



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

141815 / 512.20.04

Baugesellschaft City West; Entwicklungsgebiet Chur West; Tausch der Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 mit Grundstück Nr. 1831

Antrag

1. Der Gemeinderatsbeschluss vom 1. Februar 2024 (GRB.2024.3) betreffend Baugesellschaft City West; Entwicklungsgebiet Chur West; Kauf der Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391; Verkauf Grundstück Nr. 1831 wird aufgehoben.
2. Dem Tauschvertrag mit der Baugesellschaft City West über den Tausch ihrer Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 zu total Fr. 1'385'650.-- mit dem Grundstück Nr. 1831 zu Fr. 9'627'400.-- und einer durch die Baugesellschaft zu tragender Ausgleichszahlung an die Stadt Chur von Fr. 8'241'750.-- wird zugestimmt.
3. Die Genehmigung des Tauschvertrags unterliegt aufgrund der finanziellen Tragweite gestützt auf Art. 11 lit. e der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Zusammenfassung

Das Gebiet Chur West soll in einer umfassenden Betrachtungsweise entwickelt werden, um den hohen Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung, den Bezug zum öffentlichen Raum sowie der Nutzung und Erschliessung gerecht zu werden. Das Gebiet Chur West gilt als zweites Stadtzentrum und stellt einen bedeutenden Entwicklungsraum der Stadt dar. Es hat einen sehr hohen Stellenwert für die räumliche Weiterentwicklung und für das Wachstum der Stadt.





Hinsichtlich des Städtebaus und der Nutzung soll sich der Raum Chur West gemäss Stadtentwicklungskonzept 2050 zu einem attraktiven, lebendigen, grossvolumigen, durchmischten und – in Bezug auf die Bodenfläche – wertschöpfungsstarken Stadtteil entwickeln. Aus diesem Grund hat die Stadt einen Arealplan erlassen und das Gebiet in die planerischen Quartierplan Teilgebiete A - H aufgeteilt.

Im Quartierplan Teilgebiet E ist der Ausbau des Bahnhofs Chur West mit dazugehörigem Bahnhofplatz vorgesehen. Der neue Bahnhof Chur West soll der Grundstein für die Weiterentwicklung des aufstrebenden westlichen Stadtteils von Chur werden. Ende September 2022 hat die Churer Bevölkerung das Projekt mit 74.74 % Ja-Stimmen angenommen. Ziel ist es, den neuen Bahnhof Chur West im Sommer 2026 in Betrieb zu nehmen.

Im Rahmen des Tauschgeschäfts übernimmt die Stadt Chur von der Baugesellschaft City West die Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 mit einem Wert von Fr. 1'385'650.-- und tritt der Baugesellschaft City West das Grundstück Nr. 1831 mit dem Wert von Fr. 9'627'400.-- ab. Die Baugesellschaft City West leistet eine aus dem Tauschgeschäft resultierende Ausgleichszahlung in der Höhe von Fr. 8'241'750.-- an die Stadt. Zur Sicherstellung des Ausbaus des Bahnhofs Chur West und dem dazugehörigen Bahnhofplatz ist der Tausch der Grundstücke ein wichtiger Schritt. Zudem kann durch den Tausch der Grundstücke bzw. durch die Grundstücksbereinigung die Anzahl der Grundeigentümer im Quartierplan Teilgebiet E reduziert werden, was wiederum die Erarbeitung des Quartierplans erheblich erleichtert. Mit dem Grundstücktausch wird zudem die im Baurechtsvertrag festgehaltene, für Baurechtsgeberin und -nehmerin gleichermaßen risikoreiche, entschädigungslose Heimfallklausel für die Überbauung City West aufgehoben. Die Genehmigung des Tauschvertrags unterliegt aufgrund der finanziellen Tragweite dem obligatorischen Referendum.

Das vorliegende Geschäft wurde dem Gemeinderat bereits am 1. Februar 2024 erstmalig zum Beschluss vorgelegt und obwohl es sich um ein Tauschgeschäft handelte, getrennt über Kauf bzw. Verkauf abgestimmt. Da es sich beim vorliegenden Geschäft um ein Tauschgeschäft handelt, dessen Teilschritte nicht unabhängig voneinander zum Abschluss gebracht werden können, hat die Redaktionskommission beschlossen, das Geschäft zwecks materieller Bereinigung dem Gemeinderat erneut zum Beschluss vorzulegen.



