



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat zum

"Weissbuch" zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik

Inhaltsübersicht

- A) Botschaft
- B) Übersicht
 - 1) Baurechte Chur West
 - 2) Baurechte Gewerbe / Industrie
 - 3) Baurechte Wohnen
 - 4) Schulraumplanung
 - 5) Sportstätten
 - 6) Parkplatzanlagen
 - 7) Eventhalle
 - 8) Planungen und Projekte
 - 9) Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)



Stadt Chur

A	Botschaft
----------	------------------



"Weissbuch" zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik

Antrag

1. Von den Absichten, Zielen und Prioritäten des "Weissbuchs" zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik wird Kenntnis genommen.
2. Von der Praxisänderung bei der Berechnung von Baurechtszinsen und Heimfallentschädigungen bei Industrie- und Gewerbebauten wird Kenntnis genommen.
3. Die Entwicklung folgender Themen, Parzellen oder Areale ist prioritär zu behandeln und die entsprechenden Planungskredite sind im Budget 2016 gestützt auf Ziff. 3 der vorliegenden Botschaft zu berücksichtigen (nicht im Jahr 2016 angestossene Projekte fliessen in die nachfolgenden Budgets ein):

Laufende Rechnung

- Schulraumplanung (Strategie, Vor- und Standortstudien)
- Objektstrategien Rathaus/Stadthaus
- Chur West
- Baurechte Gewerbe/Industrie
- Baurechte Wohnen
- Diverse Planungen/Projekte





Investitionsrechnung (Verwaltungsvermögen)

- Schulraumplanung (Stadtbaumgarten, Ringstrasse)
- Klostergasse/Kornplatz, Alter Forstwerkhof, Stadtbibliothek (Mieterausbau)

Investitionsrechnung (Finanzvermögen)

- Strassengeviert Barblan-/Rheinstrasse
- Alter Forstwerkhof
- Welschdörfli, Sägenstrasse, altes Stadtspital

Zusammenfassung

Mit ihrem breit gestreuten Besitz ist die Stadt eine wichtige Akteurin im Immobilienbereich. Der Versicherungswert des Portfolios beläuft sich auf über eine halbe Milliarde Franken, hinzu kommen zahlreiche Parzellen, welche die Stadt im Baurecht abgibt. Mit der vorliegenden Botschaft will der Stadtrat im Stile eines "Weissbuchs" die politische Richtung aufzeigen, wie mit den aktuell brachliegenden Potenzialen ihres Grundbesitzes umgegangen werden soll. Der Stadtrat hat sämtliche Areale und Parzellen aufgearbeitet und nach einem Raster beurteilt. Entsprechend den gesetzten Prioritäten sollen diese Potenziale in den nächsten Jahren entwickelt werden, auch, um im Sinne der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung ALÜ 2.0 (ALÜ 2.0) der Stadt zu Mehreinnahmen zu verhelfen. Die vorliegende Botschaft wird bewusst zeitgleich mit dem Budget vorgelegt. Dem Gemeinderat soll aufgezeigt werden, dass Mehrwerte für die Stadt nur dann geschaffen werden können, wenn die entsprechenden Mittel zu deren Inwertsetzung bewilligt sind. Da Projekte dieser Grössenordnung regelmässig mit Unwägbarkeiten behaftet sind, werden tendenziell mehr Projekte lanciert, als faktisch mit den personellen Ressourcen bewältigt werden können. Diese Vorwärtsstrategie ist nach Ansicht des Stadtrates am geeignetsten, um bald Resultate zu erzielen. Im Sinne einer überjährigen Bearbeitungsart wird der Inhalt des Weissbuchs laufend aktualisiert und bildet Inhalt entsprechender Planungsanträge in den Budgets.



Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Begriff des "Weissbuchs"

Das "Weissbuch" im ursprünglichen Sinn ist eines der internationalen politischen Bunt- oder Farbbücher. Darunter versteht man Dokumentensammlungen, welche die Regierung eines Staates veröffentlicht, um Orientierung über politische Fragen zu geben. Oft dient ein "Weissbuch" der Rechtfertigung des eigenen politischen Handelns. Es wird in regelmässigen Abständen veröffentlicht. Die von der Europäischen Kommission veröffentlichten "Weissbücher" enthalten Vorschläge für ein gemeinschaftliches Vorgehen in einem bestimmten Bereich. Wird ein "Weissbuch" positiv aufgenommen, kann aus ihm ein Aktionsprogramm für den betreffenden Bereich entstehen.

1.2 Botschaft Boden- und Liegenschaftenpolitik von 2003

Im Jahre 2003 unterbreitete der Stadtrat dem Gemeinderat erstmals seine Grundsätze zur Boden- und Liegenschaftenpolitik. Davon nahm das Stadtparlament am 20. November 2003 Kenntnis und ermächtigte den Stadtrat, zahlreiche Grundstücke im Baurecht abzugeben oder zu verkaufen. Die damals formulierten Zielsetzungen zur Boden- und Liegenschaftenpolitik sind nach wie vor gültig. Im Einzelnen sollen sie folgenden Zielen dienen:

- Realisierung von öffentlichen Bauten, Anlagen und Infrastrukturprojekten;
- Bildung von Landreserven für allfälligen späteren Eigenbedarf, wie z.B. für Bildungsinfrastrukturen und Strassenbauten;
- Wirtschaftsförderung;
- Ansiedlung guter Steuerzahlender;
- Förderung preisgünstigen Wohnens;
- Steuerung der baulichen Entwicklung.

1.3 Problemstellung

Mit seiner Botschaft zur Boden- und Liegenschaftenpolitik von 2003 legte der Stadtrat seine langjährige Praxis im Umgang mit der Bewirtschaftung der städtischen Landreserven dar. Seither hat sich die Stadt weiter entwickelt und stark verändert, zu denken ist etwa an Chur West oder das neu eingezonte Bauland Rossboden Nord (ex Bund). Die



vorliegende Botschaft trägt diesem Umstand Rechnung, geht aber hinsichtlich Detaillierungsgrad deutlich weiter.

Die Stadt verfügt über zahlreiche interessante Areale und Objekte, die unterschiedlich grosses Entwicklungspotenzial aufweisen. Bis heute fehlte jedoch eine strukturierte Übersicht und damit eine wesentliche Grundlage für die Festlegung der Prioritäten. Im Einzelnen liegen verschiedene Parzellen seit Jahren brach. Um Grundsatzfragen anzugehen und zu klären, bedarf es einer Strategie, um Vorabklärungen zielgerichtet und kostengünstig anzupacken.

1.4 Zielsetzung

Dem Stadtrat war es ein Anliegen, die städtischen Areale und Objekte im Sinne einer Gesamtschau nach einem einheitlichen Raster zu betrachten und zu bewerten. In der vorliegenden Botschaft soll ein Ausblick gegeben werden über die bestehenden Potenziale, die Art und Weise des Vorgehens sowie die Prioritäten. Dem Gemeinderat soll aber insbesondere auch aufgezeigt werden, dass die Nutzung der bestehenden Potenziale entsprechende Ressourcen in Form von Planungskrediten bedingt. Neben einer Gesamtschau liegt der Fokus der vorliegenden Botschaft in den Projekten in Priorität 1, die im Budget 2016 enthalten sind (vgl. dazu Ziff. 3).

1.5 Gliederung der Objektblätter

Die einheitlich aufgebauten Objektblätter im Anhang sind thematisch gruppiert und beinhalten im Wesentlichen Folgendes:

1. Baurechte Chur West

Die Stadt ist Eigentümerin von mehreren Grundstücken in der Zentrumszone Chur West und damit wichtige Akteurin bei der Entwicklung dieses Gebiets. Nach Abschluss des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wurde für das Gebiet ein Arealplan erarbeitet. Dieser enthält die Rahmenbedingungen für die Folgeplanungen (Quartierpläne B, D, E und H). Ziel bildet die Realisierung von interessanten, fortschrittlichen und nachhaltigen Projekten. Für die Entwicklung dieses Gebiets sind im Budget 2016 Fr. 150'000.-- enthalten. Das Ertragspotenzial für die Stadt nach Realisierung wird auf 2.2 Mio. Franken jährlich geschätzt, ohne dass sie selbst als Investorin auftritt.

Zu bedenken ist ferner, dass in diesem Gebiet in den nächsten 10 bis 15 Jahren bis zu 1 Milliarde Franken in Hochhäuser und Neubauten investiert werden könnten: allein das Gebäudevolumen wird rund 2.6 Millionen Kubikmeter betragen und damit



fast doppelt so gross sein wie die gesamte Churer Altstadt. Die Freigabe der entsprechenden Planungskredite bildet zum einen die Voraussetzung, damit sich Chur West in diese Richtung entwickeln kann, entspricht zum anderen aber einem proaktiven Handeln der Stadt, da zahlreiche ihrer Baurechte in absehbarer Zeit auslaufen.

2. Baurechte Gewerbe/Industrie

Bei diesen Baurechten geht es um Parzellen, die im Sinne der Wirtschaftsförderung an bestehende und neue Firmen abgegeben werden können. Im Vordergrund stehen die Baurechte an der Industrie- und der Rossbodenstrasse. Bei ersterer handelt es sich um die grösste zusammenhängende und sofort überbaubare Grundstücksfläche für Gewerbe- und Industrienutzungen. Für die Parzellen an der Rossbodenstrasse liegen konkrete Interessen vor; die Verhandlungen sind im Gang. Erhebliches Potenzial sieht der Stadtrat zudem in einer Optimierung bestehender, aktuell schlecht genutzter Baurechtsflächen; diese bilden nicht Bestandteil des vorliegenden "Weissbuchs" und sollen in einer zweiten Phase angepackt werden.

3. Baurechte Wohnen

Bei den Baurechten Wohnen stehen das Böschengut 3 sowie das Strassengeviert Barblanstrasse, Myrthenweg sowie Rheinstrasse im Vordergrund. Beide Areale sind grundverschieden: im ersten Fall wurde das Areal bereits im Baurecht an einen Investor abgetreten, im zweiten Fall besteht die Möglichkeit, dass die unternutzte Parzelle an die Stadt heimfällt; die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum bildet dabei eine Option. Das Ertragspotenzial ist hier erheblich, kann aber erst nach ersten Studien quantifiziert werden. Dafür sind entsprechende Kredite erforderlich.

4. Schulraumplanung

Die aktuelle Schätzung des Finanzbedarfs in den kommenden zehn Jahren für die geplanten Investitionen und die Instandsetzungsmassnahmen für die Bereiche Kindertagesstätten, Kindergärten, Primar- und Oberstufe, Gewerbliche Berufsschule Chur (GBC) sowie ausserschulische Sportnutzung (Schulhaus Ringstrasse) beläuft sich auf rund 12 Mio. Franken pro Jahr. Die Gesamtprojektleitung für die Phasen strategische Planung und Vorstudien obliegt der Abteilung Immobilien & Bewirtschaftung (bisher Hochbaudienste); der Auftrag wurde jüngst um die Planung der Kindertagesstätten erweitert. Für die strategische Schulraumplanung inklusive Kindertagesstätten sind im Budget 2016 verschiedene finanzielle Teilschritte vorgesehen. Die erste Planung sollte im 2. Quartal 2016 abgeschlossen sein; eine entsprechende Information des Gemeinderates ist vorgesehen.



5. Sportstätten

Nach der GESAK-Abstimmung vom 9. Februar 2014 bestehen grosse Herausforderungen, insbesondere für die abgelehnten Teilprojekte A "Eissport und Fussball" sowie B "Multifunktionale Sporthalle" müssen neue Lösungen gefunden werden. Einem Gesamtkonzept folgend, will der Stadtrat dieses in den nächsten Jahren in Teilschritten umsetzen; die Sportstätten sowie die Schulraumplanung gehören deshalb in den vorliegenden Kontext, weil Ideen für eine Verlegung des Fussballs von der Ringstrasse auf die Obere Au bestehen; an der Ringstrasse wiederum ist eine schulische Nutzung inklusive Mehrfach-Turnhalle für Schule und Vereine angedacht.

6. Parkplatzanlagen

Im Zuge der Volksabstimmung vom 30. November 2014 konnte auf den Parkplätzen der Oberen Au die Gebührenpflicht eingeführt werden. Ein Ausbau der Sportanlagen einerseits und die Überbauung der Flächen entlang der Rossbodenstrasse andererseits werden zu Engpässen bei der Parkierung führen. Aus diesem Grund ist der Bau einer leistungsfähigen Parkierungsanlage mittelfristig unabdingbar. Sie ist mit weiteren Schritten in den Bereichen Sportstätten und Eventhalle geplant und könnte der Stadt - falls sie diese selbst realisiert und betreibt - zu willkommenen Mehreinnahmen verhelfen, die wiederum der Mitfinanzierung anderer Angebote dienen könnte. Für dieses Projekt will der Stadtrat Public Private Partnership-Lösungen (PPP) prüfen.

7. Eventhalle

Die bestehenden Event- und Messeinfrastrukturen sind raumplanerisch eingeschränkt und nicht bedürfnisgerecht (Aufsplittung von Veranstaltungen, Erreichbarkeit/Parkierung). Aus diesem Grund soll das Stadthallenareal einer verbesserten Nutzung zugeführt und auf der Oberen Au eine polyvalente Eventhalle erstellt werden. Damit würden die heute jährlich aufwändig errichteten Messeplatzinfrastrukturen wie Zelte etc. der Vergangenheit angehören, was sich auch wirtschaftlich lohnen dürfte. Für eine Eventhalle ist eine Public Private Partnership-Lösung (PPP), z.B. mit der Stadthalle Chur AG, denkbar.

8. Planungen und Projekte

Bei diesen restlichen Projekten handelt es sich zum Teil um Schwergewichte wie das Kasernenareal, wo Bestrebungen im Gang sind, dieses von militärischen Nutzungen zu befreien. Anstelle einer Sanierung des bestehenden Gebäudes in zweistelliger Millionenhöhe sollen auf dem Rossboden neue, bedürfnisgerechtere militärische Infrastrukturen gebaut werden. Weiter gehören in dieses Kapitel die Areale altes Stadtspital, Welschdörfli/Sägenstrasse oder die Standortfrage des Werkhofs an der Industrie-



strasse. Priorität genießt aktuell ein Grundstücktausch mit der Bürgergemeinde betreffend Austrasse/altes Gaswerk (ex Schrebergärten).

9. Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Die WSC steht zu 100 % im Eigentum der Stadt. Dies hat folgende Vorteile: die Stadt kann direkten Einfluss nehmen, welche Wohnungstypen zu welchen Mietpreisen gebaut werden, zum Beispiel auch im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus. Zudem fließt der aus dem Verkauf erzielte Ertrag indirekt in die Stadtkasse. Die WSC verfügt über eine gesunde Finanzierung, ansprechende Immobilien und bereits heute über einen guten Mix im Anlageportfolio mit langjährigen Mieterinnen und Mietern, darunter auch die Stadt (Stadthaus, Liegenschaft Schulzahnklinik). Im Jahr 2013 formulierte der Vorstand erstmals eine Strategie für die WSC, die periodisch hinterfragt wird. Ziel des Vorstands ist es, die WSC zu einer gut ausgebauten, finanziell gesunden Unternehmung weiterzuentwickeln, welche auch eine namhafte jährliche Abgeltung an die Stadt Chur leistet.

2. Leistungen/Teilphasen

In der nachfolgenden Ziffer 3 sind die im Budget 2016 enthaltenen Planungshonorare im Detail ersichtlich. Die Beträge mögen hoch erscheinen, sie basieren jedoch auf den nachfolgend schematisch aufgeführten Erfahrungswerten im Umgang mit Projekten. Die im Weissbuch enthaltenen Areale und Objekte befinden sich in ganz unterschiedlichen Planungsstadien. Aus der Grafik sind die approximativen Kostenanteile ersichtlich, die erfahrungsgemäss in den verschiedenen Stadien anfallen. Sie zeigt im Weiteren, dass auf fünf lancierte Projekte im Durchschnitt eines zur Ausführung gelangt. Die vom Stadtrat gewählte Vorwärtsstrategie führt dazu, dass mehrgleisig Projekte vorangetrieben werden im Wissen, dass diverse Unwägbarkeiten nur bei einem Teil der Projekte zum raschen Erfolg führen.



