



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

Nr. 43/2003

L2.1.3

**Landabgabe im Baurecht an der Rossbodenstrasse
an die Caviezel + Conrad AG, Maienfeld**

Antrag

Der Caviezel + Conrad AG wird ab Parzelle Nr. 4303 eine Fläche von 2'200 m² Land im Baurecht abgetreten. Der Baurechtsvertrag wird genehmigt.

Zusammenfassung

Die Stadt Chur besitzt an der Rossbodenstrasse die Industrieparzelle Nr. 4303 mit einer Fläche von 9'739 m².

Die im Metall- und Fahrzeugbau tätige Caviezel + Conrad AG bewirbt sich für ein Teilstück dieser Parzelle, angrenzend an die Neubaute der Falkenstein Chur AG (Casanova Druck und Verlag AG). Darauf soll ein Gewerbehause errichtet werden, das auf die Bedürfnisse des Unternehmens und sein Wachstum zugeschnitten ist und die Schaffung von Arbeitsplätzen erlaubt. Die Caviezel + Conrad AG ist heute in einer Liegenschaft in Maienfeld eingemietet. Der Mietvertrag läuft Ende 2004 aus. Das Unternehmen kann und will wachsen. Am jetzigen Standort ist dies aber nicht möglich.

Mit einem Neubau an der Rossbodenstrasse soll die Zukunft des gesunden, jungen Gewerbebetriebes gesichert werden.



Bericht

1. Firmenportrait

Der heutige Geschäftsleiter und Inhaber, Thomas Conrad, hat 1997 die damals bereits 20-jährige, im Metall- und Fahrzeugbau tätige Caviezel AG erworben. Der Firmenname wurde danach in Caviezel + Conrad AG geändert und der Geschäftsbereich erweitert. Hauptzweig ist nach wie vor der Fahrzeug- und Metallbau, im Weiteren ist das Unternehmen im Engineering und Design tätig und seit kurzem auch im Motorradbau. Im Fahrzeugbau werden Umbauten, Aufbauten sowie Spezialanfertigungen an Nutzfahrzeugen ausgeführt. Im Geschäftsfeld Engineering und Design reicht das Angebot an Dienstleistungen für die Bereiche Metall-, Stahl-, Maschinen- und Anlagenbau von der Produkteidee bis hin zur Beschaffung, Montage und Inbetriebnahme. Der Motorradbau steht noch in den Anfängen. Das erste Motorrad wurde im Frühjahr 2003 fertig gestellt und im September 2003 in Österreich bereits zum schönsten und technisch besten Bike Europas gekürt.

Die Caviezel + Conrad AG ist heute an der Industriestrasse 5 in Maienfeld eingemietet. Der Mietvertrag läuft Ende 2004 aus. Die jetzigen Räumlichkeiten sind zu klein, so dass viele mögliche Aufträge verloren gehen und ins Unterland oder ins nahe Ausland vergeben werden. Es fehlt auch an Ausbildungsplätzen für Lehrlinge. Das Unternehmen hat daher den Bau eines Gewerbehäuses ins Auge gefasst, das auf seine Bedürfnisse und sein Wachstum zugeschnitten ist und die Schaffung von Arbeitsplätzen zulässt. Bei der Suche nach Bauland gelangte die Firma an die Stadt Chur. Das Gebiet Rossboden wäre für die Caviezel + Conrad AG ideal, weil

- Garagen in Chur und Umgebung zur Hauptkundschaft gehören
- die Kundschaft im übrigen Kantonsgebiet ab Chur ebenfalls besser und schneller bedient werden kann
- alle heute beschäftigten Mitarbeitenden in Chur oder Domat/Ems wohnen.

Die Caviezel + Conrad AG beschäftigt heute sechs Personen, wobei aus Platzgründen noch Aufträge an Dritte vergeben werden müssen. Mit dem Standort Chur, der positiven Entwicklung des neuen Geschäftszweiges und vorhandenen Engineering-Vorprojekten, welche auch den nachträglichen Bau und die Montage zur Folge haben, prognostiziert das Unternehmen ab dem Jahre 2005 einen Mitarbeiterstand von ca. 16 Personen. Diese Prognose ist nach Aussage der Geschäftsleitung absehbar und realistisch.



2. Kriterien für die Landabgabe

Die Stadt besitzt nicht mehr viele Grundstücke in der Industrie- bzw. Gewerbe- und Dienstleistungszone und schreibt das Bauland daher auch nicht aus. Mit den noch zur Verfügung stehenden Parzellen ist deshalb haushälterisch umzugehen. Die Interessenten gelangen von sich aus an die Stadt und ersuchen um die Landabgabe. Eine gute Nutzung des Bodens wird vorausgesetzt. So hat der Stadtrat Ende der 90-er Jahre mehr als ein Gesuch von Hobby- und Fachmärkten abgelehnt. Der Landbedarf für solche Zentren ist riesig, der Boden wird in der Regel schlecht genutzt (möglichst eingeschossige Bauten und oberirdische Parkplätze).

