



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 4/2004

512.20

Landabgabe im Baurecht am Rheinmühleweg an die Genossenschaft Tierheim Chur

Antrag

1. Der Vergrößerung der Baurechtsfläche um 1'851 m² wird zugestimmt. Der Baurechtsvertrag wird genehmigt.

(Fortsetzung S. 2)

Zusammenfassung

1975 verkaufte die Stadt der Genossenschaft Tierheim Chur das Wohnhaus mit Stallanbau am Rheinmühleweg und räumte ihr ein Baurecht ein. In der Folge wurde die Liegenschaft erweitert und in ein Tierheim umgenutzt. 1980 wurde die Baurechtsfläche verkleinert und der Baurechtsnehmerin ein jährlich wiederkehrender Beitrag von Fr. 5'000.-- gewährt. 1994 wurde der Beitrag auf Fr. 10'000.-- erhöht. Die Gebäude sind heute in bedenklichem Zustand; eine Renovation ist ausgeschlossen. Als Alternative zur Schliessung des Tierheims bleibt nur die Erstellung eines Neubaus. 2003 wurde das Gesuch um die Landabgabe von zusätzlichen 1'851 m² Boden und einen Beitrag an die Baukosten von Fr. 200'000.-- eingereicht.

Die Genossenschaft Tierheim Chur beherbergt seit jeher nebst Findel- und Verzichttieren auch Pensionstiere. Während die Besitzerinnen und Besitzer für die Kosten der Pensionstiere aufkommen, müssen für die Versorgung der Findel- und Verzichttiere vorwiegend Spendengelder herangezogen werden. Es erstaunt nicht, dass die Genossenschaft unter diesen Voraussetzungen mit finanziellen Problemen zu kämpfen hat. Bis anhin konnten sowohl Behörden wie auch Tierschutzvereine und Privatpersonen Findeltiere gratis im Tierheim abliefern. Das Tierheim hat seinen Berechnungen zufolge für aus Churer Stadtgebiet stammende Tiere in den Jahren 1999 - 2002 insgesamt rund Fr. 200'000.-- aufgewendet. Die Baurechtsnehmerin erachtet daher einen städtischen Beitrag von jährlich Fr. 50'000.-- als angemessen.

Der Stadtrat ist nicht dieser Meinung. Für Findeltiere hat die Stadt aufzukommen. Bei den abgegebenen Tieren dürfte es sich aber zu einem grossen Teil nicht um Findel-, sondern um Verzichttiere handeln. Es ist Sache jedes einzelnen Tierhalters, sich auf eigene Kosten seines Tieres zu „entledigen“. Nimmt das Tierheim Verzichttiere unentgeltlich an, müssen die Betreuungskosten aus Spendengeldern berappt werden und nicht aus Zuschüssen der Stadt.



Antrag (Fortsetzung)

2. Die Genossenschaft Tierheim Chur ist für die Aufnahme und Betreuung von Findeltieren aus dem Churer Stadtgebiet zu entschädigen. Die Kosten sind der Stadt Chur zu den offerierten Tarifen rückwirkend ab 1. Januar 2004 in Rechnung zu stellen und gehen zulasten der Konto-Nummer 1810.3188 „Betreuungskosten Findeltiere“. Der bisherige jährliche Beitrag von Fr. 10'000.-- entfällt damit.
3. Für die Aufnahme von Verzichttieren leistet die Stadt Chur keine Beiträge.
4. Mit der Kontrolle der im Tierheim abgegebenen Findeltiere, der Administration und der Weiterverrechnung von Betreuungskosten an Besitzende wieder abgeholter Tiere wird die Finanz- und Liegenschaftenverwaltung zusammen mit der Stadtpolizei beauftragt.
5. Die Stadt Chur beteiligt sich an den Baukosten für das neue Tierheim mit einem einmaligen Beitrag von Fr. 200'000.--. Hierfür wird ein Nachtragskredit zulasten von Konto 25.5650.001 „Genossenschaft Tierheim Chur“ bewilligt. Die Ausrichtung des Baubeitrages ist an folgende Verpflichtungen gebunden:
 - Vergabe der Aufträge für die Bau- und Umgebungsarbeiten an ortsansässige Unternehmen, sofern sie konkurrenzfähige Offerten einreichen;
 - Genehmigung der Vergabeanträge durch die Stadt Chur;
 - künftig kostendeckende Führung des Betriebs der Genossenschaft Tierheim Chur sowie Nachweis vor Baubeginn mittels eines aktuellen Businessplanes.



