



**Antwort
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

189886 / 630.01

Interpellation Dylan Lanfranchi und Mitunterzeichnende

betreffend

Vergabestrategie von Baurechten der Stadt Chur

Ausgangslage

Die Abgabe von Grundstücken im Baurecht ist ein zentrales Instrument der Stadt Chur, um raumplanerische, wohnpolitische und wirtschaftliche Ziele langfristig zu sichern. Gleichzeitig bestehen berechnete Erwartungen an Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Gleichbehandlung. Die Stadt verfügt über ein bedeutendes Portfolio an Baurechten und erzielte im Geschäftsjahr 2025 Erträge aus Baurechtszinsen von rund 7,5 Millionen Franken.

Die rechtlichen Grundlagen ergeben sich insbesondere aus dem Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau, der entsprechenden Vollziehungsverordnung sowie dem Wirtschaftsförderungsgesetz. Das Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau hält ausdrücklich fest, dass städtische Grundstücke zur Förderung des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Regel im Baurecht abgegeben werden können. Zudem besteht die Möglichkeit, vergünstigte oder gestaffelte Baurechtszinsen zu gewähren und weitere Fördermassnahmen vorzusehen.

Mit Beschluss vom 30. Juni 2015 genehmigte der Stadtrat einen neuen Musterbaurechtsvertrag für Industrie- und Gewerbebauten. Dieser basiert auf einer breit abgestützten Auslegeordnung einer Expertengruppe und verfolgt das Ziel, eine langfristig ausgewogene und transparente Grundlage für Baurechtsverhältnisse zu schaffen. Gleichzeitig sollen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die finanziellen Interessen der Stadt angemessen berücksichtigt werden. Der Stadtrat entschied dabei, künftig das sogenannte Basler Modell als Grundlage für die Berechnung von Baurechtszinsen und Heimfallentschädigungen anzuwenden. Dieses Modell berücksichtigt





den Nettoertrag der Nutzung sowie den Boden- und Gebäudewert und soll eine sachgerechte und partnerschaftliche Ausgestaltung der Baurechtsverhältnisse gewährleisten.

Mit dem Weissbuch zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik liegt zudem ein strategischer Orientierungsrahmen vor, der die langfristige Entwicklung des städtischen Immobilienportfolios beschreibt. Das Weissbuch zeigt auf, wie die Stadt ihre Liegenschaften – darunter zahlreiche Baurechtsparzellen – im Sinne einer kohärenten Stadtentwicklung einsetzen will. Es bestätigt die Bedeutung des Baurechts als aktives Steuerungsinstrument und unterstreicht, dass die Vergabe nicht primär nach finanziellen Kriterien erfolgt, sondern der Umsetzung öffentlicher Interessen dient. Die im Weissbuch formulierten strategischen Ziele bilden damit einen übergeordneten Rahmen für die projekt- und einzelfallbezogene Vergabepraxis, die in Chur traditionell angewendet wird und bewusst nicht über standardisierte Ausschreibungsverfahren erfolgt.

Der Stadtrat nimmt zur Interpellation wie folgt Stellung:

1. Werden Baurechte grundsätzlich öffentlich ausgeschrieben? Falls nein: warum nicht?

Die bisherige Praxis ist, dass Baurechte in der Stadt Chur grundsätzlich nicht öffentlich ausgeschrieben werden. Es besteht dazu keine gesetzliche Verpflichtung. Insbesondere unterliegen Baurechtsvergaben nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht, da kein staatlicher Einkauf von Leistungen, sondern die Einräumung eines dinglichen Nutzungsrechts erfolgt.

Die Zuständigkeit richtet sich nach der Verfassung der Stadt Chur (RB 111) (Anhang: Finanzkompetenzen):

- bis Fr. 2 Mio.: Stadtrat
- Fr. 2 – 5 Mio.: Gemeinderat
- ab Fr. 5 Mio.: Volksabstimmung

Ein formell standardisiertes Vergabeverfahren ist nicht vorgeschrieben.