	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="323 1480 399 1715"> 1 Strategische Planung </td> <td data-bbox="323 1256 399 1469"> 2 Vorstudien </td> <td data-bbox="323 1021 399 1234"> 3 Projektierung </td> <td data-bbox="323 786 399 999"> 4 Ausschreibung </td> <td data-bbox="323 551 399 763"> 5 Realisierung </td> <td data-bbox="323 293 399 506"> 6 Bewirtschaftung </td> </tr> </table>	1 Strategische Planung	2 Vorstudien	3 Projektierung	4 Ausschreibung	5 Realisierung	6 Bewirtschaftung						
1 Strategische Planung	2 Vorstudien	3 Projektierung	4 Ausschreibung	5 Realisierung	6 Bewirtschaftung								
Teilphasen	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="424 1480 504 1715"> 11 Bedarfsmulderung, Lösungsstrategien </td> <td data-bbox="424 1256 504 1469"> 21 Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie 22 Auswahlverfahren </td> <td data-bbox="424 1021 504 1234"> 31 Vorprojekt 32 Bauprojekt 33 Bewilligungsverfahren </td> <td data-bbox="424 786 504 999"> 41 Ausschreibung, Offertvergleich Vergabeantrag </td> <td data-bbox="424 551 504 763"> 51 Ausführungsplanung 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme, Abschluss </td> <td data-bbox="424 293 504 506"> 61 Betrieb 62 Erhaltung </td> </tr> </table>	11 Bedarfsmulderung, Lösungsstrategien	21 Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie 22 Auswahlverfahren	31 Vorprojekt 32 Bauprojekt 33 Bewilligungsverfahren	41 Ausschreibung, Offertvergleich Vergabeantrag	51 Ausführungsplanung 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme, Abschluss	61 Betrieb 62 Erhaltung						
11 Bedarfsmulderung, Lösungsstrategien	21 Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie 22 Auswahlverfahren	31 Vorprojekt 32 Bauprojekt 33 Bewilligungsverfahren	41 Ausschreibung, Offertvergleich Vergabeantrag	51 Ausführungsplanung 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme, Abschluss	61 Betrieb 62 Erhaltung								
Federführung	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="560 1245 619 1715" style="background-color: #00FF00; text-align: center;"> Eigentümer </td> <td colspan="4" data-bbox="560 528 619 1234" style="background-color: #00FFFF; text-align: center;"> Projektbeauftragte (Externe) </td> <td data-bbox="560 293 619 528" style="background-color: #A9A9A9; text-align: center;"> Verwaltung </td> </tr> </table>	Eigentümer	Projektbeauftragte (Externe)				Verwaltung						
Eigentümer	Projektbeauftragte (Externe)				Verwaltung								
Leistungsanteil pro Phase (% Investitionskosten)	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">2 ‰</td> <td style="text-align: center;">2 ‰</td> <td style="text-align: center;">4 ½ ‰</td> <td style="text-align: center;">0.5 ‰</td> <td style="text-align: center;">11 ‰</td> <td style="text-align: center;">Σ 20 ‰</td> </tr> </table>	2 ‰	2 ‰	4 ½ ‰	0.5 ‰	11 ‰	Σ 20 ‰						
2 ‰	2 ‰	4 ½ ‰	0.5 ‰	11 ‰	Σ 20 ‰								
Anzahl Projekte pro Phase für 1 Erfolg	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td></td> </tr> </table>	5	2	1	1	1							
5	2	1	1	1									
Totalleistungsanteil pro Phase für 1 Erfolg	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">10 ‰</td> <td style="text-align: center;">4 ‰</td> <td style="text-align: center;">4 ½ ‰</td> <td style="text-align: center;">0.5 ‰</td> <td style="text-align: center;">11 ‰</td> <td style="text-align: center;">Σ 30 ‰</td> </tr> </table>	10 ‰	4 ‰	4 ½ ‰	0.5 ‰	11 ‰	Σ 30 ‰						
10 ‰	4 ‰	4 ½ ‰	0.5 ‰	11 ‰	Σ 30 ‰								
Anzahl PL pro Phase bei 100 Mio./Jahr (Annahme: 200'000/PL Jahr)	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">2 ¼</td> <td style="text-align: center;">¼</td> <td style="text-align: center;">5 ½</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">7</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>	5	2	2 ¼	¼	5 ½	8	7					
5	2	2 ¼	¼	5 ½	8								
7													



3. Im Budget 2016 enthaltene Planungskosten (Investitionsrechnung / Erfolgsrechnung)

3.1 Unterscheidung Investitionsrechnung / Erfolgsrechnung

Aufwendungen, welche nicht in die Anlagebuchhaltung aufgenommen werden (nicht wertvermehrend, nicht messbar für das einzelne Objekt), werden in der **Erfolgsrechnung** verbucht. Beispiele:

- Strategische Studien und Vorstudien;
- Quartierplanentwicklungen, welche nicht direkt einem Objekt belastet werden können;
- Vorarbeiten und Abklärungen, welche zur Bereitstellung einer Parzelle dienen;
- Hoheitliche Planungen z.B. für Stadtentwicklung, Strassen, Schulraumplanung;
- Laufende Unterhaltsarbeiten ohne Wertvermehrung.

Aufwendungen, welche in der Anlagebuchhaltung aufgenommen werden (wertvermehrend, projektbezogen, Bauabsicht), werden in der **Investitionsrechnung** verbucht. Beispiele:

- Planungsarbeiten (Vorprojekt - Ausführungsplanung);
- Grosszyklische Instandsetzungsarbeiten;
- Bauarbeiten;
- Ausgaben grösser als Fr. 100'000.--.

Die gewählte Zuteilung führt zu grösserer Transparenz, indem

- nicht später grössere, bereits erfolgte Planungsarbeiten als Einnahmen in der Erfolgsrechnung zu Verzerrungen führen (siehe Beispiel GESAK).
- für eine grössere Investition auf dem Investitionskonto von Beginn an auch die Planungskosten gesammelt werden.



3.2 Planungshonorare Laufende Rechnung 2016 Schulraumplanung

Beschrieb Budget	Detail	Betrag (Fr.)	Kommentar	Folgen bei Streichung
3131.13 (2) Planungen und Gutachten, Liegenschaftsverwaltung Teilschritt 1: Entwicklung Objektstrategie Schulhäuser und weitere Gebäude	Schulraumplanung (strategische), (inkl. Kindergärten und Kindertagesstätten)	50'000	<ul style="list-style-type: none">• Auftrag des Stadtrates, ergänzt durch Auftrag des Parlaments Herbst 2015• Start im 2015, Abschluss im Q2 2016,• Resultat pro Standort Bedürfnisse verifiziert inkl. Flächenangaben	<ul style="list-style-type: none">• Die Schulraumplanung wird sistiert.
3131.01 (2) Honorare Ingenieure/ Architekten	Schulraumplanung/ Standortstudien Kindergärten, Primarschulen	150'000	<ul style="list-style-type: none">• Ab Q3 2016 auf Basis des Teilschritts 1• Planung einzelne Schulstandorte Varianten West/Mitte/Ost/Zentrum Planung beinhaltet Prüfung von Alternativnutzungen für heute bestehende Standorte	<ul style="list-style-type: none">• Bei Streichung kann Objektplanung nicht vorangetrieben werden. Bei Teilstreichung würden West und Zentrum gestrichen; Mitte und Ost bearbeitet.
3131.01 (4) Honorare Ingenieure/ Architekten	Vorstudien Kindertagesstätten (Herold, Nikolai, Rheinau, Lachen, Masans, Barblan)	80'000	<ul style="list-style-type: none">• Ab Q3 2016 auf Basis des Teilschritts 1: Umsetzungsplanung der KiTa- Strategie pro Quartier	<ul style="list-style-type: none">• Zeitverzug auf Schuljahr 2017/2018.• Provisorien suchen.
3131.01 (2) Honorare Ingenieure/ Architekten	Vorstudien (im Zusammenhang mit dem) Schulhaus Ringstrasse	150'000	<ul style="list-style-type: none">• Rückbau, Umnutzung Schulhausareal Florentini, Investorenprüfungen• Rückbau, Umnutzung Daleu Schulhaus• (Planung neues Schulhaus Ringstrasse in Investitionen Verwaltungsvermögen)	<ul style="list-style-type: none">• Zeitverzug Neunutzung Areale Daleu und Florentini. Arbeit könnte allerdings auf 2016 verschoben werden, da zuerst das Schulhaus Ringstrasse vorangetrieben werden muss. Nachteilig könnte es sich auswirken, da auch ein PPP-Modell geprüft werden könnte.
Summe		430'000		



3.3 Planungshonorare Erfolgsrechnung 2016 Objektstrategien Verwaltungsvermögen

Beschrieb Budget	Detail	Betrag (Fr.)	Kommentar	Folgen bei Streichung
3131.13 (2) Planungen und Gutachten, Liegenschaftsverwaltung Teilschritt 2: Entwicklung Objektstrategie	Objektstrategien von Gebäuden im Verwaltungsvermögen: <ul style="list-style-type: none">• Rathaus• Stadthaus• Poststrasse 37	150'000	<ul style="list-style-type: none">• Flächenaufteilung und Büroraumplanung• Planung bauliche Massnahmen, Instandsetzungen• Synergiegewinne Ablauf	<ul style="list-style-type: none">• Ziel einer Umstrukturierung ist die Einsparung von Räumen und Verbesserung von Abläufen. Dies kann verschoben werden.



3.4 Planungshonorare Erfolgsrechnung 2016 Weissbuch-Strategien

Beschrieb Budget	Detail	Betrag (Fr.)	Kommentar	Folgen bei Streichung
Chur West	Eigentümeraufwand sowie Beitrag an Quartierplanverfahren <ul style="list-style-type: none">• Quartierplan B• Quartierplan C• Quartierplan D• Quartierplan E• Quartierplan H	150'000	<ul style="list-style-type: none">• In den erwähnten Quartierplanperimeter besitzt die Stadt Chur 49'000 m² oder 44 % Eigentumsanteil• Die Gesamtkosten für den Eigentümeraufwand und den Eigentümerbeitrag an die Quartierplankosten betragen für die Stadt Chur rund Fr. 1.0 Mio.• Ein restriktiver Umgang mit den Mitteln wird die gesamte Entwicklung Chur West verlangsamen• Durch die Entwicklung von Chur West können die Baurechtseinnahmen der Stadt Chur merklich gesteigert bzw. gesichert werden	<ul style="list-style-type: none">• Das Projekt Chur West wird gestoppt. Da die Stadt Chur in beinahe allen Teilflächen grössere Landreserven besitzt, kann sie sich nicht aus der Mitfinanzierung von Quartierplänen verabschieden. Zudem werden erhebliche Ertragspotenziale nicht erschlossen.
Baurechte Gewerbe/Industrie	Eigentümeraufwand sowie Beitrag an Quartierplanverfahren <ul style="list-style-type: none">• Industriestrasse• Im Trist	70'000	<ul style="list-style-type: none">• Entlang der Industriestrasse und im Gebiet "Im Trist" befinden sich Landreserven, welche sich zur Ansiedlung von Unternehmen eignen• Die Mittel sind notwendig, um den Eigentümeraufwand sicherzustellen, zudem ist "Im Trist" ein Quartierplanverfahren notwendig.• Durch die Entwicklung von Baurechte "Gewerbe und Industrie" können die Baurechtseinnahmen der Stadt Chur gesteigert bzw. gesichert werden	<ul style="list-style-type: none">• Die Parzellen verbleiben als Landreserve für kommende Jahre. Kurzfristige Anfragen werden jedoch nicht schlüssig beantwortet werden können.• Abwanderung von Firmen.• Verhinderung von Zuwanderung von Firmen.



Beschrieb Budget	Detail	Betrag (Fr.)	Kommentar	Folgen bei Streichung
Baurechte Wohnen	Eigentümeraufwand sowie Beitrag an Arealplanverfahren/ Quartierplanverfahren <ul style="list-style-type: none">• Böschengut 4• Kantengut, Rückenbrecher	50'000	<ul style="list-style-type: none">• Die Mittel sind notwendig, um den Eigentümeraufwand sicherzustellen• Böschengut 4 Quartierplanverfahren• Im Kantengut, Rückenbrecher Arealplanverfahren• Im Kantengut, Rückenbrecher Abhängigkeit Ausbau Masanserstrasse, (Abbruchkosten → Investitionen 2016 Finanzvermögen)• Durch die Entwicklung von Baurechte "Wohnen" können die Baurechtseinnahmen der Stadt Chur gesteigert bzw. gesichert werden	<ul style="list-style-type: none">• Böschengut 4 wird nicht weiterverfolgt.• Rückenbrecher wird nicht weiterverfolgt.• Einnahmepotenziale entfallen für kommende Jahren.
Planungen/Projekte	Eigentümeraufwand sowie Beitrag an Planungsverfahren <ul style="list-style-type: none">• Standortfrage Werkbetriebe Stadt Chur• Stadthallenareal• Kasernenareal• Klostergasse/Kornplatz	80'000	<ul style="list-style-type: none">• Eigentümeraufwand für strategische Standortfragen: Werkbetriebe Chur, interne Nutzungen in der Liegenschaft Klostergasse/Kornplatz (Sanierung Liegenschaft Kornplatz/Kornplatz → Investitionen 2016 Verwaltungsvermögen)• Beiträge an laufende Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Stadthallenareal• Aufwand für Abklärungen betreffend "Verlegung der Kaserne" zur Sicherung bedeutender Landreserven in der Stadt Chur	<ul style="list-style-type: none">• Die verschiedenen Projekte werden nicht weiterverfolgt.• Verhandlungen mit Armee werden abgebrochen.
3131.13 (3) Planungen und Gutachten, Liegenschaftsverwaltung				Bei Teilbewilligung wäre mit der GPK die Priorität abzusprechen.
Summe		350'000		



3.5 Planungshonorare Investitionsrechnung 2016 Verwaltungsvermögen Schulraumplanung

Beschrieb Budget	Detail	Betrag (Fr.)	Kommentar	Folgen bei Streichung
5040.01 Stadtbaumgarten (Strategie Umnutzung)	Gemäss Prämissen des Stadtrates soll das Schulhausareal Stadtbaumgarten vom Schulbetrieb freigestellt werden.	200'000	<ul style="list-style-type: none">• Nutzungsstudien• Machbarkeitsstudien• Vertragliche, rechtliche Abklärungen im Zusammenhang mit dem bestehenden Baurecht	<ul style="list-style-type: none">• Möglicher Standort für Attraktivitätssteigerung Altstadt/Innenstadt entfällt.• Variante HTW entfällt.
5040.01 Schulhaus Ringstrasse	Planung neues Schulhaus, auf der Basis der strategischen Schulraumplanung	200'000	<ul style="list-style-type: none">• Vertragliche und rechtliche Klärungen betreffend dem Grundeigentum• Vorstudien und Machbarkeitsstudien	<ul style="list-style-type: none">• Detailprojekt Schulhaus Ringstrasse wird ins 2017 verschoben. Dies kann je nach Zeitablauf jedoch auch ohne Streichung anfallen. Der Betrag wird nur anfallen, wenn vorgängige Arbeiten abgeschlossen sind. Stadtrat würde Betrag daher nur brauchen, wenn es Sinn macht.
Summe		400'000		



3.6 Planungshonorare Investitionsrechnung 2016 Verwaltungsvermögen weitere Objekte

Beschrieb Budget	Detail	Betrag (Fr.)	Kommentar	Folgen bei Streichung
5040.01 Klostergasse/Kornplatz	Strategische Planung, Planung einer Sanierungslösung	100'000	<ul style="list-style-type: none">• Um eine allfällige Weiternutzung der Liegenschaft Klostergasse/Kornplatz zu gewährleisten, ist eine Sanierung notwendig	<ul style="list-style-type: none">• Folgearbeit aufgrund der abgeschlossenen Strategie wird verschoben.
5040.01 Alter Forstwerkhof	Planung der Abbrucharbeiten sowie Sanierung des Areals	50'000	<ul style="list-style-type: none">• Planung der Rückbauarbeiten• Altlastenuntersuchung• Vertragliche und rechtliche Klärungen betreffend dem Grundeigentum (Baurecht IBC)	<ul style="list-style-type: none">• Projekt entfällt.• Möglicher Interessent wird Chur verlassen.
5040.01 Stadtbibliothek Planung Mieterausbau,	Neue Stadtbibliothek, Planung Mieterausbau, Konzeption Bibliothekenstandort	300'000	<ul style="list-style-type: none">• Planung der Bibliothekseinrichtung, Mieterausbau und Beleuchtung• Begleitung des eigentümerseitigen Umbaus	<ul style="list-style-type: none">• Abhängig vom Beschluss Gemeinderat und Volk. Bei Annahme zwingend.
Summe		450'000		



3.7 Planungshonorare Investitionsrechnung 2016 Finanzvermögen

Beschrieb Budget	Detail	Betrag (Fr.)	Kommentar	Folgen bei Streichung
Planung/Quartierplan Strassengeviert, Barblanstrasse Rheinstrasse	Eigentümergebiet für Planung sowie Beitrag an Quartierplanverfahren	100'000	<ul style="list-style-type: none">• Die Stadt Chur besitzt Parzellen im Gebiet, welche mit Baurechten belegt sind, welche im Jahr 2018 heimfallen. Die Heimfallsumme beträgt rund Fr. 4.5 Mio. ca. 25 % vom Verkehrswert.• Es handelt sich um ältere MFH.• Durch die Entwicklung im Bereich des Strassengevierts können die Baurechteinnahmen der Stadt Chur gesteigert bzw. gesichert werden.	<ul style="list-style-type: none">• Heimfallsauslösung, jedoch Sistierung der Planung für Bauten und Erneuerungen auf diesen Parzellen.• Ertragspotenzial wird nicht ausgeschöpft.• Arbeiten werden später an die Hand genommen werden müssen.
Planung Alter Forstwerkhof	Eigentümergebiet für die eigentümergebietliche Aufbereitung sowie Beiträge an Studien	70'000	<ul style="list-style-type: none">• Ausarbeitung von Baurechtsverträgen• Sicherstellung von städtischen Nutzungsansprüchen• Ansiedlung von Firmen mit interessanten Arbeitsstellen	<ul style="list-style-type: none">• Folgearbeit sollte an die Hand genommen werden, wenn die Gebäude abgebrochen werden. Das Land liegt brach.
Planung Welschdörfli, Sägenstrasse/Stadtpital	Eigentümergebiet für Planung sowie Beitrag an Quartierplanverfahren	50'000	<ul style="list-style-type: none">• Quartierplanverfahren mit Dritten• Ein restriktiver Umgang mit den Mitteln wird die gesamte Entwicklung Welschdörfli verlangsamen• Im Gebiet "Welschdörfli" sind Landreserven mit Entwicklungspotenzial zur Ansiedlung von Dienstleistungen und Wohnungen• Durch die Entwicklungen im Welschdörfli können die Baurechteinnahmen der Stadt Chur gesteigert bzw. gesichert werden	<ul style="list-style-type: none">• Areal Willi und Stadtpital werden nicht weiter entwickelt. Areal Pensionskasse Kanton wird alleine entwickelt.• Quartierplan Pflicht ist nicht eingehalten.
Summe		220'000		



4. Praxisänderung bei den Baurechten

Die Abgabe von Land im Baurecht ist bei der öffentlichen Hand weit verbreitet und hat in Chur eine lange Tradition.

