

Nein-Komitee präsentiert Argumente gegen das «Tauschgeschäft» in Chur West Mogelpackung, vielfaches Verlustgeschäft und unnötig

Am 22. September 2024 stimmt die Churer Bevölkerung über den sogenannten «Tauschvertrag» mit der Baugesellschaft City West ab. Gegen diese Vorlage hat sich ein Nein-Komitee gebildet, das den Medien seine Argumente gegen die Vorlage präsentiert hat.

Die Vorlage sei eine Mogelpackung, unnötig und ein vielfaches Verlustgeschäft für die Stadt, so die Gegner und Gegnerinnen der Vorlage. Sie stellten vor dem Einkaufszentrum City West den Medien ihre Argumente gegen die Vorlage vor. «In diesem Geschäft steckt der Wurm drin», sagt SP-Gemeinderätin Barbara Rimml. Das zeige sich nur schon daran, dass der Gemeinderat das Geschäft zweimal beraten musste, weil im Nachhinein die Abstimmungsfrage geändert wurde. Aber auch wenn das Geschäft jetzt «Tauschgeschäft» heisst, die Fakten sind die gleichen: «Die Stadt tauscht gerade mal einen Siebtel, und will sechsmal so viel Land verkaufen.» Das Nein-Komitee bezeichnet die Vorlage deshalb als Mogelpackung.

Landverkauf als vielfaches Verlustgeschäft

Das Nein-Komitee spricht sich grundsätzlich gegen einen Landverkauf aus. «In Zeiten von Baulandknappheit ist es unverantwortlich, wenn Gemeinden ihre Grundstücke einfach verkaufen», sagt Joshua Verhoeven, Präsident des Mieterinnen- und Mieterverbands Graubünden. «Das ist ein Rezept aus den 1970er Jahren». Von einem doppelten finanziellen Verlust spricht Dylan Lanfranchi, Vizepräsident Freie Liste & Grüne Chur: «Die Stadt verkauft rund 4'500 m² eigenes Land massiv unter seinem Wert und erhält nach dem Verkauf keinen Baurechtszins mehr für die Parzelle Nr. 1831.» Nur gerade Drei Viertel des Marktwerts, den das kantonale Amt für Immobilienbewertung 2018 geschätzt hatte, will die Stadt verlangen. «Hochgerechnet ergibt das ein Geschenk von 2,9 Mio. Fr. an die Baugesellschaft City West», so SP-Gemeinderätin Rimml. «Und gleichzeitig gleist die Stadt ein millionenschweres Sparpaket auf, das die ganze Bevölkerung trifft.» Nebst einer langfristigen Einnahmequelle verliert die Stadt mit dem Landverkauf auch an Einfluss. Johannes Meyer, Präsident der GLP Chur, verweist auf die hehren Entwicklungsabsichten der Stadt in Chur West. «Chur kann seine Position aber nur dann durchsetzen, wenn es Trümpfe im Ärmel hat: Glaubwürdigkeit als harter Verhandlungspartner, Unabhängigkeit, konsequente Planung, begehrtes Land.»

Fragwürdige Argumente für unnötigen Deal

Das Nein-Komitee hinterfragt auch die Argumente der Stadt für das Geschäft. «Die Stadt Chur erwirbt zwei kleine Parzellen, welche sie nicht braucht», erklärt Dylan Lanfranchi, selbst Architekt. Auf dem Situationsplan des geplanten Bahnhofplatzes Chur West befinden sich die beiden Parzellen 7066 und 9391 weder im Planausschnitt noch im Perimeter des Bahnhofplatzes. Lanfranchi verweist zudem auf die Vertragsbestimmungen, wonach die beiden Parzellen bei der geplanten Bahnhofseröffnung weiterhin durch die Baugesellschaft City West besetzt sind. Auch das Argument der Stadt, dass der aktuell gültige Baurechtsvertrag ein Risiko für beide Seiten darstelle, überzeugt nicht. «Der aktuell gültige Baurechtsvertrag ist sogar vorteilhaft für die Stadt», findet Barbara Rimml. Darin sei nämlich nicht nur der entschädigungslose Heimfall geregelt, sondern die Stadt könne auch verlangen, dass der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werde, was die Stadt davor schütze, ein baufälliges

Einkaufszentrum übernehmen zu müssen. «Diese wichtige Präzisierung hat der Stadtrat verschwiegen, sowohl in der Botschaft an den Gemeinderat als auch an die Bevölkerung», so die SP-Gemeinderätin.

