



## **Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat**

105977 / 512.20.03

---

## **Quartierplan "Alte Kunsteisbahn Calanda (KEB)" – Projekt, Landabgabe im Baurecht, Bau und Finanzierung der gemein- schaftlichen Anlagen**

### **Antrag**

1. Vom Quartierplan "Alte Kunsteisbahn Calanda (KEB)" wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, das Grundstück Nr. 1013 mit sechs Baufenstern in einem oder mehreren Baurechten mit einer Gesamtfläche von 11'396 m<sup>2</sup> an die Wohnbaugenossen-  
schaft der Stadt Chur (WSC) im Baurecht abzugeben.
3. Die Landabgabe im Baurecht untersteht gestützt auf Art. 11 lit. e Stadtverfassung dem obli-  
gatorischen Referendum.

### **Zusammenfassung**

Das städtische Areal der alten Kunsteisbahn an der Calandastrasse ist bei der Revision der Stadtplanung, welche im Sommer 2007 durch die Regierung genehmigt wurde, von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) der Zone W4 zugewiesen worden. Mittlerweile wurde ein Quartierplan erarbeitet, welcher die Rahmenbedingungen für die Gestaltung und die Erschliessung des Areals festlegt. Es ist eine Überbauung mit sieben viergeschossigen Wohnhäusern plus Attika und Tiefgarage vorgesehen. Um eine Lösung für den heute bestehenden Doppelkindergarten und den Mittagstisch zu finden, wurde eine Parzelle im Quartierplangebiet mit einer überbauten Nachbarsparzelle getauscht. Der Stadtrat beantragt, das Grundstück an die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) zur gesamthaften Realisierung der Mehrfamilienhäuser im Baurecht abzugeben. Dabei sollen drei in ihrem eigenen Immobilienportfolio gehalten werden; bei deren zwei ist die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum vorgesehen. Die restlichen drei Mehrfamilienhäuser werden verkauft. Die Stadt ist dringend auf Mehreinnahmen angewiesen; eine Abgabe an die stadteigene WSC ist dabei aus Sicht des Stadtrates am vorteilhaftesten.



## Bericht

### 1. Ausgangslage

Mit der Revision der Stadtplanung, welche im Sommer 2007 durch die Regierung genehmigt wurde, konnte das städtische Areal der alten Kunsteisbahn von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zone W4 umgezont werden. Das Gebiet der "Alten Kunsteisbahn Calanda (KEB)" liegt in einem schönen und ruhigen Quartier in der Nähe des Bahnhofs. Eine optimale Besonnung während des ganzen Jahrs ergänzt die Vorteile für die Realisierung eines Wohnquartiers zusätzlich. Es handelt sich um eine der letzten zentrumsnahen Flächen, die der Stadt für eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern zur Verfügung steht. Sie ist Eigentümerin von vier Parzellen, die gesamthaft eine Fläche von 11'396 m<sup>2</sup> aufweisen. Aktuell werden die Liegenschaften als Mittagstisch für die Oberstufe (ehemaliges Restaurant), Parkplatz, Kindergarten mit Spielwiese, Pfadihaus, Spielgruppe und Atelier genutzt. Das Areal der ehemaligen Kunsteisbahn ist nicht genutzt. Diese vier Grundstücke im Eigentum der Stadt bilden den engeren Perimeter. Im Generellen Gestaltungsplan ist eine Quartierplanpflicht für die städtischen Parzellen festgelegt.

Der Stadtrat beauftragte das Hochbauamt, einen Quartierplan für die zukünftige Nutzung des Areals auszuarbeiten. Dieser wurde gestützt auf Art. 51 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 21 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) erarbeitet.

Das Areal der "Alten KEB" liegt östlich der Calandastrasse und wird durch eine entlang der Ringstrasse liegende und parallel zur Calandastrasse verlaufende Zeilenüberbauung nördlich begrenzt. Östlich an das Areal grenzt eine Reihenhausstruktur mit grosszügigen Vorgärten und einbündiger, parallel zur Ringstrasse verlaufender Erschliessung. Im Südosten und im Süden des Areals entlang des Eisbahnwegs liegen zwei unterschiedliche Mehrfamilienhausstrukturen mit westlicher respektive südlicher Ausrichtung. Die Liegenschaft Nr. 3521 der IBC Energie Wasser Chur, welche an die im Perimeter liegenden Grundstücke der Stadt angrenzt, wurde im gegenseitigen Einvernehmen in den Quartierplanperimeter einbezogen.



## **2. Landabgabe im Baurecht**

### **2.1 Zuständigkeit**

Gemäss Art. 11 lit. e Stadtverfassung unterliegen Landgeschäfte, welche die finanzielle Tragweite von Fr. 5'000'000.-- übersteigen, dem obligatorischen Referendum (Volksabstimmung).

