



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 42/2003

L2.1.1

Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur

Antrag

1. Der Gemeinderat nimmt in zustimmendem Sinne Kenntnis von den Grundsätzen betreffend Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur.
2. Im Unteren Böschengut wird ab Parzelle 2730 angrenzend an die bestehende Überbauung nach Vorliegen eines Quartierplanes eine weitere Teilfläche für den Bau von Einfamilienhäusern freigegeben.

(Fortsetzung S. 2)

Zusammenfassung

Die Stadt Chur verfügt über ein beträchtliches Eigentum an Immobilien. Das Liegenschaften-Portefeuille (Finanz- und Verwaltungsvermögen) umfasst rund 900 Grundstücke und 300 Gebäude mit einem insgesamt hohen Verkehrswert. Die Boden- und Liegenschaftenpolitik wird massgeblich beeinflusst durch Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Raumplanungsgesetz).

Im verbleibenden Spielraum kann die städtische Boden- und Liegenschaftenpolitik nachstehenden Zielen dienen:

- Realisierung von öffentlichen Bauten, Anlagen und Infrastrukturprojekten
- Bildung von Landreserven
- Wirtschaftsförderung
- Ansiedlung guter Steuerzahlenden
- Förderung preisgünstigen Wohnens
- Steuerung der baulichen Entwicklung

Trotz dieser vielfältigen Aufgaben darf die Rolle der Stadt nicht überschätzt werden. Als Käuferin von Land hat sie kaum Einfluss, denn ihr Kaufpotenzial ist zu klein, als dass sie die Entwicklung in diesem Bereich wesentlich zu beeinflussen vermöchte. Als Baurechtsgeberin hingegen hat die Stadt dank ihren Landreserven durchaus Einflussmöglichkeiten. Voraussetzung hierfür ist eine Koordination von Planung und Nutzungsvorstellungen, geht es doch darum, die Landreserven im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und im Interesse der Allgemeinheit zu verwenden. Mit der beantragten Freigabe verschiedener Grundstücke soll ein Schritt in diese Richtung gemacht werden.

**Antrag (Fortsetzung)**

3. Die Parzelle 160, Saluferfeld, wird für die Überbauung mit Mehrfamilienhäusern freigegeben. Der Stadtrat wird ermächtigt, das Land nach Abschluss des Quartierplanverfahrens im Baurecht abzugeben.
4. Die Parzelle 1483 mit den Wohnbauten Aquasanastrasse 30 und 32 ist auszuschreiben und kann verkauft werden.
5. Die Parzellen 4324, Adlerweg 12, und 514, Rheingässli, sind auszuschreiben und im Baurecht abzutreten.
6. Die Parzelle 161 im Quartier Baria Sut in Urmein wird zum Verkauf freigegeben. Der Stadtrat unterbreitet dem Gemeinderat die entsprechende Botschaft.
7. Folgende Grundstücke in der Industrie- und Gewerbezone können bei Nachfrage parzelliert und im Baurecht abgetreten werden:

Lage	Parzelle	Fläche/m ²
Industriestrasse	4780	8'402
Pulvermühlestrasse	1893	3'318
Rossbodenstrasse	4303	8'652
		bzw. Restfläche*
Sommeraustrasse	4272	12'685
In der Trist	2401	5'508
In der Trist	2380	8'061
In der Trist	2384	Teilfläche
In der Trist	2375/76	Teilflächen

- * Vor der nächsten Landabgabe wird die Grenze von Parzelle Nr. 4303 verschoben und auf die südliche Grenze des Baurechtsgrundstücks Nr. 10568 der Falkenstein Chur AG gesetzt. Die Parzelle Nr. 4303 misst danach 9'739 m². Nach erfolgter Landabgabe an die Conrad + Caviezel AG (vgl. Botschaft Nr. 43/2003) beträgt die Restfläche der Parzelle Nr. 4303 noch rund 7'500 m².



Inhaltsverzeichnis	Seite
Antrag	1
Zusammenfassung	1
Antrag (Fortsetzung)	2
Bericht	5
1. Ausgangslage und Problemstellung	5
1.1 Städtisches Grundeigentum - Übersicht	5
1.2 Wert der städtischen Landreserven	5
1.3 Grundeigentum anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften auf Stadtgebiet	6
1.4 Entwicklung der städtischen Landreserven	7
1.5 Handlungsbedarf der Stadt aus heutiger Sicht	8
1.6 Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)	8
1.6.1 Rückblick	8
1.6.2 Die WSC als Liegenschaftenbesitzerin	9
2. Zielsetzungen der städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik	11
2.1 Allgemeine Zielsetzungen	11
2.2 Leitplanken für die Abgabe von Land	12
a) Kernbestand	12
b) Liquidationsbestand	12
2.3 Umgang mit überbauten, aber unternutzten Parzellen	12
2.4 Hohe Bedeutung des Baurechts	13
3. Aktive Bewirtschaftung von Landreserven	14
3.1 Massnahmen im Rahmen der Stadtplanrevision (Paket 2)	14
3.2 Bedeutung von Landerwerb oder Nutzungsrechten im Rahmen von Einzonungen bzw. von Auf- und Umzonungen	15
3.3 Kurzfristige Massnahmen	15
3.3.1 Kurzfristig verfügbares Land für Wohnnutzungen	15
3.3.2 Kurzfristig verfügbares Land für Arbeitsnutzungen	15



a)	Parzelle 2730, Unteres Böschengut	16
b)	Parzelle 160, Saluferfeld	16
c)	Parzelle 514, Rheingässli	16
d)	Parzelle 1483, Liegenschaft Aquasanastrasse 30/32	17
e)	Parzelle 4324, Adlerweg 12	17
f)	Urmein, Parzelle 161, Baria Sut	17
g)	Parzellen in der Industrie- und Gemischten Zone	18
3.4	Mittel- und langfristig verfügbares Land in der Bauzone und im Übrigen Gemeindegebiet	18
4.	Aktive Bewirtschaftung der Liegenschaften des Finanzvermögens	19
4.1	Grundsatz	19
4.2	Ausnahme: Soziale und kulturelle Aufgaben der Stadt	20
4.3	Vermietungspolitik	20
4.4	Rollenteilung zwischen Stadt und WSC	20
4.5	Eigentümerstrategien und finanzpolitische Sicht	21
5.	Abwicklung und Kompetenzen bei Landgeschäften	21
5.1	Ausgangslage gemäss geltender Stadtverfassung	21
5.2	Transparente Verfahren bei Landabgaben	22
5.2.1	Vorgehen beim Verkauf von Liegenschaften	22
5.2.2	Vorgehen bei der Landabgabe im Baurecht	23
5.2.3	Kriterien für den Zuschlag	23
5.3	Anpassung der Kompetenzen	25
6.	Schlussbemerkungen	25



Bericht

1. Ausgangslage und Problemstellung

1.1 Städtisches Grundeigentum - Übersicht

Das Grundeigentum der Stadt befindet sich mehrheitlich innerhalb des Baugebietes. Dabei ist zu differenzieren zwischen Parzellen in den Arbeitszonen (Industriezone, Gewerbe- und Dienstleistungszone bzw. Gemischte Zone) und solchen in den Wohnzonen. In letzterem Fall bestehen noch zahlreiche Reserven, so z.B. im Böschengut, neben der Heiligkreuzkirche oder im Gebiet Ruggenbrecher. Bei den Arbeitszonen ist das Angebot an verfügbaren Grundstücken demgegenüber bescheiden. So gibt es noch Bauland im Bereich der Industriestrasse, der Rossbodenstrasse oder an der Triststrasse. Soweit sich Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befinden, sind diese in der Regel für öffentliche Aufgaben reserviert.

