



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

144766 / 729.10

---

## **Schulhaus Masans; Landgeschäft Grundstück 513**

### **Antrag**

1. Dem Landerwerb für die Schulhauserweiterung Masans der Teilparzelle 513 mit einer Fläche von 2'650 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von Fr. 4.7 Mio. zuzüglich Verkaufsnebenkosten in der Höhe von rund Fr. 110'000.-- wird zugestimmt.
2. Die Genehmigung für den Kauf der Teilparzelle 513 unterliegt aufgrund der finanziellen Tragweite gestützt auf Art. 12 lit. e der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

### **Zusammenfassung**

**Die Vergrösserung des Schulhauses Masans zu einem Zweizüger ist aufgrund des Bedarfs ausgewiesen. Die Erweiterung wird allerdings durch die engen Platzverhältnisse und denkmalpflegerische Überlegungen stark eingeschränkt.**

**Zur Deckung des Bedarfs wurden unterschiedliche Varianten gegenübergestellt. Aufgrund verschiedener Bewertungskriterien hat sich herauskristallisiert, dass für die Realisation eine Erweiterung des Perimeters mit der angrenzenden Teilparzelle 513, welche der Stadt Chur angeboten wird, die vorteilhafteste Lösung darstellt.**

**Durch den Erwerb dieser Teilfläche könnte die Planung erheblich verbessert und für die nächsten Generationen der nötige Raum geschaffen werden. Mit dem Verkäufer der Teilfläche wurden Verhandlungen geführt und ein für beide Parteien fairer Kaufpreis definiert, welcher durch ein neutrales Gutachten gestützt wird. Der Kaufpreis von Fr. 4.7 Mio. und die notwendige Wertberichtigung belasten zwar die Investitionsrechnung der Stadt, können aber auf einer langjährigen Zeitachse als sehr sinnvolle Investition betrachtet werden.**





## **Bericht**

### **1. Ausgangslage**

Im Primarschulkreis Masans entstehen Engpässe bei den Schulraumkapazitäten. In absehbarer Zeit muss das Schulhaus Raum für ein Zweizüger-Konzept bieten, welches in der heutigen Form schlicht nicht möglich ist.

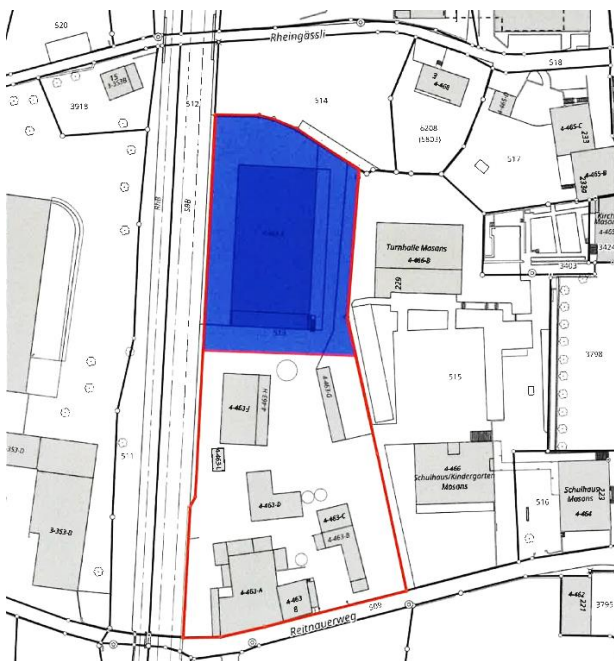
Weil bereits heute die Kapazitäten zu knapp sind, mussten Räumlichkeiten der Pädagogischen Hochschule für einen zusätzlichen Kindergarten Weisstorkel zugemietet werden. Weiter musste am Standort Giacometti ein Provisorium erstellt werden, um Überhänge auffangen zu können. Aktuell werden in diesem Primarschülerinnen und -schüler des Schulhauses Lachen sowie Kindergärtner des Kindergartens Barblan beschult. Ab Sommer 2024 werden voraussichtlich auch Schülerinnen und Schüler des Schulkreises Masans im Provisorium unterrichtet werden müssen.

Weil keine Ersatzstandorte gefunden werden konnten, ist zur Deckung der Kapazitäten eine Erweiterung des Schulhauses Masans unumgänglich. Die Planung und Realisation auf dem bestehenden Perimeter erweist sich als schwierig und ist nicht optimal. Zusätzlich ist die Planung aufgrund von schützenswerten Bauten eingeschränkt. Insbesondere die Kirche Masans und der Platz mit zwei Reihen von Berg- und Spitzahorn auf der Seite Masanserstrasse beeinflussen die Planung.

### **2. Erweiterung Perimeter**

Unterhalb des Grundstücks 515 des Schulhauses Masans befindet sich die Parzelle 513 mit einem Reiterhof. Der Grundbesitzer plant, diesen an einen anderen Standort zu verlegen. Für die Stadt würde sich damit die Option ergeben, einen Teil der Parzelle von rund 2'650 m<sup>2</sup> zu übernehmen und für die Schulhauserweiterung Masans einzusetzen.

Der Erwerb der Teilparzelle 513 hätte auch den Vorteil, dass die angrenzende Parzelle 514 der Stadt in der Zone für Öffentliche Bauten in Zukunft entwickelt werden könnte. Diese könnte bis zur Fertigstellung des Schulhauses Masans als Reserve dienen. Je nach Ausgestaltung der Schulanlage könnte die Parzelle 514 später anderweitig genutzt werden. So wäre zum Beispiel auch eine Aufwertung in Form einer Umzonung denkbar.



