Stadt Chur

Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat

107214 / 422.10

Stationierungskonzept Armee, Kasernenareal Chur

Antrag

1. Vom Bearbeitungsstand des Projekts "Neustationierung Armee auf dem Rossboden und Kauf Kasernenareal" wird zustimmend Kenntnis genommen.

2. Der Stadtrat wird beauftragt, die konkreten Vertragsverhandlungen mit Bund, Kanton und Bürgergemeinde Chur über den notwendigen Landabtausch zu führen und die Kaufverträge zur Realisierung des Vorhabens Neustationierung Armee auf dem Rossboden final auszuarbeiten und dem Gemeinderat wieder zu unterbreiten.

Zusammenfassung

In Chur bestehen die zwei militärisch genutzten Gebiete Kasernenareal (hauptsächlich Unterkünfte und Logistik) und Rossboden (hauptsächlich Gefechtsübungen und Lagerräumlichkeiten). Die Anlagen im Gebiet Kasernenareal, teilweise aus dem Jahr 1880, befinden sich mittlerweile in sanierungsbedürftigem Zustand. Aus diesem Grund hat das VBS anfangs 2015 die Absicht bekundet, die Bauten und Anlagen zu erneuern. Daraufhin hat die Stadt Chur Varianten geprüft, wie die Bedürfnisse aller Beteiligten am besten abgedeckt werden könnten und hat Ende 2015 aus dieser Analyse folgendes Fazit gezogen:

Die Konzentration aller militärischen Infrastrukturen und Bauten beim Rossboden ist nachhaltiger als die Aufrechterhaltung und Sanierung der zwei heutigen Standorte Kaserne und Rossboden.

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.

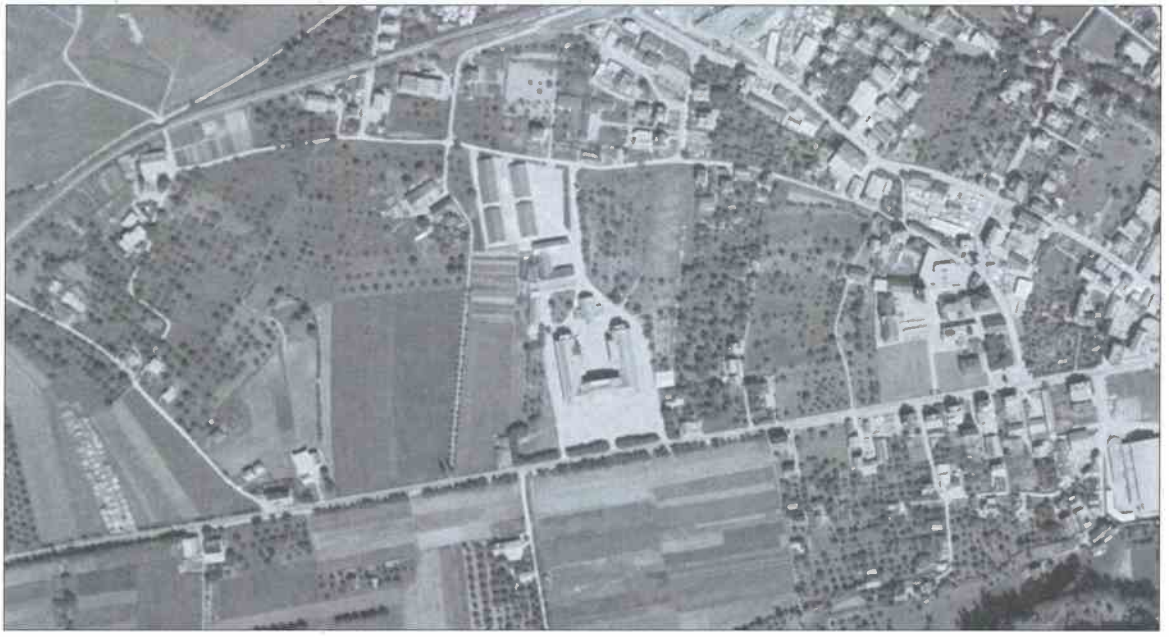
Die Gesamtinvestitionen von rund Fr. 26 Mio. (cash out), sind - angesichts der hohen strategischen Bedeutung des Geschäfts für die Stadt Chur - wirtschaftlich wie politisch vertretbar und der Gegenwert mit dem Erhalt von grossen Teilen überbaubarer Flächen auf dem Kasernenareal ist vorhanden.

Bericht

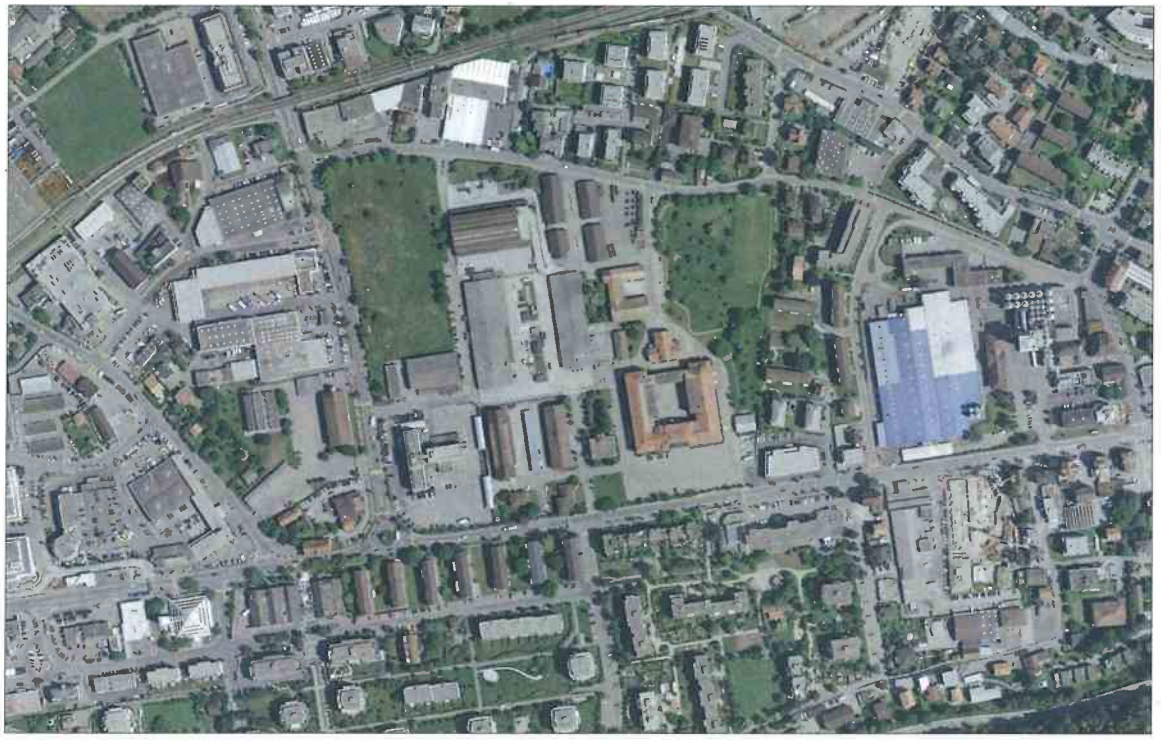
1. Ausgangslage

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.

