



**Botschaft  
des Stadtrates an  
den Gemeinderat**

107214 / 422.10

---

## **Stationierungskonzept Armee, Kasernenareal Chur Tauschgeschäfte mit der Bürgergemeinde Chur**

### **Antrag**

1. Dem Tauschgeschäft zur Erlangung von notwendigen Flächen auf dem Rossboden zur Ansiedlung der neuen Kaserne im Umfang von Fr. 7.1 Mio. (Brutto) wird zugestimmt.
2. Den Nachträgen zu den Baurechtsverträgen auf den Liegenschaften, Grundstücke Nr. 4698 und Nr. 5431, Baurechts-Grundstück Nr. 8929 (Bettlerküche) und auf der Liegenschaft Grundstück Nr. 2725, Baurechts-Grundstück Nr. 7011 (Sportplatz Ringstrasse) zwischen der Stadt Chur und der Bürgergemeinde Chur wird zugestimmt.  
Die damit verbundenen neuen jährlich wiederkehrenden Ausgaben von Fr. 106'704.-- unterstehen gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. c Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.
3. Der Entscheid über das Tauschgeschäft (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. Entsprechende Absichtserklärungen von Bund, Kanton, Stadt und Bürgergemeinde liegen vor.**

**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.**

**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 Parzellen auf dem Rossboden zur Weitergabe an den Bund zur Verfügung. In einem ersten Schritt soll über das Tauschgeschäft mit der Bürgergemeinde entschieden werden, damit die Stadt über die notwendigen Flächen für den Bund auf dem Rossboden verfügt.**



