



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 247.07

631.20.40

Erschliessung und Überbauung Quartierplangebiet „Böschengut 3“

Antrag

Vom Quartierplan „Böschengut 3“ wird Kenntnis genommen und der Stadtrat ermächtigt, die Grundstücke „A“ bis „H“ im Baurecht abzutreten.

Zusammenfassung

Nachdem der Gemeinderat im November 2004 die erste Etappe des Quartierplans „Böschengut 2“ und im März 2005 das dazugehörige Erschliessungskonzept mit einem Kredit von 1.264 Mio. Franken bewilligt hat, folgte im Oktober 2006 der Auftrag an den Stadtrat, die restlichen Parzellen im „Böschengut 2“ im Baurecht abzutreten und vier Grundstücke wahlweise im Baurecht abzugeben oder zu verkaufen. Im Sommer/Herbst 2010 wurde die durchgehende Böschenstrasse fertiggestellt.

Der Erwerb der Parzelle Nr. 5462 im Jahr 2008 ermöglichte zusammen mit der städtischen Parzelle Nr. 11080 die Realisierung des Quartierplans „Böschengut 2.1“. Zwischenzeitlich sind alle Parzellen vergeben worden.

Die nach wie vor grosse Nachfrage nach Bauland bestärkt den Stadtrat darin, die Weiterentwicklung des Gebiets voranzutreiben. In einem ersten Schritt soll eine Fläche von rund 6'500 m² mittels Quartierplan „Böschengut 3“ für eine Überbauung bereitgestellt werden. Es ist geplant, im Verlaufe des Jahrs 2012 die ersten Baurechtsparzellen zu vergeben, so dass bis Ende 2012 resp. anfangs 2013 mit Baurechtszinseinnahmen gerechnet werden kann.



Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Bisherige Entwicklung

Mit Botschaft Nr. 42/2003 hat der Gemeinderat von den Grundsätzen des Stadtrates betreffend Boden- und Liegenschaftenpolitik Kenntnis genommen und beschlossen, basierend auf dem Quartierplan „Unteres Böschengut“ ab Parzelle Nr. 2730 eine Teilfläche für den Bau von Einfamilienhäusern freizugeben.

Am 18. November 2004 nahm der Gemeinderat den Quartierplan „Böschengut 2“ zur Kenntnis (Botschaft Nr. 33/2004) und ermächtigte den Stadtrat, weitere Grundstücke im Baurecht abzugeben sowie zwei Parzellen zu verkaufen. Schliesslich genehmigte der Gemeinderat am 10. März 2005 das Erschliessungsprojekt „Böschengut 2“ und bewilligte dafür einen Kredit von 1.264 Mio. Franken.

Auf Grund der grossen Nachfrage nach der ersten Etappe im „Böschengut 2“ bewilligte der Gemeinderat (Botschaft Nr. 35/2006) am 5. Oktober 2006 die Vergabe der Baurechtspartellen und den Verkauf von vier Grundstücken der zweiten Etappe.

Die Parzelle Nr. 5462 oberhalb des Quartierplangebiets „Böschengut 2“ war in ihrer ursprünglichen Form für eine Überbauung ungünstig. Deshalb wurde anfangs 2008 mit dem neuen Eigentümer nochmals das Gespräch gesucht. Dieser erklärte sich schliesslich bereit, das Grundstück an die Stadt zu verkaufen (Beschluss des Stadtrates vom 31. März 2008, SRB 211). Dieser Erwerb war der Auslöser für den Quartierplan „Böschengut 2.1“ mit drei grossen Parzellen zwischen 849 m² und 1'227 m². Mit Botschaft Nr. 12/2010 beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, diese Grundstücke wahlweise im Baurecht abzugeben oder zu verkaufen. Bis im Februar 2011 waren alle drei Grundstücke veräussert.

