



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

107214 / 422.10

Stationierungskonzept Armee, Kasernenareal Chur Kauf-/Tauschgeschäft mit dem Bund

Antrag

1. Dem Hauptvertrag für den Abschluss von Kaufverträgen (Entwurf vom 22. April 2021) im Umfang von Fr. 36 Mio. (Brutto) wird zugestimmt.
2. Die mit dem Verkauf zusammenhängenden Nebenkosten (Räumung, Versicherung, Notariat, Strom, Übergangsarbeiten) fallen in die Kompetenz des Stadtrates und sind nicht im Kaufpreis inkludiert.
3. Der Entscheid über den Abschluss des Hauptvertrags (Ziff. 1) untersteht gestützt auf Art. 11 lit. e Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Zusammenfassung

Statt einer umfassenden Sanierung der Kaserne sollen alle militärischen Infrastrukturen auf den Rossboden verlegt werden. Stadt Chur und Kanton kaufen das Kasernenareal vom Bund zurück, dort sollen verdichtetes Wohnen, Arbeitsplatznutzungen und öffentliche Nutzungen entstehen.

Der Stadt Chur eröffnen sich einzigartige Chancen und Handlungsfreiräume bei der Entwicklung des frei werdenden Kasernenareals; sei dies für die städtebauliche Entwicklung der zentral gelegenen Grundstücke oder auch für die Schulraumplanung in der Innenstadt. Die Gesamtinvestitionen von rund Fr. 31 Mio. (cash out) sind - angesichts der hohen strategischen Bedeutung des Geschäfts für die Stadt Chur - wirtschaftlich wie politisch vertretbar und der Gegenwert mit dem Erhalt von grossen Teilen überbaubarer Flächen auf dem Kasernenareal ist vorhanden.





Bericht

1. Ausgangslage

Bund, Kanton Graubünden und Stadt Chur möchten den Waffenplatz Chur langfristig aufrechterhalten. Die Kaserne Chur muss zu diesem Zweck entweder umfassend saniert oder neu gebaut werden. Eine vertiefte Variantendiskussion betreffend Standort, Erschliessung und betrieblicher Organisation mit Beurteilung aller Vor- und Nachteile ist auf Initiative der Stadt Chur und unter Einbezug aller beteiligten Stellen von Bund, Kanton und Stadt geführt worden. Die vorliegende Lösung sieht vor, dass die Armee eine neue Kaserne auf dem Rossboden realisiert und der Standort der heutigen Stadtkaserne freigespielt werden kann. Die Standorte Rossboden und Kasernenareal liegen rund 1.8 Fahrkilometer voneinander entfernt. Das Areal Kaserne, welches bei seinem Bau am Rande der Siedlung lag, liegt heute inmitten des genutzten Siedlungsgebiets. Das Areal Rossboden liegt hingegen am Rand der Stadt. Schon rein aus dieser Betrachtung der örtlichen Distanz zwischen Ausbildungsgelände (Rossboden) und Unterkunft (Kasernenareal) drängt sich eine Konzentration aller Aktivitäten auf dem Rossboden auf.



Kasernenareal um 1945 (massstabslos, © swisstopo)



Kasernenareal heute (massstabslos, Quelle: www.geogr.ch)

1.1 Städtebauliche Betrachtung

Die Stadt Chur muss aufgrund der beschränkten Siedlungsflächenreserven das heute weitgehend überbaute Baugebiet optimal und haushälterisch nutzen. Eine verdichtete Bauweise ist sowohl im Gebiet Kasernenareal als auch in übrigen Baugebieten geboten. Chur muss sich in den gegebenen Strukturen und Bebauungen weiterentwickeln.

Für die Stadt ist das heutige Kasernenareal, welches an Chur West grenzt, ein wichtiges, zentrales Stadtentwicklungsgebiet. Es eignet sich langfristig betrachtet ideal für dichte Wohnbebauungen oder Arbeitsplatznutzungen in Zentrumsnähe sowie für öffentliche Nutzungen. Der Stadtrat sieht deshalb in einer Verlegung der militärischen Bauten und Anlagen vom Kasernenareal ins Gebiet Rossboden viele standortbedingte und betriebliche Vorteile für alle Beteiligten. Die Konzentration der militärischen Nutzungen auf dem Rossboden ergibt zukünftig zusätzliche Synergiepotenziale zwischen der Armee und der Stadt.

Das Kasernenareal befindet sich gemäss Zonenplan vollumfänglich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Eine Nutzungsänderung im Kasernenareal für die Wohn- und Arbeitsplatznutzung bedingt eine entsprechende Umzonung. Ein Neubau der Kaserne mit militärischen Nebennutzungen im Gebiet Rossboden bedarf keiner nutzungsplanerischen Anpassung. Das Vorhaben kann, wenn es ausschliesslich militärischen Zwecken dienen soll, gemäss Spezialrecht des Bundes erstellt werden.



Für die Umzonung des Kasernenareals in eine Mischzone ist, angesichts der heutigen Kenntnisse betreffend Einwohnerentwicklung und Einwohnerkapazitäten der Stadt Chur davon auszugehen, dass diesbezüglich nichts im Weg steht. Da es sich in diesem Fall um eine Umzonung und nicht um eine Einzonung handelt, stehen die Chancen auf verdichtete Bauweise sehr gut.

1.2 Der Kaufvertrag vom 15. Dezember 1947

Der Kaufvertrag vom 15. Dezember 1947 wurde zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft als Käuferin und dem Kanton Graubünden und der Stadt Chur (zusammen das Waffenplatzkonsortium) als Verkäufer vereinbart. Nicht Teil des damaligen Kaufvertrags ist das Gebiet des AMP's und der Halle HA (siehe Übersicht auf Seite 5). Dieser Teil ist heute vollumfänglich im Besitz des Bundes.

Inhaltlich wird im Vertrag der Verkauf verschiedener auf dem Gebiet der Stadt Chur gelegenen Parzellen geregelt, welche im Zeitpunkt des Verkaufs zusammen den Waffenplatz Chur bildeten. Verkauft wurde nebst dem Rossbodenareal auch das Stadtkasernenareal (Parzellen Nrn. 1810 und 4094), auf welchem die Kaserne inklusive verschiedener militärischer Bauten gelegen waren und heute noch sind. Zum Zeitpunkt des Verkaufs waren die genannten Parzellen im Miteigentum des Kantons Graubünden und der Stadt Chur, wobei der Kanton einen Miteigentumsanteil von 2/5 und die Stadt Chur einen Miteigentumsanteil von 3/5 an den Parzellen besaßen. Sämtliche Grundstücke wurden durch den Bund pfandfrei zu einem Pauschalpreis von Fr. 2'200'000.-- übernommen.