Der Landpreis im Quartierplangebiet liegt gemäss Gutachten des Kantonalen Amts für Schätzungswesen vom 24. Juni 2013 bei Fr. 850.--/m<sup>2</sup>. Die gesamte Quartierplanfläche beträgt 11'396 m<sup>2</sup>. Zur Festlegung der Finanzkompetenz wird davon 1/7 für das Tauschobjekt Haus G in Abzug gebracht (Kindergarten/Mittagstisch, vgl. dazu Ziff. 4). Dies ergibt eine ausnutzungsberechtigte Fläche von 9'768 m<sup>2</sup>, welche im Baurecht abgegeben werden kann. Daraus ergibt sich ein Bodenwert von rund Fr. 8.3 Mio.

### **2.2 Landabgabe an die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)**

An der Sitzung vom 11. April 2013 überwies der Gemeinderat den Auftrag der SP/JUSO-Fraktion betreffend Umsetzung der Förderung von bezahlbarem Wohnraum auf dem Areal der alten Kunsteisbahn (KEB) im Sinne der stadträtlichen Erwägungen. Aufgrund der Diskussion gab der Stadtpräsident zu Protokoll, der Stadtrat werde ein grösseres Engagement der WSC - als bisher vorgesehen - prüfen.

Mit der vorliegenden Botschaft beantragt der Stadtrat nun, das Grundstück Nr. 1013 integral im Baurecht an die WSC abzutreten. Der Stadtrat favorisiert dieses Vorgehen, weil die WSC als Bauherrin die gemeinschaftlichen Anlagen wie z.B. die Tiefgarage und Infrastrukturen wie Wärmeerzeugung und Umgebung, in eigener Regie bauen kann, was wesentlich einfacher und auch kostengünstiger ist.

Die WSC wird als Bauherrin nicht nur die gemeinsamen Anlagen durch einen Total- oder Generalunternehmer erstellen lassen, sondern auch die Wohnbauten bis zum Rohbau. Dies wird zu einem weiteren Effizienzgewinn führen, der sich positiv auf die Erstellungskosten der Überbauung auswirken wird. Dieser Mehrwert kann bei der Abgabe eines Unterbaurechts und den Verkauf der Bauten abgeschöpft werden. Damit erwirtschaftet die Stadt nicht nur Erträge in Form von Baurechtszinsen, sondern sie partizipiert indirekt auch am Gewinn aus dem Verkauf der Mehrfamilienhäuser. Da die Stadt künftig am Erfolg der WSC in Form einer jährlichen Entschädigung von rund Fr. 200'000.-- partizipiert, ist sie an deren wirtschaftlichem Erfolg interessiert.



Die WSC steht zu 100 % im Eigentum der Stadt. Dies hat zwei wesentliche Vorteile bei der Abgabe des Gesamtbaurechts an die WSC. Die Stadt kann direkten Einfluss nehmen, welche Wohnungstypen zu welchen Mietpreisen gebaut werden, und der aus dem Verkauf erzielte Ertrag fliesst indirekt in die Stadtkasse.

### **2.2.1 Rechtsform der WSC und Besitzverhältnisse**

Die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) wurde im Jahre 1956 als "Wohnbaugenossenschaft Arbeiterwohnungen" durch Private gegründet. 1974 übernahm die Stadt sämtliche Anteilscheine mit einem Kapital von Fr. 146'000.--. Die WSC ist gemäss den Statuten vom 23. September 1997 eine privatrechtlich organisierte Genossenschaft, welche zu 100 % von der Stadt kontrolliert wird. Die Verwaltung der WSC setzt sich aus den Mitgliedern des Stadtrates, dem Stadtschreiber und dem Leiter der Finanz- und Liegenschaftsverwaltung zusammen. Die Grundsätze der WSC sind in den Statuten verankert. Die Zweckbestimmung wurde 1997 wie folgt erweitert: "Die Genossenschaft bezweckt den Kauf, die Überbauung, den Verkauf sowie die Verwaltung von Immobilien; sie kann sich an Unternehmungen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Wohn- und Baugenossenschaften erwerben."

Die WSC ist wirtschaftlich gesund. Ihre Rechnung schloss im Jahr 2012 bei Aufwendungen von Fr. 3'273'722.30 und Erträgen von Fr. 3'280'361.30 mit einem Gewinn von Fr. 6'639.-- ab. Alle Abschreibungsmöglichkeiten und Rückstellungen werden jährlich vorgenommen. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2012 Fr. 31'371'000.--. Das Anteilscheinkapital von Fr. 146'000.-- wurde mit 4.5 % verzinst.