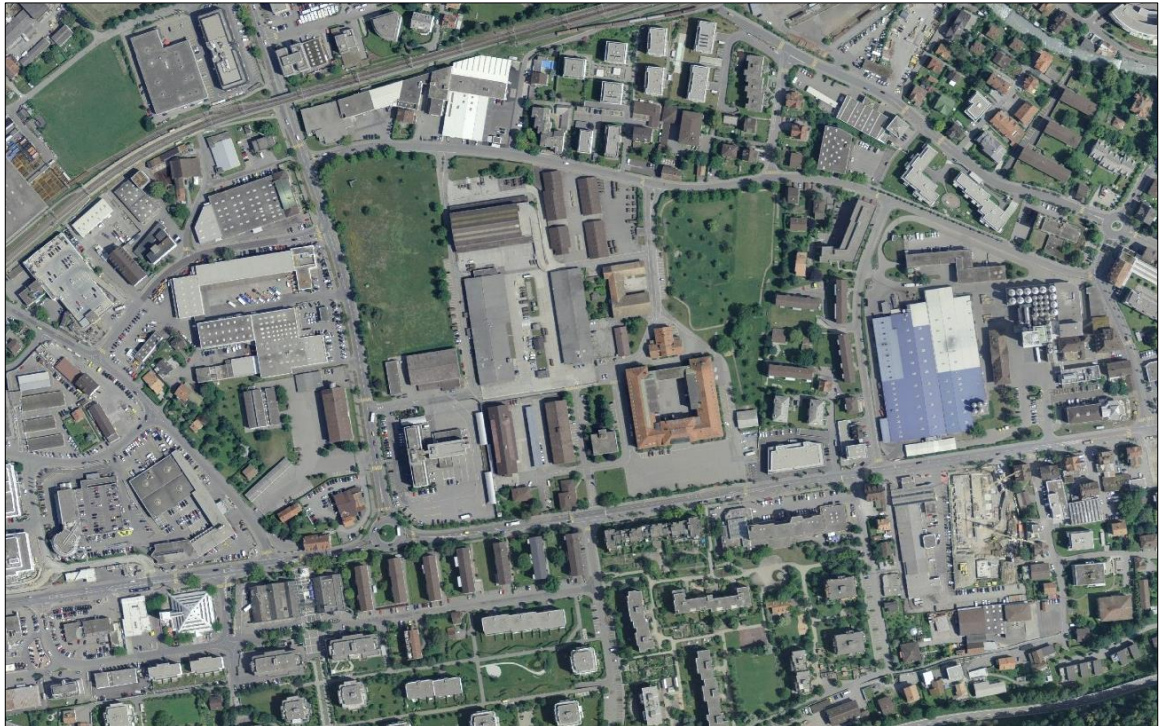
## Bericht

### 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 den 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: 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 6). 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 Stadtkaserneareal (Parzelle Nr. 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 (Kaserneareal) 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 Rückkaufsklausel käme dann zum Zuge, wenn die Armee nachweisbar das Kasernenareal (Parzelle Nr. 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 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,
- 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 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 Tausch-/Kaufverträgen im Jahr 2020.
- Vertragsabschluss mit Bund/VBS zur Verlegung der militärischen Logistik bis Ende 2026 (basierend auf einem städtischen Volksentscheid vom Herbst 2020).

### **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 Flächenangebot der Stadt Chur an den Bund und Übernahme Kasernenareal**

Dem Bund werden für den Neubau der Kaserne die Parzellen Nr. 4312 und Nr. 4313 im Gebiet Rossboden mit einer Fläche von insgesamt 23'170 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Optional wird auch ein Teil der städtischen Nachbarparzelle Nr. 4311 mit einer Fläche von ca. 12'000 m<sup>2</sup> dem Bund als Reservefläche angeboten. Auf den angebotenen Parzellen Nr. 4312 und Nr. 4313 soll die neue Kaserne errichtet werden und das übrige Gebiet des Rossbodens, im Besitz des Bundes, weiterhin als Ausbildungsstandort genutzt werden.



Der Wert der angebotenen Flächen der Stadt an den Bund (Parzellen Nr. 4312 und Nr. 4313) wird auf Fr. 7.1 Mio. und die Reservefläche (Parzelle Nr. 4311) auf Fr. 0.65 Mio. beziffert.



Reservefläche  
Stadt Chur,  
Parz. Nr. 4311  
(optional)

Flächen der  
Bürgergemeinde,  
Parz. Nr. 4312  
und 4313

Areal VBS

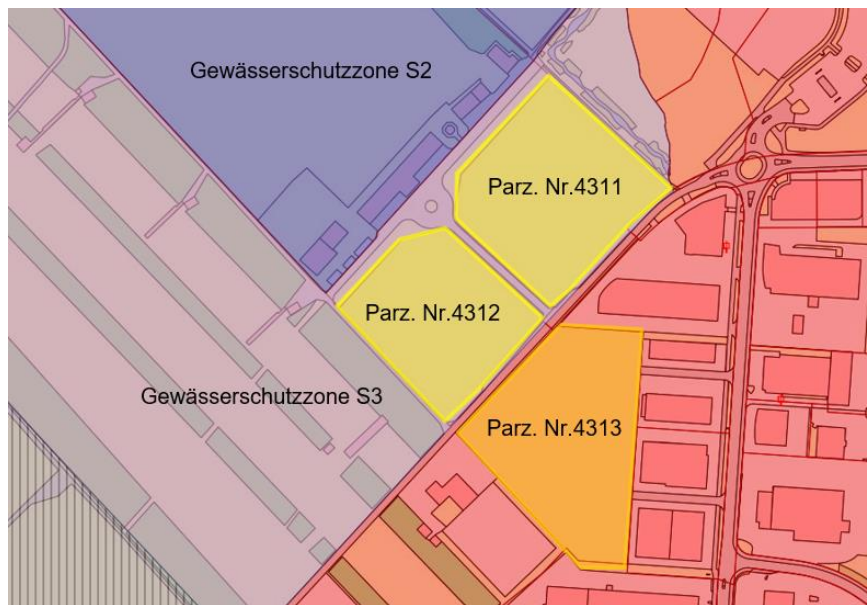
Landangebot auf dem Rossboden an den Bund

Die Parzellen Nr. 4311 (Reserve Stadt Chur) und Nr. 4312 (Bürgergemeinde) befinden sich in der Gewässerschutzzone S3. Bauten und Anlagen in Grundwasserschutzzonen dürfen nur mit einer kantonalen Bewilligung erstellt werden. Bezüglich Überbaubarkeit der betroffenen Parzellen sind Vorschriften und Anforderungen einzuhalten, aber die Bebauung ist nicht grundsätzlich verboten.

