



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 35/2003

L2.1.2

Projekt Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Untertor „Stadthaus“

Antrag

1. Das Projekt Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Untertor „Stadthaus“ wird genehmigt und zuhanden der Volksabstimmung mit folgenden beiden Rekapitulationspunkten verabschiedet:
 - Bürgschaft der Stadt Chur zugunsten der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) von maximal 10 Mio. Franken für den Neubau des Verwaltungsgebäudes Untertor „Stadthaus“
 - Zahlung von jährlich wiederkehrenden Mietkosten von brutto Fr. 768'000.-- (inkl. Nebenkosten) durch die Stadt Chur an die WSC für das Verwaltungsgebäude Untertor „Stadthaus“

(Fortsetzung S. 2)

Zusammenfassung

Am 28. März 2000 hat der Gemeinderat der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) das Baurecht an einem Teilstück der Parzelle 3264 an der Steinbruchstrasse eingeräumt und den Stadtrat ermächtigt, für die unterirdische Einstellhalle sowie die Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoss die Verträge abzuschliessen. Damit war eine entscheidende Grundlage für die Überbauung des noch nutzbaren Quartierplan-Teilgebiets auf dem städtischen Grundstück geschaffen worden. Im Sinne einer Vorinformation wurde das Projekt „Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Untertor“ dem Gemeinderat am 13. März 2003 vorgestellt (Botschaft 9/2003). Der Gemeinderat nahm in zustimmendem Sinne Kenntnis und beauftragte den Stadtrat, das Geschäft weiter zu bearbeiten. Anfangs Juli reichten die SRG und die WSC das Baugesuch bei der Stadt ein, das zwischenzeitlich bewilligt werden konnte. Die verschiedenen Verträge liegen vor. Für die Unterbringung der Verwaltungsabteilungen an der Masanserstrasse 2/4 während der Bauzeit konnten zudem geeignete Objekte für Provisorien gefunden werden.

**Antrag (Fortsetzung)**

2. Folgende Verträge werden unter Vorbehalt der Zustimmung des Stimmvolks zu Ziff. 1 genehmigt:
 - Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Chur und der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG) betreffend Abgabe von 501 m² Land im Baurecht ab Parzelle 3264.
 - Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Chur und der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC betreffend Vergrösserung des Baurechtsgrundstücks Nr. 9624 um 115 m².
3. Die Stadt Chur bürgt der kreditgebenden Bank im Zusammenhang mit dem Neubau des Verwaltungsgebäudes Untertor „Stadthaus“ für die finanziellen Verpflichtungen der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC bis zum Maximalbetrag von 10 Mio. Franken.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Antrag	1
Zusammenfassung	1
Antrag (Fortsetzung)	2
Bericht	4
1. Ausgangslage	4
1.1 Botschaft 9/2003	4
1.2 Absicht der Stadt	4
1.3 Absicht der SRG	5
2. Gesamtüberbauung	5
2.1 Quartierplan Obere Quader	5
a) Quartierplan	5
b) Wettbewerb Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Untertor	6
c) Quartierplanänderung	7
2.2 Bestehendes Verwaltungsgebäude	7
3. Verwaltungsgebäude Untertor „Stadthaus“	8
3.1 Projektbeschreibung	8
a) Das Gebäude (Medienzentrum/Stadthaus)	8
b) Nutzung und Erschliessung	8
c) Konstruktives Konzept	9
d) Haustechnik	9



	Seite
3.2 Raumprogramm	9
a) Stadthaus	9
b) Übrige Rochaden	10
4. Kosten	11
4.1 Baukosten	11
4.2 Übrige Kosten und Entschädigungen	12
4.3. Provisorien während der Bauzeit	13
4.4 Kosten der Provisorien	14
5. Finanzierung	15
5.1 Finanzierung der Baukosten	15
5.2. Mietkosten für die Stadt	15
a) Bestehende Fremdeinmietungen	15
b) Mietkosten für das Stadthaus	16
5.3 Einsparungen	17
5.4 Gegenüberstellung Sanierung/Neubau	17
a) Wirtschaftliche Überlegungen zum Abbruch der Verwaltungs- liegenschaft 2/4	17
b) Finanzielle Konsequenzen, wenn das Projekt Stadthaus nicht realisiert wird	18
c) Fazit	19
6. Verträge	20
6.1 Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Chur und der Schwei- zerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG)	20
6.2 Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Chur und der Wohn- baugenossenschaft der Stadt Chur WSC	23
6.3 Weitere Verträge	25
a) Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Wohnbaugenossen- schaft der Stadt Chur WSC, der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG) und der Baugesellschaft Obere Quader	25
b) Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC und der Baugesellschaft Obere Quader	25
7. Termine	25
8. Schlussbemerkungen	26



Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Botschaft 9/2003

In der diesjährigen März-Sitzung erfolgte eine Vororientierung des Gemeinderates über das Projekt Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Untertor. Das Vorhaben war sachlich unbestritten und wurde als zukunftssträchtig gelobt, ebenso der Verzicht auf die Etappierung, was als wirtschaftlich sinnvoll bezeichnet wurde. Zudem sei wichtig, wenn die öffentliche Hand jetzt investiere. Der Entwurf des Baurechtsvertrags mit der SRG wurde als fair und als den Usancen der Stadt entsprechend beurteilt. Auch die Idee eines „Bürgeramts“, d.h. die Zusammenführung der publikumsintensiven Angebote der Stadtverwaltung, wurde positiv aufgenommen. Der Ansatz für die Rohbaukosten von Fr. 660.--/m³ wurde dagegen als zu hoch bezeichnet. Kritische Bemerkungen wurden auch zu den Überlegungen des Stadtrates bezüglich Raumprogramm gemacht. Kritisiert wurde ferner die Tatsache, dass aufgrund des bestehenden Baurechts auch die Erstellung der Hochbaute durch die WSC erfolgen muss.

In der Botschaft 9/2003 wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Stadt durch die Einschaltung der WSC im Jahre 2000 indirekt einen namhaften Beitrag an die Zentrumsüberbauung Obere Quader geleistet hat. Aus rechtlichen Gründen muss nun aber auch die Hochbaute durch die WSC erstellt werden. Die Einmietung der Stadt in das neue Gebäude unterliegt aufgrund der jährlich wiederkehrenden Kosten hingegen der Volksabstimmung.

1.2 Absicht der Stadt

Für die Stadt bietet sich mit dem Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Untertor die Chance, die heute dezentralen Amtsstellen mit viel Publikumsverkehr in einem modernen „Stadt- haus“ zusammenzufassen. Dadurch kann ein Grossteil der Verwaltungsgeschäfte im selben Gebäude und ohne „Gang durch die Instanzen“ abgewickelt werden. Der neue Standort ist zudem zu Fuss, mit dem Fahrrad, mit dem Auto und mit dem Bus gut erreichbar und trägt den Bedürfnissen der Behinderten Rechnung.

