



## **Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat**

103124 / 513.20.03

---

## **Trist - Schützengarten, Parzelle Nr. 2388 an der Emserstrasse; Abgabe im Baurecht**

### **Antrag**

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, das Grundstück Nr. 2388 mit einer Fläche von rund 4'003 m<sup>2</sup> an die Domenig Immobilien AG für den Bau eines Gewerbehouses im Baurecht abzugeben.
2. Die Landabgabe im Baurecht untersteht gestützt auf Art. 12 lit. e Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

### **Zusammenfassung**

Das Grundstück Nr. 2388 befindet sich in der Gemischten Zone 4 direkt an der Emserstrasse, gegenüber dem Hotel Sommerau. Es weist inkl. Erschliessungsflächen eine Gesamtfläche von 4'787 m<sup>2</sup> auf. Die Liegenschaft ist mit einer freistehenden Garage mit angrenzender Werkstatthalle im Erdgeschoss und darüber liegender Einstellhalle im Obergeschoss überbaut. Zurzeit sind alle Räumlichkeiten und Flächen vermietet. Die Gebäude wurden zu Beginn der 1960er-Jahre erstellt. Bis anfangs der 1990er-Jahre wurden mehrere kleine Umbauten durchgeführt. Seit diesem Zeitpunkt ist das Gebäude praktisch unverändert geblieben. Heute ist das Gebäude teilweise sanierungsbedürftig.

Aufgrund diverser Anfragen für Landabgaben für das lokale Gewerbe sowie der gegenwärtigen Situation auf der Parzelle Nr. 2388 beauftragte der Stadtrat das Hochbauamt, eine Vorstudie zu erarbeiten. Ziele der Studie bildeten eine Kostenschätzung sowie das Aufzeigen räumlicher Möglichkeiten zur Vermietbarkeit als KMU-Zentrum. Im Frühling 2011 gelangte die Domenig Immobilien AG mit einer Projektstudie an die Stadt mit dem Ziel, als Investorin ein Gewerbezentrum zu erstellen. Die vorliegende Landabgabe steht zum einen im Einklang mit der städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik, zum anderen besteht ein ausgewiesenes Bedürfnis für gewerblich nutzbare Flächen. Aufgrund seiner finanziellen Tragweite fällt das Geschäft in die Kompetenz des Gemeinderates.



## Bericht

### 1. Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 2388 liegt direkt an der Emserstrasse gegenüber dem Hotel Sommerau und hat eine Gesamtfläche von 4'787 m<sup>2</sup>. Die damalige „Schützengarage“ wurde im Jahr 1961 erbaut und befindet sich seit 1963 in städtischem Besitz. Das Grundstück ist mit einer freistehenden Garage mit angrenzender Werkstatthalle im Erdgeschoss und darüber liegender Einstellhalle im Obergeschoss überbaut. Es liegt in der Gemischten Zone 4 und hat eine Ausnützungsziffer von 0.8. Dies ermöglicht eine anrechenbare Geschossfläche von ca. 3'830 m<sup>2</sup>. Gemäss Schätzungsgutachten vom 10. Oktober 2011 beträgt der Landpreis Fr. 650.--/m<sup>2</sup> mit uneingeschränkter Nutzung und für einen kleinen Teil Fr. 220.--/m<sup>2</sup> mit eingeschränkter Nutzung (Hochspannungsleitung).

Angrenzend an das Grundstück Nr. 2388 zur Emserstrasse liegt die Parzelle Nr. 5015 mit einer Fläche von 333 m<sup>2</sup>, welche für den Betrieb einer Tankstelle vermietet ist und einer späteren, neuen Verkehrsführung dienen soll.