### **2.2.2 Erarbeitung einer Strategie für die WSC**

Die Verwaltung als Exekutivgremium hat im laufenden Jahr erstmals eine Strategie für die WSC erarbeitet. Der Strategie liegt die Einschätzung zugrunde, dass sich die WSC im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld gut entwickeln kann und sich bietende Möglichkeiten vermehrt nutzen soll. Die WSC verfügt über eine gesunde Finanzierung, ansprechende Immobilien und bereits heute über einen guten Mix im Anlageportfolio mit langjährigen, sicheren Mieterinnen und Mietern, darunter auch die Stadt Chur (u.a. Stadthaus, Liegenschaft Schulzahnklinik). Die Verwaltung strebt an, die WSC zu einer gut ausgebauten, finanziell gesunden Unternehmung weiter zu entwickeln, welche auch eine namhafte jährliche Abgeltung an ihre "Mutter", die Stadt Chur, leistet. Damit wird neu und zu Recht die WSC auch



als Anlageinstrument der Stadt für Immobilienbesitz mit der Verpflichtung geführt, auch das angelegte Kapital dank einer Gewinnabführung zu verzinsen.

### **2.2.3 Vorgehen/Erstellen von kostengünstigem Wohnraum**

Der Strategie der WSC folgend, beantragt der Stadtrat, die nach dem Tauschgeschäft (vgl. Ziff. 4) verbleibenden sechs Baufenster im Gesamtbaurecht an die WSC abzugeben. Dies in der Absicht, dass die gesamte Überbauung - ohne Baufenster G - von der WSC realisiert wird.

Mit der WSC hat die Stadt eine Trägerschaft, welche alle sechs Mehrfamilienhäuser (MFH) zusammen bauen kann und somit ein kostengünstiges Erstellen der MFH ermöglicht. Dabei ist nicht beabsichtigt, dass die WSC alle Immobilien in ihrem Portfolio hält; voraussichtlich sind es deren drei. Die übrigen drei MFH werden als Unterbaurechte abgegeben und sind für den Verkauf vorgesehen. Dabei ist vorgesehen, die preislich vorteilhaftesten Angebote zu berücksichtigen. Der Unterbaurechtsnehmer ist Investor, leistet den für sein Grundstück anfallenden Baurechtszins an die WSC, welche den gesamten Baurechtszins an die Stadt abgeliefert. Er kann Genossenschaftswohnungen, Mietwohnungen oder Stockwerkeigentum erstellen.

Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum in der Stadt ist gross. Die zentrale und ruhige Lage des KEB Areals ist dabei mit einem Bodenpreis von Fr. 850.--/m<sup>2</sup> nicht gerade der optimale Standort für kostengünstiges Wohnen. An der Sitzung vom 11. April 2013 wurde der Auftrag der SP/JUSO-Fraktion betreffend Umsetzung der Förderung von bezahlbarem Wohnraum auf dem Areal der alten Kunsteisbahn (KEB) überwiesen. In seinem Bericht führte der Stadtrat aus, dass er bereit sei, im Sinne einer guten sozialen Durchmischung auf dem Areal "Alte Kunsteisbahn (KEB)" zwei Baufelder für die Schaffung von günstigem Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Entsprechend wird die WSC mit zwei der drei in ihrem Portfolio verbleibenden Häusern entsprechenden Wohnraum schaffen.

### **2.2.4 Erstellung und Finanzierung dieser Anlagen bei Vergabe eines gesamten Baurechts an die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)**

Bei Vergabe eines Gesamtbaurechts an die WSC wird die Erstellung und Finanzierung der gesamten Erschliessungsanlagen, im Gegensatz zu Art. 30 der Quartierplanbestimmungen, direkt der WSC als einziger Baurechtsnehmerin überbunden. Die WSC hat dann die Möglichkeit, die anteilmässigen Kosten an eventuelle Unterbaurechtsnehmer weiter zu belasten. Davon ausgenommen bleibt die Erstellung und Finanzierung der öffentlichen Freifläche; diese obliegt der Stadt.



## 2.3 Ausgestaltung des Baurechts

### 2.3.1 Dauer des Baurechts

Das Baurecht für die gesamte Parzelle mit sechs Mehrfamilienhäusern wird für die Dauer von 80 Jahren eingeräumt. Es beginnt am Tage des Eintrags im Grundbuch und erlischt durch Zeitablauf, sofern bis dahin kein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen oder der bestehende Vertrag verlängert wird. Für die Unterbaurechte gelten dieselben Bestimmungen.

### 2.3.2 Baurechtszins

Für die Einräumung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin einen jährlichen Baurechtszins zu entrichten, gerechnet ab dem Grundbucheintrag des Baurechts.

