



Antwort des Stadtrates an den Gemeinderat

183308 / 631.00

Interpellation SP-Fraktion und FLG-Fraktion

betreffend

Investorenausschreibung Fuhrhaltere

Die ehemalige Fuhrhaltere wird im ISOS im Ortsbildteil "Fortsetzung Welschdörfli" mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) geführt. Am 28. Mai 2024 beschloss der Stadtrat, in Anlehnung an die Vorgaben des Weissbuchs, eine Investorenausschreibung durchzuführen, welche den Erhalt der Fuhrhaltere sichern soll. Die Ausschreibung wurde im Sommer 2024 über eine Medienmitteilung und über die städtische Website kommuniziert. Interessierte Investierende hatten eine Frist von 30 Tagen, um ihre Unterlagen bei der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung (IMBW) einzureichen.

Um Anreize für eine Sanierung und öffentliche Nutzung der ehemaligen Fuhrhaltere zu schaffen, sprach sich der Stadtrat dafür aus, im künftigen Baurechtsvertrag eine Rabattierungsregelung für den Baurechtszins zu verankern. Für die übrigen Flächen gilt das Baslermodell.

Beantwortung der Fragen

1. Wieso nimmt der Stadtrat nicht die Fuhrhaltere aus dem Perimeter der Baurechtszinsvergabe, um den Baurechtszins der anderen Grundstücke optimal zu gestalten?

Die alte Fuhrhaltere befindet sich in einem äusserst schlechten Zustand. Eine Sanierung wäre mit hohen Kosten verbunden, während die Nutzungsmöglichkeiten begrenzt sind. Sollte das Objekt aus dem Perimeter entfallen, könnte der Baurechtszins der übrigen Grundstücke zwar optimiert werden, doch die Stadt müsste die Investitionskosten vollständig selbst tragen. Angesichts der Mehrjahresplanung und bevorstehender Grosspro-





jekte mit erheblichem Finanzbedarf, wie das Schulhaus Masans oder das Hallenbad, würde eine Instandsetzung der alten Fuhrhalterei Mittel binden, die an anderer Stelle fehlen.

Daher wird im Rahmen der Investorenausschreibung zunächst eine einjährige Planungsvereinbarung abgeschlossen. Der ausgewählte Investor kann in dieser Zeit Vorabklärungen – etwa zu archäologischen oder denkmalpflegerischen Aspekten - treffen und die vertiefte Planung starten. Gleichzeitig erarbeitet die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung einen Vorvertrag für die Baurechte sowie Entwürfe für die Kaufverträge der Bestandsbauten.

Die Genehmigung der Baurechtsverträge erfolgt durch eine Botschaft an den Gemeinderat. Erst nach dessen Freigabe kann die eigentliche Projektierungsphase beginnen.

Durch die Ausschreibung des gesamten Baubereiches Ost soll eine Querfinanzierung für die Sanierung der Fuhrhalterei ermöglicht werden. Der Baurechtsvertrag enthält eine Klausel, die sicherstellt, dass die Parzellen Nrn. 3781 und 3762 erst bebaut werden dürfen, wenn mit der Instandsetzung der Fuhrhalterei gestartet wurde.

Eine isolierte Sanierung der Fuhrhalterei ist für Investierende wenig attraktiv, weshalb eine Einbettung in einen grösseren Perimeter sinnvoll ist.

2. Welche finanziellen Folgen hat dieses Mischgeschäft für die Stadt?

Laut den beiliegenden Baurechtszinsberechnungen kann für den Baubereich Ost mit jährlichen Baurechtszinsen von rund Fr. 70'000.-- gerechnet werden. Dies entspricht einer Verzinsung von 2 % des absoluten Landwerts. Der Vergünstigungsfaktor (a) ist an eine kulturelle Nutzung gebunden.

Ohne Berücksichtigung des Grundstücks Nr. 1719 (Fuhrhalterei) würde sich der jährliche Baurechtszins auf rund Fr. 77'000.-- erhöhen, was einer Verzinsung von 3,4 % entspricht. In diesem Fall bliebe der Zustand der Fuhrhalterei jedoch unverändert und die Stadt müsste weiterhin für die jährlichen Unterhaltskosten aufkommen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Abgabe der Fuhrhalterei zwar keine zusätzlichen Einnahmen generiert, jedoch ein historisch wertvolles Gebäude saniert und einer kulturellen Nutzung zugeführt wird. Dadurch wird der Standort Welschdörfli aufgewertet und das Quartier belebt.



