



# **B O T S C H A F T**

## **des Gemeindevorstandes zuhanden der Urnenabstimmung vom 27. September 2020**

**Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Schiers, der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen für die Urnenabstimmung folgende Vorlage zur Abstimmung:**

**1. Ausübung Rückkaufsrecht Parzelle 2626 «unterem Bahnhof»**

Grundsatzentscheid Ausübung Rückkaufsrecht, Kreditfreigabe CHF 1'810'000 zu Lasten des Finanzvermögens mit Kompetenzerteilung an den Gemeindevorstand für Abgabe von Bauland im Benehmen der Geschäftsprüfungskommission sowie zur Abwicklung des Geschäfts

Im Vorraum der Gemeindeverwaltung und auf der Homepage der Gemeinde Schiers liegen zur Einsicht auf:

- Gemeindeversammlungsprotokoll vom 14. August 2020
- Kaufvertrag IG Gewerbepark – Gemeinde Schiers

Für die Klärung allfälliger Fragen können Sie sich jederzeit bei der Gemeindeverwaltung melden.

## Ausübung Rückkaufsrecht Parzelle 2626 «unterem Bahnhof»

### 1. Ausübung Rückkaufsrecht

#### a) Ausgangslage

2013 lehnte die Gemeindeversammlung den Verkauf an die Firma Bordoli in Schiers ab.

Anschliessend ist eine Investorenausschreibung erfolgt. Aufgrund einer Bewertung hat der Gemeindevorstand den Verkauf an der Juni Versammlung 2015 den Antrag zum Verkauf an die Firma Vetsch in Küblis gestellt. Dieser Antrag ist verworfen worden. Ein Gegenantrag forderte den Verkauf an die Interessen Gemeinschaft Gewerbepark (IG) Vorderprättigau. Da dieser nicht traktandiert wurde, ist das Geschäft mit dem Verkauf an die Oktober Gemeindeversammlung 2015 verschoben worden.

Mit zwei Kaufverträgen vom 23. Juni 2015 verkauften die Politische Gemeinde Schiers sowie die Bürgergemeinde Schiers der Interessengemeinschaft „Gewerbepark Vorderprättigau“, bestehend aus der Lötscher & Co. AG, der Bordoli Erben AG sowie der architetta schiers ag, die Parzelle 2626 „unterem Bahnhof“ in Schiers unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung vom Oktober 2015. Der Kaufpreis betrug insgesamt CHF 1'741'880.00.

Im Rahmen dieser Investorenausschreibung wurden für die Parzelle 2626 Handlungsgrundsätze festgelegt. Diese datieren vom 11. Juli 2013. Demnach dürfen auf der Parzelle 2626 nur Betriebe angesiedelt werden, welche zukunftssträftig, wertschöpfungsstark und vorab arbeitsplatzintensiv sind. Ausserdem sind mindestens dreigeschossige Bauten zu erstellen und müssen mindestens 50% der Parkplätze unterirdisch oder im Gebäudeinnern liegen. Diese Handlungsgrundsätze sind gemäss den Kaufverträgen von der IG Gewerbepark bei der Überbauung von Parzelle 2626 zusätzlich zu den ohnehin anwendbaren Bau- und Zonenvorschriften zu beachten.

In den erwähnten Kaufverträgen wurde ein **Rückkaufsrecht zugunsten der Politischen Gemeinde Schiers** begründet. Dieses Rückkaufsrecht wurde auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen und sollte ausgeübt werden können, **wenn nach Ablauf von 4 ½ Jahren ab dem Datum der Eintragung des Kaufvertrages im Grundbuch noch nicht mit der Überbauung begonnen worden ist (unterirdische Bauten und/oder Hochbauten).**

Es handelt sich um ein sog. limitiertes Rückkaufsrecht, d.h. der Kaufpreis im Rückkaufsfall ist mit dem Kaufpreis des damaligen Kaufvertrages identisch (sprich CHF 1'741'880.00). Gemäss den Kaufverträgen hat die Gemeinde der IG Gewerbepark zusätzlich zu diesem Kaufpreis die Kosten der bereits getätigten, ausgewiesenen Erschliessungsinvestitionen, welche diese bereits geleistet hat, zu entschädigen.