Im Jahre 1945 lag das Kasernenareal noch ausserhalb des Siedlungsgebiets der Stadt Chur. Heute liegt die Kaserne inmitten von intensiv genutzten Wohn- und Arbeitsgebieten.



Kasernenareal um 1945 (massstabslos, © swisstopo)



Kasernenareal heute (massstabslos, Quelle: 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.

1.2 Heute benutzte Flächen durch den Bund

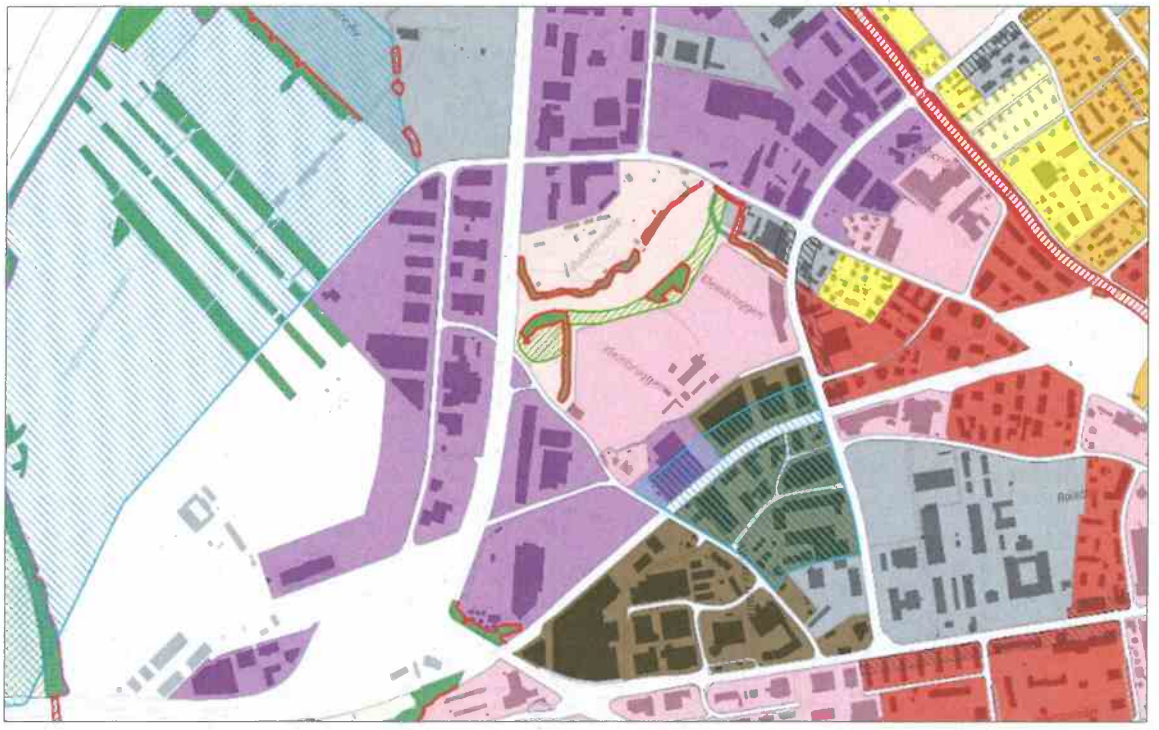
Die nachfolgende Grafik zeigt den Stand der Überbauung/Nutzung der beiden betroffenen Gebiete. Rote Flächen stellen überbaute oder genutzte Bereiche dar. Grün dargestellt sind unbebaute und sporadisch genutzte Bereiche innerhalb des überwiegend bebauten Siedlungsgebiets. Deren mögliche Inanspruchnahme ist in den weiteren Abklärungen noch zu verifizieren. Das grau dargestellte Gebiet wird für Gefechts-Übungszwecke der Schweizer Armee genutzt oder ist aus anderen Gründen für eine Überbauung nicht nutzbar.

Flächenübersicht und Übersicht über den Stand der Überbauung (massstabslos)

1.3 Zonenplanung Stadt Chur

Das Kasernenareal befindet sich gemäss Zonenplan vollumfänglich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

Der Rossboden befindet sich grösstenteils im "Übrigen Gemeindegebiet". Das Areal umfasst zudem Waldflächen und ist im Nahbereich des Rheins von einer Grundwasser- und Quellschutzzone überlagert.



Zonenplanausschnitt Stadt Chur (massstabslos, Quelle: geogr.ch)

