VORLAGE

Planungsvereinbarung

zwischen

der Stadt Chur, Rathaus, 7002 Chur, gesetzlich handelnd durch den Stadtrat,

(Grundeigentümerin)

sowie

der Bezeichnung, Adresse, PLZ Ort, vertreten durch Vorname Name

(Bauherrschaft)

betreffend

Projektentwicklung Baubereich Ost, Quartierplan Welschdörfli 4, Stadt Chur

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ausgangslage und Vorbemerkungen**

Die Bauherrschaft beabsichtigt, den Baubereich Ost des Quartierplans Welschdörfli 4, zu entwickeln und die darin enthaltene "Alte Fuhrhalterei" einer neuen Nutzung zuzuführen. Die ehemalige Fuhrhalterei gilt als eine prägende Baute und befindet sich auf dem Grundstück Nr. 1719, welches im Besitz der Stadt Chur ist. Der Baubereich Ost umfasst zwei weitere Grundstücke; Darunter die Parzelle Nr. 3781, ebenfalls im Besitz der Stadt Chur sowie der Parzelle Nr. 3762. Letztere befindet sich im Besitz der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC (siehe Anhang 1 und 2).

Um der Bauherrschaft die notwendige Bodenfläche für das geplante Bauvorhaben zur Verfügung zu stellen, beabsichtigt die Grundeigentümerin, ihr zum gegebenen Zeitpunkt ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB einzuräumen.

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Liegenschaft "Alte Fuhrhalterei" einer kulturellen und öffentlichkeitswirksamen Nutzung zuzuführen. Das Gebäude ist baulich in einem schlechten Zustand und bedarf einer Gesamtsanierung. Da die bauliche Ertüchtigung der "Alten Fuhrhalterei" risikobehaftet und eine wirtschaftliche Vermietung einer kulturellen Nutzung unwahrscheinlich ist, bietet die Eigentümerin Hand, indem die angrenzenden Parzellen im Baubereich Ost nach den Quartierplanvorschriften entwickelt werden können. Desweiteren, besteht die Möglichkeit, die zukünftige Tiefgarage (Grundstücke Nr. 3762 & 3781) im Bereich des Freihofplatzes zu erweitern. Die Abfahrtsrampe in die Tiefgarage auf der Parzelle 3781 sowie die Verbindung in das öffentliche Parkhaus unter dem Freihofplatz sind zu gewährleisten (siehe Abbildung 3).

Die Parteien **vereinbaren** gestützt auf die vorstehend geschilderte Ausgangslage für die Planungsphase, die **ein Jahr** nach gegenseitiger Unterzeichnung dauert, was folgt:

1. **Grundsätze zur Zusammenarbeit**

1.1 Die beteiligten Parteien erklären, alle notwendigen Massnahmen zu unternehmen, damit eine Realisierung des Bauvorhabens auf dem Baubereich Ost, Quartierplan Welschdörfli 4, möglich wird. Jede Partei ist dafür besorgt, dass die jeweiligen Anliegen innerhalb der eigenen Entscheidungsgremien beförderlich und zielorientiert behandelt werden.

1.2 Angesichts des bedeutenden Standortes in der Zone W5, der erhaltenswerten Liegenschaft mit Umschwung und der projektspezifischen Herausforderungen legt die Grundeigentümerin Wert auf eine termingerechte und architektonisch einwandfreie Projektabwicklung und Umsetzung.

Die Bauherrschaft verpflichtet sich deshalb, ein Planungs- und Projektierungsteam zu beauftragen, welches die verlangten Anforderungen zu erfüllen vermag. Die Zustimmung durch die Grundeigentümerin bleibt vorbehalten.

1.3 Die Bauherrschaft nimmt zur Kenntnis, dass auf dem Baubereich Ost ein rechtskräftiger Quartierplan besteht. Ziel eines Quartierplanverfahren ist, eine höhere Ausnutzung resp. eine Verdichtung zu ermöglichen und die städtebauliche Entwicklung positiv und nachhaltig zu fördern.

2. **Perimeter**

Die Grundeigentümerin stellt der Bauherrschaft die, für die Planung bzw. Umsetzung des beabsichtigten Umbau- und Neubauvorhabens, notwendige Bodenfläche auf dem Baubereich Ost zur Verfügung (siehe Abbildung 2).