Bericht

1. Vorgeschichte

Die Genossenschaft Tierheim Chur wurde 1974 gegründet und bezweckt die Erstellung und den Betrieb eines Tierheims im Raume Chur zur entgeltlichen und unentgeltlichen Aufnahme und Pflege von Tieren aller Art. Die Genossenschaft ist gemeinnützig und strebt keinen Gewinn an.

Zur Errichtung des Tierheims räumte die Stadt der Genossenschaft Tierheim Chur im Jahre 1975 zulasten ihrer Parzelle Nr. 6075 am Rheinmühleweg auf einer Fläche von 2'936 m² ein Baurecht ein. Das auf dem Baurechtsgrundstück stehende Wohnhaus mit Stallanbau übernahm die Genossenschaft zum Preise von Fr. 135'500.--.

Mit Schreiben vom 2. und 8. November 1979 stellte die Baurechtsnehmerin das Gesuch, rund 600 m² Boden aus dem Baurecht zu entlassen und der Genossenschaft einen jährlichen Beitrag zuzusichern. An der Sitzung vom 18. April 1980 äusserte sich der Gemeinderat mehrheitlich positiv zur Tätigkeit der Genossenschaft Tierheim Chur. Es wurde die Meinung vertreten, dass es aus der Interessenlage der Stadt durchaus gerechtfertigt sei, der Genossenschaft in finanzieller Hinsicht entgegenzukommen. In einem Nachtrag zum Baurechtsvertrag regelte der Gemeinderat am 29. August 1980 im Wesentlichen:

- Entlassung von effektiv rund 700 m² Bodenfläche aus dem Baurecht
- Anpassung der Baurechtszinskonditionen an die standortgebundenen Nutzungsmöglichkeiten
- Gewährung eines jährlich wiederkehrenden Beitrages von Fr. 5'000.-- an die Genossenschaft

Im März 1990 bat die Baurechtsnehmerin die Stadt erneut um einen Beitrag für die bauliche Sanierung der Anlage. Der Stadtrat fühlte sich damals nicht verpflichtet, der Genossenschaft zu helfen. Er stellte sich vielmehr auf den Standpunkt, dass die Genossenschafter, die das Tierheim gründeten, auch für den Betrieb verantwortlich seien. Sie sollten angehalten werden, entweder höhere Tarife zu verlangen oder kostensparende Massnahmen in die Wege zu leiten.

1994 wurde der jährliche Beitrag an das Tierheim im Rahmen des Voranschlages auf Fr. 10'000.-- erhöht. Der Beitrag ist bis heute unverändert geblieben.

In den Jahren 1999/2000 informierte die Genossenschaft die Stadt über geplante Renovations- und Erweiterungsabsichten. Im August 2001 wurde ein erstes Gesuch um die (zu-



sätzliche) Landabgabe im Baurecht der ganzen, landwirtschaftlich genutzten Parzelle Nr. 6372 mit einer Fläche von 5'661 m² eingereicht.

Nach weiteren Abklärungen seitens der Genossenschaft wurde das Bauprojekt überarbeitet und redimensioniert. Die Genossenschaft Tierheim Chur benötigt für den geplanten Neubau lediglich noch 1'851 m² Boden. Der Pachtvertrag für die Parzelle Nr. 6372 wurde inzwischen auf den 30. September 2005 gekündigt. Die Stadt bot dem Pächter für eine vorzeitige Entlassung aus dem Pachtvertrag Realersatz an. Er ist bis anhin auf dieses Angebot nicht eingetreten; Verhandlungen sind im Gang.