### 3. Neutrales Gutachten

Es liegt in der Natur der Sache, dass in Verkaufsverhandlungen der Verkäufer einen möglichst hohen und die Käuferin einen möglichst tiefen Verkaufspreis erzielen will. Wie bei Landgeschäften der Stadt Chur üblich, wurden deshalb externe Experten beauftragt, ein neutrales Gutachten zu erstellen, welches als Verhandlungsbasis gilt und für beide Parteien eine faire Lösung bieten soll.

Beauftragt wurde Gerber Frei AG, welche bereits in anderen Geschäften Immobilienbewertungen für die Stadt erarbeitet hat und im Markt als neutrales Unternehmen akzeptiert ist.

Die Bewertung wurde aufgrund von Markt, Lage und Ausnützung erstellt. Berücksichtigt wurden auch Rückbau- und Erschiessungskosten sowie die weitere Nutzung der Reit-sporthalle. Gerber Frei AG weist in ihrem Gutachten einen Marktwert von Fr. 4.7 Mio. für die genannte Teilfläche aus.



#### 4. Verhandlungen mit dem Eigentümer

Der Eigentümer des Grundstücks 513 hat am 20. September 2023 ein Verkaufsangebot abgegeben, welches einen deutlich höheren Verkaufspreis beinhaltet. In Nachverhandlungen mit dem Eigentümer und unter Einbringung des neutralen Gutachtens hat er am 23. Oktober 2023 sein Angebot überarbeitet und zu Gunsten der Stadt von ursprünglich Fr. 5.1 Mio. auf Fr. 4.7 Mio. nach unten korrigiert. Das aktuelle Angebot entspricht nun dem Gutachten.

Zusätzlich zum Verkaufspreis werden noch Verkaufsnebenkosten fällig:

- Handänderungssteuer Stadt Chur (2 %)	Fr. 94'000.--
- Kosten Grundbuchamt (3 ‰, max. Fr. 15'000.--)	Fr. 14'100.--
- Grundstückgewinnsteuer	zu Lasten Verkäuferschaft
- Gebühren und Nebenkosten, ca.	<u>Fr. 100.--</u>
- Total zu Lasten der Käuferschaft, gerundet	Fr. 110'000.--

#### 5. Verwendung Teilparzelle 513

Die Teilparzelle 513 wird zunächst als Landreserve eingesetzt und könnte in der Planung zur Erweiterung des Schulhauses Masans berücksichtigt werden. Falls eine Erweiterung des bestehenden Perimeters erforderlich wird und das Land künftig für Schulbauten eingesetzt werden soll, wäre eine Zonenplanänderung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) erforderlich. In der Bewertung der Stadt werden Flächen in der ZÖBA zu einem Quadratmeterpreis von Fr. 100.-- eingesetzt. Der zukünftige Wert des Grundstücks würde bei einer Fläche von 2'650 m<sup>2</sup> somit Fr. 265'000.-- entsprechen und eine Wertberichtigung von -Fr. 4.435 Mio. bewirken.



## 6. Verlängerung Fuss- und Veloweg "Stampaweg"

In direktem Zusammenhang mit dem Landgeschäft Schulhaus Masans Grundstück 513 steht die Realisierung der Verlängerung des Fuss- und Velowegs "Stampaweg". Vom Eigentümer des Grundstücks 513 ist für den geplanten Weg ein Landerwerb auf dem benachbarten Grundstück 506 notwendig. Bei den Landverhandlungen wurde eine Zustimmung in Aussicht gestellt, wenn eine verbindliche Zusage für das angestrebte Landgeschäft zur Erweiterung des Schulhauses Masans vorliegt. Von den weiteren Eigentümern, welche von der Verlängerung des Fuss- und Velowegs betroffen sind, konnten die mündlichen Zusagen für den Ausbau bereits eingeholt werden.

Im 2013 wurde der Stampaweg im Abschnitt Stampastrasse bis zum Schellenbergweg in Betrieb genommen. Die Planung für die zweite Etappe, die den Weg vom Schellenbergweg bis zum Rheingässli verlängert, wird derzeit von den Tiefbaudiensten vorangetrieben. Diese Erweiterung schliesst eine wichtige Netzlücke für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Radfahrende zwischen Masans und dem Stadtzentrum. Die separate Verbindung entlang des Bahndamms ist in der Mobilitätsstrategie der Stadt Chur 2030 und im Agglomerationsprogramm Chur, 2. Generation, verankert. Um den zugesicherten Bundesbeitrag von 40 % zu erhalten, muss der Veloweg jedoch bis 2027 realisiert sein. Wie im überarbeiteten Sachplan Velo des Kantons Graubünden festgelegt, wird die Hauptveloroute für den Alltagsverkehr ebenfalls in die geplante Achse verlegt. Im Abschnitt Reitnauerweg bis Rheingässli ist vorerst ein provisorischer Ausbau geplant, welcher später mit der Erweiterung des Schulhauses Masans definitiv erstellt wird. Die Baueingabe wird voraussichtlich im Sommer 2024 erfolgen, mit Baubeginn Ende 2024 und Abschluss Ende 2025.



Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 19. März 2024

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Marco Michel

**Aktenauflage**

- Neutrales Gutachten (Baulandbewertung) Gerber Frei AG vom 15. Mai 2023
- Verkaufsangebot vom 23. Oktober 2023