Bericht

1. **Beschluss des Gemeinderates vom 1. Februar 2024**

Das vorliegende Geschäft wurde dem Gemeinderat bereits am 1. Februar 2024 erstmalig zum Beschluss vorgelegt und obwohl es sich um ein Tauschgeschäft handelte, getrennt über Kauf bzw. Verkauf abgestimmt. Der Gemeinderat fasste folgende Beschlüsse (GRB.2024.3):

1. Dem Kauf der Parzellen 7066 und 9391 für die weitere Entwicklung des Areals Chur West zu einem Kaufpreis von Fr. 1'385'650.-- wird mit 18 Ja- zu 0 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt.
2. Dem Verkauf der Parzelle 1831 zum Verkaufspreis von Fr. 9'627'400.-- wird mit 11 Ja- zu 7 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt.
3. Der Gemeinderat nimmt die aus dem Tauschgeschäft resultierende und durch die Baugesellschaft zu tragender Ausgleichszahlung an die Stadt Chur von Fr. 8'241'750.-- zur Kenntnis.
4. Die Genehmigung für den Verkauf der Parzelle 1831 unterliegt aufgrund der finanziellen Tragweite gestützt auf Art. 11 lit. e der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Beim vorliegenden Geschäft handelt es sich zweifelsohne um ein Tauschgeschäft mit Ausgleichzahlung an die Stadt Chur, was auch aus dem der Botschaft angefügten Entwurf des Tauschvertrags ersichtlich ist. Ein unabhängiger Kauf der Parzellen Nr. 7066 und Nr. 9391 bzw. der unabhängige Verkauf der Parzelle Nr. 1831 entspricht nicht dem Willen der Vertragspartnerin und könnte so nicht zum Abschluss gebracht werden. Aus diesem Grund hat die Redaktionskommission an ihrer Sitzung vom 2. April 2024 entschieden, das Geschäft zwecks materieller Bereinigung dem Gemeinderat erneut zum Beschluss vorzulegen und verzichtete darauf, der Volksabstimmung eine gegenüber dem Gemeinderat abgeänderte Abstimmungsfrage vorzulegen. In der Folge ist der Gemeinderatsbeschluss vom 1. Februar 2024 (GRB.2024.3) betreffend Baugesellschaft City West; Entwicklungsgebiet Chur West; Kauf der Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391; Verkauf Grundstück Nr. 1831 aufzuheben.