Am 13. November 2015 wurden die Kaufverträge im Grundbuch der Gemeinde Schiers eingetragen. Gleichzeitig wurde auch das Rückkaufsrecht vorgemerkt.

## b) Ausübung des Rückkaufsrechts

Bis zum heutigen Tage ist mit der Überbauung auf Parzelle Nr. 2626 nicht begonnen worden. Die Frist von 4 ½ Jahren ist seit dem 14. Mai 2020 abgelaufen. Seit diesem Datum sind die Voraussetzungen für die Ausübung des Rückkaufsrechts demnach gegeben. Die Gemeinde Schiers ist damit ab diesem Zeitpunkt und bis zum 13. November 2020 berechtigt, das vertraglich vereinbarte Rückkaufsrecht auszuüben. Dies zu einem Rückkaufspreis von CHF 1'741'880.00 zuzüglich einer Entschädigung für bereits getätigte Erschliessungsinvestitionen (siehe hierzu sogleich Ziff. 1c).

Der Gemeindevorstand hat der IG Gewerbepark seine Absicht zur Ausübung des Rückkaufsrechts im Mai 2020 mitgeteilt. In den darauffolgenden Gesprächen hat die IG Gewerbepark der Gemeinde mitgeteilt, dass sie kurz davor sei, einen Teil der Fläche „unterem Bahnhof“ überbauen zu können. Sie sei mit ernsthaften Interessenten im Gespräch und es liege seit längerer Zeit eine Reservationsvereinbarung vor. Die IG Gewerbepark befürchte, dass diese Interessenten bei einem Rückkauf durch die Gemeinde wieder abspringen oder zumindest bis zu einer Entscheid betr. Rückkaufsrecht keine weiteren Bemühungen unternehmen würden. Die Berechtigung der Gemeinde zur Ausübung des Rückkaufsrechts wurde vonseiten der IG Gewerbepark nicht bestritten.

Mit Schreiben vom 10. Juli 2020 hat die **IG Gewerbepark** die Gemeinde darum ersucht, die **Frist für die Ausübung des Rückkaufsrechts um drei Jahre zu verlängern**, d.h. von bisher 5 auf 8 Jahre. Die Gemeinde wäre demnach berechtigt, das Rückkaufsrecht bis zum 13. November 2023 auszuüben. Ansonsten seien keine Abweichungen vom ursprünglichen Vertrag vorzunehmen. Dies bringe beidseitige Rechtssicherheit und würde der IG Gewerbepark die nötige Zeit verschaffen, um mit ihren Interessenten die Überbauungsabsichten zu konkretisieren.

Der Gemeindevorstand ist aus verschiedenen Gründen der Ansicht, dem Antrag der IG Gewerbepark auf Verlängerung des Rückkaufsrechts nicht zu folgen. Die IG Gewerbepark hatte bis zum heutigen Tage beinahe fünf Jahre Zeit, um ein Baugesuch für eine zonenkonforme Überbauung einzureichen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen zwar Interessenbekundungen und Ideen, aber noch immer kein konkretes bewilligungsfähiges Vorhaben vor. Ausserdem beziehen sich die mündlich geäusserten Überbauungsabsichten auf knapp die Hälfte der insgesamt 12'442 m<sup>2</sup> grossen Parzelle „unterem Bahnhof“. Gegen eine Verlängerung spricht zudem, dass die Gemeinde weitere Jahre verlieren würde, wenn die nun beabsichtigten Projekte – aus welchen Gründen auch immer – schliesslich doch nicht realisiert werden könnten.