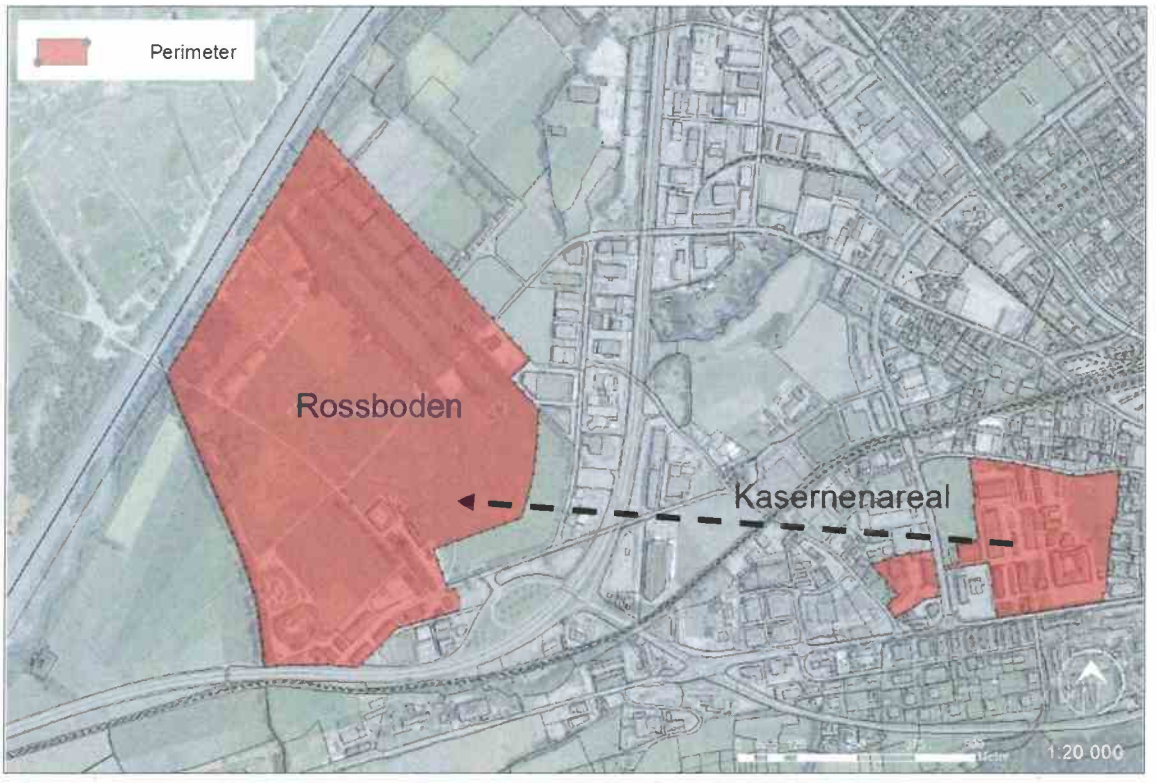
Eine Nutzungsänderung im Kasernenareal für die Wohn- und Arbeitsplatznutzung bedingt eine entsprechende Umzonung. Ein Neubau der Kaserne mit militärischen Nebennutzungen im Gebiet Rossboden bedarf keiner nutzungsplanerischen Anpassung. Das Vorhaben kann, wenn es ausschliesslich militärischen Zwecken dienen soll, gemäss Spezialrecht des Bundes erstellt werden.

Für die Umzonung des Kasernenareals in eine Mischzone ist im Rahmen der entsprechenden Teilrevision der Ortsplanung der Bedarf nachzuweisen. Angesichts der heutigen Kenntnisse betreffend Einwohnerentwicklung und Einwohnerkapazitäten der Stadt Chur ist davon auszugehen, dass der Bedarf - gemäss Datenblatt des Amts für Raumentwicklung Graubünden - ausgewiesen werden kann und der Umzonung 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.

Raumplanerisch betrachtet ist es richtig, dass die Standorte der künftigen militärischen Anlagen am Rossboden und die Umzonungsfläche im Gebiet Kaserne im kantonalen Richtplan als Potenziale bezeichnet werden und damit eine fundierte, raumplanungsrechtliche Abstützung erhalten.

1.4 Lage der Standorte Rossboden und Kasernenareal

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.



Übersicht Betrachtungsperimeter (Mst.:1: 20'000)

Schon rein aus dieser Betrachtung der örtlichen Distanz zwischen Ausbildungsgelände (Rossboden) und Unterkunft (Kasernenareal) drängt sich eine Konzentration aller Aktivitäten auf dem Rossboden auf.

1.5 Der Kaufvertrag vom 15. Dezember 1947

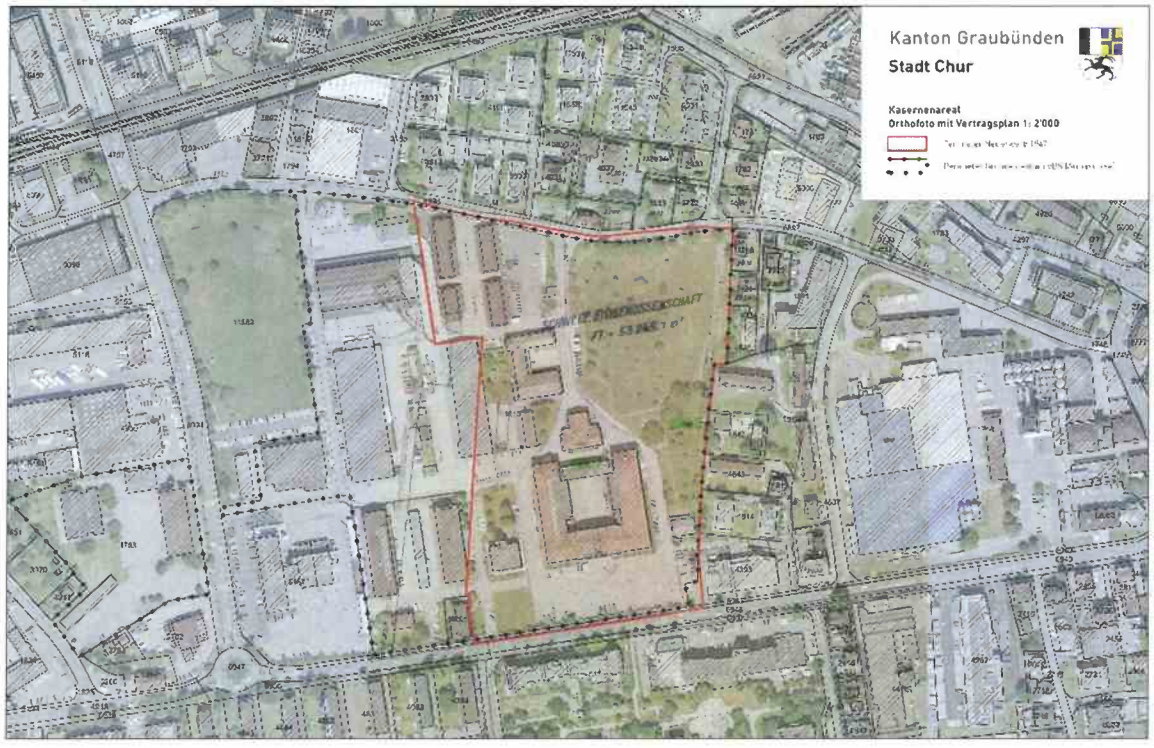
Der Kaufvertrag vom 15. Dezember 1947 wurde zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft als Käuferin und dem Kanton Graubünden und der Stadt Chur (zusammen das Waffenplatzkonsortium) als Verkäufer vereinbart. Nicht Teil des Kaufvertrags ist das Gebiet des AMP's und der Halle HA (siehe Übersicht auf Seite 9). 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 (Parzelle 1810), 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 jeweilen nach der gesetzlichen Ablauffrist im Grundbuch wieder neu vormerken zu lassen."

Diese Rückkaufsklausel käme dann zum Zuge, wenn die Armee nachweisbar das Kasernenareal (Parzelle 1810) 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.--/ m^2 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. 705.--/m^2 zur Anwendung kommen soll.