Ausserhalb des Baugebietes verfügt die Stadt über Wald (z.B. im Gebiet Klein Waldegg und in Richtung Brambrüesch), flächenmässig relativ kleine landwirtschaftlich nutzbare Flächen (z.B. Untere Au, Obere Au, Trist und in Richtung Brambrüesch) sowie über Parzellen, die der Erholung und der Freizeit dienen (Obere Au).

Die unüberbauten Landflächen werden heute forstwirtschaftlich beziehungsweise landwirtschaftlich genutzt und sind verpachtet. In der Bauzone werden die entsprechenden Verträge mit kurzfristigen Kündigungsfristen ausgestaltet. Ein Blick auf den Übersichtsplan in der Aktenauflage zeigt, dass die Stadt im Bereich der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone nur noch über geringe kurzfristig überbaubare Landreserven verfügt (ca. 50'000 m²). Gleich grosse Landflächen liegen in der Zone für öffentliche Bauten (ca. 50'000 m²). Grössere, kurz- und mittelfristig nutzbare Landreserven für den Ein- und Zweifamilienhausbau besitzt die Stadt im Böschengut (ca. 70'000 m²). Längerfristiges „Bauerwartungsland“ für den Wohnungsbau befindet sich angrenzend an das Quartierplangebiet „In den Lachen“ (ca. 27'000 m²).

1.2 Wert der städtischen Landreserven

Der Wert der städtischen Landreserven (Finanzvermögen) ist beachtlich. In der Industrie- bzw. Gewerbe- und Dienstleistungszone werden Preise zwischen Fr. 300.-- bis Fr. 600.-- pro m² bezahlt. Bauland in der Wohnzone wird je nach Lage zwischen Fr. 500.-- und



Fr. 800.-- pro m² gehandelt. Die höchsten Preise werden an Hanglagen, wie zum Beispiel im Böschengut (Fr. 900.-- bis Fr. 1'000.--/m²), erzielt.

Die Buchwerte der Grundstücke und Gebäude im Finanzvermögen präsentieren sich per 30. Juni 2003 wie folgt:

Vorsorglicher Landerwerb *	Fr.	12'547'169.45
Landerwerb für zukünftige Strassenprojekte	Fr.	1'750'842.00
Liegenschaften Welschdörfli	Fr.	916'845.45
Wohn- und Geschäftsliegenschaften	Fr.	11'820'021.20
Baurechtsgrundstücke	Fr.	9'051'786.77
Landwirtschaftliche Liegenschaften	Fr.	6'902'397.75
Total	Fr.	42'989'062.62

* Grundstücke, die im Hinblick auf späteren Eigenbedarf oder eine spätere Überbauung gekauft wurden, die sich ausserhalb von Chur befinden, kleine Restparzellen, Grundstücke, die möglicherweise umgezont oder im Baurecht abgetreten werden.

Die Abschreibungshöhe auf den Gebäuden (ohne Land; dieses unterliegt keiner Altersentwertung) richtet sich nach der Lebensdauer oder der Restnutzungsdauer der Baute. Bei der Ermittlung der kostendeckenden Bruttorendite werden Abschreibungen mit 0.25 – 0.5 % des Anlagewertes (Gebäude und Land) erfasst. Liegenschaften des Finanzvermögens werden in Anlehnung an die Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Finanzhaushaltsgesetz höchstens zum Verkehrswert bewertet. Wertberichtigungen werden über die Laufende Rechnung verbucht.

1.3 Grundeigentum anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften auf Stadtgebiet

Neben der Stadt verfügen die Bürgergemeinde Chur, der Kanton Graubünden, die Eidgenossenschaft und der Hof (Katholische Kirchgemeinde, Domkapitel, Priesterseminar etc.) ebenfalls über grosse Landreserven. Dabei handelt es sich um Wald (Bürgergemeinde, Hof), landwirtschaftlich nutzbare Böden (Bürgergemeinde, Kanton, Hof), militärisch genutzte Flächen (Eidgenossenschaft), aber auch um zahlreiche Grundstücke in den Bauzonen (Bürgergemeinde, Kanton, Eidgenossenschaft, Hof etc.). Diese Parzellen werden, soweit sie nicht für öffentliche Aufgaben beansprucht werden, teilweise im Baurecht abgegeben. Das betrifft sowohl Arbeitszonen wie Wohnzonen.



1.4 Entwicklung der städtischen Landreserven

Die städtischen Landreserven sind vor allem in früheren Jahrzehnten gebildet worden. Eines der letzten grossen Käufe tätigte die Stadt vor etwa 30 Jahren mit dem Erwerb des Böschenguts. Seither war die Bautätigkeit zwar rege, aber die Stadt konnte nur in beschränktem Umfang zusätzliche Grundstücke erwerben.

Ein Blick auf die letzten zehn Jahre zeigt jedoch, dass es der Stadt partiell immer wieder gelang, ihre Landflächen entweder zu arrondieren oder für Drittlösungen Hand zu bieten. Dazu gehören unter anderem:

1994

- Tausch mit der Bürgergemeinde. Die Stadt trat ihr Miteigentum am Bener-Areal, die Nutzung an der Parzelle Roter Turm, mehrere Grundstücke im Halbmil und in den Lachen sowie grössere Grundstücke auf dem Gebiet der Gemeinde Trimmis ab. Sie erhielt dafür grosse Landflächen in der Oberen Au und im Gebiet der Waisenhausgüter. Die Stadt erhielt zudem das Recht, auf dem Areal des Sportplatzes Ringstrasse Wohn- und Geschäftsbauten zu errichten.
- Tausch mit der Evangelischen Kirchgemeinde von 6'208 m² Boden im Quartierplangebiet „In den Lachen“. Beide Parteien erhielten dadurch zusammenhängende Grundstücke.

1995

- Die Bürgergemeinde trat der Stadt am Kupferschmiedeweg ein Einfamilienhaus mit Stall sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit rund 6'000 m² Umschwung ab. Die Stadt verzichtete dafür auf das ihr zustehende Nutzungsrecht am Obertor-Turm.
- Die Stadt trat dem Kanton Graubünden an der Austrasse 900 m² Land ab. Der Kanton Graubünden verzichtete dafür auf das der kantonalen Pensionskasse zustehende Benützungsrecht am 2. Stock und Nebenräumen im Zwischenbau des Stadttheaters.

1999

- Die Stadt kaufte vom Milchverband Winterthur die Parzelle Nr. 1870 in Grossbruggen mit einer Fläche von 8'190 m².
- In einem Kauf- und Tauschgeschäft sicherte sich die Stadt das Land für die projektierte Weiterführung der Tschuggenstrasse.

2000

- Die Stadt kaufte von der Bergbahnen Chur-Dreibündenstein AG in Brambrüesch die Parzelle Nr. 815 mit einer Fläche von 3'795 m².
- Das Zivilschutzzentrum Meiersboden wurde an den Kanton Graubünden verkauft.



2003

- Die Stadt vollzieht mit dem Kanton diverse Tauschgeschäfte, u.a. gehen die Stadttheaterparzellen und die Turnerwiese in städtisches Eigentum über.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die langen Entscheidungswege machen es für die Stadt schwierig, im gewünschten Mass im Liegenschaftenshandel zu agieren.

1.5 Handlungsbedarf der Stadt aus heutiger Sicht

Handlungsbedarf besteht in erster Linie bei der Freigabe von Bauland für Einfamilienhäuser. Die Nachfrage nach Grundstücken im Unteren Böschengut ist gross. Seit rund einem Jahr werden die Interessenten darauf hingewiesen, dass demnächst eine weitere Teilfläche der Parzelle 2730 für die Überbauung freigegeben werde.

Wohnbauträger wie etwa Baugesellschaften erwarten zudem die Freigabe der Parzelle 160 im Saluferfeld (neben der Heiligkreuzkirche) für eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern.

Im Rahmen des Paketes 2 der Stadtplanrevision wird auch die teilweise mögliche Umzonung des in der ZöBA liegenden Areals alte KEB und der Grundstücke im Ruggenbrecher geprüft.

