



**Botschaft  
des Stadtrates an  
den Gemeinderat**

Nr. 33/2004

631.20.40

---

**Abgabe im Baurecht und Verkauf von Land im Böschengut**

**Antrag**

1. Der Quartierplan „Böschengut 2“ wird zur Kenntnis genommen und der Stadtrat ermächtigt, die Grundstücke Nr. 11099 bis Nr. 11107 der 1. Etappe im Baurecht abzutreten.
2. Die Grundstücke Nr. 11149 und Nr. 11150 können verkauft werden.

**Zusammenfassung**

Im Rahmen der Botschaft „Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur“ wurde der Stadtrat mit der Quartierplanung für ein weiteres Teilstück der Parzelle Nr. 2730 im Unteren Böschengut beauftragt. Die Planungsarbeiten sind Ende letzten Jahres in Angriff genommen und inzwischen abgeschlossen worden. Der Quartierplan wird am 4. November 2004 im Amtsblatt veröffentlicht und liegt danach 30 Tage auf. Interessentinnen und Interessenten für Bauland, die sich bereits gemeldet haben, werden auf die öffentliche Auflage des Quartierplanes aufmerksam gemacht. Das neue Quartierplangebiet umfasst 22 kleinere Grundstücke für die Landabgabe im Baurecht und 4 grössere für den Verkauf. Die erste Bauetappe umfasst nur Baurechtsgrundstücke. Für den Verkauf werden unterhalb der Böschenstrasse, angrenzend an das Quartierplangebiet „Unteres Böschengut“, zwei Grundstücke abparzelliert und freigegeben. Nach der Zustimmung des Gemeinderates zur Landabgabe werden die Grundstücke ausgeschrieben. Die Vergabe erfolgt nach den in der Botschaft „Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur“ festgehaltenen Kriterien.



## Bericht

### 1. Ausgangslage

An seiner Sitzung vom 20. November 2003 hat der Gemeinderat im Rahmen der Botschaft „Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur“ (Nr. 42/2003) unter anderem beschlossen:

„Im Unteren Böschengut wird ab Parzelle 2730 angrenzend an die bestehende Überbauung nach Vorliegen eines Quartierplanes eine weitere Teilfläche für den Bau von Einfamilienhäusern freigegeben.“

Das neue Quartierplangebiet umfasst ein Teilstück der städtischen Parzelle Nr. 2730 (neues Grundstück Nr. 11081) mit einer Fläche von 18'186 m<sup>2</sup>. Ursprünglich war vorgesehen, das Quartierplangebiet über die ganze Fläche südlich der neuen Böschenstrasse auszuweiten. Damit wären die Parzelle Nr. 5462 von 960 m<sup>2</sup> einer Erbgemeinschaft und rund 5'800 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 2729 des Kantons Graubünden ebenfalls Teil des Quartierplangebietes geworden. Die Erbgemeinschaft erwägt in erster Linie den Verkauf des Grundstücks. Den städtischerseits vorgeschlagenen flächengleichen Tausch lehnte sie aus diesem Grunde ab. Der Kanton beabsichtigte anfänglich, aktiv an der Quartierplanung im Böschengut mitzuwirken.

Im Dezember 2003 wurden drei Architekten mit der Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der Topographie, Besonnung, Orientierung und Erschliessung beauftragt. Im unteren Bereich des Quartierplangebietes sollten für die Landabgabe im Baurecht Häuser in verdichteter Bauweise, jedoch keine Reihen- oder Doppel-einfamilienhäuser entstehen. Im oberen Bereich waren grosszügigere Grundstücke für den Verkauf vorzusehen. Ferner musste eine mögliche Etappierung aufgezeigt werden. Zudem war eine Fusswegverbindung ab dem Plantaweg sowie in Richtung Bushaltestelle Klein Waldegg quer durch die Siedlung einzuplanen.

Die Jury, bestehend aus Vertretern der Stadt Chur, dem Kantonsbaumeister sowie externen Architekten entschied sich für das Projekt „augenBlick“ der Architekten Richard Brosi und Partner.