Die Parzelle Nr. 6075 der Genossenschaft Tierheim Chur wie auch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Nr. 6372 liegen im Übrigen Gemeindegebiet und werden weiterhin darin verbleiben. Für den Neubau des Tierheimes ist dies kein Hindernis, da das Bauvorhaben aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als standortgebunden gilt (Art. 9 a des kantonalen Raumplanungsgesetzes, BR 801.100) und auch nicht im Widerspruch zu den öffentlichen Interessen steht. Das Amt für Raumplanung Graubünden hat mit Brief vom 18. September 2000 die Zustimmung zum Erweiterungsprojekt in Aussicht gestellt.

2. Genossenschaft Tierheim Chur / Verein Pro Tierheim

Laut Art. 21 der Statuten beschafft sich die Genossenschaft die nötigen Mittel durch Mitgliederbeiträge, allfällige Betriebsüberschüsse und Spenden sowie durch Ausgabe von auf den Namen lautenden Anteilscheinen von Fr. 100.-- pro Stück. Die Genossenschaft zählt 598 Mitglieder (Stand 15. Oktober 2003). Jedes Genossenschaftsmitglied hat wenigstens einen Anteilschein zu übernehmen. Das Genossenschaftskapital beträgt zur Zeit Fr. 188'800.--.

Ferner wurde der Verein Pro Tierheim Chur gegründet. Der Verein bezweckt die finanzielle Unterstützung der Genossenschaft Tierheim Chur. Er zieht jährliche Mitgliederbeiträge ein und leistet Öffentlichkeitsarbeit zugunsten des Tierheims. Pro Mitglied fliessen Fr. 5.-- in die Vereinskasse, der Restbetrag wird der Genossenschaft Tierheim Chur zugewiesen. Der Jahresbeitrag wird jeweils an der Generalversammlung festgelegt und beträgt derzeit Fr. 65.--. Der Verein zählt aktuell 243 Mitglieder.

Die Verwaltung der Genossenschaft besteht aus drei Mitgliedern und arbeitet ehrenamtlich unter der Leitung des Präsidenten. Der Betrieb wird von einer ausgebildeten Tierpflegerin geleitet. Ihr zur Seite stehen eine weitere ausgebildete Tierpflegerin, ein Hilfspfleger sowie eine Lehrtochter.



Das Tierheim beherbergt seit jeher nebst Findel- und Verzichttieren auch Pensionstiere. Während die Besitzenden für die Kosten der Pensionstiere aufkommen, müssen für die Versorgung der Findeltiere vorwiegend Spendengelder herangezogen werden. Sowohl Behörden wie das Veterinäramt, die Kantons- und Stadtpolizei, der Graubündner Tierschutzverein sowie Tierärzte und Privatpersonen konnten Findeltiere bis anhin gratis im Tierheim abliefern. Diese „Geschäftspraxis“ geht je länger je weniger auf. Deshalb hatte die Genossenschaft Tierheim Chur in der Vergangenheit immer wieder mit finanziellen Problemen zu kämpfen.

3. Findel- und Verzichttiere

3.1 Allgemeines

Das Tierheim hat in den Jahren 1999 – 2002 aus Churer Stadtgebiet insgesamt

273 Katzen
51 Hunde
143 andere Tiere (Igel, Vögel, Hamster etc.)

als Findel- und Verzichttiere aufgenommen, soweit erforderlich behandelt, gepflegt und weiter vermittelt. Demgegenüber nehmen sich die Zahlen der durch die Stadtpolizei in den Jahren 2002 und 2003 aufgegriffenen und abgelieferten Tiere bescheiden aus:

2002	18 Tiere	durch die Besitzer wieder abgeholt:	15 Tiere
2003	8 Tiere	durch die Besitzer wieder abgeholt:	4 Tiere

Dabei handelte es sich vor allem um Hunde und Katzen. Detaillierte Zahlen der vorangegangenen Jahre sind nicht vorhanden. Die Anzahl aufgegriffener Tiere bewegte sich nach Aussage der Stadtpolizei jedoch in ungefähr demselben Rahmen. Auch wenn weitere Findeltiere nicht der Stadtpolizei gemeldet, sondern von Einwohnerinnen und Einwohnern direkt im Tierheim abgeliefert wurden, ist doch davon auszugehen, dass das Tierheim zu einem grossen Teil für Verzichttiere aufkommt und dadurch für das Abschieben von Haustieren missbraucht wird.

