



Stadt Chur

Volksabstimmung

vom 21. Mai 2017



1

**Alter Forstwerkhof, Steinbruchstrasse 6/8:
Landabgabe im Baurecht an die Inventx
Immobilien AG**

Worum geht es?

1

**Alter Forstwerkhof, Steinbruchstrasse 6/8:
Landabgabe im Baurecht an die Inventx
Immobilien AG**

Das seit über 30 Jahren brachliegende Areal «Alter Forstwerkhof» an der Steinbruchstrasse 6/8 soll der Inventx Immobilien AG im Baurecht abgetreten werden. Sie will dort ein modernes Geschäftshaus für die Inventx AG erstellen. Diese will dort ihren Mitarbeiterbestand von aktuell 140 auf über 200 erhöhen.

Alter Forstwerkhof, Steinbruchstrasse 6/8: Land- abgabe im Baurecht an die Inventx Immobilien AG

1

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Landabgabe des Grundstücks Nr. 2898 (11798) «Alter Forstwerkhof», Steinbruchstrasse 6/8, mit einer Fläche von 2'387 m² im Baurecht zur Realisierung eines Geschäftshauses an die Inventx Immobilien AG zustimmen?

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage einstimmig.

Bericht des Gemeinderates

Das Areal «Alter Forstwerkhof» an der Steinbruchstrasse soll im Baurecht an die Inventx Immobilien AG abgegeben werden. Im geplanten Neubau will die IT-Dienstleisterin Inventx AG mit Hauptsitz in Chur ihren Mitarbeiterbestand von aktuell 140 auf über 200 Personen erhöhen.

Der Baurechtsvertrag weist eine Laufzeit von 60 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen à je 20 Jahre sowie einen Baurechtszins von Fr. 82'944.– pro Jahr aus. Dieser Baurechtszins wird gestützt auf Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Förderung der Wirtschaft zu Vorzugsbedingungen gewährt.

Der geplante Neubau sichert nicht nur den Bestand bereits vorhandener Arbeitsplätze an zentrumsnaher Lage, er bietet der Inventx AG auch die Chance, weiter zu wachsen. Das Vorhaben führt zudem zu einer willkommenen Belebung von Altstadt und Innenstadt.

Ausgangslage

Im Rahmen seines «Weissbuchs» zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik zeigte der Stadtrat im Jahr 2015 auf, wie er mit den zahlreichen brachliegenden Potenzialen seines Grundbesitzes umzugehen gedenkt. Das Areal «Alter Forstwerkhof» umfasste einst – der Name sagt es – den Werkhof der Forst- und Alpverwaltung. Seit dieser vor über dreissig Jahren an die Industriestrasse verlegt wurde, liegt dieses innerstädtische Areal brach. Im «Weissbuch» erklärte der Stadtrat, das Areal im Baurecht an einen Investor abgeben zu wollen.

Auf dem Areal «Alter Forstwerkhof» an der Steinbruchstrasse 6/8 in Chur stehen aktuell zwei alte Gebäude,

1

diverse Parkplätze und das Unterwerk Untertor der IBC Energie Wasser Chur (IBC). Im letzten Jahr wurde zwischen der Stadt, der IBC und der Inventx AG eine Planungsvereinbarung mit dem Zweck unterzeichnet, eine Projektentwicklung auf der Parzelle 2898 (11798), «Alter Forstwerkhof», Chur, durchzuführen.

Ende Mai 2016 orientierte die Stadt über den Abschluss einer Planungsvereinbarung mit der renommierten IT-Dienstleisterin Inventx AG über das Areal «Alter Forstwerkhof». Der Neubau kostet rund 30 Mio. Franken und soll weiteres Wachstum ermöglichen. Dereinst sollen dort moderne IT-Arbeitsplätze für über 200 Personen (heute 140) in urbaner Umgebung angeboten werden.

