

**Anfrage Perl betreffend frei werdende Liegenschaften dank „sinergia“**

In der Oktobersession 2017 beantwortete die Regierung die Anfrage Widmer-Spreiter bezüglich Sennhof dahingehend, dass das Sennhofareal im Rahmen eines Investorenwettbewerbs im Baurecht abgegeben wird. Regierungsrat Cavigelli gab in der Debatte Folgendes zu Protokoll: „Wir haben hier ganz klare Vorstellungen im Departement, dass wir Liegenschaften, die wir als hochwertig anschauen grundsätzlich nicht verkaufen wollen.“ In Bezug auf die dank „sinergia“ frei werdenden Liegenschaften in der Stadt Chur wirft das spannende Fragen auf.

1. Plant die Regierung auch für die dank „sinergia“ frei werdenden Liegenschaften in kantonalem Besitz Abgaben im Baurecht?
2. Wenn ja, für welche Liegenschaften?
3. Führt der Kanton analog zum Sennhofareal Investorenwettbewerbe nach städtebaulichen Kriterien für solche Liegenschaften durch?
4. Wie koordiniert der Kanton sein Vorgehen mit der Stadt Chur?

Chur, 6. Dezember 2017

**Perl**, Widmer-Spreiter, Kunz (Chur), Bondolfi, Bucher-Brini, Caluori, Casty, Caviezel (Chur), Claus, Deplazes, Kappeler, Kollegger, Locher Benguerel, Marti, Nay, Pult, Schneider, Stiffler (Chur), Tenchio



Sitzung vom

20. Februar 2018

Mitgeteilt den

22. Februar 2018

Protokoll Nr.

102

### **Anfrage Perl**

betreffend frei werdende Liegenschaften dank "sinergia"

### **Antwort der Regierung**

Immobilien haben für den Kanton eine hohe Bedeutung. Sie dienen der Verwaltung zur Erfüllung der staatlichen Aufgaben (Verwaltungsvermögen) oder bilden eine Finanzanlage (Finanzvermögen). Die Immobilien im Finanzvermögen sichern risikoarm langfristige Erträge und dienen bei Bedarf für strategische Tauschgeschäfte. Bei fehlendem Interesse für den Kanton können sie relativ rasch abgestossen und am Markt platziert werden. Entsprechend vergrössern die Liegenschaften des Finanzvermögens den Handlungsspielraum des Kantons im Bereich des Immobilienmanagements erheblich.

Bei jedem Zugang oder Übertrag ins Finanzvermögen wird vom kantonalen Hochbauamt die Frage nach dem mittel- bis langfristigen Wert der betreffenden Immobilie geklärt. Mittels eines standardisierten Evaluationsprozesses wird jeweils eine Gesamtwürdigung des Grundstücks unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien und Interessen aus Sicht des Kantons vorgenommen (u.a. Bedarf, Potential, Lage, Ertragskraft, politische Bedeutung). Das Ergebnis dieses Evaluationsverfahrens dient der Regierung als wichtige Entscheidungsgrundlage für die Veräusserung oder auch den Abbruch der geprüften Liegenschaft.

*Zu Frage 1:* Es ist vorgesehen, die infolge des Bezugs des Verwaltungsgebäudes "sinergia" frei werdenden Liegenschaften an interessierte Investoren im Baurecht, eventuell teils zu Eigentum, abzugeben. Sie stehen an guter Lage und verfügen über Entwicklungspotential.

*Zu Frage 2:* Die Belegungsplanung in Chur ist noch nicht abgeschlossen. Nach heutigem Stand werden die Liegenschaften an der Loëstrasse und das Chemiegebäude im Hofgraben sowie die Villa Brügger am Stadtgartenweg im Baurecht, eventuell teils zu Eigentum, abgegeben. Mit der Abgabe dieser vom Kanton aufgrund des Neubaus "sinergia" nicht mehr benötigten Liegenschaften lässt sich der Gebäudebestand der Kantonsverwaltung spürbar reduzieren und jährlich wiederkehrende Unterhalts- und Betriebskosten einsparen.