Es ist nicht Aufgabe der Steuerzahlenden, für Verzichttiere aufzukommen. Nach Meinung des Stadtrates ist daher strikte zwischen Findel- und Verzichttieren zu unterscheiden. Die Stadt hat wohl für Findeltiere aufzukommen, sie muss jedoch keine Kosten für Verzichttiere übernehmen. Ebenso haben die Besitzenden entlaufener Tiere die in der Zwischenzeit aufgelaufenen Pensionskosten zu übernehmen.



3.2 Betreuungskosten/städtischer Beitrag

Das Tierheim hat gemäss Brief vom 19. September 2003 in den vergangenen vier Jahren für die Versorgung von Findel- und Verzichttieren aus Churer Stadtgebiet total Fr. 200'927.-- ausgegeben. Grundlage für die Berechnung dieser Kosten ist eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 45 Tagen pro Tier und der für die Stadt geltende Sonderpreis für Pensions- und Pflegekosten von

Fr. 10.-- pro Katze und Tag
Fr. 20.-- pro Hund und Tag
Fr. 5.-- pro übriges Tier und Tag.

Die Genossenschaft Tierheim Chur wünscht sich einen städtischen Beitrag von Fr. 50'000.-- pro Jahr.

Wie in Ziff. 3.1 ausgeführt, handelt es sich bei den betreuten Tieren sehr wahrscheinlich zu einem grossen Teil nicht um Findel-, sondern um Verzichttiere. Diese beiden „Gattungen“ sind von der Genossenschaft Tierheim Chur in Zukunft auseinander zu halten. Für die Versorgung und Vermittlung von Verzichttieren haben die Tierbesitzer oder allenfalls Tierschutzvereine aufzukommen, die Stadt leistet daran keine Beiträge. Die Genossenschaft Tierheim Chur hat alljährlich in ihrem Budget festzulegen, wie viel Geld ihr aus eigenen Mitteln für die Aufnahme solcher Tiere zur Verfügung steht und sich danach auch an diese Vorgabe zu halten.

Für die Aufnahme und Betreuung von Findeltieren hingegen kommt grundsätzlich die Stadt auf. Der städtische Beitrag ist keine fixe Grösse. Die Betreuungskosten sind der Stadt vielmehr zu den offerierten Tarifen, rückwirkend ab 1. Januar 2004, in Rechnung zu stellen. Der bisherige jährliche Beitrag von Fr. 10'000.-- entfällt damit.

Die Aufnahme der Findeltiere im Tierheim, die Administration etc. regelt die Finanz- und Liegenschaftenverwaltung in Zusammenarbeit mit der Stadtpolizei. Die Pensionskosten wieder abgeholter Findeltiere sind den Besitzenden vom Tierheim direkt in Rechnung zu stellen.

4. Verpflichtung der Gemeinden im Umgang mit Findeltieren

Es besteht keine gesetzliche Grundlage, welche die Stadt verpflichten würde, die Kosten für die Betreuung von Findeltieren in Tierheimen zu übernehmen. Die Bestimmungen im kantonalen Veterinärgesetz, wonach die Gemeinden verpflichtet sind, Widerhandlungen gegen die Tierschutzgesetzgebung zu melden, Hunde zu registrieren und beim Vollzug der eidgenössischen Tierschutzgesetzgebung mitzuhelfen, begründen keine (direkte) Pflicht zur er-



wähnten Kostenübernahme. Die Gebührenordnung für den Vollzug der Bundesgesetzgebung über den Tierschutz (BR 497.200) ist abschliessend zu verstehen.