Die Grundrissstruktur soll gewährleisten, dass die Geschossflächen als Einzel- und Mehrpersonenräume ausgestaltet werden können und eine reversible Flächennutzung möglich ist. Bei der Projektierung wurde Wert darauf gelegt, dass die Arbeitsplätze über EDV-Anschlüsse, genügend Tageslicht und eine natürliche Belüftung verfügen. Besprechungs-



räume und Reservebüros wurden eingeplant. Für Aktenmaterial, das längerfristig aufbewahrt werden muss, ist im 3. Untergeschoss der bereits erstellten Einstellhalle Archivraum vorhanden.

Zusammen mit der SRG als bedeutende Arbeitgeberin in Chur kann die bestehende Überbauung an dieser städtebaulich wichtigen Stelle in optimaler Weise ergänzt und damit eine sowohl funktional wie baulich überzeugende Lösung realisiert werden.

1.3 Absicht der SRG

Neue Platzbedürfnisse für einen weiteren Ausbau und die neue strategische Absicht, Radio und Fernsehen wieder an einem Standort zusammenzuführen und Platz zu schaffen das Radio e Televisiun Rumantscha (RTR) sowie für die Korrespondenten von Radio und Fernsehen DRS und RTSI (Radio e Televisione della Svizzera di lingua Italiana) waren der Anlass für die Suche nach einem neuen Standort.

Das Interesse der SRG SSR idée suisse für das Areal Obere Quader in Chur ist verschiedentlich dargestellt worden (vgl. Botschaft 9/2003 und Aktenauflage). Mit dem vorliegenden Projekt kann das Ziel in optimaler Form erreicht werden.

2. Gesamtüberbauung

2.1 Quartierplan Obere Quader

a) Quartierplan

Der durch die Masanser-, Quader- und die Steinbruchstrasse begrenzte Quartierplan Obere Quader wurde im März 2000 vom Stadtrat genehmigt. Er umfasst die Parzelle 3265 (Baugesellschaft Obere Quader) sowie die Parzelle 3264 (Stadt Chur). Die Parzelle 3265 weist eine Fläche von 5910 m², die Parzelle 3264 eine solche von 3862 m² auf. Die Ausnützungsziffer beträgt insgesamt 2.0

Das architektonische Konzept wird geprägt durch eine Blockrandbebauung im Sinne einer geschlossenen, fünfgeschossigen Bauweise entlang der Quader-, Masanser- und teilweise der Steinbruchstrasse.

An der Ecke Masanserstrasse/Quaderstrasse befindet sich der Kopfbau, welcher als Zugang zum Grossverteiler wie auch zu den anderen Ladennutzungen dient. Die Wohnungen



werden entlang der Quaderstrasse separat erschlossen. Ein weiterer Zugang liegt an der Ecke Masanser-/Steinbruchstrasse.

b) Wettbewerb Geschäfts- und Verwaltungsgebäude Untertor

Die Stadt hat im Sommer 2001 einen öffentlichen Projektwettbewerb nach GATT/WTO-Übereinkommen ausgeschrieben. Aufgrund der Komplexität der Aufgabe (zweiseitiges Anschliessen an eine bestehende Baute, innerstädtisch zentraler Standort und Tor zur Altstadt) wurde ein zweistufiges Verfahren durchgeführt.

In der ersten Stufe wurden 37 Konzeptideen eingereicht. Daraus sind im November 2001 zehn Teilnehmende für die Weiterbearbeitung ausgewählt worden. In die zweite Stufe des Projektwettbewerbs wurde ergänzend das Raumprogramm der SRG einbezogen. Im Falle eines Zustandekommens des Geschäfts stellte der Stadtrat in Aussicht, dem Gemeinderat Antrag über die Landabgabe im Baurecht zu stellen und die Verwaltungsabteilungen während der Bauphase in Provisorien unterzubringen.

Der Stadtrat legte Wert auf ein grosszügiges, dem Stadtbild, dem Quartiercharakter und dem neu erstellten Gebäudekomplex entsprechendes Gesamtkonzept. Auch sollte der Charakter eines öffentlichen Gebäudes zum Ausdruck kommen. Die Jury wählte im April 2002 das Büro Staufer & Hasler, Frauenfeld, zum Wettbewerbsgewinner.

Das Siegerprojekt schafft ein Gleichgewicht zwischen den Baumassen und dem öffentlichen Raum. Ausgehend vom bereits erstellten Bauwerk im Nordteil des Gebiets "Obere Quader", das in der Art einer Blockrandbebauung das Baugelände gegen Norden und Osten hin begrenzt, werden die Volumen in Kontinuität zur begonnenen Bebauung weitergeführt.

Durch das schräge Zurücksetzen der Fassadenflucht von der Masanserstrasse wird der öffentliche Raum zum Stadttheater hin geöffnet. Auf diese Weise bilden die Begrenzungen der neuen Bauten nicht blosse Leitplanken für den Verkehr, sondern sie weichen dort zurück, wo der unbebaute Zwischenraum eine Bedeutung erlangen kann, welche über den Verkehrsraum hinausgeht. Der offene Raum steht mit den umfassenden Bauten (neues Verwaltungsgebäude im Osten, Grossratsgebäude, Stadttheater, Kantonale Verwaltung im Westen, Altstadtfront) im Gleichgewicht. An dieser städtebaulichen Nahtstelle soll die Masanserstrasse visuell nicht in die Altstadt hineingeführt werden. Die beiden bestehenden Gebäude am Eingang zur Reichsgasse artikulieren dank dem Zurückweichen des Neubaus verstärkt die Altstadtfront und werten den Bereich Untertor städtebaulich stark auf.



c) Quartierplanänderung

Aufgrund des Siegerprojektes drängte sich eine kleinere Quartierplan-Änderung auf, welche folgende Korrekturen umfasst:

- Die Baukuben entlang der Masanserstrasse laufen nicht mehr parallel zur Strasse, sondern öffnen sich gegen die Altstadt hin. Es entsteht eine grosszügige Platzsituation, welche im Kontext zur geplanten Freifläche vor dem Stadttheater noch grosszügiger wird.
- Das Attikageschoss wird neu strassenseitig fassadenbündig angeordnet, die Nutzflächen bleiben jedoch unverändert.
- Der Kubus ist nicht mehr geometrisch streng, sondern fast spielerisch ausgebildet.

Nach erfolgter Publikation im Dezember 2002 wurde die Quartierplanänderung, unter Abweisung einer Einsprache, im Februar 2003 vom Stadtrat genehmigt. Sie ist inzwischen rechtskräftig.

2.2 Bestehendes Verwaltungsgebäude

Die Liegenschaft Masanserstrasse 2/4 wurde 1899 als Wohn- und Bürogebäude erbaut. Zusammen mit dem städtischen Forstwerkhof, kleineren Liegenschaften an der Masanserstrasse und dem „Toni-Areal“ bildete sie eine zusammenhängende Gebäudestruktur im Bereich Masanser-, Steinbruch- und Quaderstrasse.