#### 1.1 Heutige Nutzung der Bauten

Die Nutzung des Objekts präsentiert sich aktuell wie folgt:

- Die freistehende Garage wird als Lager vermietet.
- In der Werkstatthalle im Erdgeschoss wird ein kleiner Bereich als Büro und Schulungsraum benutzt. Die restliche Fläche wird als Autoeinstellhalle und Lager durch unterschiedliche Mieter genutzt.
- Das 1. Obergeschoss dient auf der ganzen Fläche als Lager bzw. Einstellhalle.

Das Gebäude ist voll vermietet. Die jährlichen Nettomietzinseinnahmen betragen rund Fr. 100'800.-- (Stand Juni 2012).

#### 1.2 Gebäudezustand

Das Gebäude ist teilweise sanierungsbedürftig. Die Bausubstanz an sich ist jedoch dem Alter entsprechend in einem guten Zustand. Die vorhandenen Schäden könnten mit relativ geringem Aufwand behoben werden. Bei einer Sanierung müssten jedoch die gesamte Haustechnik ersetzt und aufwändige wärmedämmende Massnahmen getroffen werden, was zu erheblichen Kosten führen dürfte (ca. Fr. 500'000.--). Bis anfangs der 1990er-Jahre



wurden mehrere kleine Umbauten durchgeführt. Seit diesem Zeitpunkt ist das Gebäude praktisch unverändert geblieben.

### **1.3 Wert der Liegenschaft**

Bei Gewerbeliegenschaften wird üblicherweise vom Ertragswert ausgegangen. Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Ertrag der nutzbaren Vermögenswerte. Er errechnet sich aus den Erträgen der mit Gebäuden überbauten Grundflächen und des betriebsnotwendigen Umschwungs. Der heutige Ertragswert der Liegenschaft Emserstrasse 11 hängt also wesentlich von den bestehenden Mieterträgen und der Nutzung des betriebsnotwendigen Umschwungs ab. Gemäss Schätzung des Kantonalen Schätzungsbezirks vom 12. Juli 2012 beträgt der Ertragswert Fr. 1'376'800.--.

Bei der Abgabe eines Baurechts wird für die Nutzung des Grundstücks dem Eigentümer eine Entschädigung bezahlt, der Baurechtszins. Im Falle der Parzelle Nr. 2388 stehen auf dem Grundstück Bauten, die mit der Abgabe des Baurechts in das Eigentum des Bauberechtigten übergehen. Diese Bauten sind, wenn sie entschädigt werden müssen, in ihrem Wert losgelöst vom Grundstück zu betrachten und können nicht mehr mit dem Ertragswert der gesamten Liegenschaft betrachtet werden.

### **1.4 Dienstbarkeiten**

Auf dem Grundstück Nr. 2388 ist folgende Dienstbarkeit eingetragen:

„Errichten, Betrieb und Beibehaltung einer Hochspannungsleitung mit Bauverbot und Benützungsbefreiung vom 7. Dezember 1967 für die Dauer von 50 Jahren.“

## **2. Boden- und Liegenschaftspolitik der Stadt Chur**

In seiner Botschaft zur Boden- und Liegenschaftspolitik der Stadt Chur (Nr. 42/2003), welche der Gemeinderat am 20. November 2003 zur Kenntnis nahm, hielt der Stadtrat fest, dass mit dem Bauland haushälterisch umgegangen werden müsse. Eine Landabgabe erfolge vor allem dann, wenn neue, qualitativ hochwertige Arbeitsplätze geschaffen oder vorhandene erhalten werden könnten. Dieses Erfordernis sieht der Stadtrat im vorliegenden Fall als erfüllt an.



### **3. Nachfrage nach Bauland durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe**

In den vergangenen Jahren wurde die Finanz- und Liegenschaftenverwaltung (FLV) vermehrt um Bauland für Klein- und Mittelbetriebe angefragt. Es handelte sich dabei meistens um ortsansässige Betriebe, die im Laufe der Zeit gewachsen sind und dadurch grössere Räumlichkeiten benötigen. Hinzu kamen Anfragen von auswärtigen Handwerksbetrieben. Aufgrund der beschränkten Baulandressourcen mussten oft Absagen erteilt werden. Entweder stand die Wertschöpfung im Verhältnis zum benötigten Boden in einem sehr schlechten Verhältnis oder aber die benötigte Grundfläche war mit weniger als 1'000 m<sup>2</sup> zu klein.

