

Messadi davart igl acquist d'in dretg da construcziun e dallas construcziuns aultas sigl anteriur areal militar a Rueun

Stimada presidenta

Stimadas parlamentarias, stimai parlamentaris

Igl anteriur areal militar a Rueun cun ina surfatscha da biabein 19'000 m² ei situaus el vest da Rueun sper la via cantunala H19 ed ei colligiau cun in binari dalla Viafier Retica VR. Dapi igl onn 2017 vegn igl areal buca pli duvrau dil militar. En vesta alla buna substanza fa in'utilisaziun civila senn. Perquei ha l'antieriura vischnaunca da Rueun gia igl onn 2010 cultivau emprems contacts cun armasuisse per far diever digl areal per l'utilisaziun civila. Dapi igl onn 2015 ei la vischnaunca Illanz/Glion en stretgas contractivas per igl acquist digl areal. Actualmein sesanfl'igl areal ella zona digl ulteriur territori communal. Per l'utilisaziun civila eisi indispensabel da midar la surfatscha digl areal en ina zona da baghegiar.

Situaziun da partenza

Igl atun 2015 ha la vischnaunca inzialisau ina revisiun parziala dalla plansaziun locala cul tetel « loghens per plazzas da lavur » per inzonar igl areal militar a Rueun en ina zona d'industria e da commerci. L'exposiziun da cooperaziun ha giu liug naven dils 7 d'october entochen ils 7 da november 2016. Demai ch'ei ha dau neginas protestas ha il parlament communal saviu deliberar la fatschenta ella sesida dils 30 da november 2016 cun 24 vuschs Gie encunter ina vusch Na per mauns dalla votaziun all'urna dils 12 da fevrer 2017. Cun in resultat clar da 1143 Gie encunter 268 Na ha il pievel approbau la revisiun parziala. Suent l'exposiziun da recuors che ha giu liug naven dils 17 da fevrer entochen ils 20 da mars 2017 ha la Regenza dil cantun Grischun approbau la revisiun parziala alla sesida dils 8 d'uost 2017 cun protocol nr. 668, aschia che quella va en vigur suenter ch'il temps da recuors da 30 dis ei spiraus.

Igl areal militar cumpeglia la parcella nr. 10044 cun ina surfatscha totala da 18'913 m² e la parcella nr. 10042 cun ina surfatscha da 356 m². Sigl areal secatta in stabiliment da menaschi, duas grondas hallas sco era treis cavernas sutterranas. La surfatscha inzonada munta a 13'825 m².

Contract dretg da construcziun

Il sboz dil contract da construcziun denter la vischnaunca Illanz/Glion e la Confederaziun Svizra, representada entras armasuisse immobiglias, ei vegnius elaboraus suenter pliras contractivas e cun susteniment d'in cusseglader giuridic e dil representant dil cudisch funsil. Il contract preveda in dretg da construcziun per las duas parcelas nr. 10042 e nr. 10044 cun in cuoz da 50 onns. Ina vendita dil terren alla vischnaunca ei actualmein buca pussevla pervia dallas restricziuns federalas. Las construcziuns aultas, numnadamein igl edifices da menaschi e las duas hallas, vegnan denton cumpradas dalla vischnaunca.

Il contract cuntegn il dretg da far diever libramein dil terren sco era dils baghetgs existents el rom dallas prescripziuns dil dretg public (surbaghegiar, spazzar, renovar e.a.v.). Il dretg da baghegiar vala era per las cavernas sutterranas.

Per las construcziuns aultas che la vischnaunca cumpra ei da pagar ina summa unica da frs. 900'000.00. Quella summa sebasea ad in'expertisa digl Uffeci da valetaziun cantunal. Pils detagls rendein nus attents al messadi en viarva tudestga.

Il tscheins annual pil dretg da construcziun per la surfatscha da 13'825 m² en zona da baghegiar sebasea ad in prezzi da terren da frs. 90.00 per m², sin in factur da correctura da 0.666 per l'avertura detagliada che maunca ed ad in tscheins da 3.5% e munta a frs. 29'000.00 per onn. Il tscheins vegn adattaus periodicamein agl index dils prezis da consuments.

Per informaziuns detagliadas davart l'indemisaziun pil dretg da construcziun, davart l'adattaziun dil tscheins e dalla valeta dil terren, davart la reversiun sco era davart las ulteriuras determinaziuns rendein nus attents al sboz dil contract.

Impurtonza economica

Glion vala ord vesta dalla politica regionala sco center regional. Quei fatg vegn era confirmaus el concept dil spazi Grischun. Tenor quei rapport duein ils centers regionals vegnir stabili sco fontauna per il provediment e sco liug central per luvrar e habitar. Ils centers regionals duein vegnir rinforzai sco loghens cun effect d'impuls. Il cantun sustegn mesiras per stabilisar e rinforzar ina vasta purschida da plazzas da lavur els centers regionals. Aschia duein zonas regionalas da commerci vegnir endrizzadas el contuorn dils centers regionals. Ei vegn era menziunau explicitamein ch'il liug da Glion duei vegnir rinforzaus sco liug per luvrar e sco basa per il svilup digl entir spazi.