Wegen des zunehmenden Platzbedarfs der Stadtverwaltung wurden in den vergangenen Jahrzehnten nach und nach sämtliche Wohnungen in Büros umgewandelt. Beim über 100-jährigen Haus drängt sich eine Gesamtrenovation auf. Wenn das Gebäude bestehen bliebe, müssten neben der wärmetechnischen Sanierung der Gebäudehülle, inkl. Fenster und Sonnenschutz, auch bauliche Installationen (Elektro, Sanitär, Heizung), die Erneuerung des Lifts sowie eine Pinselrenovation verschiedener Büros und Korridore vorgenommen werden.

Für diese umfassende, aber notwendige Sanierung müsste mit Kosten von mindestens 2.9 Mio. Franken gerechnet werden. 2.33 Mio. Franken ($6'297 \text{ m}^3 \times \text{Fr. } 370.--$) entfallen auf BKP 2 (Rohbau); insgesamt Fr. 550'000.-- entfallen auf BKP 1 (Vorbereitungsarbeiten), BKP 4 (Umgebung), BKP 9 (Ausstattung). Diese Zahlen beruhen auf einer Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 20 %.



3. Verwaltungsgebäude Untertor „Stadthaus“

3.1 Projektbeschreibung

a) Das Gebäude (Medienzentrum/Stadthaus)

Die einheitliche Gesamtfigur entwickelt sich aus der Randbebauung an der Masanserstrasse hin zum freistehenden und prägnanten Baukörper gegen die Steinbruchstrasse. Durch die Faltung des Gebäudes entstehen überall optimale Bürotiefen mit guter Belichtung. Die Erschliessungen und die publikumsintensiven Zugänge zu den einzelnen Abteilungen sind in allen Geschossen auf den halboffenen Hof im Innern ausgerichtet. Auf diese Weise bleibt die Orientierung im Haus trotz komplexer Nutzungsstruktur einfach.

b) Nutzung und Erschliessung

Den zwei Nutzern (Stadtverwaltung, SRG) werden klar getrennte Bereiche zugewiesen. Das Erdgeschoss beherbergt die gemeinsame, von oben belichtete Zugangshalle, von der aus die Stadtverwaltung, die SRG, das bestehende Einkaufszentrum sowie eine kommerzielle Drittnutzung erschlossen werden. Unabhängige Empfangsbereiche führen zu den jeweiligen Erschliessungskernen, die so angeordnet sind, dass Nutzungsänderungen immer möglich sind. Der ebene Zugang vom Vorplatz in die beiden Gebäudeteile ermöglicht eine behindertengerechte Erschliessung. Das offene Radiostudio und das Foyer der Stadt sind als repräsentative Bereiche der beiden Nutzer ebenfalls im Erdgeschoss angeordnet. Der öffentliche Zugang zur bereits bestehenden unterirdischen Einstellhalle erfolgt direkt über die Steinbruchstrasse.

Im ersten Obergeschoss sind das publikumsintensive Einwohneramt und das Zivilstandsamtsamt untergebracht. Das zweite Obergeschoss beherbergt die Steuerverwaltung. Im dritten Obergeschoss folgen das Tiefbau- und das Vermessungsamt. Der Bereich Hochbau und Planung sowie die Baupolizei sind im vierten Obergeschoss angeordnet. Im fünften Obergeschoss schliesslich befinden sich der Vorsteher des Departements 3 mit Sekretariat, der Rechtskonsulent, die Abteilung Gartenbau, das Bestattungsamt sowie eine Personal-Cafeteria mit Zugang zur Attikaterasse. Marginale Umdispositionen aufgrund von Optimierungen bleiben vorbehalten.

Die Bedürfnisse der SRG sind sehr unterschiedlich: Neben üblichen Büronutzungen ab dem 2. Obergeschoss beherbergt das 1. Obergeschoss die Radiostudios sowie die dazugehörigen Redaktions- und Korrespondenzonen. Die weiteren Spezialbereiche befinden sich in den Untergeschossen: Im grossflächig organisierten 1. Untergeschoss liegt der Mehrzweck-



raum, welcher unterschiedlichen Bedürfnissen angepasst werden kann (Events, Schulung, Pressekonferenz etc.) Die dazugehörige Foyerzone ist von oben, durch die im erweiterten Vorplatz liegenden Oblichter, belichtet. Das zweigeschossige Fernsehstudio wird über das 2. Untergeschoss erschlossen. Die beiden Untergeschosse sind über die Parkgarage direkt zugänglich.

c) Konstruktives Konzept

Die Fassaden werden als monolithische, fugenlose Ortbetonkonstruktion ausgeführt. Die Anordnung der Fenster nimmt Bezug auf den Büroraster. Sie ist das statische Abbild der optimierten Fassadenträger. Die unterschiedlichen statischen Bedingungen haben eine Differenz zwischen stadtseitigen und hofseitigen Fenstern zur Folge. Die zwei Typen unterscheiden sich geringfügig in Grösse und Konstruktion. Das Innere ist mit Ausnahme der Kerne und einem Träger pro Gebäudeteil stützenfrei und erlaubt eine flexible Raumeinteilung. Auf dem bekiesten Dach sind haustechnische Anlagen untergebracht, die über Gehwegplatten erreichbar sind.

d) Haustechnik

Das Gebäude wird mit einer Gasheizung ausgerüstet. Die Belüftung und Kühlung ausgewählter Gebäudezonen (EDV-Räume, Besprechungszimmer) gewährleistet einen hohen Benützungskomfort. Für die Kühlung werden die bereits mit dem Bau der Einstellhalle errichteten Erdregister verwendet. Sanitär- und Elektroinstallationen entsprechen dem für Bürogebäude üblichen Standard.

3.2 Raumprogramm

a) Stadthaus

Das Raumprogramm wurde unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzfläche ausgearbeitet. Grundlagen hierfür ergaben sich aus dem Arbeitsprozess, Tätigkeitsanalysen, Anforderungen an Nutzung und Funktion, Organisation und allenfalls Technik. Die Leiter der im Neubau unterzubringenden Dienststellen und Abteilungen wurden in den Planungsprozess einbezogen. Zusammengefasst sieht das Raumprogramm wie folgt aus:



Erdgeschoss	Empfang Stadtverwaltung
1. Obergeschoss	Einwohneramt Zivilstandsamt Reserve
2. Obergeschoss	Steuerverwaltung Besprechung/Reserve
3. Obergeschoss	Tiefbau- und Vermessungsamt Besprechung/Reserve
4. Obergeschoss	Hochbauamt Besprechung/Reserve
5. Obergeschoss	Vorsteher Departement 3 Rechtskonsulent Sekretariat Abteilung Gartenbau Bestattungsamt Cafeteria Personal Besprechung

Für die Archivierung stehen den Abteilungen im 3. Untergeschoss des Parkhauses 10 Archivräume unterschiedlicher Grösse zur Verfügung. Der Zugang kann über das Parkhaus, das Treppenhaus oder den Personen- und Warenaufzug erfolgen.

b) Übrige Rochaden

Die bis anhin von der Einwohnerkontrolle und der Steuerverwaltung belegten Räumlichkeiten im Rathaus werden nach Fertigstellung des Verwaltungsneubaus wie folgt besetzt:

Vorsteher Departement 2
Sekretariat
Kulturbeauftragte
Schuldirektion
Kreisverwaltung

Der Vorsteher Departement 2 mit Sekretariat und Kulturbeauftragter bezieht die Räumlichkeiten des Personalamts im 2. Stock. Das Personalamt wird in die frei werdenden Räume von Steuerverwalter, Sekretariat und Steuerkommissären verlegt. Mit der Übernahme der städtischen Sozialberatung durch den Kanton und deren Verlegung an die Rohanstrasse können die frei werdenden Räume am Kornplatz 6 nach dem Bezug des Verwaltungsneubaus durch die heute in der Liegenschaft Grabenstrasse eingemieteten Büros des Arbeitsamtes belegt werden.