Berechnungsgrundlagen bilden der Nettoertrag der Liegenschaft (Bruttoertrag abzüglich Pauschalabzug von 25 % für Unterhalt, Bewirtschaftung, Abschreibung etc.) als Ganzes, der aktuelle Bodenwert und der Substanzwert der Baute und Umgebung (inklusive Autoeinstellplätze). Der Baurechtszins wird anhand folgender Formel berechnet:

$$\text{Nettoertrag} \times \frac{\text{Bodenwert}}{\text{Bodenwert und Substanzwert Baute}} = \text{jährlicher Baurechtszins}$$

Der ausgehend von der erwähnten Schätzung ermittelte Bodenwert von Fr. 8.3 Mio. würde zu einem jährlichen Baurechtszins von rund Fr. 262'000.-- für die sechs Baurechte führen; diesen Betrag schuldet die WSC der Stadt. Der bisher übliche Vergünstigungsfaktor zur Wohnbauförderung ist dabei nicht eingerechnet. Der Baurechtszins ist ab Eintrag des Baurechts im Grundbuch geschuldet, was eine schnelle Realisierung der Bauten garantiert und zudem den Stadtfinanzen rasch zu Gute kommt.

### 2.3.3 Verrechnung an die Baurechtsnehmenden

Im Baurechtsvertrag wird festgehalten, dass sämtliche Kosten für Planung (inklusive Quartierplanung), Erstellung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Bauten und Anlagen etc. an die Baurechtsnehmerin überbunden werden. Auch alle Kosten im Zusammenhang mit dem Baurecht und dem Baurechtsvertrag wie Vermessungs-, Parzellierungs- und Schätzungs-kosten sowie die heutigen und zukünftigen Kosten des Baurechtsvertrags und seiner Eintragung im Grundbuch gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin WSC. Sie wiederum kann bei der Abgabe eines Unterbaurechts diese Kosten ebenfalls weiter verrechnen.



### 3. Quartierplan (QP) "Alte KEB"

Der konzeptionelle Ansatz beinhaltet drei wichtige Standbeine, die städtebaulich und räumlich zu verbinden sind. Es sind dies der Wohnungsbau, die öffentliche Freifläche und die öffentliche Nutzung von Mittagstisch und Kindergarten.

Bei der Aufarbeitung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen und Grundlagen wurde festgestellt, dass die Nutzungsmöglichkeiten sehr stark eingeschränkt sind. Zusammenhängende Grossformen ergeben aufgrund ihres Mehrlängenzuschlags sehr grosse Grenzabstände, wobei diese Randflächen der Überbauung keinen Mehrwert bringen und die grossen Fronten gegenüber den Nachbarbauten kaum verantwortet werden können. Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt sowohl bezüglich des Verkehrs auf den Quartierstrassen als auch in Bezug zur Neubebauung optimal. Die öffentlichen Nutzungen Kindergarten und Mittagstisch sollen auf einer Nachbarparzelle untergebracht werden, ihr Bezug zum Aussenraum ist somit gegeben.

#### 3.1 Wohnungsbau

Mit der Quartierplanung wird angestrebt, baureife Standorte zu schaffen, die sich für den Wohnungsbau eignen. Es wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden angestrebt, und gleichzeitig soll eine angenehme Dichte erzielt werden. Ausserdem sind öffentliche Nutzungen wie Kindergarten, Mittagstisch und Freiflächen erwünscht, welche dem ganzen Quartier zur Verfügung stehen. Die Bebauung besteht aus sieben viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Attikageschoss. Die Standorte, Lage, Höhe und Ausrichtung der Häuser werden im Quartierplan definiert. Mit einer optimalen Platzierung der Baukuben können unverhältnismässige gegenseitige Beeinträchtigungen innerhalb und ausserhalb des Quartiers vermieden werden. Die Attikageschosse springen allseits von der Fassade zurück und liegen innerhalb des Lichtraumprofils. Ausnahmen sind keine zulässig. Die Näherbaurechte gelten mit dem Quartierplan als eingeräumt. Gegenüber den Parzellen ausserhalb des Quartierplanperimeters wird der baugesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand eingehalten oder mit Näherbaurechten geregelt. Als massgebende Landfläche werden die Parzellen im Eigentum der Stadt beigezogen, welche gesamthaft 11'396 m<sup>2</sup> messen. In der Zone W4 beträgt die Ausnützungsziffer 0.8. Somit beträgt die zulässige Geschossfläche 9'116.8 m<sup>2</sup>. Jedem Baustandort wird mit dem Quartierplan eine Geschossfläche von 1'302.4 m<sup>2</sup> zugewiesen. Gemäss Baugesetz ist eine Gebäudehöhe von 13.5 m zulässig. Balkone sind in die Fassade zu integrieren.