Aus dieser Situation heraus entstand die Idee eines KMU-Zentrums. Die städtische Parzelle an der Emserstrasse eignet sich dabei sehr gut für ein solches Vorhaben. Daher beauftragte der Stadtrat das Hochbauamt im Frühjahr 2008 mit der Erarbeitung einer Vorstudie zur Überbauung der Parzelle und einer entsprechenden Grobkostenschätzung für mögliche Bauten. Die Vorstudie ergab, dass bei zwei dreigeschossigen Gebäuden mit Attika und Untergeschoss mit rund 20 Mio. Franken (BKP 1-4) zu rechnen ist. Dabei wurde allerdings von einer grösseren Grundstücksfläche, von einem Ausbaustandard mit kontrollierter Lüftung/Wärmerückgewinnung und einem über dem Standard liegenden wärme gedämmten Gebäude ausgegangen.

Im Frühling 2011 gelangte die Domenig Immobilien AG mit einer Projektstudie an die Stadt, welche den Bau eines Gewerbehauses in der Gemischten Zone 4 an der Emserstrasse vorsah. Darin nahm sie die Idee auf, als Investorin ein Gewerbezentrum zu erstellen.

### **4. Projekt Gewerbehaus Trist der Domenig Immobilien AG**

Ausgangspunkt bildet der dringend benötigte Ersatz für den Werkhof der Baugesellschaft Lurati & Co., deren Land als Ersatzfläche für die Überbauung City West beansprucht wurde. Auf diesem Areal hatte die Firma Lurati & Co. früher ihren Werkhof, welcher eine Fläche von 3'988 m<sup>2</sup> beanspruchte. Vorgesehen war, eine Ersatzfläche innerhalb der Überbauung freizuhalten, was im Verlauf der Ausführung verworfen wurde. Als weiterer Standort war das Grundstück Nr. 2146 der Bürgergemeinde in der Nähe des Fitness Towers im Gespräch. Die Firma Domenig Immobilien AG realisiert auf diesem Grundstück inzwischen eine andere Überbauung. Mit dem Gewerbehaus an der Emserstrasse könnte der Firma Lurati & Co. die dringend benötigte Fläche zur Verfügung gestellt werden; zudem könnten sich weitere KMU aus der Region einmieten.

Die Domenig Immobilien AG verfügt nach eigenen Angaben neben der Baugesellschaft Lurati & Co. bereits heute über mehrere Mietinteressenten. Einige davon haben bereits eine



Mietreservation unterzeichnet, so z.B. die Firma Alpiq AG, welche ihren regionalen Hauptsitz in den nächsten zwei Jahren nach Chur verlegen möchte. Sie beschäftigt rund 130 Mitarbeitende, wovon bereits heute 60 Angestellte in Chur tätig sind.

Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung sind gemäss Art. 12 des Baurechtsvertrags Mietzusagen im Umfang von 70 % der Nettogeschossfläche gefordert. Mit dem Bau des Gewerbehäuses wird nach Ansicht des Stadtrates eine bestmögliche Nutzung und Wertschöpfung erreicht.

Aus städtebaulicher Sicht eignet sich die Parzelle Trist/Emserstrasse sehr gut für die Erstellung eines Gewerbezentrums. Da sie am westlichen „Eingangstor“ zur Stadt liegt und damit eine „Visitenkarte“ für Chur darstellt, soll ungeachtet der Nutzung auf eine ansprechende architektonische Gestaltung Wert gelegt werden.

