



Stadt Chur

Volksabstimmung

vom 9. Februar 2020



1

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

Seiten 4 – 17

2

**Baurechtsvertrag
Immobilien Trist Chur AG**

Seiten 18 – 26

Worum geht es?

1

Erste Vorlage

Stationierungskonzept Armee, Kasernenareal Chur, Tauschgeschäfte mit der Bürgergemeinde Chur

2

Zweite Vorlage

Baurechtsvertrag Immobilien Trist Chur AG

1 Statt einer umfassenden Sanierung der Kaserne sollen alle militärischen Infrastrukturen auf den Rossboden verlegt werden. Der Stadt Chur eröffnen sich einzigartige Chancen und Handlungsfreiräume bei der Entwicklung des frei werdenden Kasernenareals. Da die Stadt auf dem Rossboden selbst kein Land besitzt, sind in einem ersten Schritt verschiedene Landabtausche mit der Bürgergemeinde notwendig.

Erläuterungen Seiten 4 – 17

2 Die heutige Baurechtsnehmerin Immobilien Trist Chur AG plant eine neue Überbauung auf ihrem Baurechtsgrundstück Nr. 5860 an der Triststrasse 15. Für die Realisierung des Grossprojektes mit Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnflächen sollen rund Fr. 30'000'000.– investiert werden. Da die Laufzeit des bestehenden Vertrages verlängert und eine Heimfallregelung vereinbart wurde, soll der bestehende Baurechtsvertrag durch einen neuen ersetzt werden.

Erläuterungen Seiten 18 – 26

Stationierungskonzept Armee, Kasernenareal Chur, Tauschgeschäfte mit der Bürgergemeinde Chur

1

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Tauschgeschäft zur Erlangung von notwendigen Flächen auf dem Rossboden zur Ansiedlung der neuen Kaserne im Tauschumfang von Fr. 7.1 Mio. zustimmen?

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage mit 16 Ja- zu 2 Nein-Stimmen.

Bericht des Gemeinderates

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. Dass sich der Kanton mit dem Kauf von $\frac{2}{5}$ 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 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 Bund 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.

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



Kasernenareal um 1945 (massstabslos, © swisstopo)



Kasernenareal heute (massstabslos, Quelle: geogr.ch)

betreffend Standort, Erschliessung und betrieblicher Organisation mit Beurteilung aller Vor- und Nachteile ist auf Initiative der Stadt Chur und unter Einbezug aller beteiligten Stellen von Bund, Kanton und Stadt geführt worden. Die vorliegende Lösung sieht vor, dass die Armee eine neue Kaserne auf dem Rossboden realisiert und der Standort der heutigen Stadtkaserne freigespielt werden kann. Die Standorte Rossboden und Kasernenareal liegen rund 1.8 Fahrkilometer voneinander entfernt. Das Areal Kaserne, welches bei seinem Bau am Rande der Stadt lag, liegt heute inmitten des genutzten Siedlungsgebiets. Das Areal Rossboden hingegen liegt am Rande 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.

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 Gemeinderat 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

1

zwischen der Armee und der Stadt (z.B. Sportanlagen, Übernachtungsmöglichkeiten, Parkierung).

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 strenge Vorschriften und Anforderungen einzuhalten, aber die Bebauung ist nicht grundsätzlich verboten. Diese wird anhand eines konkreten Projekts geprüft.

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.

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 m² 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.

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 m² zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug übernehmen Stadt und Kanton rund 84'990 m² Fläche des Kasernenareals. Optional wird auch ein Teil der städtischen Nachbarparzelle Nr. 4311 mit einer Fläche von ca. 12'000 m² 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.



Landangebot auf dem Rossboden an den Bund

1

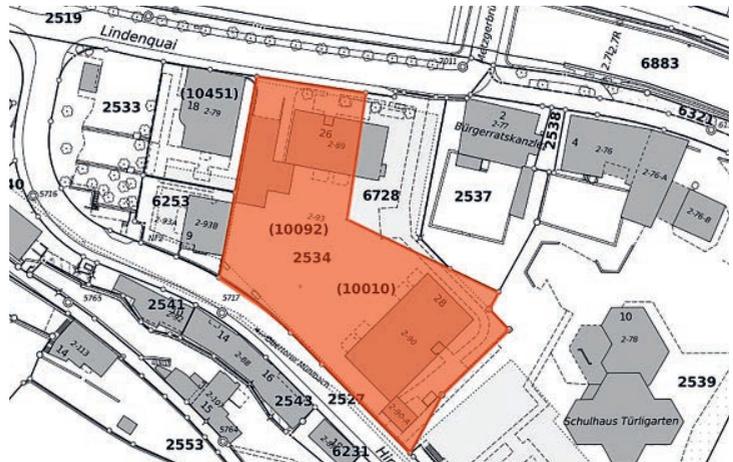
Tauschgeschäft Stadt Chur/Bürgergemeinde Chur

Die Stadt Chur kann dem Bund 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 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.