Die Parkierung wird in einer Tiefgarage erfolgen. Jedes Haus wird einen direkten Anschluss an die Tiefgarage aufweisen. Besucherparkplätze werden ebenfalls in der Tiefgarage ange-



siedelt. Das geplante Quartier wird somit vollständig autofrei werden. Die Zulässigkeit von unterirdischen Bauten (Tiefgarage) richtet sich nach dem Baugesetz. Diese wird in ihrem Ausmass im Quartierplan nicht festgelegt. Einzig die Ein- und Ausfahrt wird definiert. Allfällige freistehende Zugänge zur Tiefgarage von extern können bedarfsgerecht über einen Fussgängerzugang sichergestellt werden. Technisch notwendige Anlagen wie Verteilkkabine, Lüftungsanlagen der Tiefgaragen oder Unterhaltsräume sind in die Nebenanlagen zu integrieren. Damit wird sichergestellt, dass der Aussenraum nicht mit technisch bedingten Nebenbauten beeinträchtigt wird.

Pro Baufeld ist die Erstellung von mindestens 14 Abstellplätzen vorgeschrieben. Dies ergibt für sieben Baufelder 98 Autoabstellplätze. Zehn Besucherparkplätze sind durch die Gemeinschaft zu erstellen, sodass 108 Autoabstellplätze erstellt werden müssen. Die Erstellung weiterer Parkfelder für Anwohnende ist zulässig. In der Tiefgarage sind ebenfalls Parkplätze für Zweiräder vorzusehen.

Die Notzufahrt für Feuerwehr, Ambulanz oder Zügelwagen in das Quartier ist von der Calandastrasse her möglich.

### **3.2 Öffentliche Freifläche**

Die Freifläche, welche sich zur Calandastrasse hin öffnet, ist frei zugänglich und dient als Bewegungs- und Begegnungsraum.

Der südliche Teil, welcher dem Kindergarten vorgelagert ist, wird mit einem lichten Baumhain überzogen. Ein Begegnungspavillon, eine Wasseranlage sowie Sitzelemente bilden die Grundlage für ruhigere Aktivitäten. Dies wird durch die Ausgestaltung mit einem weichen Belag unterstützt. Im nördlichen Teil ist ein Hartplatz eingelassen. Die Ausstattung dient Sport, Spiel und Bewegung. Die Übergänge zwischen den unterschiedlichen Nutzungen der beiden Bereiche sind fließend.

### **3.3 Umgebung**

Der Aussenraum dient als Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der Hochbauten. Der Verzicht auf privaten Aussenraum ermöglicht eine die Bauten umfließende Freifläche. Um dies zu unterstützen, wird auf Zäune, Mauern, Einfriedungen und Gehölzhecken gänzlich verzichtet.

Im Osten der Bebauung kommt eine grosszügige Spiellandschaft mit Geräten und Kräuterrasen zu liegen. Dieser geht sukzessive in eine Blumenwiese über.



Die Randbereiche der Überbauung werden mit Baumgruppen bepflanzt. So wird eine Verbindung zu den Nachbargrundstücken geschaffen.

Das Wegnetz besteht aus übergeordneten Verbindungen und den Hauszugängen. Das übergeordnete Wegnetz stellt die Fussgängerverbindung durch das Quartier mit dem Anschluss Richtung Eisbahnweg sicher. Die Oberfläche wird mit einem Ortbeton ausgestattet. Im Zentrum der Überbauung weitet sich der Weg zu einem kleinen Platz aus. Dieser wird durch einen grosskronigen Baum markiert und mit Sitzgelegenheiten ergänzt. Die Hauszugänge sind anders materialisiert, so dass sie sich optisch von den übergeordneten Verbindungen unterscheiden. Die Hauszugänge führen direkt an der Fassade bis zum Hauseingang, damit sind Einblicke in die Hochparterre-Wohnungen nicht möglich.

Abstellplätze für Zweiräder werden jedem Haus zugeordnet. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge, um kurze Wege zu ermöglichen.

Reich blühende Staudenhecken bilden, wo nötig, Sichtschutz zwischen Wegen und Häusern.

### **3.4 Erstellung und Unterhalt Erschliessungsanlagen**

#### **3.4.1 Erstellung und Finanzierung**

Die Erstellung der Erschliessungsanlagen (Tiefgarage inkl. Zufahrt, interne Erschliessung inkl. öffentlicher Fussweg, Anlagen der Ver- und Entsorgung) und des Aussenraums sowie der Rückbau der bestehenden Bauten und Anlagen ist Sache der WSC.