1.2 Neues Quartierplangebiet

Die Standortattraktivität von Chur ist hoch, was sich u.a. an der jährlichen Bevölkerungszunahme zeigt. Ein wichtiger Indikator ist dabei auch die Nachfrage nach Bauland. Deshalb soll in einem nächsten Schritt ein weiterer Teil des Böschenguts in einem separaten Quartierplanverfahren einer Überbauung zugeführt werden. Es handelt sich dabei um ein dreieckförmiges Teilgebiet bergseitig der Böschenstrasse, begrenzt durch Privatparzellen und Wald bzw. Hecke. Ziel ist es, diesen Teil im nächsten Jahr zu erschliessen. Voraussetzung dafür ist die Ausarbeitung und Genehmigung eines Quartierplans, der das vorhandene topografische und bauliche Umfeld berücksichtigt.



2. Quartierplan „Böschengut 3“

2.1 Grundsätze

Die noch unbebauten Teilgebiete des Böschenguts sind über die Böschenstrasse erst grob erschlossen. Die Feinerschliessung ist noch zu erstellen. Aufgrund der topografischen Situation kann in einer ersten Etappe ein Gebiet mit einer Fläche von rund 6'500 m² eigenständig entwickelt werden. Die Siedlungsstruktur ist dabei dem Quartiercharakter sinngemäss der bestehenden Überbauung anzupassen. Im Hinblick auf die nächsten Umsetzungsetappen ist gleichzeitig auch die Erschliessung der nördlich davon gelegenen Geländekammer festzulegen. Der Quartierplan hat sowohl auf die künftige Verkehrssituation als auch auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Situierung der einzelnen Bauten zu reagieren und diese verbindlich festzulegen. Der Perimeter der Quartierplanung umfasst den südlichen Teil der Parzelle Nr. 2730, wird im Südosten durch die Parzellen Nrn. 11119 und 6220 und im Südwesten durch die Böschenstrasse begrenzt. Gegen Norden wird der Perimeter entlang der bestehenden Fusswegverbindung inklusive Vernetzungselement und der Waldzone gezogen.

In einem weiteren Schritt ist die Entwicklung des nördlichen Böschenguts vorgesehen. Dabei sind insbesondere die ausnutzungsfähigen Flächen im Bereich des Freihaltebereiches entlang des Campodelswegs sowie die des Freihaltebereichs angrenzend an den östlichen Waldrand auf den nördlichen Bereich umzulagern. Damit dies gelingt, werden Überlegungen zu verdichteten Bauformen nötig sein. Wesentlich bei dieser Weiterentwicklung wird dabei eine flächensparende, auf die Überbauung abgestimmte Erschliessung sein. Mit diesem Vorgehen ist eine schrittweise Überbauung des Gebiets Böschengut 3 und gleichzeitig eine zeitlich geordnete Beendigung der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung möglich.

Im Gestaltungsplan des Quartierplans sind für die acht Bauplätze die maximalen Baubereiche und Höhen definiert. Diese Mantelbaulinien lassen für die Detailausgestaltung genügend Spielraum offen. Den jeweiligen Baubereichen wird die maximal mögliche Geschossfläche zugewiesen. Der Gesamteindruck, auch mit Einbezug der bereits bestehenden Bauten, soll einfach und kubisch sein. Die Materialien und Farben werden den bereits bestehenden Bauten angepasst.

Die Zufahrt erfolgt über die Böschenstrasse und die neue Quartierstrasse. Die Bauten werden jeweils im Obergeschoss erschlossen, auf jedem Grundstück können zwei Fahrzeuge parkiert werden. Für Besuchende werden im Quartierplan Parkplätze geschaffen. Kehricht, Glas und Büchsen sind in Moloks an vorgegebenen Standorten zu entsorgen.



In der ersten Etappe der Erschliessung ist geplant, ab der Böschenstrasse eine ca. 85 m lange Stichstrasse zu erstellen. Je nach Nachfrage wird später in der zweiten Etappe das weitere Baugebiet erschlossen (vgl. auch Ziff. 3.2).