Übersichtsplan Lindenquai Parzelle Nr. 2534 (rot markiert)



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

Bilanz der Tauschgeschäfte mit der Bürgergemeinde Chur

Brutto entspricht die Tauschsumme für die von der Stadt eingebrachten Grundstücke einem Wert von Fr. 6.43 Mio. und diejenigen der Bürgergemeinde einem solchen von Fr. 7.1 Mio. Die Differenz der Summen der angebotenen

1

Grundstücke wird mit einer Zahlung der Stadt Chur an die Bürgergemeinde Chur in Höhe von Fr. 670'000.– ausgleichend (Nettobetrachtung).

Bereinigung von bestehenden Baurechten (Kompetenz Gemeinderat)

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Tauschgeschäft eins zu eins verlangte die Bürgergemeinde eine Nachbesserung von bestehenden Baurechtsverträgen, die bisher teilweise unentgeltlich waren. Mit der Nachbesserung erreicht die Bürgergemeinde einen Benefiz-Zuschlag, aber andererseits wird auch die künftig intensivere Nutzung der Parzellen (Bettlerküche zu Schneedeponie, Stadtgärtnerei, Werkbetrieb und Sportplatz Ringstrasse zum Schulstandort Ringstrasse) nachvollzogen.

Daher hat der Gemeinderat in seiner Kompetenz den Nachträgen zu den Baurechtsverträgen auf den Liegenschaften «Bettlerküche» und Sportplatz Ringstrasse zwischen der Stadt Chur und der Bürgergemeinde Chur zugestimmt. Dies führt zu neuen jährlich wiederkehrenden Ausgaben von Fr. 102'510.– sowie Mindereinnahmen bei den Baurechtszinsen von jährlich Fr. 114'900.–. In der Erfolgsrechnung führt dies zu einer Verschlechterung von insgesamt Fr. 217'410.–. Es ist jedoch zu beachten, dass diese Verschlechterung nur solange bestehen bleibt, bis die neuen Flächen auf dem heutigen Kasernenareal in Wert gesetzt und damit mehr als aufgefangen werden.

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt für das Gesamtprojekt

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. Sofern die vorliegenden Tauschgeschäfte durch das Stimmvolk genehmigt werden, erfolgt in den nächsten Monaten eine weitere Volksabstimmung. Die nachfolgende Tabelle stellt die Ausgangslage über das Landgeschäft zwischen der Stadt Chur und dem Bund dar.

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 (aktuelle Abstimmungsvorlage)

an Bürgergemeinde		von Bürgergemeinde	
Lindenquai Grundstück	6.00	Rossboden ÜG Grundstück	0.50
Lachen Grundstücke	0.43	Rossboden A2 Grundstück	6.60
Ausgleichszahlung	0.67		



Phase 2 (kommende Abstimmungsvorlage)

an Bund		von Bund	
Rossboden ÜG Grundstück	0.50	Kasernenareal	36.00
Rossboden A2 Grundstück	6.60		
Ausgleichszahlung	28.90		

Beträge in Mio. Franken, auf Fr. 10'000.– gerundet (Zahlen provisorisch)

In der Summe müsste die Stadt Chur somit **netto Fr. 29'570'000.–** (Geldfluss) für die Verlegung der Kaserne und die Entwicklung des Kasernenareals investieren. Im Gegenzug erhalten Stadt (Anteil $\frac{3}{5}$) und Kanton (Anteil $\frac{2}{5}$) rund 84'990 m² Land des aktuellen Kasernenareals.

1

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

Abstimmung in zwei Teilen

Praktische Sicht

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

1. Abstimmung über das Tauschgeschäft mit der Bürgergemeinde am 9. Februar 2020, 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 am 9. Februar 2020 werden die Voraussetzungen für die Weiterbearbeitung des Pro-

jekts 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 Tauschgeschäft mit der Bürgergemeinde wird kein Präjudiz geschaffen. Den Stimmberechtigten steht es frei, anlässlich der zweiten Abstimmung – dem Tausch- und Kaufgeschäft mit dem Bund – ihre Meinung kund zu tun.

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.

1

- Dass sich der Kanton mit dem Kauf von $\frac{2}{5}$ der Fläche des Kasernenareals beteiligt, zeigt im Übrigen auf, dass die Überlegungen des Stadtrates ebenfalls von der Regierung des Kantons getragen werden.

Was, wenn die Vorlage abgelehnt wird?

Grundsätzlich bewahren sich mit der Annahme der Vorlage sowohl der Gemeinderat als auch das Stimmvolk die Möglichkeit, anlässlich der zweiten Abstimmung abschliessend 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.