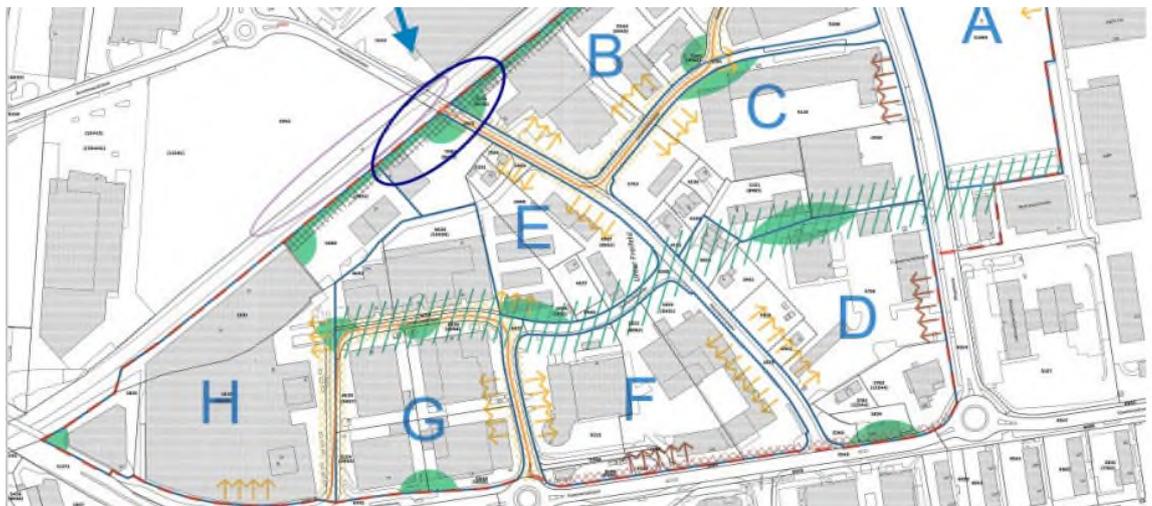
2. Arealplan Chur West

Der im Juni 2017 vom Stadtrat erlassene und im Oktober 2017 durch die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte Arealplan Chur West bildet den Kern zur Weiterentwicklung des Gebiets Chur West. Der Arealplan Chur West definiert die übergeordneten Regeln, nach denen das Gebiet entwickelt werden soll. Insbesondere koordiniert er die Entwicklung des öffentlichen Raums sowie die Erschliessung des gesamten Stadtteils. Durch Koordination und Kooperation sollen die einzelnen Teilgebiete zu einem urbanen Zentrum werden, in dem man gerne wohnt, arbeitet und seine Freizeit verbringt. Die Teilgebiete sollen als Einheit zu einem Stadtteil werden, indem die Einzelinteressen zugunsten der Allgemeinheit in den Hintergrund rücken.

Der Stadtteil Chur West wird schrittweise über die Entwicklung in Teilgebieten konkretisiert und durch die Eigentümer innerhalb der einzelnen Teilgebiete ihrer Bedürfnisse sowie den Vorgaben des Arealplans entsprechend ausgestaltet. Das Gebiet Chur West ist in die planerischen Quartierplan Teilgebiete A - H aufgeteilt. In Ergänzung hat der Stadtrat 2023 den Masterplan Chur West verabschiedet, welcher den Arealplan präzisiert und als städtischer Leitfaden der Koordination dient.

2.1 Ausgangslage Quartierplan Teilgebiet E

Im Quartierplan Teilgebiet E ist der Ausbau des Bahnhofs Chur West mit dazugehörigem Bahnhofplatz vorgesehen. Der neue Bahnhof Chur West soll der Grundstein für die Weiterentwicklung des aufstrebenden westlichen Stadtteils von Chur werden.





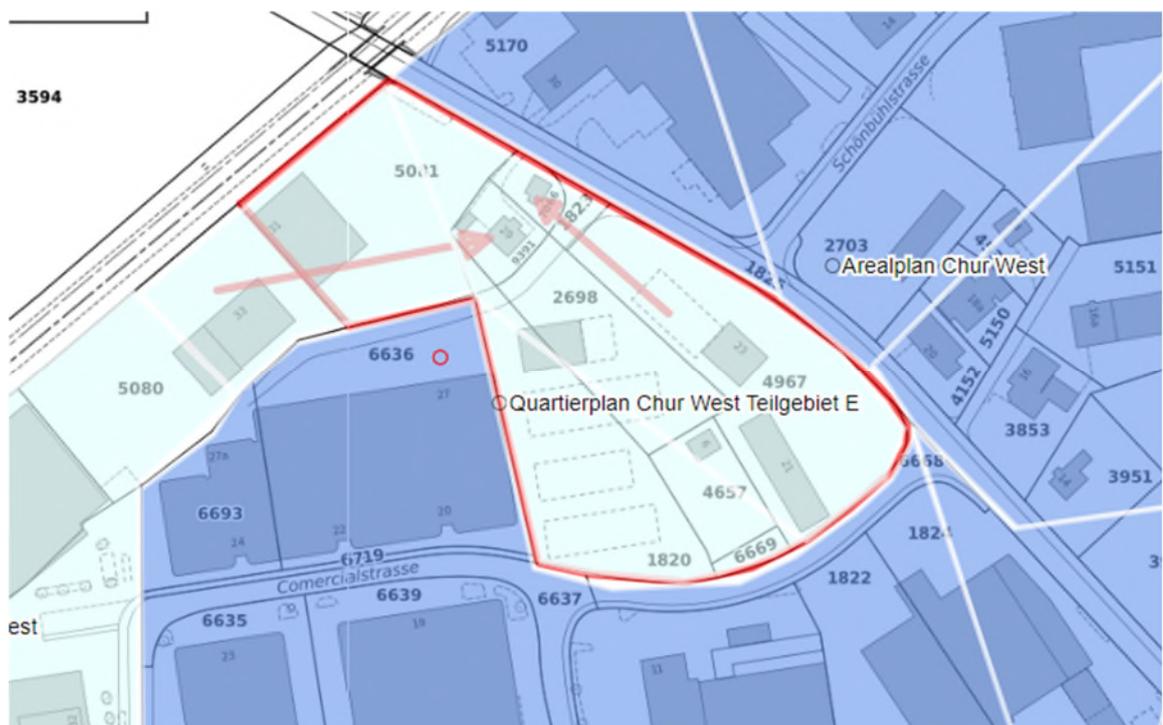
2.2 Grundstücke 7066 und 9391

Zur Sicherstellung des Ausbaus des Bahnhofs Chur West und dem dazugehörigen Bahnhofplatz ist der Tausch der Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 ein wichtiger und notwendiger Schritt. Zudem kann durch den Tausch der Grundstücke bzw. durch die Grundstücksbereinigung die Anzahl der Grundeigentümer im Quartierplan Teilgebiet E reduziert werden, was wiederum die Erarbeitung des Quartierplans erheblich erleichtert. Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 7066 und Nr. 9391 ist die Baugesellschaft City West, diese besteht aus den juristischen Personen:

- domenig Immobilien AG
- Sachs Finanz AG
- Bruma Immobilien Chur AG
- strada privata sa

Die Baugesellschaft City West stellt im schweizerischen Gesellschaftsrecht eine einfache Gesellschaft dar.

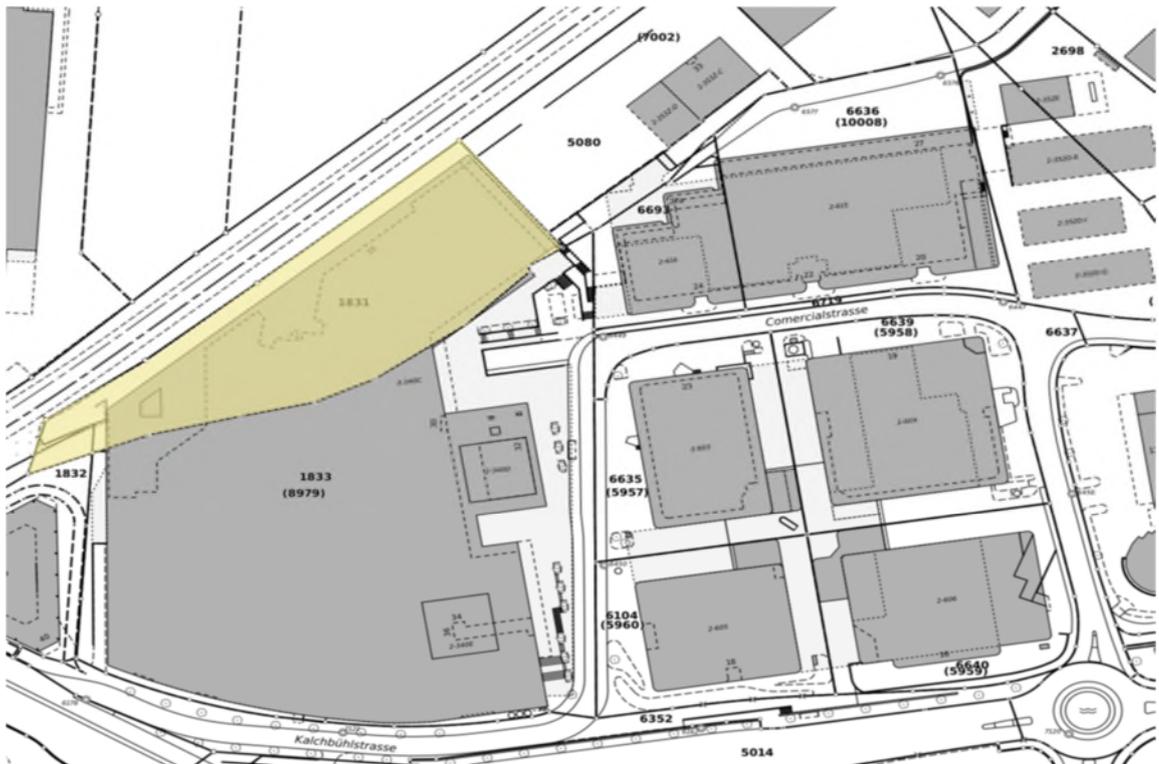
Die Lage der Grundstücke im Quartierplan Teilgebiet E zeigt sich gemäss nachfolgendem Planausschnitt wie folgt.





2.3 Parzellen Nr. 1831 und Nr. 1833 (Baurecht 8979)

Die Überbauung City West liegt mehrheitlich (75 %) auf der Parzelle Nr. 1833. Auf der Parzelle ist durch die Stadt Chur zu Gunsten der Baugesellschaft City West ein selbstständiges und dauerndes Baurecht (8979) im Grundbuch eingetragen. Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf Ende Dezember 2062. Ein Teil der Überbauung City West (25 %) liegt allerdings auch auf der Parzelle Nr. 1831, welche sich im Eigentum der Stadt Chur befindet.