Der grundsätzliche Verzicht auf öffentliche Ausschreibungen erfolgt bisher bewusst, weil:

- Baurechtsvergaben regelmässig komplexe, standort- und projektspezifische Fragestellungen betreffen,
- die Stadt ihre strategischen Ziele (z. B. Stadtentwicklung, Wohnpolitik, Wirtschaftsförderung) gezielt umsetzen will
- und öffentliche Ausschreibungen mit erheblichem administrativem Aufwand verbunden wären und entsprechend hohe Personalressourcen binden würden.

Die Vergabe erfolgt daher einzelfallbezogen im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeiten. Entgegen dieser Praxis erfolgte bei der Fuhrhalterei eine öffentliche Ausschreibung mit einem Investorenwettbewerb. Dort hat sich gezeigt, dass über einen Wettbewerb bessere Lösungen gefunden werden können. Das bewegt den Stadtrat dazu, die bisherige Praxis zu



überdenken, sei dies im Zusammenhang mit der Umstetzung der Initiative für bezahlbaren Wohnraum bzw. deren Gegenvorschlag oder auch im Zusammenhang mit der Wohnraumstrategie.

2. Nach welchen Kriterien werden bestehende Baurechte verlängert oder neu vergeben?

Ein formalisiertes, einheitliches Verfahren besteht nicht. Entscheide erfolgen einzelfallbezogen unter Berücksichtigung von:

- bestehenden vertraglichen Rechten und Pflichten,
- der bisherigen Nutzung und Zielerreichung,
- der zukünftigen Entwicklung des Areals
- sowie der gesetzlichen Zuständigkeiten.

Eine systematische, wettbewerbliche Ausschreibung oder eine strukturierte Einbindung von Drittbewerbungen ist nicht vorgesehen.

Rechtliche Grundlagen mit gezieltem Handlungsspielraum:

Gesetz über die Förderung der Wirtschaft (RB 551), Art. 5

Die Stadt ist ausdrücklich ermächtigt,

- Grundstücke im Baurecht zur Verfügung zu stellen,
- Unternehmen anzusiedeln oder weiterzuentwickeln
- und dabei Vorzugsbedingungen zu gewähren (z. B. reduzierte, gestaffelte oder aufgeschobene Baurechtszinsen).

Die Vergabe erfolgt dabei nach wirtschaftspolitischen Kriterien, insbesondere:

- Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung,
- Innovationsgehalt und Qualität des Vorhabens,
- gesicherte Finanzierung.

Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381), Art. 5 und 6

Die Stadt kann:

- Grundstücke gezielt im Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau abgeben,
- finanzielle Erleichterungen gewähren (z. B. reduzierte oder gestundete Baurechtszinsen),
- befristete Vergünstigungen (bis zu 25 Jahre) einräumen.

Der Baurechtszins ist gemäss Art. 6 unter Berücksichtigung von Bodenwert und Nutzung festzulegen.



Folgerung:

Diese spezialgesetzlichen Grundlagen verpflichten die Stadt nicht zu einem offenen Wettbewerb, sondern ermöglichen ausdrücklich eine zielgerichtete, projektbezogene Vergabe im öffentlichen Interesse.

Auch hier wird der Stadtrat die Praxis überdenken. Er kann sich vorstellen, die Verlängerung von Baurechten auszuschreiben bzw. die Verlängerung des Baurechts an Auflagen zu knüpfen.

3. Nach welchen Grundsätzen erfolgt die Vergabe neuer Baurechte?

Die Vergabe erfolgt gestützt auf folgende Grundlagen:

- Verfassung der Stadt Chur (RB 111), Finanzkompetenzen und Zuständigkeiten
- Gesetz über die Förderung der Wirtschaft (RB 551)
- Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381)
- Musterbaurechtsvertrag (Basler Modell)

Eine Interessenabwägung zwischen verschiedenen öffentlichen Zielen erfolgt in jedem Einzelfall. Dazu zählen insbesondere:

- Stadtentwicklung und Raumplanung
- Wohnraumpolitik
- wirtschaftliche Entwicklung
- finanzielle Interessen der Stadt

Diese Abwägung erfolgt bewusst projektbezogen und nicht anhand eines starren Bewertungsschemas, um den unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Auch hier wird der Stadtrat die Praxis überdenken. Er kann sich vorstellen, die Vergabe von Baurechten an Bedingungen zu knüpfen bzw. auszuschreiben.