Zum Zweck des Unterhalts und Führung der gemeinschaftlichen Anlagen schliessen sich die Unterbaurechtsnehmer und die Baurechtsnehmerin der jeweiligen Bauparzellen zu einer einfachen Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff OR zusammen.

Die Details des Gesellschaftsvertrags sind im Sinne von Art. 30 der Quartierplanbestimmungen zu regeln. Dies beinhaltet auch die Verpflichtungen zur anteilmässigen Mitfinanzierung der anfallenden Kosten des Betriebs und des Unterhalts.

Die Erstellung und Finanzierung der öffentlichen Freifläche ist Sache der Stadt.

#### **3.4.2 Unterhalt**

Unterhalt und Schneeräumung der Erschliessungsanlagen (Tiefgarage inkl. Zufahrt, interne Erschliessung inkl. öffentlicher Fussweg, Anlagen der Ver- und Entsorgung) und des Aussenraums ist Sache der jeweiligen Bauherrschaften der Baufelder. Die Details für den Un-



terhalt sind ebenfalls im Gesellschaftsvertrag im Sinne von Art. 30 der Quartierplanbestimmungen zu regeln.

#### **4. Unterbringung Kindergarten / Mittagstisch**

Auf dem Areal "Alte KEB" befinden sich heute ein Doppelkindergarten und ein Mittagstisch. Der Bedarf dieser Infrastrukturen ist gegeben bzw. wird durch die neuen Wohnhäuser noch verstärkt. Auch für die Nutzerinnen und Nutzer ist der Standort hinsichtlich Lage und Erschliessung ideal und der Ersatz für die durch die Bebauung entfallenden Räumlichkeiten/ Gebäude soll möglichst in der Nähe des jetzigen Standorts wieder angeboten werden. Die zentrale Lage des Areals mit den zahlreichen Wohnüberbauungen sowie die Nähe zu den Oberstufenschulhäusern stellen auch längerfristig den Bedarf für Kindergärten sowie Mittagstisch sicher und somit auch die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Investition.

Für die Realisierung des Kindergartens/Mittagstischs wurden zwei Varianten geprüft:

- Umsetzung in einem oder mehreren Neubauten
- Umsetzung im Nebengebäude auf Parzelle Nr. 1012.

##### **4.1 Umsetzung in einem oder mehreren Neubauten**

Für den Raumbedarf der Kindergärten und des Mittagstischs wären 2 ½ Geschosse in einem der neuen Häuser bzw. verteilt auf zwei Häuser (wenn Erdgeschoss als Kindergarten genutzt wird) erforderlich gewesen (Nettonutzfläche pro Kindergarten 155 m<sup>2</sup>; Mittagstisch ca. 110 m<sup>2</sup>; voraussichtliche Nettogeschossfläche ohne Treppenhaus bei den neuen Häusern ca. 220 m<sup>2</sup>). Der Betrieb zweier Kindergärten auf einem Geschoss ist betrieblich einfacher, auch können Friktionen im Bereich der Erschliessung (Treppenhaus), der Nutzung der Aussenflächen sowie der Schallemissionen vermieden werden. Hinzu kommt, dass mit der vorliegenden Lösung auf teure Provisorien verzichtet werden kann.

##### **4.2 Umsetzung im Nebengebäude auf Parzelle Nr. 1012, Calandastrasse 48/50**

Durch die Gesprächsbereitschaft des Eigentümers der Parzelle Nr. 1012, seine Immobilie zur Nutzung für einen Kindergarten und einen Mittagstisch zu vermieten, konnte die Stadt überprüfen, wie weit das geforderte Raumprogramm mit einer Umnutzung in den Nebengebäuden der Liegenschaft untergebracht werden kann. Die Überprüfung ergab, dass mit einem Umbau der Lager- und Büroräumlichkeiten geeignete Räumlichkeiten für die zwei Kindergärten und den Mittagstisch sowie zwei grosszügige 4 ½-Zimmer-Wohnungen realisiert werden können. Der Innenhof kann ideal als Freiraum und Spielplatz für die Kinder genutzt



werden, ohne dass die Bewohnerschaft des QP "Alte KEB" durch Schallemissionen beeinträchtigt wird. Von der Lage und den baulichen Möglichkeiten her ist dies ein idealer Ersatzstandort. Ein weiterer grosser Vorteil dieser Variante besteht darin, dass ein nahtloser Übergang des Kindergarten- und Mittagstischbetriebs ermöglicht wird. Es entstehen der Stadt somit keine Kosten für Provisorien während den Bauarbeiten.