Das Vorprojekt der Domenig Architekten AG kann aufgrund seines Planungsstands noch nicht abschliessend beurteilt werden. Beispielsweise ist die Erschliessung innerhalb der Parzelle noch zu überarbeiten. Auch die Umgebungsgestaltung muss unter Berücksichtigung der im Generellen Gestaltungsplan vorgegebenen beidseitigen Baumreihen entlang der Emserstrasse erarbeitet werden.

## **5. Erschliessung**

Das Grundstück Nr. 2388 ist Teil des Gebiets Trist, welches noch Baulandreserven aufweist. Dieses Gebiet ist im Wesentlichen über die Triststrasse erschlossen. Eine direkte Erschliessung von Grundstücken ab der Kantonsstrasse im Zusammenhang mit Neuüberbauungen wird vom kantonalen Tiefbauamt aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Emserstrasse nicht mehr toleriert. Die Einmündung der Triststrasse in die Emserstrasse liegt sehr nahe bei der stark belasteten Kreuzung Waffenplatz-/Kasernenstrasse (Schützengarten). Dadurch sind Länge und Kapazität der Linksabbiegespur auf der Emserstrasse in Richtung Triststrasse eingeschränkt (Warteraum für maximal 4 PW). Eine Kapazitätssteigerung resp. Verlängerung der Linksabbiegespur ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Daher wird mittelfristig eine zusätzliche Erschliessung dieses Gebiets notwendig.

Das städtische Tiefbau- und Vermessungsamt hat mögliche Erschliessungslösungen für das Grundstück Nr. 2388 geprüft und mit dem kantonalen Tiefbauamt besprochen. Die Rahmenbedingungen für die Erschliessung wurden anschliessend der Domenig Immobilien AG mitgeteilt. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Planungsvorgaben:



1. Die Erschliessung muss ab der Triststrasse (Erschliessungsstrasse) erfolgen. Eine direkte Zu- und Wegfahrt ab der Kantonsstrasse ist nicht möglich.
2. Die Einmündung von der Triststrasse in die Emserstrasse muss wegen des Zusatzverkehrs ausgebaut werden.
3. Entlang der Triststrasse muss zwischen Tristweg und Emserstrasse talseitig ein Trottoir erstellt werden.
4. Die Emserstrasse muss zwischen Kreuzung Schützengarten und der Einmündung Triststrasse um eine separate Rechtsabbiegespur in Richtung Südumfahrung/Rosenhügel erweitert werden. Angrenzend wird ein breites Trottoir mit Baumreihe erstellt (Festlegung Genereller Gestaltungsplan).

## **6. Baurechtsvertrag**

Der Baurechtsvertrag entspricht den Standardverträgen der Stadt zur Abgabe von Bauland im Baurecht an Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

### **6.1 Wesentliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags**

Bei den wesentlichen Bestimmungen des Baurechtsvertrags handelt es sich um folgende Punkte:

- Präambel (in der Präambel wird Art, Sinn und Zweck des Gebäudes festgehalten)
- Inhalt (beschreibt das zu erstellende Gebäude und die Nutzung des Umschwungs)
- Baurechtsdauer und mögliche Verlängerungsoptionen
- Berechnung des Baurechtszinses (bei Vertragsabschluss beträgt der Baurechtszins rund Fr. 80'800.-- pro Jahr)
- Regelung des ordentlichen Heimfalls

### **6.2 Objektbezogene Artikel**

Angepasst an die Lage und Nutzung der Parzelle wurden nachfolgende Artikel im Baurechtsvertrag aufgenommen:

- Nutzung  
Die Baurechtsnehmerin hat die Bauten gemäss Präambel des Vertrags zu nutzen. Für die Abgabe des Baurechts ist eine zugesicherte Interessenz von 70 % der Nettoge-



schossfläche nach SIA zu belegen. Zum Zeitpunkt der Beurkundung sind der Stadt entsprechende Vorverträge vorzuweisen.