Chur, 21. November 2019

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident
Marco Tscholl

Der Stadtschreiber
Markus Frauenfelder

Baurechtsvertrag Immobilien Trist Chur AG

2

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Landabgabe des Grundstücks Nr. 5860 auf der Parzelle Nr. 6337 mit einer Fläche von 9'222 m² im Baurecht an die Immobilien Trist Chur AG zur Realisierung eines Wohn- und Gewerbehouses mit Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnflächen zustimmen?

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage einstimmig.

Bericht des Gemeinderates

Die Baurechtsnehmerin Immobilien Trist Chur AG plant eine neue Überbauung auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 5860 an der Triststrasse 15. Für die Realisierung des Grossprojektes sollen rund Fr. 30'000'000.– investiert werden. Unter der Federführung der Unternehmer Thomas Domenig sen. und Markus Testa, Hauptaktionäre der Immobilien Trist Chur AG, soll das geplante Wohn- und Gewerbehaus mit Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnflächen Ende 2023 in Betrieb genommen werden. Zurzeit steht die Baurechtsnehmerin in Verhandlungen mit Interessenten aus dem Dienstleistungssektor sowie KMU-Betrieben.

Die Bestimmungen des bestehenden Baurechtsvertrages decken die geplante Neuüberbauung mit einer Nutzungsänderung nicht vollumfänglich ab. Nebst der Gewährung einer Heimfallentschädigung drängt sich eine Verlängerung der Baurechtsdauer auf, damit eine umfassende Investition getätigt und während der vereinbarten Zeit amortisiert werden kann. Um den heutigen Voraussetzungen gerecht zu werden, soll ein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen werden.

Ausgangslage

Mit Grundbucheintrag vom 15. November 1979 wurde das Baurechtsgrundstück Nr. 5860 auf der Parzelle Nr. 6337 mit einer 70-jährigen Laufzeit bis 15. November 2049 im Trist eröffnet. Seither diene das Grundstück den wechselnden Baurechtsnehmern Sportplatz-Garage AG, Hosig Automobile AG und Auto Chur P+S AG als Garagenbetrieb mit Büros und Ausstellungsräumen, Ersatzteillager, Waschanlage sowie einer Tankstelle. Am 1. Juli 2009 erfolgte eine Handänderung

2

zugunsten der Immobilien Trist Chur AG, welche das Baurechtsgrundstück weiterhin in angestammter Weise bewirtschaftete.

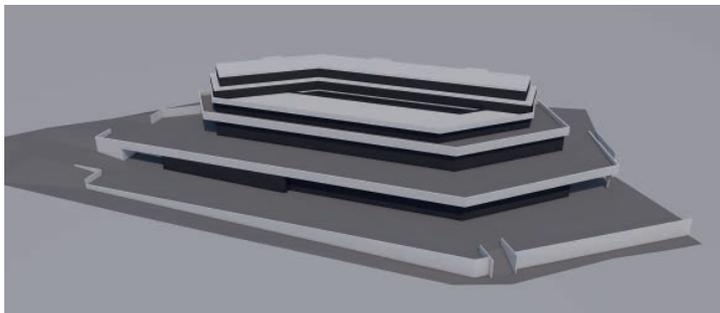
Die bestehenden Bauten und Anlagen sind mittlerweile überaltert und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Baurechtsnehmerin möchte das Baurechtsgrundstück mit einer Fläche von 9'222 m² einem neuen Nutzungszweck zuführen. Es soll mit einem zeitgemässen, modernen Wohn- und Gewerbehaus überbaut werden, welches Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnflächen bietet. Die Investitionssumme beträgt gemäss der Grobkostenschätzung ca. Fr. 30'000'000.–.

Aufgrund der heutigen Ausgangslage wird der bestehende Baurechtsvertrag vollständig aufgehoben und ersetzt.

Projekt Trist II

Das Baurechtsgrundstück Nr. 5860 mit einer Grundstücksfläche von 9'222 m² befindet sich in der gemischten Zone G4 und hat eine Ausnützungsziffer von 0.8. Auf dem Grundstück wird eine Baute mit der anrechenbaren Geschossfläche von 7'377.60 m² erstellt.

Das neu zu erstellende Gebäude erstreckt sich über fünf Stockwerke. Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss





sind mit der Technik und einer Einstellhalle auch Räume zur Vermietung an Verkaufs-/Gewerbebetriebe im Dienstleistungssektor vorgesehen. Im zweiten Obergeschoss sind Geschäftsräume und Büros für KMU-Betriebe geplant und im dritten und vierten Obergeschoss werden Mietwohnungen entstehen.