Diese sind insbesondere:

- Bauten und Anlagen sind über dem höchstmöglichen Grundwasserspiegel zu errichten.
- Für die Versickerung von Dachwasser sind die einschlägigen Richtlinien massgebend.
- Bei Bauarbeiten sind besondere Schutzmassnahmen zu treffen.

Parzelle Nr. 4313 (Bürgergemeinde) steht unter keinem Schutzstatus und kann zonenkonform ohne Einschränkungen überbaut werden.



Gewässerschutzzonen "Rosshoden" (Quelle: [www.geo.gr](http://www.geo.gr))

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 m<sup>2</sup> und liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

Die Stadt Chur, der Kanton Graubünden und der Bund einigten sich auf einen ungefähren Kaufpreis von Fr. 705.--/m<sup>2</sup> für die Fläche des Kasernenareals.

Die Stadt übernimmt 3/5 des Areal, was 51'000 m<sup>2</sup> und einem Brutto-Kaufpreis von Fr. 36 Mio. (Fr. 705.--/m<sup>2</sup>) entspricht. Der Kanton unterstützt das Geschäft und hat eine Absichtserklärung dahingehend unterzeichnet, dass er eine Teilfläche von 2/5 bzw. 34'000 m<sup>2</sup> des Kasernenareals zu einem Kaufpreis von rund Fr. 24 Mio. erwerben will.



Beteiligung Kanton; 2/5 am Kasernenareal (schematisch, mögliche Zuteilung)

### 3. 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 an. Für die öffentliche Nutzung des gesamten Areals wird von etwa einem Drittel, 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), Parkanlagen oder kulturelle Nutzungen in Frage. Mit der zukünftigen Entwicklung von Chur West besteht in dieser Gegend ein Bedarf an Schulräumen, der ebenfalls auf dem Kasernenareal abgedeckt werden könnte.

Gemäss vorliegender Absichtserklärung ist vorgesehen, dass die Stadt und der Kanton das Areal inklusive Gebäude übernehmen. Somit ist ein Rückbau der Gebäude Sache der Käufer. Allfällige Altlasten, die den Boden betreffen, sind von Gesetzes wegen Sache des Bundes. Diese Aufteilung der Verantwortlichkeiten sind im vorgesehenen Kaufpreis mitberücksichtigt.



Nebst der eigentlichen Stadtkaserne aus dem Jahr 1880 sind keine erhaltenswerten Bauten auf dem Areal. Die alte Stadtkaserne ist eine prägende Baute der Stadt Chur und es gilt, sorgfältig mit ihr umzugehen. Die Unterschutzstellung dieser alten Stadtkaserne ist wahrscheinlich, aber durch den Stadtrat 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.

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.--/m<sup>2</sup> netto auf ca. Fr. 1'000.-- /m<sup>2</sup> brutto, um die öffentliche Nutzung ermöglichen zu können. Dieser Beitrag ist sowohl von der Stadt Chur als auch vom Kanton zu leisten.

#### 4. Tauschgeschäft Stadt Chur / 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 Nr. 4313 auf dem Rossboden (siehe Ziffer 5.2) zur Weitergabe an den Bund zur Verfügung.