Das vereinbarte Rückkaufsrecht des Waffenplatzkonsortiums weist den folgenden Wortlaut auf:

"Dem Kanton Graubünden als Miteigentümer zu 2/5 und der Stadtgemeinde Chur als Miteigentümerin zu 3/5 wird ein Rückkaufsrecht eingeräumt zu Lasten aller oder auch nur einzelner Parzellen für den Fall, dass dieselben nachweisbar für den Betrieb des Waffenplatzes nicht mehr benötigt werden und zwar zum heutigen Übernahmepreis. Der Bodenpreis wird dabei auf Fr. 12.-- für die Parzelle Nr. 1810 (Kasernenareal) und auf Fr. 1.-- pro Quadratmeter für alle übrigen Parzellen auf dem Rossboden festgesetzt. Das gemäss Art. 683 ZGB nach 10 Jahren erlöschende Rückkaufsrecht wird ausdrücklich als dauernd bestehend zuerkannt und die Schweiz. Eidgenossenschaft verpflichtet sich, diese alle 10 Jahre jeweils nach der gesetzlichen Ablaufrist im Grundbuch wieder neu vormerken zu lassen."

Diese Rückkaufoption käme dann zum Zuge, wenn die Armee nachweisbar das Kasernenareal (Parzellen Nrn. 1810 und 4094) für den Betrieb des Waffenplatzes nicht mehr benötigt. Diese Voraussetzung ist nicht gegeben und somit ist vielmehr eine einvernehmliche Lösung zwischen den Vertragspartnern anzustreben, welche die Umstationierung der Armee auf den Rossboden zum Ziel hat. Auf Basis der vertraglich vereinbarten Fr. 12.--/m² wäre das Geschäft nicht zustande gekommen. Mit einer Mischrechnung zwischen belasteter und nichtbelasteter Parzellen wurde ein Anreiz für den Bund geschaffen. Somit ist angedacht, dass ein auf einer Schätzung beruhender Rückkaufspreis von rund Fr. 706.--/m² zur Anwendung kommen soll.



Übersicht Perimeter Kaufvertrag von 1947 (rot) und Perimeter Grundeigentum VBS / Armasuisse (schwarz gepunktet)

2. Zielsetzungen und Lösungsansatz

2.1 Zielsetzungen

Seit 2016 werden zwischen allen Beteiligten Varianten für den Abtausch und den Kauf / Verkauf von Landflächen entwickelt und verhandelt mit der Zielsetzung, die Infrastrukturanlagen des Waffenplatzes Chur am Standort Rossboden zu konzentrieren. Diese sehr anspruchsvollen Verhandlungen sind inzwischen abgeschlossen und münden in einem Vertragsentwurf, in welchem alle Eckwerte und die Zielsetzungen festgelegt sind.



Ausgehend davon, dass:

- der Waffenplatz Chur weiterhin genutzt werden soll,
- die heutige Wertschöpfung von rund Fr. 10 bis Fr. 15 Mio. durch den Betrieb des Waffenplatzes erhalten werden soll,
- das heutige Areal der Stadtkaserne sanierungsbedürftig ist und grosse Investitionen bedingt,
- die Weiterentwicklung und Modernisierung des Waffenplatzes aus logistischen, betrieblichen und finanziellen Gründen besser im erweiterten Bereich des heutigen Schiessplatzes Rossboden erfolgt,
- die Stadt Chur die städtische Entwicklungsplanung im zentrumsnahen Areal der Stadtkaserne vorantreiben möchte,
- auch der Kanton an Erweiterungsflächen im Umfeld seiner Liegenschaften Kantonspolizei und Sinergia interessiert ist,

bieten sich nach Überzeugung des Stadtrates viele Synergien und Win-Win-Situationen für alle Beteiligten an.

2.2 Lösungsansatz

Die Verhandlungsergebnisse und Lösungsansätze des Stadtrates lassen sich folgendermassen formulieren:

1. Die Platzverhältnisse am Standort Rossboden entsprechen den militärischen Ansprüchen an einen modernen Waffenplatz.
2. Bei gleichbleibenden Investitionskosten für den Bund wird ein optimierter Betrieb der militärischen Infrastrukturen ermöglicht.
3. Der Betrieb des Waffenplatzes kann bei einem Neubau beim Rossboden praktisch ungehindert und ohne Unterbruch fortgeführt werden, was bei einer Sanierung des Kasernenareals nicht möglich ist.
4. Städtebaulich bietet die Verlegung der Kaserne viele Entwicklungschancen und potenzielle Verbesserungen für die städtebauliche Entwicklung (Nutzung, Bebauung, Erschliessung, Entflechtung) am Standort Kaserne.
5. Die nötige Umzonung des Areals Kaserne in eine Bauzone ist konform mit den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes und mit dem kantonalen Richtplan.



Der Stadtrat strebte deshalb mit Überzeugung nachfolgende konkrete Lösungen an:

- Einfacher transparenter Lösungsansatz für alle Beteiligten.
- Einvernehmlicher Abschluss von Tausch-/Kaufverträgen im Jahr 2021.
- Vertragsabschluss mit Bund/VBS sowie Kanton Graubünden zur Verlegung der militärischen Logistik ab 2030.

2.3 Gewählte Lösung

Eigentümer des Kasernenareals ist der Bund (VBS). Der vorgesehene Standort für die Verlegung der Kaserne bzw. die vorgesehene Kompensationsfläche für den Waffenplatz im Gebiet Rossboden befindet sich im Eigentum der Bürgergemeinde Chur resp. der Stadt Chur. Zur Erreichung der Gesamtzielsetzung ist somit ein umfassender Landabtausch zwischen den verschiedenen Betroffenen notwendig.

Der Landabtausch soll primär flächengleich erfolgen. Wertunterschiede sollen mit Zahlungen ausgeglichen werden. Es wird eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten angestrebt.