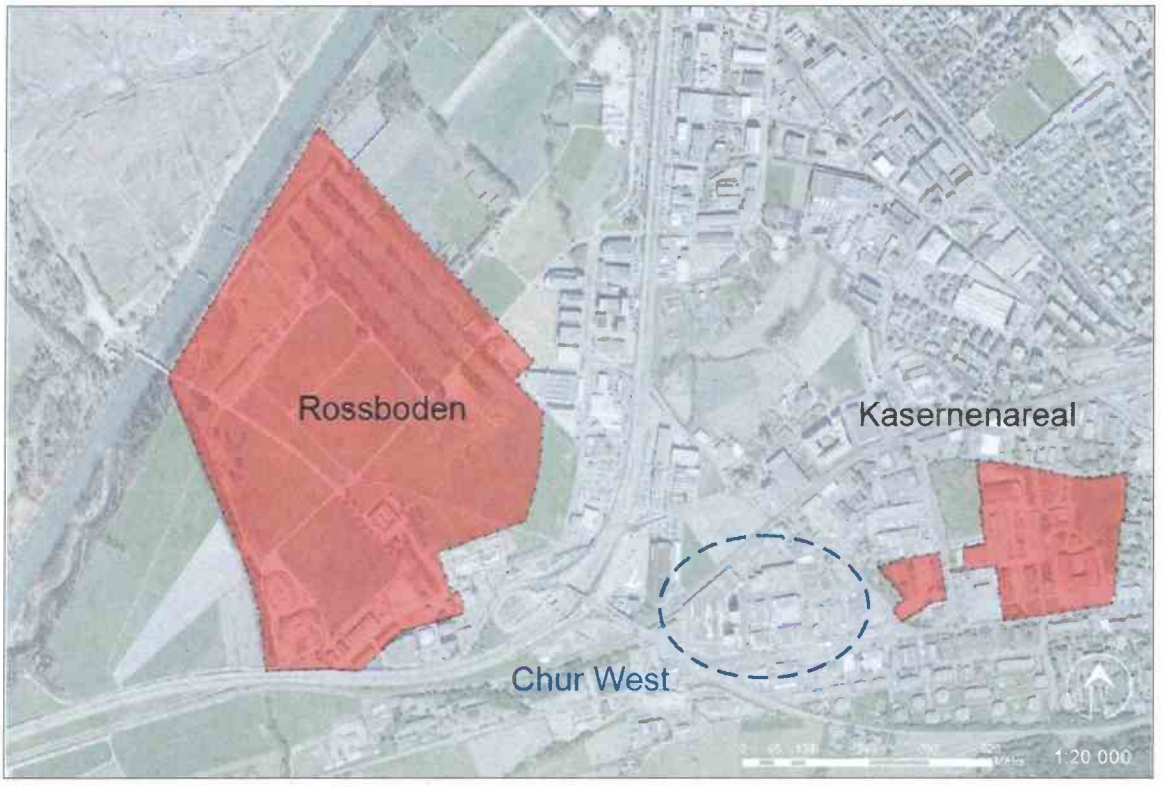
Übersicht Perimeter Kaufvertrag von 1947 (rot) und Perimeter Grundeigentum VBS / Armasuisse (schwarz gepunktet)

2. Problemanalyse

Die Investitionen in die Modernisierung des Waffenplatzes Chur sollen von nachhaltiger Natur sein. Reine Erneuerungen des Bestands, ohne das Beheben von heute vorhandenen nutzungsmässigen, betrieblichen oder logistischen Einschränkungen, sind nicht zielführend. Die sich bietende Chance für eine umfassende Lösung ist aufgrund des Investitionsvorhabens der Armee jetzt zu ergreifen.

Die wichtigsten Beurteilungskriterien für eine umfassende Problemanalyse sind demnach:

- Städtebauliche Betrachtung
- Verkehrssituation durch militärischen Betrieb
- Emissionen durch militärischen Betrieb (Lärm, Luftqualität, etc.)
- Nutzungsplanung Stadt Chur (Nutzungsreserven)
- Platzverhältnisse / räumliche Aspekte
- Militärbetriebliche Aspekte (Logistik)
- Ausbildungsorientierte Betrachtungen
- Investitionen / Vergleichsrechnung



Übersicht Betrachtungsperimeter (Mst.:1: 20'000)

3. 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 weit fortgeschritten und münden in einer Auslegeordnung, in welcher alle Eckwerte und die Zielsetzungen erläutert werden. Ausgehend davon, dass:

- der Waffenplatz Chur weiterhin genutzt 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.

4. Lösungsansätze

Die Verhandlungsgrundlagen 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 strebt deshalb mit Überzeugung nachfolgende konkrete Lösungen an:

- Einfacher transparenter Lösungsansatz für alle Beteiligten.
- Einvernehmlicher Abschluss von Absichtserklärungen im Jahr 2019.
- Verbindliche Zusagen zu Landtauschgeschäften und materieller Abgeltung in Übereinkunft mit Kanton und Bürgergemeinde.
- Vertragsabschluss mit Bund/VBS zur Verlegung der militärischen Logistik bis Ende 2026 (basierend auf einem städtischen Volksentscheid vom Herbst 2020).

5. Gewählte Lösung

5.1 Grundsätzliches

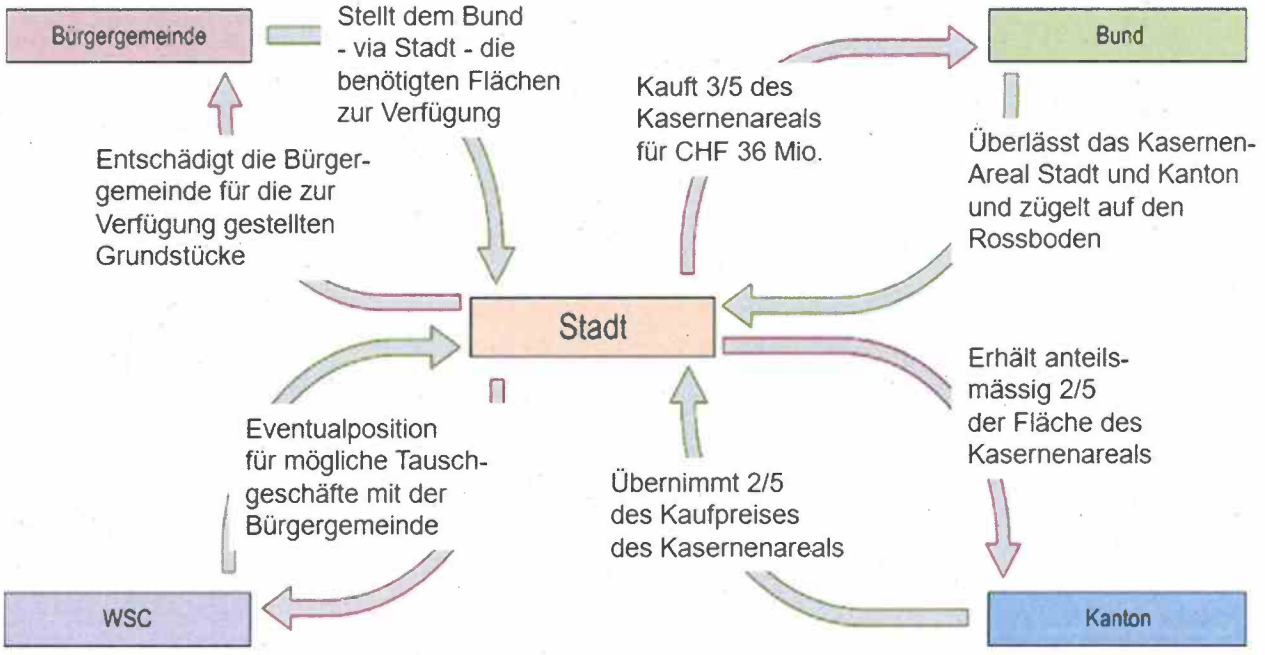
Eigentümer des Kasernenareals ist der Bund (VBS). Der vorgesehene Standort für die Verlegung der Kaserne bzw. die vorgesehene Kompensationsfläche für den Waffenplatz

