



## **Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat**

104961 / 111.01

---

### **Auftrag Martha Widmer-Spreiter und Mitunterzeichnende betreffend**

## **Erarbeitung einer gesetzlichen Grundlage für das Verfahren sowie die Kriterien für die Abgabe von Bauland**

### **Antrag**

Der Auftrag sei abzulehnen.

### **Begründung**

#### **1. Ausgangslage**

Je knapper die städtischen Bodenreserven sind, desto wichtiger ist bei deren Abgabe das Erzielen einer möglichst hohen Wertschöpfung und einer hohen baulichen Qualität: Diese dem vorliegenden Auftrag zugrundeliegende Einschätzung teilt auch der Stadtrat. Er sieht jedoch keinen Anlass, deshalb für die wenigen noch im Besitz der Stadt stehenden Landreserven eine gesetzliche Grundlage zu schaffen. Mit der Botschaft zur Boden- und Liegenschaftspolitik sorgte er im Jahr 2003 für Transparenz hinsichtlich der städtischen Landabgaben, und in seiner Botschaft zum Wirtschaftsförderungsgesetz im Jahr 2010 schlug er griffigere Kriterien für die Abgabe von Land für Arbeitsnutzungen vor. Im Wirtschaftsförderungsgesetz, welches am 1. Januar 2013 in Kraft treten wird, sind die Kriterien für die Landabgabe abschliessend geregelt (Art. 5, RB 551).

#### **2. Boden- und Liegenschaftspolitik der Stadt Chur (Botschaft Nr. 42/2003)**

Am 20. November 2003 nahm der Gemeinderat Kenntnis von den Grundsätzen betreffend Boden- und Liegenschaftspolitik. Unter dem Titel „Transparente Verfahren bei der Landabgabe“ (Ziff. 5.2) ging der Stadtrat detailliert auf das Vorgehen bei der Abgabe von Land im Baurecht ein. Er schrieb, die Stadt besitze in der Industrie- sowie in der Gewerbe- und Dienstleistungszone nur mehr wenige gut erschlossene Grundstücke. Das Bauland werde



daher nicht ausgeschrieben. Interessenten würden von sich aus an die Stadt gelangen und um die Abgabe einer Parzelle ersuchen. Eine Ausnahme von dieser Praxis bildete die Landabgabe Trist (vgl. Botschaft Nr. 103124 vom 20. August 2012) an die Domenig Immobilien AG für den Bau eines Gewerbehouses, wo im Vorfeld die Durchführung eines Investorenwettbewerbs vorgesehen war.

In der Botschaft wurden zudem die bei der Landabgabe im Baurecht geltenden Kriterien wiedergegeben. Eine Landabgabe erfolge vor allem dann, wenn neue, qualitativ hochwertige Arbeitsplätze geschaffen oder vorhandene erhalten würden, schrieb der Stadtrat. Zusätzlich zur Kenntnisnahme der städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik ermächtigte der Gemeinderat den Stadtrat, u.a. Land im Böschengut, im Saluferfeld (Heiligkreuz) sowie diverse Parzellen in der Industrie- und Gewerbezone im Baurecht abzutreten.

### **3. Wirtschaftsförderungsgesetz (Botschaft Nr. 10/2010)**

Die Landabgabe an Unternehmungen spielte auch in der Debatte zum neuen Wirtschaftsförderungsgesetz eine wichtige Rolle. In seiner Botschaft an den Gemeinderat ging der Stadtrat ausführlich auf die bisherige Praxis hinsichtlich Abgabe von Land im Baurecht für gewerbliche Nutzungen ein. Auch die Frage der koordinierten Bodenpolitik wurde erörtert, da neben der Stadt insbesondere die Bürgergemeinde sowie drei kirchliche Stiftungen wichtige Akteure sind.

### **4. Hohe Anforderungen bei neu eingezontem Land**

An der Volksabstimmung vom 27. September 2009 wurde der Einzonung des Lands entlang der Sommerau-/Rossbodenstrasse in die Zone Arbeiten A2 zugestimmt. Dieses Land an attraktiver Lage, welches im Miteigentum der Stadt und des Bundes steht, kann für interessierte Unternehmungen im Baurecht abgegeben werden. Mit Beschluss der Regierung vom 27. April 2010 ist die Einzonung rechtskräftig geworden. Im Beschluss wird die Ausschheidung einer Arbeitszone 2 im Gebiet „Rossboden“ mit der Auflage verknüpft, dass Nutzungen, die einen grossen Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl der damit verbundenen Arbeitsplätze aufweisen (wie Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe, Autogaragen und dergleichen), nicht zulässig sind.

Um der vom Kanton geforderten Wertschöpfung gerecht werden zu können, wurde ein Bericht „Entwicklung Rossboden, Umsetzung Einzonung 2009 / Basis Baurechtsvergabe“ erarbeitet, den der Stadtrat am 12. Juni 2012 genehmigte (SRB 385). Darin sind die Anforderungen definiert, welche Projekte in diesem Gebiet erfüllen müssen, zum Beispiel:



- Pro Arbeitsplatz wird ein Zielwert von maximal 40 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche angestrebt (Botschaft Boden- und Liegenschaftenpolitik pro 200-250 m<sup>2</sup> Bauland ein Arbeitsplatz);
- es werden mindestens zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain verlangt;
- die Gebäudehöhe muss mindestens 10 m betragen;
- der Anteil Freifläche wird auf maximal 40 % des Baurechtsgrundstücks festgelegt.