Die städtischen Liegenschaften umfassen weitgehend Bauten für öffentliche Zwecke (Schulhäuser, Kindergärten, Sportanlagen, Bauten für Infrastrukturen wie Trafostationen, Verwaltungsgebäude etc.). Diese Objekte werden periodisch durch das städtische Hochbauamt auf notwendige Sanierungsmassnahmen hin geprüft. Bei Bedarf erfolgt eine Aufnahme von entsprechenden Kreditpositionen in den jährlichen Voranschlag.

1.6 Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

1.6.1 Rückblick

Die Gründung der ursprünglichen Genossenschaft (Wohnbaugenossenschaft für Arbeiterwohnungen) geht auf das Jahr 1956 zurück. Die Genossenschaft verfolgte den statutarischen Zweck, „Häuser mit gesunden, billigen Wohnungen zu beschaffen und zu vermieten“. Genossenschafter waren anfänglich Handwerker und Wohnungsmieter. Aus Handwerkskreisen gelangten im Verlaufe der Jahre immer wieder Anteilscheine zum Verkauf, die von der Stadt zum Nominalwert übernommen wurden. Anfangs der siebziger Jahre regte der damalige Präsident der Genossenschaft die Übernahme der Liegenschaften durch die Stadt an. Da eine Liquidation der Genossenschaft aus steuerrechtlichen Gründen nicht in Frage



kam, erklärte sich der Stadtrat im Jahr 1973 bereit, die restlichen Genossenschaftsanteile zu übernehmen. Die Anteilscheine der Mieter wurden gemäss Generalversammlungsbeschluss vom 24. Juni 1974 in Depotscheine umgewandelt. Seit 1974 amtet der Stadtrat als Genossenschaftsvorstand. Im Jahre 1994 wurde der Name der Genossenschaft in Wohnbaugenossenschaft geändert.

1.6.2 Die WSC als Liegenschaftenbesitzerin

Die Grundsätze der WSC sind in den Statuten verankert. Die Zweckbestimmung wurde 1997 wie folgt erweitert: „Die Genossenschaft bezweckt den Kauf, die Überbauung, den Verkauf sowie die Verwaltung von Immobilien; sie kann sich an Unternehmungen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Wohn- und Baugenossenschaften erwerben.“

Die WSC kann eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben, was für die Stadt aufgrund der langen Entscheidungswege nur beschränkt möglich ist. So ist die WSC im Jahr 1997 als Käuferin der Liegenschaft Poststrasse 37 aufgetreten. Hätte der Kauf zuerst dem Gemeinderat unterbreitet werden müssen, wäre er aus zeitlichen Gründen nicht zustande gekommen.

Die WSC ist heute Eigentümerin der nachstehenden Liegenschaften:

MFH Albulastrasse 2/4	1958 ¹	8 3-Zimmer, 8 4½-Zimmer
MFH Giacomettistrasse 25/27	1959 ¹	8 4-Zimmer, 8 5-Zimmer
MFH Rheinstrasse 157/159	1958 ¹	16 4-Zimmer
MFH Giacomettistrasse 57/59	1984 ¹	2 3½-Zimmer, 16 4½-Zimmer
MFH Lindenquai 26	1995 ¹	4 4½-Zimmer, 3 3½-Zimmer, 1 2½-Zimmer
MFH Lindenquai 28	1995 ¹	4 2½-Zimmer, 7 4½-Zimmer, 1 3½-Zimmer
In den Lachen, Haus 9	1997 ¹	1 4½-Zimmer
In den Lachen, Einstellhalle	1997 ¹	8 Parkplätze
Poststrasse 37	1997 ²	Geschäfts- und Wohnhaus
Obere Quader	2002 ¹	174 Parkplätze, Ladengeschäft Erdgeschoss
MFH Lindenquai 18	2003 ²	Schulzahnklinik, 2 4½-Zimmer, 2 4-Zimmer 1 3½-Zimmer, 1 3-Zimmer

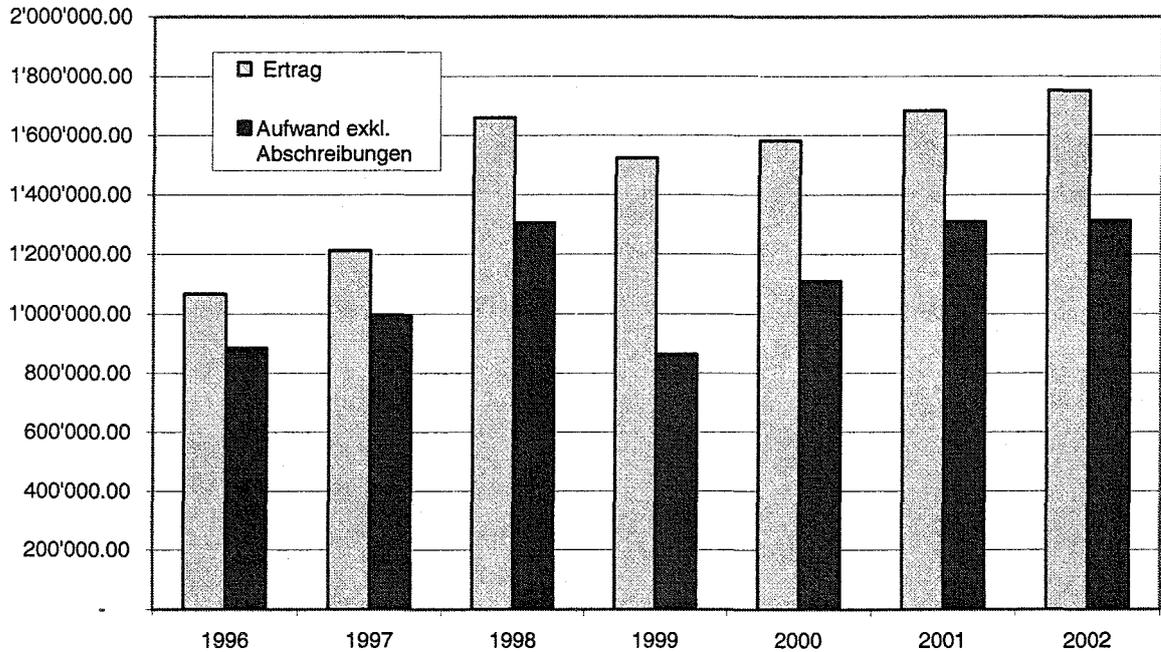
¹Baujahr, ²Jahr der Übernahme

Die WSC ist wirtschaftlich gesund. Ihre Rechnung schloss im Jahr 2002 bei Aufwendungen von Fr. 1'747'187.40 und Erträgen von Fr. 1'751'672.80 mit einem Gewinn von Fr. 4'485.40 ab. In diesem Ergebnis berücksichtigt sind Abschreibungen in der Höhe von Fr. 434'002.30. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2002 Fr. 19'413'500.90. Das Anteilscheinkapital von Fr. 146'000.-- wurde mit 4 ½ % verzinst. Die von der eidg. Steuerverwaltung vorge-