2.2 Energie und Nachhaltigkeit

Dem Ziel der Energiestadt folgend wird für die Errichtung der Bauten ein energetischer Mindeststandard verlangt. Mit dem im Jahr 2010 erarbeiteten und am 18. April 2011 strategisch durch den Stadtrat befürworteten Energiekonzept 2020 strebt die Stadt eine ausreichende, wirtschaftliche und umweltschonende Energieversorgung an und will mit der Reduktion von CO₂-Emissionen einen lokalen Beitrag zum globalen Klimaschutz leisten. Hierzu soll die Abhängigkeit von einzelnen Energieträgern vermieden oder vermindert und die Energieeffizienz sowie die Nutzung erneuerbarer Energien gesteigert werden.

Deshalb wird ein baulicher Mindeststandard gemäss aktuell gültigem Energiestadt-Gebäudestandard (Minergie-P-Standard) gefordert.

2.3 Ökologie und Landschaftsbezug

Mit der Quartierplanung wird sowohl das im Generellen Gestaltungsplan vorgegebene ökologische Vernetzungselement als auch der im Generellen Erschliessungsplan vorgesehene Fussweg grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Im Rahmen der Quartierplanung ist vorgesehen, beide Elemente über die den Bauvolumen westlich vorgelagerte Freifläche zu führen. Damit kann sowohl der Fussverkehr sinnvoll ergänzt als auch eine zweckmässige Vernetzung mit den bestehenden wertvollen Naturelementen erreicht werden. Der Fussweganschluss an die Böschenstrasse könnte in nächster Nähe zur Bushaltestelle und zur Stichstrasse der Böschenstrasse, welche mit einem Fussweg mit dem Plantaweg verbunden ist, realisiert werden.

Die Kosten für die Erstellung und die Pflege des Wegs und des Vernetzungselements werden von der Stadt getragen. Der Flächenbedarf beträgt ca. 700 m². Die restliche Freifläche von ca. 1'500 m² soll mit den jeweiligen Grundstücken anteilmässig subjektiv dinglich verbunden werden. Die konkreten Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten (Aussichtsschutz, Gemeinschaftsfläche) werden im Quartierplan und im Baurechtsvertrag geregelt.



2.4 Bestehende Verträge und Dienstbarkeiten

1996 wurde mit Hans-Jakob Kindler der heutige Pachtvertrag abgeschlossen. Bereits damals wurde mit einer Überbauung dieses Grundstücks gerechnet. Der Vertrag wurde deshalb mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr abgeschlossen. Dies setzte jedoch die Bewilligung des Landwirtschaftsamts voraus, welche am 22. August 1996 auch erteilt wurde. Zwecks Realisierung des Quartierplangebiets „Unteres Böschengut“ erfolgte die erste Teilkündigung per 30. September 2001. In den Folgejahren wurden laufend weitere Flächen gekündigt.

Herr Kindler wurde frühzeitig informiert und immer in die zeitliche Planung miteinbezogen. Sein Stallgebäude wird durch die erste Bauetappe des Quartierplans „Böschengut 3“ nicht tangiert. Die verbleibende Fläche des Böschenguts wird weiterhin durch Herrn Kindler bewirtschaftet.

3. Kosten

3.1 Planung und Projektierung

Die durch die Planung des Gebiets entstehenden Kosten werden den künftigen Baurechtsnehmenden wie üblich anteilmässig weiterverrechnet. Dabei umfassen die Planungskosten sowohl die Aufbereitung der Grundlagen (Geländemodell, digitale Vermessungs- und Geländedaten) als auch die konzeptionelle Bearbeitung sowie die Erstellung und Bearbeitung der eigentlichen Planungsinstrumente.