Die Bauherrschaft erhält das ausschliessliche Recht, das Entwicklungsvorhaben über die Baurechtgrundstücke der Grundstücke Nr. 1719, 3762 und 3781 nach den oben erwähnten Grundsätzen zu planen und zu projektieren. Der Baubereich Ost ist als gesamter Perimeter zu entwickeln. Dies wird sichergestellt, indem die Inbetriebnahme des Neubauprojektes auf dem Baubereich E erst erfolgt, wenn mit den Bauarbeiten an der "Alten Fuhrhalterei" gestartet wird.

3. **Weitere Bestimmungen**

3.1 Kaufvertrag

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die Liegenschaft "Alte Fuhrhalterei" der Baurechtsnehmerin zu veräussern. Der definitive Kaufpreis wird bei Übernahme und nach Abschluss der Projektierungsphase festgelegt.

* 1. Baurechtsvertrag

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, der Bauherrschaft die für die Umsetzung des geplanten Entwicklungsvorhabens notwendige Bodenfläche auf der Basis eines selbständigen und dauernden Baurechtes zur Verfügung zu stellen. Der Perimeter des Baurechtgrundstückes ist in beiliegendem Plan (Abbildung 2) ersichtlich und umfasst eine Fläche von 2'374 m2. Die definitive Fläche und die weiteren Einzelheiten sind in den öffentlich zu beurkundenden und im Grundbuch einzutragenden Baurechtsverträgen zu vereinbaren. Die Unterzeichnung der Baurechtsverträge findet statt, wenn die entsprechende politische Instanz der Stadt Chur das Entwicklungsvorhaben "Baubereich Ost" bewilligt hat.

3.3 Ermächtigung

Die Bauherrschaft wird hiermit von der Grundeigentümerin ermächtigt, die im Zusammenhang mit der Planung und Projektierung der Entwicklungsvorhaben auf dem Baubereich Ost notwendigen Massnahmen einzuleiten und Aufträge zu erteilen.

Diese Ermächtigung wird der Bauherrschaft erteilt auf deren eigene Gefahr, unter alleiniger Verantwortung sowie auf eigene Kosten mit allfälliger Wiederherstellungspflicht.

3.4 Belastete Standorte und Altlasten

Die Bauherrschaft veranlasst die notwendigen Grobuntersuchungen zur Abklärung von Altlasten (Asbest, PCB, etc.) und anderweitigen Belastungen (Aushubmaterial, etc.). Sollten Belastungen oder Altlasten festgestellt werden, wird ein gemeinsamer Vorgehensplan zum Abbau und der fachgerechten Entsorgung erstellt. Die Kostenfolge der Belastungen und Altlasten werden solidarisch unter der Bauherrschaft und der Grundeigentümerin je zur Hälfte getragen.

3.5 Sicherstellung

Für die Sicherstellung der Projektumsetzung ist die Bauherrschaft verpflichtet der Grundeigentümerin eine finanzielle Sicherstellung in der Höhe von Fr. 250'000.-- auszurichten. Der Betrag fällt mit der Unterzeichnung der Planungsvereinbarung an.

Bei einem Projektabbruch durch die Bauherrschaft behält sich die Grundeigentümerin vor, eine Umtriebsentschädigung geltend zu machen. Beim Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung wird der Betrag (ohne Verzinsung) zurückerstattet.

3.6 Kostentragung

Sämtliche Kosten, die direkt im Zusammenhang mit der Projektierung und deren Umsetzung auf dem Baubereich Ost, Quartierplan Welschdörfli 4, anfallen, gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

3.7 Vertraulichkeit

Die unterzeichnenden Parteien verpflichten sich, im Zusammenhang mit der Projektierung im Baubereich Ost, Quartierplan Welschdörfli 4 alle Informationen und zur Verfügung gestellten Unterlagen etc. vertraulich zu behandeln. Die Weiterleitung von Informationen sowie allfälliger Unterlagen an unbeteiligte Dritte ist ohne Zustimmung aller Parteien untersagt. Vorbehalten bleibt die Beantwortung von parlamentarischen Vorstössen und von Medienanfragen durch die politischen Vertreter des Stadtrates.

3.8 Koordination und zeitlicher Ablauf

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die Grundeigentümerin in einem Intervall von jeweils zwei Monaten seit Unterzeichnung dieser Vereinbarung über den aktuellen Stand des Projekts transparent und offen zu informieren. Bei Bedarf kann das Intervall verkürzt werden. Die Informationen können mündlich oder schriftlich erteilt werden. Die gesamthafte Koordination erfolgt durch die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung der Stadt Chur.