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.

Die Stadt Chur koordiniert diesen Prozess der Tauschvorgänge und bildet dadurch die Verhandlungsdrehscheibe:



5.2 Flächenangebot der Stadt Chur an den Bund und Übernahme Kasernenareal

Dem Bund werden für den Neubau der Kaserne die Parzellen Nr. 4312 und 4313 im Gebiet Rossboden mit einer Fläche von insgesamt 23'170 m^2 zur Verfügung gestellt. Optional wird auch ein Teil der städtischen Nachbarparzelle Nr. 4311 mit einer Fläche von ca. 12'000 m^2 dem Bund als Reservefläche angeboten. Auf den angebotenen Parzellen

Nr. 4312 und 4313 soll die neue Kaserne errichtet werden und das übrige Gebiet des Rossbodens, im Besitz des Bundes, weiterhin als Ausbildungsstandort genutzt werden.

Landangebot auf dem Rossboden an den Bund

Das Landangebot in Zahlen:

Parzelle Nr.	Fläche	Zone	Wert/m²	Wert
4312, Rossboden Bürgergemeinde	9'890 m²	ÜG	Fr. 50.--	Fr. 0.50 Mio.
4313, Rossboden Bürgergemeinde	13'280 m²	A 2	Fr. 500.--	Fr. 6.60 Mio.
Total	**23'170 m²**			**Fr. 7.10 Mio.**
4311, Rossboden Stadt Chur (optional)	12'000 m²	ÜG	Fr. 50.--	Fr. 0.60 Mio.

Zahlen auf Fr. 10'000.-- gerundet

Der Bund stellt dafür der Stadt Chur und dem Kanton Graubünden die gesamte Parzelle Nr. 1810 Kasernenareal für die zukünftige städtische Entwicklung zur Verfügung.

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

Das freiwerdende "Kasernenaral" (Parzelle Nr. 1810, ca. 85'000 m²) übernehmen die Stadt zu 3/5 (ca. 51'000 m²) und der Kanton zu 2/5 (ca. 34'000 m²) Landanteil in Eigentum.

Die Stadt Chur, der Kanton Graubünden und der Bund einigten sich auf einen ungefähren Kaufpreis von Fr. 705.--/m² für die Fläche des Kasernenareals.

5.3 Die Absichtserklärung zwischen Stadt Chur, Kanton und Bund

Zwischen dem Kanton Graubünden, der armasuisse Immobilien (Vertreterin Bund) und der Stadt Chur besteht eine unterzeichnete Absichtserklärung *"betreffend den von der Stadt Chur zur Verfügung gestellten Flächen auf dem Rossboden zugunsten der Aufgabe des Stadtkasernenareals in Chur"*.

Die Absichtserklärung beinhaltet folgende Punkte:

- Das VBS zieht sich vom heutigen Standort zurück
- Das VBS überlässt dem Kanton und der Stadt das ganze Areal "Stadtkaserne"
- Als approximativer Kaufpreis für das Areal "Stadtkaserne" wird Fr. 705.--/m² vereinbart
- Das VBS erhält im Gegenzug im Rossboden Flächenersatz für die neue Kaserne:
  - 23'000 m² Fläche der Bürgergemeinde
  - 13'000 m² Reservefläche der Stadt (optional)
- Die zu tauschenden Grundstücke werden unter gleichen Prämissen bewertet
- Das VBS verzichtet auf wesentliche Investitionen am heutigen Standort
- Das VBS räumt der Stadt das Recht ein, auf eigenes Risiko das Areal städtebaulich zu beplanen
- Synergien zwischen Stadt und VBS sollen konkret geregelt werden (Benutzung Kaserne, Eventhalle, Sportanlagen Obere Au, etc.)
- Die Zahlungen an den Bund erfolgen im Jahr 2026 (Zusage bis spätestens Frühjahr 2023)

Mit dieser Absichtserklärung, die rechtlich nicht bindend ist, erhält die Stadt Chur doch eine hohe Planungssicherheit und die Gewissheit, dass die Armee den Standort "Stadtkaserne" aufgeben möchte und sich neu auf den Rossboden konzentrieren will.

5.4 Beteiligung Kanton Graubünden

Das freiwerdende "Kasernenaral" (Parzelle Nr. 1810, ca. 85'000 m²) übernehmen die Stadt zu 3/5 und der Kanton zu 2/5 Landanteil. Dieses Verhältnis gründet auf dem Kauf-

vertrag vom Jahr 1947, in dem die Stadt und der Kanton als Konsortium zu den entsprechenden Teilen dem Bund Grundstücke auf dem Rossboden und auf dem Kasernenareal veräussert haben.