Das Baurecht hat sich als anpassungsfähiges und der öffentlichen Hand für manche Zwecke dienliches Rechtsinstitut erwiesen. Durch preisgünstige Abgabe von Land kann die Stadt die Erfüllung öffentlicher Aufgaben (gemeinnütziger Wohnungsbau, Errichtung von Sportanlagen, Ansiedlung und Erhalt von Firmen etc.) durch Dritte begünstigen. Zudem lassen sich beträchtliche regelmässige Erträge erwirtschaften (2014: 5.8 Mio. Franken). Da das Grundeigentum immer beim Gemeinwesen verbleibt, kann es bei Bedarf abgetauscht oder nach erfolgtem Heimfall einer anderen Nutzung zugeführt werden. Durch die periodischen Anpassungen des Baurechtszinses an den Marktwert bleibt die Kaufkraft erhalten, und die Stadt kann von einer Wertsteigerung ihres Lands profitieren. Demgegenüber bringt ein Landverkauf im Moment in der Regel erhebliche Einnahmen, ist aber etwas Endgültiges.

4.1 Bisherige Praxis zur Baurechtszinsberechnung

Der Baurechtszins wird nach langjähriger städtischer Praxis wie folgt berechnet:

Fläche x Verkehrswert x Reduktionsfaktor (von in der Regel 70 %) x mittlerer Zinssatz

Die Konditionen werden alle fünf Jahre angepasst. Da bei Industrie- und Gewerbebauten in den letzten Jahren eine zunehmende Vermarktung der Nutzflächen durch die Bauberechtigten erfolgte, erschien die Berechnung des Baurechtszinses anhand von moderat geschätzten Verkehrswerten, kombiniert mit einem Reduktionsfaktor, nicht mehr als angebracht. Zudem bedeutete die Bindung des Baurechtszinses an die heutigen historisch tiefen Zinsen des Kapitalmarkts bei einem Zinsanstieg für die Bauberechtigten ein gewisses Risiko. Die Form der Anpassung von Baurechtszinsen mit Hilfe von externen Leitgrössen wurde als unzweckmässig erachtet.

4.2 Neu: "Basler Modell" für Baurechtszinsberechnung

Eingehende Abklärungen der Vor- und Nachteile haben zum Ergebnis geführt, dass das partnerschaftliche Baurechtsmodell (= "Basler Modell") im Vergleich zu den anderen Varianten eine langfristig sichere und für beide Parteien faire Gestaltung des Baurechtsverhältnisses garantiert. Bei der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses werden der Nettoertrag des Bauberechtigten und damit die konkrete Nutzung berücksichtigt,



was zu einer gerechten Aufteilung der Rendite zwischen Baurechtsgeber und Bauberechtigtem führt und zudem den Vorteil hat, dass die Zinsentwicklung unberücksichtigt bleibt. Dieses Modell wird von der Stadt mit Erfolg bei Baurechtsvergaben im Wohnungsbau angewandt. Wie Modellberechnungen anhand von Baurechten der letzten rund 20 Jahre zeigten, führt das "Basler Modell" aktuell zu deutlich höheren Baurechtszinsen pro m². Erst wenn die der bisherigen Berechnungsmethode zugrundeliegenden Zinssätze von aktuell 3 % auf 5 % ansteigen, erfolgt eine Angleichung der Baurechtszinsen.

Die Ermittlung der für die Berechnung des Baurechtzinses erforderlichen Parameter erfolgt durch das kantonale Amt für Schätzungswesen:

- Nettoertrag;
- Substanzwertes der Baute;
- Absoluter Verkehrswert des Bodens.

Mit einem vorgesehenen Faktor können zudem individuell Vergünstigungen im Sinne des Gesetzes zur Förderung der Wirtschaft vom 11. März 2012 gewährt werden.

4.3 Bisherige Praxis zur Heimfallentschädigung

Einer langjährigen Praxis entsprechend gewährt die Stadt keine Heimfallentschädigung. Diese Praxis stiess mehr und mehr auf Probleme. Zum einen führten insbesondere architektonisch höherwertige Bauten zu Diskussionen, zum anderen kennen andere Körperschaften eine Heimfallregelung, woraus sich eine gewisse Konkurrenzsituation ergab. Die Diskussion wurde zusätzlich befeuert durch ein Präjudiz aus dem Jahre 2012, wo eine Heimfallentschädigung gewährt wurde (vgl. Botschaft 103125 vom 29. Oktober 2012, vom Gemeinderat beschlossen am 22. November 2012).

4.4 Neu: "Basler Modell" auch für die Heimfallentschädigung

Die Praxis der entschädigungslosen Heimfallregelung wurde in der Folge zunehmend kritisiert. Zum einen, weil nicht alle Baurechtsnehmenden gleich behandelt werden, zum anderen, weil dadurch der Gebäudeunterhalt tendenziell vernachlässigt wird. Sind Gebäude und Anlagen im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechts nicht vollständig wertlos, ist die Stadt als Baurechtsgeberin unter Vorbehalt von Referendumsrechten und Finanzkompetenzen gemäss der Stadtverfassung bereit, für die übernommenen Gebäude und Anlagen dem Bauberechtigten eine Entschädigung zu entrichten. Bemessungsgrundlagen für die Ermittlung des dannzumaligen Marktwerts sind der Substanzwert der Baute und der absolute Verkehrswert des Bodens. Auch hier erfolgt die Ermittlung des Markt-



werts der Liegenschaft, des Substanzwerts der Baute und des absoluten Verkehrswerts des Bodens durch das kantonale Amt für Schätzungswesen. Individuell zu vereinbaren ist jeweils der Reduktionsfaktor (maximal 0.7). Bei industriellen und gewerblichen Bauten, die von ihrer Nutzungskonzeption später nicht mehr verwendbar sind, ist eine minimale bzw. eine symbolische Entschädigung gerechtfertigt. Das "Basler Modell" ermöglicht die Bemessung des Heimfallwerts der Baurechtsbaute und somit auch die relativen Kapitaleinsätze.

5. Potenziale nutzen, die Stadt voranbringen

Gemäss Art. 48 der Stadtverfassung sind die öffentlichen Mittel sparsam, wirtschaftlich und wirksam einzusetzen. Eine aktive Liegenschaftenpolitik verschafft der Stadt regelmässige, erhebliche Einnahmen, sie ist Instrument für den Erhalt und die Ansiedlung von Unternehmungen und sie schafft die Voraussetzungen, damit die Stadt ihre Infrastrukturen vorausschauend planen und effizient betreiben kann. Die Kenntnis der einzelnen Potenziale und deren Abhängigkeiten macht politisches Gestalten erst möglich.

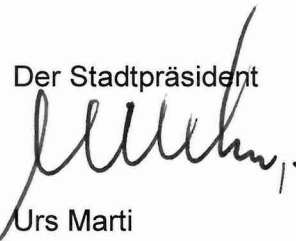
Das vorliegende "Weissbuch" ist eine Bestandesaufnahme; es soll die Richtung im Bereich Boden- und Liegenschaftenpolitik aufzeigen. Es liegt in der Natur der Sache, dass die einzelnen Areale und Objekte laufend neu beurteilt und priorisiert werden müssen. In diesem Sinne wird der Stadtrat das "Weissbuch" stets den veränderten Rahmenbedingungen anpassen und den Gemeinderat periodisch über seine Strategie ins Bild setzen. Die für die Entwicklung erforderlichen Gelder werden im Rahmen des Budgets unterbreitet.



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

Chur, 24. November 2015

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
	
Urs Marti	Markus Frauenfelder

Anhang

- Übersicht Projektblätter
- Projektblätter

Aktenauflage

- Botschaft Boden- und Liegenschaftenpolitik von 2003
- Musterbaurechtsvertrag
- Stadtratsbeschluss vom 30. Juni 2015 inkl. Berechnungsbeispiele



Stadt Chur

B	Übersicht
----------	------------------

Gliederung Weissbuch

Name

Art

1 Baurechte Chur West

1.01	Chur West Gesamtplanung	Planung
1.03	Chur West Quartierplan B	Baurecht Gewerbe Wohnen
1.05	Chur West Quartierplan D	Baurecht Gewerbe Wohnen
1.06	Chur West Quartierplan E	Baurecht Gewerbe Wohnen
1.09	Chur West Quartierplan H	Baurecht Gewerbe Wohnen

2 Baurechte Gewerbe / Industrie

2.01	Entwicklungen Rossbodenstrasse	Baurechte Gewerbe - Industrie
2.02	Entwicklungen im Trist	Baurechte Gewerbe - Industrie
2.03	Entwicklung Industriestrasse	Baurechte Gewerbe - Industrie
2.04	Parzelle Kantonsspital	Baurecht Verwaltung
2.05	Alter Forstwerkhof	Baurecht Verwaltung

3 Baurechte Wohnen

3.01	Böschengut 3	Baurechte für Wohneinheiten
3.02	Böschengut 4	Baurechte für Wohneinheiten
3.03	Strassengeviert Barblanstrasse, Myrthenweg, Rheinstrasse, Giacomettistrasse	Baurechte für MFH
3.04	Wohnbaugenossenschaft Scawoba	Baurechte für MFH
3.05	Kantengut, Rückenbrecher	Wohnen

4 Schulraumplanung

4.01	Schulraumplanung Strategie	Planung
4.02	Ringstrasse Florentini, Daleu	Nutzungsklärung
4.03	Standortentwicklung (Ringstrasse)	Neubau
4.04	Schulhaus Stadtbaumgarten	Nutzungsklärung
4.05	Areal Alpiq	Nutzungsklärung

5 Sportstätten

5.01	Sportstätten	Planung
5.02	Eishalle Chur	-
5.03	Fussballplätze Chur	-
5.04	Badeanstalt Obere Au	-
5.05	Badi Sand	-
5.06	Skater-Anlage	-

6 Parkplatzanlagen

6.01	Parkhaus Chur AG	-
6.02	Parkhaus Arcas	-
6.03	Parkplatzanlage Obere Au	-

7 Eventhalle

7.02	Multifunktionshalle	-
------	---------------------	---

8 Planungen und Projekte

8.02	Austrasse altes Gaswerk	Grundstückstausch
8.03	Schenkung Hoffmeister	Entwicklung
8.04	Werkbetrieb / Forstwerkhof Standortfrage	Entwicklung
8.05	Stadthallenareal	Entwicklung
8.06	Welschdörfli, Sägenstrasse	Entwicklung
8.07	altes Stadtpital	Entwicklung
8.08	Kasernenareal	Entwicklung
8.09	Feuerwehrdepot Ringstrasse / Kalchbühl	Entwicklung
8.10	Klostergasse 11 / Kornplatz 6	Entwicklung

9 Wohnbaugenossenschaft Stadt Chur (WSC)

9.01	WSC Strategie überprüfen	Strategie
------	--------------------------	-----------

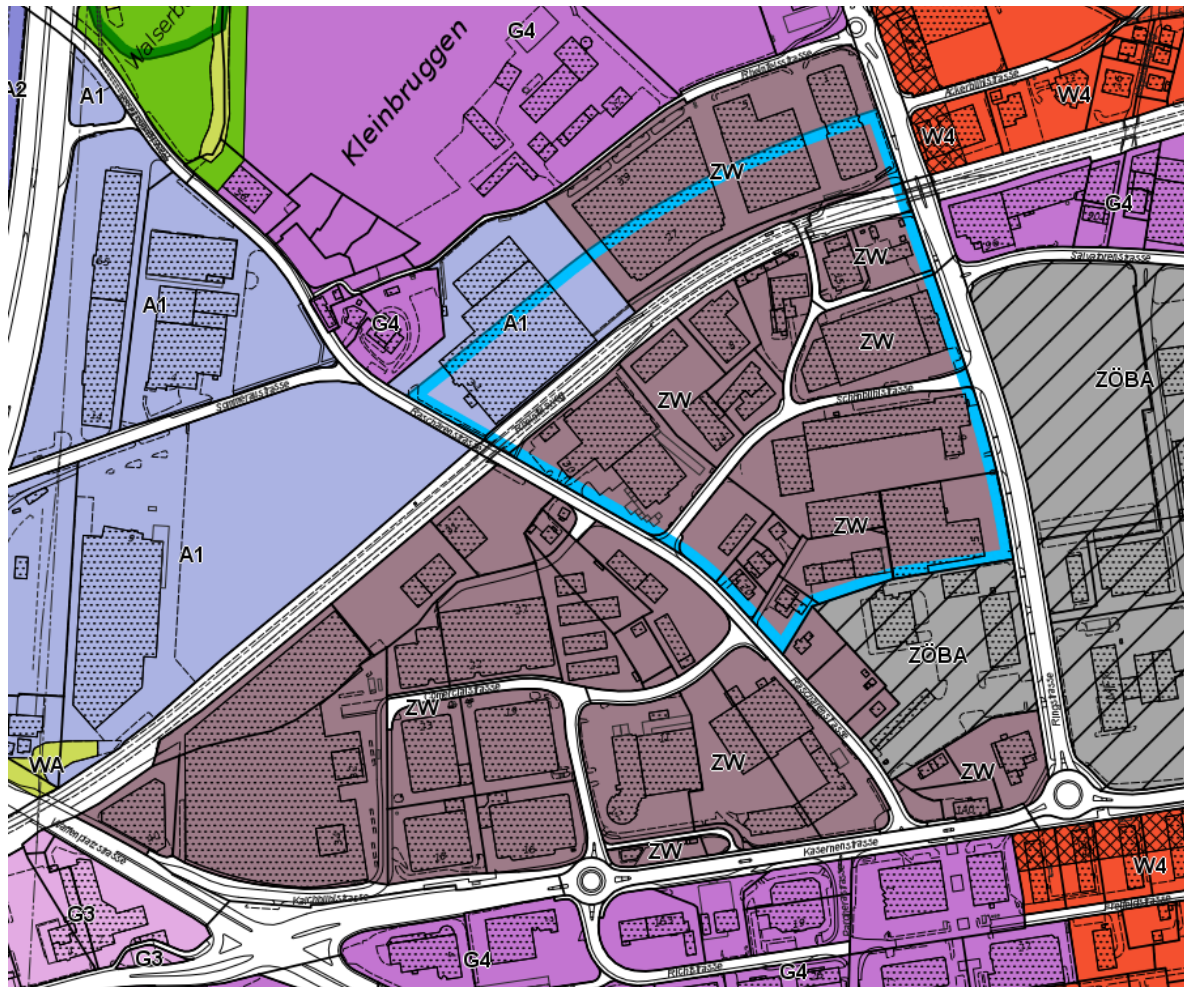


Stadt Chur

1	Baurechte Chur West
----------	----------------------------



Chur West Gesamtplanung



Fläche: 150'456 m²

Zone: Zentrumszone Chur West

Zentrumszone City und Chur West (Art. 42 BauG)

Die Zentrumszonen City (ZC) und Chur West (ZW) sind für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Ausnutzungsziffer