4. Kosten

4.1 Baukosten

Die mit dem Neubau anfallenden Gesamtkosten betreffen sowohl die Stadt als auch die WSC. Bei der Stadt umfassen sie unter anderem Aufwendungen für den abgeschlossenen Quartierplan, den Abbruch des bestehenden Verwaltungsgebäudes und für betriebliche Einrichtungen im Neubau, die mieterseitig zu erbringen sind. Bei der WSC fallen demgegenüber die ganzen Neubaukosten an. In der Übersicht sieht das wie folgt aus:

BKP	Gattung	KV Stadt	KV WSC
0	Grundstück Quartierplankosten	84'000	
	Total Grundstück	84'000	
1	Vorbereitungsarbeiten Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen Räumungen / Terrainvorbereitungen (Abbrüche) Sicherungen, Provisorien Gemeinsame Baustelleneinrichtung Anpassungen an bestehende Bauten Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen Baugrubensicherung, spezielle Foundationen Honorare	345'000 10'000 42'900	10'000 45'000 20'000 13'000 78'500 32'000
	Total Vorbereitungsarbeiten	397'900	198'500
2	Gebäude Baugrube Rohbau 1 (Baumeisterarbeiten) Rohbau 2 (Fenster, Türen, Tore, Spengler- und Bedachungsarbeiten, Blitzschutz, spez. Dichtungen und Dämmungen Elektroanlagen Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen Sanitäranlagen Ausbau 1 (Gipser-, Metallbau-, Schreinerarbeiten etc.) Ausbau 2 (Boden-, Wandbeläge, Deckenbekleidungen, Oberflächenbehandlungen) Honorare	499'200 74'800 119'500	30'000 1'815'000 2'095'500 822'300 434'200 141'500 1'030'500 1'130'000 1'186'000
	Total Gebäude	693'500	8'685'000



BKP	Gattung	KV Stadt	KV WSC
3	Betriebseinrichtungen		
	Elektroanlagen	113'000	
	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	264'900	132'100
	Transportanlagen, Lageranlagen		216'000
	Ausbau 1 (Schreinerarbeiten)	314'000	
	Honorare	122'000	64'000
	Total Betriebseinrichtungen	813'900	412'100
4	Umgebungsarbeiten		
	Terraingestaltung	38'000	
	Roh- und Ausbauarbeiten	40'000	50'000
	Gartenanlagen	320'000	60'000
	Installationen	34'000	
	Erschliessung durch Leitungen	50'000	13'000
	Kleinere Kunstbauten	35'000	
	Honorare	83'200	15'500
	Total Umgebungsarbeiten	600'200	138'500
5	Baunebenkosten		
	Wettbewerbskosten	265'000	
	Bewilligungen, Gebühren		59'400
	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation		127'500
	Versicherungen		15'000
	Finanzierung ab Baubeginn		200'000
	Bauherrenleistungen (Umzug, Provisorien, Miete etc.)	1'004'000	
	Übrige Baunebenkosten		48'000
	Total Baunebenkosten	1'269'000	449'900
9	Ausstattung		
	Möbel	300'000	
	Kleininventar	70'000	
	Honorare	21'000	
	Total Ausstattung	391'000	
	Anlagekosten insgesamt	4'249'500	9'884'000

4.2 Übrige Kosten und Entschädigungen

Ausserhalb der Baukosten fallen für die Stadt noch folgende Leistungen an:

- Entschädigung Grenzüberbaurecht Baugesellschaft Obere Quader Fr. 79'000.--
- Rückzahlung für Altbauten an die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC Fr. 500'000.--



Auf der anderen Seite erhält die Stadt von der SRG folgende Entschädigungen:

- | | |
|---|----------------|
| - Unterirdisches Grenzüberbaurecht | Fr. 200'000.-- |
| - Bauliche Ausnützung | Fr. 950'000.-- |
| - Beitrag an die Kosten für Umzug und Provisorien | Fr. 400'000.-- |

Die Honorarkosten der Stadt könnten wesentlich gesenkt werden, wenn Aufgaben wie Räumungen, Terrainvorbereitungen, Gartenanlagen und Ausstattungen (Ausschreibung, Offertvergleich, Bauleitung, Abrechnung) vom Hochbauamt übernommen würden. Ob diese Aufgaben intern gelöst werden können, ist von der dannzumaligen Arbeitsbelastung des Hochbauamts abhängig.

Die WSC als Bauherrschaft erhält andererseits von der SRG und der Baugesellschaft Obere Quader nachstehende Entschädigungen:

- | | |
|--|--------------------|
| - 2/3 der Erstellungskosten für den gemeinsamen Eingangsbereich | ca. Fr. 200'000.-- |
| - die Hälfte der Kosten für die projektierte Stütze im Bereich
Trafostation Steinbruchstrasse | ca. Fr. 50'000.-- |
| - Anschlusskosten für den Ostflügel | ca. Fr. 135'000.-- |

4.3 Provisorien während der Bauzeit

Für die nachstehenden, heute im Verwaltungsgebäude Masanserstrasse 2/4 untergebrachten Dienststellen müssen während der Bauphase Provisorien bereitgestellt werden:

Departement 2:	Departementsvorsteher, Sekretariat, Kulturbbeauftragte, Stadtschule
Departement 3:	Departementsvorsteher, Tiefbau- und Vermessungsamt, Hochbauamt,
Bezirk Plessur:	Schlichtungsstelle für Mietsachen.

In einer Studie wurden verschiedene Varianten geprüft. Die nachstehende Kostenübersicht beinhaltet neben den Umzugs- und Mietkosten auch die Kosten zur Einteilung provisorischer Büroräume, die EDV-Erschliessung sowie allfällige Renovationsarbeiten in den von der Rochade betroffenen Büroräumen im Rathaus:

Variante	Kosten
Postgebäude und Ringcenter I	Fr. 1'322'000.--
Ringcenter I und II sowie Verwaltungsgebäude Klostersgasse und Kornplatz	Fr. 1'137'000.--
Containerdorf auf Parkplatz KEB Calandastrasse	Fr. 1'444'000.--
Container auf Areal Alter Werkhof und Büromiete	Fr. 1'398'000.--



Aus Kostengründen wurde die Variante Ringcenter I und II sowie Verwaltungsgebäude Klo-
stergasse und Kornplatz gewählt. Die beiden grösseren Dienststellen Tiefbau- und Vermes-
sungsamt sowie Hochbauamt einschliesslich der Dienstfahrzeuge können „en bloc“ im
Ringcenter I und II untergebracht werden.

