



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 19/2004

512.20

Kauf der Tennisanlage Obere Au

Antrag

1. Der Baurechtsvertrag mit dem Tennis Club Chur wird vorzeitig aufgelöst.
2. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Chur und dem Tennis Club Chur wird genehmigt. Der Kaufpreis von Fr. 944'000.-- wird dem Investitionskonto 25.5030.002 belastet.
3. Der Nachtragskredit von insgesamt brutto Fr. 60'600.-- für den Betrieb der Tennisanlage im 2. Halbjahr 2004 wird zulasten des Kontos 1326.130 „Tennisanlage Obere Au“ bewilligt.
4. Der Mietvertrag zwischen der Stadt Chur und dem Tennis Club Chur wird genehmigt.

Zusammenfassung

Auf Baurechtsland der Stadt Chur betreibt der Tennis Club Chur seit Mitte der siebziger Jahre 11 Sandplätze sowie zwei Hallenplätze.

Der Mitgliederbestand des Tennis Clubs Chur ist von einstmals 1'400 auf rund 700 Personen geschrumpft. Dem Club fehlt das Geld für Investitionen, und er ist nicht in der Lage, notwendige Sanierungen an die Hand zu nehmen. Es wurde deshalb nach einer für beide Parteien tragbaren Lösung gesucht.

Der Stadtrat beantragt, die Tennisanlage bereits heute zu übernehmen und sie danach dem Tennis Club Chur für den Betrieb zu vermieten. Der Mietzins für das Restaurant und die beiden Wohnungen geht nach der Übernahme an die Stadt. Alle übrigen Einnahmen verbleiben dem Tennis Club Chur, der für die Kosten des Spielbetriebs aufkommt. Dem Tennis Club Chur obliegt nur noch der „kleine“ Unterhalt. Der Mietzins für die Anlage entspricht der Tilgung des Kaufpreises (Amortisation/Verzinsung).

Die mit dem Heimfall der Tennisanlage erzielte Sanierung der Clubfinanzen wird einerseits erreicht durch den Forderungsverzicht der kreditgebenden Bank in der Höhe von Fr. 280'000.-- und andererseits durch die weitaus günstigeren Refinanzierungskosten der Stadt.

Der Stadt erwachsen in den ersten Jahren nach der Übernahme nur geringe Kosten. Ab dem Jahre 2009 stehen hingegen grössere Sanierungen der Anlage an. Die Investitionen werden nicht oder nur in bescheidenem Rahmen auf den Tennis Club Chur als Mieter überwältzt werden können.



Bericht

1. Bestehendes Baurecht

Mit Beschluss vom 16. Mai 1975 räumte der Gemeinderat dem Tennis Club Chur das Unterbaurecht an einer Fläche von ca. 19'289 m² ein. Zu diesem Zeitpunkt war die Stadt Baurechtsnehmerin der belasteten Parzelle Nr. 4307. Eigentümerin des Bodens war die Bürgergemeinde Chur. Sie hatte der Stadt das Grundstück im Baurecht abgetreten mit der Verpflichtung, darauf die projektierte Sportanlage zu erstellen. Das Baurechtsgrundstück der Stadt wurde im Jahre 1979 leicht vergrössert, was auch eine Anpassung des Unterbaurechts nach sich zog. Das Baurechtsgrundstück des Tennis Clubs Chur umfasst heute eine Fläche von 19'427 m². Durch den Tauschvertrag mit der Bürgergemeinde Chur vom 8. Juli 1994 ging die Parzelle Nr. 4307 ins Eigentum der Stadt Chur über. Der damalige Unterbaurechtsnehmer ist somit heute Baurechtsnehmer der Stadt.

Laut Art. 10 des Vertrages muss der Tennis Club Chur der Stadt keinen Baurechtszins entrichten. Bezüglich Heimfall gilt folgende Regelung:

Art. 11

„Geht das Unterbaurecht unter, fallen sämtliche im Unterbaurecht erstellten Gebäude und Einrichtungen der Stadt Chur heim.

Sofern für den Tennissport weiterhin ein Bedarf an Plätzen besteht, verpflichtet sich die Stadt Chur zu folgender Bereitschaft, was die Anschlussregelung betrifft:

- a) Entweder stehen die Tennisplätze in der Oberen Au weiterhin im Rahmen des dannzumaligen Bedürfnisses zur Verfügung;
- b) Sollten die Tennisplätze in der Oberen Au nach Ablauf dieses Baurechtsvertrages aufgehoben werden, so verpflichtet sich die Stadt, für den Tennissport auf einem anderen Areal 12 neue Spielplätze zu errichten, sofern dafür weiterhin eine ausgewiesene Nachfrage besteht.

Art. 12

Die Stadt Chur ist berechtigt, den vorzeitigen Heimfall entschädigungslos herbeizuführen, indem sie die Übertragung des Unterbaurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt (Art. 779 f) und h) ZGB):



- a) wenn der Tennis Club Chur in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt und diese trotz Mahnung nicht erfüllt;
- b) wenn der Tennis Club Chur seine finanziellen Verpflichtungen nicht mehr erfüllt. Dabei ist zu beachten, dass die Betriebskosten im Prinzip auf die Benützer überwältzt werden müssen durch entsprechende Tarifpolitik.“

2. Verlängerung der Baurechtsdauer

Im April 1999 teilte der Tennis Club Chur der Stadt mit, dass Boden und Beleuchtung der Tennishalle saniert werden müssten. Die Finanzierung der Kosten bereite keine Probleme, hingegen verlange die kreditgebende Bank eine „Absichtserklärung“ der Stadt, dass der Baurechtsvertrag auch nach dem Jahre 2005 weiterlaufe. Der Stadtrat stimmte am 10. Mai 1999 der Verlängerung des Baurechts um 20 Jahre zu. Damit kam die Stadt ihrer Verpflichtung zum Zeitpunkt des Heimfalls (Art. 11a des Baurechtsvertrages) schon vorzeitig nach. Es wurde deshalb verlangt, dass der Heimfall im Jahre 2025 entschädigungslos zu erfolgen habe.

