



**Stadt Chur**

# **Volksabstimmung**

---

**vom 26. September 2021**



**1**

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

Seiten 4 – 26

# Worum geht es?

**1**

**Stationierungskonzept Armee, Kasernen-  
areal Chur, Kauf-/Tauschgeschäft mit dem  
Bund**

1 Statt einer umfassenden Sanierung der Kaserne sollen alle militärischen Infrastrukturen auf den Rossboden verlegt werden. Damit wird das Kasernenareal zum Kauf bzw. Tausch frei. Die Gesamtinvestitionen von rund Fr. 31 Mio. (nach Abzug der Einnahmen von ca. Fr. 5 Mio.) sind – angesichts der hohen strategischen Bedeutung des Geschäfts für die Stadt Chur – wirtschaftlich wie politisch vertretbar und der Gegenwert ist mit dem Erhalt von grossen Teilen überbaubarer Flächen auf dem Kasernenareal vorhanden.

Erläuterungen Seiten 4 – 26

---

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

**1**

Die Abstimmungsfrage lautet:

**Wollen Sie dem Hauptvertrag für den Abschluss  
von Kaufverträgen im Umfang von Fr. 36 Mio. (brutto)  
zustimmen?**

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage einstimmig.

# Bericht des Gemeinderates

***Anstelle 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.***

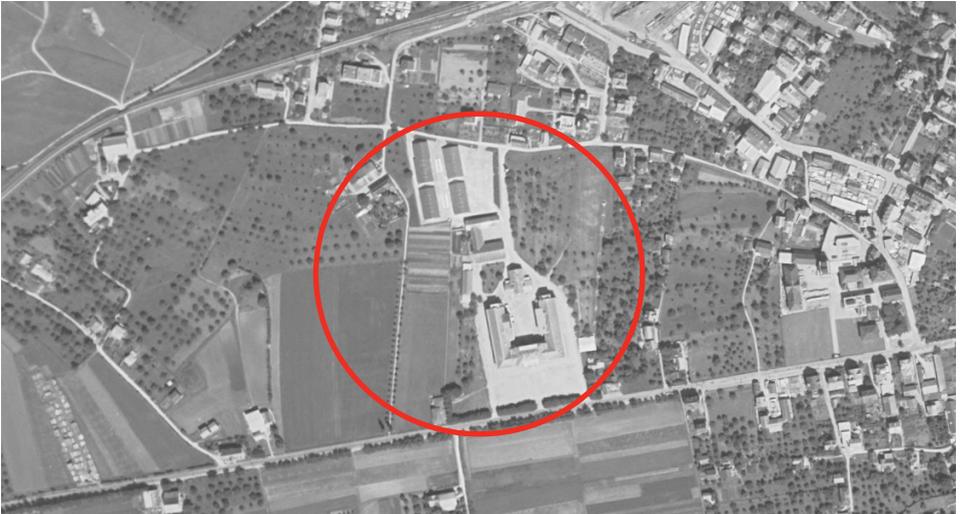
***Der Stadt Chur eröffnen sich einzigartige Chancen und Handlungsfreiräume bei der Entwicklung des frei werdenden Kasernenareals; sei dies für die städtebauliche Entwicklung der zentral gelegenen Grundstücke oder auch für die Schulraumplanung in der Innenstadt. Die Gesamtinvestitionen von rund Fr. 31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

## 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 dadurch verfügbar wird. Die Standorte Rossboden und Kasernenareal liegen rund 1,8 Fahrkilometer voneinander entfernt. Das Areal

# 1

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)

### **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

# 1

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.

## **Verhandlungsergebnisse**

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.

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.

### **Vorgesehene Lösung**

Eigentümer des Kasernenareals ist der Bund (VBS). Der vorgesehene Standort für die Verlegung der Kaserne bzw. die vorgesehene Kompensationsfläche für den Waffen-

# 1

platz im Gebiet Rossboden befindet sich im Eigentum der Bürgergemeinde Chur resp. der Stadt Chur. Zur Erreichung der Gesamtzielsetzung ist bzw. war 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.