La vischnaunca Ilanz/Glion ei cunscienta da sia responsabladad sco center regional. Actualmein maunca denton terren da baghegiar pil commerci. Sin fundament da pliras damondas dad interpresas indigenas ha la suprastanza communal instradau la revisiun parziala dalla planisaziun locala culla finamira da saver utilizar igl areal militar pil diever civil. Igl acquist digl areal militar ei perquei ord vesta dalla suprastanza da muntada strategica. Perquei propona la suprastanza communal al parlament communal d'approbar igl acquist dil dretg da construcziun.

Tenor artechel 35 alinea i cefra 4 dalla Constituziun communal ein fatschentas en connex cun la cumpra da proprietads da beins immobigliars el rom da 200'000 francs entochen 3'000'000 francs adossadas alla cumpetenzza dil parlament communal. Il prezi da cumpra effectiv munta a frs. 1'333'000.00, aschia che la fatschenta ei d'approbar dil parlament, secapescha cun la resalva dil referendum facultativ tenor artechel 32 alinea 1 lit. B dalla Constituziun communal.

Proposta :

Sebasond sillas explicaziuns precedentas propona la suprastanza communal in credit da 1'333'000.00 francs per igl acquist dil dretg da construcziun e dallas construcziuns aultas sigl areal dil militar a Rueun. L'impurtaziun dil contract per il dretg da construcziun el cudisch funsil preten- da expressivamein l'approbaziun dall'inzonaziun digl areal ella zona d'industria e commerci. La suprastanza communal vegn incaricada d'exequir quei conclus.

Suprastanza communal Ilanz/Glion

13-09-2017

Botschaft zum Erwerb eines Baurechts und der Hochbauten auf dem ehemaligen Militärareal in Rueun

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Parlamentarierinnen, sehr geehrte Parlamentarier

Das ehemalige Militärareal in Rueun mit einer Gesamtfläche von rund 19'000 m² liegt westlich von Rueun an der Kantonsstrasse H19 und verfügt über einen Gleisanschluss der Rhätischen Bahn RhB. Seit dem Jahre 2017 wird das Areal nicht mehr militärisch genutzt. Angesichts der vorhandenen Substanz drängt sich eine zivile Nutzung auf. Deshalb haben bereits im Jahre 2010 erste Kontakte der damaligen Gemeinde Rueun betreffend zivile Nutzung mit der armasuisse stattgefunden. Seit dem Jahre 2015 laufen intensive Verhandlungen der Gemeinde Ilanz/Glion für den Erwerb des Areals. Das Areal befand sich im Übrigen Gemeindegebiet und musste für eine zivile Nutzung einer Bauzone zugeführt werden.

Ausgangslage

Unter dem Titel «Teilrevision der Ortsplanung Arbeitsplatzstandorte» wurde im Herbst 2015 unter anderem die Umzonung des Militärareals in Rueun in eine Industrie- und Gewerbezone an die Hand genommen. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 7. Oktober bis 7. November 2016 statt. Da keine Einsprachen eingegangen sind, konnte das Gemeindeparlament an der Sitzung vom 30. November 2016 das Geschäft mit 24 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme zuhanden der Urnenabstimmung verabschieden. An der Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017 wurde die Teilrevision mit einem klaren Resultat von 1143 Ja gegen 268 Nein-Stimmen genehmigt. Nach Ablauf der Beschwerdeaufgabe, welche vom 17. Februar bis zum 20. März 2017 stattgefunden hat, hat die Regierung des Kantons Graubünden an der Sitzung vom 8. August 2017 mit Regierungsbeschluss Nr. 668 die Teilrevision genehmigt, so dass die Umzonung nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist rechtskräftig wird.

Das Militärareal umfasst die Parzelle 10044 mit einer Gesamtfläche von 18'913 m² und die Parzelle 10042 mit einer Fläche von 356 m². Zum Areal gehören ein Betriebsgebäude, zwei grosse Hallen sowie drei unterirdische Kavernen. Die effektive Fläche, welcher der künftigen Industrie- und Gewerbezone zugewiesen wird, beträgt 13'825 m².

Baurechtsvertrag

Der vorliegende Vertragsentwurf zwischen der Gemeinde Ilanz/Glion und der Schweizerischen Eidgenossenschaft, handelnd durch die armasuisse Immobilien, wurde in ausführlichen Verhandlungen und unter Beizug einer juristischen Beratung und des zuständigen Grundbuchamtes erarbeitet. Der Vertrag sieht einerseits ein Baurecht über 50 Jahre im Umfang der beiden Parzellen 10042 und 10044 vor. Ein Verkauf des Bodens an die Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Vorgaben des Bundes nicht möglich. Im Vertrag ist jedoch vorgesehen, dass die Gemeinde die Hochbauten, namentlich die beiden Hallen und das Betriebsgebäude, käuflich erwirbt.