Dagegen wehrte sich der Tennis Club Chur vehement. Der Vorstand war der Ansicht, dass die Stadt den Verein dereinst mit 70 % des Verkehrswertes zu entschädigen habe. Dieser betrug gemäss Schätzung vom 15. November 1996 2.141 Mio. Franken. Zur Interpretation, dass 70 % des Verkehrswertes zu entschädigen wären, kam der Tennis Club Chur auf Grund von Art. 2 des Baurechtsvertrages, der unter anderem festhält:

„Die hypothekarische Belastung darf bei Beginn des Baurechtes nicht höher sein als die restlichen Anlagekosten (nach Abzug des städtischen Beitrages). Sie muss jährlich um mindestens 1 % reduziert werden, so dass sie nach 30 Jahren nicht höher als 70 % dieser Kosten ist“.

Die Anlagekosten wurden vom Tennis Club seinerzeit veranschlagt mit Fr. 2'180'000.--

./ Baubeitrag Stadt Chur	Fr. 1'000'000.--
./ Clubeigene Mittel	Fr. 130'000.--
./ Sportfoto-Beiträge	Fr. 50'000.--
Belastung bei Beginn des Baurechtes	Fr. 1'000'000.--

Nach Erstellung der Anlage beliefen sich die Kosten jedoch nicht auf 2.180 Mio. Franken, sondern letztlich auf 2.561 Mio. Franken.

Mit Beschluss vom 5. Juli 1999 war der Stadtrat bereit, den Baurechtsvertrag ohne weitere Auflagen (Heimfallentschädigung: gemäss Vertrag) um 30 Jahre zu verlängern. Am



27. März 2000 wurde der entsprechende Nachtrag zum Baurechtsvertrag und gleichzeitig die Erhöhung der Grundpfandverschreibung auf Fr. 1'680'000.-- (der Kreditbetrag belief sich auf Fr. 1'401'000.--) genehmigt. Das Baurecht erlischt somit am 31. Dezember 2035.

3. Heimfallentschädigung

Die seinerzeitige Botschaft Nr. 31/75 an den Gemeinderat hält auf Seite 6 fest:

„Besonders beachtlich ist ferner die Bereitschaft des Tennis Clubs, bei der Tennisanlage Obere Au auf jegliche Heimfallansprüche zu verzichten. Alle Investitionen des Clubs, die in Ergänzung zum städtischen Beitrag geleistet werden müssen, fallen nach 30 Jahren entschädigungslos an die Stadt“.

Und - im Gegensatz dazu - weiter auf Seite 7, Zusammenfassung:

„Zu übernehmen sind in diesem Zeitpunkt dann lediglich die restlichen Hypotheken gemäss Art. 2“.

Dies wären die unter Ziffer 2 – nach Abzug des städtischen Baubeitrages - verbliebenen effektiven Anlagekosten von 1.561 Mio. Franken abzüglich 1 % Amortisation während 29 Jahren. Dies ergibt maximal Fr. 1'108'310.--.

Da die Meinungen über den dereinstigen Heimfall von entschädigungslos bis 70 % des Verkehrswertes auseinander klafften, beauftragte der Stadtrat den Rechtskonsulenten im Jahre 2001 mit der Abklärung der Frage. In seiner rechtlichen Beurteilung erachtete der Rechtskonsulent als Verhandlungsbasis eine Entschädigung in der Höhe von 30 – 50 % des dannzumaligen Zustands- oder Verkehrswertes für angebracht.

Mit dem Einverständnis des Baurechtsnehmers wurde der kantonalen Schätzungskommission im Jahre 2002 als Grundlage zur Berechnung der Heimfallentschädigung der Auftrag für eine Schätzung des Verkehrswertes des Baurechtsgrundstücks (Gebäulichkeiten einschliesslich Tennisplätze) erteilt. Das Gutachten beziffert den Wert des Baurechtes auf Fr. 2'196'000.--.

Die Verhandlungen, ob nun dereinst eine Heimfallentschädigung von 30 % oder 50 % zu leisten ist, wurden nicht weitergeführt. Der Grund liegt darin, dass der Tennis Club Chur den ordentlichen Heimfall des Baurechtes aus heutiger Sicht kaum erleben dürfte. Die Grundpfandschulden des Baurechtsnehmers betragen heute 1.243 Mio. Franken. Das Fremdkapital muss seit Mitte 2002 zu 6 %, seit 1. Januar 2004 zu 9.5 % verzinst werden. Der hohe Zinsaufwand, verbunden mit den zu leistenden Amortisationen, sind für den Tennis Club Chur auf Dauer nicht tragbar.



Deshalb wurde eine vorzeitige Auflösung des Baurechts und die Übernahme der Anlage durch die Stadt ins Auge gefasst.