Mit Brief vom 8. Juli 2004 teilte das Hochbauamt Graubünden mit, dass die gesamte Liegenschaft Fontana dem Kanton anfangs des letzten Jahrhunderts zum Zwecke der Erstellung und des Betriebs einer Maternité und Frauenklinik mit Hebammen- und Pflegerinnen-schule geschenkt worden sei. Die Schenkung dürfe ihrem Zweck nicht entfremdet werden. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. nach Abschluss der Spitalplanung auf dem Platz



Chur) der Stiftungszweck nicht mehr gegeben sein, könne das Areal unter Umständen anderweitig verwendet werden. Eine Überbauung komme deshalb im jetzigen Zeitpunkt nicht in Frage.

Im Anschluss daran wurde mit dem Vertreter des Kantons Graubünden die unverbindliche Teilnahme am Quartierplan erörtert. Das Quartierplangebiet wurde im gegenseitigen Einvernehmen in zwei Teilgebiete aufgeteilt. Die Quartierplanbestimmungen und Pläne waren nur für das Teilgebiet A der Stadt Chur verbindlich, für das Teilgebiet B des Kantons Graubünden sollten sie lediglich als Nachweis für die spätere zweckmässige Erschliessung und Überbauung dienen.

Anfangs Oktober wurden dem Kanton Graubünden die Quartierplanbestimmungen und sämtliche Pläne zur Stellungnahme überlassen. Mit Brief vom 7. Oktober 2004 folgte danach das endgültige „Aus“. Nach vertieften rechtlichen Abklärungen habe der Rechtsdienst des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes festgehalten, dass es nicht möglich sei, den Parzellenteil des Frauenspitals Fontana im Quartierplanperimeter zu belassen, hiess es seitens Kanton.

## **2. Quartierplan „Böschengut 2“**

### **2.1 Charakteristik der künftigen Bebauung**

Das Quartierplangebiet umfasst 22 kleinere und vier grössere Grundstücke. Die Parzellen der oberen, lockeren Bebauung messen 733 – 879 m<sup>2</sup>, die Grundstücke in verdichteter Bauweise 465 – 583 m<sup>2</sup>. Die Bauten der unteren vier Reihen sind abwechselnd horizontal und vertikal ausgerichtet. Die Anpassung an die Topographie trägt zu einer besonderen Identität des Quartiers bei und distanziert sich von einer monotonen Abfolge sich staffelnder Baureihen. Die Erschliessung erfolgt über drei Quartierstrassen. Die talseitig der Quartierstrassen liegenden Bauten werden von oben, die bergseitig liegenden von unten erschlossen. Dadurch entstehen ohne aufwändige Einschnitte ins Gelände grosse Gartenbereiche und - aufgrund der verschobenen Stellung der Gebäude - vorteilhafte Ausblicke in Richtung Westen. Zur Wahrung der Intimität werden sämtliche Parzellen entlang der Quartierstrassen und der Nachbarparzellen durch Mauern begrenzt. Die privaten Räume sind dadurch klar definiert und leisten gleichzeitig ihren Beitrag zum Charakter des Quartiers. Der Strassenraum wird abwechslungsreich begrenzt und klar definiert.



## 2.2 Nutzung und Gestaltung

Im Gestaltungsplan sind die Baufenster der Hauptgebäude, der Garagen und der Nebenbauten festgelegt. Den 22 „kleinen“ Grundstücken ist eine maximale Bruttogeschossfläche von je 246 m<sup>2</sup> zugewiesen, bei den 4 „grossen“ Grundstücken sind es maximal je 420 m<sup>2</sup>. Parallel zu den Quartierstrassen verlaufen Pflichtbaulinien. Die Mantelbaulinien lassen Spielräume für die Gestaltung offen. Die Garage ist innerhalb des Baufensters „Anbau Parkierung“ zu erstellen; Nebenbauten innerhalb des Baufensters „Anbau Nebenbauten“. Der Gesamteindruck soll einfach, klar und kubisch sein. Die erlaubten Materialien und Farben sind aufeinander abgestimmt. Die Mauern als Strassenbegrenzung sind innerhalb der Grundstücke, jene zwischen zwei Wohnbauten auf der gemeinsamen Grenze zu erstellen.

Nebenbauten wie Pergolen usw. dürfen oberirdisch nur eingeschossig in Erscheinung treten. Es sind nur Flachdächer zulässig. Die Quartierstrassen werden in der Mitte mit einer asphaltierten Fahrspur und beidseits davon mit gepflasterten Fusswegen erstellt; die talseitigen Mauern mit Kletterpflanzen begrünt.