- **Kosten**

Sämtliche Kosten, welche in diesem Zusammenhang und durch dieses Bauprojekt entstehen, gehen voll und ganz zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Stadt lehnt jegliche Haftung und finanzielle Beteiligung ab.

- **Erschliessung**

Auf ein Beitragsverfahren gemäss KRG für eine Kostenbeteiligung entlang der Triststrasse und Emserstrasse für den Ausbau eines Trottoirs/Strasse wird verzichtet. Die Baurechtsnehmerin erklärt sich bereit, ihren errechneten Anteil von Fr. 155'000.-- pauschal zu entrichten.

Sämtliche Kunstbauten wie unterirdische und oberirdische Mauern, welche für die Überbauungen notwendig sind, Sockelmauern, Einfriedungen, Absturzsicherungen, Stellplatten, Zäune etc. gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Entlang des Trottoirs Emserstrasse sind bauliche Massnahmen auszuführen, welche eine Überfahrt von der Baurechtsparzelle auf das Trottoir verhindern, z.B. eine Sockelmauer oder eine von der Baurechtsgeberin genehmigte Alternativvariante.

- **Gebäude Übernahmeentschädigung**

Für die Übernahme der bestehenden Einstell- und Lagerhalle hat die Domenig Immobilien AG der Stadt Fr. 1'000'000.-- zum Zeitpunkt des Eintrags des Baurechts im Grund zu bezahlen. Für diesen Betrag hat die Bauberechtigte der Baurechtsgeberin anlässlich der Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank auszuhändigen.

Laufende Kosten, welche die Gebäude betreffen, gehen per Besitzesantritt zu Lasten der Käuferin.

## **7. Weiteres Vorgehen**

### **7.1 Bestehende Mietverträge**

Gemäss Baurechtsvertrag müssen die bestehenden Mietverträge durch die Baurechtsnehmerin übernommen werden. Die Mieter wurden bereits im Vorfeld über dieses Geschäft informiert. Es ist ihnen bekannt, dass ihre Mietverträge per Ende September 2012 vorsorglich gekündigt werden (Kündigungsfrist sechs Monate oder kürzer). Sie haben die Möglichkeit, sich im neuen Gebäude einzumieten.



## 7.2 Einreichung des Baugesuchs innerhalb eines Jahrs

Sofern der Gemeinderat dem vorliegenden Landgeschäft zustimmt, dürfte der voraussichtliche Baubeginn gemäss den Angaben der Domenig Immobilien AG in der ersten Jahreshälfte 2013 erfolgen.

## 7.3 Zuständigkeit

Gestützt auf Art. 27 lit. e Stadtverfassung ist der Gemeinderat für die Einräumung dinglicher Rechte (Baurecht) zuständig, sofern die finanzielle Tragweite des Beschlusses Fr. 2 Mio. übersteigt; der Bodenwert der Parzelle Nr. 2388 liegt gemäss Schätzung vom 12. Juli 2012 bei Fr. 2'601'950.--.

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

Chur, 20. August 2012

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

## Anhang

Mutationsvorschlag Nr. 120'094

## Aktenauflage

- Beschluss des Stadtrates vom 25. Juni 2012 (SRB 424)
- Dienstbarkeitsvertrag EWZ vom 31. Januar 1967
- Entwurf Baurechtsvertrag
- Schätzungsgutachten vom 10. Oktober 2011
- Gebäudeschätzung vom 12. Juli 2012
- Vorstudie und Grobkostenschätzung Bebauung Parzellen Nr. 2338 vom 28. März 2008
- Projektstudie domenig IMMOBILIEN AG vom 25. Mai 2012
- Plan-Nr. 09153 vom 16. Dezember 2009 Fuss- und Veloverbindung Kalchbühl-Emserstrasse
- Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur vom 20. November 2003

# Mutationsvorschlag 120'094

11.08.2012 - © GIS Chur - TBVA, Abteilung Vermessung  
geoinfo@chur.ch - 081 / 254 47 38



## Stadt Chur

1:500