4. Die Tennisanlage – Teil des Sportstättenkonzepts

4.1 Projekt 1971

Das Projekt 1971 der Freizeit- und Sportanlage Obere Au sah konzeptionell zwei generelle Ausbautetappen vor, einerseits Anlagen vordringlicher Natur und andererseits solche, die in einem Zeitraum von 10 bis 20 Jahren verwirklicht werden sollten. Die erste Bauetappe umfasste neben dem Hallenbad, dem Freibad, der Kunsteisbahn, dem Camping und der Verlegung der Reithalle unter anderem auch 11 Sandplätze mit dem zugehörigen Garderobengebäude sowie zwei Hallenplätze.

4.2 Sport- und Freizeitanlagenkonzept Obere Au 2000

In seiner Sitzung vom 2. November 2000 hat sich der Gemeinderat mit dem Sport- und Freizeitanlagenkonzept Obere Au 2000 befasst, insbesondere mit der Zukunft der Kunsteisbahn Calandastrasse. Zusammengefasst hat die Überprüfung des Konzepts 1971 zur Erkenntnis geführt, dass dieses mit geringfügigen Abweichungen auch heute noch richtungsweisend ist. Bemängelt wurden einzig die Parkplatzprobleme bei Grossanlässen und die Standortwahl des Hallenstadions, der Reithalle und der Bocciahalle. Der Stadtrat schlug in der Botschaft Nr. 18/2000 wohl verschiedene konzeptionelle Anpassungsmassnahmen vor, die aber die Tennisanlage nicht betrafen.

4.3 Sportanlage Obere Au, Entwicklungskonzept

Auch im Entwicklungskonzept „Landschaftskammern“, das der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21. November 2002 behandelte, kam schwergewichtig die zukünftige Nutzung des noch unbebauten Gebietes westlich des bestehenden Parkplatzes und der Sportanlage Obere Au zur Sprache. Der Standort der Tennisanlage war auch bei dieser Vorlage (Botschaft Nr. 48/2002) als Teil des Sportstättekonzepts aus dem Jahre 1971 unbestritten.

4.4 Ausblick und Vorbehalt bezüglich Reduktion des Angebots an Tennisplätzen

Mit der käuflichen Übernahme der Tennisanlage Obere Au wird das bestehende Baurecht aufgehoben, und es steht der Stadt dann frei, das Mietverhältnis nach Ablauf der festen Vertragsdauer zu denselben oder anderen Konditionen zu erneuern. Je nach Nachfrage gilt



es, im dannzumaligen Zeitpunkt zu entscheiden, ob das Mietobjekt weiterhin im bisherigen Umfang dem Tennis Club Chur überlassen werden soll. Die Stadt kann somit über die Anlage frei verfügen und die für die öffentlichen Bedürfnisse optimalen Lösungen treffen.

5. Finanzielle Situation des Tennis Club Chur

Aufgrund der vorliegenden Bilanzen und Erfolgsrechnungen muss die finanzielle Situation des Tennis Club Chur heute wie folgt beurteilt werden.

Bilanz 2003		Franken
Aktiven		
- Umlaufvermögen	Flüssige Mittel, Debitoren, Trans. Aktiven	32'393.82
- Anlagevermögen	Liegenschaft, Tennisplätze, Tennishalle	1'297'100.00
		1'329'493.82
Passiven		
- Fremdkapital	Hypothek	1'243'000.00
	Übriges	75'700.40
- Eigenkapital	Gewinnvortrag und Reingewinn	10'793.42
		1'329'493.82
Erfolgsrechnung 2003		
Ertrag	Clubbeiträge, Gebühren, Mieteinnahmen	369'644.63
Aufwand		
- Personalaufwand	Löhne und Sozialleistungen	108'559.95
- Betriebsaufwand	Zinsaufwand, Unterhalt, Energie	238'821.13
- Abschreibungen	1.7 % vom Anlagevermögen	22'253.30
		369'634.38
Reingewinn		10.25

Bei den flüssigen Mitteln bestehen nur kleine Reserven. Der Tennis Club Chur lebt somit von der Hand in den Mund und muss sich laufend über die Mitgliederbeiträge finanzieren. Für Investitionen oder grössere Unterhaltsarbeiten steht kein Geld zur Verfügung. Das ganze Vermögen besteht aus der Liegenschaft, den Tennisplätzen und der Tennishalle, welche mit einem Buchwert von rund 1.3 Mio. Franken bewertet sind. Das Anlagevermögen ist praktisch vollständig hypothekarisch belastet. Die zu entrichtenden Zinsen betragen Fr. 75'682.88 und bilden damit den höchsten Posten beim Betriebsaufwand und rund 20 % des Gesamtaufwands. Seit 1. Januar 2004 muss der Tennis Club Chur die Hypothekar-



schuld zu 9.5 % verzinsen, bei momentan üblichen 3 bis 4 %. In dieser hohen Belastung kommt die Risikoeinschätzung der Bank zum Ausdruck.

Im Jahr 2003 wird eine praktisch ausgeglichene Rechnung präsentiert. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Abschreibungen von nur Fr. 22'253.30 getätigt werden konnten. Das sind nur rund 1.7 % des Anlagevermögens. Nötig wäre aus Sicht der städtischen Finanzverwaltung ein Betrag von zwischen 5 % und 8 %. Unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibung wäre somit ein Verlust von Fr. 40'000.-- bis Fr. 80'000.-- angefallen.