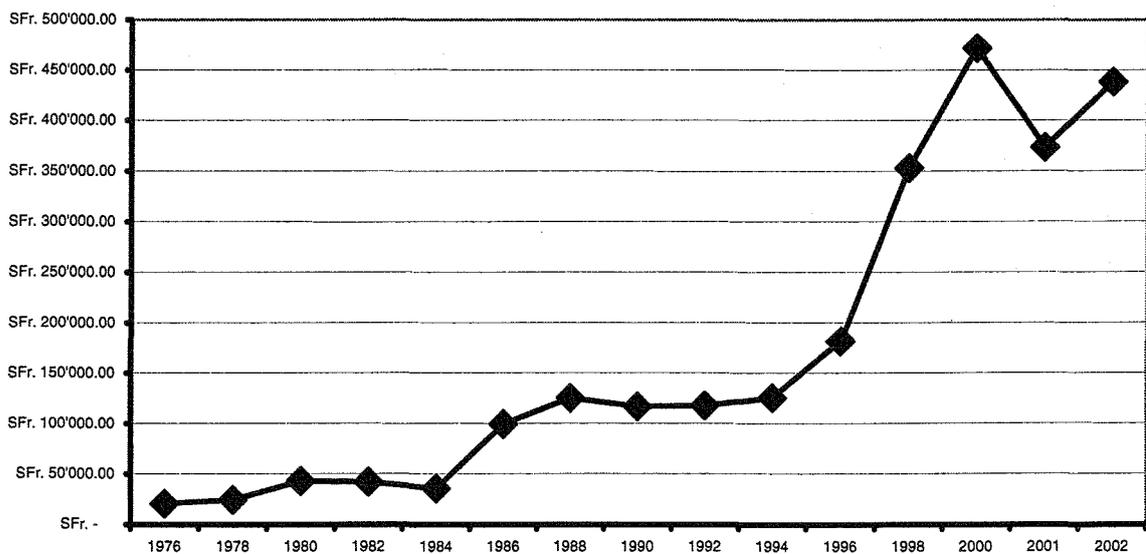


gebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert (Gebäude 2 %; Gebäude und Land 1.5 %) werden voll ausgeschöpft.

WSC - Erfolgsrechnung exkl. Abschreibungen



WSC Cash Flow



1998: Verkauf von Wohnungen und Parkplätzen „In den Lachen“

2001: Fenstersanierung Liegenschaft Poststrasse 37



2. Zielsetzungen der städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik

2.1 Allgemeine Zielsetzungen

Die städtische Boden- und Liegenschaftenpolitik soll nach Ansicht des Stadtrates insbesondere nachstehenden Zielen dienen:

- Realisierung von öffentlichen Bauten, Anlagen und Infrastrukturprojekten
- Bildung von Landreserven für allfälligen späteren Eigenbedarf, wie z.B. für Schulhaus- und Strassenbauten
- Wirtschaftsförderung
- Ansiedlung guter Steuerzahlenden
- Förderung preisgünstigen Wohnens
- Steuerung der baulichen Entwicklung

Im Rahmen der wirkungsorientierten Verwaltungsführung nehmen sich die öffentlichen Körperschaften vermehrt des in den Immobilien steckenden Kapitals an und erarbeiten Konzepte für ein kosteneffizientes Immobilienmanagement. Dies kann in Eigenregie erfolgen oder durch die Auslagerung von immobilienpezifischen Dienstleistungen. Durch die Veräusserung der Landreserven und nicht-verwaltungsnotwendiger Liegenschaften könnte auch im Falle der Stadt Kapital freigesetzt und in die Kernaktivitäten investiert werden. Dabei ist klar zu differenzieren zwischen Finanzvermögen (z.B. Wohnbauten) und Verwaltungsvermögen (z.B. Schulhäuser). Die Auslagerung der nicht-verwaltungsnotwendigen Liegenschaften z.B. an die WSC brächte den Vorteil, dass diese auf dem Markt flexibler und vor allem schneller reagieren kann als die Stadt.

Als Beispiele, wo die WSC ihre Flexibilität unter Beweis stellen konnte, seien nochmals der Kauf der Liegenschaft Poststrasse 37 oder der Bau der Einstellhalle und von Verkaufsräumlichkeiten im Quartierplangebiet Obere Quader erwähnt. Zudem würde der Investitionsplafond nicht zusätzlich durch Investitionsvorhaben im Bereich des Finanzvermögens belastet. Als weitere Liegenschaften, die ins Portefeuille der WSC aufgenommen werden könnten, kämen die unter dem Finanzvermögen aufgeführten Wohn- und Geschäftsliegenschaften in Frage.



2.2 Leitplanken für die Abgabe von Land

Zwischen Bedarf und Bedarfsdeckung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben muss es zu laufenden Abstimmungen kommen. Als Leitplanken für die Abgabe von Land gelten:

- kein zwingender Bedarf für öffentliche Anliegen
- hoher realisierbarer Marktwert der Objekte
- stark zerstückelter, unflexibel nutzbarer Landflächenbestand.

Aufgrund dieser Leitplanken gilt es, die noch verfügbaren Landreserven in die Segmente

- Kernbestand und
- Liquidationsbestand

zu unterteilen.

a) Kernbestand

Der Kernbestand setzt sich aus dem bekannten Landbedarf der Stadtverwaltung und dem Reserveanteil zusammen. Letzterer definiert das Entwicklungspotential, welches aufgrund verschiedener Einflüsse periodisch festgelegt werden muss. Zielsetzungen bei der Festlegung des Kernbestandes müssen die Sicherung einer hohen Immobilienverfügbarkeit, die Flexibilisierung durch räumliche Konzentration der Stadtverwaltung sowie die Bedürfnisse für öffentliche Aufgaben (z.B. Schulhäuser) sein. Die Landzuteilung für Schul- und Verwaltungsbauten, Werkanlagen, Strassen etc. richtet sich nach den öffentlichen Bedürfnissen.

b) Liquidationsbestand

Der Liquidationsbestand umfasst Landreserven, von denen sich die Stadt kurz-, mittel- und langfristig trennen kann (Verkauf, Landabgabe im Baurecht). Bei diesen Landflächen besteht für die Stadt kein Eigenbedarf mehr.

2.3 Umgang mit überbauten, aber unternutzten Parzellen

Die Unternutzung eines Gebietes im Vergleich zur möglichen Ausnutzung nach Zonenplan stellt einen Anreiz zum Abbruch der bestehenden Gebäude und zur Neuüberbauung dar.

In den kommenden Jahren fallen verschiedene Baurechte für Mehrfamilienhäuser in den Zonen W4 und W3 heim. Die Grundstücke befinden sich an der Ringstrasse, Rheinstrasse, Fortunastrasse und Giacomettistrasse. Sie sind teilweise unternutzt, und es fehlt an Garagen und Parkplätzen. Der Stadtrat beabsichtigt, den Baurechtsnehmenden unternutzter



Grundstücke neue Verträge für 80 Jahre mit höherem Baurechtszins und einer ordentlichen Heimfallentschädigung anzubieten. Bedingung ist, dass die Häuser entweder abgebrochen und die Grundstücke durch einen Neubau voll ausgenützt werden oder die noch vorhandene Ausnützung durch Verdichtung der bestehenden Bausubstanz konsumiert wird. Vorstellbar wäre z.B. eine Sanierung mit Ergänzung analog der Tivoliüberbauung. Dabei müssten die günstigen Wohnungen nicht zwingend totalsaniert werden und würden dadurch nicht in ein höheres Preissegment fallen. Die Erneuerung dieser Verträge wird dem Gemeinderat jeweils zu unterbreiten sein.

Ebenfalls unternutzt sind insgesamt 29 Grundstücke am Schönmattweg 1-11, an der Scalettastrasse 62 und 64, am Birkenweg 1-11 und am Holunderweg 2, 6, 8, 10 und 12. Die von der Stadt in den vierziger Jahren im Baurecht für den Bau von Einfamilienhäusern abgetretenen Parzellen liegen heute in der Bauzone W4. Die Baurechte am Schönmattweg und an der Scalettastrasse fallen in den Jahren 2033/34 heim, jene am Birkenweg 2035/36 und die Grundstücke am Holunderweg in den Jahren 2014 und 2037/38. Ein Verkauf einzelner Parzellen würde eine vernünftige, zonenkonforme Überbauung nach dem Heimfall blockieren oder sogar verhindern. Geprüft werden zurzeit Anpassungen im Zonenplan (Paket 2 der Stadtplanrevision), soweit diese im Interesse der Quartiererhaltung liegen.