*Zu Frage 3:* Für die Bauten an der Loëstrasse wird auf der Basis einer Machbarkeitsstudie ein Investorenwettbewerb, vergleichbar mit demjenigen über das Sennhofareal, durchgeführt. In diesem sensiblen Wohngebiet ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens von hoher Bedeutung. Die Übertragung dieser Grundstücke soll im Baurecht erfolgen. Erklärtes Ziel ist der Zuschlag an ein städtebaulich und architektonisch nachhaltiges Projekt zu einem marktkonformen Baurechtszins.

Das Chemiegebäude und die Villa Brügger stehen unter Schutz und sind in ihrer Substanz zu erhalten. Umbauten und Instandsetzungen sind in enger Absprache mit den Stadtbehörden und der Denkmalpflege möglich. Der sorgfältige Umgang mit dem Bestand ist Voraussetzung. Die Qualitätssicherung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

*Zu Frage 4:* Der Stadtpräsident wurde durch den Regierungspräsidenten über die freierwerdenden Liegenschaften des Kantons orientiert. Die Studie Loëstrasse wurde unter Mitwirkung der städtischen Hochbaudienste erstellt und dem Stadtpräsidenten sowie dem Vorsteher des Departements Bau Planung Umwelt vorgestellt und mit ihnen diskutiert. Es ist vorgesehen, dass die Stadt eine Vertretung in das Preisgericht des Investorenwettbewerbs delegiert.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

**Dumonda Perl concernent las immobiglias che vegnan libras grazia a "sinergia"**

En la sessiun d'october 2017 ha la regenza respundi la dumonda Widmer-Spreiter concernet il Sennhof en quel senn, che l'areal dal Sennhof vegn consegnà en il dretg da construcziun, e quai en il rom d'ina concorrenza d'investiders. En la debatta ha il cusseglier guvernativ Cavigelli mess il suandant a protocol: "En chausa avain nus fitg cleras ideas en il departament. Da princip na vulain nus betg vender immobiglias che nus considerain sco immobiglias d'auta valur." Areguard las immobiglias en la citad da Cuira che vegnan libras grazia a "sinergia" chaschuna quai dumondas captivantas.

1. Planisescha la regenza da consegnar en il dretg da construcziun er las immobiglias che vegnan libras grazia a "sinergia" e ch'èn en possess dal chantun?
2. Sche gea, tge immobiglias èn quai?
3. Fa il chantun – analogamain a l'areal dal Sennhof – concorrenzas d'investiders tenor criteris urbanistics per talas immobiglias?
4. Co coordinescha il chantun ses proceder cun la citad da Cuira?

Cuira, ils 6 da december 2017

**Perl**, Widmer-Spreiter, Kunz (Cuira), Bondolfi, Bucher-Brini, Caluori, Casty, Caviezel (Cuira), Claus, Deplazes, Kappeler, Kollegger, Locher Benguerel, Marti, Nay, Pult, Schneider, Stiffler (Cuira), Tenchio



Sesida dals

Communitgà ils

Protocol nr.

20 da favrer 2018

22 da favrer 2018

102

### **Dumonda Perl**

concernent las immobiglias che vegnan libras grazia a "sinergia"

### **Resposta da la regenza**

Immobiglias han ina gronda impurtanza per il chantun. Ellas servan a l'administraziun e gidan ad ademplir las incumbensas statalas (facultad administrativa) ubain furman ina investiziun finanziaria (facultad finanziaria). Las immobiglias en la facultad finanziaria garanteschon retgavs a lunga vista senza grondas ristgas e servan – en cas da basegn – per far barats strategics. Sch'i manca l'interess per il chantun, pon ins sa deliberar relativamain svelt dad ellas e las plazzar sin il martgà. Correspudentamain extendan las immobiglias da la facultad finanziaria considerablamain la libertad d'agir dal chantun en il sector dal manaschament d'immobiglias.

Sche las immobiglias vegnan appurtadas u transferidas en la facultad finanziaria, sclerescha l'uffizi da construcziun auta la dumonda davart la valur a media fin a lunga vista da l'immobiglia respectiva. Cun agid d'in process d'evaluaziun standardisà vegn fatga mintgamai in'appreziaziun generala dal bain immobigliar, resguardond differents criteris ed interess ord vista dal chantun (tranter auter basegn, potenzial, situaziun, productivitat, impurtanza politica). Il resultat da questa procedura d'evaluaziun serva a la regenza sco basa da decisiun impurtanta per vender u per disfar l'immobiglia examinada.