Wenn die Gemeinde das Rückkaufsrecht ausüben würde, stünde die Parzelle 2626 wieder in ihrem Eigentum. Sie könnte fortan selbst entscheiden, an wen und zu welchen Bedingungen sie das Bauland (oder auch Teilflächen davon) abgeben möchte. Sie könnte mit Interessenten und Investoren Reservationsvereinbarungen abschliessen und würde das Land erst dann definitiv abgeben, wenn ernsthaft realisierbare Projekte vorliegen.

Mit Blick auf die bisherigen Bemühungen der IG Gewerbepark sowie die offenbar existierenden Interessenten ist festzuhalten, dass diese auch nach einem Rückkauf durch die Gemeinde die Möglichkeit hätten, auf der Parzelle 2626 (oder auf einem Teil derselben) ihre Überbauungsabsichten zu realisieren. Der Gemeindevorstand hat

nach wie vor ein grosses Interesse daran, dass die Fläche „unterem Bahnhof“ zeitnah für Gewerbetreibende nutzbar gemacht wird.

Wenn sich die Gemeinde demgegenüber gegen die Ausübung des Rückkaufsrechts entscheidet, verbleibt die Fläche definitiv im Eigentum der IG Gewerbepark. Das Rückkaufsrecht verwirkt am 13. November 2020 und kann zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr ausgeübt werden. Die IG Gewerbepark würde über die Fläche „unterem Bahnhof“ weiterhin selbständig verfügen können.

**Im Interesse einer grösseren Flexibilität beantragt der Gemeindevorstand deshalb, das Rückkaufsrecht zum jetzigen Zeitpunkt auszuüben.**

### **c) Entschädigung für Erschliessungsinvestitionen**

Gemäss den Kaufverträgen hat die Gemeinde die IG Gewerbepark im Falle einer Ausübung des Rückkaufsrechts für die bereits getätigten, ausgewiesenen Erschliessungsinvestitionen zu entschädigen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die ursprüngliche Erschliessungslösung der IG Gewerbepark vom Bundesamt für Strassen (ASTRA) im April 2019 für nicht bewilligungsfähig erachtet wurde. Dies, weil die geplante Erschliessungsstrasse innerhalb der Baulinie zu liegen gekommen wäre und deren Anschluss an die Industriestrasse zu nahe am Knoten der Nationalstrasse gelegen hätte. In der Folge wurden deshalb alternative Erschliessungslösungen evaluiert. Nachdem die Gemeinde dem ASTRA im Mai 2020 eine angepasste Erschliessungslösung präsentiert hatte (wiederrum von Osten her; jedoch ausserhalb der Baulinie), stellte das ASTRA im Juni 2020 eine Bewilligung dieser Erschliessungslösung in Aussicht.

Im Hinblick auf die Ausübung des Rückkaufsrechts hat die Gemeinde die IG Gewerbepark aufgefordert, ihre bisherigen Erschliessungsinvestitionen anzugeben und zu belegen. Mit Schreiben vom 10. Juli 2020 hat die IG Gewerbepark Erschliessungsaufwendungen von CHF 62'516.95 geltend gemacht. Dabei handelt es sich in erster Linie um Planungskosten.

### **d) Vorgehen und Zuständigkeit**

Für die Ausübung des Rückkaufsrechts hat die Gemeinde der IG Gewerbepark bis spätestens 13. November 2020 eine Ausübungserklärung zukommen zu lassen. Anschliessend gilt das Rückkaufsrecht als verwirkt und kann später nicht mehr ausgeübt werden.

Aufgrund der grossen Tragweite des Geschäfts hat der Gemeindevorstand entschieden, die Angelegenheit gestützt auf Art. 41 der Verfassung der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 zu unterbreiten.

