



## **Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat**

Nr. 8/2004

631.20.40

## **Parzelle 161, Urmein Bebauungs- und Erschliessungskonzept Quartier „Baria Sut“**

### **Antrag**

1. Die Parzelle Nr. 161 (Gemeindegebiet Urmein) wird für die etappenweise Erschliessung und den Verkauf freigegeben.
2. Der Verkauf der ausserhalb der Bauzone liegenden Waldflächen und der planungsrechtlichen Nichtbauzone an die Politische Gemeinde Urmein wird genehmigt.

### **Zusammenfassung**

Die Stadt Chur hat sich in den 60er-Jahren in Urmein Land zur Erstellung einer Ferienkolonie gesichert. Die Gemeinde Richterswil und die Schulgemeinde Urdorf begründeten den Erwerb von zwei Grundstücken ebenfalls mit der Notwendigkeit, Gebäude für Kolonien und Klassenlager zu errichten. Die Idee der Ferienkolonie gelangte aber nie über Projektentwürfe hinaus. Alle drei Parzellen waren ab 1989 der Zone für öffentliche Wohnbauten zugeteilt.

Im April 2001 kamen Vertreter der Gemeinde Urmein, der Stadt Chur, der Gemeinde Richterswil und der Schulgemeinde Urdorf zusammen, um eine mögliche Umzonung und die zukünftige Nutzung der Parzellen zu besprechen. Im Mai 2002 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Urmein eine Teilrevision der Ortsplanung. In diesem Zusammenhang sollten die drei Parzellen der Zone für Wohnbauten zugewiesen werden. Im Beschluss der Regierung vom 10. Dezember 2002 wurden die Grundstücke in einen westlichen und einen östlichen Baubereich unterteilt. Der westliche Baubereich umfasst die Parzelle der Gemeinde Richterswil und den grösseren Teil des städtischen Grundstücks, der östliche Baubereich mit dem Grundstück der Schulgemeinde Urdorf wurde zur planungsrechtlichen Nichtbauzone erklärt. Die Schulgemeinde Urdorf hat ihr Grundstück im Dezember 2003 an die Gemeinde Urmein zurückverkauft. Die Quartierplanung für die Überbauung der Grundstücke der Gemeinde Richterswil und der Stadt Chur wurde inzwischen abgeschlossen. Am 2. Februar 2004 hat die Gemeindeversammlung Urmein den Quartierplan Baria Sut genehmigt. Die Quartierplanung ist somit rechtskräftig.

Der Verkauf der ersten Grundstücke kann an die Hand genommen werden.



## **Bericht**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Landkauf für Ferienkolonie**

Die Stadt Chur hat sich im Jahre 1962 durch den Kauf von zwei zusammenhängenden Grundstücken im Ausmass von rund 5'600 m<sup>2</sup> in Urmein Land zur Erstellung einer Ferienkolonie gesichert. Im Jahre 1969 wurden zusätzlich ca. 3'000 m<sup>2</sup> hinzugekauft. Die Gemeinde Richterswil und die Schulgemeinde Urdorf verfolgten mit dem Kauf der Parzellen Nr. 162 und Nr. 164 dasselbe Ziel. Alle drei Grundstücke waren der Ferienhauszone zugeteilt.

Die Stadt Chur, die Oberstufenschulgemeinde Richterswil und die Schulgemeinde Urdorf beabsichtigten, gemeinsam ein Ferienkolonie-Zentrum zu erstellen. Mit der Ausarbeitung von Projektentwürfen wurden sechs Architekten beauftragt. Dieser Wettbewerb hätte die Grundlage für die weiteren Entscheidungen der Bauherrschaft bilden sollen. Die Idee der Ferienkolonie gelangte aber nie über die Projektentwürfe hinaus.

Im Rahmen einer Totalrevision der Ortsplanung Urmein vom 27. Juni 1989 wurde die Ferienhauszone in „Zone für öffentliche Wohnbauten“ umbenannt.