Baubeginn

Das Baugesuch für die neu zu erstellenden Gebäude und Anlagen ist innerhalb eines Jahres seit der Beurkundung der neuen Bestimmungen einzureichen. Falls innerhalb von zwölf Monaten nach der Beurkundung das Baugesuch nicht eingereicht wird, bzw. bewilligungsunfähig ist, behält der bestehende Baurechtsvertrag seine Gültigkeit.

Baurechtsdauer

Das bestehende Baurecht dauert bis 15. November 2049. Es wird aufgrund der Neuüberbauung für dreissig Jahre verlängert und dauert neu bis 15. November 2079. Der Baurechtsnehmerin wird eine Option für die zusätzliche Verlängerung der Baurechtsdauer um weitere zwanzig Jahre eingeräumt.

Baurechtszins

Mit Abschluss des neuen Baurechtsvertrages wird der Baurechtszins nach dem sogenannten Basler-Modell be-

2

rechnet. Bemessungsgrundlagen sind der Nettoertrag der Liegenschaft, der absolute Verkehrswert des Bodens und der Substanzwert der Baute und der Umgebung. Bei Vertragsabschluss beträgt der Baurechtszins Fr. 166'204.– pro Jahr. Die Zinspflicht beginnt am Tage des Baubeginns, jedoch spätestens neun Monate nach Erteilung der Baubewilligung. Bis zu jenem Zeitpunkt behält der bestehende Baurechtsvertrag mit dem entsprechenden Baurechtszins seine Gültigkeit.

Gestützt auf das städtische Gesetz über die Förderung der Wirtschaft werden Vorzugsbedingungen auf den Baurechtszins gewährt, sofern sich in der geplanten Überbauung KMU-Betriebe ansiedeln.

Heimfallentschädigung

Beim Erlöschen des Baurechts gehen sämtliche im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Anstelle des bisher entschädigungslosen Heimfalles wird durch die marktkonforme Baute eine Heimfallentschädigung mit dem Faktor von 0.7 begründet. Bemessungsgrundlagen hierzu sind der Marktwert der Liegenschaft, der Substanzwert der Baute und der absolute Verkehrswert des Bodens, welche dannzumal durch das Kantonale Amt für Immobilienbewertung ermittelt werden.

Energiebezug

Der Wärmebedarf für die Warmwasseraufbereitung und die Raumheizung sowie allfälliger Kühlbedarf ist mit erneuerbarer Energie ab öffentlichem Versorgungsnetz zu decken. Im Gebiet Trist ist der Aufbau eines Versorgungsnetzes seitens der IBC Energie Wasser Chur (IBC) vorgesehen. Sobald ein solches Versorgungsnetz auf Basis erneuerbarer Energie zur Verfügung steht, ist die Bauberechtigte verpflichtet, ihr

Gebäude innerhalb von fünf Jahren anzuschliessen. Der Bauberechtigten steht es jedoch frei, den Energiebedarf für Strom mit eigenen Solaranlagen zu decken.

Zeitplan

Volksabstimmung	9. Februar 2020
Baugesuch	Ende 2020
Baubeginn	Ende 2021
Fertigstellung Neubau/Bezug	Mitte 2023

Die Bedeutung des Projekts für die Stadt

Der geplante Neubau sichert den Bestand bereits vorhandener Arbeitsplätze und garantiert durch die Ansiedlung von namhaften Firmen wie auch jungen, sich entwickelnden KMU-Unternehmen zusätzliche Arbeitsstellen. Das neue Gewerbezentrum bietet der Stadt Chur dringend benötigte Gewerbeflächen. Im Gebiet Trist ist zurzeit ein Quartierplanverfahren im Gange. Der Quartierplanperimeter umfasst 30'000 m² und befindet sich in der Gemischten Zone 3, welche eine Ausnützung von 0.6 oder 18'000 m² Nutzung zulässt. In den Gemischten Zonen sind nebst Wohnbauten auch nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Um Arbeitsplätze in der Stadt Chur zu generieren, möchte sich die Stadt bewusst auch auf diese Branchen fokussieren.

Die Durchmischung der Vermietung an Verkaufs-, Dienstleistungs- und KMU-Betriebe bietet eine Attraktivitätssteigerung für das Quartier Trist. Ebenso werden Mietwohnungen errichtet, wodurch das eigentliche Aussenquartier Trist aufgrund dieser Praxis zusätzlich entwickelt und belebt wird.

2

Chur, 19. Dezember 2019

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident
Marco Tscholl

Der Stadtschreiber
Markus Frauenfelder

Die Resultate zu dieser Abstimmung finden Sie unter www.chur.ch

Die Botschaften des Stadtrates an den Gemeinderat zu diesen Vorlagen finden Sie ebenfalls unter www.chur.ch



Stadt Chur

Stadtkanzlei
Rathaus
7000 Chur

Telefon 081 254 41 11
stadtkanzlei@chur.ch
www.chur.ch