Die Verlegung der Kaserne soll für den Bund möglichst kostenneutral erfolgen. In dieser Kostenberechnung sind auch die dadurch entfallenden Kosten für die Sanierung der bestehenden Kaserne bzw. die Vorteile eines durchgehenden militärischen Betriebs sowie die betrieblichen Optimierungen im Falle eines Neubaus der Kasernenanlage am Rossboden zu berücksichtigen.

2.4 Tauschgeschäft mit der Bürgergemeinde

Die Stadt Chur konnte dem VBS keine eigenen Parzellen auf dem Rossboden anbieten und ist daher auf die Unterstützung der Bürgergemeinde angewiesen. Die Bürgergemeinde Chur stellt der Stadt Chur die Parzellen Nr. 4312 und Nr. 4313 auf dem Rossboden (siehe Ziffer 2.5) zur Weitergabe an den Bund zur Verfügung.

Anlässlich der Volksabstimmung vom 9. Februar 2020 hat das Churer Stimmvolk dem Tauschgeschäft zur Erlangung von notwendigen Flächen auf dem Rossboden zur Ansiedlung der neuen Kaserne im Tauschumfang von Fr. 7.1 Mio. mit einem Ja-Anteil von 76 % zugestimmt.

2.5 Flächenangebot der Stadt Chur an den Bund und Übernahme Kasernenareal

Dem Bund werden für den Neubau der Kaserne die Parzellen Nrn. 4311, 4312 und 4313 im Gebiet Rossboden mit einer Fläche von insgesamt 35'200 m² zur Verfügung gestellt. Auf den angebotenen Parzellen soll die neue Kaserne errichtet werden und das übrige Gebiet des Rossbodens, im Besitz des Bundes, weiterhin als Ausbildungsstandort genutzt werden.



Dem Bund zur Verfügung
gestellt für Neubau Kaserne
- Parz. Nr. 4311, Stadt Chur
- Parz. Nrn. 4312 und 4313;
ehemals Bürgergemeinde

Areal VBS
(Waffenplatz)

Landangebot auf dem Rossboden an den Bund

Der Bund überlässt dafür der Stadt Chur und dem Kanton Graubünden das gesamte Kasernenareal (Parzellen Nr. 1810 und 4094) für die zukünftige städtische Entwicklung.

Die Parzellen Nr. 1810 und 4094, Standort der heutigen Kaserne, befindet sich im Eigentum des Bundes (VBS). Die Parzellen umfassen eine Fläche von 84'990 m² und liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

Die Stadt Chur, der Kanton Graubünden und der Bund einigten sich auf einen Kaufpreis von Fr. 706.--/m² für die Fläche des Kasernenareals.

Die Stadt übernimmt 3/5 des Areals, was 51'000 m² und einem Brutto-Kaufpreis von Fr. 36 Mio. (Fr. 706.--/m²) entspricht. Der Kanton beteiligt sich ebenfalls am Geschäft und übernimmt eine Teilfläche von 2/5 bzw. 34'000 m² des Kasernenareals zu einem Kaufpreis von rund Fr. 24 Mio. Diese Flächenaufteilung entspricht dem Inhalt des ursprünglichen Kaufvertrags von 1947.



Beteiligung Kanton 2/5 (Grün) und Stadt 3/5 (Blau) am Kasernenareal (rein schematisch)

3. Zukünftige Nutzung des Kasernenareals

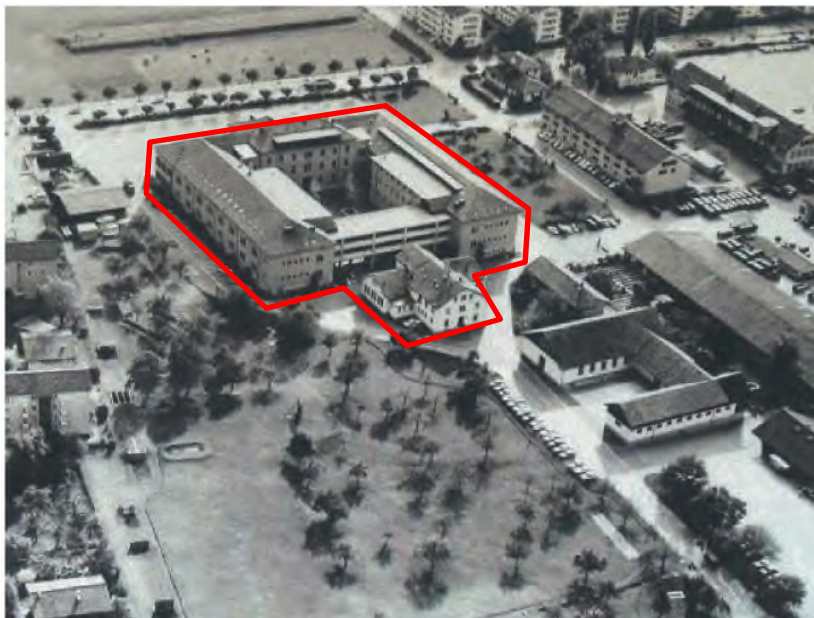
3.1 Öffentliche Nutzungen

Das heutige Areal der Stadtkaserne weist eine geringe Nutzungsdichte auf. Die Stadt strebt mit der städtischen Entwicklungsplanung für das zentrumsnahe Areal der Stadtkaserne eine Aufwertung für verdichtetes Wohnen und Arbeitsplatznutzungen sowie einer öffentlichen Nutzung an. Für die öffentliche Nutzung des gesamten Areals wird von etwa einem Drittel ZöBA (Zonen öffentlicher Bauten und Anlagen), also einer Fläche von ca. 25'000 bis 30'000 m² ausgegangen. Als öffentliche Nutzungen kommen bspw. Grünflächen, Spielplätze, Verbindungen für den Langsamverkehr (Fussgänger/innen, Velofahrende), Schulanlagen, Parkanlagen oder kulturelle Nutzungen in Frage. Mit der zukünftigen Entwicklung von Chur West besteht in dieser Gegend ein ausgewiesener Bedarf an Schulräumen, der ebenfalls auf dem Kasernenareal abgedeckt werden soll.