#### **1.2 Anpassung der Grundordnung**

Am 6. April 2001 kamen Vertreter der Gemeinde Urmein, der Stadt Chur, der Gemeinde Richterswil und der Schulgemeinde Urdorf zusammen, um eine mögliche Umzonung und die zukünftige Nutzung der Parzellen zu besprechen. Die Vertreter der Gemeinde Urmein waren an einer Erweiterung der Feriensiedlung sowie an zunehmender Bautätigkeit interessiert und bereit, der Gemeindeversammlung die Umzonung vorzulegen. Chur, Richterswil und Urdorf beschlossen, eine Interessengemeinschaft zu bilden und kamen überein, Grundlagen für eine Umzonung der Grundstücke sowie die spätere Überbauung und Erschliessung zu erarbeiten.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Urmein beschlossen am 13. Mai 2002 eine Teilrevision der Ortsplanung. Mit der Revision sollten die drei Parzellen 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 das Grundstück der Schulgemeinde Urdorf derzeit nicht überbaut werden. Ein Trockenmoor schränkt die Überbaubarkeit (und Verkäuflichkeit) zusätzlich ein. Für die Schulgemeinde Urdorf hat das Grundstück damit entscheidend an Wert verloren, so dass sie mit Brief vom 24. März 2003 den Austritt aus der Interessengemeinschaft bekanntgegeben und die Stadt Chur und die Gemeinde Richterswil ersucht hat, ihr die entstandenen Planungskosten anteilmässig zu erstatten.

### **1.3 Quartierplanverfahren**

Ende 2002 leitete die Gemeinde Urmein die Durchführung eines Quartierplanverfahrens ein.

Der Gemeinderat von Richterswil hat an seiner Sitzung vom 7. April 2003 das von der Gemeinde Urmein eingeleitete öffentliche Quartierplanverfahren und die Quartierplanunterlagen gutgeheissen.

An seiner Sitzung vom 20. November 2003 hat der Gemeinderat von Chur gestützt auf die Botschaft Nr. 42/2003 die Parzelle Nr. 161 im Quartier Baria Sut in Urmein zum Verkauf freigegeben und den Stadtrat beauftragt, ihm die entsprechende Botschaft zu unterbreiten. Der Stadtrat nahm am 24. November 2003 Kenntnis vom Quartierplanverfahren.

Der Quartierplan „Baria Sut“ wurde vom 19. Dezember 2003 bis 8. Januar 2004 in Urmein öffentlich aufgelegt. Die Gemeindeversammlung hat ihn am 2. Februar 2004 genehmigt. Gegen den Beschluss sind keine Beschwerden eingegangen. Der Quartierplan ist somit rechtskräftig. Die Ausschreibung und der Verkauf der Bauparzellen der ersten Etappe kann an die Hand genommen werden.

## **2. Quartierplan „Baria Sut“**

### **2.1 Situation**

Die städtische Parzelle Nr. 161 misst 8'594 m<sup>2</sup>, wovon zwei Teilstücke als Wald (siehe Ziffer 3) ausgeschieden und ein weiteres der so genannten Nichtbauzone zugeteilt wurden.



Das Quartierplangebiet umfasst nur die reine Bauzone. Von den Bauzonenflächen entfallen auf

Stadt Chur	6'010 m <sup>2</sup> (50.7 %)
Gemeinde Richterswil	5'837 m <sup>2</sup> (49.3 %)
Total	11'847 m <sup>2</sup>

Es ist vorgesehen, das Quartierplangebiet mit insgesamt 17 Einfamilienhäusern zu überbauen.

## 2.2 Allgemeine Bestimmungen

Der Quartierplan bezweckt die harmonische und massstäbliche Einfügung der Neubauten in das bestehende Siedlungsgebiet, die Freihaltung von bedeutenden Aussenräumen sowie die Erschliessung. Er umfasst die folgenden Bestandteile:

1. Quartierplanvorschriften
2. Bestandesplan
3. Neuzuteilungsplan
4. Gestaltungsplan
5. Erschliessungsplan

Die Quartierplanvorschriften beschränken sich auf wichtige Punkte und beschneiden die Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Eigentümer nicht wesentlich.