## 2.3 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt erfolgt über die Böschenstrasse und die neuen Quartierstrassen. Die Bauten werden teils im Untergeschoss, teils im Obergeschoss erschlossen. Auf jedem Grundstück müssen zwei Fahrzeuge parkiert werden können. Für Besuchende werden an drei Standorten entlang der Böschenstrasse Parkplätze geschaffen. Der Kehricht ist in Moloks zu entsorgen, Glas und Büchsen in der Quartiersammelstelle. Die Anschlüsse an die Kanalisation, an die Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität und Gas sowie für Telefon und Telemekabel richten sich nach den Vorgaben der Stadt bzw. den Anbietern von Telefon- und Telemekabelleistungen. Für die Gebäudeabstände ist der Gestaltungsplan massgebend.

## 2.4 Realisierung

Die ab dem Plantaweg ins Quartierplangebiet führende rechtsgültige Baulinie wird aufgehoben. Das Quartierplangebiet „Böschengut 2“ wird gemäss Mutation Nr. 8630 von Parzelle Nr. 2730 abgetrennt. Das neue Grundstück Nr. 11081 bildet sodann das Quartierplangebiet. Gleichzeitig sind die beschränkten dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten) zu bereinigen.



## **2.5 Finanzierung, Kosten und Unterhalt**

Die Kosten für den Bau und den Unterhalt der Böschenstrasse und der neuen Quartierstrassen gehen zulasten der Stadt; ebenso die Kosten für die Bepflanzung und der allfällige Ersatz. Der Unterhalt der Kletterpflanzen an den talseitigen Mauern der Quartierstrassen (Unkraut entfernen, wässern usw.) obliegt den angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Die Kosten für den Bau und den Unterhalt der Mauern gehen – abgesehen von der Stützmauer entlang der Böschenstrasse - zulasten der zukünftigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die hangseitigen Mauern und der erforderliche Zaun werden im Sinne einer Vorinvestition durch die Stadt erstellt und danach im Verhältnis der Mauerlänge an die angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer weiterverrechnet (siehe Ziffer 2.6). Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Moloks, der Quartiersammelstelle und der Besucherparkplätze gehen zulasten der Stadt. Die Besucherparkplätze werden bewirtschaftet. Die Parkgebühren gehören der Stadt.

Sämtliche Kosten des Quartierplanverfahrens gehen zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Stadt wird die aufgelaufenen Quartierplankosten auf die 26 neuen Grundstücke verteilen und den zukünftigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verrechnen.

## **2.6 Etappierung**

In der ersten Etappe werden die Grundstücke Nr. 11099 bis Nr. 11107 freigegeben. Ein Teilstück der Böschenstrasse wurde vor der Landabgabe im Baurecht bzw. dem Verkauf der Grundstücke des Quartierplangebietes „Unteres Böschengut“ bereits erstellt. Für die Realisierung der ersten Bauetappe genügt die Zufahrt über dieses Teilstück; erstellt werden muss lediglich die Mauer entlang der Böschenstrasse und eine Quartierstrasse samt Parkplätzen und provisorischem Wendeplatz.

Die Stadt wird ferner als Vorinvestition die hangseitige Mauer erstellen, die für die Überbauung der Grundstücke Nr. 11099 bis Nr. 11103 zwingend erforderlich ist. Zwei Gründe sind dafür massgebend:

1. Die Kosten für eine Mauer von 130 Laufmetern Länge sind niedriger als für verschiedene kleine Teilstücke.
2. Einheitliche Gestaltung der Mauer.

Diese Vorinvestition ist kein Ausnahmefall. Analog verfährt die Stadt auch bei anderen Landgeschäften. So wurden (und werden auch in Zukunft) bei der Landabgabe im Baurecht



an der Rossbodenstrasse die Kosten für die Stichstrassen jeweils von der Stadt vorfinanziert und anschliessend an die angrenzenden Baurechtsgrundstücke weiterverrechnet.