Beteiligung Kanton; 2/5 am Kasernenareal

5.5 Die Absichtserklärung zwischen Stadt Chur und Kanton

Die Absichtserklärung mit dem Kanton beinhaltet folgende Punkte:

- Der Kanton erwirbt vom VBS eine Teilfläche des Areals der Stadtkaserne von rund 34'000 m^2 resp. 2/5 der Gesamtfläche angrenzend an die westseitigen Grundstücke.
- Die Stadt erwirbt vom VBS das gesamte Areal der Stadtkaserne mit Ausnahme der vom Kanton beanspruchten Flächen. Dies sind rund 51'000 m^2 resp. 3/5 der Gesamtfläche.
- Gemäss oben aufgeführtem Verteilschlüssel gehen bei einem Kaufpreis von Fr. 705.--/m^2 bei 34'000 m^2 Teilfläche rund Fr. 36 Mio. zulasten der Stadt.
- Sofern eine Partei nicht oder nur teilweise von ihrem Rückkaufsrecht Gebrauch macht, kann die andere Partei die freien Flächen auf Basis des vereinbarten Quadratmeterpreises von Fr. 705.-- gesamthaft oder teilweise übernehmen.

- Die beiden Parteien entrichten sich gegenseitig keine Beiträge für zukünftige Gewinnanteile.
- Mit dem Erwerb der Anteile am Areal der Stadtkaserne ist die Verpflichtung zur Bereitstellung von gegen 30 % der erworbenen Landanteile zuhanden öffentlicher Nutzungen von Stadt und Kanton verbunden. Als öffentliche Nutzungen werden öffentlich zugängliche Plätze, notwendige Erschliessungen und Grünflächen sowie die geplante Achse Innenstadt - Chur West für den Langsamverkehr auf dem Kasernenareal verstanden.
- Die Parteien zielen auf dem Areal der Stadtkaserne im Rahmen einer Anpassung der Nutzungsplanung eine nachhaltige Nutzungsverdichtung mit haushälterischer Nutzung des Bodens unter Gewährung einer hohen städtebaulichen Qualität an.

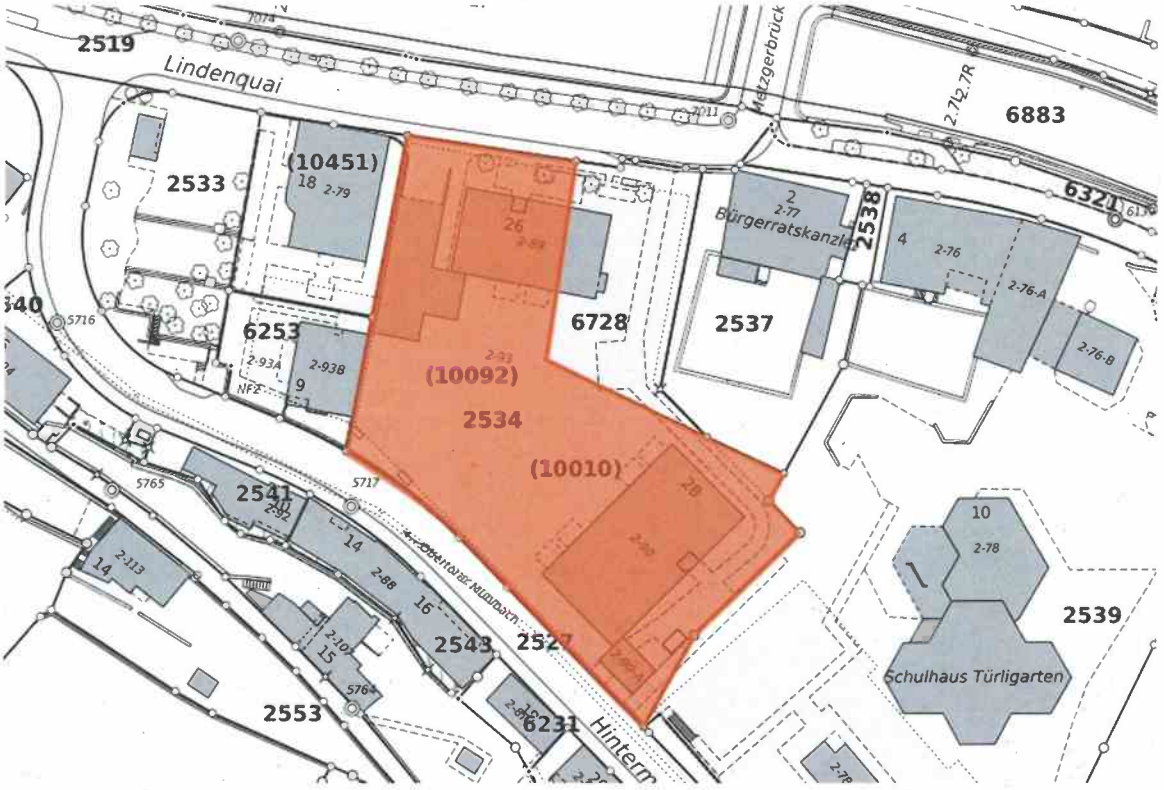
5.6 Tauschgeschäft Bürgergemeinde Chur

Die Stadt Chur kann 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 4313 auf dem Rossboden (siehe Ziffer 5.2) zur Weitergabe an den Bund zur Verfügung.

Übersichtsplan Rossboden Parzellen Nr. 4312 und 4313 der Bürgergemeinde (Tauschobjekt rot markiert)

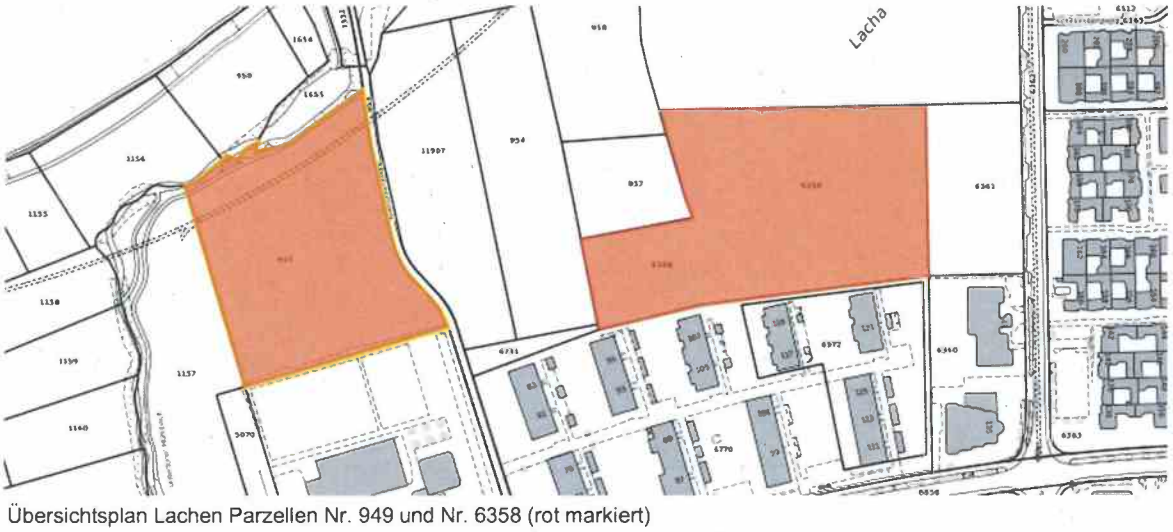
Als Gegenleistung erhält die Bürgergemeinde Chur von der Stadt Chur die Parzelle Nr. 2534 inklusive der darauf begründeten Baurechte Nr. 10010 und Nr. 10092 am Lindenquai sowie die Landwirtschaftsparzellen Nr. 949 und Nr. 6358 in den Lachen.