## 2.3 Gestaltung und Nutzung

Im Gestaltungsplan sind die Baufelder und die Parkierungsbereiche festgelegt. Jedem Baufeld ist eine Bruttogeschossfläche von 150 m<sup>2</sup> zugewiesen. Die Standorte der Hauptgebäude sind durch die Baufelder bestimmt. Niedrige eingeschossige An- und Nebenbauten dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Im Parkierungsbereich sind offene und gedeckte Parkplätze vorgesehen, die einheitlich zu gestalten sind. Die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gelten nur gegenüber der Abgrenzung des Quartierplangebietes. Innerhalb des Quartierplangebietes gilt für mehrgeschossige Bauten ein minimaler Grenzabstand von 2.50 m. Vordächer dürfen bis max. 1.00 m über das Baufeld hinausragen. Balkone können nur auf einer Fassadenseite angeordnet werden. Alle Hauptbauten sind mit gleichgeneigten Giebeldächern zu versehen. An- und Nebenbauten dürfen Pult- oder Flachdächer aufweisen.



## **2.4 Erschliessung des Quartierplangebietes**

Das Quartierplangebiet ist gemäss Quartier-Erschliessungsplan mit den darin festgelegten Verkehrsanlagen (Zufahrten, Fusswege und Parkieranlagen) sowie Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (Werkleitungen) zu erschliessen. Private Fusswege führen zu den Wohnbauten. Öffentliche Fusswege durch das Quartierplangebiet verbinden die Fraktionen des Dorfes und münden in die öffentliche Strasse. Das Bebauungskonzept sieht pro 150 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) zwei Parkplätze vor.

## **2.5 Neuzuteilung und Überbauung**

Der Bestandesplan zeigt die heutigen Eigentumsverhältnisse auf. Im Rahmen des Quartierplanes erfolgt keine Neuzuteilung. Die Stadt Chur und die Gemeinde Richterswil als Grundeigentümerinnen der Parzellen Nr. 161 und Nr. 162 bilden eine einfache Gesellschaft und verkaufen die Grundstücke parzellenweise. Der Neuzuteilungsplan zeigt lediglich das Prinzip für eine Parzellenaufteilung. Die Bebauung und Erschliessung erfolgt in vier Etappen gemäss Neuzuteilungsplan. Die Parkierung im Bereich der Parzelle V, die der dritten Etappe zugeordnet ist, darf vorgezogen werden. Es handelt sich dabei um 36 m<sup>2</sup> Land, das der Gemeinde Urmein für den Bau eines Feuerwehrdepots abgetreten wird.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Quartierplanes wünschten Anwohnende, dass pro Jahr maximal drei Bauplätze verkauft werden dürfen. Die Gemeinde Urmein hat dem Begehren durch nachfolgende Einschränkung in Art. 21 der Quartierplanvorschriften entsprochen:

„Pro Jahr dürfen in der Regel max. 330 m<sup>2</sup> BGF (2 Bauten) realisiert werden, wobei das Jahr 2003 angerechnet werden darf. Nicht genutzte Kontingente dürfen auf die nachfolgenden Jahre übertragen werden.“

Diese Auflage ist nicht von Bedeutung. Der Bau der ersten Etappe mit vier Wohnhäusern ist auch mit der „Kontingentierung“ gesichert und kann unverzüglich an die Hand genommen werden.

## **2.6 Kostenverteilung**

Die Quartierplan-, Verfahrens- und Erschliessungskosten werden im Verhältnis der eingebrachten Bauzonenflächen auf die Grundeigentümer verteilt. Der Anteil der Stadt Chur beträgt 50.7 %.