3. **Wie gedenkt der Stadtrat die kulturelle Nutzung der Fuhrhalterei langfristig zu sichern?**

Das Hauptziel des Projekts ist der Erhalt der geschichtsträchtigen Liegenschaft. Zudem ist eine öffentlichkeitswirksame Nutzung vorgesehen, die nicht zwingend kultureller Natur sein muss, aber sicherstellen soll, dass das Objekt auch in Zukunft für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt.

Die öffentliche Nutzung der Fuhrhalterei wird vertraglich durch eine Rabattierung des Baurechtszinses im Rahmen des Wirtschaftsförderungsgesetzes gesichert. Diese Regelung ist dadurch gerechtfertigt, dass die Stadt im Gegenzug keine Investitionskosten für die Instandsetzung tragen muss. Für den Baurechtsnehmer entsteht somit ein wesentlicher Anreiz, die öffentliche Nutzung aufrechtzuerhalten, da der Rabatt andernfalls entfielen würde.

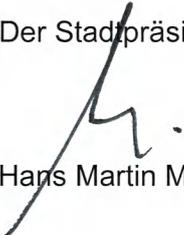
Die Nutzung wird regelmässig im Rahmen jeder Baurechtszinsanpassung überprüft. Diese Bewertung kann durch den Stadtrat, die Kulturfachstelle oder die Kulturkommission vorgenommen werden.

Chur, 18. März 2025

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber


Hans Martin Meuli


Marco Michel

Anhang

- Exemplarische Berechnung des Baurechtszinses Variante 1 mit Fuhrhalterei
- Exemplarische Berechnung des Baurechtszinses Variante 2 ohne Fuhrhalterei

Interpellation der SP-Fraktion und FLG-Fraktion Betr. Investorenausschreibung Fuhrhalterei

Am 8. August hat die Stadt Chur eine Investorenausschreibung für mehrere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 2374m² im Welschdörfli öffentlich ausgeschrieben. Teil der Ausschreibung ist auch die Sanierung respektive Entwicklung der denkmalgeschützten Fuhrhalterei. Für die Grundstücke gibt es einen rechtskräftigen Quartierplan.

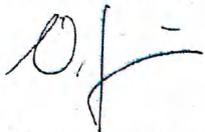
Obwohl die Stadt bereits einen möglichen Investor für die Entwicklung der Grundstücke gefunden hatte, hat der Stadtrat entschieden, einen Investorenwettbewerb zu lancieren. Die Ausschreibung ist aus mehreren Gründen jedoch auf scharfe Kritik gestossen, weil sie den Auflagen z.B. bezüglich Fristen und Einspracheverfahren eines offenen Verfahrens nicht entspricht.

Die Abklärungen der GPK haben ergeben, dass die Ausschreibung der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen iVöB entspricht und dass die Regeln für Transparenz und Gleichbehandlung der Anbieter eingehalten wurden.

Die Unterzeichnenden bitten den Stadtrat, zusätzlich noch folgende Fragen zu klären:

1. Wieso nimmt der Stadtrat nicht die Fuhrhalterei aus dem Perimeter der Baurechtszinsvergabe, um den Baurechtszins der anderen Grundstücke optimal zu gestalten?
2. Welche finanziellen Folgen hat dieses Mischgeschäft für die Stadt?
3. Wie gedenkt der Stadtrat die kulturelle Nutzung der Fuhrhalterei langfristig zu sichern?

Chur, den 12.12.2024



SP Gemeinderat
Vincenzo Cangemi



FLG Gemeinderat
Andreas Schnoz



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 12.12.2024


Marco Michel, Stadtschreiber



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Auftrag

Interpellation

Titel INVESTITIONSMUSSCHREIBUNG FUHRHAUTERBEL

Erstunterzeichnende/
(ankreuzen)

Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
Cabalzar Corina	SP		<i>C. Cabalzar</i>
Cangemi Vincenzo	SP		<i>V. Cangemi</i>
Carigiet Fitzgerald Angela	SP		<i>A. Carigiet</i>
Casale Giulia	SP	<i>J</i>	<i>G. Casale</i>
Curschellas Silvio	Die Mitte	<i>S</i>	
Danuser Géraldine	GLP	<i>D</i>	
Good Rainer	FDP	<i>R</i>	
Hegner Walter	SVP	<i>W</i>	
Hunger Hanspeter	SVP	<i>H</i>	
Kamber Peter	SVP	<i>P</i>	
Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP	<i>J</i>	
Lütscher Daniel	FDP	<i>L</i>	
Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP		<i>J. Menge</i>
Nett Schatz Martina	Freie Liste & Grüne		<i>M. Nett</i>
Rimmi Barbara	SP		<i>B. Rimmi</i>
Salis Johann Ulrich	SVP	<i>J</i>	
Schneider Tino	Die Mitte		<i>T. Schneider</i>
Schnoz Andi	Freie Liste & Grüne	<i>A</i>	
Trepp Gian-Reto	FDP	<i>G</i>	
Waser Norbert	Die Mitte		<i>N. Waser</i>
Z'Graggen Sandra	FDP	<i>S</i>	