Bund, Kanton Graubünden und Stadt Chur sind sich darin einig, dass dieses grosse Areal auch einen gewissen Anteil öffentlicher Nutzung für die Bevölkerung bieten muss. Da dies als raumplanerische Massnahme vorgesehen wird, ist allen Parteien bekannt, dass damit der Kaufpreis über alle Quadratmeter etwas reduziert wird. Der beantragte Kaufpreis von ungefähr Fr. 706.--/m² bemisst sich somit auf überbaubare Flächen und nicht überbaubare Flächen als Mischpreis. Daraus folgt, dass die eigentlich bebaubare Fläche bei etwa Fr. 1'000.--/m² brutto liegen dürfte.

3.2 Schutzstatus

Nebst der eigentlichen Stadtkaserne mit der angrenzenden Kantine aus dem Jahr 1880 sind keine erhaltenswerten Bauten auf dem Areal. Die alte Stadtkaserne mit der Kantine ist eine prägende Baute der Stadt Chur und ist sowohl im HOBIM (Inventar der militärischen Hochbauten) als auch im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) als schützenswert aufgeführt. Die Unterschutzstellung dieser alten Stadtkaserne durch die Stadt ist wahrscheinlich, aber im Generellen Gestaltungsplan noch nicht verfügt worden. Ein unter Schutz gestelltes Gebäude wie bspw. die Stadtkaserne hat dennoch ein grosses Potenzial für ausgesuchte Nutzungen im öffentlichen oder privaten Bereich.



Stadtkaserne und angrenzende Kantine (gebaut im Jahr 1880)

3.3 Entwicklungsmöglichkeiten

Mit der Absicht des Kantons Graubünden und der Stadt Chur das Areal vom Bund zu übernehmen, können die Entwicklungen hinsichtlich der künftigen Anforderungen im Gebiet gezielt gesteuert werden. Sei dies für eigens benötigte Fläche für die öffentliche Verwaltung, für den künftig notwendigen Schulstandort westlich der Plessur, für den Ausbau und Erhalt des heute hinsichtlich Grünanteil und Freifläche unterversorgten Stadtteil und schliesslich für weitere Arbeits- und Wohnmöglichkeiten.

Das Areal bildet den Übergang vom urbanen Chur West mit Hochhäusern zum zentrumsnahen reinen Wohngebiet. Gleichzeitig übernimmt das Areal mit der Durchquerung der Verbindungsachse Altstadt - Chur West eine Schlüsselfunktion beim Zusammenrücken des Stadtzentrums mit Altstadtkern und Chur West mit Hochhäusern.



Der Kanton Graubünden sowie die Stadt Chur sehen die Entwicklung des Areals als einzigartige Chance. In erster Linie soll die Fläche des Kantons als langfristige Reserve für die öffentliche Infrastruktur der Verwaltung dienen, als Erweiterung des Verwaltungsgebäudes im Arealplanperimeter Chur West, welcher bereits erstellt wurde.

Bei der Stadt Chur wird der künftig notwendige Schulstandort im Gebiet ein Entwicklungsschwerpunkt hinsichtlich öffentliche Infrastruktur und Anlagen darstellen. Zusammen mit den benötigten Freiräumen für die Schulnutzung, weitere kulturelle Nutzungen, Freizeiträume und ein grösserer zusammenhängender Park fürs Gebiet werden diese öffentlichen Nutzungen mit der Wegverbindung der Zentren gedacht. Der Anteil von 25'000 bis 30'000 m² würde dafür für öffentliche Nutzungen vorgesehen.

Die weiteren 55'000 m² auf dem Areal sollen für Wohn- und Arbeitsplatznutzungen zur Verfügung stehen. Die angestrebte dichte Bebauung soll mit einer hohen Qualität der Bebauung und der Zwischenräume gewährleistet werden. Mit einer Bebauung des Gebiets kann die öffentliche Hand als Besitzerin des Areals eine Vorreiterrolle bezüglich Qualität, energetische Effizienz und Nachhaltigkeit oder zukünftigen Arbeits- und Wohnformen einnehmen und somit einen neuen Denkanstoss der Churer Baukultur setzen.

3.4 Schulstandort

Im Gebiet Chur West ist bisher keine Schulanlage vorhanden. Aufgrund der laufenden Entwicklungen wird der Bedarf nach einer Schule westlich der Plessur in den nächsten 10-15 Jahren aufkommen. Gestützt auf die Schulraumplanung zeichnet sich ein möglicher zusätzlicher Schulstandort in der Stadt auf dem Kasernenareal aufgrund der zentralen Lage und der Erschliessung sowie aufgrund der Flächenverfügbarkeit ab. In Kombination mit dem Verbindungsweg sowie eventuellen Kultur- und Freizeitnutzungen kann die Schulanlage künftig die notwendige Quartiertrefffunktion aufnehmen.

Für die Schulnutzung wird vom heutigen Wissensstand von einem 2-Züger Schulhaus mit Kindertagesstätte ausgegangen. Dazu zählt eine Turnhalle sowie die benötigten umliegenden Freiflächen. Es besteht die Möglichkeit der Umnutzung des Kasernengebäudes. Die benötigten Flächen für den Schulbetrieb lassen sich problemlos in dem bestehenden Gebäude unterbringen. Auch hinsichtlich Erschliessung und Umstrukturierung des Gebäudeinneren ist eine Umnutzung möglich und durchaus denkbar. Zusätzliche Flächen in der Anlage können für weitere Kultur-, Freizeit- oder andere Nutzungen verwendet werden. Eine Umnutzung des Kasernengebäudes für die Schulnutzung in diesem Stadtteil würde eine ähnliche Anlage wie die Schulanlage Quader als historisches Objekt mit dazugehörigem Freiraum für den Stadtteil nördlich des Stadtzentrums bedeuten.



3.5 Weitere Planungsschritte

Die angestrebte Entwicklung des Areals setzt eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Gebiet sowie eine Anpassung der Grundordnung voraus. Gemäss kantonalen Vorgaben wird eine konkrete Absicht und Ausformulierung zur Bebauung des Areals als Grundlage für die Anpassung der Nutzungsplanung gefordert. Diese Vorgaben beinhalten auch einen Bedarfsnachweis aufgrund der Bevölkerungsprognose sowie eine Verpflichtung zur Bebauung innerhalb einer Frist. Dies setzt eine frühzeitige Auseinandersetzung mit einer möglichen Entwicklung des Areals voraus. Unbesehen der aktuellen Zonennutzung soll über das Areal ein qualifiziertes Verfahren beispielsweise in Form eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs, eines Studienauftrags oder ähnliches gemäss den vorgegebenen Rahmenbedingungen erfolgen. Dabei soll über das gesamte Areal ein Konzept ausgearbeitet werden.