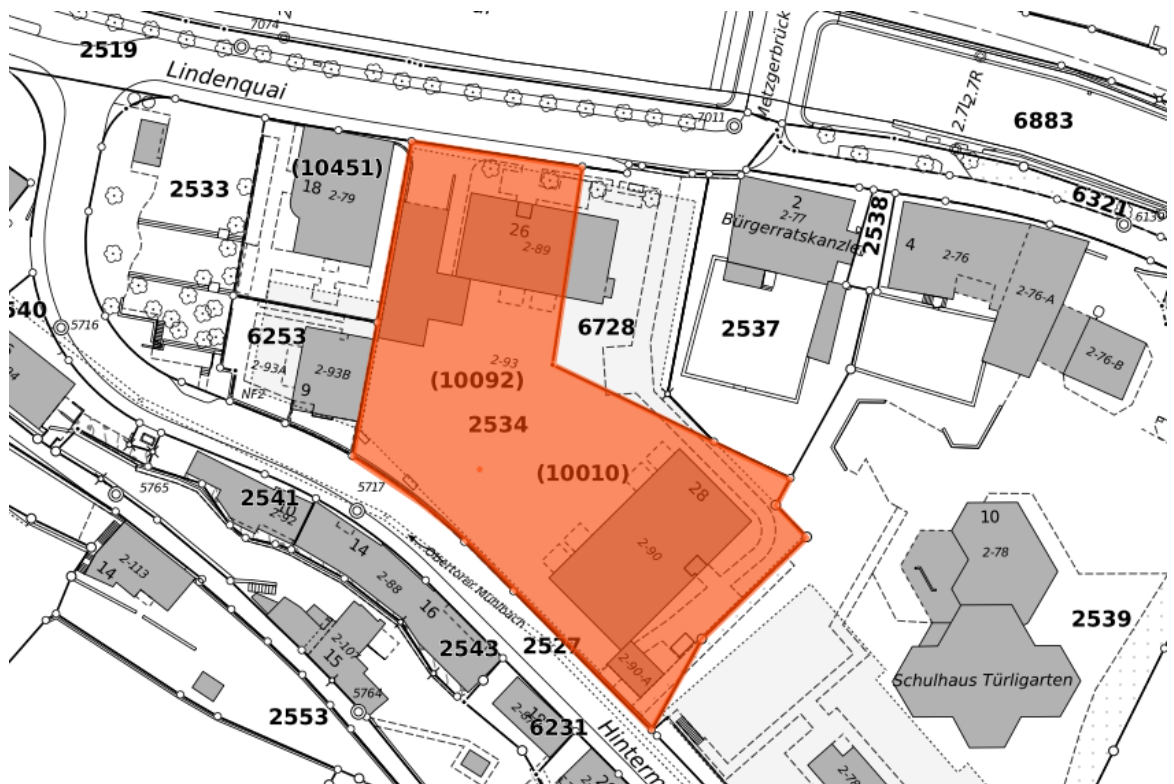
Übersichtsplan Rossboden Parzellen Nr. 4312 und Nr. 4313 der Bürgergemeinde (Tauschobjekte rot markiert)





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 26/28 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und liegen vollumfänglich in der Landwirtschaftszone.



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

#### 4.1 Bilanz der Tauschgeschäfte mit der Bürgergemeinde Chur

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

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

Zahlen auf Fr. 10'000.-- gerundet

Die verhandelten Preise der Tauschgestände sind marktbasierte Grössen. Eine Gegenüberstellung mit den Bewertungen der Grundstücke halten ebenfalls dem Vergleich stand. Das heisst, dass die Bemessungsgrundlagen für die verschiedenen Tauschobjekte gleiche Anwendungen gefunden haben.





|                                                    |                       | Marktbasierte Preise (verhandelt) |                      |                      | Preise gemäss Bewertungen |                      |                      |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                    | Fläche                | Preis pro m <sup>2</sup>          | Angebot Stadt an BG  | Angebot BG an Stadt  | Preis pro m <sup>2</sup>  | Angebot Stadt an BG  | Angebot BG an Stadt  |
| Lindenquai 26, 28<br>(Parzelle Nr. 2534)           |                       |                                   | CHF 6'000'000        |                      |                           | CHF 4'600'000        |                      |
| Lachen LW<br>(Parzelle Nr. 949)                    | 15'350 m <sup>2</sup> | CHF 15.--/m <sup>2</sup>          | CHF 230'000          |                      | CHF 11.--/m <sup>2</sup>  | CHF 170'000          |                      |
| Lachen LW<br>(Parzelle Nr. 6358)                   | 12'350 m <sup>2</sup> | CHF 15.--/m <sup>2</sup>          | CHF 200'000          |                      | CHF 11.--/m <sup>2</sup>  | CHF 140'000          |                      |
| Rossboden ÜG<br>(Parzelle Nr. 4312)                | 9'890 m <sup>2</sup>  | CHF 50.--/m <sup>2</sup>          |                      | CHF 500'000          | CHF 11.--/m <sup>2</sup>  |                      | CHF 110'000          |
| Rossboden A2<br>(Parzelle Nr. 4313)                | 13'280 m <sup>2</sup> | CHF 500.--/m <sup>2</sup>         |                      | CHF 6'600'000        | CHF 400.--/m <sup>2</sup> |                      | CHF 5'300'000        |
| <b>Summe</b>                                       |                       |                                   | <b>CHF 6'430'000</b> | <b>CHF 7'100'000</b> |                           | <b>CHF 4'910'000</b> | <b>CHF 5'410'000</b> |
| <b>Differenzbetrag<br/>Stadt an Bürgergemeinde</b> |                       |                                   | <b>CHF 670'000</b>   |                      |                           | <b>CHF 500'000</b>   |                      |