Zentrumszone Chur West 2.0



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Chur West	
1. Ausgangslage	Mehrere Bauprojekte für Hochhäuser führten dazu, dass die Stadt über das Gebiet eine Planungszone erliess. Es wurde ein Prozessteam ins Leben gerufen. In einem öffentlichen Mitwirkungsverfahren wurden für das Gebiet mögliche Nutzungsideen und Rahmenbedingungen entwickelt. Die Stadt ist Eigentümerin und Baurechtsgeberin von mehreren Grundstücken in der Zentrumszone Chur West. Es wurde ein Arealplan erarbeitet.
2. Vision	Zusammenschluss der Bewohner/Investoren und Realisation von interessanten, fortschrittlichen und nachhaltigen Projekten. Das Areal Chur West wird zu einem 2. Stadtzentrum Churs. Es soll geprägt sein von modernen Bauten, mehreren Hochhäusern, einer unterirdischen Erschliessung. In Chur West wohnt und arbeitet man qualitativ sehr gut. Mittels eines Arealplans werden Vorgaben formuliert.
3. Varianten zur Vision	-
4. Mittel / Finanzen	Zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar. Allenfalls müssen Rückstellungen für Heimfallentschädigungen gemacht werden. Pro Teilgebiet sind Planungskosten für QP-Verfahren vorgesehen. Die Stadt wird zentrale Plätze und Strassen planen und bauen müssen. Ertragspotential Baurechte 2.2 Mio. / Jahr
5. Teilschritte	Gespräche mit Grundeigentümern, Baurechtsnehmern, Investoren. Quartierplanverfahren starten, Planungsmandate bestimmen, Kostenbeteiligungen festlegen.
6. Zuständigkeit	Departement 3 (Lead), Abteilung Stadtentwicklung Departement 1, Abteilung Immobilien und Bewirtschaftung
7. Prioritäten	Fokussierung auf die Quartierplan-Perimeter, bei welchen die Handlungsfreiheit hoch sowie der städtische Grundeigentumsanteil der Stadt Chur relevant ist. Quartierplanperimeter B, D, E, H

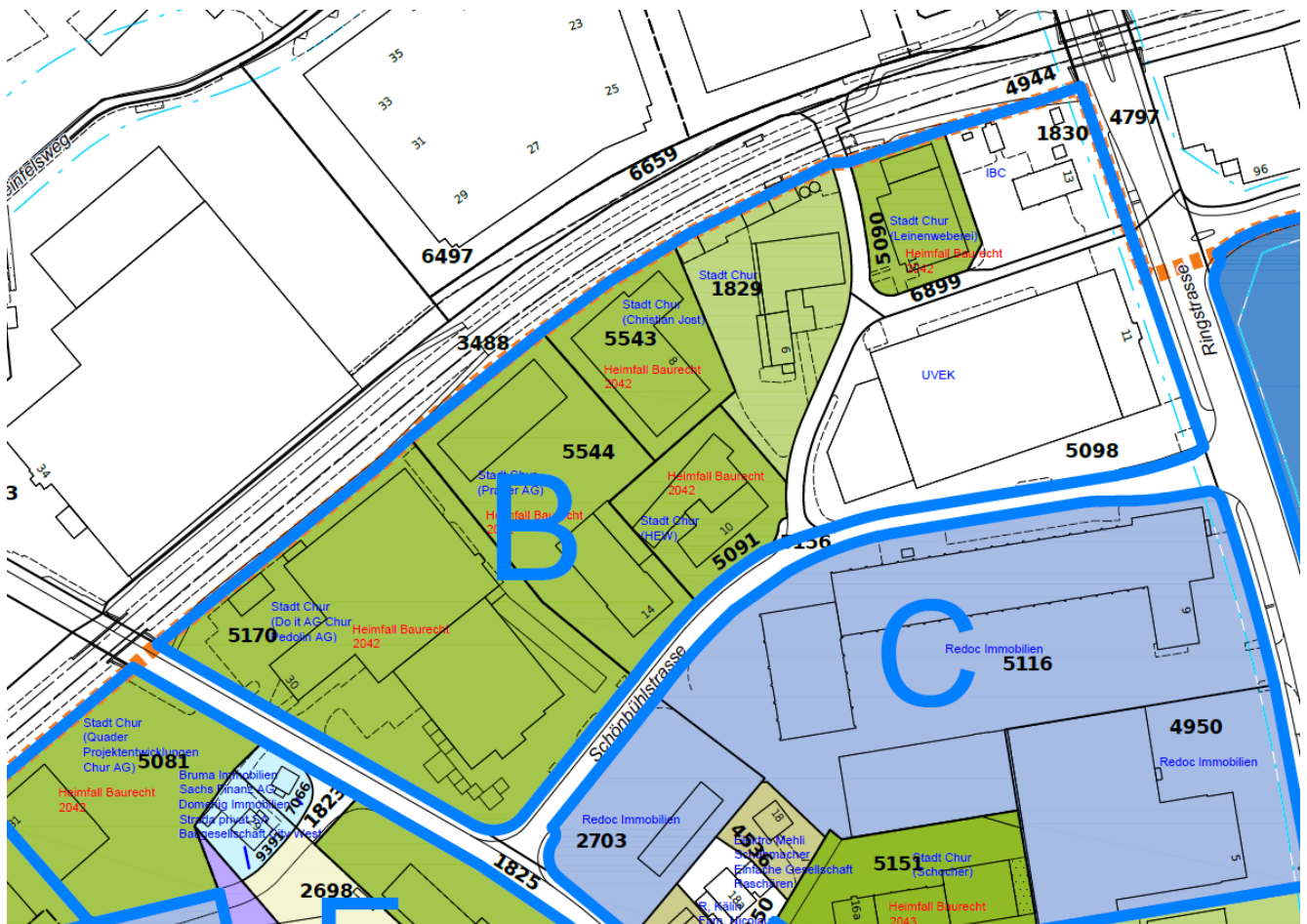


8. Terminierung	2016
9. Ressourcen	Fachpersonen mit Kenntnissen der Verträge und Rechtslage, gutes Verhandlungsgeschick und Einfühlungsvermögen. Zusammenarbeit mit Hochbaudiensten, Abteilung Stadtentwicklung.
10. Bemerkungen	Zurzeit ist das Arealplanverfahren zur Prüfung beim Kanton Graubünden. Der Arealplan liefert die Vorgaben für die jeweiligen Quartierplanperimeter.



Stadt Chur

Chur West, Quartierplan B



Fläche: 25'770 m²

Zone: Zentrumszone Chur West

Zentrumszone City und Chur West (Art. 42 BauG)

Die Zentrumszonen City (ZC) und Chur West (ZW) sind für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Ausnutzungsziffer

Zentrumszone Chur West 2.0



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Chur West Quartierplan B	
1. Ausgangslage	<p>Der Perimeter des Teilgebietes B umfasst den aktuellen Bahnhof Chur West. Entsprechend ist diesem Umstand mit der Überbauung, Nutzung, Aussenraumgestaltung und Langsamverbindung Rechnung zu tragen. Insbesondere ist aufzuzeigen, wie ein allfälliger Bahnhofplatz ausgestaltet werden soll. Ebenfalls ist aufzuzeigen, wie allfällige publikumsorientierte Nutzungen darauf ausgerichtet sind. Durch das Teilgebiet B führt die Schönbühlstrasse. Im Quartierplan ist aufzuzeigen, wie baulich-gestalterisch auf den funktionalen und die dadurch entstehende Lärmbelastung reagiert wird. Der Zugangssituation in das Gebiet Chur West über die Schönbühl- sowie der Raschärenstrasse ist besondere Beachtung zu schenken. Betreffend einer möglichen Gleisanlagenerweiterung ist im Quartierplanverfahren mit den zuständigen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Die Stadt ist Eigentümerin und Baurechtsgeberin mehrerer Grundstücke in der Zentrumszone Chur West, Quartierplan B. 70% der Bodenfläche ist im Besitz der Stadt. Der heutige Jahresertrag beträgt rund CHF 140'000.--. Sämtliche Baurechte im Perimeter haben eine Laufzeit bis ins Jahr 2042.</p>
2. Vision	<p>Hauptzielsetzung: Abgabe von Baurechten</p> <p>Nach Ablauf der Baurechte oder vorzeitigem Vertragsende Zusammenschluss der Flächen und Realisation von interessanten, fortschrittlichen und nachhaltigen Projekten. Für die Stadt steht nach der Planung eine Nutzfläche von 36'000m² zur Verfügung, welche ein Ertragspotenzial im Form von Baurechtszinsen von rund CHF 0,9 Mio. darstellt.</p> <p>Um eine bessere Ausnützung und Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen, könnte den Baurechtsnehmern angeboten werden, den frühzeitigen Heimfall auszulösen und Grundstücke zu einem Baurechtsgrundstück zu vereinigen. Der vorzeitige Heimfall kann nur mit Einverständnis der betroffenen Baurechtsnehmer herbeigeführt werden. Dies oder eine Verlängerung der bestehenden Baurechte oder einen Neuabschluss sind zu verhandelnde Punkte.</p> <p>Das Grundstück mit dem Bauernhof selber bietet sich für einen Zusammenschluss mit den Baurechtsparzellen an. Das bestehende Pachtverhältnis ist zu respektieren, da eine Familie ihre Existenzgrundlage daraus zieht. Andererseits ist ein Bauernbetrieb in einer Gewerbezone nicht ideal. Die Stadt wird sich in dieser Frage sorgfältig mit den Anliegen der Bauernfamilie und den Anliegen von Investoren auseinander setzen.</p>



3. Varianten zur Vision	Fortführung der bestehenden Baurechte mit der Option einer Verlängerung, v.a. infolge Scheiterns der Hauptvariante. Beobachten, was mit den beiden Nachbarsgrundstücken Nr. 1830 der IBC Chur und Nr. 5098 UVEK geschieht.
4. Mittel / Finanzen	Um die Eigentümerversammlung für das Quartierplanverfahren, die Ausgestaltungen der Baugrundstücke sowie die Verhandlungen mit den potenziellen Baurechtsnehmern sicherzustellen, sind total rund CHF 400'000.-- notwendig. Allenfalls müssen zusätzlich Rückstellungen für die Heimfallentschädigungen gemacht werden. Im Budget 2016 fällt nur ein Teil der erwähnten Kosten an.
5. Teilschritte	<ul style="list-style-type: none">- Gespräche mit Grundeigentümern, Baurechtsnehmern, Investoren- Initiierung des Quartierplanverfahrens
6. Zuständigkeit	Departement 1: Immobilien und Bewirtschaftung sowie Wirtschaftsförderung Departement 3: Abteilung Stadtentwicklung
7. Prioritäten	Gespräche mit Baurechtsnehmern über ihre Zukunft
8. Terminierung	2016
9. Ressourcen	Fachpersonen mit Kenntnissen der Verträge und Rechtslage, gutes Verhandlungsgeschick und Einfühlungsvermögen. Zusammenarbeit mit Hochbaudiensten, Abteilung Stadtentwicklung.
10. Bemerkungen	-

Parz. 5170 BR 9038, Do it AG Chur und Pedolin AGFläche 7'353 m²

Dauer 31.12.2042

BR-Zins 40% d. Fläche indexiert, 60 % d. Fläche 100% d. Verkehrswertes siehe oben.

Heimfall 40% des dannzumaligen amtlichen Verkehrswertes

und



Parz. 5544 BR 5945, Prader AG
Fläche 3'683 m²
Dauer 31.12.2042
BR-Zins 2/3 des Verkehrswertes x Fläche x Hypo-Zinssatz
Heimfall Entschädigungslos, auf Verlangen ursprünglichen Zustand wieder herstellen, dafür Verzicht auf Baurechts-Zins der letzten 3 Jahre.

und

Parz. 5543 BR 9039, Jost Christian „Peter“
Fläche 1'764 m²
Dauer 31.12.2042
BR-Zins Bodenwert bei Vertragsabschluss indexiert x Fläche x Hypo-Zinssatz
Heimfall 80% des dannzumaligen amtlichen Verkehrswertes

und

Parz. 5091 BR 8982, Hew AG
Fläche 1'555 m²
Dauer 31.12.2042
BR-Zins 50% des Verkehrswertes x Fläche x Hypo-Zinssatz
Heimfall dannzumaliger Verkehrswert der Gebäude, aber in keinem Falle mehr als die ausgewiesenen Erstellungskosten. Nach Fertigstellung des Baus, Abrechnung über sämtliche Baukosten an Stadtpräsidium einreichen. Baukosten sind im Grundbuch anzumerken, ebenso später vorgenommene Erweiterungsbauten, sofern diese genehmigt wurden.

und

Parz. 5090 BR 8981, Leinenweberei AG
Fläche 1'191 m²
Dauer 31.12.2042
BR- Zins 50% des Verkehrswertes x Fläche x Hypo-Zinssatz. Anpassung nur alle 20 Jahre.
Heimfall Dannzumaliger Verkehrswert der Gebäude, aber in keinem Falle mehr als die ausgewiesenen Erstellungskosten. Nach Fertigstellung des Baus, Abrechnung über sämtliche Baukosten an Stadtpräsidium einreichen. Baukosten sind im Grundbuch anzumerken, ebenso später vorgenommene Erweiterungsbauten, sofern diese genehmigt wurden.

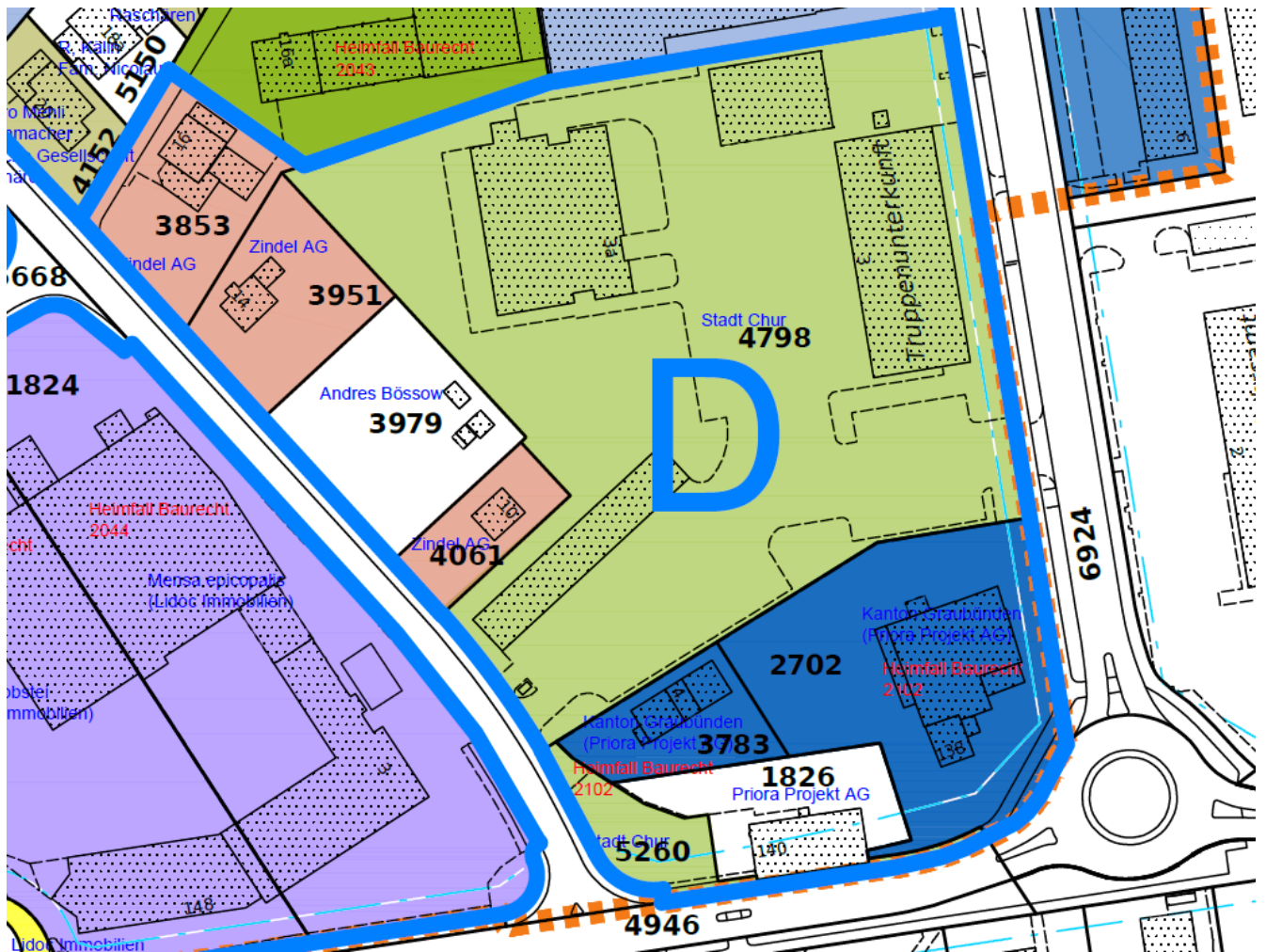
und

Parz. 1829 Stadt Chur, Miet-(Pacht)vertrag Bauernhof Familie Eggenberger
Fläche 2'549 m²
Dauer Vertrag jährlich kündbar. Da er rechtlich aber wahrscheinlich als Pachtverhältnis zu qualifizieren ist, könnte die Kündigungsfrist länger sein.