Die Parzelle Nr. 2534 liegt zwischen dem Lindenquai und der Strasse Hinterm Bach. Die Parzelle umfasst eine Fläche von 2'673 m² und liegt in der Wohnzone 3. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Stadt Chur. Die Parzelle Nr. 2534 ist mit zwei Baurechten belastet. Die Baurechtsparzelle Nr. 10010 (Parkhaus Lindenquai) sowie die Baurechtsparzelle Nr. 10092 (Hochbauten). Die Baurechtsparzelle Nr. 10010 befindet sich im Eigentum der Parkhaus Chur AG. Die Baurechtsparzelle Nr. 10092 befindet sich im Eigentum der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC).



Übersichtsplan Lindenquai Parzelle Nr. 2534 (rot markiert)

Die Parzellen Nr. 949 und Nr. 6358 liegen im Gebiet Lachen am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Chur. Sie umfassen gesamthaft eine Fläche von 27'615 m² und liegen vollumfänglich in der Landwirtschaftszone.



Übersichtsplan Lachen Parzellen Nr. 949 und Nr. 6358 (rot markiert)

5.7 Bilanz der Tauschgeschäfte mit der Bürgergemeinde Chur

Die nachfolgende Tabelle stellt die Ausgangslage für die Verhandlungen über die Tauschgeschäfte zwischen der Stadt Chur und der Bürgergemeinde Chur dar.

	Fläche	Preis pro m²	Angebot Stadt an BG	Angebot BG an Stadt
Lindenquai 26, 28 (Parzelle Nr. 2534) Grundstück belastet mit best. Baurechten	Gesamt: 2'670 m²		Fr. 6'000'000	
Lachen LW (Parzelle Nr. 949)	Gesamt: 15'350 m²	Fr. 15.--/m²	Fr. 230'000	
Lachen LW (Parzelle Nr. 6358)	Gesamt: 12'350 m²	Fr. 15.--/m²	Fr. 200'000	
Rossboden ÜG (Parzelle Nr. 4312)	Gesamt: 9'890 m²	Fr. 50.--/m²		Fr. 500'000
Rossboden A2 (Parzelle Nr. 4313)	Gesamt: 13'280 m²	Fr. 500.--/m²		Fr. 6'600'000
Summe			**Fr. 6'430'000**	**Fr. 7'100'000**
Differenzbetrag Stadt an Bürgergemeinde			**Fr. 670'000**	

Zahlen auf Fr. 10'000.-- gerundet

Die Differenz der Summen der angebotenen Grundstücke wird mit einer Zahlung der Stadt Chur an die Bürgergemeinde Chur in Höhe von Fr. 670'000.-- ausgeglichen.

Beim Tauschgeschäft mit der Bürgergemeinde ist anzumerken, dass das durch die Stadt Chur eingebrachte Tauschobjekt Parzelle Nr. 2534 mit Baurechten bestückt ohne die Liegenschaften der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) an die Bürgergemeinde übergeben wird. Somit ist die WSC zukünftig Baurechtsnehmerin und somit gewissermassen abhängig von der Bürgergemeinde.

Neben den eigentlichen Tauschgeschäften wird die Gelegenheit genutzt, die Bereinigung von zwei offenen Baurechtsverträgen vorzunehmen.

Baurecht "Bettlerküche"

Das heute bestehende Baurecht auf der Parzelle Nr. 4698 und das heutige Mietverhältnis auf der Parzelle Nr. 5431 im Gebiet Bettlerküche werden zu einem Baurecht vereint.

Bei marktbasiertem Bodenwert (Fr. 100.--/m^2 für ZöBA) und einer Verzinsung von 3 % beträgt der zukünftige jährliche Baurechtszins zu Gunsten der Bürgergemeinde Fr. 70'437.-- für die gesamte Fläche von 23'479 m^2. Die heutige Entschädigung (Miete und Baurecht) beträgt Fr. 31'200.--.

Baurecht "Sportplatz"

Die Stadt Chur beabsichtigt, auf der Sportplatz-Parzelle Nr. 2725 an der Ringstrasse ein neues Schulhaus mit einer Dreifach-Turnhalle zu errichten.

Bei marktbasiertem Bodenwert (Fr. 100.--/m^2 für ZöBA) und einer Verzinsung von 3 % beträgt der zukünftige jährliche Baurechtszins zu Gunsten der Bürgergemeinde Fr. 67'467.-- für die gesamte Fläche von 22'489 m^2. Das Baurecht ist heute unentgeltlich.

5.8 Die Absichtserklärung zwischen Stadt Chur und Bürgergemeinde

Die Absichtserklärung beinhaltet folgende Punkte:

- Die Bürgergemeinde überlässt der Stadt für die Umsiedlung der Armee auf den Rossboden die Parzellen Nr. 4312 und 4313 im Gesamtwert von Fr. 7.10 Mio. zu Eigentum.
- Die Bürgergemeinde erhält im Gegenzug das Grundstück Lindenquai Parzelle Nr. 2534 inklusive der Baurechte zu Gunsten WSC und Parkhaus Chur AG sowie die Landwirtschaftsparzellen Nr. 949 und 6358 in den Lachen im Gesamtwert von Fr. 6.43 Mio. zu Eigentum.

- Der Werteüberschuss dieses Tauschgeschäfts in der Höhe von Fr. 670'000.-- wird mit einer einmaligen Zahlung der Stadt an die Bürgergemeinde ausgeglichen.
- Weiter werden im Zusammenhang mit den notwendigen Tauschgeschäften für die Umstationierung der Armee folgende Baurechtsverträge neu geregelt:
- Das heute bestehende Baurecht auf der Parzelle Nr. 4698 und das heutige Mietverhältnis auf der Parzelle Nr. 5431 im Gebiet Bettlerküche werden zu einem Baurecht vereint. Der zukünftige jährliche Baurechtszins zu Gunsten der Bürgergemeinde beträgt Fr. 70'437.--.
- Für die Sportplatz-Parzelle Nr. 2725 an der Ringstrasse (neues Schulhaus Ringstrasse) soll zukünftig ein Baurechtszins an die Bürgergemeinde entrichtet werden. Dieser zukünftige jährliche Baurechtszins zu Gunsten der Bürgergemeinde beträgt Fr. 67'467.--.