4. Werden Auflagen gemacht? Wie wird die Einhaltung sichergestellt?

Baurechte werden systematisch mit verbindlichen Auflagen verknüpft, insbesondere betreffend:

- Nutzung und Zweckbindung
- städtebauliche und planerische Vorgaben
- wirtschaftliche Zielsetzungen
- finanzielle Bedingungen (Baurechtszins, Vergünstigungen)

Diese werden im Baurechtsvertrag geregelt (Basler Modell).

Die Durchsetzung erfolgt über:

- vertragliche Verpflichtungen,
- Kontroll- und Anpassungsmechanismen,
- sowie Heimfallregelungen bei Vertragsverletzungen.

5. Wie beurteilt der Stadtrat die heutige Praxis?

Die heutige Praxis ist bewusst flexibel ausgestaltet. Sie ermöglicht es dem Stadtrat,

- strategische Ziele wirksam umzusetzen,
- auf konkrete Projekte gezielt einzugehen
- und gesetzliche Handlungsspielräume aktiv zu nutzen.

Gleichzeitig ist festzuhalten, dass:

- die fehlende Standardisierung die Vergleichbarkeit einschränkt
- und die Transparenz punktuell verbessert werden kann.

Der Stadtrat erkennt daher folgendes Verbesserungspotential:

Bisher stand vor allem eine finanzpolitische Sichtweise bei der Vergabe von Baurechten für Liegenschaften im Vordergrund, um zur Finanzierung des allgemeinen Finanzhaushalts entsprechende Erträge für die Rechnung der Stadt Chur generieren zu können. Betreffend Baurechte an Gewerbe / Industrie geht es darum, bestehende Betriebe zu halten und neue Unternehmen anzusiedeln. Der Stadtrat sieht in folgenden Bereichen Verbesserungspotential:

- Präzisierung und Dokumentation von Vergabekriterien
- Entwicklung von Leitlinien für wiederkehrende Fälle
- Stärkung der Transparenz gegenüber Politik und Öffentlichkeit
- die aktuelle Praxis gilt es im Rahmen der Wohnraumstrategie der Stadt Chur zu überdenken.
- vermehrte Investorenwettbewerbe bei der Vergabe von Baurechten. Gerade das Beispiel Fuhrhalterei hat gezeigt, dass über Wettbewerbe bessere Lösungen gefunden werden können



Eine notwendige Flexibilität soll erhalten bleiben, damit Handlungsspielräume weiterhin genutzt werden können.

Fazit

Die Stadt Chur hat mit ihrer bisherigen, flexibel ausgestalteten Vergabep Praxis gute Erfahrungen gemacht. Die einzelfallbezogene Beurteilung ermöglicht es, unterschiedliche öffentliche Interessen – von der Stadtentwicklung über den gemeinnützigen Wohnungsbau bis zur Wirtschaftsförderung – gezielt zu berücksichtigen. Die gesetzlichen Grundlagen, der Musterbaurechtsvertrag und das Weissbuch zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik bieten dafür einen klaren und bewährten Rahmen.

Gleichzeitig zeigt sich, dass die Praxis in einzelnen Punkten verbessert werden kann. Insbesondere die Dokumentation der Kriterien, die Entwicklung von Leitlinien für wiederkehrende Situationen sowie eine klarere Kommunikation gegenüber Politik und Öffentlichkeit können die Transparenz und Nachvollziehbarkeit stärken. Im Weiteren sollen Baurechte vermehrt über Ausschreibungen vergeben werden und die Vergabep Praxis wird im Zusammenhang mit der Wohnraumstrategie überprüft werden. Diese Weiterentwicklungen sollen die Flexibilität weiterhin ermöglichen sowie die bestehende Praxis ergänzen und fortlaufend verbessern.