Die übrigen durch die Bürorochade betroffenen Dienststellen und Abteilungen werden wäh-
rend der Bauzeit wie folgt platziert:

Vorsteher Departement 2
Sekretariat
Kulturbeauftragte
Schuldirektion

Verwaltungsliegenschaft Kornplatz 6

Vorsteher Departement 3
Sekretariat
Rechtskonsulent
Schlichtungsstelle

Verwaltungsliegenschaft Klostergasse 11

4.4 Kosten der Provisorien

Der Mietvertrag regelt folgende Punkte:

Mietobjekte	Ringcenter I 1. OG	338 m ² Nutzfläche
	Ringcenter II EG	433 m ² Nutzfläche
Mietdauer	1. November 2003 bis 31. August 2005 (kurzfristige Verlängerung möglich)	
Ausbauzustand	mobile Trennwände zur Abgrenzung der Büroräume stehen, soweit vor- handen, unentgeltlich zur Verfügung	
Mietzins	Fr. 185.--/m ² exkl. Nebenkosten, total Fr. 11'886.-- pro Monat. Mietzins für oberirdische Abstellplätze für Dienstfahrzeuge: Fr. 70.-- pro Monat	
Mitbenützung	Kantine der Swisscom	

Die SRG beteiligt sich, aufgrund des Entgegenkommens der Stadt für den gleichzeitigen
Baubeginn Medienzentrum und Verwaltungsgebäude, an den Kosten für Umzug und Provi-
sorien zur Hälfte, jedoch mit höchstens Fr. 400'000.--.



5. Finanzierung

5.1 Finanzierung der Baukosten

Die Stadt Chur stellt der WSC einen Baukredit zur Verfügung, der in Verbindung mit eigenen Mitteln der Bauherrin zur Finanzierung des Neubaus dient. Dieser Kredit wird kurzfristig gewährt und nach Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes Untertor konsolidiert, das heisst in eine definitive langfristige Hypothek umgewandelt. Die hypothekarische Sicherstellung erfolgt einerseits durch die Belastung des Grundstückes mit einer Hypothek zu Gunsten der kreditgebenden Bank und andererseits durch eine Bürgschaft seitens der Stadt. Mit der Gewährung dieser Bürgschaft kann das Rating der Wohnbaugenossenschaft verbessert werden, was sich positiv auf die Finanzierungsbedingungen auswirkt. Bei der Bürgschaft übernimmt die Stadt gegenüber dem oder den Gläubigern die Verpflichtung, für die Leistung der Wohnbaugenossenschaft einzustehen, falls sie als Hauptschuldnerin dazu nicht in der Lage wäre. Aus diesem Grunde stellt eine Bürgschaft der Stadt eine Ausgabe dar, die dem Finanzreferendum unterliegt. Die Bindung der öffentlichen Mittel erfolgt mit der Übernahme der Verpflichtung, eine allfällige Zahlungspflicht wäre bloss die Folge.

5.2 Mietkosten für die Stadt

a) Bestehende Fremdeinmietungen

Verschiedene Abteilungen der Stadtverwaltung, des Kreises und Bezirks sind heute aus Platzgründen in Drittliegenschaften untergebracht :

Mieter	Standort/Nutzung	Nutzfläche m ²	Mietzins/Jahr Franken	NK
Stadtverwaltung				
- Arbeitsamt	Grabenstrasse 9	100	21'240	exkl.
- Amt für Telematik	Gürtelstrasse 20, Büro	380	107'736	exkl.
	Archiv	125	12'504	exkl.
	Tagesparkplatz aussen		480	exkl.
	3 Einstellplätze		5'400	exkl.
- Soziale Dienste	Jugendtreff, Büro	120	27'720	exkl.
Bezirksamt				
- Gericht	Altes Gebäu, Poststrasse inkl. Archiv	355	31'354	exkl.
- Gericht	Bankstrasse 6	90	26'880	exkl.



Kreis Chur			
- Kreisamt Poststrasse 22	241	53'016	exkl.
- Vormundschaftsbehörde Bahnhofstrasse 11	190	40'800	exkl.
- Betreibungs- und Konkursamt Grabenstrasse 15, Büro	336	70'455	exkl.
Archiv	185	12'025	exkl.
Total Fremdmieten (Stand Ende Juli 2003)	2122	409'610	

NK = Nebenkosten

In städtischen Liegenschaften eingemietet sind nachstehende nichtstädtische Verwaltungsstellen:

Schlichtungsstelle Masanserstrasse 2/4	70	13'200	exkl.
Amtsvormundschaft Rathaus	315	49'104	exkl.
Zivilstandsamt Klostersgasse 11	94	19'680	exkl.

b) Mietkosten für das Stadthaus

Die nachstehende Liegenschaftenkostenrechnung liefert die Grundlage für die Mietzinskalkulation:

Anlagewert	Bodenwert (Landabgabe im Baurecht) Gebäudewert	10'000'000
Kapitalkosten	Fremdkapitalzinsen: 3,25 % von 10 Mio. (Stand August 2003) Baurechtszins (gerundet)	325'000 90'000
Bewirtschaftungskosten	Betriebskosten: ¼ % vom Gebäudewert Unterhaltskosten: 0,7 % vom Gebäudewert Abschreibungen: 1 % vom Gebäudewert	25'000 70'000 100'000 610'000
Einstellhalle	Archiv im 3. UG: 536 m ² Disponibelräume: 143 m ² Parkplätze für 10 Dienstfahrzeuge	68'000 18'000 696'000
Verwaltungskosten	4 % des Subtotals	29'000
Netto-Mietkosten exkl. Nebenkosten		725'000



Schätzung der Nebenkosten:

- Heizung	Fr. 24'100.--
- übrige Nebenkosten	Fr. 18'600.--
Total	Fr. 42'700.--

Diese Miet- und Nebenkosten fallen für die Stadt Chur ab Bezug der Räumlichkeiten im Stadthaus an.

5.3 Einsparungen

Die frei werdenden Räumlichkeiten können anderweitig genutzt und nachstehende Mietverträge aufgelöst werden:

Mieter	neuer Standort	Nutzfläche m ²	Mietzins- einsparung
Kreisamt	Rathaus	241	53'016
Vormundschaftsbehörde	Klostergasse 11	190	40'800
Arbeitsamt	Kornplatz 6	100	21'240
Bezirksgericht	Klostergasse 11	90	26'880
Schlichtungsstelle *	Klostergasse 11	70	0
Total (exkl. Nebenkosten)		691	141'936

Unter Berücksichtigung der NK spart die Stadt somit jährlich mindestens Fr. 150'000.-- ein.

- * Bei der Schlichtungsstelle handelt es sich nur um eine Dislokation vom Verwaltungsgebäude Masanserstrasse 2/4 in dasjenige an der Klostergasse 11. Die Schlichtungsstelle wird vom Bezirk Plessur geführt, doch trägt die Stadt mehr als die Hälfte der Kosten.