6. Varianten

Zur Diskussion stehen die Varianten Konkurs, Darlehen und Kauf, die nachstehend erläutert werden.

6.1 Variante Konkurs

Die CREDIT SUISSE hat in ihrem Schreiben vom 30. Januar 2004 an den Tennis Club Chur unmissverständlich darauf hingewiesen, dass sie ihr Kreditengagement kündigen werde, sofern der Verkauf der Baurechtsparzelle bis 30. Juni 2004 nicht erfolgt. Die Kreditgeberin hat ihr Darlehen pfandrehtlich sichergestellt.

Da der Tennis Club Chur nicht in der Lage ist, dieses Darlehen über einen anderen Kreditgeber abzulösen, wird die CREDIT SUISSE die Verwertung des Pfandes (Baurecht) verlangen. Die Pfändung des Baurechts ist dann nicht erforderlich. Mit der Betreuung auf Pfandverwertung (SchKG Art. 151 ff.) kann auch eine Verfügungsbeschränkung verlangt werden. Spätestens bei Stellung des Verwertungsbegehrens ist eine solche von Amtes wegen vorzunehmen. Hierbei ist aber festzuhalten, dass eine Verfügungsbeschränkung auf die Weiterführung des Spielbetriebs keinen Einfluss hat. Dieser kann bei genügender Nachfrage bis zur Verwertung – je nach Erwerber auch darüber hinaus – aufrecht erhalten werden, wenn die Betriebskosten gedeckt oder sichergestellt sind.

Der Tennis Club Chur unterliegt mangels Handelsregistereintrag nicht der Konkursbetreuung. Die zwangsweise Liquidation des Vereins kommt somit nur zum Tragen, wenn dieser beim Konkursrichter die Konkursöffnung beantragt. Auch während eines Konkursverfahrens kann der Betrieb aufrecht erhalten werden.

Bei der Zwangsversteigerung kann die Stadt ihr gesetzliches Vorkaufsrecht (Art. 681 ZGB) ausüben. Dies setzt jedoch voraus, dass überhaupt ein Angebot gemacht wird. Bei der



Glas AG war dies zum Beispiel nicht der Fall. Das gesetzliche Vorkaufsrecht kann nur an der Steigerung selbst und zu den Bedingungen, zu welchen das Grundstück dem Erststeigerer zugeschlagen wird, ausgeübt werden. Für ein aktives Mitsteigern der Stadt müsste der Gemeinderat den notwendigen Kredit sprechen.

6.2 Variante Darlehen

6.2.1 Darlehensbedingungen

Darlehensbetrag	Fr. 944'000.--
Darlehensdauer (bis Baurechtsende)	31 Jahre
Zins	4 %
Jährliche Annuität	Fr. 53'671.--
Sicherstellung	Grundpfand

6.2.2 Beurteilung

Der Tennis Club Chur bliebe nach wie vor Baurechtsnehmer und Eigentümer der Anlage. Die Betriebs- und sämtliche Erneuerungskosten gingen wie bis anhin zu seinen Lasten. Bekannt ist, dass die Mitgliederbeiträge lediglich genügen, um den Spielbetrieb aufrecht zu erhalten, nicht jedoch, um grössere Investitionen zu finanzieren. Der Tennis Club Chur käme also nicht darum herum, für die letztgenannten Investitionen Darlehen aufzunehmen und sich damit erneut zu verschulden. Aufgrund seiner schlechten Bonität erhielte er Gelder bestenfalls zu sehr hohen Zinssätzen. Die Höhe der Heimfallentschädigung ist nicht geregelt, was in diesem Zusammenhang von grossem Nachteil wäre.

6.2.3 Zuständigkeit

Der Stadtrat ist der Meinung, dass die Gewährung eines Darlehens in die Kompetenz des Gemeinderates fällt, und zwar aus folgenden Gründen:

Materiell steht dem Hypothekendarlehen wohl eine verzinste Forderung in gleicher Höhe gegenüber. Es ist allerdings voraussehbar, dass die Forderung gegenüber dem Tennis Club Chur kaum je realisierbar ist, „so dass wirtschaftlich betrachtet ein Darlehen à fonds perdu vorliegt“ (siehe Dr. G. Caviezel „Das Finanzreferendum im allgemeinen und unter besonderer Berücksichtigung des Kantons Graubünden“). Es handelt sich somit um eine Ausgabe. Das Risiko eines Verlustes ist für die Stadt hoch.



6.2.4 Was geschähe, wenn der Tennis Club Chur seinen finanziellen Verpflichtungen nicht nachkäme?

Die Stadt könnte bei Zahlungsverzug analog der CREDIT SUISSE die Rückzahlung des Darlehens und die Verwertung des Pfandes (Baurecht) verlangen. Je nach dannzumaliger Schuldsituation ist absolut ungewiss, ob die städtische Forderung aus dem Darlehensvertrag bei der Pfandverwertung gedeckt ist.

6.3 Variante Kauf

Um den Tennis Club Chur vor dem Ruin zu retten, könnte die Stadt die Tennisanlage mit Aussenplätzen, Tennishalle, Clubhaus mit Garderoben sowie Restaurant und einer 1-Zimmer- sowie einer 3 ½-Zimmerwohnung heute schon übernehmen.