3.2 Erschliessung

Für die Erschliessung des Quartierplangebiets ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenschätzung +/- 25 %):

Quartierstrassen inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Strassenbeleuchtung (ohne Landkosten) insgesamt	Fr. 650'000.--
Provisorischer Wendeplatz inkl. Belag	Fr. 25'000.--
Fussweg, Vernetzungselement	Fr. 100'000.--
Finanzierungsaufwand: Amortisation, Verzinsung: 25 Jahre, 4 %	Fr. 50'000.--
Total	Fr. 825'000.--



4. 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 von Erfahrungswerten im Böschengut 2 und 2.1 bei ca. Fr. 1'000.-- pro m². Für Bauinteressentinnen und -interessenten 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 im Baurecht abgetreten werden sollen.

Auf Grund des Bebauungskonzepts erfolgt die Landabgabe in zwei Etappen. Die Häuser sind jeweils auf einer resp. zwei Hausseiten aneinandergebaut und sollten daher in einer bestimmten Reihenfolge erstellt werden.

Die Kosten für den Bau der Böschenstrasse und der Quartierstrasse werden nicht separat als Perimeterbeiträge erhoben; sie sind im Bodenwert von rund Fr. 1'000.--/m² enthalten. Dies wurde schon bei den Landabgaben in den Quartierplangebieten „Unteres Böschengut“, „Böschengut 2“ sowie „Böschengut 2.1“ so gehandhabt. Für die Berechnung des Baurechtszinses ist der Bodenwert des unbelasteten, baureif erschlossenen Grundstücks massgebend.

4.1.1 Baurechtsvertrag

Die Baurechtsverträge entsprechen im Wesentlichen den Verträgen des Quartierplangebiets „Böschengut 2“.

Wesentliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags

- Inhalt

Den Baurechtsnehmenden wird das Recht eingeräumt, auf dem mit dem Baurecht belasteten Grundstück ein Einfamilienhaus mit Garage/Carport zu erstellen sowie die nicht überbaute Fläche als Umschwung zu benutzen. Das Einfamilienhaus dient den Eigentümerinnen und Eigentümern und deren Verwandten in gerader Linie für ihre persönliche Wohnnutzung. Die blossе Nutzung zu Ferienzwecken und Ähnlichem ist nicht gestattet.



- *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.

- *Baurechtsdauer*

Das Baurecht wird für 80 Jahre eingeräumt.

- *Baurechtszins*

Der Baurechtszins berechnet sich nach der partnerschaftlichen Baurechtsformel. Die Fläche setzt sich zusammen aus der Baurechtsfläche (Grundstücksfläche), der benötigten Fläche für den Ausnützungstransfer und dem Nutzen aus der Freifläche. Pro Baurechtsparzelle beträgt der Baurechtszins je nach Fläche ca. Fr. 8'500.-- bis 10'000.-- 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 Geschossfläche von 212 m² bis 266 m² ist eine Bodenfläche von 530 m² bis 665 m² 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 Bodenwerts angerechnet.

Beispiel Parzelle A

Für die im Quartierplan zugeteilte Geschossfläche von 212 m² braucht es 530 m² Grundstücksfläche. Die effektive Grundstücksfläche beträgt jedoch nur 305 m². Deshalb wird die Differenzfläche von 225 m² zu zwei Dritteln des Bodenwerts angerechnet.

Freifläche

Die Freifläche, Parzelle „J“, wird subjektiv dinglich zu je 1/8 anteilmässig mit den Grundstücken verbunden. Im Baurechtszins wird den jeweiligen Baurechtsnehmenden anteilmässig je 1/8 der Fläche zu einem Drittel (Land ohne Ausnützung) des Bodenwerts angerechnet.

- *Ordentlicher Heimfall*

Die ordentliche Heimfallentschädigung bemisst sich nach der Höhe des dannzumaligen Marktwerts der Liegenschaft, dem dannzumaligen Substanzwert der Baute sowie dem dannzumaligen Bodenwert.



- *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.

- *Quartierplan*

Die Baurechtsnehmenden erklären, von den Quartierplanbestimmungen und den verbindlichen wie auch den nicht verbindlichen Bestandteilen des Quartierplans „Böschengut 3“ Kenntnis zu haben und unterziehen sich den darin festgehaltenen Verpflichtungen.