Aus dieser - nicht abschliessenden - Aufzählung wird deutlich, dass die vom Stadtrat formulierten Bedingungen die bisherige Praxis deutlich verschärfen. Diese Bedingungen verunmöglichen beispielsweise den Bau von Fachmärkten auf städtischem Land, die zu einem hohen Landverschleiss und nur wenigen Arbeitsplätzen führen.

## 5. Verfahren/Kriterien

Die Landabgaben der letzten Jahre erfolgten in aller Regel aufgrund von konkreten Anfragen und primär an einheimische Bewerberinnen und Bewerber. Die Nachfrage nach städtischem Land war dabei immer recht gross, so dass der Stadtrat aus verschiedenen Angeboten auswählen konnte. Im Einzelnen:

### *Gewerbliche/Arbeitsnutzungen*

- Die Abgaben von Land im Baurecht an der Rossbodenstrasse erfolgten aufgrund von konkreten Anfragen von Interessenten und unterstanden mehrheitlich der Genehmigung durch den Gemeinderat (vgl. dazu die Ausführungen in der Botschaft zum Wirtschaftsförderungsgesetz).
- Bei der Abgabe der Parzelle Trist an die Domenig Immobilien AG handelte es sich um einen Sonderfall, da die betreffende Parzelle bereits mit einem Gewerbehause überbaut ist.

### *Wohnnutzungen*

- Die Abgabe von Baurechtspartellen im Quartierplangebiet Heiligkreuz erfolgte aufgrund von konkreten Anfragen von Interessenten; dasselbe Vorgehen ist beim Quartierplan Areal alte KEB vorgesehen.
- Im Rahmen der Botschaft Boden- und Liegenschaftenpolitik ermächtigte der Gemeinderat den Stadtrat, die Parzelle mit den Wohnbauten Aquasanastrasse auszuschreiben und zu verkaufen. Auch hier handelt es sich um einen Sonderfall, da die Stadt ihr Land in aller Regel im Baurecht abgibt. Zudem erfolgte der Verkauf an den Meistbietenden.



- Die Abgaben von Land im Böschengut (Baurecht/Verkauf) erfolgten und erfolgen (Böschengut 3) aufgrund von konkreten Anfragen von Interessenten; zudem erfolgt/e eine Publikation im Stadtamtsblatt.

Aufgrund seiner langjährigen Praxis erachtet der Stadtrat eine gesetzliche Grundlage, welche das Verfahren und die Kriterien sämtlicher Landabgaben regelt, nicht als sinnvoll. Vielmehr soll das Verfahren auch weiterhin einzelfallbezogen durch ihn festgelegt werden.

#### 6. **Bestehende Grundlagen ausreichend**

Die Botschaft Boden- und Liegenschaftenpolitik, das neue Wirtschaftsförderungsgesetz und die Grundsätze des Stadtrates zur Landabgabe in den Gebieten Rossboden und Industriestrasse beinhalten hinreichende Kriterien, um das knappe städtische Land im Sinne des Auftrags abzugeben. Hinsichtlich Verfahren erachtet der Stadtrat eine einheitliche Regelung nicht als zielführend; vielmehr soll das Vorgehen einzelfallbezogen durch ihn festgelegt werden. Entsprechend erweist sich die Schaffung einer neuen gesetzlichen Grundlage als nicht notwendig.

Aus den dargelegten Gründen bitten wir Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, den Auftrag abzulehnen.

Chur, 29. Oktober 2012

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

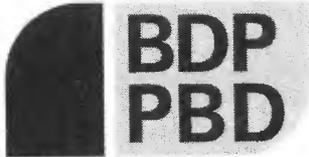
Der Stadtschreiber

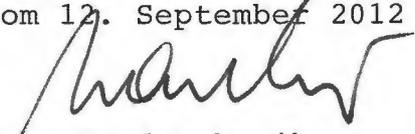
Christian Boner

Markus Frauenfelder

#### **Aktenauflage**

- Botschaft Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur (Nr. 42/2003)
- Botschaft Wirtschaftsförderungsgesetz; Erlass (Nr. 10/2010)



  
M. Frauenfelder, Stadtschreiber

**AUFTRAG GEMÄSS ART. 57 DER GESCHÄFTSORDNUNG FÜR DEN GEMEINDERAT**

Gemeinderatssitzung vom 12.09.2012

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

In der Stadt Chur wird es zunehmend schwierig, grössere zusammenhängende Flächen für die Überbauung zu Wohn- und/oder Gewerbebezwecken zu finden. Die Stadt Chur selbst verfügt nur noch über wenige geeignete Flächen. Es muss oberstes Ziel der städtischen Bodenpolitik sein, die noch verfügbaren Landreserven so zu nutzen, dass eine möglichst hohe Wertschöpfung mit deren Überbauung verbunden ist. Zudem sollen mögliche Investoren gleichermassen die Gelegenheit erhalten, ein Projekt in Chur zu realisieren. Damit bei der Vergabe von Grundstücken durch die Stadt Chur, sei es durch Verkauf oder durch Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts, diese Ziele erreicht werden können und damit eine möglichst hohe Qualität der Bebauung sichergestellt ist, muss eine gesetzliche Grundlage das zu beachtende Verfahren der Landvergabe regeln.

Der Stadtrat wird daher beauftragt:

Es sei eine gesetzliche Grundlage zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen, welche das Verfahren sowie die Kriterien für die Abgabe von Bauland durch die Stadt Chur regelt.

Chur, den 12. September 2012

  
Martha Widmer-Spreiter