Stadt Chur

Chur West, Quartierplan D



Fläche: 25'331 m²

Zone: Zentrumszone Chur West

Zentrumszone City und Chur West (Art. 42 BauG)

Die Zentrumszonen City (ZC) und Chur West (ZW) sind für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Ausnutzungsziffer

Zentrumszone Chur West 2.0



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Chur West Quartierplan D	
1. Ausgangslage	<p>Die Stadt ist Eigentümerin von mehreren Grundstücken in der Zentrumszone Chur West, Quartierplan D. 50% der Bodenfläche im Perimeter ist im Besitz der Stadt. 11'984 m² davon befinden sich in der ZöBa und sind mit einem Vertrag zugunsten des VBS zwecks Truppenunterkunft bis ins Jahr 2039 belegt. In der aktuell laufenden Teilrevision der Grundordnung wird die Fläche der Zentrumszone Chur West zugeordnet.</p> <p>Die weiteren Grundeigentümer im Quartierplanperimeter sind bereit, das Gebiet zu entwickeln. Involvierte Grundeigentümer: Zindel AG, Piora Projekt AG, Kanton Graubünden als Baurechtsgeberin, Andres Bössow.</p> <p>Teilgebiet D liegt an der Zentralen Achse und an einer lärmbelasteten Strasse (Ring- und Kasernenstrasse). Das Gebiet ist das Eingangstor zu Chur West von der Kasernenstrasse her. Die Zugangssituation in das Gebiet Chur West ist räumlich besonders adäquat auszugestalten (zum Beispiel mit einem Platz). Quartierplan D soll aufzeigen, wie die Zentrale Achse auf seinem Abschnitt zu einem urbanen Begegnungsraum wird, wie auf die Lärmsituation eingegangen werden soll sowie wie der Übergang von alter zu neuer Nutzung aussieht. Der Situation an Kasernen-/Ringstrasse ist baulich-gestalterisch speziell Beachtung zu schenken, insbesondere im Hinblick auf die erhöhte Lärmsituation sowie der bereits bebauten gegenüberliegende Seite. Betreffend einer möglichen Busspurverbreiterung ist mit den zuständigen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen.</p>
2. Vision	<p>Im Quartierplanverfahren Zusammenschluss der Flächen und Realisation von interessanten, fortschrittlichen und nachhaltigen Projekten. Mit dem VBS Verhandlungen aufnehmen. Für die Stadt Chur steht nach der Planung eine Nutzfläche von 25'000m² zur Verfügung, welches ein Ertragspotenzial im Form von Baurechtszinsen von rund CHF 0,6 Mio. darstellt.</p> <p>Das Areal bietet die Chance, einen markanten Eckpunkt als Landmarke zu bieten. Die Architektur muss herausragend sein.</p>
3. Varianten zur Vision	<p>Prüfen, ob Teilflächen der Truppenunterkunft freigestellt werden kann, um eine sinnvolle, etappierte Planung und Realisierung ermöglichen. Eine allfällige Landbereinigung mit dem Kanton ist im Rahmen des Quartierplanverfahrens zu prüfen.</p>



4. Mittel / Finanzen	Um die Eigentümerversammlung für das Quartierplanverfahren, die Ausgestaltungen der Baugrundstücke, die Verhandlungen mit den potenziellen Baurechtsnehmer und damit auch den künftigen Ertrag sicherzustellen sind rund CHF 280'000.-- notwendig. Im Budget 2016 fällt davon eine Teilsumme an.
5. Teilschritte	Einleitung Quartierplanverfahren mit Grundeigentümern und Investoren
6. Zuständigkeit	Departement 1: Immobilien und Bewirtschaftung sowie Wirtschaftsförderung Departement 3: Abteilung Stadtentwicklung
7. Prioritäten	Gespräche mit Grundeigentümer, Investoren, möglichen Baurechtsnehmern über ihre Absichten
8. Terminierung	2016
9. Ressourcen	Fachpersonen mit Kenntnissen der Verträge und Rechtslage, gutes Verhandlungsgeschick und Einfühlungsvermögen. Zusammenarbeit mit Hochbaudiensten, Abteilung Stadtentwicklung.
10. Bemerkungen	-

Parz. 4798 Stadt Chur, TruppenunterkunftFläche 11'983 m²

Dauer Mindestens 50 Jahre ab 04.12.1989 für 2 x 12 Wochen RS pro Jahr.

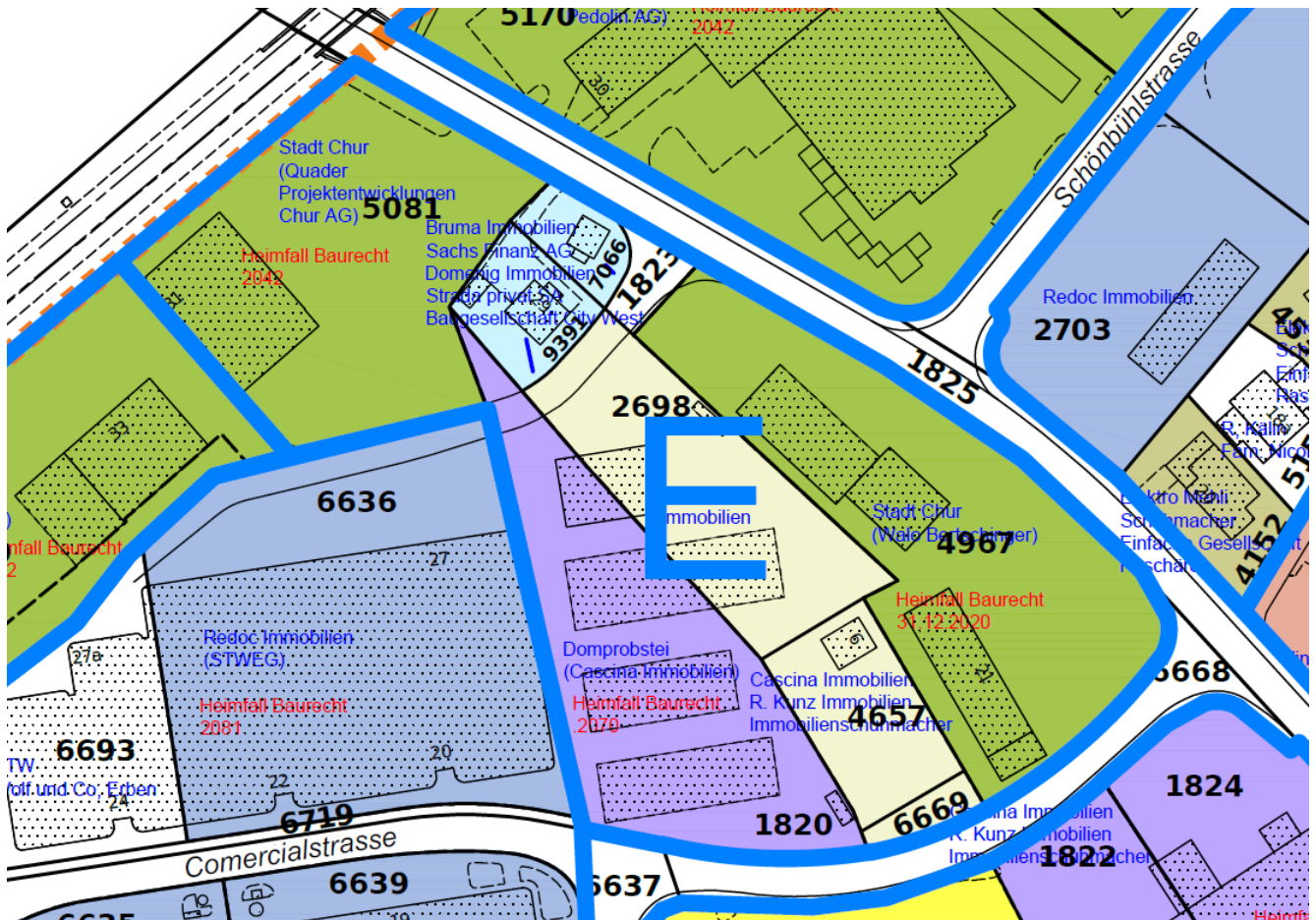
Strategie Mit dem VBS Verhandlungen aufnehmen, um zu klären, ob der Vertrag auch vor 2039 gekündigt werden kann. Möglichkeiten ausloten, ob diese Nutzungen auf den Rossboden verlegt werden können.

Parz. 5260 Stadt Chur, ParkplatzFläche 592 m²



Stadt Chur

Chur West, Quartierplan E



Fläche: 13'388 m²

Zone: Zentrumszone Chur West

Zentrumszone City und Chur West (Art. 42 BauG)

Die Zentrumszonen City (ZC) und Chur West (ZW) sind für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Ausnutzungsziffer

Zentrumszone Chur West 2.0



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Chur West Quartierplan E	
1. Ausgangslage	<p>Die Stadt ist Eigentümerin und Baurechtsgeberin von zwei Grundstücken in der Zentrumszone Chur West, Quartierplan E. 53% der Bodenfläche ist im Besitz der Stadt. Der heutige Jahresertrag beträgt rund CHF 60'000.--. Die städtischen Baurechte im Perimeter haben eine Laufzeit bis ins Jahr 2020 bzw. 2042.</p> <p>Die weiteren Grundeigentümer im Quartierplanperimeter sind bereit, das Gebiet zu entwickeln.</p> <p>Involvierte Grundeigentümer: Cascina Immobilien, Quaderprojektentwicklungen, Domenig Immobilien, R. Kunz Immobilien, Immobilien Schumacher, Walo Bertschinger, Domprobstei als Baurechtsgeberin.</p> <p>Teilgebiet E liegt zwischen Zentraler Achse und Gleis. Die Parzellenstruktur legt eine Reorganisation derselben nahe. Quartierplan E soll aufzeigen, wie die Zentrale Achse auf seinem Abschnitt zu einem urbanen Begegnungsraum wird. Der Zugangssituation in das Gebiet Chur West über die Raschärenstrasse ist besondere Beachtung zu schenken. Entlang der Gleise ist eine Langsamverkehrsverbindung zu realisieren. Betreffend einer möglichen Gleisanlagenerweiterung ist im Quartierplanverfahren mit den zuständigen Stellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen.</p>
2. Vision	<p>Im Quartierplanverfahren Zusammenschluss der Flächen klären und Realisation von interessanten, fortschrittlichen und nachhaltigen Projekten vorantreiben.</p> <p>Abgabe der Parzellen im Baurecht.</p> <p>Für die Stadt steht nach der Planung eine Nutzfläche von 14'000m² zur Verfügung, welche ein Ertragspotenzial in Form von Baurechtszinsen von rund CHF 0,35 Mio. aufweist.</p>
3. Varianten zur Vision	
4. Mittel / Finanzen	<p>Um die Eigentümervertretung für das Quartierplanverfahren, die Ausgestaltungen der Baugrundstücke, die Verhandlungen mit den potenziellen Baurechtsnehmern und damit auch den künftigen Ertrag sicherzustellen, sind rund CHF 160'000.-- notwendig. Davon entfällt ein Anteil auf das Budget 2016.</p>
5. Teilschritte	Einleitung Quartierplanverfahren mit Grundeigentümern, Investoren



6. Zuständigkeit	Departement 1: Immobilien und Bewirtschaftung sowie Wirtschaftsförderung Departement 3: Abteilung Stadtentwicklung
7. Prioritäten	Gespräche mit Grundeigentümern, Investoren, möglichen Baurechtsnehmern über ihre Absichten
8. Terminierung	2016
9. Ressourcen	Intern im Sinne der Führung Extern QP Verfahren
10. Bemerkungen	-

BR 5081

Fläche

Dauer

BR-Zins

Heimfall

BR 8980, H. Denoth AG neu Quader Projektentwicklungen Chur AG3'279 m²

31.12.2042

50% des Verkehrswertes x Fläche x Hypo-Zinssatz

Dannzumaliger Verkehrswert der Gebäude, aber in keinem Falle mehr als die ausgewiesenen Erstellungskosten unter billiger Berücksichtigung der inzwischen allenfalls eingetretenen Geldentwertung. Nach Fertigstellung des Baus, Abrechnung über sämtliche Baukosten an Stadtpräsidium einreichen. Baukosten sind im Grundbuch anzumerken, ebenso später vorgenommene Erweiterungsbauten, sofern diese genehmigt wurden.

Strategie

In Anbetracht der Grundstücksform und der Lage der beiden Baurechte 7002 und 8980 macht es Sinn, die beiden Baurechte in Absprache zu entwickeln (im QP-Verfahren).

Parz. 4967

Fläche

Dauer

BR-Zins

Heimfall

BR 8952, Walo Bertschinger AG3'798 m²

31.12.2020

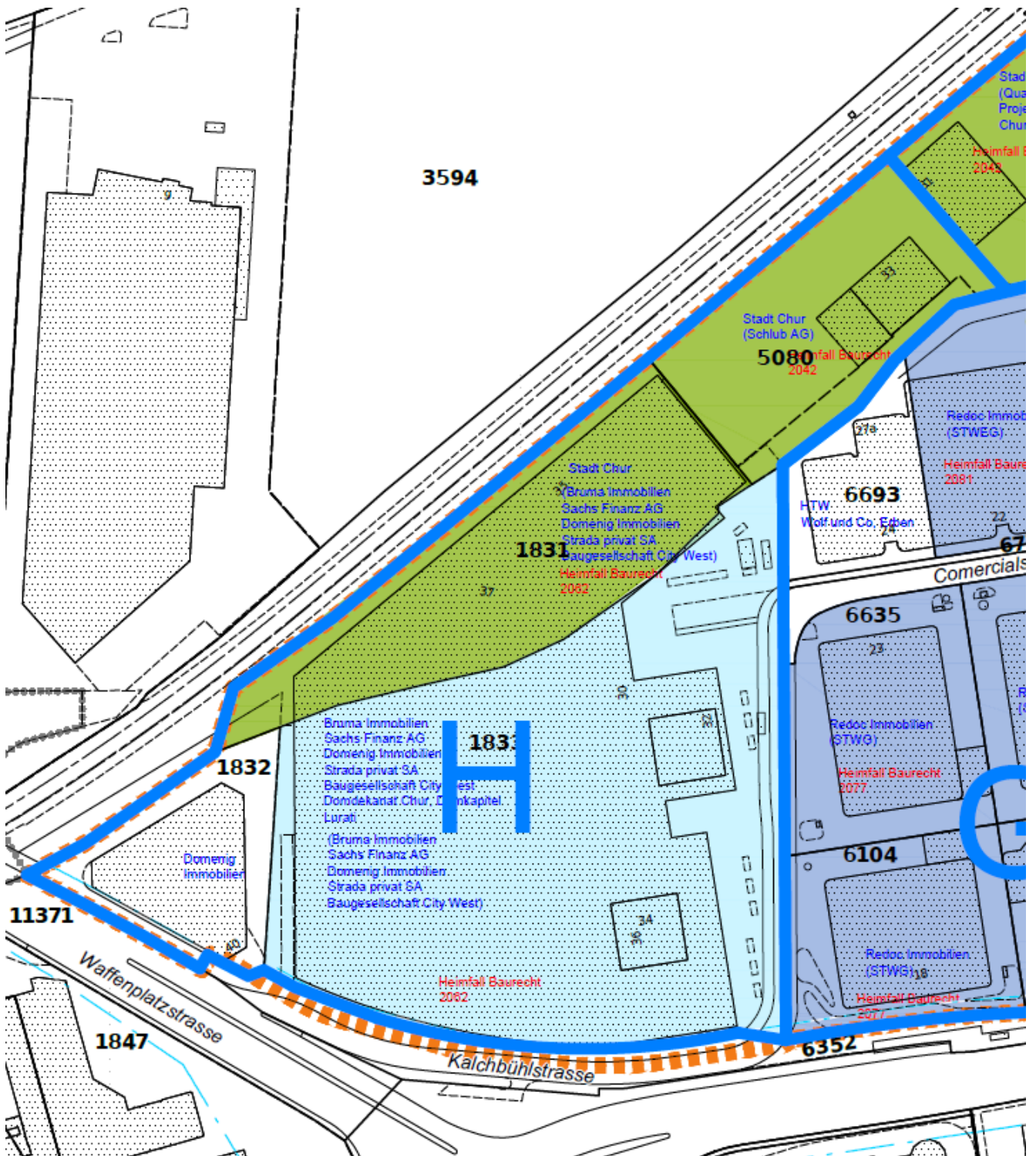
50% des Verkehrswertes x Fläche x Hypo-Zinssatz

Dannzumaliger Verkehrswert der Gebäude, aber in keinem Falle mehr als die ausgewiesenen Erstellungskosten. Nach Fertigstellung des Baus, Abrechnung über sämtliche Baukosten an Stadtpräsidium einreichen. Baukosten sind im Grundbuch anzumerken, ebenso später vorgenommene Erweiterungsbauten, sofern diese genehmigt wurden.