Vorinvestitionen muss die Stadt allenfalls auch leisten, wenn bei der Landabgabe zwischen den Grundstücken „Lücken“ entstehen. Wie in den Quartierplanbestimmungen (Art. 26/3) festgelegt, ist die Stadt beizuziehen, wenn erst einzelne Parzellen bebaut werden. Sie übernimmt in diesem Falle die Hälfte der Baukosten für die seitlichen Mauern und verrechnet sie bei der Landabgabe an die Eigentümerin bzw. den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks weiter.

## 2.7 Tauschvertrag mit dem Kanton Graubünden

Durch den Grenzverlauf zwischen dem städtischen und dem kantonalen Grundstück verbleiben der Stadt verschiedene Restflächen. Das Hochbauamt des Kantons Graubünden hat sich - unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Regierung – mit einem flächengleichen Tausch von 137 m<sup>2</sup> Land einverstanden erklärt. Dieser Landabtausch hat nach Meinung des kantonalen Hochbauamtes keine einschränkende Wirkung auf den Stiftungszweck und ermöglicht der Stadt die Abgabe des Grundstücks Nr. 11104 im Baurecht. Die Restflächen angrenzend an die Grundstücke Nr. 11099 und 11086 werden für provisorische Wendeplätze benötigt. Der Landstreifen westlich der Grundstücke Nr. 11082/83 könnte – nach Meinung des Stadtrates ebenfalls ohne Einschränkung des Stiftungszweckes – flächengleich getauscht werden. Die Stadt strebt eine Arrondierung des Grundbesitzes an mit dem Ziel, ein weiteres Grundstück abtreten zu können (z. B. angrenzend an Parzellen Nr. 11099 oder 11086).

## 3. Kosten

### 3.1 Planung und Projektierung

Für die Planung und Projektierung fallen folgende Kosten an:

Entschädigung Studienauftrag: 3 x Fr. 4'000.--	Fr.	12'000.--
Vertrag für Architekturleistungen	Fr.	118'360.--
Nebenkosten	Fr.	6'500.--
Hochbauamt: Gebühr Behandlung Quartierplan	Fr.	4'000.--
Grundbuchkosten	ca. Fr.	1'500.--
Profilierung	ca. Fr.	10'000.--
Vermessungsamt: Baufenster, Parzellierungsvarianten, Mutationsvorschläge, Höhenkurven, Mutation, Absteckung Profilierung usw.	ca. Fr.	35'000.--
	ca. Fr.	187'360.--



Diese Kosten werden auf die insgesamt 26 Grundstücke entsprechend ihrer Grösse verteilt und an die Baurechtsnehmenden bzw. Käuferschaft weiterverrechnet.

### 3.2 Erschliessung

Für die Erschliessung des Quartierplangebietes ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

#### 3.2.1 Innerhalb des Quartierplanperimeters (Kostenschätzung +/- 25 %)

Quartierstrassen inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Strassenbeleuchtung (ohne Landkosten) insgesamt	Fr. 1'000'000.--
Kletterpflanzen an den talseitigen Mauern entlang der Quartierstrassen	Fr. 50'000.--
Provisorische Wendeplätze inkl. Belag	Fr. 18'000.--
Parkplätze für Besucher inkl. Belag	Fr. 24'000.--
Begrünung/Bepflanzung entlang der Böschenstrasse	Fr. 50'000.--
Inkonvenienzen (Schätzung Ertragsausfall/Entschädigung Pächter)	Fr. 6'000.--
	<b>Fr. 1'148'000.--</b>
Finanzierungsaufwand: Amortisation, Verzinsung: 25 Jahre, 4 %	Fr. 73'000.--
	<b>Fr. 1'221'000.--</b>
Fr. 1'221'000.-- : 18'186 m <sup>2</sup> =	Fr. 67.14/m <sup>2</sup>