Gegenüberstellung der marktbasieren Werte und der Bewertungen der Grundstücke

**Brutto** beträgt die Tauschsumme für die von der Stadt eingebrachten Grundstücke einen Wert von **Fr. 7.1 Mio.** 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 (Nettobetrachtung).

Nach dem Grundsatz der Bruttobetrachtung unterliegt dieses Geschäft dem obligatorischen Referendum und somit einer obligatorischen Volksabstimmung.

#### 4.2 Bereinigung von bestehenden Baurechten

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

### **4.3 Der Tauschvertrag zwischen der Stadt Chur und der Bürgergemeinde Chur**

Das umschriebene Tauschgeschäft zwischen der Stadt Chur und der Bürgergemeinde Chur (siehe Punkt 4.1) wird mit einem Tauschvertrag vereinbart und im Grundbuch eingetragen.

Im Wesentlichen sind folgende Punkte im Tauschvertrag geregelt:

- Die Tauschobjekte werden von den Erwerberinnen im derzeitigen, besichtigten und geprüften Zustand übernommen. Jede Gewährleistung der Abtreterinnen für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben. Die Erwerberinnen tragen das Risiko der Überbaubarkeit ihrer Erwerbsobjekte.
- Der Tauschvertrag wird unter dem ausdrücklichen Vorbehalt abgeschlossen, dass zusätzlich folgende Verträge rechtsgültig abgeschlossen und von den zuständigen Organen genehmigt werden (kumulative Erfüllung):
  - Nachtrag zum Baurechtsvertrag auf den Liegenschaften Grundstücke Nr. 4698 und Nr. 5431, Baurechts-Grundstück Nr. 8929 (Bettlerküche), zwischen der Stadt Chur und der Bürgergemeinde Chur,
  - Nachtrag zum Baurechtsvertrag auf der Liegenschaft Grundstück Nr. 2725, Baurechts-Grundstück Nr. 7011 (Sportplatz Ringstrasse), zwischen der Stadt Chur und der Bürgergemeinde Chur,
  - Kaufvertrag des Kasernenareals mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft.

Ansonsten fällt der vorliegende Vertrag dahin.



## 5. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt für das Gesamtprojekt

### 5.1 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.

Eine weitere dazu notwendige Volksabstimmung erfolgt in den nächsten Monaten.

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

|                                                      | Fläche                                                                                                                | Preis pro m <sup>2</sup>  | Angebot<br>Stadt an Bund | Angebot<br>Bund an Stadt |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kasernenareal<br>(Parz. Nr. 1810)                    | Gesamt: 85'000 m <sup>2</sup><br>Beteiligung Kanton 34'000 m <sup>2</sup><br><b>Fläche Stadt 51'000 m<sup>2</sup></b> | Fr. 705.--/m <sup>2</sup> |                          | Fr. 36'000'000.--        |
| Rossboden ÜG<br>(Parz. Nr. 4312)                     | Gesamt: 9'890 m <sup>2</sup>                                                                                          | Fr. 50.--/m <sup>2</sup>  | Fr. 500'000.--           |                          |
| Rossboden A2<br>(Parz. Nr. 4313)                     | Gesamt: 13'280 m <sup>2</sup>                                                                                         | Fr. 500.--/m <sup>2</sup> | Fr. 6'600'000.--         |                          |
| <b>Summe</b>                                         |                                                                                                                       |                           | <b>Fr. 7'100'000.--</b>  | <b>Fr. 36'000'000.--</b> |
| <b>Differenzbetrag<br/>Zahlung Stadt an<br/>Bund</b> |                                                                                                                       |                           | <b>Fr. 28'900'000.--</b> |                          |
| Option:<br>Rossboden<br>(Parz. Nr. 4311)             | Gesamt: 13'000 m <sup>2</sup>                                                                                         | Fr. 50.--/m <sup>2</sup>  | Fr. 650'000.--           |                          |