Plakatkampagne und Webseite

Das vor zwei Wochen gegründete Nein-Komitee wird mit einer Plakatkampagne, der Webseite www.landverkauf-stoppen.ch und Aktivitäten auf Social Media gegen das «Tauschgeschäft» in Chur West Stellung beziehen. Offiziell getragen wird das Nein-Komitee von der SP Chur, Freie Liste & GRÜNE Chur, dem Mieterinnen- und Mieterverband Graubünden, dem «Netzwerk Chur mitgestalten» sowie Persönlichkeiten wie dem Präsident der GLP Chur, Johannes Meyer. «Ein Nein am 22. September könnte der Startschuss sein für die Entwicklung eines behaglichen Chur West mit einem Mehrwert für die Bevölkerung und die Investoren,» so der grünliberale Politiker.

Plakatsujet:



Kontakte:

- Barbara Rimml (Gemeinderätin und Vorstandsmitglied SP Chur): 079 203 17 72, b.rimml@gmx.ch
- Dylan Lanfranchi (Architekt und Vizopräsident Freie Liste & GRÜNE Chur), 079 580 37 26, dylan.lanfranchi@live.de
- Johannes Meyer (Präsident GLP Chur): 077 445 49 64, johannes.meyer@glp-gr.ch
- Joshua Verhoeven (Präsident Mieterinnen- und Mieterverband Graubünden): 078 905 95 31, graubuenden@mieterverband.ch

Redebeiträge an der Medienorientierung vom 29. August 2024:

Barbara Rimml, Gemeinderätin und Vorstandsmitglied SP Chur

«In diesem Geschäft steckt der Wurm drin. Das zeigt sich nur schon daran, dass der Gemeinderat das Geschäft zweimal beraten musste, weil im Nachhinein die Abstimmungsfrage geändert wurde. Aber auch wenn das Geschäft jetzt «Tauschgeschäft» heisst, die Fakten sind die gleichen: Die Stadt tauscht gerade mal einen Siebtel, und will sechsmal so viel Land verkaufen.

Die Gründe für diesen schlechten Deal überzeugen nicht: Der Bahnhofplatz lässt sich auch ohne die zum «Tausch» angebotenen kleinen Parzellen verwirklichen. Und der aktuell gültige Baurechtsvertrag ist kein Risiko, sondern vorteilhaft für die Stadt. Darin ist nämlich nicht nur der entschädigungslose Heimfall geregelt, sondern es heisst auch: *“Die Baurechtsgeberin ist überdies berechtigt, von der Bauberechtigten zu verlangen, dass sämtliche auf den Baurechtsparzellen errichteten Bauten und Anlagen bei Vertragsablauf vollständig abgebrochen werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.”* Das schützt die Stadt davor, ein baufälliges Einkaufszentrum übernehmen zu müssen. Diese wichtige Präzisierung hat der Stadtrat verschwiegen, sowohl in der Botschaft an den Gemeinderat als auch an die Bevölkerung.

Hinzu kommt: Die Stadt will das Land erst noch zu einem Spottpreis verkaufen. Das kantonale Amt für Immobilienbewertung schätzte den Marktwert im Jahr 2018 auf 2'500 Fr./m², die Stadt verlangt aber nur 1850 Fr., also nur Dreiviertel dieses Preises. Hochgerechnet ergibt das ein Geschenk von 2,9 Mio. Fr. an die Baugesellschaft City West (Domenig Immobilien AG, Sachs Finanz AG, Bruma Immobilien Chur AG, strada privata sa). Und gleichzeitig gleist die Stadt ein millionenschweres Sparpaket auf, dass die ganze Bevölkerung betrifft.

Kein Landverkauf, auch nicht unter dem Deckmantel eines «Tauschvertrags», und schon gar nicht zu billig. Wenn tauschen, dann gleichwertig tauschen.»

Dylan Lanfranchi, Architekt und Vizepräsident Freie Liste & GRÜNE Chur

«Die Stadt Chur verliert bei diesem Geschäft in finanzieller Hinsicht gleich zwei Mal: Sie verkauft rund 4'500 m² eigenes Land massiv unter seinem Wert und erhält nach dem Verkauf keinen Baurechtszins mehr für die Parzelle Nr. 1831.