#### 3.2.2 Ausserhalb des Quartierplanperimeters

Zur Erschliessung des Böschengutes ist eine Verbindungsstrasse zwischen der Bonda- und der Lürlibadstrasse vorgesehen. Die Überbauung des Gebietes erfolgt in mehreren Etappen. So wurden erste Grundstücke ab der Bondastrasse bereits vor Jahren überbaut. Die Zufahrt mit reduzierter Fahrbahnbreite wurde durch die Anstösserinnen und Anstösser finanziert. In den Verträgen ist eine Beteiligung am Vollausbau vorgesehen. Das Untere Böschengut bei der Lürlibadstrasse wurde mit der Böschenstrasse erschlossen (Botschaft Nr. 7/2002). Da sich die erschlossenen Parzellen ausschliesslich im Eigentum der Stadt befanden, wurden die Erschliessungsbeiträge in die Grundstückspreise eingerechnet. Um den korrekten Betrag für die Erschliessung weiterer Grundstücke zu ermitteln, wäre die Durchführung des Perimeterverfahrens über das ganze – hauptsächlich der Stadt gehörende – Gebiet notwendig. Dies ist nicht vorgesehen. Eine Kostenschätzung des Tiefbau- und Vermessungsamtes auf der Basis der gebauten Böschenstrasse ergibt einen Preis von rund



Fr. 53.-- bis Fr. 107.-- pro m<sup>2</sup> erschlossene Fläche. Massgebend für die Festlegung der Perimeterkosten ist die öffentliche Interessenz. Bei Sammelstrassen liegt diese bei 20 bis 60 %. Bei einer angenommenen öffentlichen Interessenz im Böschengut von 40 % ist mit einem Perimeteranteil von Fr. 80.-- zu rechnen.

### **3.2.3 Vorinvestition**

Die hangseitige Mauer (Beton mit Bruchsteinvorsatzschale) samt Zaun zwischen den Grundstücken Nr. 11093 bis Nr. 11103 wird als Vorinvestition von der Stadt erstellt (siehe Ziffer 2.4).

Kosten: Länge ca. 130 m, mittlere Höhe 3 m  
(Fundament 1 m)

à Fr. 1'500.-- Fr. 195'000.--

## **4. Verkauf und Landabgabe im Baurecht**

### **4.1 Grundsätzliches**

Die Bodenpreise im Böschengut bewegen sich auf hohem Niveau. Der Marktwert eines baureif erschlossenen und parzellierten Grundstücks im Böschengut liegt aufgrund einer aktuellen Schätzung der kantonalen Schätzungskommission bei Fr. 950.-- pro m<sup>2</sup>. Für die meisten Bauinteressenten ist das Baurecht deshalb oft die einzige Möglichkeit, ein Wohnhaus zu erstellen. Die Landabgabe im Baurecht bringt der Stadt zudem den Vorteil, dass ihr Grundbesitz bei gleichzeitiger Nutzung erhalten bleibt und sie in der Lage ist, Land zu preislich annehmbaren Bedingungen anzubieten. Der Stadtrat ist der Meinung, dass die Grundstücke im Quartierplangebiet überwiegend im Baurecht abgetreten werden sollten.

Um unterschiedlichen Bedürfnissen Interessierter gerecht zu werden, sollte auch der Verkauf nicht ausser Acht gelassen werden. Beim Kauf von Bauland im Oberen Böschengut kommt ein Eigenheim, je nach Grundstücksgrösse und Ausbaustandard, auf rund 1.5 bis 2 Mio. Franken zu stehen. Es ist für die Stadt wichtig, guten Steuerzahlenden entsprechende Angebote unterbreiten zu können. Aus diesem Grunde wurden vier grössere Grundstücke (Parzellen Nr. 11082 bis Nr. 11085) für den Verkauf geschaffen.

Durch die klare Gliederung in einen für den Verkauf und einen für die Landabgabe im Baurecht bestimmten Bereich wird eine Zerstückelung des städtischen Grundbesitzes („Tigerfell“) vermieden.



## 4.2 Landabgabe im Baurecht

Die Kosten für den Bau der Böschenstrasse und der Quartierstrasse werden nicht separat als Perimeterbeiträge erhoben; sie sind im Bodenwert von Fr. 950.--/m<sup>2</sup> enthalten. Dies wurde schon bei der Landabgabe im Quartierplangebiet „Unteres Böschengut“ so gehandhabt. Würden die Kosten auf die Baurechtsnehmenden überwält, müsste deren Eigenleistung bei der Baurechtszinsberechnung entsprechend berücksichtigt werden. Dies dürfte vor allem bei den periodischen Zinsanpassungen zu Diskussionen führen. Dieselbe Überlegung wurde auch schon bei der Landabgabe eines Baurechtsgrundstücks an der Rossbodenstrasse gemacht. Für die Berechnung des Baurechtszinses ist der Bodenwert des unbelasteten, baureif erschlossenen Grundstücks massgebend.