## **2. Kreditfreigabe**

Der Rückkaufspreis im Falle einer Ausübung des Rückkaufsrechts beläuft sich auf CHF 1'741'880.00. Für die zu entschädigenden Erschliessungskosten wird vorsorglich der von der IG Gewerbepark geltend gemachte Betrag von rund CHF 63'000.00 eingesetzt (vgl. oben Ziff. 1c). Es ist noch nicht abschliessend klar, ob die Entschädigung

tatsächlich in dieser Höhe geschuldet ist. Aus finanzrechtlichen Überlegungen hat sich der einzuholende Kredit jedoch auf die gesamte Forderungshöhe zu beziehen. Die Grundbuchgebühren werden gemäss dem damaligen Kaufvertrag zur Hälfte von den Parteien getragen; es wird mit einem Betrag von CHF 2'000.00 zu Lasten der Gemeinde gerechnet. Handänderungssteuern werden für die Gemeinde keine anfallen.

Demnach beantragt der Gemeindevorstand, für die Ausübung des Rückkaufsrechts einen Kredit von CHF 1'810'000 (gerundet) zu Lasten des Finanzvermögens freizugeben.

### **3. Kompetenzeräumung an Gemeindevorstand zur Abgabe von Bauland von Parzelle 2626**

Nach einer erfolgreichen Ausübung des Rückkaufsrechts würde die Parzelle 2626 wieder im Eigentum der Politischen Gemeinde Schiers stehen.

In welcher Form das Bauland in Zukunft abgegeben werden soll (bevorzugt Baurecht vor Verkauf), ist noch offen. Die Finanzkompetenz des Gemeindevorstandes bei der Veräusserung von Grundeigentum ist gemäss Art. 48 Abs. 4 der Gemeindeverfassung jedenfalls auf CHF 50'000.00 begrenzt. Dies bedeutet, dass für die Abgabe von Bauland (gesamthaft oder auch Teilflächen) der Parzelle 2626 stets die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich wäre, was sich in Anbetracht der schnelllebigen Verhältnisse als unpraktikabel oder gar kontraproduktiv auswirken könnte.

Aus diesem Grunde soll dem Gemeindevorstand im Hinblick auf die Abgabe von Bauland der Parzelle 2626 die nötige Flexibilität eingeräumt werden. Der Gemeindevorstand beantragt, dass ihm die **Kompetenz erteilt wird, Bauland von der Parzelle 2626 im Benehmen mit der GPK abzugeben**. Auf diese Weise sollen bestehende Interessenten schnell bedient werden können. Er könnte – in Absprache mit der GPK – situativ entscheiden, an wen und zu welchen Bedingungen er das Bauland (oder auch Teilflächen davon) abgeben möchte. Er könnte mit Interessenten und Investoren Reservationsvereinbarungen abschliessen und würde das Land erst dann definitiv abgeben, wenn ernsthaft realisierbare Projekte vorliegen. Der Gemeindevorstand wäre so namentlich in der Lage, relativ rasch auf die bereits bestehenden Interessenten zurückzugreifen.

Solche Abgaben würden auf einer Preisbasis von CHF mindestens 145.00/m<sup>2</sup> im Erschliessungsstand per 14.08.2020 erfolgen.

### **4. Vorberatung / Abstimmungsempfehlung Gemeindeversammlung vom 14. August 2020**

An der Gemeindeversammlung vom 14. August 2020 ist das Geschäft unter Traktandum 4 gemäss der Verfassung vorberaten worden.

Dabei wurde ein Gegenvorschlag als Antrag eingebracht. Dieser lautete dahingehend, **dass das Rückkaufsrecht um drei Jahre zu verlängern sei (die restlichen Vertragsbestimmungen bleiben unverändert)**. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass im heutigen Umfeld eine Überbauung durch die IG Vorderprättigau schwierig sei und diese deshalb mehr Zeit benötige.