Die Landabgabe erfolgt vor allem dann, wenn qualifizierte neue Arbeitsplätze geschaffen oder vorhandene erhalten werden können.

Gesuche um die Landabgabe im Baurecht werden generell geprüft in Bezug auf die

- *Anzahl Arbeitsplätze*

Es wird erwartet, dass pro 200 – 250 m² Bauland eine Person beschäftigt wird.

- *Nutzung*

Eine gute Nutzung des verfügbaren Baulandes wird vorausgesetzt.

- *Zukunftsansichten*

Die Prognosen des Bewerbers bezüglich Wachstum und insbesondere Schaffung von Arbeitsplätzen sollten plausibel sein.

- *Finanzielle Situation*

Die Jahresrechnung der vergangenen zwei Jahre ist zur Einsicht vorzulegen.

- *Finanzierung*

Der Bewerber hat für das Bauprojekt einen Finanzierungsausweis seiner Bank beizubringen. Es sind auch schon Gesuche um die Landabgabe an dieser Voraussetzung gescheitert. Ist die Bank bereit, das Bauprojekt zu finanzieren, zeigt dies, dass dem Unternehmen auch andernorts Vertrauen entgegengebracht wird.

Die Firma Caviezel + Conrad AG erfüllt diese Kriterien, weshalb der Stadtrat diesem Unternehmen Land im Baurecht abtreten will. Der Geschäftsleiter ist jung, initiativ und willens, seine Firma zu vergrössern. In der heutigen schwierigen Zeit, wo vor allem Betriebsschliessungen und Entlassungen Schlagzeilen machen, sollte der Bewerber eine Chance erhalten. Mit der Landabgabe an einen Gewerbebetrieb kann ein Wirtschaftszweig gefördert werden, der in den letzten Jahren in der Stadt Chur eher rückläufige Beschäftigungszahlen aufweist. Im Churer Industriegebiet sind heute vornehmlich Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.



3. Das Bauprojekt

Die Projektstudie sieht den Bau einer grossen Werkhalle und eines zweigeschossigen Büro- und Arbeitstraktes vor. Im Erdgeschoss des zweistöckigen Gebäudeteiles sind die Büroräume untergebracht, das Obergeschoss wird für Feinarbeiten im Motorradbau und die Montage von Apparaten usw. benutzt. Die Werkhalle ist hauptsächlich auf den Nutzfahrzeugbau ausgerichtet und muss daher mit Fahrzeugen bis zu 40 Tonnen befahrbar sein. Bei Bedarf kann die Halle zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Zwischenboden versehen werden, um den Bereich Motorrad- und Apparatebau auf Kosten des Fahrzeugbaus zu vergrössern. Zwischenböden und allenfalls notwendige Trennwände werden vom Unternehmen in diesem Falle – als Fachbetrieb im Stahlbau – selbst angebracht. Die Unterkellerung des Büro- und Arbeitstraktes oder eines Teiles davon wird noch überprüft.

Es wird mit approximativen Baukosten von Fr. 1'590'000.-- gerechnet. Die Graubündner Kantonalbank ist bereit, das Bauvorhaben zu finanzieren und hat dem Unternehmen eine verbindliche Finanzierungsofferte unterbreitet.

4. Erschliessung des Baurechtsgrundstücks

Das städtische Land an der Rossbodenstrasse wird über gemeinsame, private Strassen erschlossen. Der Bau einer Stichstrasse wird jeweils von der Stadt Chur vorfinanziert. Nach Fertigstellung werden die Kosten auf die Baurechtsnehmer überwält. Die erste, bereits erstellte Zufahrtsstrasse erschliesst die Baurechtsgrundstücke der KIRAG AG, der Nova Autoservice SA und der Falkenstein Chur AG. Entlang der Rossbodenstrasse verbleibt Land für einen Grünstreifen sowie für ein Trottoir im Eigentum der Stadt.

Die Erschliessungsstrasse für das neue Baurechtsgrundstück ist im Budget 2004 mit Fr. 150'000.-- enthalten.

In ähnlichen Fällen wurde früher vertraglich vereinbart, dass derjenige Baurechtsnehmer, der das Grundstück zuerst überbaut, die Zufahrtsstrasse zu erstellen und mit den übrigen Baurechtsnehmern abzurechnen hat. Dies hat zu Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten unter den Baurechtsnehmern geführt, in welche die Stadt als Baurechtsgeberin ebenfalls hineingezogen wurde. Der Stadtrat erachtet es daher als für alle Parteien beste Lösung, wenn die Stadt die Zufahrtsstrasse vorfinanziert und die Kosten weiter verrechnet.