### 4.2.1 Baurechtsvertrag

#### *Art und Inhalt*

Den Baurechtsnehmenden wird das Recht eingeräumt, auf dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück ein Einfamilienhaus mit Garage zu erstellen und die nicht überbaute Fläche als Umschwung zu benutzen.

#### *Baubeginn*

Mit dem Bau der projektierten Gebäude und Anlagen ist innert Jahresfrist seit Eintragung des Baurechts im Grundbuch zu beginnen. Andernfalls kann die Baurechtsgeberin die Löschung des Baurechts verlangen.

Die bislang zweijährige Frist bis zum Baubeginn wurde auf ein Jahr gekürzt. Der Baurechtszins ist erst ab Baubeginn zu entrichten. Die Stadt ist daher interessiert, dass die Grundstücke möglichst rasch überbaut werden. Dies gilt auch für die zukünftige Nachbarschaft. Diese sollen nicht ein Jahr nach dem Bezug ihrer Häuser bereits wieder mit Baulärm und -staub eingedeckt werden.

#### *Baurechtsdauer*

Das Baurecht wird für 80 Jahre eingeräumt.

#### *Baurechtszins*

Der Baurechtszins berechnet sich nach der partnerschaftlichen Baurechtsformel und beträgt pro Baurechtsparzelle, je nach Fläche, ca. Fr. 14'000.-- bis 15'000.-- pro Jahr. Er ist ab dem Tage des Baubeginns geschuldet und wird alle fünf Jahre angepasst.



### *Anrechenbare Bodenfläche*

Für die dem Baurechtsgrundstück laut Quartierplan zustehende Bruttogeschossfläche von 246 m<sup>2</sup> ist eine Bodenfläche von 615 m<sup>2</sup> erforderlich. Für die Fläche des Baurechtsgrundstücks wird vom vollen Bodenwert ausgegangen. Die Ausnützung an der Restfläche (Differenz zwischen der Fläche des Baurechtsgrundstücks und der erforderlichen Bodenfläche) wird zu zwei Dritteln des Bodenwertes angerechnet.

### *Ordentlicher Heimfall*

Die ordentliche Heimfallentschädigung bemisst sich nach der Höhe des dannzumaligen Marktwertes der Liegenschaft.

### *Vorkaufsrecht*

Während der ersten zehn Jahre wird das Vorkaufsrecht auf die ausgewiesenen Anlagekosten zuzüglich Handänderungskosten und Grundbuchgebühren limitiert. Dabei ist der Geldentwertung Rechnung zu tragen.

### *Kaufsrecht*

In den Baurechtsverträgen wurde der Stadt bisher für die gesetzliche Höchstdauer von 10 Jahren ein Kaufsrecht eingeräumt. Ausgeübt werden konnte es nur bei Wohnsitzwechsel und bei nicht persönlicher Wohnnutzung der Baurechtsnehmenden und ihrer Angehörigen. Die ersten Kaufsrechte wurden anfangs der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts bei der Verlängerung der „alten“ Baurechte begründet. Das Kaufsrecht wurde in all diesen Jahren ein einziges Mal ausgeübt. Es handelte sich dabei jedoch nicht um ein Baurechtsgrundstück. Die Stadt hatte Land für den Bau einer Einfamilienhaussiedlung verkauft. Ein Käufer erwarb nach einigen Jahren ein zweites Haus, worauf die Stadt das Kaufsrecht ausübte.

Das Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau hält diesbezüglich in Art. 9 fest:

„Die Stadt kann mit vertraglich limitierten Vorkaufs- und Rückkaufsrechten Spekulationsgewinne verhindern und die Selbstnutzung von Wohnraum sicherstellen.“

Vor der Landabgabe wird jeweils geprüft, ob die Baurechtsnehmenden selbst im Haus Wohnsitz nehmen. Wenn nicht, wird einem Interessenten auch kein Baurecht zugesprochen. Der Stadtrat ist daher der Meinung, dass auf die Begründung des Kaufsrechts im vorliegenden Fall verzichtet werden kann.



### *Quartierplan*

Die Baurechtsnehmenden erklären, von den Quartierplanbestimmungen sowie den verbindlichen wie auch den nicht verbindlichen Bestandteilen des Quartierplanes „Böschengut 2“ Kenntnis zu haben und unterziehen sich den darin festgehaltenen Verpflichtungen.