In langen und zähen Verhandlungen konnte zwischen der Stadt Chur, dem Tennis Club Chur und der Kreditgeberin folgender Übernahmepreis ausgehandelt werden:

Bestehende Hypothekarschuld zugunsten der CREDIT SUISSE	Fr.	1'243'000.--
Vom Tennis Club für das Jahr 2003 noch zu leistende Amortisation	./.	Fr. 19'000.--
Forderungsverzicht der Kreditgeberin	./.	Fr. 280'000.--
Kaufpreis für die Stadt Chur	Fr.	944'000.--

Die CREDIT SUISSE hat sich mit Schreiben vom 13. April 2004 bereit erklärt, die Sanierungsbemühungen des Tennis Clubs Chur zu unterstützen, die haftenden Grundpfandrechte freizugeben und einen Teilforderungsverzicht zu leisten, sofern der Gemeinderat dem Kauf des Baurechtsgrundstücks zustimmt und der Kaufpreis von Fr. 944'000.-- per 30. Juni 2004 bezahlt wird. Sollte der Verkauf der Anlage an die Stadt nicht zustande kommen, hat die Bank für ihr Kreditengagement die Kündigung angedroht. Würde der Tennis Club Chur danach zahlungsunfähig, fiel das Baurechtsgrundstück schliesslich an die Grundpfandgläubigerin. Diese würde den Betrieb stilllegen und die Anlage schliessen.

Im Falle des Kaufs des Baurechtsgrundstücks durch die Stadt wäre der Tennis Club Chur weiterhin für den Spielbetrieb auf der Anlage verantwortlich. Mit den Einnahmen aus Clubbeiträgen, Mitgliedschaftsgebühren, Garderobe, Neueintritten, Halle- und Platzmieten, Werbung und Turnieren müsste der Personal- und Betriebsaufwand bestritten werden. Mit dieser Lösung könnte der Tennis Club Chur weiter bestehen, müsste der Stadt aber für die Benützung der Anlage die Annuität für den Kaufpreis (Fr. 50'700.-- pro Jahr) bezahlen. Die Mieteinnahmen für Restaurant und Wohnung von Fr. 64'800.-- fielen nach dem Erwerb ebenfalls der Stadt zu.



Durch die Teilabschreibung der Hypothek durch die CREDIT SUISSE liegen der Kaufpreis für die Stadt und der Mietzins für den Tennis Club Chur in einem für beide finanziell verkraftbaren Rahmen.

7. Übernahme der Tennisanlagen durch die Stadt

Die Abwägung aller Vor- und Nachteile der drei Varianten ergibt eindeutig, dass der Kauf sowohl für den Tennis Club Chur, insbesondere aber auch für die Stadt die beste Lösung darstellt.

Im einzelnen präsentiert sich die vorgeschlagene Lösung wie folgt:

7.1 Kaufvertrag

Der Kaufpreis beträgt Fr. 944'000.-- und ist von der Stadt durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen sicherzustellen. Der Betrag ist Valuta Eigentumsübertragung auf das Konto des Tennis Clubs Chur bei der CREDIT SUISSE, St. Gallen, zu bezahlen. Nach Erhalt des Zahlungsverprechens hat die CREDIT SUISSE die bestehende Grundpfandverschreibung löschen zu lassen. Das Kaufobjekt wird pfandrechtsfrei übertragen.

Besitzesantritt ist der 1. Juli 2004. Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die kommunale Handänderungssteuer werden je zur Hälfte von der Stadt und vom Tennis Club Chur getragen. Der bestehende Mietvertrag für das Restaurant sowie für die 3 ½ -Zimmer- und 1-Zimmerwohnung werden von der Stadt mit allen Rechten und Pflichten übernommen.

7.2 Mietvertrag

Die Tennisanlage würde dem Tennis Club Chur mietweise überlassen. Eckdaten des Mietvertrages:

Mietobjekt	Tennisanlage mit Aussenplätzen, Tennishalle, Clubhaus mit Garderoben
Mitbenützung	Parkplätze
Mietbeginn	1. Juli 2004
Mietdauer	fest für fünf Jahre mit Option zur Verlängerung um weitere fünf Jahre
Mietzins	Fr. 50'700.-- (siehe Tabelle zu Ziff. 7.3, Berechnung der Annuität ³⁾), zahlbar in monatlichen Raten von Fr. 4'225.--. Der Mietzins ist indexiert.



Unterhalt Der kleine Unterhalt obliegt dem Mieter und umfasst z.B. den Ersatz der Netze, Reinigungsgeräte und -material, Bewässerungseinrichtungen, Hauswartung etc.). Der im Einvernehmen mit dem Tennis Club Chur ausgearbeitete Kostenteiler ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages.

Benützung der Tennisanlage Wie schon in Art. 20 des aufgehobenen Baurechtsvertrages festgelegt, soll auch in Zukunft allen Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt das Recht zustehen, gegen Entrichtung einer Gebühr und ohne Mitgliedschaftszwang die Tennisanlage Obere Au im Rahmen des Platz- und Spielreglementes, das vom Stadtrat zu genehmigen ist, zu benützen.

Den Zuschauenden steht das Recht zu, bei freiem Zutritt die Anlagen zu besuchen. Bei Turnieren, offiziellen Wettkämpfen und Anlässen darf ein Eintrittsgeld erhoben werden.

Werden die Anforderungen der Statuten des Tennis Clubs Chur erfüllt, muss dem Gesuch um Mitgliedschaft entsprochen werden.