## **Tauschgeschäft mit der Bürgergemeinde**

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. Damit wurde schon einmal vom Volk der eingeschlagene Weg bestätigt.

## **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 m<sup>2</sup> 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 Rosshoden an den Bund

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

Die Parzellen Nrn. 1810 und 4094, Standort der heutigen Kaserne, befinden sich im Eigentum des Bundes (VBS). Die Parzellen umfassen eine Fläche von 84'990 m<sup>2</sup> 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.–/m<sup>2</sup> für die Fläche des Kasernenareals.

# 1

Die Stadt übernimmt 3/5 des Areals, was 51'000 m<sup>2</sup> und einem Brutto-Kaufpreis von Fr. 36 Mio. (Fr. 706.–/m<sup>2</sup>) entspricht. Der Kanton beteiligt sich ebenfalls am Geschäft und übernimmt eine Teilfläche von 2/5 bzw. 34'000 m<sup>2</sup> 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)

## **Zukünftige Nutzung des Kasernenareals**

### **Öffentliche Nutzungen**

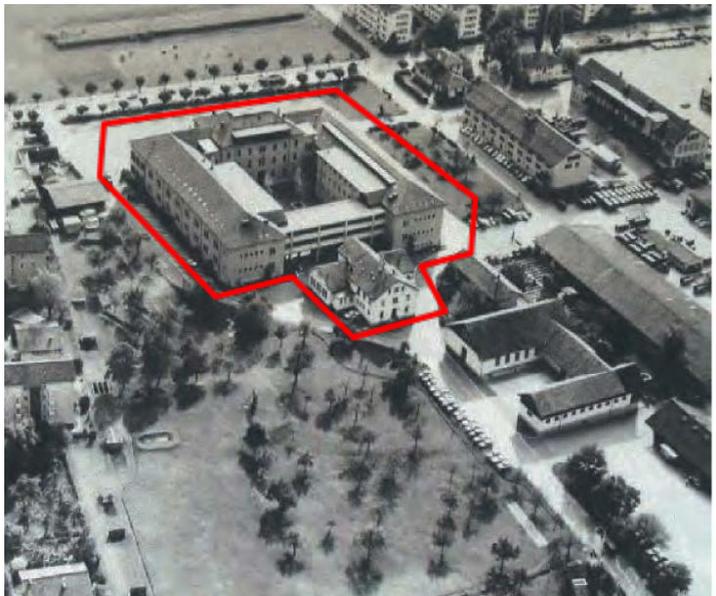
Das Kasernenareal ist als langfristig zu entwickelndes Gebiet mit potenzieller Mischnutzung im Stadtentwicklungskonzept 2050 enthalten. Das Areal weist eine geringe Nutzungsdichte auf. Die Stadt strebt mit der städtischen Entwicklungsplanung für das zentrumsnahe Areal der Stadtkaserne eine Aufwertung für verdichtetes Wohnen und Arbeitsplatznutzungen sowie einer öffentlichen Nutzung an. Hierfür ist eine Anpassung der Zonenordnung mittels einer Volksabstimmung notwendig. 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 m<sup>2</sup> 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.-/m<sup>2</sup> bemisst sich somit auf überbaubare Flächen und nicht überbaubare Flächen als Mischpreis. Daraus folgt, dass die eigentlich bebaubare Fläche bei etwa Fr. 1000.-/m<sup>2</sup> brutto liegen dürfte.

# 1

## 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)

## 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 Stadtteils 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 Schlüssel-funktion 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 Arealplan-perimeter Chur West, welcher bereits erstellt wurde.

Bei der Stadt Chur wird der künftig notwendige Schulstandort im Gebiet ein Entwicklungsschwerpunkt hinsichtlich öffentlicher 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 m<sup>2</sup> würde dafür für öffentliche Nutzungen vorgesehen.