5.4 Gegenüberstellung Sanierung/Neubau

a) Wirtschaftliche Überlegungen zum Abbruch der Verwaltungsliegenschaft 2/4

Grundsätzlich gilt, dass die wirtschaftliche Abbruchreife gegeben ist, wenn der Baulandwert im Falle einer maximalen Neuüberbauung gemäss Bauordnung höher als der Wert im Altzustand ist. Mit anderen Worten: durch den Neubau soll sich ein Landverzinsungsertrag ergeben, der höher ist als der Ertrag der Altliegenschaft.

Der Zeitwert des jetzigen Verwaltungsgebäudes wird auf 5,3 Mio. Franken geschätzt. Aufgrund der gegebenen Nutzfläche von 2'120 m², ergibt sich ein kalkulatorischer Bruttomiet-



ertrag (Fr. 170.-- pro m²) von rund Fr. 360'000.--. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (15 % des Bruttomietetrages) und des laufenden Unterhaltes (1 % des Zeitwertes) ergibt sich ein Nettoertrag von rund Fr. 253'000.--. Demgegenüber vereinnahmt die Stadt in Zukunft aus den Landabgaben im Baurecht sowie der Entschädigung für bauliche Ausnützung und Grenzüberbaurecht einen jährlichen Ertrag von Fr. 324'000.--. Gründe für den Mehrertrag sind das grössere Bauvolumen, vermehrte Nutzflächen sowie Änderung der Nutzungsstruktur.

Geldflussmässig sieht die Situation jedoch anders aus, werden bei dieser Berechnung doch nur die liquiditätswirksamen Aufwände und Erträge berücksichtigt.

- Geldflussrechnung

Liquiditätswirksamer Ertrag:

- Einnahmen an Baurechtszinsen WSC, gerundet	Fr. 222'000.--	
- Einnahmen an Baurechtszinsen SRG	Fr. 50'000.--	
- Entschädigung für bauliche Ausnützung und Grenzüberbaurecht: Fr. 1'150'000, 4 ½ %, 100 Jahre	Fr. 52'000.--	
- Wegfall an Fremdmieten, gerundet (inkl. NK)	Fr. 150'000.--	Fr. 474'000.--

Liquiditätswirksamer Aufwand:

- Mietzinsen für Stadthaus	Fr. 610'000.--	
- Mietzinsen für Lagerräume in den Untergeschossen	Fr. 68'000.--	
- Mietzinsen für Parkplätze	Fr. 18'000.--	
- Verwaltungskosten	Fr. 29'000.--	
- Nebenkosten, exkl. Reinigung (Annahme)	Fr. 43'000.--	Fr. 768'000.--
- Geldabfluss („Cash-drain“) / Jahr		Fr. 294'000.--

b) Finanzielle Konsequenzen, wenn das Projekt Stadthaus nicht realisiert wird

- Für die Stadt

Die Quartierplan- und Wettbewerbskosten von rund Fr. 350'000.-- müssen abgeschrieben werden. Sollte das bestehende Verwaltungsgebäude Masanserstrasse 2/4 während weiterer 25 Jahre genutzt werden, drängt sich eine Gesamtanierung auf. Die Restnutzungsdauer des heutigen Verwaltungsgebäudes kann nicht genau abgeschätzt werden. Der Stadtrat geht aber davon aus, dass die Abbruchreife des Gebäudes nach Ablauf der erwarteten 25 Jahre gegeben ist. Es macht keinen Sinn, den Betrachtungshorizont über 125 Jahre auszuweiten (Erstellungsjahr: 1899).

**Annahmen:**

Sanierungskosten:	ca. 2,9 Mio Franken
Nutzungsdauer:	25 Jahre
Kalkulatorischer Zins:	4 ½ %
Annuität: gerundet	195'000

Liquiditätswirksamer Ertrag:

- Einnahmen an Baurechtszinsen WSC, gerundet	Fr. 107'000.--	
- Vermietung (Räume ex Swiss Mountain Power), gerundet	Fr. 12'000.--	
- Vermietung an Schlichtungsstelle, gerundet	Fr. 12'000.--	
- Vermietung (Räume ex Schulzahnklinik), gerundet	Fr. 50'000.--	Fr. 181'000.--

Liquiditätswirksamer Aufwand:

- Gebäudesanierung: Annuität	Fr. 195'000.--	
- Nebenkosten: Durchschnitt der letzten 3 Jahre	Fr. 20'000.--	Fr. 215'000.--

Geldabfluss („Cash-drain“) / Jahr Fr. 34'000.--

- Für die Wohnbaugenossenschaft WSC

Bei negativem Ausgang der Volksabstimmung müssen nachstehende aufgelaufene Kosten abgeschrieben werden:

Honorare für Architekt, Bauingenieur und Spezialisten:

Architekt (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren)	Fr. 282'000
Bauingenieur	Fr. 221'000
Spezialisten	Fr. 50'000.-- Fr. 553'000.--

zuzüglich Vertrags- und Grundbuchkosten, Vermessungs- und Vermarkungskosten

c) Fazit

In der finanziellen Gegenüberstellung (Neubau/Status quo) zeigt sich, dass mit dem Verwaltungsneubau insgesamt jährlich wiederkehrende Mehrausgaben von rund Fr. 410'000.-- anfallen. Diesem Mehraufwand gegenüber stehen jedoch ein bürgerfreundliches Stadthaus, ein attraktiveres Gebiet Untertor mit einer höheren Wertschöpfung, ein Medienzentrum der SRG mit über 100 Arbeitsplätzen und eine sinnvolle Investition in einer wirtschaftlich schwierigen Zeit. Tatsache ist, dass früher oder später ein Neubau erstellt werden muss. Ob sich dannzumal wieder ein geeigneter, finanzkräftiger Partner finden lässt, ist fraglich.



6. Verträge

6.1 Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Chur und der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG)

Art

Der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG) wird das Baurecht an einer Fläche von 501 m² eingeräumt.

Inhalt

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, im Sinne des rechtskräftigen Quartierplanes ein Geschäfts- und Verwaltungsgebäude zu erstellen und die nicht überbaute Fläche als Umschwung zu benutzen.

Baubeginn

Mit dem Bau des projektierten Gebäudes und der Anlagen ist innert zwei Monaten nach Räumung und Abbruch des bestehenden Gebäudes zu beginnen.

Räumung und Abbruch der Altbaute

Die Baurechtsgeberin ist verpflichtet, die auf dem Baurechtsgrundstück stehende Baute innerhalb von fünf Monaten nach der Zustimmung der Churer Stimmbürger zum Neubau des Verwaltungsgebäudes an der Steinbruchstrasse auf ihre Kosten abzubrechen.

Baurechtsdauer

Das Baurecht wird bis 8. März 2101 eingeräumt. Es dauert gleich lang wie das der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC eingeräumte Baurecht für die unterirdische Einstellhalle und die Verkaufsräumlichkeiten im Erdgeschoss.