Nach erfolgter Umzonung kann mit der Folgeplanung in Form eines Master-, Areal- oder Quartierplans die Sicherstellung der Qualität aufgrund der anspruchsvollen dichten Bebauung erlangt werden, um sämtlichen Ansprüchen im Stadtteil gerecht werden zu können. Wegen der angestrebten Erstellung der öffentlichen Infrastrukturen ist eine Akzeptanz und Befürwortung der Stadtteilbewohnenden wichtig. Mit dem erforderlichen aktiven Einbezug der Anwohnenden in Form eines partizipativen Prozesses wird dies sichergestellt und ferner die Gemeinschaft im heranwachsenden Quartier gefördert.



Bildcollage "Kasernenplatz"



Bildcollage "Kasernenpark"



4. Stationierungskonzept "Rossboden"

4.1 Konzentration der militärischen Aktivitäten auf dem Rossboden eröffnet städtebauliche Möglichkeiten im Stadtzentrum

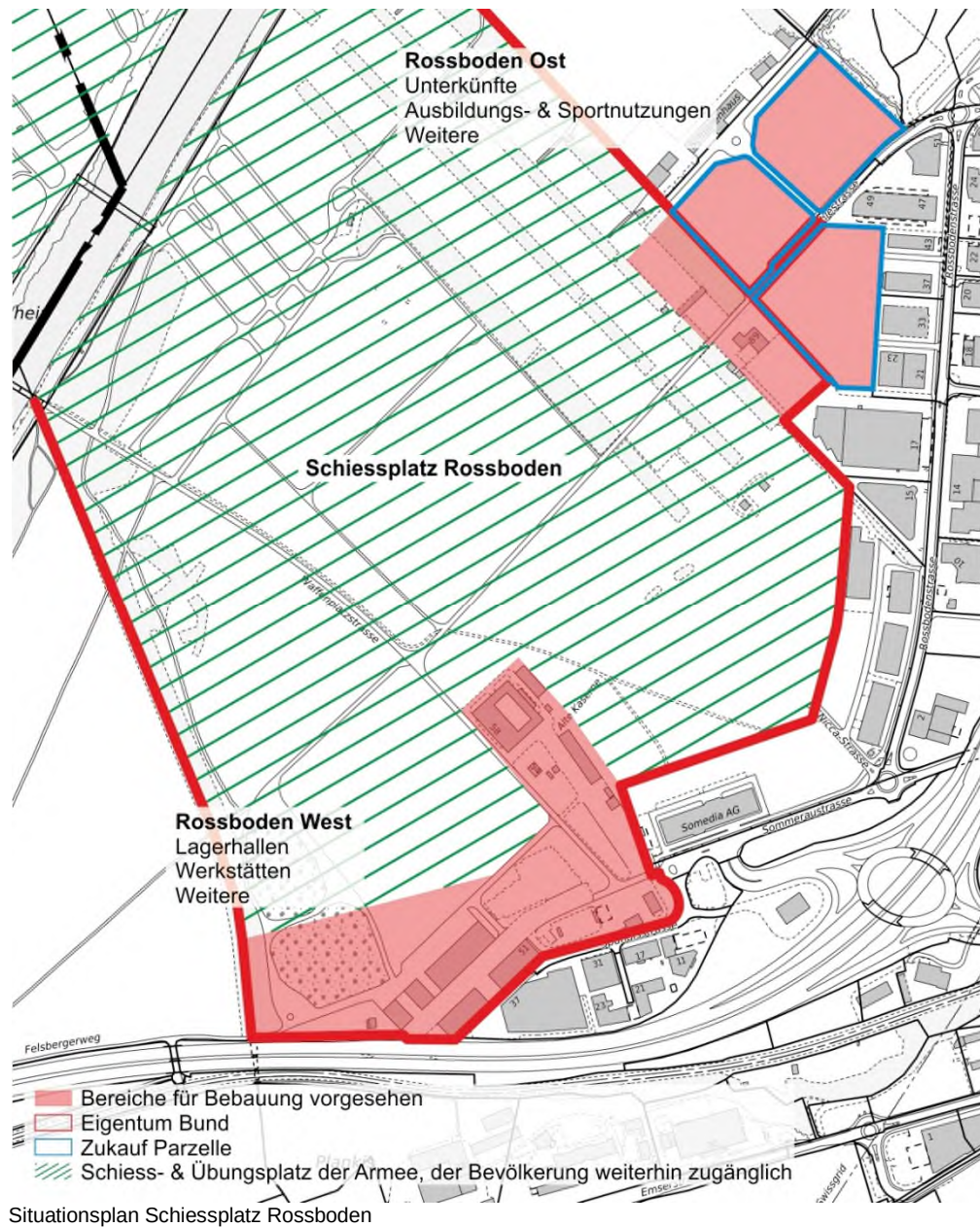
Die Armee wird den Waffenplatz Chur langfristig nutzen. Er besteht heute aus dem Stadtkasernenareal und dem Rossbodenareal an der Peripherie der Stadt. Die Stadt Chur ist interessiert, das sehr zentral gelegene Areal der Stadtkaserne städtebaulich zu entwickeln. Die Armee hat aufgrund dieser Ausgangslage die Möglichkeit einer Konzentration und Weiterentwicklung der militärischen Aktivitäten auf dem Rossboden mit einem Nutzungskonzept untersucht.

Die militärischen Aktivitäten können nur von der Stadtkaserne auf den Rossboden verlegt werden, wenn drei Landparzellen von der Stadt Chur zugekauft werden können und das Rossbodenareal zur Abdeckung der Bedürfnisse der Armee damit vergrössert werden kann.

4.2 Künftige Unterbringung der militärischen Infrastrukturen

Für die künftige Unterbringung der militärischen Infrastrukturen sind zwei Bereiche für die Bebauung auf dem Rossbodenareal geplant:

- **Rossboden West:** Der bereits heute überbaute Bereich im Westen ist auch zukünftig hauptsächlich für die Logistik und den Betrieb vorgesehen, d.h. Lagerhallen, Werkstätten, Betankungsmöglichkeiten und Helikopterlandeplatz. Die denkmalgeschützte Kaserne bleibt bestehen und wird umgenutzt. Das Areal ist umzäunt.
- **Rossboden Ost:** Der durch den geplanten Zukauf dreier Parzellen vergrösserte Bereich im Osten ist hauptsächlich für Unterkünfte und Ausbildungshallen (z.B. Sporthalle) vorgesehen. Das Areal ist umzäunt.