Im Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 22. Dezember 2008 ist festgehalten, dass beim ordentlichen Heimfall infolge Zeitablaufs sämtliche im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten und Anlagen entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin und somit an die Stadt Chur übergehen. Durch die zusammenhängende Bauweise stellen sich komplexe Fragen, wie sich im künftigen Zeitpunkt des Heimfalls die Verpflichtungen aufteilen lassen. Mit zunehmender Laufzeit des Baurechts wird es schwieriger, die komplexe Sachlage zu klären.

Die Baugesellschaft City West hat Interesse, das Grundstück Nr. 1831 zu tauschen. Dadurch wird die im Baurecht festgehaltene, für Baurechtsgeberin und -nehmerin risikoreiche, entschädigungslose Heimfallklausel aufgehoben.



2.4 Das Tauschgeschäft

Für die Durchführung des Tauschgeschäfts sind folgende Schritte notwendig:

- a) Übernahme der Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 durch die Stadt Chur zur Sicherung des Ausbaus des Bahnhofs Chur West sowie für die Grundstücksbereinigungen im Quartierplan Teilgebiet E.
- b) Übernahme des Grundstücks Nr. 1831 durch die Baugesellschaft City West zur Vertragsbereinigung der Baurechtssituation im Zusammenhang mit der Überbauung City West.
- c) Ausgleichszahlung durch die Baugesellschaft City West an die Stadt Chur.

Die heutigen Eigentumsverhältnisse der involvierten Grundstücke präsentiert sich wie folgt:

Stamm-parzelle	Baurechts-parzelle	Eigentümer Stamm-parzelle	Eigentümer Baurechts-parzelle
1831	8979	Stadt Chur	Bruma Immobilien Sachs Finanz Domenig Immobilien strada privata SA
1833	8979	Bruma Immobilien Domdekanat Lurati Franco Sachs Finanz Domenig Immobilien strada privata SA	Bruma Immobilien Sachs Finanz AG Domenig Immobilien strada privata SA
9391		Bruma Immobilien Sachs Finanz Domenig Immobilien strada privata sa	
7066		Bruma Immobilien Sachs Finanz Domenig Immobilien strada privata sa	

3. Finanzielle Aspekte Parzelle Nr. 1831

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass der Heimfall eines Einkaufszentrums ein nicht zu unterschätzendes Unterhalts- und Vermietungsrisiko darstellt. Retailflächen stehen schon heute unter Druck, da die Kundschaft vermehrt ihre Besorgungen online tätigt. Der aktuelle Strukturwandel im Handel betrifft nicht nur den stationären Handel. Immobilienanbieter spüren die sinkende Nachfrage nach Verkaufsflächen und sehen sich vermehrt mit



leerstehenden Flächen konfrontiert. Umgekehrt profitiert die Stadt Chur jedoch auch von einem guten Baurechtszins, derzeit in der Höhe von rund Fr. 145'000.-- pro Jahr.

3.1 **Bewertung Parzelle Nr. 1831**

Der Landwert der Parzelle Nr. 1831 wurde einer intensiven Prüfung unterzogen. Es liegen Schätzungen über den Bodenwert der Unternehmung Gerber Frei AG vom 13. Februar 2017 und 22. September 2020 sowie eine Schätzung des kantonalen Amtes für Immobilienbewertungen vom 16. Juni 2018 vor. Die nachfolgende Auflistung zeigt die unterschiedlichen Ergebnisse der eingeholten Bodenwertgutachten im Detail.

Schätzung vom	Schätzwert pro m² Fläche	Schätzwert Gesamtfläche (5'204 m²)
22. September 2020	Fr. 1'850.--	Fr. 9'627'400.--
16. Juni 2018	Fr. 2'500.--	Fr. 13'010'000.--
13. Februar 2017	Fr. 1'725.--	Fr. 8'976'000.--

3.2 **Plausibilisierung Schätzung Amt für Immobilienbewertung (16. Juni 2018)**

Das Amt für Immobilienbewertung stützt sich bei der amtlichen Bewertung auf den absoluten Landwert, wobei es sich um einen Vergleichswert handelt. Hier werden beispielsweise Transaktionsdaten von Nachbarliegenschaften herangezogen. Es gilt der Grundsatz: "Was wird normalerweise, durchschnittlich an solch einer Lage bezahlt". Im Einzelfall ist jedoch Vorsicht geboten. Insbesondere können Liegenschaften unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten aufweisen, zudem können auch Dienstbarkeiten auf dem zu bewertenden Grundstück bestehen, welche die Überbaumöglichkeiten einschränken und damit den Landwert beeinflussen. In der Stadt Chur wurden bis anhin keine Grundstücke mit diesen Eigenschaften und Grössen gehandelt, sodass sich ein realistischer Vergleich somit nicht nur über den absoluten Landwert herleiten lässt.