7.3 Betrieb der Anlage durch den Tennis Club Chur

Der Tennis Club Chur rechnet im laufenden Jahr bei einem Ertrag von Fr. 369'500.-- und einem Aufwand nach Abschreibungen von Fr. 369'400.-- mit einem Reingewinn von Fr. 100.--. Der Tennis Club Chur als Betreiber und die Stadt als Eigentümerin des Grundstücks könnten sich das Ergebnis der Betriebsrechnung wie folgt teilen:



Betriebsrechnung	Budget 2004 total TCC	Spielbetrieb TCC	Stadt Chur
Ertrag			
Clubbeiträge	51'000	51'000	
Mitgliedschaftsgebühren	126'000	126'000	
Garderobe	6'600	6'600	
Neueintritte	4'500	4'500	
Halle- und Platzmieten	89'000	89'000	
Diverse Einnahmen	0	0	
Werbung	20'000	20'000	
Turniere	7'500	7'500	
Zinserträge	100	100	
Miet- und Pachtzins	64'800		64'800
Miete Tennisanlage			50'700
	369'500	304'700	115'500
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	87'800	87'800	
Sozialleistungen	17'700	17'700	
	105'500	105'500	
Betriebsaufwand			
Vorstand/Funktionärsentschädigung	11'000	11'000	
Zinsaufwand, Bankspesen	75'800	1'200	
Annuität			50'700
Unterhalt Immobilien und Einrichtungen ¹⁾	53'000	50'000	60'000
Anlässe	3'500	3'500	
Versicherungen ²⁾	6'000	1'000	5'000
Energie und Reinigung	35'500	30'000	5'500
Büro- und Verwaltungsaufwand	25'000	25'000	
Interclub-Meisterschaften	6'200	6'200	
Junioren und Schüler	5'000	5'000	
Turniere	3'000	3'000	
Verbandsbeiträge, Diverses	9'200	9'200	
Steuern	4'700	0	
	237'900	145'100	121'200
Mietzins, bestehend aus:			
Annuität ³⁾		50'700	
Aufwand insgesamt	343'400	301'300	121'200
Abschreibungen	26'000		
Gewinn	100	3'400	-5'700

¹⁾ Unterhalt zulasten Stadt in den Jahren 2004 – 2008 pro Jahr :
Gebäude Fr. 20'000.--
Umgebung/Tennisplätze Fr. 10'000.--
Sanierung von zwei Tennisplätzen Fr. 30'000.-- Fr. 60'000.--



2)	Versicherungen zulasten Stadt:			
	Gebäudeversicherung Kt. GR	Fr.	1'700.--	
	Gebäudeversicherung Helvetia (Wasser)	Fr.	1'400.--	
	Haftpflichtversicherung	Fr.	800.--	
	Mobilienversicherung (Anteil)	Fr.	1'100.--	Fr. 5'000.--
3)	Annuität			
	Heimfall des Baurechtes		31.12.2035	
	Heutiger Kaufpreis	Fr.	950'000.--	
	Dauer bis Baurechtsablauf		31 Jahre	
	Zinssatz		3 ½ %	
	Annuität			Fr. 50'700.--

Der Zinsaufwand der Stadt für den Kaufpreis und die Amortisation der Schuld werden dem Tennis Club Chur als Annuität über den Mietzins in Rechnung gestellt. Zur Reduktion der Personalaufwendungen wäre die Stadt bereit, den Platzwart bei Eignung über die Wintermonate in den Sportanlagen zu beschäftigen. Dies würde die Rechnung des Tennis Clubs Chur zusätzlich entlasten. Der laufende Unterhalt der Anlage wird nach wie vor durch den Tennis Club Chur bestritten. Darunter fällt auch die aufwändige Bereitstellung der Tennisplätze im Frühling (Sandbelag aufbauen, Linien neu legen, Senkungen aufnehmen, Netze, Materialersatz etc.). Details können der dem Mietvertrag beiliegenden Liste „Unterhalt“ entnommen werden. Zulasten der Stadt Chur gehen Kosten für grössere Sanierungen und Ersatzanschaffungen. Die unter „Unterhalt Mobilen und Einrichtungen“ budgetierten Fr. 60'000.-- werden für Platzsanierungen benötigt. Der budgetierte Gewinn von ca. Fr. 3'400.-- verbleibt dem Tennis Club Chur. Jeder Verein braucht Geld. Es ist deshalb wichtig, dass der Tennis Club Chur in Zukunft in seiner Rechnung Überschüsse ausweist, um allfällige Mehrkosten aus dem Spielbetrieb oder Mindereinnahmen an Mitgliederbeiträgen ausgleichen zu können. Für die Stadt resultiert in den nächsten Jahren voraussichtlich ein geringer Aufwandüberschuss.

Das Mobiliar des Restaurants und der 1-Zimmerwohnung gehört dem Tennis Club Chur. Der Tennis Club Chur wäre bereit, der Stadt das Inventar bei der Übernahme der Anlagen zum aktuellen Betriebswert zu verkaufen. Hierfür müsste die Gastro Suisse mit der Schätzung des Inventars beauftragt werden.

7.4 Nachtragskredit 2004

Für das erste Halbjahr nach der Übernahme sind folgende Erträge bzw. Aufwendungen zu erwarten:



Betriebsrechnung Stadt Chur 01.07.- 31.12.2004	Budget
Ertrag	
Miet- und Pachtzins	32'400
Miete Tennisanlage	25'350
	57'750
Aufwand	
Annuität	25'350
Unterhalt Immobilien und Einrichtungen	30'000
Versicherungen	2'500
Energie und Reinigung	2'750
	60'600
Aufwandüberschuss	-2'850

Weil der Aufwand von Fr. 60'600.-- im Voranschlag 2004 nicht enthalten ist, ist ein entsprechender Nachtragskredit erforderlich.

