Stadt Chur

Geschäftsprüfungskommission

c/o Finanzkontrolle
Reichsgasse 60
Postfach 810
7001 Chur
www.chur.ch

Finanzkontrolle, Reichsgasse 60, Postfach 810, 7001 Chur

An den Gemeinderat
Rathaus
Poststrasse 33
Postfach 810
7001 Chur

Chur, 20. November 2024

Bericht GPK – Abklärungen zur Investorenausschreibung Fuhrhalterei

Sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der rechtskräftige Quartierplan Welschdörfli 4 wurde im amtlichen Verfahren durchgeführt. Die Freigabe zur öffentlichen Auflage zur Absicht der Einleitung einer Quartierplanung durch den Stadtrat erfolgte im Jahr 2016. Die öffentliche Auflage fand ab dem 18. Januar 2019 während 30 Tagen statt. Der Quartierplan wurde vom Stadtrat nach Behandlung der Einsprachen am 24. September 2019 genehmigt. Gegen diesen Entscheid wurde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde eingereicht. Der Quartierplan Welschdörfli 4 ist dann aufgrund des Verwaltungsgerichtsurteils vom 10. November 2021, mitgeteilt am 10. Mai 2022, am 10. Juni 2022 in Rechtskraft erwachsen. Der Eintrag durch das Grundbuchamt erfolgte am 17. August 2022.

Anlässlich der Sitzung vom 14. Dezember 2023 nahm der Gemeinderat das Weissbuch 2.0 zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik, welches die Grundsatzentscheide zum Umgang mit städtischen Liegenschaften festhält, zur Kenntnis. Der Gemeinderat nahm den Antrag, die zur Entwicklung der Areale, Parzellen und Liegenschaften erforderlichen Planungskredite zu budgetieren, an. Bei der Umsetzung sollten die Prioritäten gemäss Weissbuch 2.0 sowie die Vorgaben der Finanz- und Investitionsplanung berücksichtigt werden.

Wie im Weissbuch 2.0 beschrieben, war mit Inkrafttreten des Quartierplanes Welschdörfli 4 die Grundlage geschaffen, um die städtischen- resp. WSC-Grundstücke unter Einbezug der ehemaligen Fuhrhalterei in Wert zu setzen und den Fortbestand der Alten Fuhrhalterei zu sichern (gemäss Weissbuch 2.0 sind noch weitere Investorenausschreibungen, z.B. Parzellen Schulhaus Florentini, Areal Alpiq sowie Stadthallen-Areal, geplant).

Am 28. Mai 2024 beschloss der Stadtrat mit Bezug auf die Vorgaben aus dem Weissbuch 2.0, eine Investorenausschreibung Fuhrhalterei durchzuführen. Das Vorhaben wurde am 9. August 2024 mittels Medienmitteilung sowie durch Aufschalten auf der Homepage der Stadt kommuniziert. Interessierte Investoren hatten ihre Bewerbung bis zum 9. September 2024 der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung einzureichen. Mit der Bewerbung waren ein Motivationsschreiben mit einem Nutzungskonzept für die ehemalige Fuhrhalterei, ein Kurzportrait der Investoren

mit Referenzen, ein Vorschlag für eine angepasste Planungsvereinbarung (Vorlage Stadt Chur) sowie ein unverbindliches Angebot zum Baurechtszins (Vorlage Stadt Chur, Baslermodell) einzureichen.

Aufgrund von kritischen Aussagen in der medialen Berichterstattung, v.a. zur Rechtmässigkeit des Vorgehens des Stadtrates, und als Reaktion auf den Antrag der SP-Fraktion und FLG-Fraktion auf Direktbeschluss betreffend Investorenausschreibung Fuhrhalterei beschloss die GPK anlässlich der Sitzung vom 23. September 2024, sich der Thematik anzunehmen und einen Ausschuss aus drei Mitgliedern derjenigen Fraktionen, welche nicht im Stadtrat vertreten sind, einzusetzen. Allerdings sollte nicht der Antrag auf Direktbeschluss direkt adressiert werden, da dafür andere Abläufe vorgesehen sind. Anlässlich der Sitzung vom 11. November 2024 verabschiedete die GPK die Erkenntnisse aus den Abklärungen des Ausschusses im Sinne der Gewährung des Rechtlichen Gehörs gegenüber dem Stadtrat. Die Diskussion mit dem Stadtrat fand am 19. November 2024 statt. Der Bericht an den Gemeinderat wurde von der GPK am 20. November 2024 verabschiedet.

Bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit des Vorgehens der Investorenausschreibung zur Alten Fuhrhalterei beschäftigte sich die GPK mit den folgenden drei Themenbereichen:

- Einhaltung allgemeiner rechtsstaatlicher Grundsätze wie Transparenz, Objektivität und unparteiisches Verfahren
- Zweckmässige und wirtschaftliche Aufgabenerfüllung
- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB)

Einhaltung allgemeiner rechtsstaatlicher Grundsätze wie Transparenz, Objektivität und unparteiisches Verfahren

Die GPK kommt zum Schluss, dass die Ausschreibung des Investorenwettbewerbs transparent erfolgte. Bereits mit der Veröffentlichung der Botschaft zum Weissbuch 2.0 im November 2023 wurde kommuniziert, dass ein Investorenwettbewerb geplant ist.