*Tar la dumonda 1:* Igl è previs da consegnar ad investiders interessads en il dretg da construcziun, eventualmain per part a proprietad, las immobiglias che vegnan libras suenter la midada en l'edifizi administrativ "sinergia". Questas immobiglias èn bain situadas ed han potenzial da svilup.

*Tar la dumonda 2:* La planisaziun da lur occupaziun a Cuir n'è anc betg terminada. Tenor il stadi actual vegnan las immobiglias a la Loëstrasse e l'edifizi da chemia al Hofgraben sco er la villa Brügger al Stadtgartenweg consegnadas en il dretg da construcziun, eventualmain per part a proprietad. Cun consegnar questas immobiglias che na vegnan betg pli duvradas dal chantun pervia da la construcziun dal nov edifizi "sinergia", sa lascha reducir sensiblamain il dumber d'edifizis da l'administraziun chantunala ed ils custs periodics annuals da mantegniment e da gestiun pon vegnir spargnads.

*Tar la dumonda 3:* Per ils edifizis a la Loëstrasse vegn realisada – sin la basa d'in studi da realisabladad – ina concorrenza d'investiders cumparegliabla cun quella per l'areal dal Sennhof. En questa zona d'abitar sensibla èsi da gronda impurtanza da realisar ina procedura che garantescha la qualitat. La consegna da quests bains immobigliars duai vegnir fatga en il dretg da construcziun. La clera finamira è l'agiudicaziun ad in project urbanisticamain ed architectonicamain persistent per in tschains dal dretg da construcziun confurm al martgà.

L'edifizi da chemia e la Villa Brügger èn sut protecziun e ston vegnir mantegnids en lur substanza. Midadas da construcziun e reparaturas èn pussaivlas en stretga englegientscha cun las autoritads da la citad e cun la tgira da monuments. Premess vegni ch'i vegnia tractà cun quità cun quest effectiv. La garanzia da la qualitat ha lieu en il rom da la procedura per la permissiun da construcziun.

*Tar la dumonda 4:* Il president da la citad è vegnì orientà dal president da la regenza davart las immobiglias dal chantun che vegnan libras. Il studi Loëstrasse è vegnì fatg ensemen cun ils servetschs da construcziun auta da la citad, suttamess al president da la citad sco er al schef dal departament da construcziun, planisaziun ed ambient e discutà cun els. Igl è previs che la citad delegheschia ina represchentanza en la giuria da la concorrenza d'investiders.



En num da la regenza

Il president:

Dr. Mario Cavigelli

Il chancelier:

Daniel Spadin

**Interpellanza Perl concernente immobili che si libereranno grazie a "sinergia"**

Nella sessione di ottobre 2017 il Governo ha risposto all'interpellanza Widmer-Spreiter concernente il Sennhof dicendo che l'area del Sennhof verrà ceduta in diritto di superficie nel quadro di un concorso per investitori. Durante la discussione, il Consigliere di Stato Cavigelli ha dichiarato a verbale: "A questo proposito all'interno del Dipartimento abbiamo idee chiare circa il fatto che in linea di principio non vogliamo vendere gli immobili che riteniamo siano di grande valore." In riferimento agli immobili nella città di Coira che si libereranno grazie a "sinergia", ciò solleva domande interessanti.

1. Il Governo pianifica cessioni in diritto di superficie anche per gli immobili di proprietà cantonale che si libereranno grazie a "sinergia"?
2. Se sì, per quali immobili?
3. Il Cantone svolgerà concorsi per investitori analoghi a quelli svolti per l'area del Sennhof e secondo criteri di edificazione urbana validi per immobili di questo tipo?
4. Come coordina il Cantone le sue procedure con la città di Coira?

Coira, 6 dicembre 2017

**Perl**, Widmer-Spreiter, Kunz (Coira), Bondolfi, Bucher-Brini, Caluori, Casty, Caviezel (Coira), Claus, Deplazes, Kappeler, Kollegger, Locher Benguerel, Marti, Nay, Pult, Schneider, Stiffler (Coira), Tenchio



Seduta del

20 febbraio 2018

Comunicata il

22 febbraio 2018

Protocollo n.