Stadt Chur

Chur West, Quartierplan H



Fläche: 26'038 m²
Zone: Zentrumszone Chur West

Zentrumszone City und Chur West (Art. 42 BauG)

Die Zentrumszonen City (ZC) und Chur West (ZW) sind für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Ausnutzungsziffer

Zentrumszone Chur West 2.0



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Chur West, Ergänzung QP CityWest	
1. Ausgangslage	<p>Im Quartierplan H ist der Quartierplan bereits vorhanden und umgesetzt (City West), es bestehen jedoch noch Nutzungsreserven. Im Quartierplangebiet H liegt zudem die städtische Parzelle 5080, welche nicht verdichtet ist und noch mit der ursprünglichen Nutzung versehen und zudem mit einem Baurecht belastet ist:</p>
2. Vision	<p>Abgabe im Baurecht (Verlängerung).</p> <p>Die Nutzung der Parzelle soll zu Gunsten von Chur West beitragen. Daher ist die Anpassung des Quartierplans und Realisierung eines fortschrittlichen und nachhaltigen Projekts sinnvoll. Auf der Parzelle 5080 lassen sich rund 7'500m² Nutzung realisieren, welche idealerweise mit der Ausnutzungsreserve des bestehenden Quartierplanes vereint werden.</p> <p>Die Anbindung ans Einkaufszentrum zur mehrfachen Nutzung der Parkplätze ist anzustreben.</p> <p>Ob im QP H auf dieser Parzelle auch ein Gebäude über 21 Meter gebaut werden kann, ist im QP-Perimeter mit Bezug auf den QP E zu klären.</p>
3. Varianten zur Vision	<ol style="list-style-type: none">1.) Fortführung als bisheriges Baurecht2.) Rückkauf und Realisation als Renditeobjekt
4. Mittel / Finanzen	<p>Um die Eigentümervertretung für die Quartierplananpassung, die Ausgestaltung des Baugrundstücks, die Verhandlungen mit dem potenziellen Baurechtsnehmer und damit auch den künftigen Ertrag sicherzustellen, sind rund CHF 80'000.-- notwendig. Ein Teil dieses Betrags entfällt auf das Jahr 2016.</p>
5. Teilschritte	<p>Das Gespräch mit dem jetzigen Baurechtsnehmer sowie mit den Eigentümern der CityWest Überbauung suchen. Ein neuer Baurechtsvertrag wird angestrebt.</p>
6. Zuständigkeit	<p>Departement 1: Immobilien und Bewirtschaftung sowie Wirtschaftsförderung</p>
7. Prioritäten	<p>2015/2016</p>



8. Terminierung	1. HJ 2016
9. Ressourcen	-
10. Bemerkungen	Ein Teil der Überbauung der Twin Towers (City West) ist im Baurecht auf der städtischen Parzelle Nr. 1831. <u>Parzelle Nr. 1831, City West, Handlungsmöglichkeiten</u> <ul style="list-style-type: none">- Tauschgeschäft- Beteiligung an der Gesellschaft mit dem Einbringen des Landes

Baurechte Stadt Chur im Planungsgebiet Chur West

Parz. 1831 BR 8979, Baugesellschaft City West

Fläche 5'204 m²

Dauer 31.12.2062

BR-Zins 70% des Verkehrswertes x Fläche x Hypo-Zinssatz.

Heimfall Entschädigungslos, auf Verlangen ursprünglichen Zustand wieder herstellen, dafür Verzicht auf BR-Zins die letzten 3 Jahre.

Parz. 5080 BR 7002, Schlub AG

Fläche 3'232 m²

Dauer 31.12.2042

BR-Zins Bodenwert bei Vertragsabschluss indexiert x Fläche x Hypo-Zinssatz

Heimfall 80% des dannzumaligen Verkehrswertes

Bemerkung Besteht ein Grenzüberbaurecht für Treppe u. Mauer z. G. BR 8979 BG City West.

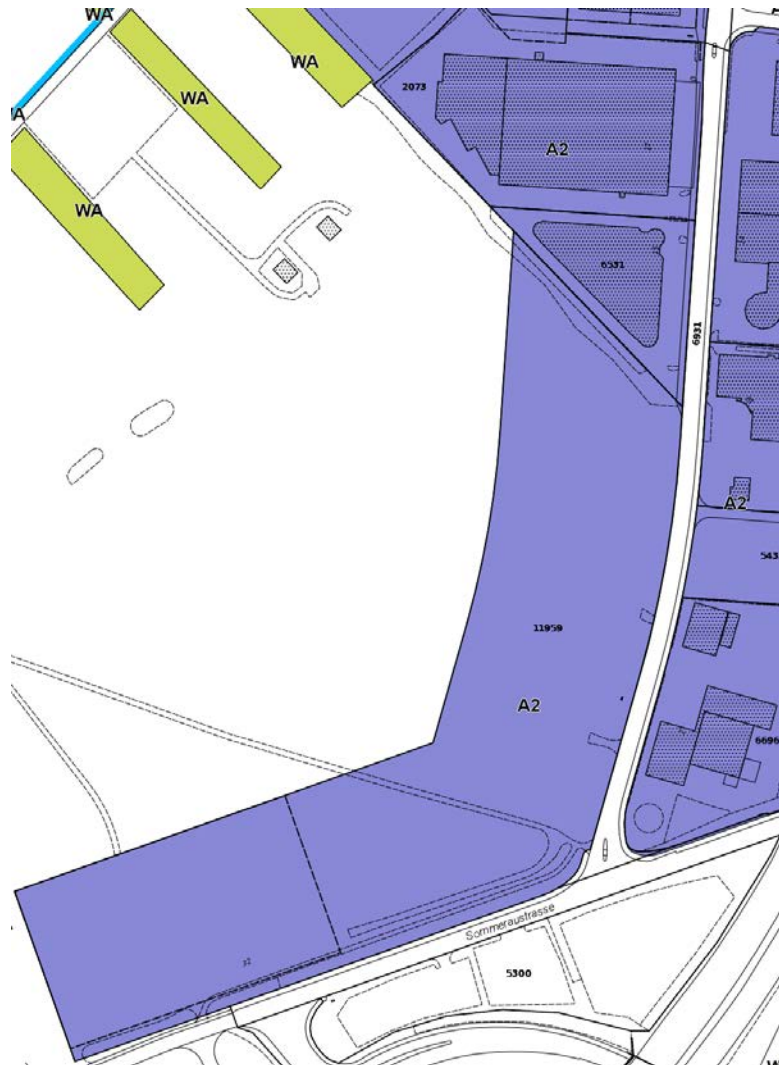


Stadt Chur

2	Baurechte Gewerbe Industrie
----------	------------------------------------



Entwicklungen Rossbodenstrasse, Parzelle Nr. 11959



Fläche: 35'207 m²

Zone: A2

Zonenbeschrieb nach Baugesetz

Art. 46 Arbeitszonen

1 Die Arbeitszonen sind für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Hotels (A1) sowie für Produktions-, Industrie- und Gewerbebetriebe (A2) bestimmt.

2 Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder das betriebseigene Personal gestattet.

Ausnutzungsziffer

keine



Immobilien & Bewirtschaftung

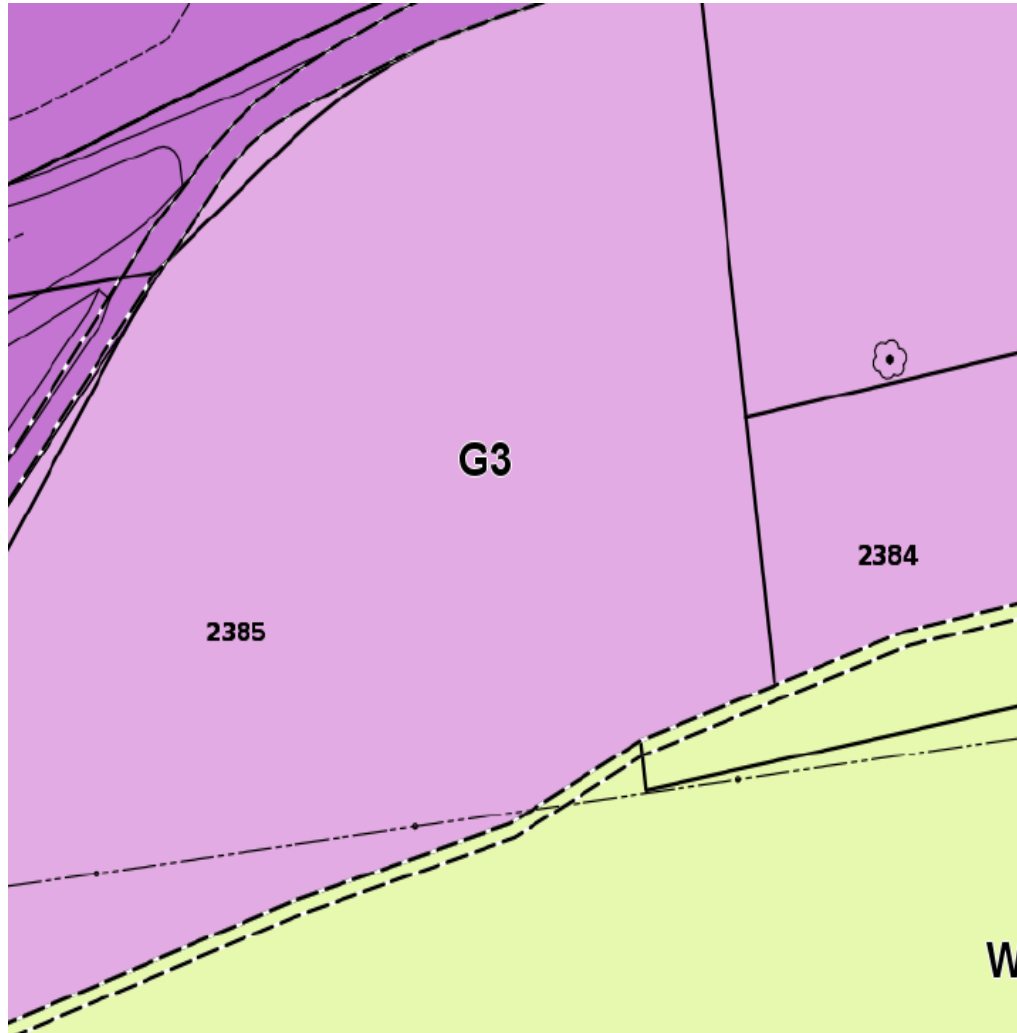
Projekt: Entwicklungen Rossbodenstrasse	
1. Ausgangslage	<p>Mit der Überbauung Samedia, der Neukonzeption des A13 Autobahnanschlusses Chur Süd und der Strassenkorrektur sowie neuem Kreiselsommerau-/Rossbodenstrasse abgestimmter Zeitpunkt der Verfügbarmachung angrenzendes Gewerbe-/Industrieland.</p> <p>Arbeitsplatzzone 2 entlang Sommerau-/Rossbodenstrasse (ehemals Wpl Areal) im Ausmass von rund 20'000 m², aufgeteilt in 7 Baurechtspartellen.</p>
2. Vision	<p>Es gilt Voraussetzungen zu Erhalt und Steigerung von Arbeitsplätzen am Standort Chur zu schaffen. Standortverbleibe/Expansionen für ortsansässige Unternehmungen und attraktive betriebliche Neuanordnungen sollen gewährleistet werden.</p> <p>Die Ausrichtung auf arbeitsplatzintensive Unternehmen mit optimaler Nutzung der Baurechtsflächen steht im Vordergrund.</p>
3. Varianten zur Vision	Abwarten, „strategische Reserve“.
4. Mittel / Finanzen	<p>Der Bau der gesamten Erschliessung wird durch die Stadt vorfinanziert (total ca. CHF 800'000.00).</p> <p>Die Stichstrasse ab Kreiselsommerau (Sammelstrasse) ist mit CHF 250'000.00 voranschlagt und wird zu 20% den nördlich gelegenen 6 Baurechtspartellen überwält. Die verbleibenden CHF 200'000.00 werden über die südlich gelegene grosse Parzelle (rund 6700 m²) kompensiert.</p> <p>Die Erschliessungsstrasse in die nördlich gelegenen 6 Baurechtspartellen wird zu 100% überwält.</p>
5. Teilschritte	<p>Standortbestimmungen:</p> <p>Dezember 2015: Interessenergebnis Baurechtnehmer</p> <p>Ende Februar 2016: Submission/Arbeitsvergabe Erschliessung</p> <p>Ende Mai 2016: Abschluss Bau Erschliessung</p>



6. Zuständigkeit	<p>Leiter Kontaktstelle Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none">• Koordination Geschäftsabwicklung, Vermittlung und Verhandlungsführung mit Baurechtsinteressenten <p>Leiter Immobilien und Bewirtschaftung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Baurechtsvertragsabschlüsse <p>Leiter Tiefbaudienste</p> <ul style="list-style-type: none">• Planung und Realisierung Erschliessung
7. Prioritäten	<p>Intensivierung Vermittlungen/Verhandlungen Baurechtspartellen nach Vollendung Erschliessung.</p> <p>Situative Abstimmung Vergabe von Baurechtsflächen/Kriterien Baurechtsverträge mit Stadtpräsident / Stadtrat</p>
8. Terminierung	<p>Eingeleitet: Vermittlungen/Verhandlungsführungen</p> <p>Bauvollzug Erschliessung: ab Schneeschmelze Frühjahr bis Sommer 2016</p> <p>Baubeginn Überbauung: ab Frühling 2016 möglich</p>
9. Ressourcen	Offen
10. Bemerkungen	-



Im Trist – Parzelle Nr. 2385



Fläche 30'499 m²

Zone: Gemischte Zone G3

Gemischte Zone G3 (Art. 45 BauG)

- 1 In den Gemischten Zonen (G3-G4) sind neben Wohnbauten auch nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen. Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Grünflächenziffer für Wohnzonen anwendbar. Begrünte Dachflächen sind bis zur Hälfte der erforderlichen Grünfläche anrechenbar.

Ausnutzungsziffer

0.6

2.02



Immobilien & Bewirtschaftung

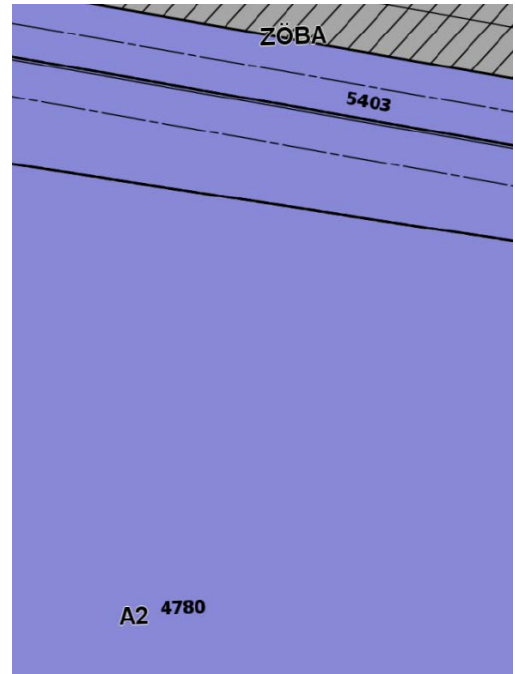
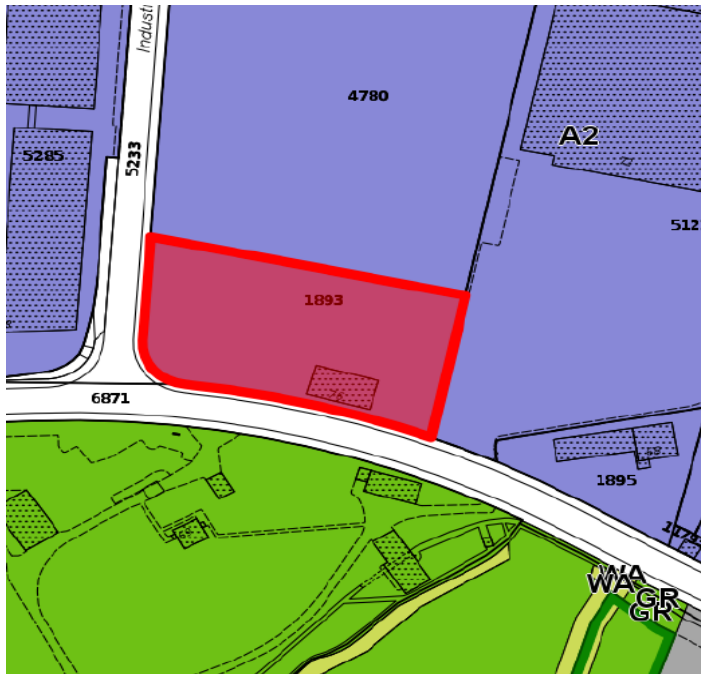
Projekt: Entwicklungen im Trist	
1. Ausgangslage	<p>Landabtausch mit der Bürgergemeinde und Einleitung Durchführung Quartierplanverfahren Trist.</p> <p>Abtausch/Erwerb Parz. Nr. 2385 von Bürgergemeinde Quartierplanverfahren über Gemischte Zone G3 im Ausmasse von rund 30'000 m2</p> <p>Es gilt das eingezonte Bauland der G3 baureif zu machen. Dies begründet sich im wenig zur Verfügung stehenden Bauland innerhalb der Stadt, den unmittelbar anstehenden Baurechtsnehmerinteressen sowie den Interessen der Reformierten Kirchgemeinde.</p>
2. Vision	<p>Mit der Gewährleistung einer attraktiven Erschliessung, direkten Anbindung an die Kantonsstrasse wird das Interesse an der Hanglage geweckt. Dieses QP-Gebiet ermöglicht ein erweitertes und ergänzendes Angebot in gemischter Zonennutzung und schafft Voraussetzungen zur Erweiterung des städtischen Arbeitsplatzangebotes.</p>
3. Varianten zur Vision	
4. Mittel / Finanzen	<p>Eine Grobschätzung ergibt folgende Aufwände:</p> <ul style="list-style-type: none">- Durchführung Quartierplanverfahren CHF 150'000.00- Bau Erschliessung CHF 1'500'000.00
5. Teilschritte	<ul style="list-style-type: none">- Abklärungen NIS-Belastung bis 11.12.2015- Verhandlungsführung Bürgergemeinde bis 31.01.2016- Abklärungen Quartierzugangsererschliessung bis 31.03.2016- Vorbereitungen Einleitung QP-Verfahren bis 31.05.2016- Durchführung QP-Verfahren / Abschluss 31.05.2017