#### **4.3 Tauschgeschäft**

Im Verlauf der Verhandlungen gab es einen Eigentümerwechsel bei der Parzelle Nr. 1012. Der neue Eigentümer war weniger an einem Mietvertrag als an der Möglichkeit interessiert, in mittelbarer Zukunft die Parzelle selber zu überbauen. Nach intensiven Gesprächen konnte eine Einigung erzielt werden, die aus einem Abtausch bestand. Die Stadt tauscht eine gleich grosse Fläche innerhalb des Quartierplangebiets, welche in ihrem Eigentum ist, gegen die Parzelle Nr. 1012 mit einer Fläche von 1'198 m<sup>2</sup> ein.

Mit dieser Lösung konnte erreicht werden, dass die Lager- und Büroräumlichkeiten für den Kindergarten/Mittagstisch umgebaut werden können und ein nahtloser Übergang gewährleistet ist. Das bestehende 3-Familienhaus wird so belassen wie es ist. Die Mieter/-innen werden übernommen. Der Betreiber des Getränkehandels geht Ende 2014 in Pension. Der Mietvertrag läuft auf diesen Zeitpunkt aus.

Mit dem Tausch erhält der Eigentümer eine gleich grosse Parzelle innerhalb des Quartierplans mit dem Baufenster G. Als Grundeigentümer innerhalb des Quartierplangebiets "Alte KEB" kann er im Rahmen der QP-Bestimmungen ein Mehrfamilienhaus selber erstellen, bleibt aber Teil der einfachen Gesellschaft zur Bewirtschaftung der oberirdischen Erschliessung und der Erschliessung über die Tiefgarage. Die Erschliessung des Baufensters G für Autos erfolgt über die Tiefgarage.

Die beiden Flächen, die Gegenstand des Tauschvertrags bilden, sind wertmässig gleichzusetzen. Die Bauten auf Parzelle Nr. 1012 gehen mit dem Tausch ins Eigentum der Stadt über. Für diesen Mehrwert wird der Eigentümer entschädigt. Die Parteien einigten sich darauf, dass die Stadt alle anfallenden Gebühren sowie anteilmässig die Erschliessungskosten für die Tiefgarage übernehmen wird. Die Eigentumsübertragung erfolgt vorbehaltlich der Volksabstimmung über die Abgabe des Baulands "Alte KEB" (vgl. SRB 2013.359 vom 11. Juni 2013).



## **5. Energie**

Wird ein zentrales Energieversorgungssystem erstellt, so ist der Anschluss für alle Quartierplanbeteiligten Pflicht. Technisch notwendige, oberirdische Anlagen inklusive Erschliessung sind zulässig. Diese sind nach Möglichkeit in die geplanten Nebenbauten zu integrieren sowie auf Hauptbauten und Umgebung gestalterisch abzustimmen.

Die Hauptbauten haben den Minergie-P- oder den Minergie-A-Standard oder - mit Beratung der städtischen Fachstelle Energie und Nachhaltigkeit - die Kriterien für "Neubauten mit Vorbildcharakter" gemäss Art. 38 der Energieverordnung des Kantons Graubünden (BEV) zu erfüllen.

## **6. Bauablauf/Etappierung**

Die Erstellung der sieben Häuser erfolgt gestaffelt. Nach dem Abbruch der bestehenden Bauten kann mit dem Aushub für die Einstellhalle begonnen werden. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die Parzelle Nr. 4027 (heute Parkplatz). Als erstes wird der westliche Teil der Einstellhalle mit den darüber liegenden Häusern gebaut. Danach werden die Einfahrt zur Einstellhalle sowie das Haus im nördlichen Teil der Parzelle realisiert. Die restlichen Häuser können gestaffelt oder gleichzeitig erstellt werden.

Infolge der Grösse des Bauareals lässt sich die Umsetzung gut einteilen und die Bauzeit entsprechend optimieren. Wichtig bei der Realisierung ist, dass die Einstellplätze in der Einstellhalle für die jeweils fertiggestellten Häuser erschlossen und verfügbar sind. Der öffentliche Freiraum zwischen Mühlbach und Calandastrasse wird direkt anschliessend an die Fertigstellung der Wohnhäuser umgesetzt.