### *Steuern, Abgaben und Gebühren*

Sämtliche Steuern, Abgaben, Gebühren und Beiträge an Strassen- und Kanalisationsbauten sind von den Baurechtsnehmenden zu tragen. Davon ausgenommen sind Perimeterbeiträge der neu zu erstellenden Sammelstrasse. Die anteilmässigen Quartierplan- und Projektierungskosten sind dagegen von den Baurechtsnehmenden zu übernehmen.

## **4.2.2 Gestaltung des Quartierplangebietes**

Der Stadt ist an einer einheitlichen Gestaltung des Quartierplangebietes gelegen. Den Baurechtsnehmenden wird die Möglichkeit eingeräumt, der Stadt vor Einreichung des Baugesuchs ein Vorprojekt zukommen zu lassen. Die Baurechtsnehmenden werden danach auf mögliche Verbesserungen und/oder nötige Anpassungen hingewiesen.

## **4.3 Verkauf**

Die für den Verkauf bestimmten vier Grundstücke im Quartierplangebiet „Böschengut 2“ gehören nicht der ersten Bauetappe an. Um Kaufinteressenten dennoch ein Angebot unterbreiten zu können, sieht der Stadtrat vor, die beiden unterhalb der Böschenstrasse und an das Quartierplangebiet „Unteres Böschengut“ angrenzenden neuen Parzellen Nr. 11149 und Nr. 11150 freizugeben. Hierfür gelten die Bestimmungen des Quartierplangebietes „Unteres Böschengut“. Die sieben bereits überbauten Grundstücke wurden teils im Baurecht abgegeben, teils verkauft.

Ebenfalls für den Verkauf geeignet ist die neue Parzelle Nr. 11080 oberhalb des Quartierplangebietes „Böschengut 2“ mit einer Fläche von 3'010 m<sup>2</sup>. Wenn die Eigentümer des Grundstücks Nr. 5462 Hand für eine Arrondierung ihres Grundstückes bieten, verfügt die Stadt danach über eine Baulandfläche, die verkauft und mit deren Überbauung sofort begonnen werden könnte.

### **4.3.1 Kaufvertrag für die Grundstücke Nr. 11149 und 11150 „Unteres Böschengut“**

Die Grundstücke werden erschlossen und in baureifem Zustand verkauft. Der Kaufpreis setzt sich aus dem Bodenpreis zuzüglich dem Anteil an den Quartierplan- und Projektierungskosten zusammen.



Die Käuferschaft verpflichtet sich, die geplanten Gebäude und Anlagen nach den Vorgaben und Plänen des Quartierplanes „Unteres Böschengut“ zu erstellen.

## 5. Weiteres Vorgehen

Die Baurechtsgrundstücke der ersten Bauetappe und die beiden zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke werden öffentlich ausgeschrieben. Gleichzeitig werden Interessenten, die sich bereits gemeldet haben, über die Landabgabe informiert. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach den in der Botschaft Nr. 42/2003 „Boden- und Liegenschaftspolitik der Stadt Chur“ in Ziffer 5.2.3 festgehaltenen Kriterien.