6. Zuständigkeit	<p>Leiter Kontaktstelle Wirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Koordination Interessensklärung Grundeigentümer• Vorabklärungen „NIS-Belastung Parz. Nr. 2385 und Unterstützung Verhandlungsführung Stadtpräsident mit Bürgergemeinde• Vertretung Eigentümerinteresse Stadt <p>Leiter Immobilien und Bewirtschaftung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vertragsabschlüsse Tauschgeschäfte mit Bürgergemeinde <p>Leiter Tiefbaudienste:</p> <ul style="list-style-type: none">• Abklärungen/Prüfung Quartierzugangerschliessung ab Kantonsstrasse <p>Leiter Hochbaudienste:</p> <ul style="list-style-type: none">• Durchführung Quartierplanverfahren
7. Prioritäten	Eine baldmögliche Klärung/Bereinigung der Eigentumsverhältnisse und Vorbereitungen zur Einleitung des Quartierplanverfahrens sind voranzutreiben. Dies, weil das Quartierplanverfahren und die damit verbundene Erschliessung weitere 1 bis 2 Jahre in Anspruch nehmen werden.
8. Terminierung	Standortbestimmung weitere Geschäftsabwicklung bis 31.01.2016
9. Ressourcen	Offen
10. Bemerkungen	-



Industriestrasse Parzelle 1893 und Parzelle 4780



Fläche 11'720 m²

Zone Arbeitszone 2

Arbeitszone 2 (Art. 46 BauG)

1 Die Arbeitszonen sind für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Hotels (A1) sowie für Produktions-, Industrie- und Gewerbebetriebe (A2) bestimmt.

2 Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder das betriebseigene Personal gestattet.

Ausnutzungsziffer

Keine



Immobilien & Bewirtschaftung

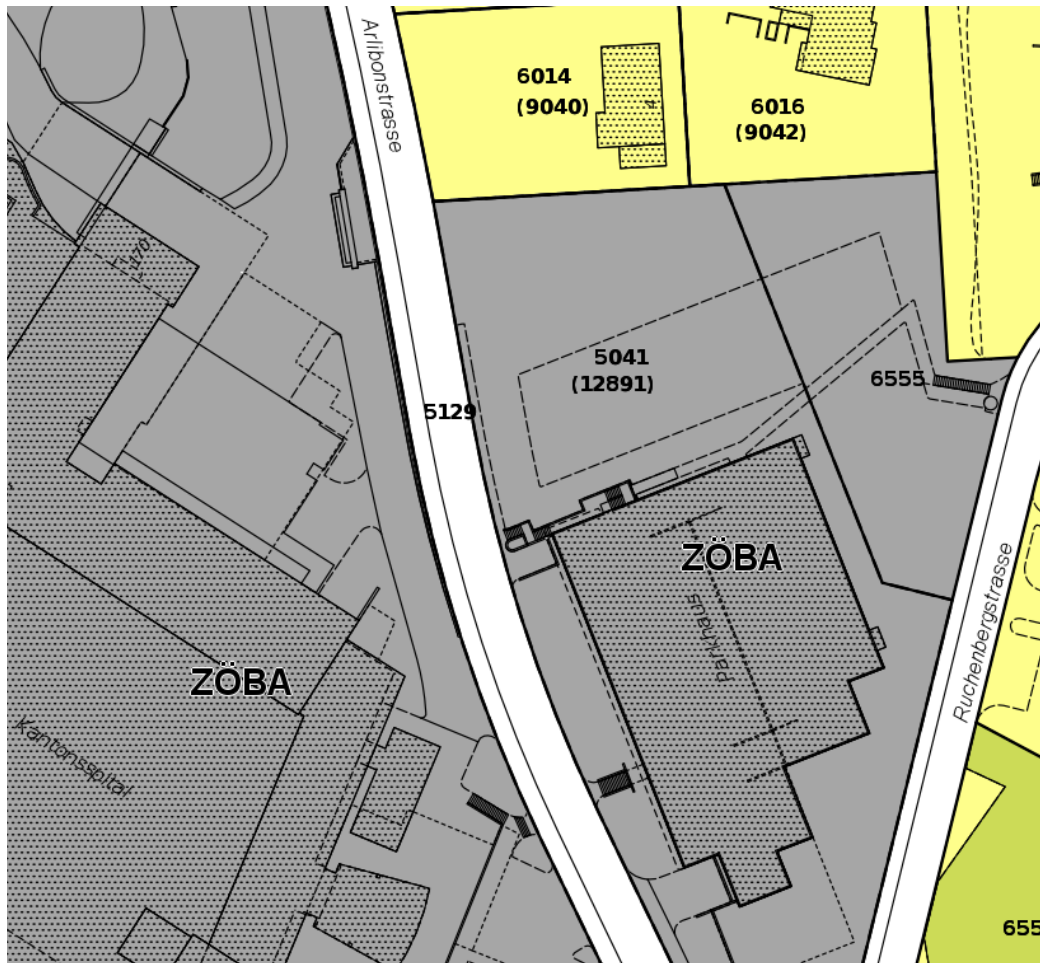
Projekt: Entwicklung Industriestrasse	
1. Ausgangslage	<p>Die beiden Parzellen in der Arbeitsplatzzone 2 verfügen über eine ideale Erschliessung und optimale Geometrie zur Überbauung der Grundstücksflächen.</p> <p>Es handelt sich um die grösste zusammenhängende und sofort überbaubare Grundstücksfläche für Gewerbe-/Industrieansiedelung der Stadt.</p> <p>Nutzungsausrichtung der Gewerbe-/Industriebaurechtspartellen Nr. 1893 und Nr. 4780 im Gesamtkontext der angrenzenden ZÖBA Parzellen Werkhof und IBC.</p> <p>Ausmasse Grundstückspartellen Nr. 1893 mit 3318 m² und Nr. 4780 mit 8402 m² (Total 11'720 m²)</p> <p>Grundstücke voll erschlossen, sofort überbaubar, in Arbeitsplatzzone 2</p>
2. Vision	<p>Arbeitsplatzintensive und ertragsreiche Unternehmensansiedlung mit optimaler Ausnutzung der Grundstücksflächen.</p> <p>Abwägung im Gesamtkontext der anstehenden Bedürfnisse von Baurechtsinteressenten.</p>
3. Varianten zur Vision	
4. Mittel / Finanzen	<p>Stadtinterne Personalressourcen Dep 1 und Dep 3</p> <p>Sollte aus der Geschäftsabwicklung eine umfassende Prüfung der Komprimierung der städtischen Betriebe erfolgen (z.B. Werkhofverlegung usw.), wäre ein separater Projektauftrag auszulösen. Dies hätte umfassende Bedürfnisabklärungen mit Planstudien zu Optimierungsvarianten zur Folge. Dies dürfte rund ein Jahresaufwand und ein Planungskredit von ca. CHF 20'000.00 in Anspruch nehmen.</p>
5. Teilschritte	<p>14.12.2015 Koordinationssitzung Ausschuss Dep 1 u. 3</p> <p>31.01.2016 Kündigung Mietvertrag Parz. Nr. 1893</p> <p>30.04.2016 Abhängigkeiten mit ZÖBA Flächen geklärt Grundsatzentscheid über Verfügbarkeit Entscheid bezüglich Temporärnutzung</p>



6. Zuständigkeit	<p>Leiter Kontaktstelle Wirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Prüfung Abhängigkeiten gesamtkonzeptionelle Nutzungsausrichtung mit angrenzenden ZÖBA Flächen der Stadt (in einem Ausschuss Dep 1 und Dep 3)• Prüfung kurz- bis mittelfristige Temporärnutzungen der Parzellen Nr. 1893 und 4780• Anforderungskriterien definieren und Interessensabwägung zu Baurechtsinteressenten vornehmen• Wertung bereits angekündigter Baurechtsinteressens• Verhandlungsführung mit Baurechtsinteressenten <p>Leiter Immobilien und Bewirtschaftung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kündigung Mietvertrag Parzelle Nr. 1893• Baurechtsvertragsabschlüsse
7. Prioritäten	Raschmögliche Klärung bezüglich Zeitpunkt Verfügbarkeit der beiden Parzellen und Definition Anforderungen an Baurechtsinteressenten.
8. Terminierung	Standortbestimmung bezüglich weiterer Geschäftsabwicklung bis 22.12.2015.
9. Ressourcen	Vgl. Punkt 4, Mittel/Finanzen
10. Bemerkungen	-



Kantonsspital, Parzelle Nr. 6555



Fläche: 1183 m²

Zone: ZöBA

Zonenbeschrieb nach Baugesetz

Art. 47 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

3 Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

4 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Ausnutzungsziffer

keine

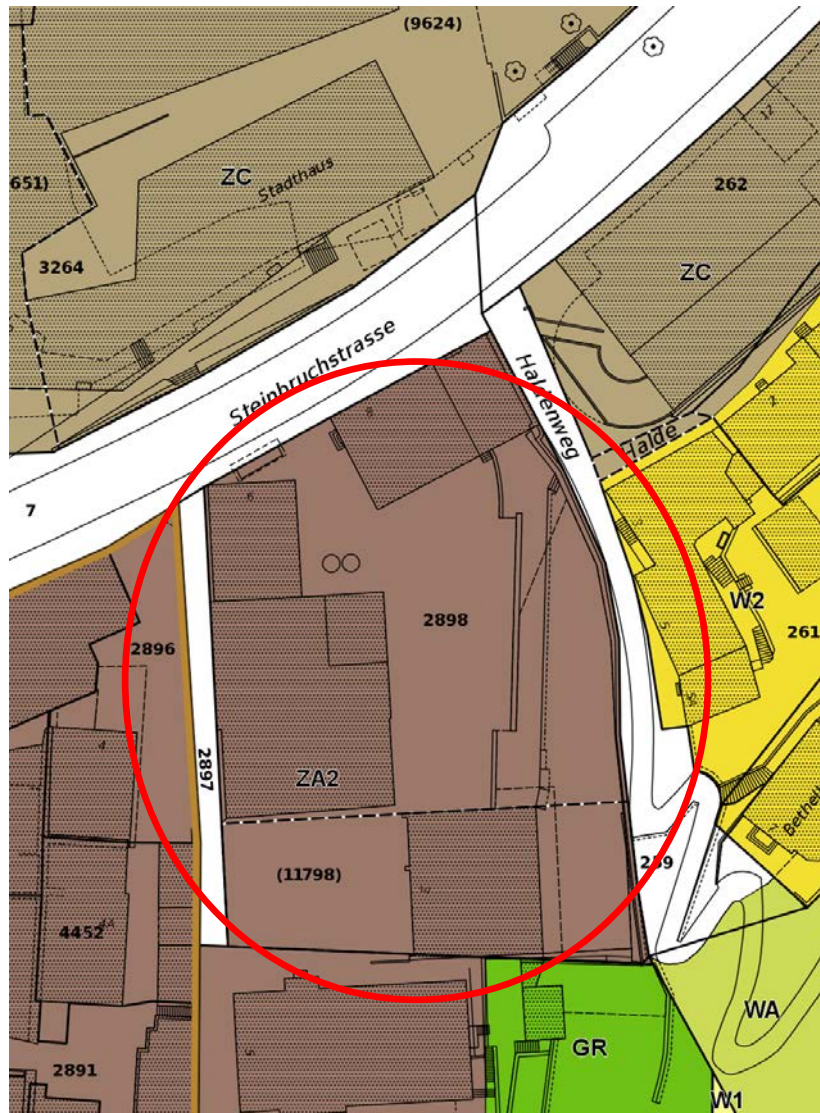


Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Kantonsspital, Parzelle Nr. 6555	
1. Ausgangslage	Anfangs 2013 nahm das Kantonsspital (KS) bezüglich dem Grundstück Nr. 6555 (Arlibonparzelle) erstmals mit der Immobilienabteilung Kontakt auf. Zuerst beabsichtigte das KS auf dem städtischen Grundstück ein Verwaltungsgebäude zu realisieren, später ergab eine Bedarfsabklärung, dass auch eine Erweiterung des Parkhauses in Betracht gezogen werden muss. Nach Rücksprache mit dem Stadtrat informierte die FLV das KS am 11.2.2014, dass die Stadt das Land im Baurecht abgeben würde und teilte die Berechnung des BR-Zinses mit.
2. Vision	Abgabe des Grundstückes Nr. 6555 im Baurecht oder Verkauf. Es handelt sich um Landreserven, von denen sich die Stadt grundsätzlich trennen könnte. Zuerst muss man sich aber bewusst werden, was man dort bauen könnte.
3. Varianten zur Vision	Verkauf des Grundstückes 6555 an das Kantonsspital. Als Variante könnte auch die Auszonung in Betracht gezogen werden, um neue Einzonungen zu begünstigen.
4. Mittel / Finanzen	Generierung von Erträgen durch die Abgabe der Parzelle im Baurecht.
5. Teilschritte	Prüfung ob der Bedarf KS aufgrund der neuen Parkplätze in der Einstellhalle noch vorhanden ist. Aufnahme der Verhandlungen mit dem KS.
6. Zuständigkeit	Liegenschaftsabteilung, Christopher Richter
7. Prioritäten	Klärung Bedarf
8. Terminierung	Anfangs 2016
9. Ressourcen	Keine zusätzlichen Ressourcen innerhalb der Stadt notwendig
10. Bemerkungen	-



Alter Forstwerkhof – Parzelle Nr. 2898



Fläche: 2387 m²

Zone: Zentrumszone Altstadt 2

Zentrumszone Altstadt (Art. 41 BauG)

- 1 Die Zentrumszone Altstadt ZA1 ist für das Wohnen und für nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Die Zentrumszone Altstadt ZA2 ist für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 3 Die historische Eigenart und bauliche Einheit der Altstadt sind zu bewahren. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplans.