2.4 Hohe Bedeutung des Baurechts

Seit Mitte der vierziger Jahre des letzten Jahrhunderts hat die Stadt Chur vom Baurecht in steigendem Masse Gebrauch gemacht. Seine Bedeutung als Instrument öffentlicher Bodenpolitik wird dadurch belegt, dass die Stadt ihren Grundbesitz – abgesehen von wenigen Ausnahmen – in dieser Rechtsform an Dritte abgibt. Das Baurecht hat sich als anpassungsfähiges und der öffentlichen Hand für manche Zwecke dienliches Rechtsinstitut erwiesen.

Durch preisgünstige Abgabe von Land kann die Stadt die Erfüllung öffentlicher Aufgaben (gemeinnütziger Wohnungsbau, Errichtung von Sportanlagen, Theater etc.) durch Dritte begünstigen. Zudem lässt sich eine beträchtliche regelmässige Grundrendite erwirtschaften (2002: 4.4 Mio. Franken). Da das Grundeigentum immer beim Gemeinwesen verbleibt, kann es bei Bedarf abgetauscht oder nach erfolgtem Heimfall einer anderen Nutzung zugeführt werden. Durch die periodischen Anpassungen des Baurechtszinses an den Marktwert bleibt die Kaufkraft erhalten, und die Stadt kann von einer Wertsteigerung ihres Landes profitieren. Demgegenüber bringt ein Landverkauf im Moment in der Regel erhebliche Einnahmen, ist aber etwas Endgültiges.



Bei der Festlegung der Bodenpreise orientiert sich die Stadt nach den unter normalen Verhältnissen erzielbaren Verkaufspreisen. Fehlen genaue Vergleichspreise, werden Gutachten der kantonalen Schätzungskommission eingeholt.

Mit der Landabgabe im Baurecht kann die Stadt Einfluss nehmen auf

- die städtebauliche und raumplanerische Entwicklung
- sozial- und kulturpolitische Notwendigkeiten
- die Realisierung wirtschaftspolitischer Wünsche (Neu-Ansiedlung von Betrieben, Arbeitsplätze, Quartiersversorgung etc.).

Zielgruppen für die Landabgabe im Baurecht sind:

- private Organisationen, die öffentliche und ähnliche Aufgaben wahrnehmen, z.B. Hallenstadion, Sportvereine, Tennisclub Chur, Reithalle Chur AG etc.
- gemeinnützige Wohnbauträger
- übrige Interessenten für Wohnbauten (Ein- und Mehrfamilienhäuser)
- Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handels- und Industriebetriebe, an deren Präsenz die Stadt aus wirtschaftspolitischen Überlegungen interessiert ist.

Durch entsprechende Vertragsklauseln (Vorkaufs- und Kaufsrecht) stellt die Stadt zudem die Einhaltung ihrer allgemeinen liegenschaftspolitischen Grundsätze sicher (Einhaltung der Zweckbestimmung, Verhinderung von Spekulationen etc.).

3. Aktive Bewirtschaftung von Landreserven

3.1 Massnahmen im Rahmen der Stadtplanrevision (Paket 2)

Durch geeignete Zonenplanrevisionen kann die städtische Boden- und Liegenschaftspolitik nachhaltig gefördert werden, z.B. durch

- Aufhebung der Industrie- und Gewerbe-/Dienstleistungszone und Schaffung einer neuen Arbeitszone, die einen grösseren Spielraum beinhaltet
- neue Zentrumszonen entlang der Hauptverkehrsachsen
- Erweiterung sowie teilweise Verdichtung der Bauzonen für Wohnnutzungen
- Umzonungen an lärmbelasteten Achsen zur Förderung lärmunempfindlicherer Nutzungen
- Umstrukturierungen/Umnutzungen in zentrumsnahen Gebieten.



Im Rahmen der zurzeit laufenden Stadtplanrevision (Paket 2) werden Umzonungen geprüft, die auch städtisches Bauland betreffen. Dazu gehören Parzellen im Gebiet Ruggenbrecher und vereinzelt im Rheinquartier. Mehrheitlich kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die städtischen Grundstücke ihrem heutigen Zweck entsprechend eingezont sind.

3.2 Bedeutung von Landerwerb oder Nutzungsrechten im Rahmen von Einzonungen bzw. von Auf- und Umzonungen

Bei allfälligen Einzonungen wie auch bei bedeutenden Aufzonungen wird im Rahmen des Pakets 2 geprüft, ob sich die Stadt sogenannte Nutzungsrechte auf vertraglichem Weg sichern kann und soll. Gemeint ist damit die Verfügbarkeit von Bauland oder von Nutzflächen zugunsten der Stadt, welche sie ihrerseits wiederum für öffentliche Aufgaben (z.B. Schule oder Kindergarten) nutzen oder für Aufgaben im öffentlichen Interesse (z.B. preisgünstiger Wohnraum) zur Verfügung stellen kann.

3.3 Kurzfristige Massnahmen

3.3.1 Kurzfristig verfügbares Land für Wohnnutzungen

Ort	Parzelle	m ²	Bemerkungen	Zone
Böschengut	2730	190'621	davon Bauzone 77'223 m ²	W2
Brändligasse	6975	379	nicht eigenständig überbaubar	W1
Saluferfeld	160	10'278		W4/ 2. Et.
Rheingässli	514	1'538		W3/ 2. Et.
Aquasanastrasse	1483	662	Kauf ursprünglich für Kindergarten	W5a
Adlerweg 12	4324	770	ehemaliger Kindergarten	W2
Urmein, Baria Sut	161	8'594	ehemalige Landreserve Ferienkolonie	W2

3.3.2 Kurzfristig verfügbares Land für Arbeitsnutzungen

Ort	Parzelle	m ²	Bemerkungen	Zone
Industriestrasse	4780	8'402		IZ
	1893	3'318		IZ
Rossbodenstrasse	4303	8'652		IZ
Sommeraustrasse	4272	12'685	Last: Hochspannungsleitung (NISV)	IZ/ 2. Et.
In der Trist	2401	5'508		G3 2. Et./UeG
In der Trist	2380	8'061		G3/ 2. Et.
In der Trist	2384	2'126		UeG/ G3
In der Trist	2375	13'617	Teilfläche überbaubar	G3/ 2. Et.



Ort	Parzelle	m ²	Bemerkungen	Zone
In der Trist	2376	6'928	Teilfläche überbaubar	G3/ 2. Et.
Rheinmühleweg	6372	5'661	Bedarf für Erweiterung Tierheim	UeG

a) Parzelle 2730, Unteres Böschengut

Das Böschengut ist flächenmässig die grösste zusammenhängende städtische Baulandreserve. Die Parzelle misst rund 190'000 m², davon liegen 77'223 m² in der Bauzone (W2). Im Dezember 2000 hat der Stadtrat den Verkauf oder die Abgabe im Baurecht von sieben Einfamilienhausparzellen beschlossen. Nach einer einmaligen Ausschreibung in den Medien waren genügend Bewerber für die Bauparzellen vorhanden. Das Interesse hält unvermindert an; es treffen laufend Anfragen für Bauland an dieser Lage ein. Der Stadtrat ist der Meinung, dass der grossen Nachfrage entsprochen und eine weitere Teilfläche freigegeben werden sollte. Wie gross das Teilstück sein wird, lässt sich allerdings erst nach Vorliegen eines Quartier- und Etappierungsplans festlegen.