4.3 Naherholungsgebiet Rossboden

Grosse Teile des Schiessplatzes Rossboden werden Erholungsuchenden auch weiterhin für Freizeitaktivitäten im gewohnten Rahmen, d.h. sofern keine militärischen Übungen stattfinden, zur Verfügung stehen.

Die Planung für die Lärmschutzmassnahmen im Rossboden wurden bereits initialisiert. Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt vorgängig und unabhängig von den baulichen Massnahmen für den Umzug der Armee auf den Rossboden.



4.4 Gewässerschutz

Die Parzellen Nr. 4311 und Nr. 4312 befinden sich in der Grundwasserschutzzone S3 der Grundwasserfassungen Rossboden.

Der Grundwasserspiegel bewegt sich gemäss Grundwasserkarte Graubünden (www.geogr.ch, 2020) zwischen 551.5 und 554 m ü.M. Mit dem aktuellen OK Terrain von circa 561.5 m ü.M. ergibt sich ein Flurabstand von mindestens 5 m.

Bauten und Anlagen in Grundwasserschutzzonen dürfen nur mit einer kantonalen Bewilligung erstellt werden. Bezüglich Überbaubarkeit der betroffenen Parzellen sind Vorschriften und Anforderungen einzuhalten.

Auswirkungen der Bauphase

Während des Baus der neuen Armeeanlagen sind Massnahmen zu treffen, welche dazu dienen, eine Grundwasserverschmutzung zu verhindern. Ein besonderes Augenmerk ist auf den Bereich zu legen, wo in der Grundwasserschutzzone S3 der Grundwasserfassungen Rossboden der IBC gebaut wird (IBC Energie Wasser Chur, Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassungen Rossboden, Ausgabe 18. Dezember 2008). Es sind die Anforderungen gemäss Merkblatt "Bauarbeiten in Grundwasserschutzzonen (Zonen S)" des Amtes für Natur und Umwelt (ANU), 2009/2018, Merkblatt UM012, einzuhalten:

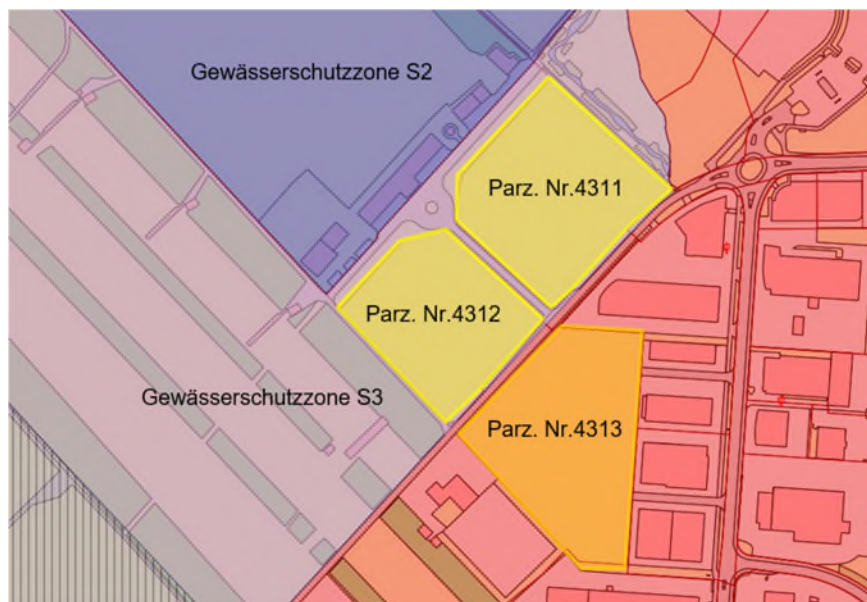
- Instruktion des Baustellenpersonals.
- Installationsplätze, Materiallager, Baracken, WC-Anlagen ausserhalb der Schutzzonen aufstellen.
- Alle Baumaschinen sind nach Arbeitsschluss ausserhalb der Schutzzonen abzustellen.
- Die Baugrube darf nur mit sauberem Aushubmaterial verfüllt werden.
- Besondere Vorkommnisse, insbesondere solche mit wassergefährdenden Flüssigkeiten, sind unverzüglich der lokalen Bauleitung, der IBC und dem ANU zu melden.

Auswirkungen im Betrieb

Höchster Grundwasserstand: Die militärischen Anlagen müssen oberhalb des höchsten gemessenen Grundwasserspiegels errichtet werden (IBC Energie Wasser Chur, Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassungen Rossboden, Ausgabe 18. Dezember 2008). Eine quantitative Beeinträchtigung des Grundwasserabflusses kann damit ausgeschlossen werden.

Grundwasserschutz: Angesichts der grossen Bedeutung der Fassungen für die Trinkwasserversorgung der Stadt Chur ist besonders Wert darauf zu legen, dass es nicht zu Verunreinigungen des Grundwassers kommt.

Im Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassungen Rossboden der IBC Energie Wasser Chur sind die zu treffenden Massnahmen festgelegt. Im Wesentlichen sind alle Verkehrsflächen mit dichtem Belag auszuführen und mit Randbordüren zu versehen, damit kein belastetes Wasser versickern kann. Das anfallende Verkehrsflächenwasser ist abzuführen. Alles anfallende Abwasser (Garagenzufahrt, Garage, Abwasser) kann über die städtische Kanalisation ausserhalb der Grundwasserschutzzonen abgeführt werden.



Gewässerschutzzonen "Rossboden" (Quelle: www.geogr.ch)

5. Hauptvertrag zwischen Bund, Kanton Graubünden und Stadt Chur

5.1 Präambel

Das VBS, die Stadt und der Kanton streben an, den Standort der Stadtkaserne auf das Gebiet Rossboden des Waffenplatzes Chur zu verlegen. Die Verlegung bedingt einen Landabtausch zwischen dem VBS, der Stadt Chur und dem Kanton Graubünden. Das VBS überlässt der Stadt und dem Kanton das ganze Areal der Stadtkaserne und erhält im Gegenzug im Areal Rossboden drei Grundstücke als Realersatz für den Ersatzbau einer modernen Unterkunfts-, Ausbildungs- und Logistikinfrastruktur.



