

Ritter Schumacher AG, Ottostrasse 4, CH – 7000 Chur

Gemeinde Zizers

Bauamt

Rathaus

7205 Zizers

Chur, 4. September 2023

12220 | Überbauung Plätzli II, 7205 Zizers

Ausnützungstransfer

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident

Im Bezirksamtsblatt der Gemeinde Zizers, datiert am 1.9.2023, ist die Traktandenliste für die kommende Gemeindeversammlung publiziert. Die Akten können ab 19.9.2023 im Rathaus begutachtet werden.

Im Namen der Baugesellschaft Plätzli II als Projektentwicklerin und späteren Eigentümerin der Parzelle Nr. 455 sowie der derzeitigen Eigentümerin der Parzelle Nr. 455, Frau Ursula Hitz, bitten wir Sie, nachfolgenden Sachverhalt den Auflageakten für die Gemeindeversammlung beizulegen. Sie dienen einer transparenten Orientierung der Stimmberechtigten.

Traktandum 8 beschreibt den am 28.12.2022 vom Gemeindevorstand beschlossenen Nutzungs-transfer ab der gemeindeeigenen Hangparzellen Nr. 456 und 717 zu gunsten der Parzelle Nr. 455. Die gemeindeeigenen Parzellen Nr. 456 und 717 sind wegen der sehr steilen Hanglage und der schmalen Parzellenformen kaum sinnvoll überbaubar. Nebenbauten wie Parkplätze, Trafos, Moloks sind unter deutlich erhöhtem Bauaufwand zwar realisierbar, benötigen jedoch keine Ausnützung. Deshalb hat die Baugesellschaft Plätzli II anfangs 2022 dem Gemeindevorstand den Vorschlag unterbreitet, die Ausnützung der beiden Parzellen Nr. 456 und 717 auf die Parzelle Nr. 455 zu übertragen. Auf diese Weise kann die Gemeinde die nicht konsumierte Ausnützung auf ihren Parzellen nutzen und versilbern. Die spezielle Hanglage und die faktische Nicht-Überbaubarkeit der gemeindeeigenen Parzellen berücksichtigend, wurde ein fairer Landpreis ausgehandelt. Die Baugesellschaft Plätzli II ist bereit, diesen Preis zu bezahlen.

Sollte die Gemeindeversammlung beschliessen, diesen Preis erhöhen zu wollen, oder den Gemeindevorstand mit Nachverhandlungen beauftragen, wird die Baugesellschaft Plätzli II ihr Angebot zum Kauf der Ausnützung zurückziehen und das bei der Baubehörde pendente Baugesuch entsprechend abändern.

Grundsätzlich geht die Baugesellschaft Plätzli II von einem soliden Treu und Glauben-Ansatz aus und wird nicht auf neue Verhandlungen eintreten. Die Baugesellschaft Plätzli II wird den ausgehandelten Preis in der Höhe von Fr. 133'466.50 im Zuge der rechtskräftigen Übertragung der Ausnützung bezahlen.

Wie eingangs erwähnt, bitten wir Sie, diesen Sachverhalt der Gemeindeversammlung transparent darzulegen.

Freundliche Grüsse



Michael Schumacher

Beilage:

- Gesuch um Transfer baulicher Ausnützung
- Ausschnitt Zonenplan



gemeinde zizers

EINGEGANGEN 30. Dez. 2022

Gemeindevorstand

Kontakt: Fabio Brot
Telefon: +41 81 300 09 19
E-Mail: fabio.brot@zizers.ch
Homepage: www.zizers.ch
Adresse: Postfach, 7205 Zizers

Ritter Schumacher AG
Michael Schumacher
Ottostrasse 4
7000 Chur

7205 Zizers, 28. Dezember 2022

Gesuch um Transfer baulicher Ausnützung

Sehr geehrter Herr Schumacher

Der Gemeindevorstand hat sich an seiner Sitzung vom 27. Dezember 2022 mit Ihrem Gesuch um Transfer der baulichen Ausnützung der Parzellen 456 und 717 befasst.

Es wurde beschlossen, dem Ausnützungstransport unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung zuzustimmen.

Für den Ausnützungstransport wird 2/3 des Landpreises verrechnet. Aufgrund der Form und Hanglage der Parzellen wurde ein Landpreis von CHF 550.00 pro m² festgelegt. Bei einer Fläche von 364 m² ergibt es einen Landpreis von CHF 200'200.00. Somit wird für die Nutzungsübertragung CHF 133'466.50 verrechnet.

Wir bitten Sie uns schriftlich mitzuteilen, ob sie mit diesem Preis einverstanden sind.