Projektstand

Wie nachfolgende Visualisierungen zeigen, ermöglicht die beantragte Baurechtsvergabe eine markante Attraktivitätssteigerung in der Innenstadt (Projektstand vor Baubewilligung, Änderungen bleiben vorbehalten):

Heute:



Nachher:



Heute:



Nachher:



Der geplante Neubau sichert nicht nur den Bestand bereits vorhandener Arbeitsplätze in zentrumsnaher Lage, er bietet der Inventx AG vielmehr die Chance, weiter zu wachsen. Der Umstand, dass der Kanton Graubünden in naher Zukunft in einer ersten Phase rund 400 Arbeitsplätze aus zentrumsnaher Lage ins neu geplante Verwaltungszentrum Sinergia nach Chur West dislozieren wird, unterstreicht den hohen Stellenwert des vorliegenden Projekts für Altstadt und Innenstadt. Zudem sind im Neubauprojekt Inventx auch Mietwohnungen vorgesehen, deren Mieterschaft das Zentrum zusätzlich beleben wird. Diese dienen der Inventx AG primär als Reserve, um bei Bedarf weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Die Abgabe des Areals im Baurecht durch die Stadt bedingt aufgrund der finanziellen Tragweite des Geschäfts eine Volksabstimmung.

Die Inventx AG

Die Inventx AG ist ein Informatikdienstleister für die Finanzindustrie, der 2010 in Chur gegründet wurde. Geschäftsführende Partner und Inhaber sind Gregor Stücheli und Hans Nagel. Sie hatten den auf Bankeninformatik spezialisierten Geschäftsbereich eines internationalen IT-Dienstleisters gekauft. Die im Zuge dieses Management-Buyouts gegründete Inventx AG übernahm dabei sämtliche am Standort Chur beschäftigten 90 Mitarbeitenden und alle bestehenden

1

Kunden- und Lieferantenverträge.

Das Unternehmen fokussierte in der Anfangszeit auf die Implementierung, das Applikationsmanagement und den IT-Betrieb von Anwendungen im Finanzdienstleistungsbereich. Ein Grossteil der Ostschweizer Bankenkunden dürfte bereits bewusst oder unbewusst mit Inventx-Produkten und -dienstleistungen in Berührung gekommen sein: So werden die E-Banking-Plattform und die Website der St. Galler Kantonalbank und der Thurgauer Kantonalbank von Inventx AG betrieben, für die Migros Bank managed sie die Kernbankenkündigung Finnova, und die Graubündner Kantonalbank bezieht gar 95 Prozent aller IT-Dienstleistungen von Inventx AG. In den vergangenen fünf Jahren ist die Anzahl Mitarbeitende von 90 auf über 160 gewachsen und neben Chur hat die Inventx AG seit ihrer Gründung einen weiteren Standort in Brüttisellen. Das Unternehmen engagiert sich als sozial und gesellschaftlich verantwortlicher Arbeitgeber, der in die Lehrlingsausbildung investiert sowie diverse sportliche, kulturelle und gemeinnützige Initiativen in der Region unterstützt.

Der Banken-IT-Partner konnte seinen Kundenkreis der ersten Stunde (Graubündner Kantonalbank, Migros Bank, St. Galler Kantonalbank, Thurgauer Kantonalbank und BZ Bank) halten und um weitere namhafte Referenzkunden ausbauen, darunter erst kürzlich die gesamte Clientis Bankengruppe sowie den grössten Schweizer Lebensversicherungskonzern Swiss Life.

Hatte die Inventx AG anfänglich noch auf Basisbankdienstleistungen fokussiert, ist das Dienstleistungs- und Produktportfolio inzwischen um Beratungs- und Engineering-Kompetenz erweitert worden: Der Banken-Partner wartet heute zusätzlich mit Professional Services rund um Digital Banking und Fintech-Themen auf, die das Bank-

geschäft der Zukunft prägen werden.

Die Bankenbranche steht aufgrund neuer Technologien und sich ändernder Kundenbedürfnisse aktuell vor einem Umbruch. Ein Grossteil der in der Finanzindustrie tätigen und die Digitalisierung im Banking vorantreibenden Unternehmen ist in Zürich ansässig. Mit der Inventx AG bieten sich Banking-Experten, Ingenieuren, Entwicklern und Wirtschaftsinformatikern auch in der Südostschweiz attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze, und ein in Chur gegründetes und bis heute stark in der Region verwurzelttes Unternehmen kann einen relevanten Beitrag zur Stärkung des Finanzplatzes Schweiz leisten.