Die Genossenschaft Tierheim Chur kann aber als privatrechtlich organisierte Institution die Übernahme von Findeltieren auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage von einer Bezahlung abhängig machen. Die Gesetzesgrundlage für die Erhebung einer Gebühr oder von Beiträgen wird nur bei hoheitlich handelnden Körperschaften verlangt. Es spielt deshalb keine Rolle, ob ein Tier von der Stadtpolizei oder von einer Drittperson aufgegriffen und an das Tierheim abgeliefert wird. Der Unterschied besteht einzig darin, dass die Stadt verpflichtet ist, beim Vollzug der Tierschutzgesetzgebung mitzuwirken, das Tier tierschutzgerecht zu behandeln und entsprechend unterzubringen.

Im Umgang mit Findeltieren bestehen für die Stadt drei Möglichkeiten:

1. Sie kann die Findeltiere anderswo unterbringen.
2. Sie kann selbst geeignete Möglichkeiten zur Unterbringung und Versorgung von Findeltieren schaffen.
3. Sie kann einen Baubeitrag leisten, damit das Bauprojekt realisiert und die Findeltiere auch in Zukunft im Tierheim abgeliefert werden können.

Variante 1 dürfte schwierig sein, gibt es doch nebst der Tierpension an der Sassalstrasse in der näheren Umgebung nur noch in Mittellunden und Bad Ragaz Tierheime. Die Tierpension Sassal wäre grundsätzlich bereit, Findeltiere aufzunehmen. In Frage kämen jedoch nur Hunde und Katzen; für die Haltung anderer Tierarten ist die Pension bislang nicht eingerichtet. Verzichttiere könnten nicht aufgenommen werden. Da es sich bei den Findeltieren beispielsweise auch um Igel und Vögel handelt, fällt die Betreuung in der Tierpension Sassal ausser Betracht. Die Tiere ausserhalb von Chur unterzubringen, ist aufgrund des Aufwandes an Personal und Fahrzeugen nicht sinnvoll.

Variante 2, die Schaffung eigener Räumlichkeiten, um die Findeltiere während jeweils maximal 60 Tagen durch städtisches Personal versorgen zu lassen, schliesst der Stadtrat aus.

Das Zivilgesetzbuch hält in Art. 722 Abs. 1^{ter} bezüglich Dauer fest: „Vertraut der Finder das Tier einem Tierheim mit dem Willen an, den Besitz daran endgültig aufzugeben, so kann das Tierheim nach Ablauf von zwei Monaten, seitdem ihm das Tier anvertraut wurde, frei über das Tier verfügen.“

Die Stadt hat Findeltiere somit während 60 Tagen tiergerecht zu versorgen oder versorgen zu lassen. Wird das Tierheim geschlossen, muss die Stadt auf die eben als ungeeignet abgelehnten Varianten 1 oder 2 zurückkommen. Übrig bleibt damit die **Variante 3**. Der Stadt-



rat schlägt dabei einen angemessenen, einmaligen Beitrag an den geplanten Neubau vor. Im Gegenzug werden keine jährlichen Betriebsbeiträge mehr ausgerichtet.

5. Bauprojekt

5.1 Notwendigkeit eines Neubaus

Das Tierheim wurde in den Siebzigerjahren aus Kostengründen mit den billigsten verfügbaren Materialien im Stil einer Baracke erstellt und genügt deshalb modernen Ansprüchen längst nicht mehr. Die Gebäude sind derart veraltet, dass eine Renovation nicht in Frage kommt. Die Boxen für die Tiere sind eng, öfters überbelegt, und es fehlt an Auslauf. Als Alternative zur Schliessung kommt nur ein Neubau in Frage.

Der Raumbedarf richtet sich nach den derzeitigen Anforderungen und wirtschaftlichen Überlegungen und ist auf die Erfüllung der anfallenden Aufgaben in den nächsten rund 25 Jahren ausgerichtet. Bei der Planung wurde Wert darauf gelegt, dass bei Bedarf Erweiterungen möglich sind. Neben den Innenräumen sind für das Gesamtprojekt die Anzahl und Grösse der Hundeausläufe von grosser Bedeutung.