7.5 Unterhaltskosten in den Jahren 2004 - 2008

Der Tennis Club Chur hat die Anlage von Beginn an laufend gepflegt und unterhalten. Die Liegenschaft ist insgesamt in gutem Zustand. In den kommenden Jahren müssen laut einer Zustandsanalyse des Hochbauamtes nur die nötigsten Unterhaltsarbeiten mit Kosten von ca. Fr. 60'000.-- pro Jahr (Genauigkeit +/- 20 %) durchgeführt werden.

8. Finanzierung des Kaufpreises

Im Investitionsbudget 2004 ist für den Kauf der Tennisanlage kein Kredit vorhanden. Die Ausgabe von Fr. 944'000.-- kann durch entsprechende Minderausgaben beim Investitionsprojekt „Sanierung Wärme-/Kälteanlage, Lüftung“ in der Sportanlage Obere Au kompensiert werden. Während der Sanierung muss der Betrieb des Hallen- und Warmwasserbades, der Sauna- und Fitnessanlage und des Restaurants während zwei bis drei Monaten geschlossen werden. Aus wirtschaftlichen Gründen und um den Badegästen doch eine Alternative anzubieten, werden die Arbeiten grösstenteils während der Freibadsaison im nächsten Jahr ausgeführt. In diesem Jahr ist lediglich vorgesehen, die Lüftungszentrale auf dem Dach des Hallenbades zu erstellen. Aus diesem Grunde wird der budgetierte Zahlungskredit von 2.5 Mio. Franken bei weitem nicht ausgeschöpft.



9. Tennis als Wettkampf- und Freizeitsport

Im europäischen Vergleich behauptet sich Tennis in der Schweiz auf hohem Niveau – auch im professionellen Bereich, indem Schweizer Spielerinnen und Spieler immer wieder an der Weltspitze mithalten. Einen unbestrittenen (finanziellen) Substanzverlust beklagen die Vereine durch die Abwanderung vieler Mitglieder zum Golf, das der „Racketfamilie“ nicht zuletzt mit höherem Sozialprestige zusetzt. Das Wechseltempo vom Tennis zum Golf hat sich heute stabilisiert, wozu auch die wirtschaftliche Entwicklung beiträgt, sind doch vor dem Gang aufs satte Grün gewisse Investitionen zu tätigen. In dieser Hinsicht hat Tennis bezüglich Preis-/Leistungsverhältnis eine günstigere Ausgangsposition.

Tennis hat sich vom elitären Sport hin zu einer erschwinglichen und unkomplizierten Sportmöglichkeit für jede Bevölkerungsschicht gewandelt. Die Freude am Ballspiel beginnt öfters schon in der Jugend. Zur Zeit trainieren beim Tennis Club Chur rund 100 Jungen und Mädchen in verschiedenen Kursen und Stärkegruppen. Die Tennisschnuppertage im Rahmen des Ferienpasses der Stadt sind jeweils restlos ausgebucht. Nicht verwunderlich, gilt doch Tennis als anstrengender Sport, wo nebst Strategie, Technik und Präzision auch Kampfgeist gefordert ist. Tennis kann aber auch im Alter erlernt und gespielt werden. Auf der Tennisanlage spielen regelmässig auch über 80-jährige Seniorinnen und Senioren. Gerade für diese Alterskategorie bietet der Tennis Club Chur eine wertvolle Gelegenheit, regelmässig soziale Kontakte zu pflegen. In der Tennisanlage finden regelmässig auch grössere und kleinere Turniere statt.

Im Raume Chur verfügt ferner kein einziges Hotel über einen eigenen Tennisplatz, weshalb die Hotelgäste auf die Tennisanlage in der Oberen Au angewiesen sind.

10. Allgemeine Überlegungen zur Preispolitik bei Sport- und Freizeitanlagen

Die Tennisspielenden wie auch der Schwimmsport (SLRG, Schwimmclub), die verschiedenen Eissportarten und der Fussball sind auf teure Anlagen angewiesen. Die Verrechnung auch nur annähernd kostendeckender Tarife würde es diesen Vereinen verunmöglichen, ihren Sport in der Oberen Au auszuüben. So weist der Betrieb der Fussballplätze im vergangenen Jahr bei Ausgaben von Fr. 206'489.-- und Einnahmen von Fr. 40'705.-- eine Kostenunterdeckung von Fr. 165'784.-- auf. Die Platzgebühren müssten so gesehen um das 5-fache erhöht werden. Bei den Eissportarten sieht das Ergebnis mit einer Kostenunterdeckung von Fr. 565'970.-- noch viel krasser aus. Auch für den Schwimmclub und die SLRG kämen Stundenansätze je nach Belegung zwischen Fr. 300.-- bis Fr. 500.-- zum Tragen.