102

### **Interpellanza Perl**

concernente immobili che si libereranno grazie a "sinergia"

### **Risposta del Governo**

Gli immobili sono di grande importanza per il Cantone. Essi servono all'Amministrazione per adempiere i compiti statali (beni amministrativi) o costituiscono un investimento finanziario (beni patrimoniali). Gli immobili nei beni patrimoniali garantiscono, con pochi rischi, entrate a lungo termine e servono all'occorrenza per operazioni di scambio strategiche. Quando l'interesse da parte del Cantone viene meno, è relativamente facile liberarsene e collocarli sul mercato. Di conseguenza gli immobili dei beni patrimoniali accrescono in modo considerevole il margine di manovra del Cantone nel settore della gestione immobiliare.

In occasione di ogni aumento dei beni patrimoniali o di ogni trasferimento nei beni patrimoniali, l'Ufficio edile cantonale chiarisce la questione relativa al valore a medio e lungo termine dell'immobile in questione. Mediante un processo di valutazione standardizzato si procede ogni volta a una valutazione complessiva del fondo, tenendo conto di diversi criteri e interessi dal punto di vista del Cantone (tra l'altro necessità, potenziale, posizione, capacità di rendimento, rilevanza politica). Il risultato di tale processo di valutazione serve al Governo quale importante base per decidere se alienare o eventualmente demolire l'immobile oggetto dell'esame.

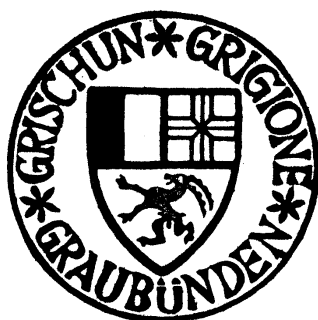
*In merito alla domanda 1:* è previsto che gli immobili che si libereranno a seguito del trasferimento nello stabile amministrativo "sinergia" saranno ceduti in diritto di superficie, eventualmente in parte in proprietà, a investitori interessati. Si trovano tutti in buona posizione e dispongono di potenziale di sviluppo.

*In merito alla domanda 2:* la pianificazione dell'occupazione a Coira non è ancora conclusa. Allo stato attuale, gli immobili in Loëstrasse e il Chemiegebäude nel Hofgraben nonché la Villa Brügger in Stadtgartenweg saranno ceduti in diritto di superficie, eventualmente in parte in proprietà. Con la cessione di questi immobili di cui il Cantone non ha più bisogno a seguito della costruzione del nuovo edificio "sinergia" è possibile ridurre sensibilmente l'effettivo di immobili dell'Amministrazione cantonale e risparmiare spese di manutenzione e d'esercizio ricorrenti annualmente.

*In merito alla domanda 3:* per quanto riguarda gli edifici in Loëstrasse, sulla base di uno studio di fattibilità sarà svolto un concorso per investitori paragonabile a quello svolto per l'area del Sennhof. In questa zona residenziale sensibile è molto importante che venga eseguita una procedura a garanzia della qualità. La cessione di questi fondi dovrà avvenire in diritto di superficie. L'obiettivo dichiarato è rappresentato dall'aggiudicazione a un progetto sostenibile sotto il profilo urbanistico e architettonico a fronte del versamento di un canone di diritto di superficie conforme alle condizioni di mercato.

Il Chemiegebäude e la Villa Brügger sono immobili protetti e la loro sostanza deve essere conservata. Trasformazioni e sistemazioni sono possibili in stretto accordo con le autorità cittadine e con il Servizio monumenti. La condizione è rappresentata dall'accurata gestione della sostanza edilizia. La qualità viene garantita nel quadro della procedura per il rilascio della licenza edilizia.

*In merito alla domanda 4:* il presidente del Governo ha informato il sindaco in merito agli immobili che si libereranno. Lo studio relativo alla Loëstrasse è stato allestito con la collaborazione del servizio edile della città e sottoposto al sindaco nonché al responsabile del dicastero costruzioni, pianificazione e ambiente, con i quali è stato discusso. È previsto che la città deleghi un rappresentante in seno alla giuria del concorso per investitori.



In nome del Governo

Il Presidente:

Dr. Mario Cavigelli

Il Cancelliere:

Daniel Spadin