5.2 „Arche Noah“

Die Lage und Topographie des Grundstücks und das Thema „Bauen für Tiere“ liess schon früh den Gedanken der „Arche Noah“ aufkommen. Das Bauprojekt wurde mit der HTW Chur ausgearbeitet. Die Realisierung des Neubaus erfolgt durch die Lehrwerkstätte Bau und Gestaltung des KMU-Zentrums der HTW Chur.

Im kompakten, zweigeschossigen Gebäude in moderner Holzbauweise befinden sich im unteren Geschoss – dem Rumpf der Arche – die rund 40 unterschiedlich grossen Hundeboxen mit Lagerräumen und direkten Auslaufmöglichkeiten ins Freie. Im oberen Geschoss – auf Deck – liegen die Räume für Katzen, Nager und Vögel, die Quarantänestation mit Behandlungs-, Empfangs- und Verwaltungsräumlichkeiten. Die „Arche Noah“ wird über einen Steg – vom höher gelegenen Reitnauerweg aus – betreten.

Die Baukosten belaufen sich laut Schätzung auf rund 2.5 Mio. Franken. Im Sinne einer Eigenleistung wird versucht, den Abbruch der bestehenden alten Bausubstanz mit Hilfe von Tierheim-Mitgliedern oder anderen Organisationen zu bewältigen. Auch die Umgebungsarbeiten sollen später mit privater Unterstützung realisiert werden. Gespart wird auch bei den Betriebseinrichtungen. Die gesamten Baukosten reduzieren sich damit auf ca. 2.3 Mio. Franken.



5.3 Finanzierung

Ohne grosszügige Unterstützung durch den Kanton Graubünden und die Stadt, weitere Gemeinden, den Graubündner Tierschutzverein und den Schweizer Tierschutz kann das Bauprojekt nicht verwirklicht werden. Von der Stadt wird – wie nachstehende Auflistung der Genossenschaft Tierheim Chur zeigt - mit einem Baubeitrag von Fr. 200'000.-- gerechnet.

Baukosten Fr. 2'322'000.--

Eigenmittel (Stand 15. Oktober 2003)

Architekten-Honorare (inkl. Vorstudien)	Fr. 100'000.--	
Vorhandene zweckgebundene Barmittel	Fr. 130'000.--	
Graubündner Tierschutzverein	Fr. 500'000.--	
Schweizer Tierschutz	Fr. 100'000.--	
Kanton Graubünden	Fr. 150'000.--	
Stadt Chur	Fr. 200'000.--	
Erlöse aus Sammelaktionen	Fr. 42'000.--	Fr. 1'222'000.--

Baukredit/Hypothek neu Fr. 1'100'000.--

Bestehende Hypothek Fr. 100'000.--

Fremdmittel insgesamt Fr. 1'200'000.--

Die Finanzierung des Bauprojekts wurde der Genossenschaft Tierheim Chur von einer Grossbank zugesichert. Das Fremdkapital wird ab dem Jahre 2006 jährlich mit Fr. 22'000.-- amortisiert. Der Finanzplan für die Jahre 2005 – 2009 zeigt, dass der Betrieb nach dem Neubau mit entsprechenden Massnahmen kostendeckend geführt werden könnte.

5.4 Städtischer Baubeitrag

Die Genossenschaft Tierheim Chur hat der Stadt aufgezeigt (siehe Ziff. 3.2), dass ihr in den vergangenen vier Jahren für aus Churer Stadtgebiet aufgenommene Tiere Betreuungs- und Verpflegungskosten von rund Fr. 200'000.-- erwachsen sind. Aus dieser Perspektive betrachtet, ist der von der Stadt erwartete Baubeitrag angemessen. Der Stadtrat ist deshalb der Meinung, dass ein Baubeitrag in dieser Höhe gesprochen werden kann. Durch die separate Entschädigung für die Unterbringung der Findeltiere entfällt demgegenüber der jährliche Beitrag von Fr. 10'000.-- an die Genossenschaft Tierheim Chur.

Der Baubeitrag ist in der Investitionsrechnung 2004 nicht enthalten, kann jedoch innerhalb des Plafonds von 25 Mio. Franken Nettoinvestitionen abgedeckt werden.