Baurechtszins / Zinsanpassung

Der Baurechtszins für das Jahr 2004 beträgt Fr. 25'000.--. Er ist ab dem 1. Januar 2004 zu leisten, unabhängig davon, wann mit den Bauarbeiten begonnen wird. Ab dem 1. Januar 2005 ist der Baurechtszins von Fr. 50'000.-- voll zu entrichten.

Grundlagen der Baurechtszinsberechnung:

- Baurechtsbelastete Fläche	501 m ²
- Basiswert: 70 % des Verkehrswertes von Fr. 3'625.--/m ²	Fr. 2'537.--
- Mittlerer Zinssatz	4 %
Baurechtszins (gerundet)	Fr. 50'000.--



Der Baurechtszins ist alle fünf Jahre, gerechnet ab dem Tage des Baubeginns, neu festzusetzen. Der Verkehrswert des Bodens ist anhand einer neuen Schätzung festzulegen, der mittlere Zinssatz entsprechend anzupassen.

Ordentlicher Heimfall

Die Entschädigung für die heimfallenden Bauwerke richtet sich nach Art. 779 d ZGB.

Neue Dienstbarkeiten

a) Unterirdisches Grenzüberbaurecht

Die jeweilige Eigentümerin der Liegenschaft Grundstück Nr. 3264 (derzeit die Stadt Chur) räumt der jeweiligen Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 10651 (derzeit SRG) das Recht ein, auf der im Situationsplan blau eingezeichneten Fläche von 498 m² unterirdisch auf eigene Kosten zwei Geschosse über die gemeinsame Grenze zu bauen und dauernd beizubehalten.

b) Recht auf bauliche Ausnützung

Das geplante Medienzentrum umfasst – ohne den „Ostflügel“ im 1. Obergeschoss des Baurechtsgrundstücks der WSC - eine Bruttogeschossfläche von 2'665 m² und würde bei einer Ausnützungsziffer von 2.0 eine Landfläche von 1'332 m² erfordern. Die anrechenbare Baurechtsfläche der SRG ist somit zu klein, um das Medienzentrum zu erstellen. Die fehlende Fläche wird der Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 10651 daher als Recht auf bauliche Ausnützung an einer Landfläche von 831 m² „verkauft“.

Der Wert dieses Ausnützungstransportes berechnet sich gemäss Praxis der kantonalen Schätzungskommission wie folgt:

Fläche	831 m ²
70 % des Verkehrswertes von Fr. 3'625.--, davon 2/3	Fr. 1'691.--
Mittlerer Zinssatz	4 %
Entschädigung pro Jahr	Fr. 56'208.--

Seitens der Baurechtsnehmerin wurde gewünscht, den Ausnützungstransport mit einer einmaligen Pauschale abzugelten. Ausgehend von einer angenommenen technischen Nutzungsdauer von 50 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,5 % ergibt dies einen Barwert von rund Fr. 1'110'000.--. Die Vorstellungen der SRG lagen bei Fr. 700'000.--. In den Verhandlungen wurde die Entschädigung im Rahmen einer Differenzbereinigung auf Fr. 950'000.-- festgelegt.



Die Entschädigung für das unterirdische Grenzüberbaurecht berechnet sich wie folgt:

Fläche	498 m ²
70 % des Verkehrswertes von Fr. 3'625.--, davon 1/3	Fr. 845.--
Mittlerer Zinssatz	4 %
Entschädigung pro Jahr (für drei nutzbare Geschosse)	Fr. 16'832.--
Nutzung durch die SRG: 2 Geschosse	Fr. 11'221.--

Mit denselben Faktoren berechnet wie die Entschädigung für die bauliche Ausnützung ergibt dies eine Einmalabgeltung für das Grenzüberbaurecht von rund Fr. 220'000.--. Im Rahmen der Verhandlungen einigten sich SRG und Stadt auf Fr. 200'000.--.

Übertragbarkeit

Die Genehmigung zur Übertragung des Baurechts kann nur verweigert werden, wenn der Erwerber die obligatorischen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht übernimmt oder nicht kreditwürdig ist. Auf Verlangen der Baurechtsgeberin ist die Kreditwürdigkeit durch einen unabhängigen Experten zu überprüfen. Nach 30 Tagen seit Kenntnis der Übertragung oder nach Vorliegen der Ergebnisse der Bonitätsprüfung gilt die Übertragung als genehmigt.

Bestehendes Grenzüberbaurecht

Zugunsten der Liegenschaft Grundstück Nr. 3264 (Stadt) und zulasten der Liegenschaft Grundstück Nr. 3265 (Baugesellschaft Obere Quader) ist im Grundbuch ein Grenzüberbaurecht eingetragen. Das Recht, den geplanten Neubau an das bereits erstellte Gebäude der Baugesellschaft Obere Quader anzuschliessen geht mit Abschluss des Baurechtsvertrages auf das Baurechtsgrundstück Nr. 10651 der SRG über. Bei Ausübung des Rechts wird eine Entschädigung von Fr. 79'000.-- fällig, die von der Stadt Chur zu bezahlen ist.

Arbeitsvergebung

Die Bau- und Umgebungsarbeiten sind an ortsansässige Unternehmen zu vergeben, wenn sie konkurrenzfähige Offerten einreichen.

Städtische Verwaltungsstellen

Die SRG entschädigt die Stadt Chur für die während der Bauzeit notwendige Unterbringung der städtischen Verwaltungsstellen in Provisorien mit einer einmaligen Pauschale von 50 % der ausgewiesenen Kosten, höchstens jedoch Fr. 400'000.--.



Baubewilligung

Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, vor Eintragung des Baurechts im Grundbuch eine rechtskräftige Baubewilligung einzuholen.

Genehmigung

Der Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat von Chur und den Zentralratsausschuss der SRG abgeschlossen. Ferner ist die Zustimmung der Churer Stimmbürger zum Neubau des Verwaltungsgebäudes an der Steinbruchstrasse erforderlich.

6.2 Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Chur und der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC

Bestehendes Baurecht

Die Stadt Chur als Grundeigentümerin räumte mit Vertrag vom 19. April 2000 und Nachtrag vom 8. März 2001 zugunsten der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC und zuletzt ihrer Liegenschaft Parzelle Nr. 3264 ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein.

Vergrösserung Baurechtsfläche

Die Fläche der Baurechtsparzelle wird um 115 m² vergrössert. Die Baurechtsparzelle misst somit neu 2466 m².

Neue Baurechtsbestimmungen

An einer Teilfläche des Baurechtsgrundstücks hat die WSC der Baugesellschaft Obere Quader ein ausschliessliches und dauerndes Benützungsrecht (Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoss) eingeräumt. Ein ebensolches Recht erhält neu auch die SRG für den Büroflügel im 1. Obergeschoss. Basis dieser Dienstbarkeiten ist der Baurechtsvertrag zwischen der Stadt und der Wohnbaugenossenschaft. Anstatt Baurechtsfläche, Vertragsinhalt, Baurechtszins etc. in einem Nachtrag anzupassen, werden die Vertragsbestimmungen gesamthaft ersetzt. Die Baurechtszinsberechnung wird dabei neu geregelt. Sie entspricht der üblichen Formel für die Landabgabe an Industrie- und Gewerbebetriebe.