b) Parzelle 160, Saluferfeld

Die Stadt erwarb 1987 von der Erbgemeinschaft Paul Engi den Landwirtschaftsbetrieb an der Masanserstrasse 179. Das Grundstück umfasst eine Landfläche von 10'278 m² mit Wohnhaus, Waschhaus, Stallungen sowie einem Wagenschopf. Mit diesem Kauf beabsichtigte die Stadt damals, in Anbetracht der schwindenden Bodenreserven und der stetig wachsenden Wohnungsnachfrage städtisches Land an Private im Baurecht abzugeben. Die Liegenschaft war mit einem lebenslänglichen und unentgeltlichen Wohnrecht im Wohnhaus an der Masanserstrasse 179 zugunsten der Verkäuferschaft belastet. Nach dem Auszug der Berechtigten aus dem Wohnhaus kann die Stadt nun über das ganze Grundstück verfügen. Das Land liegt in der Bauzone W4, 2. Etappe, und wäre nach Vorliegen eines Quartierplans relativ kurzfristig überbaubar. Auf diesem Grundstück könnten zwischen 70 und 80 Familienwohnungen erstellt werden.

c) Parzelle 514, Rheingässli

Die Überbaubarkeit dieser Parzelle hängt im Wesentlichen davon ab, ob sie über das Rheingässli erschlossen werden kann. Angrenzend hat die Stadt bereits vor rund 30 Jahren Land im Baurecht für den Bau eines Einfamilienhauses abgetreten. Im Rahmen der Stadtplanrevision (Paket 2) wird die künftige Nutzungsart überprüft.



d) Parzelle 1483, Liegenschaft Aquasanastrasse 30/32

Die im Jahre 1977 von der Stadt erworbene Liegenschaft Aquasanastrasse 30 mit dem angrenzenden Einfamilienhaus sollte damals nach dem Willen des Stadtrates in einen Kindergarten für das Einzugsgebiet Altstadt umgebaut werden. Aufgrund veränderter Nachfrage hat sich dieses Projekt zerschlagen, und das Grundstück hat keine strategische Bedeutung mehr. Die beiden bestehenden Wohnhäuser befinden sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Aus wirtschaftlichen Gründen drängt sich ein Neubau auf. Die Liegenschaften können verkauft werden.

e) Parzelle 4324, Adlerweg 12

Auf diesem Grundstück steht der ehemalige Kindergarten Adlerweg. Das Gebäude wird seit Jahren nicht mehr als Kindergarten genutzt. Ab und zu diente es zur Einlagerung von Materialien, ansonsten steht es leer. Da seitens der Stadtschule kein Bedarf mehr für diesen Kindergarten besteht, kann das Land an einen Bauinteressenten im Baurecht abgetreten werden.

f) Urmein, Parzelle 161, Baria Sut

Die Stadt Chur hat sich im Jahre 1962 durch den Kauf von zwei zusammenhängenden Grundstücken im Ausmass von rund 5'600 m² in Urmein Land zur Erstellung einer Ferienkolonie gesichert. Später wurden zusätzlich rund 3'000 m² hinzugekauft. Die Gemeinde Richterswil und die Schulgemeinde Urdorf begründeten den Erwerb von total ca. 10'000 m² Boden ebenfalls mit der Notwendigkeit, zusätzliche Gebäude für Kolonien und Klassenlager (Parzellen 162 und 164) zu errichten. Die Idee der Ferienkolonie gelangte aber nie über eine Vorstudie hinaus, und die Auslastung zusätzlicher Klassenlager ist in der heutigen Zeit nicht mehr gegeben.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Urmein beschlossen am 13. Mai 2002 eine Teilrevision der Ortsplanung. Mit der Revision sollte die Zone für öffentliche Bauten der Zone für Wohnbauten zugewiesen werden. Im Beschluss der Regierung vom 10. Dezember 2002 wurden die Grundstücke in zwei Baubereiche unterteilt. Der westliche Baubereich (1. Etappe) umfasst das Grundstück der Gemeinde Richterswil sowie den grösseren Teil des Grundstücks der Stadt Chur. Der östliche Baubereich (2. Etappe) umfasst das Grundstück der Schulgemeinde Urdorf und eine kleine Teilfläche des Grundstücks der Stadt Chur. Der östliche Baubereich (2. Etappe) gilt planungsrechtlich als Nichtbauzone. Eine allfällig spätere Einzonung dieses Abschnittes kann erst erfolgen, wenn 80 % des westlichen Abschnittes



überbaut sind. Durch diesen Entscheid der Regierung kann die Schulgemeinde Urdorf ihr Grundstück nicht mehr überbauen.

Es ist vorgesehen, dass die Stadt Chur und die Gemeinde Richterswil für die überbaubaren Grundstücke eine Baugesellschaft bilden, um die etappenweise Erschliessung und Veräusserung der Bauparzellen an die Hand zu nehmen. Das Geschäft fällt in die Kompetenz des Gemeinderates und wird diesem baldmöglichst unterbreitet.

g) Parzellen in der Industrie- und Gemischten Zone

Die Landabgabe richtet sich nach der Nachfrage. Bei Bedarf können die Grundstücke unterteilt und im Baurecht abgetreten oder allenfalls - je nach Nutzungszweck - auch vermietet werden (z.B. Parzelle 4272). Vereinzelt ist hingegen eine der Landabgabe vorausgehende Quartierplanung (Landumlegung und Erschliessung) notwendig.

3.4 Mittel- und langfristig verfügbares Land in der Bauzone und im Übrigen Gemeindegebiet

Nachfolgend aufgeführte Grundstücke können teilweise einem neuen Zweck zugeführt werden, wie z.B. zum Wohnen oder für die Schaffung von Arbeitsplätzen. Es wird Aufgabe im Paket 2 der Stadtplanrevision und späterer Zonenplananpassungen sein, die jeweiligen Voraussetzungen zu schaffen.

Ort	Parzelle	m²	Bemerkungen	Zone (Stand 2003)
Calandastrasse	1013	4'753	Areal alte KEB	ZöBA
	6053	206	Areal alte KEB	ZöBA
	6054	4'061	Calanda Schulpavillon	ZöBA
	4027	2'376	Parkplatz	ZöBA
Kasernenstrasse	5260	592	Parkplatz	GD
Ruchenbergstrasse	6555	1'183	nicht eigenständig überbaubar	ZöBA
Ruggenbrecher	6083	24'966	Zonenplanänderung prüfen	ZöBA
Ruggenbrecher	493	12'743	Zonenplanänderung prüfen	ZöBA/W3/G2
	6343	2'738	Zonenplanrevision abwarten	W3
	6808	1'313	als Strassenparzelle ausgeschieden	W3
	6344	692	als Strassenparzelle ausgeschieden	W3
	6345	1'128	Zonenplanrevision abwarten	W2/W3
In den Lachen	6358	15'345	Zonenplanänderung prüfen	UeG
	949	12'269	Zonenplanänderung prüfen	UeG
	1157	11'119	Zonenplanänderung prüfen	Grünzone



Ort	Parzelle	m2	Bemerkungen	Zone (Stand 2003)
Tittwiesenstrasse	4323	970	Spielplatz	W4
	1105	6'085	Zonenplanänderung prüfen	Grünzone
Ringstrasse	4428	915	nicht eigenständig überbaubar	W4
Austrasse	1283	8'957	Zonenplanänderung prüfen	Grünzone/ W3
Fortunastrasse	4258	2'170	Zonenplanänderung prüfen	Grünzone
Sportplatzweg	3921	3'204	Sportplatz	W2
Sportplatz Ringstrasse	2725	22'488	Eigentum Bürgergemeinde, im Baurecht der Stadt (7011), Zonenplanänderung prüfen	Grünzone
Segnesweg	1088	3'256	Zonenplanänderung prüfen	Grünzone
Güterstrasse	4336	2'411	Teil des QP-Gebietes Plessur	G4
Segantinistrasse	5053	223	Weg, Teil des QP-Gebietes Plessur	G4
Comercialstrasse	1838	4'898	Parkplatz	GD
Felsenaustrasse	4877	2'178	nicht arrondiert	GD
In der Trist	6925	6'944	Zonenplanänderung prüfen	UeG
	2428	5'110	Zonenplanänderung prüfen	UeG
	5089	5'600	Zonenplanänderung prüfen	UeG
Untere Au	1151	4'611	Zonenplanänderung prüfen	UeG
	6219	3'993	Zonenplanänderung prüfen	UeG
	1148	5'808	Zonenplanänderung prüfen	UeG
	1152	4'288	Zonenplanänderung prüfen	UeG
	1154	1'861	Zonenplanänderung prüfen	UeG
	5152	2'276	Zonenplanänderung prüfen	UeG
	1262	26'403	Zonenplanänderung prüfen	UeG
	1643	10'356	Zonenplanänderung prüfen	UeG
	2379	5'590	Zonenplanänderung prüfen	UeG
2373	10'054	Zonenplanänderung prüfen	UeG	
6350	11'861	Zonenplanänderung prüfen	UeG	

