



**Botschaft  
des Stadtrates an  
den Gemeinderat**

Nr. 479.01

422.12

---

**Möglichkeiten zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Truppenunterkunft (TUK)/ALST-Anlage; Bericht**

**Antrag**

1. Vom Bericht „Möglichkeiten zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Truppenunterkunft (TUK)/ALST-Anlage“ wird Kenntnis genommen.
2. Auftrag Nr. 1 gemäss Schlussbericht der Vorberatungskommission Aufgaben- und Leistungsüberprüfung sei als erledigt abzuschreiben.

**Zusammenfassung**

An der Volksabstimmung vom 11. März 1990 wurde für die Renovation der bestehenden Truppenunterkunft (TUK) und die Erstellung eines Servicegebäudes ein Kredit von 4.5 Mio. Franken bewilligt. Der Bund beteiligte sich mit 50 % an den ausgewiesenen Kosten und garantierte der Stadt vertraglich eine Mindestbelegung bis ins Jahr 2039. Der Betrieb der TUK ist für die Stadt ein Verlustgeschäft. Zivile Nutzungen der Anlage sind zwar möglich, jedoch nur, wenn diese nicht vom Militär beansprucht wird. Zudem ist die Nachfrage für solche Nutzungen gering und kurzzeitige Belegungen sind finanziell nicht attraktiv. Ziel muss deshalb sein, die TUK vorab mit militärischen und polizeilichen Belegungen optimal auszulasten. Einen allfälligen Ausstieg aus dem Vertrag macht der Bund vom Stationierungskonzept der Armee abhängig, welches zurzeit überarbeitet wird und frühestens im Jahr 2012 vorliegen wird.



## Bericht

### 1. Ausgangslage

Im Rahmen der Beratung des Schlussberichts der Vorberatungskommission zur Aufgaben- und Leistungsüberprüfung am 10. März 2011 überwies der Gemeinderat u.a. Auftrag Nr. 1 betreffend „Quartieramt/Truppenunterkunft (TUK)/ALST-Anlage“ an den Stadtrat. Der Auftrag im Wortlaut:

*„Der Stadtrat wird beauftragt, bis zur Septembersitzung 2011 dem Gemeinderat Bericht zu erstatten, wie die Wirtschaftlichkeit der TUK durch eine höhere Auslastung verbessert werden kann, wobei das Ziel sein muss, mindestens eine ausgeglichene Rechnung dieser Anlage zu erreichen, und ob ein frühzeitiger Ausstieg aus dem Vertrag mit dem Bund möglich ist unter Berücksichtigung der bekannt gewordenen Pläne des Bundes betr. des Ausbaus der Kaserne.“*

#### 1.1 Volksabstimmungen

Am 24. Mai 1959 stimmte der Churer Souverän einem Kredit von 1.425 Mio. Franken für den Bau einer Truppenunterkunft (TUK) für 760 Mann an der Ringstrasse zu. Der Bau der TUK wurde nötig, weil für die militärischen Einquartierungen vermehrt Schulhäuser und Turnhallen mit Militär belegt wurden.

An der Volksabstimmung vom 11. März 1990 wurde für die Erstellung eines zusätzlichen Servicegebäudes ein Bruttokredit von 4.5 Mio. Franken beschlossen. An den ausgewiesenen Kosten beteiligte sich der Bund mit 50 %, also mit ca. 2.25 Mio. Franken. Mit dem neuen Servicegebäude konnte die Trennung von Unterkunft und den Bereichen Verpflegung/Schulung vollzogen werden. Infolge erhöhter Komfortansprüche wurde zudem die Belegungszahl im Unterkunftsgebäude von 760 auf 400 Mann (aktuell: 237) reduziert und das Gebäude umfassend saniert.

In seiner damaligen Urnenbotschaft schrieb der Gemeinderat, dass es unüblich sei, dass sich der Bund finanziell an den örtlichen Truppenunterkünften beteilige. Der Stadtrat habe aber in Verhandlungen mit dem Bund erreicht, dass sich dieser an der Renovation des Altbaus und der Erstellung des Neubaus mit je 50 % beteilige. Gleichzeitig habe sich der Bund verpflichtet, für 50 Jahre eine Minimalbelegung im Umfang von jährlich zwei Mal 12 Wochen zu garantieren.