Das Baurecht umfasst das Recht, den Boden und die bestehenden Bauten und Anlagen im Rahmen der jeweils geltenden Bestimmungen des öffentlichen Rechts beliebig zu nutzen und baulich zu verändern (bebauen, umnutzen, abbrechen, umbauen etc.) sowie die nicht überbauten Flächen im besagten Rahmen beliebig zu nutzen. Das Baurecht erstreckt sich ebenfalls auf die unterirdischen Bauten und Anlagen.

Für die heute bereits bestehenden und durch die Gemeinde zu erwerbenden Gebäulichkeiten und unterirdischen Anlagen ist eine einmalige Entschädigung von pauschal CHF 900'000.00 zu bezahlen. Diese Entschädigungssumme wurde durch das Gutachten "Verkehrswert Militärareal Rueun" des Amtes für Schätzungswesen, Abteilung besondere Schätzobjekte, Chur, vom 27.02.2015 ermittelt und setzt sich wie folgt zusammen:

Verkehrswert der oberirdischen Bauten auf Liegenschaft Nr. 10044	CHF	1'333'000.00
./. abzüglich Anteil Rückbau RhB-Anschluss	CHF	280'000.00
./. abzüglich Kostenbeteiligung VBS an Zufahrt Kantonsstrasse	CHF	110'000.00
./. abzüglich Minderwert Wohnhaus (Auflagen Fledermauskolonie)	CHF	<u>43'000.00</u>
Total	CHF	<u>900'000.00</u>

Der jährlich zu entrichtende Baurechtszins für die Fläche von 13'825 m² in der Bauzone wird mit einem Bodenpreis von CHF 90.00 pro m², einem Korrekturfaktor von 0.666 für die fehlende Feinerschliessung sowie einem Zinssatz von 3.5% berechnet und beträgt somit aktuell CHF 29'000.00 pro Jahr. Der Zins wird periodisch dem Index der Konsumentenpreise angepasst.

Für detaillierte Informationen zur Baurechtsentschädigung, zur Anpassung des Baurechtszinses und des Bodenwerts sowie zum Heimfall wird auf den Vertragsentwurf verwiesen. Aus diesem sind auch die weiteren Vertragsbestimmungen ersichtlich.

Wirtschaftliche Bedeutung

Ilanz gilt auch aus Sicht der Regionalpolitik als regionales Zentrum, was im Raumkonzept Graubünden bekräftigt wird. Gemäss diesem Bericht sollen die Regionalzentren als Versorgungsknoten und regionaler Schwerpunkt für Arbeiten und Wohnen etabliert werden. Leitgedanke des Berichts ist denn auch die Stärkung der regionalen Zentren als Impulsgeber. Der Kanton unterstützt namentlich Massnahmen zur Stabilisierung und Stärkung eines breiteren Arbeitsplatzangebots in den Regionalzentren. Zur Stärkung der Regionalzentren sollen regionale Gewerbegebiete möglichst in oder im näheren Umkreis der Regionalzentren eingerichtet werden. Explizit wird dann ausgeführt, dass Ilanz als Arbeitsstandort und als Schlüssel für die Entwicklung des gesamten Handlungsraums gestärkt werden soll. Es sollen Flächen in den vom ÖV gut erschlossenen Arbeitsplatzgebieten bereitgestellt werden.

Die neue Gemeinde Ilanz/Glion ist sich ihrer Verantwortung als regionales Zentrum bewusst. Es fehlen jedoch freie Flächen für das Gewerbe. Aufgrund verschiedener Nachfragen von Bauunternehmungen und des Kleingewerbes hat sich der Gemeindevorstand mit der Schaffung von Arbeitsplatzstandorten auseinandergesetzt und im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung «Arbeitsplatzstandorte» unter anderem das Militärareal Rueun einer zivilen Nutzung zugeführt. Um nun die künftige Nutzung zu lenken, ist der Erwerb des Baurechts von strategischer Bedeutung. Deshalb beantragt der Gemeindevorstand dem Parlament, dem Erwerb des Baurechts zuzustimmen.

Gemäss Art. 35 lit. i Ziffer 4 der Gemeindeverfassung sind Geschäfte über Kauf von Grundeigentum im Rahmen von 200'000 Franken bis 3'000'000 Franken in Kompetenz des Gemeindeparlaments. Der effektive Kaufpreis gemäss Vertragsentwurf beträgt CHF 1'333'000.00, somit ist dieser Kauf durch das Parlament zu beschliessen; vorbehalten bleibt das fakultative Referendum gemäss Art. 32 Abs. 1 lit. b der Gemeindeverfassung.

Antrag:

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen beantragt der Gemeindevorstand einen Bruttokredit von CHF 1'333'000.00 für den Erwerb des Baurechts und der Hochbauten auf dem Militäreal in Rueun. Die rechtskräftige Umzonung des Areals in eine Industrie- und Gewerbezone bleibt der Eintragung des vorliegenden Baurechtsvertrages im Grundbuch Ilanz/Glion ausdrücklich vorbehalten. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ilanz/Glion wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Gemeindevorstand Ilanz/Glion

13.09.2017