4. Aktive Bewirtschaftung der Liegenschaften des Finanzvermögens

4.1 Grundsatz

Die Liegenschaften des Finanzvermögens sind so zu bewirtschaften, dass deren Mieten im Normalfall nicht aus Steuermitteln subventioniert werden. Dies bedeutet, dass für die Gruppe der „Wohn- und Geschäftsliegenschaften“ - nach Abzug der Unterhalts- und Betriebskosten - langfristig eine Verzinsung des investierten Kapitals in der Höhe mittelfristiger Kapi-



tanlagen gefordert wird. Bei einer - aufgrund schlechter Renditeerwartungen - stagnierenden Wohnbauproduktion kann in der Startphase eine etwas geringere Rendite in Kauf genommen werden. Die langfristig zu erwartenden Gewinne rechtfertigen diesen Schritt. Dieser Grundsatz war bis anhin für die städtische Liegenschaftspolitik massgebend.

Die Ausrichtung der Mieten am unteren Rand des marktmässig Üblichen verhindert eine Bevorzugung von Mietern städtischer gegenüber Mietern privater Liegenschaften. Im Rahmen des Mietrechts ist deshalb der Spielraum für Mietzinserhöhungen grundsätzlich auszuschöpfen.

4.2 Ausnahme: Soziale und kulturelle Aufgaben der Stadt

Im Sinne des Bruttoprinzips sollte auch bei Mietverhältnissen bei sozialen oder kulturellen Einrichtungen nicht vom Grundsatz kostendeckender Mietzinse abgewichen werden. Der Mietzinsausgleich hat über Beitragsleistungen zu erfolgen.

4.3 Vermietungspolitik

Gemäss bisheriger Praxis bevorzugt die Stadt keine besondere Zielgruppe von Mieterinnen und Mietern. Bei der Objektvergabe gilt der Grundsatz „Die richtige Wohnung dem richtigen Mieter“. Im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten wird eine soziale Vermietungspolitik betrieben, indem Gruppen berücksichtigt werden, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

4.4 Rollenteilung zwischen Stadt und WSC

Die Stadt verfügt über zahlreiche Liegenschaften des Finanzvermögens, die grundsätzlich veräussert werden könnten, da sie nicht im öffentlichen Interessenbereich liegen. Aus dieser Optik heraus drängt sich die Frage auf, ob das zumeist aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften zusammengesetzte Portefeuille nicht der WSC übertragen werden sollte. Durch die Veräusserung von Liegenschaften an die WSC könnte Kapital freigesetzt und in die Kernaktivitäten investiert werden. Zudem stellte eine solche Desinvestition der Liegenschaften des Finanzvermögens eine geeignete Massnahme zur Verbesserung des Haushaltsgleichgewichtes dar. Nach heutiger Beurteilung kämen für eine solche Übertragung in Frage:



die Mehrfamilienhäuser	Austrasse 18/20 Rheinstrasse 177/179 Bodmerstrasse 4 Kupferschmiedeweg 54 Meiersboden 2/4 Segantinistrasse 12
das Einfamilienhaus	Meiersboden 1 Kupferschmiedeweg 58

Der Stadtrat wird sich mit diesen Fragen eingehend befassen und dem Gemeinderat eine entsprechende Botschaft unterbreiten.

4.5 Eigentümerstrategien und finanzpolitische Sicht

Sämtliche städtischen Immobilien finanzierten die Steuerzahlenden. Dem Souverän gegenüber besteht demzufolge die Verantwortung, mit diesem Kapital einerseits haushälterisch und andererseits aber auch dynamisch umzugehen. Das heisst nichts anderes, als mittels Verkauf bzw. Vermietung nicht benötigter Immobilien möglichst hohe Erträge zu erzielen bzw. bei Arrondierungen auf einen günstigen Preis zu achten. Zusätzlich sind die Immobilien in einem angemessen guten Zustand zu erhalten, auf wirtschaftliche Weise an veränderte Bedürfnisse anzupassen und mit möglichst niedrigen Betriebskosten zu bewirtschaften.

5. Abwicklung und Kompetenzen bei Landgeschäften

5.1 Ausgangslage gemäss geltender Stadtverfassung

Die Kompetenzen für den Erwerb und die Veräusserung von Grundeigentum sind in der geltenden Verfassung wie folgt geregelt:

Volk, Art. 4 Ziff. 5	Ankauf von Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, sofern der Kaufpreis Fr. 5'000'000.-- übersteigt.
Gemeinderat, Art. 13 Ziff. 12	Erwerb und Veräusserung von Grundeigentum, soweit hierfür nicht das Volk oder der Stadtrat zuständig ist.
Stadtrat, Art. 17 Ziff. 7	Erwerb von Grundeigentum bis zu einem Kaufpreis von Fr. 1'000'000.--, Veräusserung von Grundeigentum bis zu 1'500 m ² sowie Grenzbereinigungen.



Vor allem im Zusammenhang mit der Wohnüberbauung Schlachthof stellte sich die Frage, inwieweit der Stadtrat ermächtigt ist, eine grössere Landfläche zu parzellieren und im Baurecht abzutreten. In der Verfassung ist diesbezüglich nichts geregelt, weshalb der Stadtrat der Meinung ist, dass bei Landflächen von 1'500 m² oder mehr vorgängig vom Gemeinderat eine generelle Ermächtigung zur Landabgabe im Baurecht oder zum Verkauf einzuholen ist. Anschliessend läge es in der Kompetenz des Stadtrates, einzelne Parzellen auch von 1'500 m² oder mehr zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben.

5.2 Transparente Verfahren bei Landabgaben

Die Stadt ist in der glücklichen Lage, Bauland an Dritte zur Verfügung stellen zu können. Dabei steht die Abgabe im Baurecht klar im Vordergrund. Dies liegt im Interesse der langfristigen Baulanderhaltung und der jährlich wiederkehrenden Erträge zugunsten der Stadtrechnung (vgl. Ziffer 2.4).

5.2.1 Vorgehen beim Verkauf von Liegenschaften

Aus den in Ziffer 2 erwähnten Kriterien folgt, dass der Verkauf eine eher untergeordnete Rolle spielt. Falls es dennoch zu Verkäufen kommt, wird zwischen Bauland und Wohnbauten unterschieden.

- Bauland

Bauland kann verkauft werden, wenn es keine strategische Bedeutung hat, eine Restfläche darstellt oder sich in Wohnzonen mit tiefer Ausnützung befindet. Grundstücke, die für den Verkauf in Frage kommen, werden in der Regel in der Tagespresse und im Internet ausgeschrieben. Ausnahmen bilden kleinere Parzellen, die beispielsweise nur für den angrenzenden Grundeigentümer von Interesse sind und durch einen Dritten nicht eigenständig überbaut werden könnten. Basis zur Festlegung des Verkaufspreises ist die Schätzung des Bodenwertes durch die Schätzungskommission.

