkhof an der Ringstrasse.

Gleichzeitig mit dem Tausch dieser Grundstücke tritt die Stadt dem Kanton Graubünden verschiedene Parzellen (Wege, Strassen und einen Parkplatz) in der Umgebung der zukünftigen Kantonsschule ab. Im Gegenzug erhält sie die Turnerwiese zu Eigentum sowie das Recht, den Parkplatz vor dem Stadttheater aufzuheben und umzugestalten. Als Ersatz für die Parkplätze räumt die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) dem Kanton Graubünden im 3. Untergeschoss des Parkhauses „Obere Quader“ ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht an 40 Parkplätzen von 06.00 – 20.00 Uhr (Montag – Freitag) ein. Die Stadt hat der WSC für die Parkplätze den jeweils gültigen Mietzins für Festparkplätze zu bezahlen.

Mit Beschluss vom 2. September 2003 hat die Regierung des Kantons Graubünden dem Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag zugestimmt.



Bericht

1. Ausgangslage

Die Werkhöfe für den Unterhalt der Nationalstrassen liegen - mit Ausnahme desjenigen von Chur - auf kantonseigenem Boden. Der Werkhof in Chur, der auf Baurechtsboden der Stadt an der Ringstrasse steht, stellt ein Unikum dar. Seitens des Bundesamtes für Verkehr wurde vor längerer Zeit angeregt, dass der Kanton das Grundstück erwerben sollte. Um diesen Kauf zu tätigen, hat der Bund deshalb dem Kanton einen namhaften Beitrag in Aussicht gestellt.

Demgegenüber ist die Stadt Baurechtsnehmerin des Kantons Graubünden für das Areal des Stadttheaters.

Der Kanton Graubünden hat für die städtische Parzelle an der Ringstrasse derzeit pro Jahr Fr. 50'164.-- an Baurechtszinsen zu entrichten. Ihrerseits hat die Stadt für das Stadttheater pro Jahr Fr. 40'000.-- zu bezahlen. Beide Baurechtszinsen werden periodisch an die Landpreise angepasst, wobei davon auszugehen ist, dass die Werte in der Innenstadt rascher ansteigen als diejenigen an der Ringstrasse.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die gegenseitigen Baurechte entflochten und die Grundstücke ins jeweilige Eigentum überführt werden sollten.

Gleichzeitig mit dem Tausch wird der Stadt das Recht eingeräumt, den Parkplatz vor dem Stadttheater in einen öffentlichen „Naherholungsraum“ umzugestalten. Das Gebiet der heutigen „Oberen Quader“ befindet sich an einer städtebaulich sehr interessanten und attraktiven Lage. Mit dem Angebot von 440 Parkplätzen, dem neuen Einkaufszentrum sowie weiteren Geschäften, Dienstleistungsbetrieben, Stadtwohnungen und dem geplanten Geschäfts- und Verwaltungsneubau Untertor entsteht eine wesentliche Ergänzung am östlichen Rand der Innenstadt. Das Gelände vor dem Stadttheater / Grossratsgebäude war Teil des öffentlichen Projektwettbewerbs Medienzentrum SRG / Stadthaus. Die Umgebung wurde bewusst einbezogen, damit sie einheitlich und grosszügig gestaltet und aufgewertet werden kann.

2. Wert der Tauschobjekte und Nutzungsabtretungen

2.1 Vorbemerkungen

Das Geschäft stand für den Stadtrat unter den Zielsetzungen, dass der Abtausch der Grundstücke und die gegenseitige Einräumung von Dienstbarkeiten entschädigungslos er-



folgen und die Handlungsfreiheit für beide Parteien erhöht werden kann. Die Grundstücke wurden von der kantonalen Schätzungskommission nach den üblichen Kriterien bewertet.

Die Zustimmung des Gemeinderates ist deshalb erforderlich, weil der Wert der städtischen Abtretung gestützt auf Art. 13 Ziff. 12 in Verbindung mit Art. 4 Ziff. 5 Stadtverfassung in die Kompetenz des Gemeinderates fällt.

2.2 Abtretung Stadt

Grundstücke

5098	Ringstrasse 11	5'972 m ²	Fr. 420.--	Fr. 2'508'240.--
2671	Asylstrasse	181 m ²	Fr. 150.--	Fr. 27'150.--
2674	Wegstück ab der St. Luzistrasse	123 m ²	Fr. 150.--	Fr. 18'450.--
2802	Fortsetzung Münzweg/Steiner-Schule	308 m ²	Fr. 150.--	Fr. 46'200.--
2804	Parkplatz Münzmühle	903 m ²	Fr. 210.--	Fr. 189'630.--
2807	Münzweg	535 m ²	Fr. 150.--	Fr. 80'250.--

Nutzungsrecht

40 Parkplätze Einstellhalle „Obere Quader“

Jahresertrag: 40 x Fr. 150.-- x 12 Monate = Fr. 72'000.--

Kapitalisierungssatz: 5 %

Ertragswert

Fr. 1'440'000.--

Total

Fr. 4'309'920.--

2.3 Abtretung Kanton Graubünden

Grundstücke

5058	Zwischenbau Zeughausstrasse	145 m ²	Fr. 1'600.--	Fr. 232'000.--
5059	Stadttheater	1'074 m ²	Fr. 2'600.--	Fr. 2'792'400.--
65	Turnerwiese	9'034 m ²	Fr. 40.--	Fr. 361'360.--

Nutzungsrecht

35 Parkplätze Vorplatz Stadttheater

Jahresertrag: 35 x Fr. 110.-- x 12 Monate = Fr. 46'200.--

Kapitalisierungssatz: 5 %

Ertragswert

Fr. 924'000.--

Total

Fr. 4'309'760.--



Die Tauschobjekte und Nutzungsabtretungen sind gleichwertig. Darum hat keine Partei der anderen eine Aufzahlung zu leisten.

