

Gemeinderatssitzung vom 12. April 2021

Botschaft

Traktandum Nr. 4

Erwerb ehemaliges Munitionsmagazin Munt Furau

Sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht zu obengenanntem Geschäft.

1. Einleitung

Die Schweizerische Eidgenossenschaft verkauft über die Armasuisse Immobilien das ehemalige Munitionsmagazin auf der Parzelle 4027 in Munt Furau am Güterweg hinauf zur Tegia da Vaut / Plong Vaschnaus. Die als Gewerbeobjekt angebotene Liegenschaft umfasst eine Gebäudenutzfläche von 235 m² über zwei Geschosse, mit einer Kubatur von 1'100 m³.

Das Munitionsmagazin wurde Ende 2020 zum Verkauf öffentlich ausgeschrieben, dies nachdem sowohl die Bürgergemeinde als auch die Politische Gemeinde seitens Armasuisse bereits im Jahre 2017 kontaktiert und gebeten wurden, entsprechende Ein- oder Umzonungen in die Wege zu leiten. Die Gemeinde hat damals, im Einvernehmen mit der Bürgergemeinde, unverzüglich ein Kaufinteresse angemeldet und auch darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Raumplanung eine öffentliche Ausschreibung in der Landwirtschaftszone problematisch sein könnte. Ein Kaufpreis wurde damals nicht genannt.

2. Gebäude / Erschliessung

Das bald 60-jährige Gebäude befindet sich in einem baulich guten Zustand. Das Gebäude besteht aus einem Sichtmauerwerk (Kalksandstein) und Betonböden. Das Areal im Umfang von 841 m² ist eingezäunt und zusätzlich gesichert (Stacheldrahtzaun).

Das Lagergebäude ist weder am Stromnetz angeschlossen noch verfügt es über Wasser- bzw. Abwasseranschlüsse. Bei Bedarf könnte jedoch eine Stromzufuhr kostengünstig realisiert werden, ein Anschlusspunkt wäre in der Nähe (rund 30 m entfernt). Ein Netzanschluss für eine einfache Raumbelichtung wäre sinnvoll. Der rostige hohe Stacheldrahtzaun ist zu entfernen und ist für die Lagerzwecke der Gemeinde auch nicht mehr nötig. Stacheldrahtzäune sind auf dem Gemeindegebiet grundsätzlich verboten (Art. 69 Abs. 2 Baugesetz).



Abbildung 1: Ostansicht altes Munitionsdepot mit Stacheldrahtumzäunung auf der Parzellengrenze



Abbildung 2: Raumböxe (total 4 Stück) im Erdgeschoss



Abbildung 3: Kellerräume im Unterschoss

3. Nutzungsordnung

Das alte Armeelagergebäude liegt ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Sämtliche baulichen Veränderungen, auch in der Nutzung (Nutzungsänderung) im Gebäude oder auf dem Grundstück unterstehen der Baubewilligungspflicht. Es darf keine Umnutzung in Form einer Gewerbe-, Büro- oder auch Vereinsnutzung bewilligt werden. Auch das Lagern oder Abstellen von Fahrzeugen/Wohnwagen/Container/Mulden/Baumaterial im Aussenbereich ist nur im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung bewilligungsfähig. Die Liegenschaft ist somit nur auf das Lagern im Gebäude ausgelegt.

Während der öffentlichen Ausschreibung sind beim Bauamt zahlreiche Anfragen von Kaufinteressenten bezüglich Nutzungsmöglichkeiten eingegangen. Der Erwerb durch eine Privatperson sollte aus Sicht der Gemeinde unbedingt vermieden werden, denn dieser würde im Betrieb höchstwahrscheinlich zukünftig zu Konflikten führen, bei welchen die Gemeinde einschreiten müsste.

4. Nutzung durch die Forst- und Werkgruppe

Die Gemeinde hat einen hohen Bedarf an Lagerkapazitäten, welche durch das ehemalige Munitionsdepot gedeckt werden könnten. Dank der Rampe wäre auch die Zulieferung (Ein- und Auslad) sehr einfach auszuführen.

Vor allem für den Forst- und Werkbetrieb besteht bereits heute ein Mangel an gedeckten oder trockenen Lagerräumen. Im vorwiegend offen überdachten Werkhof Plong Muling werden vorwiegend Maschinen, Werkzeuge, Holz und Bauwerkstoffe gelagert.

Aus Platzmangel müssen Objekte, welche im Verlaufe des Jahres selten verwendet werden, zum Beispiel die Weihnachtsbeleuchtung, die Marktstände oder die Festbestuhlung, zurzeit an ungeeigneten Standorten gelagert werden (Recyclinghalle, Bürgerschopf Plong Muling, beim Jugendtreff).