Im Vergleich dazu bezahlen die in der Sportanlage Obere Au trainierenden Vereine derzeit nachstehende Gebühren:

Schwimmclub Chur:	Jahrespauschale	Fr. 1'000.--	
Vereinspass:	Erwachsene	Fr. 180.--	(Normalpreis Fr. 250.--)
	Kinder	Fr. 90.--	(Normalpreis Fr. 125.--)
SLRG:	gratis, als Gegenleistung Badewache während der Freibadsaison (Samstag, Sonn- und Feiertage)		
Vereinspass:	Erwachsene	Fr. 180.--	
	Kinder	Fr. 90.--	
Fussball Obere Au:			
Aktive	Fr. 36.--/Std.	Aktive	Fr. 75.--/Spiel
Junioren	Fr. 12.--/Std.	Junioren	Fr. 25.--/Spiel
Eishockey:			
Aktive	Fr. 165.--/Std.	Aktive	Fr. 390.--/Spiel
Junioren	Fr. 55.--/Std.	Junioren	Fr. 130.--/Spiel

Seit Betriebsaufnahme der Sportanlage Obere Au wurde bei der Festlegung der Benützungsgebühren auf die finanziellen Möglichkeiten der Vereine Rücksicht genommen. In der Botschaft an das Volk vom 6. Juni 1971 wurde – was die Kostendeckung des Betriebes anbelangt – mit Recht darauf hingewiesen, dass das moderne Gemeinwesen eine Verpflichtung hat, für das allgemeine Wohl seiner Bürgerinnen und Bürger zu sorgen. Diese Verpflichtung beinhaltet auch die Gesunderhaltung der Bevölkerung, die Schaffung von Möglichkeiten, sich unter natürlichen Verhältnissen körperlich zu betätigen und seine Freizeit sinnvoll zu gestalten. Es war schon damals klar, dass die Übernahme einer solchen Aufgabe (Betrieb einer Sport- und Freizeitanlage) eine Belastung des Finanzhaushaltes zur Folge hat. Dem Tennis Club Chur kann immerhin zugute gehalten werden, dass er seit beinahe 30 Jahren den Spielbetrieb einwandfrei geführt und die Anlage angemessen unterhalten hat.

11. Ausblick

Die technische Alterung und veränderte Bedürfnisse entwerfen auch eine Tennisanlage nach und nach. Wenn sich der Unterhalt lediglich auf die Reparatur schadhafter Bauteile beschränkt, sinkt die Attraktivität trotz beträchtlicher Kosten. Dies zeigen Erfahrungen in der Sportanlage Obere Au. Nach gut 30-jähriger Betriebsdauer drängen sich insbesondere Erneuerungsmassnahmen bei den Gebäulichkeiten auf, wobei dannzumal die aktuellen Bedürfnisse mitberücksichtigt werden müssen.



Im Zeitraum der Jahre 2009 - 2013 ist daher mit grösseren Sanierungen (Wärmedämmung, Nasszellen, Küchen, Fenster) zu rechnen. Über Art und Umfang der Investitionen bestimmt die Stadt als Eigentümerin der Liegenschaft. Eine Schätzung über den Kubikmeterpreis pro umbautem Raum ergibt folgende Kosten:

Umbauter Raum	4'085 m ³	à Fr. 350.--/m ³ *	Fr. 1'429'750.--
Umgebung, Tennisplätze			Fr. 500'000.--
Nebenkosten, Unvorhergesehenes	ca. 10 %		Fr. 190'250.--
Kosten Gesamtsanierung			Fr. 2'120'000.--

*Annahme aufgrund von Erfahrungen bei ähnlichen Objekten (Genauigkeit +/- 20 %)

Es wird dannzumal zu entscheiden sein, welche Investitionen getätigt werden sollen.

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

Chur, 1. Juni 2004

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Anhang:

Übersichtsplan



Aktenauflage

- Botschaft Nr. 31/75 vom 5. Mai 1975, Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Chur und dem Tennis Club Chur, sowie Beschluss des Gemeinderates vom 16. Mai 1975
- Botschaft Nr. 18/2000 vom 2. Oktober 2000, Sport- und Freizeitanlagenkonzept Obere Au 2000 mit Zukunft KEB Calandastrasse und Antwort Postulat Marco Willi betreffend Fortbestand der KEB Calandastrasse
- Botschaft Nr. 48/2002 vom 28. Oktober 2002, Sportanlage Obere Au - Entwicklungskonzept
- Protokoll a.o.Generalversammlung Tennis Club Chur vom 5. Mai 2004
- Baurechtsvertrag vom 12. Mai 1975
- Nachträge zum Baurechtsvertrag vom 5. September 1979 und 23. März 2000
- Schätzung vom 15. November 1996
- Anlagekosten
- Briefe Tennis Club Chur vom 15. April 1999 und 15. Juni 1999
- Stadtratsbeschlüsse vom 10. Mai 1999, 5. Juli 1999 und 27. März 2000
- Gutachten Schätzungskommission
- Rechtliche Beurteilung des Rechtskonsulenten bezüglich Heimfallentschädigung vom 5. November 2001
- Budget Tennis Club Chur 2004
- Zustandsanalyse
- Bestehender Mietvertrag für Restaurant/Wohnungen vom 24. April 2001
- Mietvertrag (Entwurf)
- Kaufvertrag vom 2. Juni 2004
- Briefe CREDIT SUISSE vom 30. Januar 2004 und 13. April 2004
- Vom Tennis Club Chur zur Verfügung gestellte Unterlagen



Viderrechtliche Vervielfältigung wird nach dem Urheberrechtsgesetz vom 9. Oktober 1992 verfolgt.

1:2000

03. Jun. 2000
VERMESSUNGSAT
DER-STADT CH