5. Baurechtsvertrag

Art und Inhalt

Der Caviezel + Conrad AG wird das Recht eingeräumt, auf einer Fläche von 2'200 m² der Parzelle Nr. 4303 ein Gewerbehause mit Werkstatt-, Lager- und Büroräumlichkeiten zu erstellen und die nicht überbaute Fläche als Umschwung zu benutzen.

Bauabschluss

Gebäude und Anlagen sind innert Jahresfrist seit Eintragung des Baurechts im Grundbuch baulich zu vollenden und zu beziehen.

Bis anhin betrug die Frist zwei Jahre. Der Baurechtszins ist erst ab Baubeginn zu entrichten. Der Stadt ist daher daran gelegen, dass mit den Bauarbeiten möglichst rasch begonnen wird. Aus diesem Grunde wurde die Frist auf ein Jahr verkürzt.

Baurechtsdauer

Das Baurecht wird für 60 Jahre eingeräumt. Die Bauberechtigte hat jedoch das Recht, einseitig eine Verlängerung des Baurechts um zweimal zwanzig Jahre zu verlangen.

Baurechtszins/Zinsanpassung

- Baurechtsbelastete Fläche: 2'200 m²
- Basiswert: 70 % des Verkehrswertes von Fr. 300.--/m² Fr. 210.--
- Mittlerer Zinssatz: 4 %

Bei Vertragsabschluss beträgt der jährliche Baurechtszins somit Fr. 18'480.--

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre aufgrund von 70 % des Verkehrswertes neu festgesetzt, wobei auch der mittlere Zinssatz überprüft und nötigenfalls korrigiert wird.

Ordentlicher Heimfall

Der ordentliche Heimfall erfolgt entschädigungslos. Die Entschädigungspflicht wird von der Stadt Chur bei Gewerbe- und Industriebauten seit Jahren wegbedungen. Die vertragliche Aufhebung ist dadurch gerechtfertigt, dass im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ungewiss ist, ob die Bauten von ihrer besonderen Zweckbestimmung her für die späteren Bedürfnisse der Grundeigentümerin verwendbar sind.

Das der Bauberechtigten offerierte Optionsrecht ermöglicht ihr, das Baurecht bei betrieblichem Bedarf zu verlängern und entsprechende Investitionsprojekte umzusetzen.



Arbeitsvergebung

Die Bau- und Umgebungsarbeiten sind an ortsansässige Unternehmen zu vergeben, wenn sie konkurrenzfähige Offerten einreichen.

Zufahrtsstrasse

Die Zufahrtsstrasse inkl. Werkleitungen wird je zur Hälfte auf dem neuen Baurechtsgrundstück Nr. 10937 und auf der Liegenschaft Grundstück Nr. 4303 erstellt und von der Stadt vorfinanziert. Nach Fertigstellung werden die Kosten im Verhältnis der Grundstücksflächen auf die zufahrtsberechtigten Baurechtsgrundstücke aufgeteilt und den Baurechtsnehmern in Rechnung gestellt.

Zur dinglichen Sicherstellung wird ein Fuss- und Fahrwegrecht mit Einkaufspflicht als Grunddienstbarkeit begründet. Diese Dienstbarkeit ist bei einer späteren Begründung von Baurechten auf der Liegenschaft Grundstück Nr. 4303 von dieser gegen anteilmässige Entschädigung der Erstellungskosten auf die Baurechte zu übertragen.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt das angrenzende Grundstück Nr. 4313 der Bürgergemeinde überbaut und über die Zufahrtsstrasse erschlossen werden, erklären sich die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke bereit, das Fuss- und Fahrwegrecht dann zumal gegen anteilmässige Entschädigung der Erstellungskosten und Beteiligung am Unterhalt auszudehnen.

Baubewilligung

Die Bauberechtigte hat das Recht, vor Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch eine rechtskräftige Baubewilligung einzuholen. Sie verpflichtet sich jedoch, innert drei Monaten nach Genehmigung dieses Vertrages durch den Gemeinderat ein Baugesuch zu stellen.

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

- Baulandanfrage der Caviezel + Conrad AG vom 5. Juni 2003
- Baulandgesuch vom 15. September 2003 mit Projektstudie und Finanzierungsofferte
- Schreiben Caviezel + Conrad AG vom 1. Oktober 2003
- Unternehmensleitbild und Unterlagen
- Baurechtsvertrag
- Mutation