### 3. Forstwirtschafts- und Nichtbauzonenfläche auf Parzelle Nr. 161

Nach dem Verkauf des Baulandes sollte die Stadt in Urmein nicht auf einem Waldstück und einem Landstreifen in der Nichtbauzone „sitzen bleiben“. Es handelt sich laut Neuzuteilungsplan um die Flächen:

Z1	1'287 m <sup>2</sup>	Forstwirtschaftszone
Z3	327 m <sup>2</sup>	Forstwirtschaftszone
Z4	969 m <sup>2</sup>	planungsrechtliche Nichtbauzone

Für Chur sind die Waldflächen Z1 und Z3 von minimalem Wert; ihre Pflege dürfte in Zukunft nur Kosten verursachen. Der Gemeindepräsident von Urmein hat der Stadt im Dezember 2003 die Übernahme der Waldflächen Z1 und Z3 zum Memoriapreis von Fr. 1.-- und den Kauf der Nichtbauzonenfläche Z4 zum Preis von Fr. 20.--/m<sup>2</sup> in Aussicht gestellt. Die Gemeindeversammlung Urmein hat dem Bodenerwerb am 2. Februar 2004 zugestimmt; der Kaufpreis beträgt insgesamt Fr. 19'381.--.

Die Gemeinde Urmein hat im Dezember 2003 auch den Grundbesitz der Schulgemeinde Urdorf zurückgekauft.

### 4. Baugesellschaft „Quartier Baria Sut“ – Gesellschaftsvertrag mit der Gemeinde Richterswil

#### *Zweck*

Die Stadt Chur und die Gemeinde Richterswil beabsichtigen, ihre Grundstücke in Bauparzellen für Einfamilienhäuser zu unterteilen, zu erschliessen und zu verkaufen. Zu diesem Zweck schliessen sie sich unter der Bezeichnung Baugesellschaft „Quartier Baria Sut“ zu einer einfachen Gesellschaft zusammen. Die Baugesellschaft bezweckt die Planung, Ausführung sowie - bis zur definitiven Fertigstellung und Übergabe sämtlicher Anlagen - den Unterhalt der im Eigentum der Quartierplanbeteiligten stehenden gemeinschaftlichen Anlagen. Verkäuferinnen des Baulandes sind je nach Standort der einzelnen Parzellen die Stadt Chur und/oder die Gemeinde Richterswil. Die Baugesellschaft verkauft das Bauland bestmöglichst in deren Auftrag.

#### *Grundlage*

Als Grundlagen dienen der Quartierplan „Baria Sut“, das Baugesetz der Gemeinde Urmein, die allgemeinen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Miteigentum, die Vorschriften des Obligationenrechts und der Gesellschaftsvertrag.



Von den Gesellschafterinnen werden folgende Bauzonenflächen eingebracht:

Stadt Chur	6'010 m <sup>2</sup>	50.7 %
Gemeinde Richterswil	5'837 m <sup>2</sup>	49.3 %

### *Etappierung*

Der genaue Umfang und die Abgrenzung der einzelnen Etappen ist aus dem Neuzuteilungsplan ersichtlich.

Etappe I	gelb	neue Parzellennummern A – E
Etappe II	blau	neue Parzellennummern Q – U
Etappe III	grün	neue Parzellennummern F – K und V
Etappe IV	blau	neue Parzellennummern L – P und Z

Die Arbeiten der einzelnen Etappen werden öffentlich ausgeschrieben.

### *Gemeinschaftliche Anlagen*

Die gemeinschaftlichen Anlagen umfassen die

- privaten Erschliessungsstrassen
- Groberschliessung für Kanalisation, Wasser, Elektro- und Telefonleitungen bis an die Grenzen der einzelnen Parzellen
- Besucherparkplätze
- öffentlichen Fusswegverbindungen
- privaten Fusswege
- Grünanlagen.

Hinzu kommen die Kosten von pauschal Fr. 7'000.-- für die Erstellung eines Containerstandplatzes auf Parzelle Nr. 143.

### *Betrieb und Unterhalt nach Fertigstellung*

Nach definitiver Fertigstellung werden die gemeinschaftlichen Anlagen von der Interessengemeinschaft „Quartier Baria Sut“ zum Betrieb und Unterhalt übernommen. Mitglieder dieser Interessengemeinschaft sind die Eigentümer der Wohnhäuser.