Datum: 12.12.2020

Baurechtszins nach Baslermodell

[Exemplarische Berechnung] Variante 1 Baubereich Ost

Baurechtsnehmer	-	
Baurechtsgrundstück	-	
Parzelle / Fläche	1719	893
	3781	1'176
	3762	305
Grundstücksfläche Total in m ²		2'374

Bruttoertrag Neubau Annahme (BGF x 220.-- Fr.)	Fr.	652'641.00
Bruttoertrag Fuhrhaltere Annahme gemäss Bericht Liegenschaften mit Schutzauflagen	Fr.	119'480.00
Abzüglich 25 % Pauschalabzug	Fr.	193'030.00
Nettoertrag Gesamt	Fr.	579'091.00

Bodenwert			
2'374 m ² à Fr. 1'500.00 (gem. Verfügung AIB vom 24.02.2022)	Fr.		3'561'000.00

Anlagekosten Neubau	Fr.	11'899'650.00
Gebäudevolumen (GF x 15 m)		8'899.65
Gebäudefläche		593.31
Gebäudefläche x 5 Geschosse		2'966.55
Investitionen pro m3 (Annahme)		1'000.00
AK UG & Einstellhalle (Annahme)		3'000'000.00

Anlagekosten ehem. Fuhrhaltere	Fr.	5'000'000.00
Zeitwert Gebäude gemäss Schätzung 14.02.2022		1'189'132.00
Investitionskosten gemäss Schätzung IMBW		5'000'000.00

Anlagekosten Gesamt	Fr.	16'899'650.00
----------------------------	-----	----------------------

Berechnungsformel

Baurechtszins	=	a x	Nettoertrag x	$\frac{\text{Bodenwert}}{\text{Bodenwert} + \text{Substanzwert Bauten u. Umgebung}}$
---------------	---	-----	---------------	--

Berechnung		
Bodenwert	Fr.	3'561'000.00
/ Bodenwert + Substanzwert Bauten und Umgebung	Fr.	20'460'650.00
x Nettoertrag	Fr.	579'091.00
x Faktor der Vergünstigung		0.70

Baurechtszins pro Jahr	gerundet	Fr.	70'550.00
-------------------------------	----------	-----	------------------

Baurechtszins nach Baslermodell

[Exemplarische Berechnung]
Variante 2 (Ohne Fuhrhaltere)

Baurechtsnehmer	-	
Baurechtsgrundstück	-	
Parzelle / Fläche	1719	-
	3781	1'176
	3762	305
Grundstücksfläche Total in m ²		1'481

Bruttoertrag Neubau Annahme (BGF x 220.-- Fr.)	Fr.	652'641.00
Bruttoertrag Fuhrhaltere Annahme gemäss Bericht Liegenschaften mit Schutzauflagen	Fr.	-
Abzüglich 25 % Pauschalabzug	Fr.	163'160.00
Nettoertrag Gesamt	Fr.	489'481.00

Bodenwert			
1'481	m ²	à Fr. 1'500.00 (gem. Verfügung AIB vom 24.02.2022)	Fr. 2'221'000.00

Anlagekosten Neubau	Fr.	11'899'650.00
Gebäudevolumen (GF x 15 m)		8'899.65
Gebäudefläche		593.31
Gebäudefläche x 5 Geschosse		2'966.55
Investitionen pro m3 (Annahme)		1'000.00
AK UG & Einstellhalle (Annahme)		3'000'000.00

Anlagekosten ehem. Fuhrhaltere	Fr.	-
Zeitwert Gebäude gemäss Schätzung 14.02.2022		-
Investitionskosten gemäss Schätzung IMBW		-

Anlagekosten Gesamt	Fr.	11'899'650.00
----------------------------	-----	----------------------

Berechnungsformel

Baurechtszins	=	a x	Nettoertrag x	$\frac{\text{Bodenwert}}{\text{Bodenwert} + \text{Substanzwert Bauten u. Umgebung}}$
---------------	---	-----	---------------	--

Berechnung		
Bodenwert	Fr.	2'221'000.00
/ Bodenwert + Substanzwert Bauten und Umgebung	Fr.	14'120'650.00
x Nettoertrag	Fr.	489'481.00
x Faktor der Vergünstigung		1.00

Baurechtszins pro Jahr	gerundet	Fr. 76'989.00
-------------------------------	----------	----------------------