## **1.2 Geltende Vereinbarungen Stadt - Bund**

Basis für den Betrieb der TUK bilden folgende Verträge:

### **1.2.1 Vereinbarung vom 4. Dezember 1989**

Die Stadt verpflichtet sich, dem Bund die TUK für mindestens 50 Jahre für die Unterbringung von jährlich zwei Rekrutenschulen während der Grundausbildung von 12 Wochen zur Verfügung zu stellen. Truppenbelegungen haben Priorität; ausserhalb dieser steht der Stadt das Recht zu, die TUK anderweitig zu vermieten. Der Bund verpflichtet sich, sich mit 50 % der Kosten gemäss Voranschlag, maximal aber mit 4.6 Mio. Franken, an den Gesamtkosten für Sanierung und Neubau zu beteiligen. Das neu zu erstellende Servicegebäude geht wie das Unterkunftsgebäude in das Eigentum der Stadt über. Betrieb und Unterhalt der TUK obliegt der Stadt; die Entschädigung für die Benützung ist in einer separaten Vereinbarung geregelt. Die Vereinbarung trat am 1. Januar 1990 in Kraft und dauert bis 31. Dezember 2039.

### **1.2.2 Nachtrag zur Vereinbarung vom 13. Mai 1991**

In Abweichung zum in Ziff. 1.2.1 erwähnten Maximalbetrag von 4.6 Mio. Franken beteiligte sich der Bund an den Mehrkosten mit ebenfalls 50 %, womit der Bund effektiv 5.2 Mio. Franken an die Sanierung des Unterkunftsgebäudes und an den Neubau des Servicegebäudes beitrug.

### **1.2.3 Vereinbarung Inventar**

In einer aktualisierten Vereinbarung vom 1. Januar 2011 werden die dem Bund für militärische Einquartierungen zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten sowie das Mobiliar detailliert aufgelistet.

### **1.2.4 Anhang zur Vereinbarung Inventar**

In diesem Anhang wird das Abrechnungsverfahren geregelt. Da sich der Bund mit 50 % an der Sanierung sowie am Neubau des Servicegebäudes beteiligte, erhält die Stadt reduzierte Entschädigungsansätze für Einquartierungen. Aktuell sind folgende Tarife gültig, die 60 % der regulären Entschädigung entsprechen:



- Fr. 5.20 pro Person und Tag bei Belegungen von 4 und mehr Tagen
- Fr. 6.50 pro Person und Tag bei Belegungen von 1 bis 3 Tagen
- Benützung von Nebenräumen: Pro Belegungstag pauschal Fr. 200.--

Da die Belegungen üblicherweise vier Tage und länger dauern, gelangt in den meisten Fällen der tiefere Ansatz von Fr. 5.20 zur Anwendung.

### **1.2.5 Mietvertrag Zeitmilitär**

Für die Einquartierung von maximal zehn Zeitmilitär-Soldaten wird die Stadt mit monatlich Fr. 3'500.-- pauschal entschädigt.

### **1.3 Anlage für Luftschutztruppen (ALST)**

Die ALST an der Emserstrasse bildet nicht Bestandteil des vorliegenden Auftrags. Da es sich jedoch ebenfalls um eine militärische Anlage handelt, wird diese der Vollständigkeit halber nachfolgend kurz beschrieben.

Am 10. Dezember 1979 schloss die Stadt mit dem Bund eine Vereinbarung über den Bau einer Anlage für Luftschutztruppen (ALST) auf Boden der Stadt ab. Bauherrin war die Stadt, die Kosten von 4 Mio. Franken trug jedoch vollumfänglich der Bund. Die Anlage steht im Eigentum der Stadt; mittels einer Dienstbarkeit hat sich der Bund das Benützungsrecht gesichert. Auch darf die Anlage durch die Stadt während der Dauer des Vertrags nicht veräussert werden (Veräusserungsverbot): Dieser bleibt so lange in Kraft, als die Anlage der Gesamtverteidigung dient.

Als Eigentümerin der Anlage ist die Stadt für den fachgerechten Unterhalt und den sachgemässen Betrieb verantwortlich. Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt, doch partizipiert sie bei militärischen Einquartierungen - analog der TUK - an der Entschädigung des Bundes. Bei den Belegungen haben die Bedürfnisse des Militärs Priorität, im Übrigen kann die Stadt die Anlage anderweitig vermieten.

Die ALST wurde seit ihrer Erstellung nie umfassend saniert. Entsprechend schlecht ist zwischenzeitlich der bauliche Zustand. Im Jahr 2007 besichtigten Vertreter der Logistikbasis der Armee die Anlage und unterbreiteten den Vertretern der Stadt ihre Pläne für eine Sanierung und - damit verbunden - eine Anpassung an heutige Komfortstandards. Die Sanierung wird mit rund 1.5 Mio. Franken veranschlagt, wovon ein Drittel durch die Stadt zu tragen ist. Entsprechend ist in der Investitionsrechnung des Voranschlags 2011 eine erste Tranche von 250'000 Franken enthalten. Die Sanierung ist zurzeit infolge des pendenten Stationierungskonzepts der Armee sistiert.