### *Kosten / Kostenteiler*

Sämtliche Kosten für Planung, Erstellung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Bauten und Anlagen werden auf die Eigentümer der im Quartierplan ausgeschiedenen Parzellen für Wohnbauten gemäss der auf diese entfallenden BGF (150 m<sup>2</sup> pro Wohnhaus) aufgeteilt.

Als anrechenbare Kosten gelten alle Aufwendungen, inkl. Kapital- und Verwaltungskosten, die für die Erstellung und den Unterhalt bis zur Übergabe auflaufen.



### *Handänderungssteuer / Grundstückgewinnsteuer*

Die Handänderungssteuer von 1.5 % teilen sich die Gesellschafterinnen im Verhältnis der eingebrachten Bauzonenflächen.

Kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuern sind von den Gesellschafterinnen direkt und selbst zu bezahlen und werden nicht über die Baugesellschaft „Quartier Baria Sut“ abgerechnet.

Laut Schreiben der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden vom 2. März 2004 ist die Stadt von der kantonalen Grundstückgewinnsteuer befreit. Die Gemeinde Richterswil ist in Graubünden beschränkt steuerpflichtig. Die Besteuerung erfolgt bei der Grundstückgewinnsteuer bei jedem einzelnen Verkauf.

Das Steuergesetz der Gemeinde Urmein hält in Art. 6 fest, dass die Grundstückgewinnsteuer in Prozenten der entsprechenden Kantonssteuer erhoben wird. Da die Stadt dem Kanton Graubünden keine Grundstückgewinnsteuer zu entrichten hat, entfällt für sie auch die kommunale Steuer. Demgegenüber ist die Gemeinde Richterswil im Kanton Graubünden steuerpflichtig.

### *Verkaufserlöse*

Beim Verkauf eines Grundstücks ist der Verkaufspreis der Baugesellschaft „Quartier Baria Sut“ zu überweisen. Vom Verkaufserlös sind den Gesellschafterinnen zuerst die zur Erschliessung der Bauparzellen eingeschossenen Mittel zurückzuerstatten. Ein danach verbleibender Erlös ist der Stadt Chur zu 50.7 %, der Gemeinde Richterswil zu 49.3 % gutzuschreiben.

### *Auflösung / Gewinn- und Verlustverteilung*

Bei der Auflösung der Gesellschaft wird der Überschuss den Gesellschafterinnen im Verhältnis der eingebrachten Bauzonenflächen, d.h. zu 50.7 % der Stadt Chur und zu 49.3 % der Gemeinde Richterswil zugewiesen. Bei einem allfälligen Verlust gilt der gleiche Verteilungsschlüssel.

Die Verwaltung der Baugesellschaft „Quartier Baria Sut“ wird einem Treuhandbüro übertragen. Um den mit dem Verkauf der Grundstücke einhergehenden Aufwand (Anfahrtswege) in Grenzen zu halten, hat sich die Gemeinde Urmein angeboten, den Interessenten die betreffenden Grundstücke jeweils vor Ort zu zeigen. Eine entsprechende Vereinbarung über die Entschädigung wird noch ausgearbeitet.





## 5. Kosten

### 5.1 Erwerb

Die Stadt erwarb die heutige Parzelle Nr. 161 in den Jahren 1962 und 1969 von drei verschiedenen Grundeigentümern und erklärte sich in einer Vereinbarung mit der politischen Gemeinde Urmein und der Meliorationsgenossenschaft Flerden-Urmein bereit, den auf sie entfallenden Anteil an den Erschliessungskosten zu übernehmen.