Zahlen auf Fr. 10'000.-- gerundet

### 5.2 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   | 0.50         | Kasernenareal | 36.00 |
| Lachen Grundstücke        | 0.43        | Rossboden A2 Grundstück | 6.60 | Rossboden A2 Grundstück   | 6.60         |               |       |
| <b>Ausgleichs-Zahlung</b> | <b>0.67</b> |                         |      | <b>Ausgleichs-Zahlung</b> | <b>28.90</b> |               |       |

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. Abstimmung in zwei Teilen**

### **6.1 Praktische Sicht**

Das Geschäft Umstationierung der Armee auf den Rossboden erfolgt mit zwei Volksabstimmungen:

1. Abstimmung über das Tauschgeschäft mit der Bürgergemeinde, damit die Stadt über die notwendigen Flächen für den Abtausch mit dem Bund verfügt.
2. Abstimmung über das abschliessende Tausch-/Kaufgeschäft mit dem Bund zur Erlangung der Umstationierung der Armee auf den Rossboden und der frei werden Flächen auf dem Kasernenareal.

Mit dieser Zweiteilung des Geschäfts verfolgt der Stadtrat folgende Ziele:

- Reduktion der Komplexität:

Beim Vorgehen von zwei Volksbefragungen sind die Fragestellungen an der Urne einfach und klar. Bei vorliegender Vorlage wird die Stimmbevölkerung vollumfänglich über das gesamte Projekt Umstationierung der Armee auf den Rossboden informiert und kann mit dem Tauschgeschäft mit der Bürgergemeinde die Voraussetzung schaffen, die Verlegung der Kaserne aus der Churer Innenstadt auf den Rossboden zu ermöglichen.

- Planungssicherheit:

Mit der ersten Volksabstimmung über die Tauschgeschäfte mit der Bürgergemeinde werden die Voraussetzungen für die Weiterbearbeitung des Projekts geschaffen. Um unnötige und umfangreiche Abklärungsarbeiten im Zusammenhang mit der Stationierung der Armee auf dem Rossboden und die einhergehenden Vertragsverhandlungen mit dem Bund zu verhindern, wird dieses Vorgehen gewählt. Dabei geht es in erster Linie um die Schonung von internen und externen Ressourcen und Kosten.



- Kein Präjudiz:

Mit der ersten Abstimmung über das Tauschgeschäfte mit der Bürgergemeinde wird kein Präjudiz geschaffen. Den Stimmberechtigten steht es frei, anlässlich der zweiten Abstimmung – dem Tausch- und Kaufgeschäft mit Bund – ihre Meinung kund zu tun. Im Übrigen fallen die Tauschgeschäfte sowie die Bereinigung der zwei offenen Bau-rechtsverträge (siehe Ziffer 4.2) mit der Bürgergemeinde bei einem Nein an der Urne dahin und die Geschäfte mit der Bürgergemeinde kommen nicht zu Stande.

## 6.2 Rechtliche Sicht

Zur Frage der Rechtmässigkeit der zeitlichen Unterteilung in zwei Volksabstimmungen ist ein Gutachten von Prof. Dr. Felix Uhlmann, Lehrstuhl für Staats- und Verwaltungsrecht der Uni Zürich eingeholt worden.