Folgende Meilensteine sind in der Planungsphase vorgesehen:

* Vorabklärungen
* Vertiefte Konzeption und Planung
* Vorvertrag Baurechte und Kaufvertrag "Alte Fuhrhalterei"
* Botschaft und Beschlüsse politische Instanzen Stadt Chur
* Start Projektierung

3.9 Übertragung auf Dritte

Eine Übertragung dieser Vereinbarung auf Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerin möglich. Dabei sind sämtliche Bestimmungen einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

**4. Schlussbestimmungen**

4.1 Dauer der Vereinbarung

Diese Vereinbarung wird fest abgeschlossen für die Dauer von einem Jahr, nachdem alle Parteien das Dokument datiert und unterzeichnet haben. Über eine allfällige Verlängerung haben sich die Parteien spätestens einen Monat vor Ablauf zu einigen.

4.2 Formerfordernis

Änderungen der vorliegenden Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

4.3 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung nichtig oder unwirksam sein, so hat dies nicht die Ungültigkeit der gesamten Vereinbarung zur Folge. Die Parteien sind gehalten, anstelle der ungültigen Bestimmungen eine Regelung zu treffen, die Sinn und Zweck und wirtschaftlichem Ergebnis der ungültigen Bestimmung am nächsten kommt.

4.4 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Diese Vereinbarung untersteht schweizerischem Recht. Allfällige Streitigkeiten werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist Chur.

4.5 Ausfertigung

Diese Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt, datiert und unterzeichnet, je ein Exemplar zuhanden der Parteien.

Chur, ………………………

|  |  |
| --- | --- |
| **Für den Stadtrat**  **Urs Marti**  Stadtpräsident | **Marco Michel**  Stadtschreiber |

................................. ………………………

|  |  |
| --- | --- |
| Chur, ……………………..  **Für die Bauherrschaft**  **Vorname Name**  Funktion | **Vorname Name**  Funktion |