5.5 Weitere Baubeiträge

Das Departement des Innern und der Volkswirtschaft Graubünden begrüsst den Neubau und hat mit Schreiben vom 8. Juli 2003 einen Unterstützungsbeitrag von Fr. 150'000.-- in Aussicht gestellt. Von der Genossenschaft Tierheim Chur wird jedoch verlangt, dass Findeltiere aus dem Kanton Graubünden (ausser Stadt) bis maximal zwei Monate kostenlos im Tierheim untergebracht werden können. Diese Verpflichtung gilt für 10 Jahre und ist gemäss Schreiben der Genossenschaft Tierheim Chur vom 1. Oktober 2003 so zu verstehen, dass der Kanton Graubünden keine jährlichen Beiträge mehr ausrichtet. Der Genossenschaft steht es jedoch zu, die Gemeinden an den Kosten für Findel- und Verzichttiere nach dem Verursacherprinzip zu beteiligen.

Der Graubündner Tierschutzverein leistet einen Baubeitrag in Form eines Anteilscheines von Fr. 200'000.-- und eines zinslosen Darlehens von Fr. 300'000.--.

Der Schweizer Tierschutz stellt Fr. 100'000.-- zur Verfügung.

6. Die Genossenschaft als Baurechtsnehmerin

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Dieses beträgt rund Fr. 188'000.-- oder 8 % des Bauvolumens. Eine persönliche Haftung der Mitglieder ist ausgeschlossen (Art. 22 der Statuten). Wird der Betrieb des Tierheims nicht kostendeckend geführt und die Genossenschaft zahlungsunfähig, könnte die Stadt bei ausstehenden Baurechtszinsen den vorzeitigen Heimfall herbeiführen oder die Betreuung auf Pfandverwertung einleiten. Das Heimfallsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn für das heimfallende Bauwerk eine angemessene Entschädigung geleistet wird. Die Stadt müsste in diesem Fall das Tierheim erwerben. Bei der Festlegung des Übernahme-preises kann das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden. Bei der Pfandverwertung könnten die Stadt, die kreditgebende Bank oder Dritte das Tierheim anlässlich der Steigerung erwerben. Es ist nicht auszuschliessen, dass die Stadt irgendwann im Verlaufe der Baurechtsdauer mit der Zahlungsunfähigkeit der Genossenschaft konfrontiert wird.

Die Baurechtsnehmerin steckte in der Vergangenheit immer wieder in finanziellen Nöten. Wenn das Augenmerk nicht vermehrt auf eine professionelle Verwaltung gerichtet wird, die Betreuung von Verzichttieren verrechnet und ausstehende Guthaben konsequent eingefordert werden, dürften sich auch in Zukunft wieder finanzielle Engpässe einstellen.



Vor Auszahlung des städtischen Baubeitrages hat die Genossenschaft daher darzulegen, wie sie die Verwaltung in Zukunft zu organisieren gedenkt, wer für die Abrechnungen mit den Gemeinden und Privaten für Findel- und Verzichttiere, die Fakturierung, Buchhaltung und das Mahnwesen zuständig ist. Die Ausrichtung des Baubeitrages ist an die Verpflichtung gebunden, dass die Genossenschaft Tierheim Chur den Betrieb in Zukunft kostendeckend führt. Hierfür ist der Nachweis mittels eines aktuellen Businessplanes zu erbringen.

7. Baurechtsvertrag

Grundpfandrechte zu Grundstück Nr. 5812

Bei den eingetragenen Grundpfandverschreibungen im Betrag von total Fr. 980'000.-- handelt es sich grösstenteils um „leere“ Pfandstellen. Das Fremdkapital der Genossenschaft Tierheim Chur beläuft sich auf Fr. 100'000.--.

Vergrösserung Baurechtsfläche

Die Fläche der Baurechtsparzelle wird um 1'851 m² vergrössert und misst neu 4'075 m². Die Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 28. April 1975 und des Nachtrages vom 19. Januar 1981 werden ersetzt.