Kurzeinschätzung vom 24. September 2019; Wortlaut (Auszug):

*".... Im vorliegenden Fall soll eine zeitliche Unterteilung in zwei Volksabstimmungen vorgenommen werden. Damit es zur geplanten Konzentration des Kasernenareals kommt, bedarf es sowohl einer Zustimmung in der Volksabstimmung vom 9. Februar 2020 wie auch in der Volksabstimmung vom 27. September 2020. Die Abstimmungen sind also zeitlich, aber nicht inhaltlich getrennt. Im Ergebnis besteht damit die gleiche Situation, wie wenn an einem Datum einheitlich über beide Geschäfte abgestimmt würde. Es findet keine rechtliche Trennung eines einheitlichen Projekts statt. Vorgenommen wird eine zeitliche Aufteilung in zwei Volksabstimmungen.*

*Zur Frage einer solchen zeitlichen Aufteilung finden sich soweit ersichtlich im kommunalen und kantonalen Recht keine Vorgaben. Die Aufteilung findet offenbar in erster Linie aus praktischen Gründen statt, d.h. aus Gründen der Übersichtlichkeit für die Stimmberechtigten und zur Vermeidung unnötigen Aufwands. Eine Beeinträchtigung der Abstimmungsfreiheit sehe ich prima vista nicht. Die Stimmberechtigten können sowohl in der ersten Abstimmung wie auch in der zweiten Abstimmung das Projekt mit einem Nein verhindern. Sie bleiben frei, in der zweiten Abstimmung das Projekt gesamthaft zu verwerfen, ohne dass sich daraus rechtliche oder tatsächliche Nachteile ergeben. ...."*

Aufgrund dieser Experteneinschätzung ist für den Stadtrat die Frage, ob im vorliegenden Fall eine Verletzung des Grundsatzes der Einheit der Materie vorliegt, beantwortet.





## 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 vorgesehene Vorgehen politisch und wirtschaftlich vertretbar.
- Das gesamte Geschäft der Umstationierung der Armee auf den Rossboden belastet die Stadtkasse mit rund Fr. 30 Mio.
- 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.

## 8. Was, wenn die Vorlage abgelehnt wird?

Grundsätzlich vergeben sich mit der Annahme der Vorlage weder der Gemeinderat als auch das Stimmvolk nicht die Möglichkeit abschliessend, anlässlich der Abstimmung über das Tausch- und Kaufgeschäft mit dem Bund, die definitive Entscheidung zu treffen.

Sollte aber das vorliegende Tauschgeschäft mit der Bürgergemeinde abgelehnt werden, ist ebenfalls das abschliessende Landabtausch- und Kaufgeschäft mit dem Bund verunmöglicht, fehlt doch der Stadt Chur das Landangebot für den Bund zur Verlegung der Kaserne auf den Rossboden.

Mit einer Ablehnung der Vorlage vergibt die Stadt Chur die einmalige Chance, das zentral gelegene Kasernenareal städtebaulich zu entwickeln und das Areal würde über Generationen weiterhin durch die Armee genutzt werden. Eine städtebauliche Reserve in diesem Ausmass erhält die Stadt Chur in absehbarer Zeit nicht.



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

Chur, 29. Oktober 2019

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident



Urs Marti

Der Stadtschreiber



Markus Frauenfelder

#### **Aktenauflage**

- Tauschvertrag zwischen der Stadt Chur und der Bürgergemeinde Chur
- Nachtrag zum Baurechtsvertrag auf den Liegenschaften Grundstücke Nrn. 4698 und Nr. 5431, Baurechts-Grundstück 8929 (Bettlerküche), zwischen der Stadt Chur und der Bürgergemeinde Chur
- Nachtrag zum Baurechtsvertrag auf der Liegenschaft Grundstück Nr. 2725, Baurechts-Grundstück Nr. 7011 (Sportplatz Ringstrasse), zwischen der Stadt Chur und der Bürgergemeinde Chur
- Gutachten von Prof. Dr. Felix Uhlmann in Sache Abstimmungsmodalität
- Zusammenfassung der gestellten Fragen an der Gemeinderatssitzung vom 12. September 2019