Inhalt

Der Baurechtsnehmerin wird das Recht eingeräumt, folgende Gebäulichkeiten zu erstellen:



- unterirdische Einstellhalle für Fahrzeuge (bestehend)
- unterirdische Lagerräume (bestehend)
- Verkaufsräumlichkeiten im Erdgeschoss (bestehend)
- Verwaltungsgebäude (neu)
- Büroflügel im 1. Obergeschoss (neu)

Baurechtszins

Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

- Baurechtsbelastete Fläche 2'466 m²
- Basiswert: 70 % des Verkehrswertes von Fr. 3'215.--/m² Fr. 2'250.--
- Mittlerer Zinssatz 4 %

Bei Vertragsabschluss beträgt der Baurechtszins pro Jahr somit Fr. 221'940.--

Er ist prozentual wie folgt den einzelnen Gebäudeteilen zuzurechnen:

Unterirdische Einstellhalle	25,2 %	Fr. 55'930.--
Unterirdische Lagerräume	4,6 %	Fr. 10'209.--
Verkaufsräumlichkeiten im Erdgeschoss	27,8 %	Fr. 61'699.--
Verwaltungsgebäude	36,1 %	Fr. 80'120.--
Büroflügel im 1. Obergeschoss	6,3 %	Fr. 13'982.--
	100,0 %	Fr. 221'940.--

Zinsanpassung

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre angepasst. Dabei ist auch die prozentuale Verteilung zu überprüfen und entsprechend den in den einzelnen Gebäudeteilen erzielten Bruttomietwerten im Verhältnis zum gesamthaft erzielten Bruttomietwert neu zu berechnen und anzupassen.

Rückzahlung der Entschädigung

Die von der Baurechtsnehmerin bei Baubeginn der Einstellhalle geleistete Entschädigung für die bestehenden Bauten von Fr. 500'000.-- wird von der Baurechtsgeberin zurückerstattet. (Von diesem Betrag hat die Wohnbaugenossenschaft ihrerseits Fr. 100'000.-- der Baugesellschaft Obere Quader zurückzuzahlen).

Alle Vertragspartner haben somit die gleiche Ausgangslage. Es wird ihnen ein baureifes Grundstück zur Verfügung gestellt. Dafür kann der Baurechtszins vom unbelasteten Bodenwert berechnet werden. Unter dem gleichen Gesichtspunkt hat die Stadt bei der Landabgabe eines Grundstücks an der Rossbodenstrasse seinerzeit auch den Mühlbach



auf ihre Kosten verlegt. Ebenso gingen die Abbruchkosten für den Schlachthof und das Haus Salvatorenstrasse 62 zu ihren Lasten.

Die übrigen Vertragsartikel bleiben im Wesentlichen unverändert.

6.3 Weitere Verträge

a) Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC, der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG) und der Baugesellschaft Obere Quader

Der Vertrag wird derzeit ausgearbeitet. Er regelt das ausschliessliche und dauernde Benützungsrecht für den „Ostflügel“ der SRG im 1. Obergeschoss, verschiedene Grenzüberbau-rechte, das Recht zur Anbringung von Reklamen und das Zugangsrecht.

b) Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC und der Baugesellschaft Obere Quader

Der Dienstbarkeitsvertrag vom 19. April 2000 zwischen der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC als Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 9624 und der Baugesellschaft Obere Quader als Eigentümerin der Parzelle 3265 wird den heutigen Gegebenheiten angepasst (grössere Ladenfläche) und ersetzt.

7. Termine

Folgende Eckdaten wurden in Absprache mit der SRG sowie mit dem Architekten fixiert:

- | | |
|--|--------------------|
| - Baueingabe | 11. Juli 2003 |
| - Behandlung Gemeinderat | 11. September 2003 |
| - Volksabstimmung | 19. Oktober 2003 |
| - Bezug der Provisorien | Dezember 2003 |
| - Abbruch Liegenschaft Masanserstrasse 2/4 | Februar/März 2004 |
| - Baubeginn | Anfang April 2004 |
| - Bezug Stadthaus | Herbst 2005 |

Die Baubewilligung für den Neubau (Medienzentrum/Stadthaus) konnte zwischenzeitlich am 18. August 2003 erteilt werden.



8. Schlussbemerkungen

Das vorliegende Projekt ist das Ergebnis einer kooperativen Planung zwischen SRG und Stadt. Das Areal Obere Quader wird nördlich wie zum Teil auch westlich von der bereits erstellten, als Blockrandbebauung gestalteten Geschäftsüberbauung begrenzt. Der projektierte Neubau rückt von der bestehenden Fassadenflucht an der Masanserstrasse ab und erhält dadurch einen attraktiven Vorplatz. Zusammen mit dem Theaterplatz und als „Tor“ zur Altstadt wird das ganze Gebiet Untertor aufgewertet.

Die Eingangshalle ist das Zentrum der Überbauung, wo alle Fäden zusammenlaufen. Sie dient nicht nur der Stadtverwaltung, sie ist auch Zugang zum Medienzentrum und zu den angrenzenden Verkaufsräumlichkeiten. Ein attraktiv gestalteter Informationsschalter im Erdgeschoss empfängt die Besuchenden des Stadthauses. Bei der Anordnung der Amtsstellen wurde bewusst darauf geachtet, dass sich die am häufigsten besuchten Dienststellen und Abteilungen (Einwohneramt, Steuerverwaltung) in den „unteren“ Obergeschossen befinden.

Bei einer Ablehnung des Projektes müssten beide, Stadt und Wohnbaugenossenschaft, mehrere hunderttausend Franken, die für Wettbewerb, Planung und Vorarbeiten bereits investiert wurden, abschreiben. Tatsache ist auch, dass früher oder später ein Neubau erstellt werden muss. Ob sich dann allerdings wiederum ein geeigneter, finanzkräftiger Partner wie die SRG finden lässt, ist fraglich.

Aus diesen Gründen ist der Stadtrat überzeugt, dass jetzt der Zeitpunkt richtig ist, dieses zukunftsweisende Vorhaben zu realisieren

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

Chur, 18. August 2003

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder



Aktenauflage Gemeinderat

- Pläne
- Plan Rathaus mit definitiven Zuteilungen
- Raumprogramm Obere Quader
- Botschaft 9/2003
- Argumentarium der SRG für den Standort Obere Quader
- Kostenschätzung Büroarchade
- Zustandsanalyse
- Modell

Bestehende Verträge

- Baurechtsvertrag mit der WSC
- Nachtrag dazu
- Dienstbarkeitsvertrag zwischen der WSC und der BG Obere Quader

Neue Verträge

- Baurechtsvertrag Stadt Chur / SRG
- Baurechtsvertrag Stadt Chur / WSC
- Mietvertrag WSC/Stadt Chur

- Berechnung Bruttoertrag
- Schätzung Bodenwert