Dieser Hauptvertrag bildet den Rahmen für die Volksabstimmung in der Stadt Chur über den Erwerb des Kasernenareals und für die notwendigen Entscheide der beteiligten Partner. Er ist auch die Grundlage für den Abschluss der Kaufverträge Rossboden und Kaserne.

5.2 Kaufobjekte

Verkauf an das VBS

Die Stadt verpflichtet sich zum Verkauf und das VBS zum Kauf der Grundstücke Nrn. 4311, 4312 und 4313 auf dem Rossboden Chur (siehe Ziffer 2.5).

Verkauf an die Stadt Chur und den Kanton

Das VBS verpflichtet sich zum Verkauf und die Stadt (zu 3/5 Miteigentum) sowie der Kanton (zu 2/5 Miteigentum) zum Kauf der Grundstücke Nrn. 1810 und 4094 des Kasernenareals Chur.

5.3 Grundbuchlicher Vollzug

Der Eigentumsübergang, der Übergang von Nutzen und Gefahr und die Kaufpreiszahlung erfolgen bei jedem Kaufvertrag je gleichzeitig. Dabei gelten die nachfolgenden Termine:

Grundstücke Nrn. 4311, 4312 und 4313 (Verkauf Stadt Chur an VBS)

Innert sechs Monaten seit der Beschlussfassung des eidgenössischen Parlaments über die Armeebotschaft, welche den Ausbau des Waffenplatzes auf dem Gebiet Rossboden mit dem Neubau einer Kaserne zum Gegenstand hat, sofern die Vorbehalte erfüllt sind (voraussichtlich im Jahr 2026).

Grundstücke Nrn. 1810 und 4094 (Verkauf VBS an Stadt und Kanton)

Innert sechs Monaten seit Bezug der neuen Kaserne auf dem Gebiet Rossboden durch das VBS, sofern die Vorbehalte erfüllt sind (voraussichtlich im Jahr 2031).



5.4 Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Kaufobjekte beträgt

Stadt Chur an VBS:

Grundstück Nr. 4311 (Zone ÜG):

11'802 m², Fr. 37.--/m² gerundet total also Fr. 440'000.--

Grundstück Nr. 4312 (Zone ÜG):

9'889 m², Fr. 37.--/m² gerundet total also Fr. 370'000.--

Grundstück Nr. 4313 (Zone A2):

13'280 m², Fr. 372.--/m² gerundet total also Fr. 4'940'000.--

Total Fr. 5'750'000.--

VBS an Stadt Chur (3/5 Miteigentum) und Kanton (2/5 Miteigentum):

Grundstücke Nr. 1810, 4094 (Zone ZöBA):

84'990 m², Fr. 706.--/m² gerundet total also Fr. 60'000'000.--

Total Fr. 60'000'000.--

Bei einem Anteil Miteigentum von 3/5 der Stadt Chur beträgt der **Kaufpreis für die Stadt Fr. 36'000'000.--**.

Basis für die Verkaufspreise bildet die Schätzung von Gerber & Frei, Domat/Ems, vom 24. November 2020 (siehe Aktenauflage).

5.5 Termine und Meilensteine

Die weiteren Abläufe und Meilensteine aus heutiger Sicht:

1. Abstimmung Stadt Chur und Regierungsbeschluss Kanton Graubünden über den Hauptvertrag 2021
2. Abschluss Hauptvertrag erstes Semester 2022
3. Beurkundung Kaufverträge Rossboden und Kaserne 2022
4. Genehmigung Immobilienprogramm Bund 2026
5. Militärische Plangenehmigung 2026
6. Schaffung rechtlicher Rahmenbedingungen für Rossboden bis 2026
7. Eigentumsübergang Rossboden 2026
8. Neubau Kaserne Rossboden



9. Umzug VBS in Rossboden ab 2030
10. Eigentumsübergang und Übergabe Kaserne an Stadt/Kanton ab 2031

5.6 Vorbehalte

Dieser Vertrag fällt entschädigungslos dahin, falls mindestens einer der nachfolgenden Vorbehalte nicht erfüllt werden kann:

- Die Genehmigung des Hauptvertrags durch die zuständigen Stellen des Bundes, des Kantons und der Stadt bis spätestens 30. Juni 2022
- Die Genehmigung der Kaufverträge Rossboden und Kaserne durch die zuständigen Stellen des Bundes, des Kantons und der Stadt bis spätestens 30. Juni 2023
- Die finanzielle Situation des Bundes erlaubt eine Aufnahme des Vorhabens spätestens im Immobilienprogramm des VBS für das Jahr 2028
- Die für den Vollzug erforderlichen parlamentarischen Beschlüsse liegen bis spätestens 31. Dezember 2028 vor
- Genehmigung durch die eidg. Räte für die Finanzierung sowie des Generalsekretariats VBS für das Sachplanverfahren und Genehmigung für das militärische Plangenehmigungsverfahren (MPV) erfolgen bis spätestens zum 31. Dezember 2030
- Der Kanton und die Stadt Chur entwickeln die Grundstücke Nrn. 4311 und 4312 auf dem Rossboden bis spätestens zum Eigentumsübergang der Grundstücke im Rossboden an das VBS wenigstens so weit, dass eine Überbauung gemäss MPV genehmigungsfähig und ohne Kompensation von Fruchtfolgeflächen möglich ist.

5.7 Gewinnbeteiligung und Mehrwertabschöpfung Kasernenareal

Gewinnbeteiligung

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Bund (Grundstücke Nrn. 1810, 4094) oder die Stadt Chur (Grundstücke Nrn. 4311, 4312, 4313) Anspruch auf die Hälfte des Gewinns haben, wenn diese Grundstücke oder Teile davon weiterveräussert werden. Der erzielte Gewinn ergibt sich aus dem dannzumaligen Verkaufserlös abzüglich des heute bezahlten Kaufpreises (siehe Ziffer 5.4), abzüglich allfälliger in dieser Zeitspanne durch die Käuferschaft geleistete, belegbare wertvermehrnde Aufwendungen.

Die Errichtung von Baurechten fällt nicht unter diese Bestimmung.



Dieses Gewinnbeteiligungsrecht gilt für eine Dauer von 20 Jahren, gerechnet ab Grundbucheintrag des jeweiligen Kaufvertrags.