Die GPK geht davon aus, dass mit den kommunizierten Bewertungskriterien «Öffentlichkeitswirksame Nutzung der ehemaligen Fuhrhalterei», «Angebot Baurechtszins», «Vorschlag Planungsvereinbarung», «Gesamteindruck sowie lokale und regionale Vernetzung der Investierenden» und «Bereitschaft für einen finanziellen Beitrag zugunsten der Öffentlichkeit» eine objektive und unparteiische Beurteilung möglich ist. Da die GPK zu Recht nicht in den Beurteilungsprozess miteinbezogen ist, kann sich die GPK zur objektiven und unparteiischen Beurteilung der Bewerbungen nicht äussern.

Verschiedentlich wurde die Frist von 30 Tagen zur Einreichung der Bewerbungen bemängelt. Da die abzugebenden Dokumente weder Pläne noch umfangreiche technische Berichte mit Kostenvoranschlag etc. beinhalten, sondern im Wesentlichen eine Nutzungskonzeption sowie ein unverbindliches Angebot zum Baurechtszins, geht die GPK davon aus, dass professionelle Organisationen in der Lage sind, die geforderten Unterlagen innert der vorgegebenen Frist von 30 Tagen zusammenzustellen, zumal über das Vorhaben mit dem Weissbuch 2.0 bereits im November 2023 kommuniziert wurde.

Zweckmässige und wirtschaftliche Aufgabenerfüllung

Unbestrittenermassen gibt es verschiedene Wege, wie der Fortbestand der ehemaligen Fuhrhalterei sichergestellt und das Gebiet in Wert gesetzt werden kann. Solange ein vom Stadtrat gewähltes Verfahren rechtmässig ist, äussert sich die GPK nicht zum Vorgehen. Wie aus dem Weissbuch 2.0 hervor geht, entschied sich der Stadtrat für eine Investorenausschreibung. Dieses Vorgehen wurde dem Steuerungsausschuss Projekte 2024 (Mitglieder: Stadträte, Stadtschreiber,

Vertreter Immobilien und Bewirtschaftung, Stadtentwicklung, Hochbau, Gebietsmanager Chur West) anlässlich der Sitzung vom 19. März 2024 zur Kenntnis gebracht.

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 14. Dezember 2023 meldete sich lediglich Gemeinderätin Barbara Rimml bezüglich der Investorenwettbewerbe resp. der Alten Fuhrhalterei zu Wort. Dabei wies sie generell auf die Bedeutung von öffentlichem Raum, Freiraum, Biodiversität und bezahlbaren Wohnraum hin. Sie erklärte, dass die SP Wettbewerb bei der Stadtentwicklung begrüsst. Allerdings soll aus Sicht der SP ein Wettbewerb der Ideen stattfinden, und erst danach sollen Investoren gesucht werden. Im weiteren Verlauf der Debatte wurde das Thema Wettbewerb nicht weiter erwähnt und es wurde auch kein Antrag eingereicht.

Die GPK kann nachvollziehen, dass durch eine bauliche und betriebliche Zusammenlegung der Alten Fuhrhalterei mit der angrenzenden Parzelle ein für einen Investorenwettbewerb zweckmässiges Paket resultiert. Mit den fünf Kriterien zur Baurechtsvergabe können Bewerbungen hinsichtlich der verschiedenen Interessen der Stadt (öffentlichkeitswirksame Nutzung, Gesamteindruck, Baurechtszins, finanzieller Beitrag zu Gunsten Öffentlichkeit) angemessen bewertet werden.

Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB)

Zur Abklärung, ob die Investorenausschreibung der IVöB unterstellt ist, holte die GPK zwei externe Gutachten ein.

Das Kompetenzzentrum Beschaffungswesen und Projekte des DIEM des Kantons Graubünden erklärte, dass bei Investorenwettbewerben der öffentlichen Hand, welche die Abgabe von Grundstücken des Finanzvermögens zum Gegenstand haben, die Voraussetzung der öffentlichen Aufgabenerfüllung fehlt. Dementsprechend sind Grundstücksgeschäfte grundsätzlich nicht dem öffentlichen Vergaberecht unterstellt und die beschaffungsrechtlichen Verfahrensbestimmungen finden keine unmittelbare Anwendung.

Die Abklärungen eines unabhängigen externen Gutachters kommen zum gleichen Schluss. Ausserdem wurde der Gutachter beauftragt abzuklären, ob es Bundesgerichtsentscheide zur Vergabe von Baurechten mit ähnlicher Fragestellung gibt. Die Recherche führte zu keinen ähnlich gelagerten Bundesgerichtsurteilen.

Fazit

Die GPK kommt aufgrund der Abklärungen zum Schluss, dass beim Investorenwettbewerb Alte Fuhrhalterei die allgemeinen rechtsstaatlichen Grundsätze wie Transparenz sowie zweckmässige und wirtschaftliche Aufgabenerfüllung eingehalten wurden. Ob die eingegangenen Bewerbungen objektiv und unparteiisch bewertet werden oder wurden, kann die GPK nicht beurteilen, da die GPK zu Recht nicht in den Bewertungsprozess miteinbezogen wurde.

Im Rahmen der ordentlichen Prüftätigkeit verlangte die GPK im März 2024 vom Stadtrat Auskunft über die an gewerbliche Baurechtsnehmer gewährten Baurechte der letzten 6 Jahre. Dabei zeigte sich, dass keinem gewerblichen Investor mehr als ein Baurecht zugesprochen wurde.

Die GPK ist aufgrund der durchgeführten Untersuchung und eingeholten Stellungnahmen der Ansicht, dass die Investorenausschreibung nicht der IVöB untersteht und der Stadtrat somit gesetzeskonform gehandelt hat.

Antrag

Der Bericht der GPK wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Freundliche Grüsse

Für die Geschäftsprüfungskommission der Stadt Chur

Dr. Jürg Kappeler, Präsident