- Wohnbauten

Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser (siehe Ziffer 4 des Antrages) können ebenfalls verkauft werden. Der Verwaltungsaufwand für solche Wohnbauten ist gross, der Ertrag gering. Verhandlungsbasis für den Kaufpreis ist die jeweilige Schätzung des Objektes. Einfamilienhäuser werden den Mietenden angeboten und – wenn grosses Interesse Dritter vorausgesetzt werden darf - gleichzeitig öffentlich ausgeschrieben. Der Kaufpreis steigt oder sinkt entsprechend der Nachfrage.



5.2.2 Vorgehen bei der Landabgabe im Baurecht

- *Industrie- und Gewerbezone*

Die Stadt besitzt in der Industrie- sowie in der Gewerbe- und Dienstleistungszone nur mehr wenige gut erschlossene Grundstücke. Das Bauland wird daher nicht ausgeschrieben. Interessenten gelangen von sich aus an die Stadt und ersuchen um die Abgabe einer Parzelle.

- *Wohnzone (Ein- und Mehrfamilienhäuser)*

Bei grösseren Landflächen wird zuerst ein Quartierplan ausgearbeitet und die Landabgabe danach öffentlich publiziert. Bei mehreren Mehrfamilienhäusern wird ein Investorenwettbewerb durchgeführt.

5.2.3 Kriterien für den Zuschlag

- *Bauland für Einfamilienhäuser*

Folgende Kriterien dienen zur Auswahl der Bewerber:

- **Ersterwerb**
Besitzt der Bewerber bereits Grundeigentum in der Stadt Chur? Falls ja, wird er dasselbe vor dem Erwerb von Bauland verkaufen?
- **Eigennutzung**
Wird das Haus dereinst vom Eigentümer selbst bewohnt?
- **Finanzielle Situation**
Ist der Bewerber finanziell in der Lage, das Grundstück zu überbauen?
- **Zivilstand**
Familien werden gegenüber Einzelpersonen bevorzugt.

Erfüllen für ein Grundstück mehrere Interessenten alle Voraussetzungen, wird der Eingang der Bewerbung berücksichtigt. Vor allem für Bauland im Unteren Böschengut besteht seit langem eine „Warteliste“. Als weiteres Kriterium können die Steuerzahlen der Bewerber herangezogen werden. Beim Verkauf kann der Zuschlag auch an den Meistbietenden erfolgen.

Der Stadtrat behält sich in jedem Falle vor, Rücksicht auf Familien zu nehmen und weitere Aspekte (Leumund, Referenzen etc.) zu beachten.



- *Bauland für Mehrfamilienhäuser*

Bauland für Mietwohnungen wird in erster Linie Wohnbaugenossenschaften zugesprochen. Für den Bau von Eigentumswohnungen werden auch Baugesellschaften berücksichtigt. Kriterien zur Auswahl der Bewerberinnen:

- **Finanzielle Situation**
Ertragslage, Eigenkapital
- **Zweck**
Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, spekulative Absichten
- **Frühere Landabgaben**
Wurde die Bewerberin bei der Landabgabe schon einmal berücksichtigt? Welche Erfahrungen wurden dabei gemacht? Zahlungsmoral?
- **Referenzen**
Kann die Bewerberin Referenzen über bereits realisierte Projekte vorweisen?
- **Finanzierung**
Es ist ein Finanzierungsausweis einer Bank beizubringen.

- *Bauland für Arbeitsnutzungen*

Mit dem Bauland ist haushälterisch umzugehen. Die Landabgabe erfolgt vor allem dann, wenn neue, qualitativ hochwertige Arbeitsplätze geschaffen oder vorhandene erhalten werden können.

- **Arbeitsplätze**
Pro 200 – 250 m² Bauland ist ein Arbeitsplatz zu schaffen oder zu erhalten.
- **Finanzielle Situation**
Die Jahresrechnungen der vergangenen zwei Jahre sind zur Einsicht vorzulegen.
- **Nutzung**
Eine gute Nutzung des Bodens ist Voraussetzung.
- **Zukunftsaussichten**
Sind die Prognosen des Bewerbers bezüglich Wachstum und Schaffung von Arbeitsplätzen realistisch?
- **Finanzierung**
Es ist ein Finanzierungsausweis einer Bank beizubringen.



5.3 Anpassung der Kompetenzen

Um zukünftig eine aktivere Rolle im Immobilienbereich (An- und Verkauf von Immobilien) spielen zu können, bedarf es einer Erhöhung der Ausgabenkompetenzen in der Verfassung. Weder Käufer noch Verkäufer sind in der Regel bereit, monatelang auf einen Entscheid zu warten.

Dies hat die seinerzeitige gemeinderätliche Vorberatungskommission zur Churer Wohnbauinitiative bereits im Jahre 1993 erkannt. In ihrem Bericht vom 29. September 1993 ist festgehalten, dass (Zitat)

„ ... die Stadt aufgrund der heutigen Gesetzgebung nicht in der Lage ist, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Kommen interessante Objekte auf den Markt, so ist der Entscheidungsweg nach heutiger Verfassung und Gesetzgebung zu lang, als dass die Stadt überhaupt eine Chance hat, sich die Liegenschaft anzueignen. Ein weiteres Problem besteht darin, dass die Stadt Chur Vor- und Rückkaufsrechte ausbedungen hat und gemäss neuem Gesetzesentwurf auch soll. Die Ausübung dieser Rechte muss schnell und unkompliziert möglich sein. ... Damit eine aktive Bodenpolitik betrieben werden kann, scheint es der Kommission deshalb unabdingbar, dass die gemeinderätlichen Finanzkompetenzen auf z.B. 10 Mio. Franken erhöht werden. ... Bei dringenden Geschäften wie Vorkauf, Rückkauf, Steigerungen usw., wo eine zeitliche Dringlichkeit oder Geheimhaltungsinteresse (Steigerungen) ein sofortiges Handeln des Stadtrates erfordern, soll dieser in der Lage sein, selbständig, d.h. über seine normale Finanzkompetenz hinaus, aber im Rahmen der gemeinderätlichen Kompetenz, die Geschäfte zu tätigen.“

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass bei der bevorstehenden Verfassungsrevision die entsprechenden Kompetenzen angepasst werden müssen. Zudem ist auch die Frage der Landabgabe im Baurecht in der Verfassung ausdrücklich zu regeln.

6. Schlussbemerkungen

Angesichts des zwar grossen Immobilienbesitzes und der teilweise stark eingeeengten Landreserven von Stadt und WSC insgesamt drängt sich für die Zukunft eine aktivere Boden- und Liegenschaftenpolitik auf. Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt ihren Einfluss vermehrt geltend machen, z.B. durch Kauf von Boden, Mitbeteiligung bei Quartierplanüberbauungen, Umzonung, Erschliessung und Freigabe von Grundstücken.



Das gesamte Grundeigentum der Stadt Chur kann nicht in einer einzigen Botschaft detailliert behandelt werden. Der Stadtrat hat in dieser Botschaft nur eine Auswahl getroffen und Vorschläge für die Landabgabe oder den Verkauf einer Anzahl Grundstücke präsentiert.

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

Chur, 27. Oktober 2003

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Übersichtsplan Eigentum Stadt Chur
- Bemerkungen Abt. Planung/Tiefbau/Verkehrsplanung zu den einzelnen Parzellen
- Liste Wohn- und Geschäftsliegenschaften
- Liste Grundeigentum Stadt Chur
- Liste Grundstücke und Gebäude im Finanzvermögen
- Bericht Baukommission 21. Mai 1996
- Botschaft 45/77
- Botschaft 39/87
- Botschaft 3/94
- Abstimmungsbotschaft vom 12. Juni 1994
- Botschaft 16/98
- Bericht gemeinderätliche Vorberatungskommission zur Churer Wohnbauinitiative 29. September 1993
- Quartierplan Baria Sut, Urmein:
 - Quartierplanvorschriften
 - Bestandesplan
 - Erschliessungsplan
 - Neuzuteilungsplan
 - Gestaltungsplan
- Jahresrechnungen der WSC 1999 – 2002
- Statuten WSC