Mehrwertabschöpfung Kasernenareal

Im Hauptvertrag wurde für die Verkaufspreis-Ermittlung ein Anteil öffentlicher Nutzung im Kasernenareal von 30 Prozent zu Grunde gelegt (siehe Bewertung Gerber & Frei). Fällt der Anteil der Zone für öffentliche Bauten (ZöBa) für das Gesamtprojekt unter 25 %, wird der Bund für diese Wertzunahme wie folgt entschädigt.

Pro Prozent Minderfläche ZöBa an der Gesamtfläche (1 % entspricht 850 m²) ist eine Entschädigung von Fr. 480'000.-- (850 m² x Fr. 706.--/m² x 0.8) an den Bund zu leisten.

Als Grundlage zur Bemessung des Anteils der Zone für öffentliche Bauten gilt der rechtskräftige Zonenplan, welcher Basis der Areal-Überbauung bildet.

Die Pflicht zum Ausgleich der Mehrwertabschöpfung gilt für eine Dauer von 20 Jahren, gerechnet ab Grundbucheintrag des Kaufvertrags Kasernenareal.

6. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt für das Gesamtprojekt

6.1 Bilanz des Geschäfts mit dem Bund

Nachdem die Stadt Chur über die Grundstücke der Bürgergemeinde auf dem Rossboden verfügt, kann der zweite Teil des Geschäfts mit dem Bund abgewickelt werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Übersicht über das Landgeschäft zwischen der Stadt Chur und dem Bund dar.

Grundstück	Fläche	Preis pro m ²	Preis Bund an Stadt	Preis Stadt an Bund
Kasernenareal (Parz. Nrn. 1810 und 4094)	Gesamt: 85'000 m ² Beteiligung Kanton 34'000 m ² Fläche Stadt 51'000 m²	Fr. 706.--/m ²		Fr. 36'000'000.--
Rossboden ÜG (Parz. Nr. 4311)	Gesamt: ca. 11'802 m ²	Fr. 37.--/m ²	Fr. 440'000.--	
Rossboden ÜG (Parz. Nr. 4312)	Gesamt: 9'889 m ²	Fr. 37.--/m ²	Fr. 370'000.--	
Rossboden A2 (Parz. Nr. 4313)	Gesamt: 13'280 m ²	Fr. 372.--/m ²	Fr. 4'940'000.--	
Summe			Fr. 5'750'000.--	Fr. 36'000'000.--
Differenzbetrag Zahlung Stadt an Bund				Fr. 30'250'000.--

Zahlen auf Fr. 10'000.-- gerundet



6.2 Gesamtbilanz für die Stadt Chur

Die Gesamtbilanz des Geschäfts "Umstationierung der Armee auf den Rossboden" stellt sich für die Stadt Chur wie folgt dar.

an Bürgergemeinde		von Bürgergemeinde		an Bund		von Bund	
Lindenquai Grundstück	6.00	Rossboden ÜG Grundstück	0.50	Rossboden ÜG Grundstück	0.81	Kasernenareal	36.00
Lachen Grundstücke	0.43	Rossboden A2 Grundstück	6.60	Rossboden A2 Grundstück	4.94		
Ausgleichs-Zahlung	0.67			Ausgleichs-Zahlung	30.25		

Beträge in Mio. Franken, auf Fr. 10'000.-- gerundet

In der Summe müsste die Stadt Chur somit **netto Fr. 30'920'000.--** (cash out) für die Verlegung der Kaserne und die Entwicklung des Kasernenareals investieren.

Dieses Landgeschäft mit Bund ist unter dem Finanzvermögen mit Fr. 50 Mio. in der Mehrjahresplanung der Investitionen vorgesehen.

Die Zahlungsflüsse der einzelnen Kaufverträge gestalten sich terminlich voraussichtlich wie folgt:

Jahr	Vertrag	Summe	Bemerkung
2021	Tauschvertrag Bürgergemeinde	Fr. 670'000.-- zu Lasten Stadt	Gemäss Volksabstimmung vom 9. Februar 2021
2026	Kaufvertrag Bund "Rossboden"	Fr. 5'750'000.-- zu Gunsten Stadt	Gemäss vorliegendem Hauptvertrag
2031	Kaufvertrag Bund "Kasernenareal"	Fr. 36'000'000.-- zu Lasten Stadt	Gemäss vorliegendem Hauptvertrag

7. Fazit

- Der Waffenplatz Chur, mit einer beträchtlichen Wertschöpfung für Chur und die Region, soll weiterhin genutzt werden.
- Die Weiterentwicklung und Modernisierung des Waffenplatzes soll aus logistischen, betrieblichen und finanziellen Gründen besser im erweiterten Bereich des heutigen Schiessplatzes Rossboden erfolgen.
- Es bietet sich die einmalige Chance, das strategisch wichtige Areal "Stadtkaserne" für die zukünftige Entwicklung der Stadt freizuspielen.



- Mit der Aussicht, dass ein grosser Teil des Kasernenareals zukünftig zu Marktpreisen in Wert gesetzt werden kann, ist das beabsichtigte Vorgehen politisch und wirtschaftlich vertretbar.
- Dass sich der Kanton mit dem Kauf von 2/5 der Fläche des Kasernenareals beteiligt, zeigt im Übrigen auf, dass die Überlegungen des Stadtrates ebenfalls von der Regierung des Kantons getragen werden.
- Der Stadt Chur erschliesst sich die einmalige Chance, das zentral gelegene Kasernenareal städtebaulich zu entwickeln.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 18. Mai 2021

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident



Urs Marti

Der Stadtschreiber-Stv.



Patrick Benz

Aktenauflage

- Hauptvertrag für den Abschluss von Kaufverträgen zwischen Stadt Chur, Kanton Graubünden und Schweizerischer Eidgenossenschaft (Bund), finaler Entwurf vom 22. April 2021
- Gutachten/Immobilienbewertung Gerber & Frei, Domat/Ems vom 24. November 2020:
 - Parzellen Nrn. 1810 und 4094 (Kasernenareal)
 - Parzellen Nrn. 4311, 4312 und 4313 (Rossboden)
- Kasernenareal, Gebietserläuterung und Entwicklungsmöglichkeiten vom Juni 2020
- Medienmitteilung der Stadt Chur betreffend Stationierungskonzept der Armee