## 2. Belegung der TUK

### 2.1 Auslastung TUK und Kostenübersicht

Gemäss Vereinbarung (vgl. Ziff. 1.1) verpflichtet sich der Bund, die TUK mit jährlich mindestens zwei Rekrutenschulen für je 12 Wochen zu belegen.

Jahr	Anzahl Tage	Manntage	Einnahmen	Ausgaben	Defizit
2010	306	24'288	Fr. 264'139.65	Fr. 364'194.40	Fr. 100'054.75
2009	269	26'184	Fr. 264'679.90	Fr. 336'995.60	Fr. 72'315.70
2008	293	27'860	Fr. 290'048.50	Fr. 379'641.60	Fr. 89'593.10
2007	284	25'312	Fr. 217'217.40	Fr. 359'717.75	Fr. 142'500.35
2006	297	24'866	Fr. 255'515.30	Fr. 344'587.40	Fr. 89'072.10
2005	266	30'537	Fr. 191'507.45	Fr. 364'759.50	Fr. 173'252.05
2004	251	34'980	Fr. 256'265.30	Fr. 323'288.75	Fr. 67'023.45
2003	192	14'797	Fr. 124'984.00	Fr. 301'818.75	Fr. 176'834.75
2002	288	20'030	Fr. 219'250.50	Fr. 325'979.90	Fr. 106'729.40

Hinzu kommen interne Lohnkosten von rund Fr. 100'000.-- pro Jahr für Hauswartung und Administration (z.B. Truppenrechnungswesen). Das Gesamt-Defizit der TUK beträgt damit rund Fr. 200'000.-- pro Jahr.

### 2.2 Belegungsbeispiele

#### 2010

Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
WEF	RS	Inf RS 11-1			Inf RS 11-2				WK		

- World Economic Forum (WEF): 4 Wochen
- Rekrutenschule RS 3: 2 Wochen
- Kadervorkurs KVK: 1 Woche
- Rekrutenschule RS 11-1: 13 Wochen
- Kadervorkurs KVK: 1 Woche
- Rekrutenschule RS 11-2: 13 Wochen
- Wiederholungskurs WK: 4 Wochen

**2011**

Die Rekrutenschulen dauern statt wie bisher 13 neu 21 Wochen, dafür werden in Chur nur noch zwei statt wie bisher drei Rekrutenschulen durchgeführt.

Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	
WEF		Inf RS 12-1						Kapo		Inf RS 12-3		

- World Economic Forum (WEF): 4 Wochen
- Rekrutenschule RS 12-1: 21 Wochen
- Kantonspolizei: 3.5 Wochen
- Rekrutenschule RS 12-3: 10 Wochen

**2012 (Vorschau)**

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Botschaft waren für das nächste Jahr keine weiteren Belegungen bekannt; die Armee hat bis Ende Oktober 2011 Zeit, solche anzumelden. Es wird angestrebt, die noch bestehenden Lücken mit weiteren militärischen Kursen zu belegen. Die untenstehende Tabelle macht zudem deutlich, dass aufgrund der geänderten Dauer der Rekrutenschulen die militärischen Einheiten für das World Economic Forum (WEF) nicht mehr in der TUK untergebracht werden können.

Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Inf RS 12-3					WK	Inf RS 12-2					

- Rekrutenschule RS 12-3: 11 Wochen
- Wiederholungskurs WK: 2 Wochen
- Kadervorkurs KVK: 1 Woche
- Rekrutenschule RS 12-2: 21 Wochen
- Polizei: 2 Wochen (Belegungsdaten noch nicht bekannt)

**3. Optionen für die TUK****3.1 Ausstieg aus dem Vertrag**

Wie erwähnt wurde mit dem Bund ein Vertrag mit einer festen Laufzeit vom 1. Januar 1990 bis 31. Dezember 2039 abgeschlossen. Auch wenn sich die Bedeutung der Armee für den Standort Chur zwischenzeitlich geändert hat, gilt auch im vorliegenden Fall der Grundsatz, dass Verträge einzuhalten sind.



Die für diesen Vertrag zuständige Armasuisse gehört zum Eidgenössischen Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS). Sie ist unter anderem für die Immobilien der Armee verantwortlich. Die Armasuisse wurde über den Auftrag des Gemeinderates schriftlich informiert und gebeten, zum Thema eines frühzeitigen Vertragsausstiegs Stellung zu nehmen. Mit Brief vom 13. Juli 2011 nimmt die Armasuisse Stellung zum Anliegen der Stadt. Sie verweist auf den Auftrag des Bundesparlaments, die Weiterentwicklung der Armee anzugehen. In diesem Zusammenhang werde auch das Stationierungskonzept aus dem Jahre 2005 überarbeitet. Verbindliche Aussagen über die Weiternutzung bzw. Aufgabe von Armee-Immobilien könnten deshalb frühestens ab Mitte 2012 gemacht werden. Aufgrund dieser Situation sind auch aus Sicht des Stadtrates momentan keine Aussagen hinsichtlich Vertragsausstieg möglich.