- *Abwasserleitungen: Hausanschlüsse/Quartiersammelleitungen*

Die Kosten für den Bau und den Unterhalt des Hausanschlusses an die Quartiersammelleitung gehen vollumfänglich zu Lasten der Baurechtsnehmenden. Die Kosten der Quartiersammelleitung „Böschengut 3“ werden an die Eigentümerinnen und Eigentümer der daran angeschlossenen Bauten weiterverrechnet. Die Baurechtsnehmenden sind Eigentümer dieser Quartiersammelleitungen (bis zum Anschluss an die Hauptkanalisation in der Böschenstrasse) und für deren Unterhalt und Erneuerung zuständig.

- *Mauern/Zäune*

Die Kosten für den Bau und den Unterhalt sämtlicher Mauern und Zäune gemäss den Quartierplanvorschriften gehen zu Lasten der zukünftigen Baurechtsnehmenden.

- *Freiflächen*

Den Baurechtsnehmenden dient diese Fläche als Aussichtsschutz und Freifläche. Die Pflege und der Unterhalt liegen im Aufgabenbereich der Baurechtsnehmenden und gehen zu deren Lasten.

- *Steuern, Abgaben und Gebühren*

Sämtliche Steuern, Abgaben, Gebühren und Beiträge an Strassen- und Kanalisationsbauten sind von den Baurechtsnehmenden zu tragen. Allfällige Vermessungs-, Parzellierungs- und Schätzungskosten, anteilmässige Quartierplan- und Projektierungskosten sowie die heutigen und zukünftigen Kosten des Baurechtsvertrags und seiner Eintragung ins Grundbuch sind von den Baurechtsnehmenden zu tragen.

4.1.2 Gestaltung des Quartierplangebiets

Die Stadt legt Wert auf eine einheitliche Gestaltung des Quartierplangebiets. Entsprechend legt der Quartierplan neben Vorgaben zur Situierung der Bauten auch explizite Vorgaben zur Materialisierung und Ausbildung der quartierrelevanten Elemente (z.B. Mauer, Ein-



gangssituationen etc.) verbindlich fest. Die Quartierplanunterlagen werden den Baurechtsnehmenden abgegeben.

5. Weiteres Vorgehen

Die Baurechtsgrundstücke des Quartierplangebiets „Böschengut 3“ (1. Teil) werden öffentlich publiziert. Gleichzeitig werden Interessentinnen und Interessenten, die sich bereits gemeldet haben, über die Ausschreibung informiert. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach den in der Botschaft Nr. 42/2003 „Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur“ in Ziffer 5.2.3 festgehaltenen Kriterien wie Ersterwerb, Eigennutzung, finanzielle Situation, Zivilstand.

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

Chur, 14. November 2011

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Anhang

Übersichtsplan

Aktenauflage

- Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur, Botschaft Nr. 42/2003
- Abgabe im Baurecht und Verkauf von Land im Böschengut, Botschaft Nr. 33/2004
- Quartierplangebiet „Böschengut 2“; Abgabe von Land im Baurecht/Verkauf, 2. Etappe, Botschaft Nr. 35/2006
- Quartierplangebiet „Böschengut 2.1“, Abgabe von Land im Baurecht oder Verkauf, Botschaft Nr. 12/2010
- Erwerb der Parzelle Nr. 5462, Böschengut, von Konrad Heinz; Genehmigung, Beschluss Stadtrat vom 31. März 2008 (SRB 211)
- Entwurf Baurechtsvertrag
- Entwurf Quartierplan
- Modellfotos
- GGP Ausschnitt
- GEP Ausschnitt

Böschengut Quartierpläne

21.11.2011 HBA, Abteilung Planung - Format DIN A4
©GIS Chur hochbauamt@chur.ch - 081/254 51 62



Stadt Chur

1:2500

Legende:

Wald, Hecken und
Feldgehölze

■ QP überbaut

■ QP genehmigt

■ QP in Vorbereitung