3.3 **Plausibilisierung Schätzungen Gerber Frei AG**

Ein realistischer Wert ist daher im relativen zu suchen, der relative Landwert drückt den Landwert in Bezug auf seine Überbaumöglichkeiten beziehungsweise der Nutzung und Ertrag aus. Der Bodenwert wird mittels einer Rückwärtsrechnung für das bebaute Grundstück ermittelt.



3.4 Berechnungen Gerber Frei AG

Die nachfolgenden Berechnungsvarianten zeigen auf, dass ein relativer Landwert in der Bandbreite zwischen Fr. 1'700.-- bis Fr. 1'900.-- liegt.

Berechnung Variante a) Schätzung 22.09.2020		
Fläche Gesamtparzelle		20'000 m ²
Ertragswert	Mieteinnahmen Fr. 8.3 Mio. / Jahr	Fr. 158'000'000.--
	Kapitalisierungssatz 5.25 %	
Baukosten	Baukosten ohne Grundstück	Fr. 121'000'000.--
Relativer Landwert	(Fr. 158'000'000.-- - Fr. 121'000'000.--)	Fr. 37'000'000.--
Bodenwert pro m ²	(Fr. 37'000'000.-- : 20'000 m ²)	Fr. 1'850.--

Berechnung Variante b) Schätzung 13.02.2017		
Baurechtszins	Kapitalisierter Baurechtszins über 45 Jahre zu Zinssatz 2.75 %	Fr. 5'000'000.--
Rückbaukosten		Fr. 1'000'000.--
Baukosten	Baukosten ohne Grundstück	Fr. 121'000'000.--
Landwert	Nach Ablauf Baurecht (5'204 m ²) zu Zinssatz 2.75 %	Fr. 2'920'000.--
Bodenwert pro m ²		Fr. 1'725.--

Abgestützt auf die beiden Schätzungen vom 13. Februar 2017 und 22. September 2020 wurde als Basis der höhere Preis verwendet.

4. Grundstückspreise Parzellen Nr. 7066 und Nr. 9391

Der im Kaufvertrag vom 28. August 2014 zwischen der ehemaligen Eigentümerschaft und der Baugesellschaft City West festgelegte Verkaufspreis für die Parzelle Nr. 7066 (282 m²) und für die Parzelle Nr. 9391 (467 m²) betrug insgesamt Fr. 1'535'000.--. Der Bodenwert liegt somit bei Fr. 2'050.-- pro m².



5. Ausgleichszahlung an die Stadt Chur

Obwohl die Bodenwerte der Parzellen Nrn.1831, 7066 und 9391 unterschiedliche Werte aufweisen, erachtet der Stadtrat einen einheitlichen Transaktionspreis von **Fr. 1'850.--** pro m² als angemessen, da sich die Parzellen im selben Arealplan Teilgebiete E und H mit demselben Potenzial befinden

Die Wertedifferenz des Tauschgeschäfts führt somit zu folgender Ausgleichszahlung zu Gunsten der Stadt Chur.

Parzelle 7066	282 m ² à	Fr. 1'850.--	Fr. 521'700.--
Parzelle 9391	467 m ² à	Fr. 1'850.--	Fr. 863'950.--
Zwischentotal			Fr. 1'385'650.--
Parzelle 1831	5'204 m ² à	Fr. 1'850.--	Fr. 9'627'400.--
Ausgleichszahlung an Stadt Chur			Fr. 8'241'750.--

6. Fazit

Die Grundstücksgeschäfte ermöglichen für das Arealplangebiet Chur West einen wichtigen Entwicklungsschritt, indem das Quartierplangebiet H fertiggestellt werden kann und im Quartierplangebiet E die notwendigen Eigentumsbereinigungen vorgenommen werden können. Aus Sicht der Entwicklung des Arealplans ist eine Abhängigkeit zwischen den Quartierplangebiet H und E gegeben, in dem eine Koordination zwischen den Quartierplänen gefordert wird. Durch den Grundstückstausch werden durch Entflechtung weitere wichtige Schritte in den Quartierplan Teilgebieten H und E möglich.



Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 9. April 2024

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Marco Michel

Anhang

Tauschvertrag zwischen Stadt Chur und Baugesellschaft City West

Aktenauflage

- Botschaft Baugesellschaft City West; Entwicklungsgebiet Chur West; Kauf der Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391; Verkauf Grundstück Nr. 1831 vom 9. Januar 2024
- GRB.2024.3 vom 1. Februar 2024
- Gerber Frei AG Baulandbewertung vom 22. September 2020
- Gerber Frei AG Baulandbewertung vom 13. Februar 2017
- Schätzung Amt für Immobilienbewertung vom 16. Juni 2018
- Tauschvertrag zwischen Baugesellschaft City West und Eheleute Rahner vom 28. August 2014



Öffentliche Urkunde

TAUSCHVERTRAG

Die **Stadt Chur**, UID CHE-115.065.316,

vertreten durch

Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1831, Grundbuch Chur,

und

die Gesellschafterinnen der **Baugesellschaft City West**, nämlich:

- die **strada privata sa**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-115.263.750, Masanserstrasse 241, 7000 Chur,
- die **BRUMA IMMOBILIEN CHUR AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-115.283.020, c/o Schlub AG, Raschärenstrasse 35, 7000 Chur,
- die **Sachs Finanz AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, UID CHE-100.740.623, c/o PMH Partners AG, Talstrasse 20, 8001 Zürich, und
- die **domenig IMMOBILIEN AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-465.134.464, Belmontstrasse 1, 7000 Chur,

vertreten durch

Gesamteigentümerinnen infolge einfacher Gesellschaft der Grundstücke Nrn. 7066 und 9391, Grundbuch Chur,

vereinbaren hiermit folgenden Tausch:

I.

Die Stadt Chur tritt hiermit folgende Liegenschaft zu Gesamteigentum an die vorerwähnten Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West ab:

Grundbuch Chur Grundstück Nr. 1831

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Unter Freifeld
Plan-Nr.	91
Fläche:	5'204 m ²
Bodenbedeckung:	Baurechtsfläche

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
27.08.2009 2009/1412	Quartierplan, ID.2009/000179

Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

keine

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
01.06.1962 485A	(L) Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31.12.2062, ID.1000/006926 z.G. SDR Chur/8979
02.12.1992 1649	(R) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.1000/005881 z.L. LIG Chur/1820, LIG Chur/1823, LIG Chur/2698, LIG Chur/4967

II.

Die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West treten dagegen folgende Liegenschaften zu Alleineigentum an die Stadt Chur ab:

1. Grundbuch Chur Grundstück Nr. 7066

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Unter Freifeld
Plan-Nr.	90
Fläche:	282 m ²
Gebäude:	Klublokal, Vers.-Nr. 2-353E
Bodenbedeckung:	Gebäudegrundfläche, Umschwung und Weg

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

keine

2. Grundbuch Chur Grundstück Nr. 9391

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Unter Freifeld
Plan-Nr.	90
Fläche:	467 m ²
Gebäude:	Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 2-353D Raschärenstrasse 29 Garage, Vers.-Nr. 2-353D-A Sitzplatz, Vers.-Nr. 2-353D-B
Bodenbedeckung:	Gebäudegrundfläche und Umschwung

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte

keine

III.

Tauschpreis

Die Tauschobjekte werden von den Vertragsparteien wie folgt bewertet:

- *Grundstück Nr. 1831:*
CHF 9'627'400.-- (CHF 1'850.-- pro Quadratmeter)
- *Grundstück Nr. 7066 (inkl. Gebäude):*
CHF 521'700.-- (CHF 1'850.-- pro Quadratmeter)
- *Grundstück Nr. 9391 (inkl. Gebäude):*
CHF 863'950.-- (CHF 1'850.-- pro Quadratmeter)

Die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West haben für den erhaltenen Mehrwert eine Ausgleichszahlung von **CHF 8'241'750.--** (Schweizer Franken acht Millionen zweihunderteinundvierzigtausendsiebenhundertfünfzig 00/100) an die Stadt Chur zu leisten.

Dieser Betrag ist am Tage der Eigentumsübertragung auf das von der Stadt Chur zu bezeichnende Konto zu überweisen.

Die Bezahlung erfolgt ohne Zutun und Verantwortung der Notariatsperson und des Grundbuchamtes Chur.