## **7. Sanierung und Verlegung Kanalisation**

Im Zusammenhang mit dem damaligen Bau der KEB Calanda wurde die private Quartiersammelleitung im Jahre 1960 erstellt. Später wurde der Kindergarten Calanda angeschlossen. Die Leitung führt über die Parzelle Nr. 4712 der Pensionskasse EMS-CHEMIE AG und über die Parzelle Nr. 1013 im KEB-Areal. 1986 wurde der Strang verlängert und die Überbauung "Wiesentalstrasse" angeschlossen. Im Zusammenhang mit dem Quartierplan "Alte KEB" wurde im Jahre 2012 der Zustand der Leitung mittels Kanalfernsehaufnahmen überprüft. Es konnte nicht der ganze Kanal aufgenommen werden, da die Leitung sehr stark ausgewaschen ist und Risse aufweist. Der bauliche Zustand der Leitung entspricht nicht mehr den gewässerschutztechnischen Anforderungen (undichte Leitung) und muss dringend saniert werden. Der Zustand der Leitung ist derart schlecht, dass ein Reliningverfah-



ren (grabenlose Sanierung) nicht mehr ausgeführt werden kann. Im Bereich des QP "Alte KEB" muss die Leitung infolge der Überbauung auf 60 m abgerissen und neu verlegt werden. Insgesamt handelt es sich um rund 120 m Kanalisationsleitung, welche neu erstellt werden müssen.

## **8. Kosten für Planung und Projektierung**

Die durch die Planung des Gebiets entstehenden Kosten werden der zukünftigen Baurechtsnehmerin wie üblich weiterverrechnet. Dabei umfassen die Planungskosten sowohl die Aufbereitung der Grundlagen (Geländemodell, digitale Vermessungs- und Geländedaten) als auch die Vermarkung, die konzeptionelle Bearbeitung, die Erstellung und Bearbeitung der eigentlichen Planungsinstrumente und der Quartierplanunterlagen sowie sämtliche Grundbuchgebühren.

Bisher sind Kosten von rund Fr. 130'000.-- angefallen; für den Abbruch der bestehenden Gebäude sind Fr. 400'000.-- geplant, für die Sanierung/Verlegung der Kanalisation Fr. 320'000.--.

## **9. Weiteres Vorgehen**

Nachdem der Stadtrat an seiner Sitzung vom 9. April 2013 den Quartierplan "Alte Kunsteisenbahn Calanda (KEB)" inklusive Grenzberichtigung genehmigt hat, konnte dieser am 21. Mai 2013 im Grundbuch angemerkt werden.

Wie unter Ziff. 2.1 dieser Botschaft beschrieben, untersteht die Landabgabe im Quartierplangebiet "Alte KEB" auf Grund der Finanzkompetenz dem obligatorischen Referendum. Sofern der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 19. September 2013 den Stadtrat zur Landabgabe der sechs Baufelder im Baurecht ermächtigt, kann das Geschäft voraussichtlich am 9. Februar 2014 dem Volk zur Abstimmung unterbreitet werden. Unter Vorbehalt der Annahme durch das Volk, können die Baufelder im Frühling 2014 im Baurecht an die WSC abgegeben werden. Mit einem Baubeginn kann per Ende 2015/anfangs 2016 gerechnet werden.



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

Chur, 27. August 2013

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

#### Aktenauflage

1. V1 Quartierplanvorschriften vom 5. März 2013
2. V2 Bestandesplan 1:500 vom 23. November 2012
3. V3 Parzellierungsplan 1:500 vom 23. November 2012
4. V4 Gestaltungsplan 1:500 vom 5. März 2013
5. V5 Erschliessungsplan 1:500 vom 5. März 2013
6. V6 Umgebungsplan 1:500 vom 5. März 2013
7. V7 Profilierungsplan 1:500 vom 23. November 2012
8. V8 Gebäudeabstandsplan 1:500 vom 23. November 2012
9. NV1 Richtprojekt Umgebung 1:200 vom 19. Februar 2013
10. NV2 Richtprojekt Erdgeschoss 1:200 / 1:500 vom 29. August 2012
11. NV3 Richtprojekt Regelgeschoss 1:200 / 1:500 vom 29. August 2012
12. NV4 Richtprojekt Attikageschoss 1:200 / 1:500 vom 29. August 2012
13. NV5 Richtprojekt Tiefgarage 1:200 / 1:500 vom 29. August 2012
14. NV6 Richtprojekt Schnitt / Fassaden 1:200 / 1:500 vom 29. August 2012
15. NV7 Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 5. März 2013
16. NV9 Schattenwurfanalyse 1:1000 vom 23. November 2012
17. Mutationsplan Nr. 8906 vom 14. Mai 2013
18. Mutationsvorschlag Nr. 120'095 vom 31. August 2012
19. SRB Nr. 405 vom 27. Juni 2011
20. SRB Nr. 185 vom 19. März 2012
21. Verfügung vom 18. Juni 2012
22. SRB 2013.218 vom 09. April 2013
23. SRB 2013.359 vom 11. Juni 2013
24. Entwurf Baurechtsvertrag
25. Gutachten Bodenwert, Kant. Amt für Schätzungswesen vom 24. Juni 2013
26. Strategiepapier Entwicklung Areal Alte KEB vom März 2012
27. Tauschvertrag vom 13. August 2013
28. Statuten der WSC vom September 1997