### 3.2 Vermehrte zivile Nutzung

Für eine vermehrte zivile Nutzung sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Priorität der militärischen Belegungen (Planungssicherheit für das Folgejahr jeweils anfangs November)
- Im Falle militärischer Belegungen steht das Servicegebäude nicht zur Verfügung

Im Falle von grösseren Anlässen wie zum Beispiel dem Eidgenössischen Volksmusikfest vom September 2011 in Chur besteht regelmässig ein Bedürfnis nach günstigen Unterkünften. Die Stadtkanzlei wurde vom Organisationskomitee hinsichtlich der Verfügbarkeit der TUK angefragt. Eine Belegung kam jedoch nicht zustande, obschon die Räumlichkeiten zur Verfügung gestanden wären. Während des Volksmusikfests betreibt die Swiss School of Tourism and Hospitality (SSTH) in der Kaserne ein Hotel, welches sich im Zuge der Abklärungen hinsichtlich Kapazität als ausreichend erwies. Aus diesem Grund bestand kein Bedarf für die Nutzung der TUK.

Zu bedenken ist auch, dass zivile Belegungen regelmässig nur wenige Tage dauern und der Aufwand für Übergabe, Abnahme, Wäsche und Reinigung überproportional gross ist. Die Kaserne Chur verrechnet für zivile Einquartierungen im Massenlager (sog. Kurzvermietungen) folgende Ansätze:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - Erwachsene                                       | Fr. 14.-- pro Nacht    |
| - Heizungs- und Warmwasserpauschale Winterhalbjahr | Fr. 100.-- pro Nacht   |
| - Heizungs- und Warmwasserpauschale Sommerhalbjahr | Fr. 50.-- pro Nacht    |
| - Bettwäsche                                       | Fr. 15.-- pro Garnitur |
| - Nachträgliche Reinigung                          | Fr. 100.-- pro Stunde  |



Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Nachfrage für eine zivile Nutzung der TUK gering ist und solche Kurzbelegungen finanziell auch nicht attraktiv sind. Der Stadtrat wird sich dennoch bemühen, das Angebot der TUK besser bekannt zu machen und insbesondere die Zusammenarbeit mit Chur Tourismus zu intensivieren.

### 3.3 Ziel: Auslastung mit militärischen/polizeilichen Nutzungen

Um das aus dem Betrieb der TUK resultierende Defizit möglichst gering zu halten, erachtet es der Stadtrat als vorrangig, die TUK mit militärischen oder polizeilichen Belegungen möglichst vollständig auszulasten. Die entsprechenden Bestrebungen dazu sind für das Jahr 2012 im Gang.

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

Chur, 22. August 2011

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Christian Boner

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

### Aktenauflage

- Vereinbarung zwischen Stadt und Eidgenossenschaft vom 4. Dezember 1989 betreffend Sanierung und Neubau der städtischen Truppenunterkunft in Chur
- Nachtrag zur Vereinbarung vom 13. Mai 1991
- Vereinbarung vom 1. Januar 2011 (Inventar, Entschädigung)
- Anhang zur Vereinbarung vom 1. Januar 2011 (Inventar, Entschädigung)
- Schreiben der armasuisse vom 13. Juli 2011 bezüglich Aufhebung der Vereinbarung betr. TUK Chur
- Urnenbotschaft vom 11. März 1990 betreffend Renovation der bestehenden Truppenunterkunft und Erstellung eines Servicegebäudes
- Botschaft Nr. 26/89 vom 4. Dezember 1989 betreffend Renovation der bestehenden Truppenunterkunft und Erstellung eines Kommandogebäudes
- Urnenbotschaft vom 27. Mai 1962 betreffend Projekt und Kredit für Magazinbauten bei den Truppenunterkünften
- Urnenbotschaft vom 24. Mai 1959 betreffend Kreditbegehren für den Bau von Truppenunterkünften am Raschärenweg



- Detaillierte Belegungspläne der Jahre 2010, 2011 und 2012
- Preisliste Kurzvermietung armasuisse (Kaserne)
- Belegungszahlen 2004 – 2010 (Manntage)
- SRB 237 vom 3. Mai 2010 betreffend Sanierung der Anlage für Luftschutztruppen (ALST) an der Emserstrasse; Absichtserklärung