Inhalt

Der Bauberechtigten wird das Recht eingeräumt, auf der mit dem Baurecht belasteten Fläche ein neues Tierheim, bestehend aus einem Tier-, Verwaltungs- und Versorgungstrakt sowie einem Bewachungsraum zu erstellen und die nicht überbaute Fläche als Umschwung zu benutzen.

Bauabschluss

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

Baurechtsdauer

Das Baurecht wird für 60 Jahre eingeräumt. Es beginnt mit der Eintragung im Grundbuch und erlischt durch Zeitablauf.

Da es sich nicht um ein neues Baurecht, sondern um die Vergrösserung der Fläche und die Verlängerung einer seit 29 Jahren bestehenden Dienstbarkeit handelt, wird von der sonst üblichen Option zur Verlängerung des Baurechts um zweimal zwanzig Jahre abgesehen.



Baurechtszins/Zinsanpassung

- Baurechtsbelastete Fläche: 4'075 m²
- Basiswert: 70 % des Verkehrswertes von Fr. 100.--/m² Fr. 70.--
- Mittlerer Zinssatz: 4 %

Bei Vertragsabschluss beträgt der jährliche Baurechtszins somit Fr. 11'410.--

Die Zinspflicht beginnt am Tage der Grundbucheintragung. Bis zum Baubeginn ist der bisherige Baurechtszins von Fr. 5'504.-- pro Jahr zu entrichten. Ab Baubeginn ist der volle Baurechtszins geschuldet.

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

Ordentlicher Heimfall

Wie schon im geltenden Nachtrag zum Baurechtsvertrag vereinbart, erfolgt der ordentliche Heimfall entschädigungslos.

Verlegung von Leitungen

Im Baurechtsgrundstück verlaufen Gas-, Wasser-, Kommunikations- und Elektroleitungen. Die Kosten für eine allfällige Verlegung dieser Leitungen und für eventuell entstandene Schäden hat die Bauberechtigte zu übernehmen.

Arbeitsvergebung

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

Übernahme Pachtvertrag

Der bestehende Pachtvertrag mit Markus Mehli, Reitnauerweg 14, 7000 Chur, betreffend das neu ins Baurecht aufgenommene Teilstück von 1'851 m² der Parzelle Nr. 6372 wird von der Bauberechtigten mit allen Rechten und Pflichten übernommen. Der Pachtvertrag wurde von der Baurechtsgeberin auf den 30. September 2005 gekündigt.

Zustimmung der Generalversammlung

Die Generalversammlung der Genossenschaft Tierheim Chur hat der Vergrösserung des Baurechts und dem Abschluss des neuen Baurechtsvertrages zuzustimmen.



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, 23. Februar 2004

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Christian Boner

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Gesuch Dr. P. von Rechenberg um finanzielle Unterstützung der Organisation vom 2. November 1979
- Schreiben Tierheim Chur i.S. Baurecht für Tierheim Chur vom 8. November 1979
- Botschaft Nr. 19/80 betreffend Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 11. April 1975 zwischen der Stadt Chur und der Genossenschaft Tierheim Chur vom 27. Februar 1980
- Botschaft Nr. 40/80 betreffend Revision des Baurechtsvertrages zwischen der Stadt Chur und der Genossenschaft Tierheim Chur vom 24. Juni 1980 inkl. Beschluss des Gemeinderates vom 29. August 1980
- Nachtrag I zum Baurechtsvertrag vom 6. August 1980
- Gebührenordnung für den Vollzug der Bundesgesetzgebung über den Tierschutz vom 22. August 1983 (BR 497.200)
- Offerte Tierpension Sassal, Januar 1998
- Gesuch der Genossenschaft Tierheim Chur um Beitrag an die bauliche Sanierung der Anlagen der Genossenschaft Tierheim Chur vom 15. März 1990
- Brief Amt für Raumplanung Graubünden vom 18. September 2000
- Gesuch um Erweiterung des Baurechts
- Gesuch um einen Baubeitrag vom 15. Mai 2003
- Brief Genossenschaft Tierheim Chur „Tiere sind keine Sachen mehr“ vom 19. September 2003
- Unterlagen zum Bauprojekt (Ordner) mit u.a. Baurechtsvertrag