Die weiteren 55'000 m<sup>2</sup> auf dem Areal sollen für Wohn- und Arbeitsplatznutzungen zur Verfügung stehen. Die angestrebte dichte Bebauung soll mit einer hohen Qualität der

# 1

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 zukünftige Arbeits- und Wohnformen einnehmen und somit einen neuen Denkanstoss der Churer Baukultur setzen.

## **Schulstandort**

Im Gebiet Kasernenstrasse/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 zählen Turnhallen 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.

## **Stationierungskonzept «Rossboden»**

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

Die Armee wird den Waffenplatz Chur, unabhängig davon, ob der Verkauf zustande kommt, langfristig nutzen wollen. Folglich sind die Einhaltung der Lärmschutzgesetzgebung, die Vorkehrung baulicher Massnahmen dafür, eine auf die Nachtruhe rücksichtnehmende Handhabung sowie der vermehrte Einsatz von Simulatoren und elektronischen Übungsgeräten die Zukunft. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass sich die berechtigten Anliegen der Bevölkerung abarbeiten lassen. Die Aufnahme dieser Arbeit durch eine Arbeitsgruppe führte bisher zu einem gemeinsamen Vorgehen zwischen Bund, Kanton und Stadt bzw. Felsberg. Erste Ergebnisse werden bis Ende Jahr vorliegen. Der Waffenplatz 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.

# 1

## **Künftige Unterbringung der militärischen Infrastrukturen**

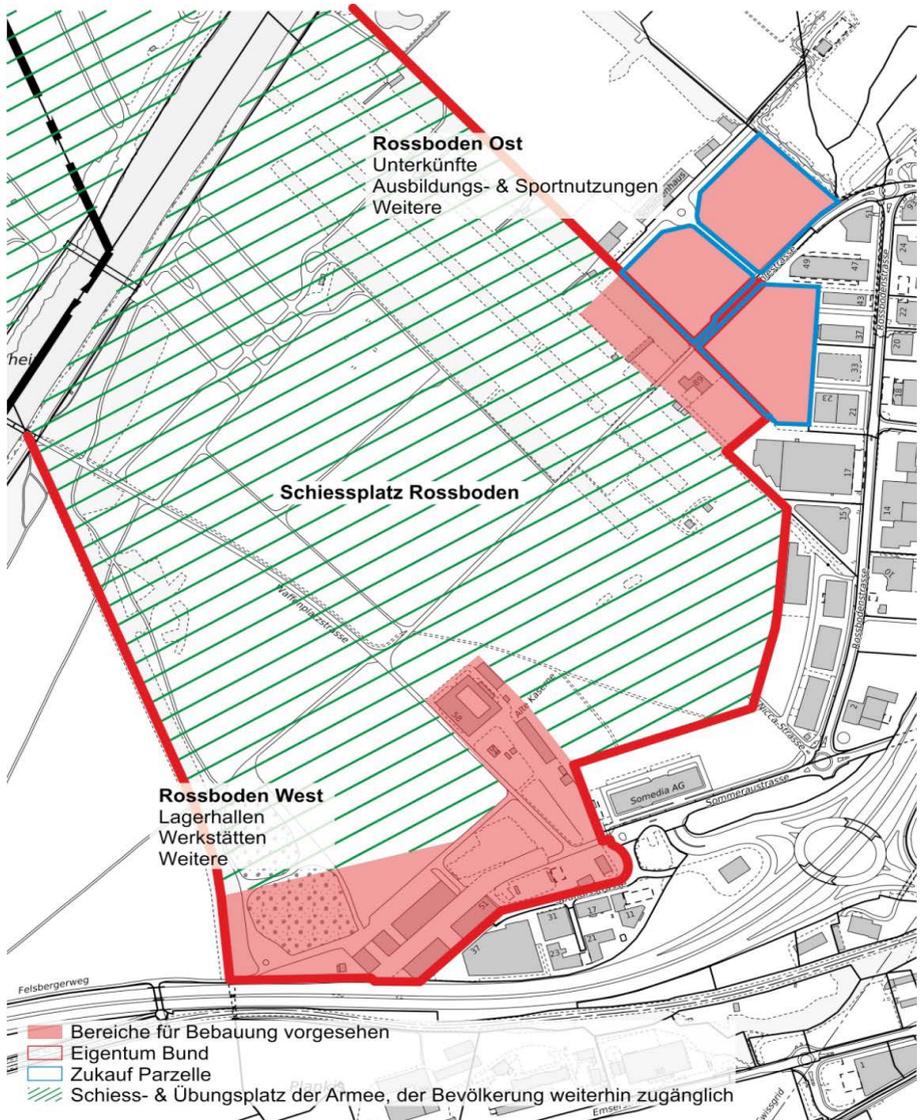
Für die künftige Unterbringung der militärischen Infrastrukturen sind zwei Bereiche für die Bebauung auf dem Rossbodenareal geplant:

- **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.
- **Rossboden Ost:** Der durch den geplanten Zukauf dreier Parzellen vergrösserte Bereich im Osten ist hauptsächlich für Unterkünfte und Ausbildungshallen (z. B. Sporthalle) vorgesehen. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Sportanlagen Obere Au ergeben sich in der Zusammenarbeit mit der Armee verschiedene Synergien. Zum Beispiel können Unterkunftsmöglichkeiten der Armee mitbenutzt werden, gute Absprache natürlich vorausgesetzt. Oder die angedachte neue Stadthalle kann auch der Armee vermietet werden. Zudem können Parkplätze zugunsten der Wehrleute vermietet werden.

## **Naherholungsgebiet Rossboden**

Dank dem Erhalt des Waffenplatzes in Chur werden auch grosse Teile des Schiessplatzes Rossboden 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.

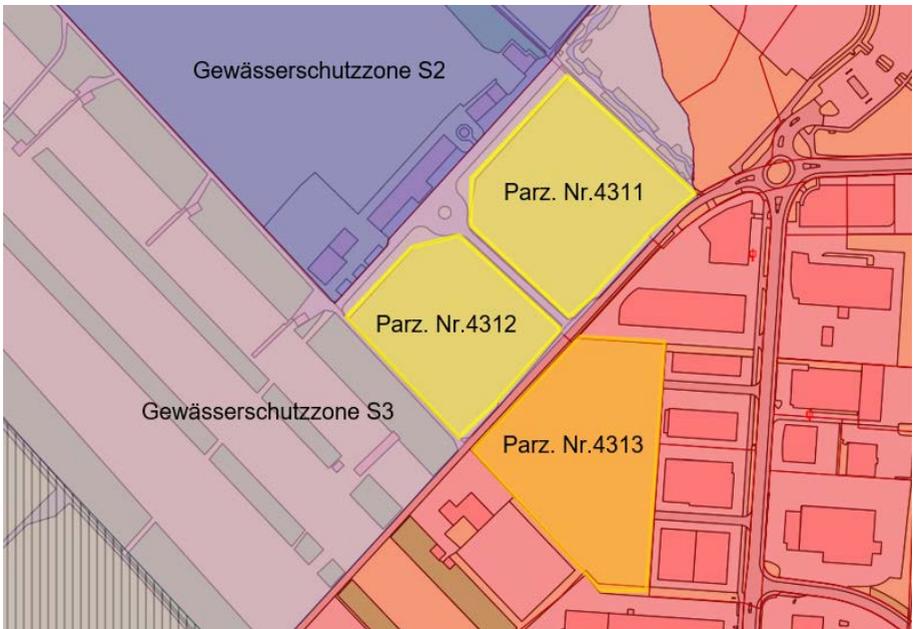


Situationsplan Schiessplatz Rossboden

# 1

## Gewässerschutz

Die Parzellen Nr. 4311 und Nr. 4312 befinden sich in der Grundwasserschutzzone S3 der Grundwasserfassungen Rossboden. Bauten und Anlagen in Grundwasserschutz-zonen dürfen mit einer kantonalen Bewilligung erstellt werden. Bezüglich Überbaubarkeit der betroffenen Parzellen sind Vorschriften und Anforderungen einzuhalten. 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.