Für die Entlastung der bestehenden Lagerstandorte und den Erhalt der Qualität der Lagerobjekte, auch aus feuerpolizeilichen Gründen, wäre das ehemalige Munitionsdepot ideal.

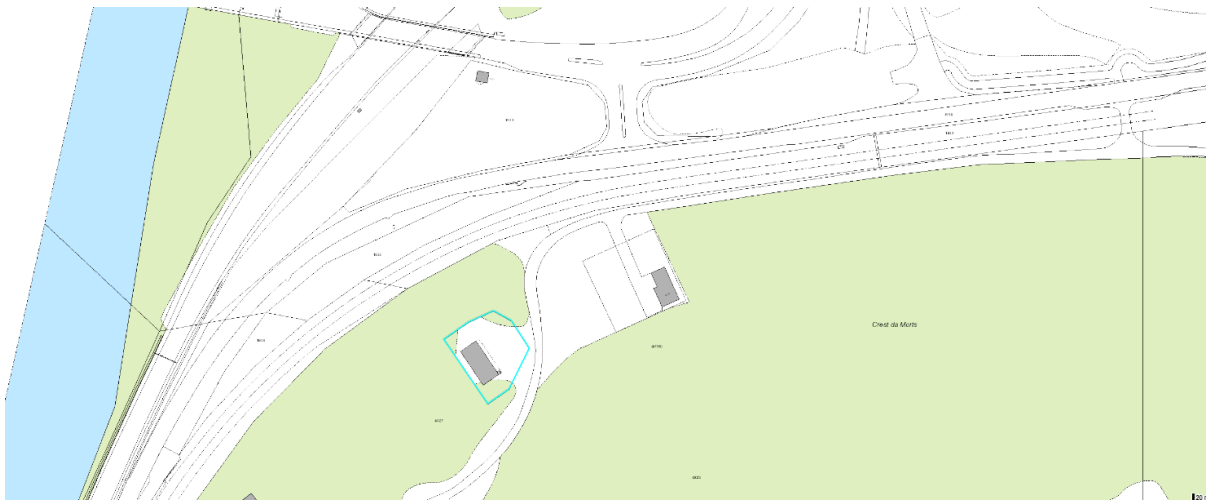


Abbildung 4: Lage der Parzelle 4027

5. Verkaufspreis

Die Gemeinde hat innerhalb der öffentlichen Ausschreibung der Armasuisse Immobilien ein Kaufangebot über Fr. 50'000 abgegeben. Damit die Gemeinde später von einem Vorkaufsrecht Gebrauch machen kann, musste bereits in der ersten Bieterunde ein Angebot eingereicht werden. Der aktuelle konservativ eingeschätzte Verkehrswert gemäss Verkaufsdossier beträgt Fr. 110'000.

Mit Bekanntgabe vom 15. Februar 2021 teilt die Armasuisse Immobilien der Gemeinde mit, dass mehrere Angebote eingegangen seien und das Höchstangebot bei Fr. 175'000 liege. Gleichzeitig erfolgte die Anfrage, ob die Gemeinde das Lagergebäude aufgrund des Vorkaufsrechts zu diesem Höchstpreis erwerben will.

Gemäss den Verkaufsgrundsätzen des VBS erhalten Kantone und Gemeinden, welche ein Angebot eingereicht haben, die Möglichkeit, die Immobilie zum höchsten von einem privaten Interessenten gebotenen Preis zu erwerben (faktisches Vorkaufsrecht).

Der Gemeindevorstand hat fristgerecht das vorbehältliche Kaufangebot über Fr. 175'000 eingereicht.

6. Verfahren

Erwerb und Veräusserung von Grundeigentum liegt gemäss Art. 29 lit. m in der Kompetenz des Gemeinderates.

7. Anträge

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, aufgrund obiger Ausführungen folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Vom Vorkaufsrecht sei Gebrauch zu machen und für den Erwerb des ehemaligen Munitionsmagazins Munt Furau von der Armasuisse Immobilien sei ein Nachtragskredit in der Höhe von Fr. 175'000 zu Lasten Kto. 0290.5040.04, Munitionsmagazin Munt Furau, zu sprechen.
3. Für den Netzanschluss, Zaunentfernung und kleinere Instandsetzungsarbeiten sei ein Nachtragskredit in der Höhe von Fr. 22'000 zu Lasten Kto. 0290.5040.04, Munitionsmagazin Munt Furau, bereitzustellen.

Dieses Geschäft unterliegt gemäss Art. 26 lit. c der Gemeindeverfassung dem fakultativen Referendum.

Gemeindevorstand Domat/Ems

Der Präsident

Erich Kohler

Stv. Gemeindevorstand

Ernst Schild

Domat/Ems, 22. März 2021 EK/AT/ES