Die Stadt Chur erwirbt zwei kleine Parzellen, welche sie nicht braucht: Wenn man den Situationsplan des geplanten Bahnhofplatzes Chur West zur Hand nimmt, stellt man fest, dass die beiden Parzellen 7066 und 9391 nicht einmal im Planausschnitt sind, geschweige denn im Perimeter des Bahnhofplatzes. Auch die Erarbeitung des Quartierplans für das Teilgebiet E funktioniert problemlos ohne den Kauf dieser Parzellen seitens der Stadt Chur.

Ziel ist es, den neuen Bahnhof Chur West im Sommer 2026 zu eröffnen. Doch die Stadt Chur kann nach dem «Tausch» mindestens bis Ende 2027 nicht frei über die beiden Parzellen, die sie erworben hat, verfügen. Sondern sie muss diese der Baugesellschaft City West kostenfrei, als Lagerplatz für den Bau des dritten Hochhauses, zur Verfügung stellen. So steht es im sogenannten «Tauschvertrag» (Weitere Vertragsbestimmungen, Pkt. 8).

Dieses sogenannte «Tauschgeschäft» ist eine Mogelpackung, bei der die Baugesellschaft City West auf ganzer Linie profitiert, während die Stadt Chur und die Steuerzahler in die Röhre schauen. Darum am 22. September «Nein» zum Tauschvertrag mit der Baugesellschaft City West.»

Joshua Verhoeven, Präsident Mieterinnen- und Mieterverband Graubünden

«In Zeiten von Baulandknappheit ist es unverantwortlich, wenn Gemeinden ihre Grundstücke einfach verkaufen, vor allem wenn der Preis viel zu niedrig ist.

Heutzutage verkauft kaum jemand mehr Land. Das ist ein Rezept aus den 1970er Jahren.

Die Gemeinden haben die Verantwortung, ihren Boden sinnvoll und im Dienste der Allgemeinheit zu nutzen, im besten Fall für bezahlbaren Wohnraum. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, das Land weiterhin im Baurecht zu belassen und es somit für zukünftige Generationen zu erhalten.»

Johannes Meyer, Präsident GLP Chur:

«Im Bericht des Gemeinderates an die Stimmbevölkerung heisst es einleitend: *“Das Gebiet Chur West soll in einer umfassenden Betrachtungsweise entwickelt werden, um den hohen Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung, den Bezug zum öffentlichen Raum sowie der Nutzung und Erschliessung gerecht zu werden. Das Gebiet Chur West gilt als zweites Stadtzentrum und stellt einen bedeutenden Entwicklungsraum der Stadt dar. Es hat einen sehr hohen Stellenwert für die räumliche Weiterentwicklung und für das Wachstum der Stadt.”*

Wer Chur West kennt, weiss, dass diese Grundsätze in der Entwicklung des Quartieres nicht befolgt wurden: Ich sehe keine umfassende Betrachtungsweise, keine städtebauliche Gestaltung, kein Bezug zum öffentlichen Raum und schon gar kein zweites Stadtzentrum.

Das überrascht nicht: Die Prioritäten von Investoren liegen nicht in “umfassender Betrachtungsweise” und “städtebaulicher Gestaltung”. Deshalb muss hier die Stadt Chur Verantwortung übernehmen und die Entwicklung aktiv steuern. Dann können sichere Verbindungswege entstehen, wohnliche Zwischenräume, geschäftige Plätze, begehrte Lagen für Geschäfte und Firmen. Und dadurch wird das Quartier beliebt und belebt. Und der Wert steigt. Auch für die Investoren. Das ist die Magie der Win-win-Situation.

Aber es liegt leider in der Natur der Sache, dass Investoren dies alleine nicht erreichen können. Es braucht dieses Seilziehen und diese Auseinandersetzung mit der Öffentlichkeit. Chur kann seine Position aber nur dann durchsetzen, wenn es Trümpfe im Ärmel hat: Glaubwürdigkeit als harter Verhandlungspartner, Unabhängigkeit, konsequente Planung, begehrtes Land.

Ein erster Schritt zu dieser Haltung ist ein «Nein» am 22. September. Das könnte der Startschuss sein für die Entwicklung eines behaglichen Chur West mit einem Mehrwert für die Bevölkerung und die Investoren.»