17.04.1962	Kauf von ca. 2'909 m <sup>2</sup>	von Luzi Zinsli	Fr.	46'544.--
17.04.1962	Kauf von ca. 2'700 m <sup>2</sup>	von Alfred Schumacher	Fr.	43'200.--
31.07.1969	Kauf von ca. 3'000 m <sup>2</sup>	von Gemeinde Urmein	Fr.	9'000.--
10.11.1971	Erschliessungskosten		Fr.	103'200.--
	Diverse Auslagen		Fr.	6'275.20
Total			Fr.	208'219.20

### 5.2 Aufgelaufene Planungskosten

Wie unter Ziffer 1 ausgeführt, bildeten Chur, Richterswil und Urdorf eine Interessengemeinschaft, um Grundlagen für eine Umzonung und spätere Überbauung ihrer Grundstücke zu erarbeiten. Die Kosten für die Überbauungsstudie, die Zonenplanänderung und das Modell etc. beliefen sich auf insgesamt Fr. 40'687.15 und wurden aufgrund der Grundstücksflächen auf die Eigentümerinnen verteilt. Nach dem Austritt von Urdorf aus der Interessengemeinschaft wurde der Verteilschlüssel aufgrund der in der Bauzone liegenden Flächen wie folgt neu festgelegt (Chur 50.7 %, Richterswil 49.3 %).

Geleistete Arbeiten	Anteil Stadt
Überbauungsstudie, Zonenplanänderung, Modell	Fr. 15'623.80
Übernahme der von der Schulgemeinde Urdorf bezahlten Kosten	Fr. 7'343.75
Kosten Schätzungsgutachten	Fr. 860.25
Akonto-Rechnung Gestaltungsentwurf, Entwurf QP-Vorschriften	Fr. 7'605.--
Total	Fr. 31'432.80

Die Stadt hat in den Erwerb und die Erschliessung des Grundstücks sowie die Planung der zukünftigen Überbauung bislang insgesamt Fr. 239'652.-- investiert.



### 5.3 Offene Planungskosten

Die Quartierplanungs- und Erschliessungskosten werden in die Positionen Vorarbeiten, Quartierplanung, Vorarbeiten/Verkauf sowie Projektierungs- und Erstellungskosten aufgeteilt.

Von den Positionen Vorarbeiten und Quartierplanung sind nur noch Teilbeträge offen, und zwar

Vorarbeiten Waldfeststellung (Geometer) <sup>2)</sup>	Fr. 253.50
Quartierplanung Der Anteil der Stadt an den Planungskosten beläuft sich auf Fr. 14'196.--, eine Akontorechnung über Fr. 7'605.-- wurde bereits bezahlt	
Restkosten	Fr. 6'591.--

### 5.4 1. Bauetappe

Die Vorfinanzierung der Gemeinschaftsanlagen des Quartierplangebietes „Baria Sut“ erfolgt durch die Baugesellschaft „Quartier Baria Sut“, welche zu Beginn Geld einschiessen muss. Für die erste Bauetappe ist laut Zusammenstellung (Anhang C der Quartierplanvorschriften) mit folgenden approximativen Kosten zu rechnen:

Aufwendungen				Anteil Stadt
Vorarbeiten, Verkauf				
- Handänderungssteuer <sup>1)</sup>	25 %	von 14'000.--	3'500.--	
- Grundbuchkosten <sup>1)</sup>	25 %	von 3'000.--	750.--	
- Vermessungskosten <sup>1)</sup>	25 %	von 7'500.--	1'875.--	
- Containerstandplatz	100 %		7'000.--	
- Unvorhergesehenes	25 %	von 5'000.--	1'250.--	
			14'375.--	x 50.7 % Fr. 7'288.15
Projektierungs- und Erstellungskosten <sup>2)</sup>				
- Oberbauleitung <sup>1)</sup>	25 %	von 15'000.--	3'750.--	
- Etappe 1	100 %		94'334.--	
			98'084.--	x 50.7 % Fr. 49'728.60
Kosten 1. Bauetappe insgesamt				Fr. 57'016.75

<sup>1)</sup> Annahmen

<sup>2)</sup> Approximative Kostenschätzung (+/- 25 %)



In diesen Kosten nicht enthalten sind Entschädigungen an die Gemeinde Urmein für Mäklerdienste, das Honorar für die Verwaltung der Baugesellschaft „Quartier Baria Sut,, die von der Baugesellschaft nach Abzug der Vorsteuer zu entrichtende Mehrwertsteuer sowie Auslagen für Verkaufsprospekte, Inserate etc.