3. Einräumung von Rechten

3.1 Näherbaurecht

Der ursprünglich geplante eingeschossige Anbau an das Theatergebäude ist zwar derzeit kein Thema mehr. Der Kanton Graubünden räumt der Stadt dennoch das Näherbaurecht ein, falls der „Wintergarten“ zu einem späteren Zeitpunkt doch noch realisiert werden sollte.

Der mögliche zukünftige Anbau an das Theatergebäude darf auf einer Länge von 27.70 m näher als der gesetzliche Grenzabstand an die gemeinsame Grenze gebaut werden.

3.2 Fuss- und Fahrwegrecht

Der Münzweg, die Fortsetzung des Münzweges und der Parkplatz Münzmühle schliessen das Schwimmbad Sand auf zwei Seiten ein. Für Anlieferungen und Unterhaltsarbeiten müssen die abgetretenen Grundstücke auch nach dem Tausch betreten und befahren werden können. Der Stadt werden daher der uneingeschränkte Zugang und die Zufahrt eingeräumt.

3.3 Nutzungsrecht am Vorplatz Stadttheater

Der Stadt wird das Recht eingeräumt, den Parkplatz vor dem Stadttheater als öffentliche Parkanlage zu gestalten sowie dauernd und unentgeltlich zu nutzen. Die Gestaltung hat in Zusammenarbeit und mit dem Einverständnis des Kantons Graubünden zu erfolgen. Die Kosten gehen zulasten der Stadt.

Das Nutzungsrecht beginnt am Tage des Baubeginns der neuen öffentlichen Parkanlage, spätestens jedoch am 1. Januar 2005.

3.4 Nutzungsrecht an Parkplätzen in der unterirdischen Einstellhalle „Obere Quader“

Die WSC als Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 9624 räumt dem Kanton Graubünden das Nutzungsrecht an 40 Einstellplätzen - derzeit die Nummern 44 bis 83 - im 3. Untergeschoss des Parkhauses ein. Die Einstellplätze können von Montag bis Freitag zwischen 06.00 und 20.00 Uhr benützt werden. Das Nutzungsrecht ist für den Kanton Graubünden unentgeltlich und frei von Nebenkosten.

Die Stadt bezahlt der WSC für das dem Kanton Graubünden eingeräumte Nutzungsrecht den jeweils gültigen Mietzins für Festparkplätze (derzeit Fr. 150.-- pro Monat und Parkplatz).



Das Nutzungsrecht dauert so lange wie das der Stadt eingeräumte Nutzungsrecht am Vorplatz des Stadttheaters. Wird Letzteres gelöscht, kann die Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 9624 auch die Löschung dieser Dienstbarkeit verlangen.

3.5 Fusswegrecht für die Öffentlichkeit

Der Stadt wird das Recht eingeräumt, auf der abgetretenen Parzelle Nr. 5098 entlang der Schönbühlstrasse auf eigene Kosten ein Trottoir zu erstellen und uneingeschränkt durch die Öffentlichkeit nutzen zu lassen. Die Zufahrt zum belasteten Grundstück ist dabei zu gewährleisten.

3.6 Durchleitungsrecht

Der Stadt wird das Recht eingeräumt, die in den Strassenparzellen verlaufenden Erdgas-, Wasser- und/oder Stromleitungen dauernd und uneingeschränkt beizubehalten. Eine durch den Kanton Graubünden verursachte Verlegung dieser Leitungen geht zu seinen Lasten.

3.7 Vorkaufsrecht

Der Stadt wird für die Dauer von 25 Jahren das Vorkaufsrecht an Parzelle Nr. 5098 (Ringstrasse 11) eingeräumt.

4. Besitzesantritt

Das Eigentum an den verschiedenen Grundstücken geht mit der Eintragung des Tausch- und Dienstbarkeitsvertrages an die Stadt respektive den Kanton Graubünden über. Der Besitzesantritt wurde auf Wunsch des Kantons Graubünden gestaffelt festgelegt. Die Nutzung und der Unterhalt der betreffenden Grundstücke verbleiben somit bis zum vertraglich festgelegten Besitzesantritt beim heutigen Eigentümer.

5. Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag werden die gegenseitigen Bauverhältnisse entflochten. Nach intensiven Gesprächen während zweier Jahre mit den kantonalen Stellen hat die Stadt die einmalige Chance, den Parkplatz vor dem Stadttheater in einen öffentlich zugänglichen Park umzugestalten und zusammen mit dem geplanten Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Untertor einen wichtigen städtebaulichen Akzent zu setzen.



Die Regierung des Kantons Graubünden hat dem Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag mit Beschluss vom 2. September 2003 bereits zugestimmt.

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

Chur, 23. September 2003

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Aktenauflage Gemeinderat

- Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag
- 4 farbige Situationspläne
- Schätzungsgutachten
- Plan Vorplatz Stadttheater
- Regierungsbeschluss vom 2. September 2003