Chur, 2. Juni 2026

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Hans Martin Meuli

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Interpellation: Vergabestrategie von Baurechten der Stadt Chur

Die Stadt Chur verfügt über zahlreiche Grundstücke, die im Baurecht abgegeben werden. Diese Baurechte stellen ein wichtiges öffentliches Instrument dar. Da die Stadt fortlaufend neue Baurechte vergibt oder bestehende verlängert, stellt sich die Frage, nach welchen Kriterien und in welchem Verfahren die Stadt die Vergabe solcher Baurechte regelt. Die Transparenz und Gleichbehandlung potenzieller Bewerber ist dabei von erheblicher Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund ersuchen wir den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Öffentliche Ausschreibung

Schreibt die Stadt Chur Baurechte, neue wie auslaufende, grundsätzlich öffentlich aus? Falls nein: Aus welchen Gründen wird darauf verzichtet?

2. Verlängerung bestehender Baurechte

Nach welchen Kriterien entscheidet die Stadt, ob ein bestehendes Baurecht verlängert oder neu ausgeschrieben wird? Findet dabei eine ergebnisoffene Prüfung alternativer Nutzungskonzepte und allfälliger Drittbewerbungen statt?

3. Vergabekriterien und Entscheidungsgrundlagen

Nach welchen Grundsätzen, Kriterien und internen Richtlinien erfolgt die Vergabe neuer bzw. neu ausgeschriebener Baurechte? Wird eine systematische Interessenabwägung zwischen verschiedenen städtischen Zielen (z. B. Wohnraum, Finanzen, Stadtentwicklung) vorgenommen?

4. Auflagen und Bedingungen

Knüpft die Stadt die Vergabe von Baurechten jeweils an spezifische Auflagen oder Anforderungen z. B. im Sinne der Stadtentwicklung? Falls ja: Wie stellt die Stadt deren Einhaltung sicher?

5. Verbesserungspotential

Wie beurteilt der Stadtrat die heutige Vergabepraxis insgesamt? Sieht er Verbesserungspotential? Wenn ja: In welchen Bereichen konkret?

Wir danken dem Stadtrat für die Beantwortung dieser Fragen.

Dylan Lanfranchi | Fraktion Freie Liste & Grüne

Chur, 5. März 2026



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 5.03.2026



Marco Michel, Stadtschreiber



Stadt Chur

Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Art des Vorstosses (gem. Art. 56 Abs. 1 Geschäftsordnung für den Gemeinderat)

☐ Auftrag



Interpellation

Eingereicht von



Ratsmitglied



Kommission

Titel Vorgabestrategie von Bau-rechten der Stadt Chur

Erstunter-
zeichnende/r



Name (A-Z)	Partei	Eingesehen (Visum)	Unterschrift
Adank-Arioli Sandra	SVP		
Brüesch Flavia	Freie Liste & Grüne		
Cabalzar Corina	SP		
Cangemi Vincenzo	SP		
Carigiet Fitzgerald Angela	SP		
Casale Giulia	SP		
Curschellas Silvio	Die Mitte		
Danuser Geraldine	GLP		
Good Rainer	FDP		
Hegner Walter	SVP		
Kamber Peter	SVP		
Lanfranchi Dylan	Freie Liste & Grüne		
Liesch Leonie	Die Mitte		
Lütscher Daniel	FDP		
Meyer Johannes	GLP		
Nett Schatz Martina	Freie Liste & Grüne		
Rimml Barbara	SP		
Salis Johann Ulrich	SVP		
Schneider Tino	Die Mitte		
Weingart Giancarlo	FDP		
Z'Graggen Sandy	FDP		
Sunthar Nilani	SP		
Schüringer Regula	Die Mitte		

Datum: 5.3.26