Nach dem Verkauf der ersten drei bis vier Grundstücke dürften die eingeschossenen Mittel in etwa gedeckt sein.

## 5.5 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten für Vorarbeiten, Quartierplanung, Verkauf, Projektierung und Erschliessung belaufen sich gemäss Zusammenstellung des Planungsbüros Stauffer & Studach AG auf insgesamt rund Fr. 469'000.--. In der 2. und 4. Bauetappe müssen Werkleitungen der Gemeinde Urmein verlegt werden. Die Aufwendungen sind als „Kosten Dritter“ separat erfasst und können gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 22. Oktober 1985 weiter verrechnet werden. Die Gesamtkosten reduzieren sich dadurch auf rund Fr. 437'000.--.

Anteil Stadt: Fr. 240'325.80 ./.	Kostenanteil Dritter	gerundet	Fr. 224'000.--
Erwerbs- und Erschliessungskosten (siehe Ziffer 5.1)			Fr. 208'219.20
Insgesamt			Fr. 432'219.20
Kosten pro m <sup>2</sup> Land in der Bauzone (6'010 m <sup>2</sup> )		gerundet	Fr. 72.--

Weitere Kosten, wie die unter Ziffer 5.4 erwähnten Mäklerdienste der Gemeinde Urmein, die Verwaltung der Baugesellschaft etc. können heute nicht beziffert werden, da die Dienstleistungen nach Aufwand erfolgen und der Arbeitsumfang nicht abgeschätzt werden kann.

Die Kosten pro m<sup>2</sup> Land in der Bauzone dürften die Stadt letztlich auf Fr. 80.-- bis 90.-- zu stehen kommen.

Die kantonale Schätzungskommission bewertet baureif erschlossenen Boden auf den Parzellen Nr. 161 und Nr. 162 in ihrem Gutachten je nach Etappe unterschiedlich:

Etappe I	Fr. 120.--
Etappe II	Fr. 100.--
Etappe III	Fr. 110.--
Etappe IV	Fr. 120.--

Die Wertermittlung erfolgte durch die Vergleichsmethode. Dabei wurden die zur Verfügung stehenden Handänderungen der Freihandverkäufe von vergleichbaren, baureif erschlossenen Grundstücken an ähnlicher Lage herangezogen.



Letztlich bestimmt die Nachfrage den Verkaufspreis. Die Werte gemäss Schätzungsgutachten liegen nach Ansicht des Stadtrates an der unteren Grenze. Die Baugesellschaft „Quartier Baria Sut“ wird die Grundstücke bestmöglichst verkaufen.

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

Chur, 22. März 2004

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Christian Boner

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

#### Aktenauflage

- Quartierplan „Baria Sut“, bestehend aus:
  - Bestandesplan
  - Gestaltungsplan
  - Erschliessungsplan
  - Neuzuteilungsplan
- Quartierplanvorschriften
- Dienstbarkeitsvertrag vom 22. Oktober 1985
- Genehmigung Teilrevision Ortsplanung Urmein 31. Mai 2002
- Beschluss der Regierung vom 10. Dezember 2002
- Brief Schulgemeinde Urdorf vom 24. März 2003
- Beschluss Gemeinderat Richterswil vom 7. April 2003
- Brief Gemeinde Urmein vom 6. Februar und 26. Februar 2004
- Brief Steuerverwaltung des Kantons Graubünden vom 2. März 2004
- Steuergesetz Gemeinde Urmein
- Schätzungsgutachten
- Gesellschaftsvertrag
- Botschaft Nr. 42/2003 Boden- und Liegenschaftenpolitik
- Gemeinderatsbeschluss vom 20. November 2003
- Stadtratsbeschluss 706 vom 24. November 2003