IV.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr durch die Erwerberinnen findet am Tage der Eigentumsübertragung statt.
2. Die Erwerberinnen übernehmen die Tauschobjekte im heutigen, ihnen bekannten Zustand. Jede Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird – soweit gesetzlich zulässig – wegbedungen. Die Parteien bestätigen, den Sinn und die Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.

3. Die Kosten für die Vertragsausfertigung, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die kommunale Handänderungssteuer werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt.
4. Über die mit den Tauschobjekten zusammenhängenden laufenden Kosten und Abgaben einerseits sowie die Einnahmen andererseits rechnen die Parteien intern, Wert Besitzes-
antritt, miteinander ab.
5. Eine allfällige Wertzuwachssteuer hat die jeweilige Veräusserin zu bezahlen, wobei die Stadt Chur von dieser Steuer befreit ist. Eine Grundstücksgewinnsteuer kann somit nur im Zusammenhang mit der Veräusserung der Grundstücke Nrn. 7066 und 9391 durch die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West anfallen.
Den Parteien sind die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 130 ff EG zum ZGB bekannt, wonach zugunsten des Kantons Graubünden und der Stadt Chur für eine seitens der Veräusserinnen nicht bezahlte Wertzuwachssteuer sowie für alle in Art. 131 ff EG zum ZGB aufgezählten, innert den dort genannten Fristen fällig gewordenen Steuern und Abgaben an den Veräusserungsobjekten ein gesetzliches Pfandrecht besteht.
Auf eine Sicherstellung wird hiermit seitens der Stadt Chur ausdrücklich verzichtet.
6. Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach die die Grundstücke Nrn. 7066 und 9391 betreffenden Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Erwerberin übergehen, sofern diese den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) mitteilt, dass sie den Übergang ablehnt. Die Veräusserinnen werden die Erwerberin allfällige Versicherungspolicen aushändigen.
Von Art. 54 VVG nicht erfasst ist die obligatorische Gebäudeversicherung, die von Gesetzes wegen auf die Erwerberin übergeht.
7. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Mietgegenständen (Art. 261 OR).
Die bestehenden ungekündigten Mietverhältnisse bezüglich der Grundstücke Nrn. 7066 und 9391 gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen mit allen Rechten und Pflichten auf die Erwerberin über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind der Erwerberin zu übergeben. Die Veräusserinnen werden die Mieter über die Handänderung informieren.

8. Die Stadt Chur hat Kenntnis von der Vereinbarung zwischen der Baugesellschaft City West und der Schlub AG vom 11. November 2021, wonach der Schlub AG während der Bauzeit des neu zu erstellenden Hochhauses auf dem Grundstück Nr. 7002 das "Areal Rahner" (Grundstücke Nrn. 7066 und 9391, Tauschobjekte Abs. II Zfn. 1 und 2 hiervor) entschädigungslos zur Verfügung gestellt wird. Das Areal sollte umzäunt und mit einem abschliessbaren Tor ausgestattet werden.

Die Stadt Chur übernimmt mit der Eintragung des vorliegenden Tausches im Grundbuch die vorgenannte Verpflichtung, der Schlub AG während der Bauzeit des Hochhauses auf dem Grundstück Nr. 7002 diese Ersatzfläche (Grundstücke Nrn. 7066 und 9391) entschädigungslos zur Verfügung zu stellen. Diese Abmachung hat Gültigkeit bis mindestens Ende Dezember 2027.

Sollten aufgrund des Planungs- und Baufortschrittes im Quartierplangebiet E die Grundstücke Nrn. 7066 und 9391 nach dem 31. Dezember 2027 nicht zur Verfügung gestellt werden können (weil diese Flächen überbaut bzw. neu gestaltet werden können), kann die vorgenannte Vereinbarung von der Stadt Chur mit einer Frist von 90 Tagen gekündigt werden.

9. Dieses Rechtsgeschäft ist von den zuständigen Organen der Stadt Chur zu genehmigen.

V.

Grundbuchanmeldung

Die Eigentumsübertragungen gemäss vorliegendem Tauschvertrag werden hiermit zur Eintragung in das Grundbuch Chur angemeldet. Das Grundbuchamt Chur wird beauftragt und ermächtigt, die Eintragungen vorzunehmen.

Chur, den

Die Vertragsparteien

Für die Stadt Chur

Für die Gesellschafterinnen der
Baugesellschaft City West