Freundliche Grüsse

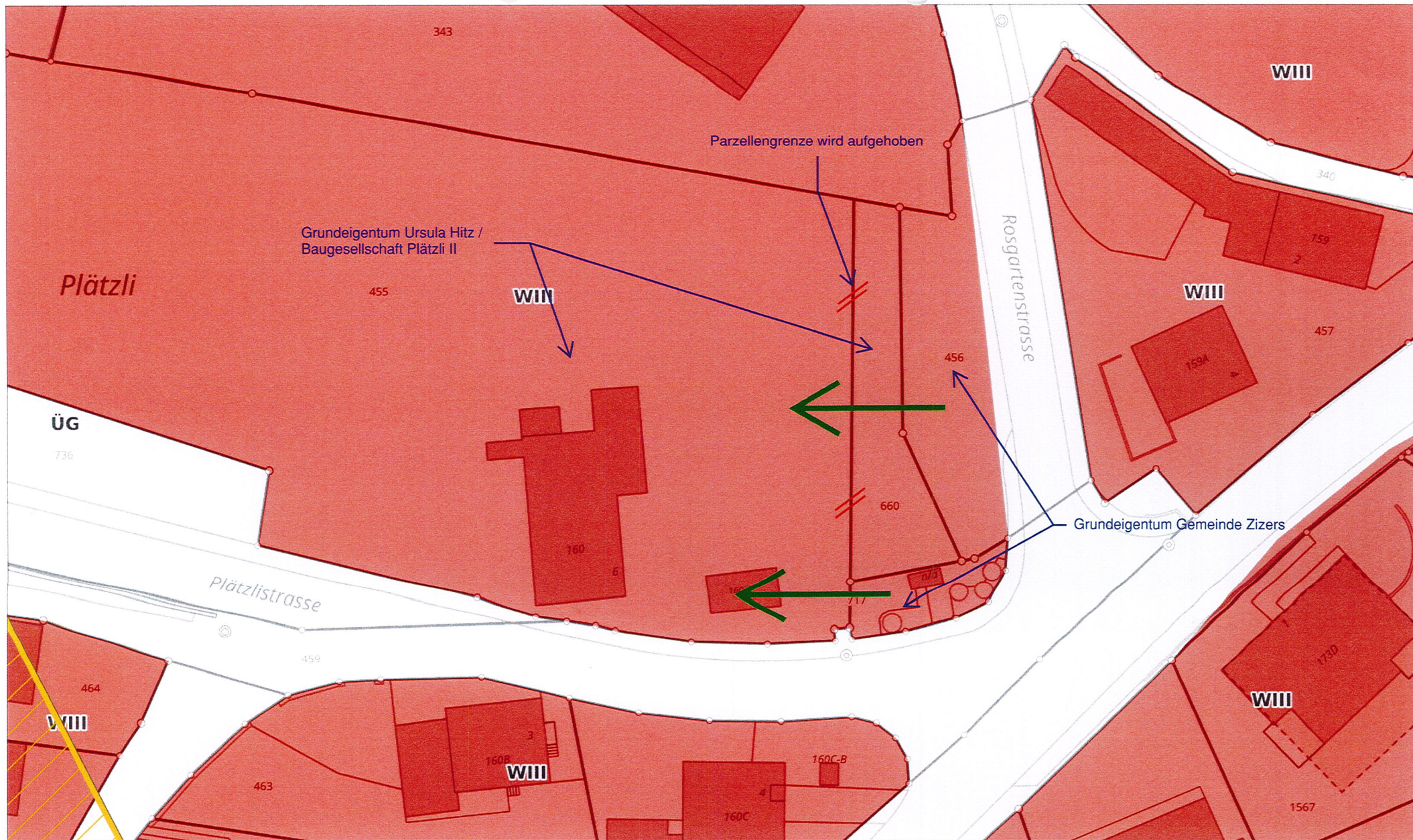
Gemeindevorstand Zizers

Der Gemeindepräsident:

Peter Lang

Der Gemeindeschreiber:

Fabio Brot



Legende:  = Ausnützungstransfer

 = Parzellengrenze aufgehoben

Massstab 1:500

Druckdatum: 04.09.2023



Das Urheberrecht an diesem Plan und den dargestellten Daten gehört der GeoGR und den Dateneigentümern. Die Darstellung basiert auf den der GeoGR gelieferten Daten. Die Daten haben keine rechtliche Gültigkeit. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Dienststellen des Dateneigentümers. Angaben zum Dateneigentümer und zum Nachführungsstand sind unter www.geo.gr.ch nachzulesen.