Gewässerschutzzonen «Rossboden» (Quelle: [www.geogr.ch](http://www.geogr.ch))

## **Hauptvertrag zwischen Bund, Kanton Graubünden und Stadt Chur**

### **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 Logistikinfrastuktur. 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.

### **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.

#### **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.

# 1

## **Grundbuchamtlicher 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).

## Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Kaufobjekte beträgt

### Stadt Chur an VBS:

Grundstück Nr. 4311 (Zone ÜG):

11'802 m<sup>2</sup>, Fr. 37.–/m<sup>2</sup>

gerundet total also Fr. 440'000.–

Grundstück Nr. 4312 (Zone ÜG):

9'889 m<sup>2</sup>, Fr. 37.–/m<sup>2</sup>

gerundet total also Fr. 370'000.–

Grundstück Nr. 4313 (Zone A2):

13'280 m<sup>2</sup>, Fr. 372.–/m<sup>2</sup>

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 (ZöBA):

84'990 m<sup>2</sup>, Fr. 706.–/m<sup>2</sup>

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.

## 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.

# 1

- 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 Plan-genehmigungsverfahren (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 Fruchtfolgefächern möglich ist.

## Finanzielle Auswirkungen für die Stadt für das Gesamtprojekt

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

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

Zahlen auf Fr. 10'000.– gerundet

### Gesamtbilanz für die Stadt Chur

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

#### Phase 1 (vergangene Abstimmungsvorlage)

an Bürgergemeinde		von Bürgergemeinde	
Lindenquai Grundstück	6.00	Rossboden ÜG Grundstück	0.50
Lachen Grundstücke	0.43	Rossboden A2 Grundstück	6.60
<b>Ausgleichs-Zahlung</b>	<b>0.67</b>		



#### Phase 2 (aktuelle Abstimmungsvorlage)

an Bund		von Bund	
Rossboden ÜG Grundstück	0.81	Kasernenareal	36.00
Rossboden A2 Grundstück	4.94		
<b>Ausgleichs-Zahlung</b>	<b>30.25</b>		

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

Die bereits beschlossenen Tauschgeschäfte mit der Bürgergemeinde führen zu einer Ausgleichszahlung von Fr. 0.67 Mio. und die aktuelle Abstimmung zu einer Ausgleichszahlung von Fr. 30.25 Mio. In der Summe müsste die Stadt Chur somit netto Fr. 30'920'000.– für die Verlegung der Kaserne und die Entwicklung des Kasernenareals investieren. Die Eigentumsübertragung steht in Abhängigkeit zu Beschlüssen des nationalen Parlaments, welche voraussichtlich erst ab 2025 zu erwarten sind. Frühestens ab diesem Zeitpunkt ist mit einer Zahlung zur rechnen.

# 1

## 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 verfügbar zu machen.
- 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.

Chur, 24. Juni 2021

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident  
Mario Cortesi

Der Stadtschreiber-Stv.  
Patrick Benz



Das Resultat zu dieser Abstimmung wird unter  
[www.chur.ch](http://www.chur.ch) veröffentlicht

Die Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat zu  
dieser Vorlage finden Sie ebenfalls unter [www.chur.ch](http://www.chur.ch)



## Stadt Chur

Stadtkanzlei  
Rathaus  
7000 Chur

Telefon +41 81 254 41 11  
[stadtkanzlei@chur.ch](mailto:stadtkanzlei@chur.ch)  
[www.chur.ch](http://www.chur.ch)

  
neutral  
Drucksache  
[myclimate.org/01-21-825840](http://myclimate.org/01-21-825840)