................................. ………………………

**Beilagen**



Abbildung 1: Quartierplan Welschdörfli 4, Stadt Chur

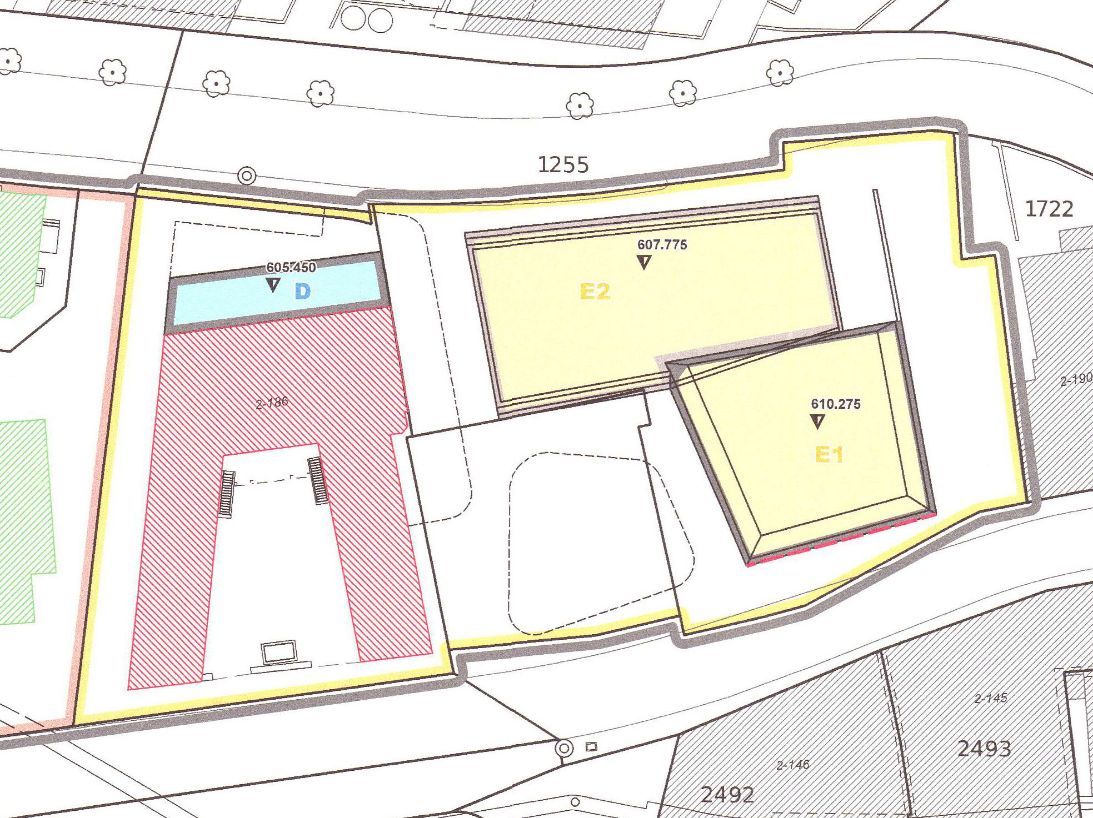


Abbildung 2: Baubereich Ost mit der "Alten Fuhrhalterei" in Rot, dem Erweiterungsbau in Blau und den Neubauten in Gelb

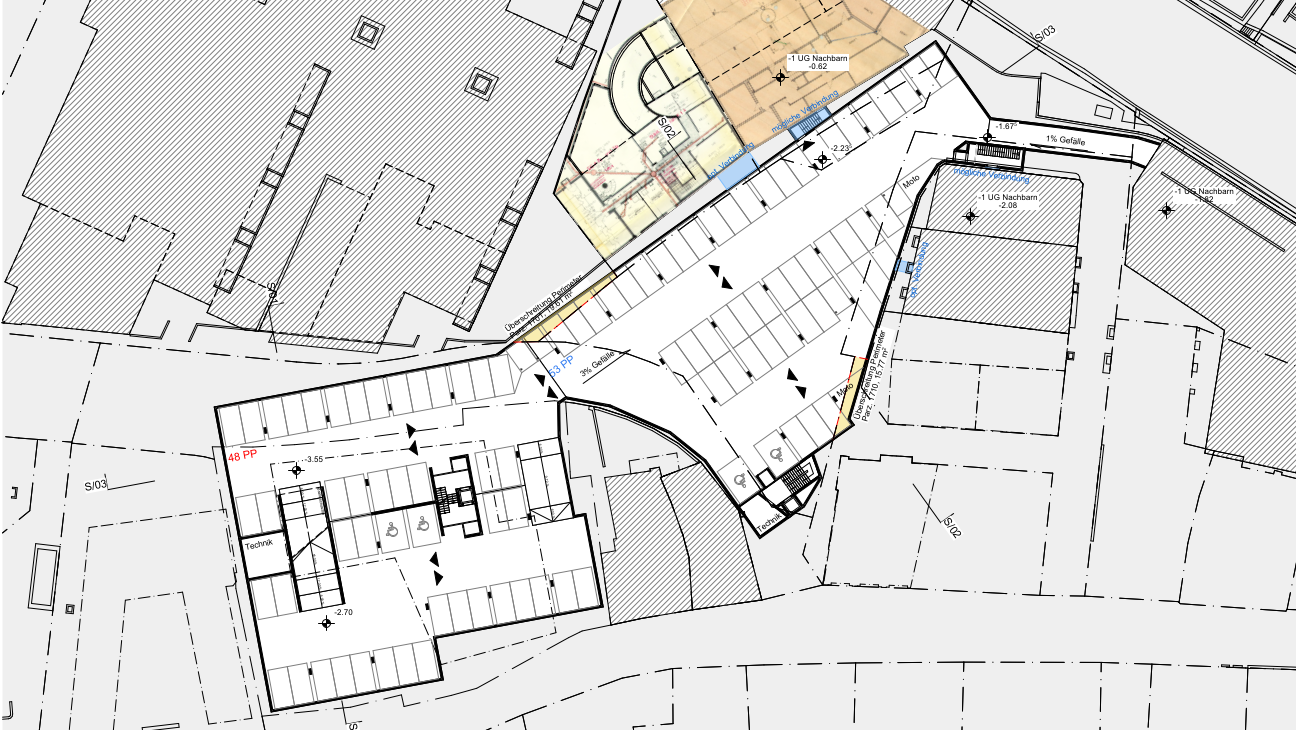


Abbildung 3: Studie Tiefgarage Freihofplatz, Stadt Chur