Baurechtsvertrag mit der Inventx Immobilien AG

Ausschlaggebend für den Gemeinderat war, dass das Geschäft unter der Prämisse des Erhalts bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen zu beurteilen ist.

Gestützt auf Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Förderung der Wirtschaft kann die Stadt bei der Landabgabe Vorzugsbedingungen gewähren (Vergünstigung, Staffelung oder Aufschub von Miet-, Pacht- oder Baurechtszinsen), sofern neue Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung geschaffen oder bestehende aufgewertet werden. Da diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall in optimaler Weise erfüllt sind, wurde in beidseitigem Interesse ein attraktiver Baurechtszins gewährt. Dieser bezieht sich auf das per Vertragsabschluss definierte Nutzungskonzept, welches die Inventx AG als langfristige Mieterin ausweist. Sollte sich dieses Nutzungskonzept wesentlich ändern, behält sich die Stadt Anpassungen am Baurechtszins ausdrücklich vor. Der Baurechtszins von Fr. 82'944.– pro Jahr wird unter dem Titel der Wirtschaftsförderung als Vorzugszins gewährt.

1

Er wird periodisch überprüft und den Marktbedingungen angepasst. Der Baurechtszins entspricht einer Verzinsung von 1 %, bezogen auf den Gesamtwert des Grundstücks. Dieser Wert erscheint in Anbetracht des hohen Schätzwerts von knapp 10 Millionen Franken und der aktuellen Zinssituation als vertretbar.

Die Laufzeit des Baurechtsvertrags wurde auf 60 Jahre festgelegt. Zudem wurde der Bauberechtigten die Möglichkeit eingeräumt, zwei Mal eine Option von zusätzlichen 20 Jahren einzulösen. Das entspricht einer maximalen Laufzeit des Baurechtsvertrags von 100 Jahren.

Zeitplan

Sofern die Abgabe des Landes im Baurecht an der Volksabstimmung angenommen wird, präsentieren sich die weiteren Schritte wie folgt:

| | |
|---|------------------------|
| Abbruchgesuch Alter Forstwerkhof/ Baueingabe Neubau Inventx | Mai/Juni 2017 |
| Neubau IBC Unterwerk Quader | Mitte 2017–Herbst 2018 |
| Abbruch und Altlastensanierung Alter Forstwerkhof durch die Stadt Chur / anschliessend Bau- beginn Neubau Inventx | August 2017 |
| Ende Neubau Inventx (1. Etappe) | März 2020 |
| Ende Neubau Inventx (2. Etappe) (abhängig vom Abschluss Neubau IBC Unterwerk Quader und Rückbau IBC Unterwerk Untertor) | Dezember 2020 |

Bedeutendes Projekt für die Innenstadt

Die Ende Februar 2017 kommunizierte Verlegung des Unterwerks vom Areal des alten Forstwerkhofs auf das Areal Quaderspielplatz bildet ein erster Schritt zur Entwicklung des seit über dreissig Jahren brachliegenden Areals alter Forstwerkhof. Der geplante Neubau sichert nicht nur den Bestand bereits vorhandener Arbeitsplätze in zentrumsnaher Lage, er bietet der Inventx AG vielmehr die Chance, weiter zu wachsen. Der Umstand, dass der Kanton Graubünden in naher Zukunft in einer ersten Phase rund 400 Arbeitsplätze aus zentrumsnaher Lage ins neu geplante Verwaltungszentrum Sinergia nach Chur West dislozieren wird, unterstreicht den hohen Stellenwert des vorliegenden Projekts für Altstadt und Innenstadt.

Chur, 6. April 2017

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin

Der Stadtschreiber

Dr. Carla Maissen

Markus Frauenfelder

Das Resultat zu dieser Abstimmung finden Sie unter www.chur.ch

Die Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat zu dieser Vorlage finden Sie ebenfalls unter www.chur.ch



Stadt Chur

Stadtkanzlei
Rathaus
7000 Chur

Telefon 081 254 41 11
stadtkanzlei@chur.ch
www.chur.ch



ClimatePartner^o
ClimatePartner