Auf Vorschlag des Gemeindepräsidenten wurde der Gegenvorschlag entgegengenommen und dem Vorschlag des Gemeindevorstandes auf Ausübung des Rückkaufrechts gegenübergestellt. Gleichzeitig wurde in Aussicht gestellt, die beiden Anträge zuhanden der Urnenabstimmung zu unterbreiten. Die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung sollen somit die Gelegenheit haben sowohl über den Antrag des Gemeindevorstandes als auch über den Gegenvorschlag abzustimmen. Gegen dieses Vorgehen wurde weder vor noch nach der Abstimmung opponiert.

Die Ergebnisse der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 14. August 2020 zu den beiden Anträgen zuhanden der Urnenabstimmung lautete wie folgt:

- Der Antrag des Gemeindevorstandes, das Rückkaufsrecht auszuüben, wurde mit 38 JA zu 49 NEIN Stimmen abgelehnt.
- Der Gegenvorschlag, das Rückkaufsrecht um drei Jahre zu verlängern wurde mit 68 JA zu 11 Nein Stimmen angenommen.

Der Gemeindevorstand hält an seinem ursprünglichen Antrag fest, womit zuhanden der Urnenabstimmung – wie an der Gemeindeversammlung vom 14. August 2020 beschlossen – sowohl der Antrag des Gemeindevorstandes als auch der Gegenvorschlag unterbreitet werden. Damit kommt das Verfahren bei Doppelabstimmungen zur Anwendung; mangels eigener Regelungen im kommunalen Recht wird analog das Verfahren gemäss Art. 72 des kantonalen Gesetzes über die politischen Rechte im Kanton Graubünden (GPR) angewendet. Demnach sind den Stimmberechtigten auf demselben Stimmzettel (sinngemäss) folgende Fragen vorzulegen:

1. Wollen Sie den Antrag des Gemeindevorstandes annehmen?
2. Wollen Sie den Gegenvorschlag annehmen?
3. Falls sowohl der Antrag des Gemeindevorstandes als auch der Gegenvorschlag angenommen werden: Soll der Antrag des Gemeindevorstandes oder der Gegenvorschlag in Kraft treten?

Das absolute Mehr wird dabei für jede Frage getrennt ermittelt. Unbeantwortete Fragen fallen ausser Betracht. Werden sowohl der Antrag des Gemeindevorstandes als auch der Gegenvorschlag angenommen, entscheidet das Ergebnis der dritten Frage. In Kraft tritt diejenige Vorlage, die bei dieser Frage mehr Stimmen erreicht. Erzielen der Antrag des Vorstandes und der Gegenvorschlag dabei gleich viele Stimmen, gilt jene Vorlage als vorgezogen, die:

- a. die grössere Stimmendifferenz bei der Hauptfrage aufweist;
- b. weniger Nein Stimmen bei der Hauptfrage aufweist, wenn die Stimmendifferenz gleich ist.

Sind die Stimmendifferenz wie auch die Zahl der Nein Stimmen gleich, entscheidet das Los.

## 5. Übersicht Konsequenzen möglicher Abstimmungsausgang

	<b>Antrag Vorstand Ausübung Rückkauf- recht</b>	<b>Gegenantrag Verlängerung 3 Jahre</b>	<b>Konsequenzen für Gemeinde</b>
1	JA Stimmenmehrheit	Nein Stimmenmehrheit	Rückkaufsrecht wird ausgeübt, Land geht an Gemeinde über.
2	Nein Stimmenmehrheit	JA Stimmenmehrheit	Rückkaufsrecht wird um 3 Jahre verlängert; die übrigen Vertragsbestimmungen bleiben unverändert.
3	Nein Stimmenmehrheit	Nein Stimmenmehrheit	Rückkaufsrecht und Verlängerung wird hinfällig.
4	JA Stimmenmehrheit	JA Stimmenmehrheit	Stichentscheid wird massgebend.

Der Gemeindevorstand bedankt sich bei den Teilnehmern der Gemeindeversammlung und hofft auf Ihre Teilnahme an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020.

Der Gemeindevorstand

Anhang