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

Chur, 25. Oktober 2004

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

## Anhang

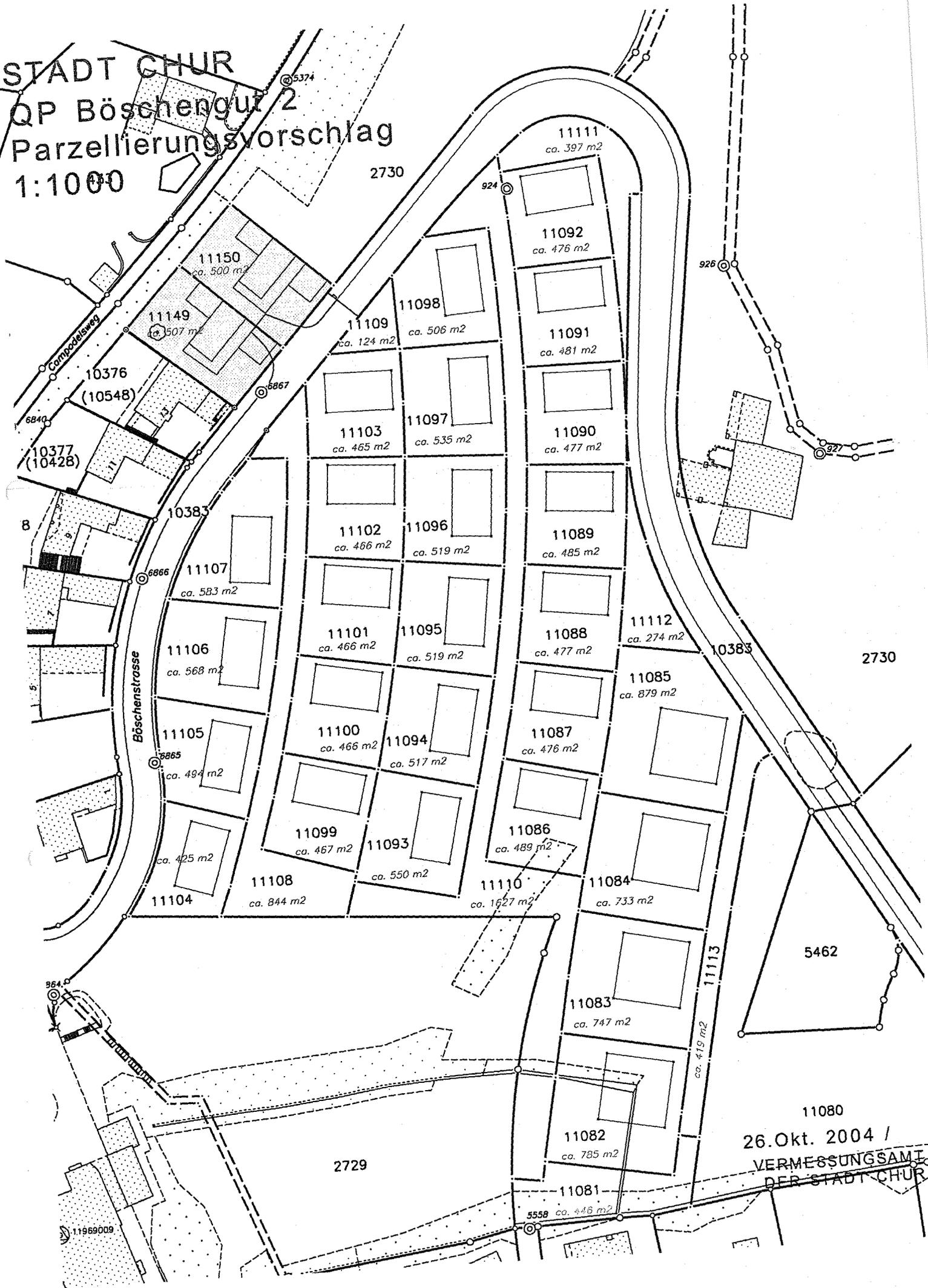
Parzellierungsvorschlag



### **Aktenauflage**

- Botschaft Nr. 7/2002
- Botschaft Nr. 42/2003 und Beschluss Gemeinderat
- Briefe Kanton Graubünden vom 8. Juli 2004 und vom 7. Oktober 2004
- Tauschvertrag mit Mutationsvorschlag 2004.87
- Baurechtsvertrag
- Baurechtszinsberechnungen
- Kaufvertrag
- Mutationsvorschlag 2004.77
- Quartierplanbestimmungen
- Pläne V2 bis V6 und nV1 bis nV4
- Modell
- Kurzbeschrieb / Charakteristik - Materialisierung
- Mutation Nr. 8630
- Parzellierungsvorschlag (Stand 18. Oktober 2004)
- Böschenstrasse, Kostenschätzung für Erschliessungskosten (Perimeter)
- Unterlagen des Tiefbauamtes:
  - . Böschengut 2004/2005 Projektablauf/Ausführung
  - . Strassenneubau Böschenstrasse 1:250
  - . Diverse Varianten und Details zu den Quartierstrassen

STADT CHUR  
 QP Böschengut 2  
 Parzellierungsvorschlag  
 1:1000



26. Okt. 2004 /  
 VERMESSUNGSAMT  
 DER STADT CHUR