5.9 Bilanz des Geschäfts mit dem Bund

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

	Fläche	Preis pro m²	Angebot Stadt an Bund	Angebot Bund an Stadt
Kasernenareal (Parz. Nr. 1810)	Gesamt: 85'000 m² Beteiligung Kanton 34'000 m² **Fläche Stadt 51'000 m²**	Fr. 705.--/m²		Fr. 36'000'000
Rossboden ÜG (Parz. Nr. 4312)	Gesamt: 9'890 m²	Fr. 50.--/m²	Fr. 500'000	
Rossboden A2 (Parz. Nr. 4313)	Gesamt: 13'280 m²	Fr. 500.--/m²	Fr. 6'600'000	
Summe			**Fr. 7'100'000**	**Fr. 36'000'000**
Differenzbetrag Zahlung Stadt an Bund			**Fr. 28'900'000**	
Option: Rossboden (Parz. Nr. 4311)	Gesamt: 13'000 m²	Fr. 50.--/m²	Fr. 650'000	

Zahlen auf Fr. 10'000.-- gerundet

5.10 Gesamtbilanz für die Stadt Chur

Die nachfolgende Aufstellung stellt die Gesamtbilanz des Geschäfts für die Stadt Chur dar.

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

an Bund		von Bund	
Rossboden ÜG Grundstück	0.50	Kasernenareal	36.00
Rossboden A2 Grundstück	6.60		
Ausgleichs-Zahlung	28.90		

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

In der Summe müsste die Stadt Chur somit **netto Fr. 29'570'000.--** (cash out) für die Verlegung der Kaserne und die Entwicklung des Kasernenareals investieren.

Die angegebenen Beträge verstehen sich als approximative Grössen und können sich bis zum Abschluss der Verhandlungen noch geringfügig verändern.

6. Zukünftige Nutzung des Kasernenareals

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 (Schule, Bildung, Grünflächen etc.) an. Für die öffentliche Nutzung des gesamten Areals wird von etwa einem Drittel, also einer Fläche von ca. 25'000 bis 30'000 m^2 ausgegangen.

Die Nutzungskonzeption kann grob schematisch wie folgt dargestellt werden:

Gesamtfläche	85'000 m²
① Kauf durch den Kanton Graubünden (2/5)	34'000 m²
② Kauf / Tausch durch die Stadt (3/5)	51'000 m²
③ Areal Öffentliche Nutzung	ca. 25'000 m²
③ a. Alte Stadtkaserne	10'000 m²
③ b. Öffentliche Nutzung (Schule, Bildung, Grünflächen, etc.)	ca. 15'000 m²
④ Überbaubare Flächen (durch Stadt und Kanton)	ca. 60'000 m²

Nutzungskonzeption grob schematisch (entspricht nicht der tatsächlichen künftigen Lage der öffentlichen Nutzfläche)

Bei der zukünftigen Inwertsetzung des Areals muss - wirtschaftlich betrachtet - berücksichtigt werden, dass der Anteil an öffentlicher Nutzung (ca. 25 - 30 %) als Mehrpreis zum Kaufpreis an den Bund eingerechnet werden muss. Konkret steigt der eigentliche Kaufpreis von ungefähr Fr. 705.--/m² netto auf ca. Fr. 1'000.-- /m² brutto, um die öffentliche Nutzung ermöglichen zu können. Dieser Beitrag ist sowohl von der Stadt Chur als auch vom Kanton zu leisten.

7. Terminplan

Die Meilensteine des Gesamtprojekts können folgendermassen zusammengefast werden:

Botschaft an den Gemeinderat **12. September 2019**

- Kenntnisnahme des Stands der Verhandlungen
- Erteilung des Verhandlungsmandats an den Stadtrat

Botschaft an den Gemeinderat z.Hd. Volksabstimmung **21. November 2019**

- Tauschgeschäft mit Bürgergemeinde z.Hd. Volksabstimmung
- Baurechte (Bettlerküche und Ringstrasse) in Kompetenz Gemeinderat

Volksabstimmung **9. Februar 2020**

- Tauschgeschäft mit Bürgergemeinde

Botschaft an den Gemeinderat z.Hd. Volksabstimmung **25. Juni 2020**

- Tausch- und Kaufgeschäft mit dem Bund (Kasernenareal)

Volksabstimmung **27. September 2020**

- Tausch- und Kaufgeschäft mit dem Bund (Kasernenareal)

8. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage (Ziffer 1) und dem möglichen Vorgehen für den Umgang mit den Tauschflächen (Ziffer 5) ergibt sich ein nachvollziehbarer und für alle Beteiligten in der Gesamtheit zielführender Lösungsweg.

Der Stadtrat koordiniert und führt die Verhandlungen im Sinne der vorausgehenden Stossrichtungen mit allen Beteiligten.

In diesem Verhandlungsprozess werden die vorhandenen Flächen und Werte sowie die damit verbundenen Interessen objektiv bewertet und gegeneinander aufgewogen.

Der Stadtrat erhält damit vom Gemeinderat das Mandat, dieses aus Sicht der städtischen Entwicklung zentrale Geschäft im Sinne der dargelegten Grundsätze federführend weiterzuverfolgen und zeitnah zum Abschluss zu bringen.

9. Fazit

Der Stadtrat ist sich der hohen strategischen Bedeutung dieser Angelegenheit bewusst und zeigt sehr grosses Interesse an einer einvernehmlichen und für alle beteiligten Parteien akzeptablen Lösung.

Nach verschiedenen komplexen und intensiven Verhandlungen mit allen Parteien liegen jetzt konkrete Absichtserklärungen zwischen Stadt, VBS und Kanton, Stadt und Kanton sowie Stadt und Bürgergemeinde Chur vor.

Eine zeitgerechte Verhandlungsführung wird aus Sicht des Stadtrates unterstützt, wenn der Gemeinderat dem Stadtrat das Mandat erteilt, diese Rolle aktiv wahrzunehmen.

Das gesamte Geschäft der Umstationierung der Armee auf den Rossboden belastet die Stadtkasse mit rund Fr. 30 Mio. Der Stadtrat sieht darin 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, sind die vorgesehenen Tauschgeschäfte - insbesondere diejenigen mit der Bürgergemeinde - politisch 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.

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

Chur, 13. August 2019

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Urs Marti	Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Absichtserklärung zwischen Bund, Kanton und der Stadt Chur
- Absichtserklärung zwischen Kanton und der Stadt Chur
- Absichtserklärung zwischen Bürgergemeinde und der Stadt Chur