Ausnutzungsziffer

keine



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Alter Forstwerkhof	
1. Ausgangslage	<p>Im 2005 wurde erstmals eine Machbarkeitsstudie für eine mögliche Überbauung erstellt. Die Parzelle liegt in der Altstadtzone, womit eine Überbaubarkeit in Bezug auf Machbarkeit detailliert geklärt werden muss.</p> <p>Im Jahre 2009 erstellten der Kanton Graubünden, vertreten durch das kant. Hochbauamt und die Gebäudeversicherungsanstalt eine ergänzende Machbarkeitsstudie, die den südlichen Parzellenbereich untersuchte.</p> <p>Ausgelöst durch die Notwendigkeit eines neuen Archives sowie eines beachtlich grösseren Raumbedarfs seitens der Stadt wurde vor mehreren Jahren das Büro Fanzun AG eingeladen, ein Raumprogramm zu entwerfen, welches diesen Anforderungen gerecht werden sollte. Gleichzeitig sollte aufgezeigt werden, wieviel Geschossfläche für einen möglichen Investor neben den städtischen Bedürfnissen möglich ist. Diese Studie sollte dann für die Ausschreibung eines Investorenwettbewerbes dienen.</p> <p>Zu dieser Ausschreibung kam es nicht. Die Stadt stand zu dieser Zeit verschiedenen grundlegenden Entscheidungen auf Kantonsebene gegenüber, die ihr Aufgabengebiet und damit ihre Ressourcen beeinflussten (Gemeinde-/Gebietsreform, NFA, Projekt Sinergia).</p> <p>Heute ist der städtische Eigengebrauch von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Auf dem Areal befindet sich ein Unterwerk der IBC, welches zwar erneuert werden muss, jedoch auch in Zukunft dort seinen Standort haben wird.</p>
2. Vision	<p>Zurzeit besteht ein grosses Interesse einer ortsansässigen IT-Firma an einem Baurecht. Integriert in die Überbauung könnten stadtinterne Nutzung (z.B. Amt für Telematik, Ersatzstandort für Klostersgasse 11/Kornplatz 6, Stadtarchiv, Erweiterung Parkhaus Quader, unterirdische Erschliessung). Der Stadtrat will dieses Vorhaben prioritär vorantreiben und strebt eine Abgabe im Baurecht an.</p>



3. Varianten zur Vision	Investorenwettbewerb in Richtung: 1. Hotel oder hotelähnliches Wohnen, Stadtarchiv, evtl. Dachwohnungen, allfällig neue Wohnungen 2. Nur Wohnungen 3. Büros etc.
4. Mittel / Finanzen	<ul style="list-style-type: none">- Kosten für Vorbereitung des Baurechts, sowie für die Planung der internen Raumbedürfnissen- Kosten für Vorbereitung Investorenwettbewerb Budget 2016: Investitionen Planung (FV) Fr. 100'000.-- (2016: 70'000.--/ 2017: 30'000.--) Rückbau (VV) Fr. 300'000.-- (2016: 50'000.-- /2017: 250'000.--)
5. Teilschritte	<ul style="list-style-type: none">- Rahmenbedingungen festlegen (städtebaulich): Departement 3- Stellungnahme IBC- Vergabe Baurechte
6. Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none">- Departement 1 (Federführung)- Departement 3 (Städtebau)- Kontaktstelle Wirtschaftsförderung- FLV, Baurechte-
7. Prioritäten	Hoch: Vorabklärungen im Jahr 2015
8. Terminierung	<ul style="list-style-type: none">- 2015 Vorbereitungsschritte- 2016 Konkretisierung
9. Ressourcen	Extern, interne Federführung: Stadtpräsident mit Unterstützung der Immobilien und der Wirtschaftsförderung,
10. Bemerkungen	<p>Das IBC-Gebäude mit seiner Trafostation ist in den Betrachtungen mit einzubeziehen. Eine Verlegung kommt in weniger in Frage.</p> <p>Bei einer Überbauung des Alten Forstwerkhof ist zu berücksichtigen, dass konzeptionell beim Bau des Stadthauses angedacht wurde, die Tiefgarage weiterzuziehen in das Areal des Alten Forstwerkhof.</p> <p>Der Baugrund müsste überprüft werden, da sich am Standort ehemalige Handwerks-, Produktions- und Gewerbebetriebe befanden.</p>

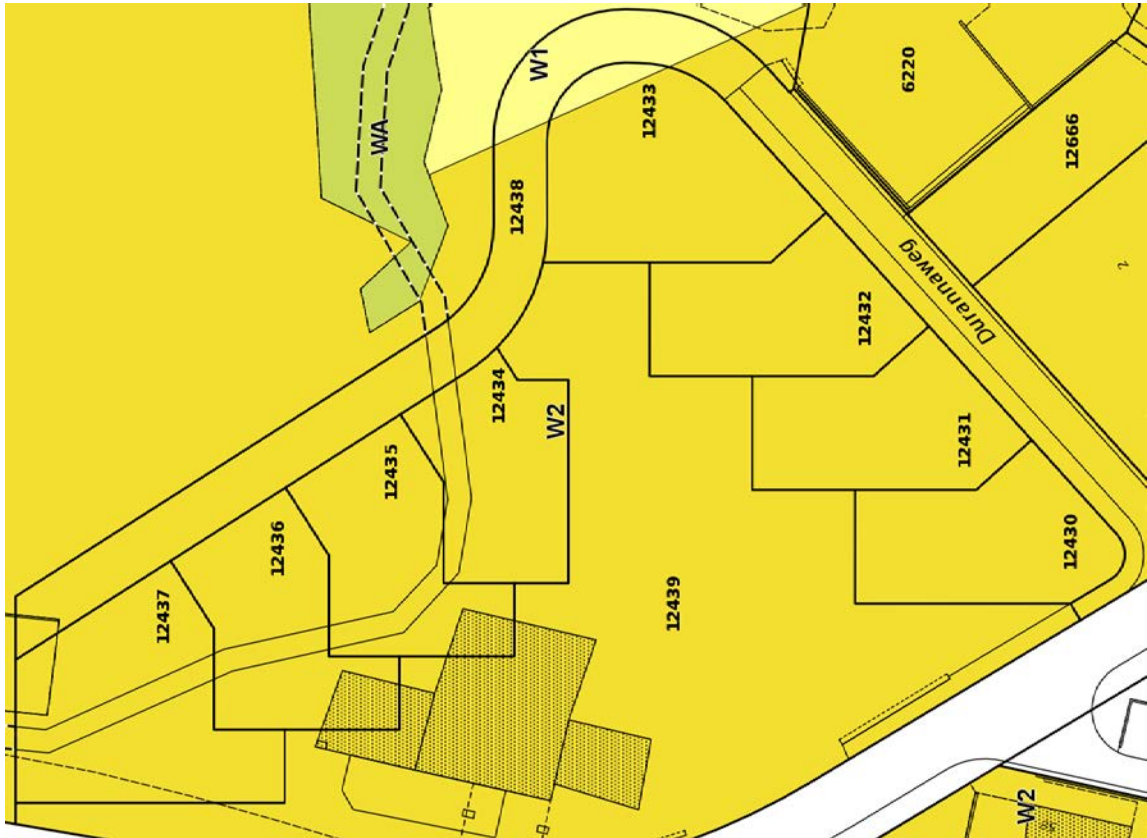


Stadt Chur

3	Baurechte Wohnen
----------	-------------------------



Böschengut 3, Parzellen Nr. 12430 - 12439



Fläche: 5'232 m²

Zone: W2

Zonenbeschrieb nach Baugesetz

Art. 44 Wohnzonen

1 Die Wohnzonen (W1-W5) sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung.

2 In den Wohnzonen sind keine störenden Betriebe zugelassen, die das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig beeinflussen.

3 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen.

Ausnutzungsziffer

0.4



Immobilien & Bewirtschaftung

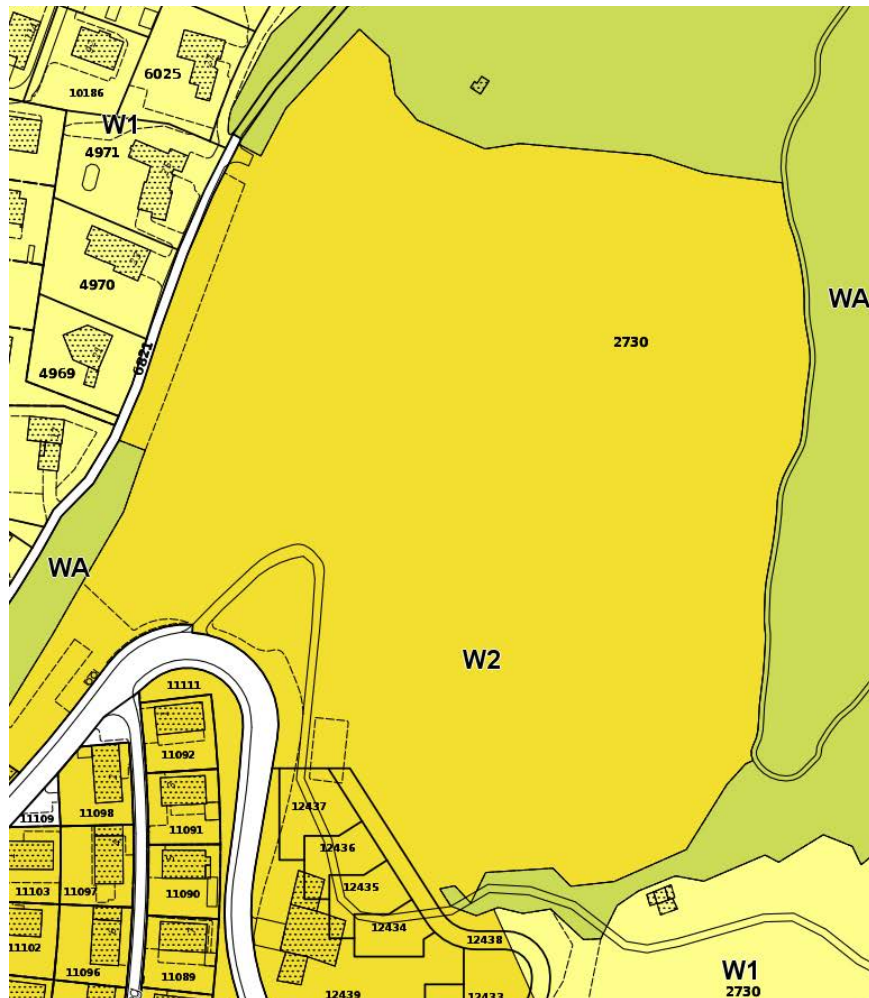
Projekt: Böschengut 3	
1. Ausgangslage	<p>An der Sitzung vom 15. Dezember 2011 nahm der Gemeinderat Kenntnis vom Quartierplan und ermächtigt den Stadtrat, die Grundstücke „A“ bis „H“ im Baurecht abzutreten. In der Botschaft unter Ziff. 4.1 wurde erwähnt, dass aufgrund des Bebauungskonzeptes die Landabgabe in zwei Etappen erfolgt. Die Baurechtsgrundstücke wurden öffentlich ausgeschrieben. Gleichzeitig wurden die Interessenten-/innen, die sich bereits gemeldet hatten, über die Ausschreibung informiert. Der Stadtrat war der Auffassung, dass mit diesem Vorgehen kein Mehrwert abgeschöpft werden kann. Ein entsprechender Studienauftrag an verschiedene Architekturbüros, moderne Wohnhäuser und deren Kosten zu konzipieren, wurde daher in Auftrag gegeben. Dieser zeigte auf, dass die Wohnhäuser sehr teuer zu stehen kommen.</p> <p>Das Strassenprojekt ist zurzeit beim Departement 3 in Bearbeitung; Ausführung ab Frühjahr 2016.</p>
2. Vision	Alle 8 Baurechte an einen Investor abzutreten, welcher auf eigene Kosten die Überbauung realisiert und die Häuser verkauft.
3. Varianten zur Vision	-
4. Mittel / Finanzen	Die Stadt Chur hat die Erschliessungsbauwerke Kanalisation, ca. Fr. 150'000.-- und Quartierstrasse ca. Fr. 350'000.-- zu erstellen.
5. Teilschritte	<p>Die Stadt Chur hat 8 Baulandparzellen vergeben. Die Bauträgerschaft sieht nun die Realisierung der Überbauung sowie die Abgabe der Baurechtsgrundstücke an eine potenzielle Käuferschaft vor.</p> <p>Sofern der Bauträger die Parzellen nicht innerhalb der im Vertrag vorgesehenen Zeit überbaut, fallen die Parzellen der Stadt Chur heim. In diesem Falle müsste das Konzept der Reihenhaussiedlung grundsätzlich neu beurteilt werden und Alternativen erarbeitet werden.</p>
6. Zuständigkeit	Abteilung Immobilien und Bewirtschaftung.
7. Prioritäten	Der Baurechtsvertrag ist beurkundet und die Stadt Chur ist verpflichtet, sich um die Strassenerschliessung zu kümmern.



8. Terminierung	Das Baugesuch der ersten Etappe ist im Oktober 2015 eingereicht worden.
9. Ressourcen	-
10. Bemerkungen	-



Böschengut 4, Teilfläche ab Parzelle Nr. 2730



Fläche: 39'000 m²

Zone: W2

Zonenbeschrieb nach Baugesetz

Art. 44 Wohnzonen

1 Die Wohnzonen (W1-W5) sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung.

2 In den Wohnzonen sind keine störenden Betriebe zugelassen, die das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig beeinflussen.

3 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen.

Ausnutzungsziffer

0.4

3.02



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Böschengut 4, Teilfläche ab Parzelle Nr. 2730	
1. Ausgangslage	Die Quartierplanung Böschengut 4 bietet die Möglichkeit, im Wohneigentumssektor individuell zu bauen. Die Frage stellt sich, wie die Gestaltungsplanung erfolgen soll. Gemäss Umfrage zum Böschengut 3 besteht ein grosses Bedürfnis nach individuellem Bauen.
2. Vision	Quartierplanentwicklung für attraktive Parzellen <ul style="list-style-type: none">- Variante Terrassenhäuser und Einfamilienhäuser/Reiheneinfamilienhäuser auf Baurecht- Variante Verkauf und reinvestieren Auf Grund der Grösse der Parzelle ist von unterschiedlichen Bebauungsformen auszugehen: Terrassenhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Einfamilienhäuser Investitionssumme grob ca. Fr. 90 Mio. Baurechtszins grob ca. Fr. 500'000 / Jahr
3. Varianten zur Vision	Quartierplan, grossflächige Landflächen verkaufen, dafür wieder ein neues Stück Land in Chur kaufen und im Baurecht abgeben (Verpflichtung zum Reinvestieren). Zum Beispiel: <ol style="list-style-type: none">1. Modell Kasernenareal2. Modell Welschdörfli3. Strassengeviert Barblanstrasse/Myrthenweg (Heimfall)
4. Mittel / Finanzen	Anschubfinanzierung und Bauherrenvertretung ca. Fr. 350'000.-- Budget 2016, Planungen und Gutachten Fr. 50'000.—
5. Teilschritte	a) Projektinitialisierung (Strategische Planung und Vorstudien) b) Planungsschritte festlegen
6. Zuständigkeit	Departement 1, Immobilien und Bewirtschaftung, mit Unterstützung durch Departement 3, Abteilung Stadtentwicklung
7. Prioritäten	-
8. Terminierung	-
9. Ressourcen	-



10. Bemerkungen	<p>Es gibt zwei grosse Landreserven, Rückenbrecher und Böschengut 4, für Wohnen. Es sollte entschieden, welches Projekt man priorisieren möchte. Beide Projekte gleichzeitig zu verfolgen ist einerseits von den Ressourcen her gesehen anspruchsvoll und zudem markttechnisch nicht sinnvoll.</p>
-----------------	--



Strassengeviert Barblan-/Giacometti-/Rheinstrasse/Myrthenweg



Parzellen: 4863, 1293, 4864, 4808, 4810, 4817, 5032, 4256
3344 (WSC), 4357 und 4815 (nicht städtisch)

Fläche: 13'633 m², zuzüglich 1'165 m² WSC und 3'356 m² nicht städtisch

Wohnzonen (Art. 44 BauG)

- 1 Die Wohnzonen (W1-W5) sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung.
- 2 In den Wohnzonen sind keine störenden Betriebe zugelassen, die das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig beeinflussen.
- 3 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen.

Ausnutzungsziffer

W4 0.8



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Heimfall Strassengeviert Barblan-/Giacometti-/Rheinstrasse/Myrthenweg	
1. Ausgangslage	<p>Die acht Baurechtsverträge des Strassengevierts über eine Fläche von rund 13'600 m² laufen bis auf einen (Firma Sennenstein AG) 2018/2019 aus. Mit den Baurechtsnehmern (BRN) hat die Abteilung Immobilien und Bewirtschaftung bereits Kontakt aufgenommen und nachgefragt, wie sie die weitere Zukunft als BRN sehen. Generell wollen alle 7 BRN eine Verlängerung des Baurechtsvertrags. Der grösste Teil der Grundstücke in diesem Geviert ist unternutzt und sollte einer umfangreichen wie auch wärmetechnischen Sanierung unterzogen werden.</p> <p>Die Heimfallregelung ist aus verschiedenen Gründen vorteilhaft für die Stadt. Die Stadt könnte die Mehrfamilienhäuser zum Heimfallzeitpunkt vertraglich zu moderaten Konditionen erwerben und vor-derhand weiter bewirtschaften und später neu überbauen oder überbauen lassen. Die seinerzeitigen Erstellungskosten wurden teilweise im Grundbuch angemerkt.</p> <p>Die Höhe der Heimfallentschädigung, welche im 2018/2019 anfallen wird, bemisst sich auf rund Fr. 4.2 Mio. Im Verhältnis zum Verkehrswert der Liegenschaften, ist die Heimfallsentschädigung tief.</p>
2. Vision	<p>Es wird angestrebt, den Heimfall auszulösen. Über eine gewisse Zeit nach dem Eintritt des Heimfalls kann die Planung der bleibenden oder veränderten Nutzung des Areals geprüft werden, da die Häuser vermietet sind. Da das Gebiet überbaut ist, kann in dieser Zeit das Gebiet in Ruhe weiterentwickelt werden.</p> <p>Das Quartier bietet zum heutigen Zeitpunkt günstigen Wohnraum. Dieser muss auch bei einer Neuüberbauung mit einer qualitativen Aufwertung angestrebt werden. Zusätzlich hat die Quartierdurchmischung einen sehr hohen Stellenwert.</p>



3. Varianten zur Vision	<p>1. Heimfall auslösen Nach dem Heimfall an die Stadt könnten die Liegenschaften vorläufig durch die Stadt weiter bewirtschaftet werden. Eine längere Vermietungsdauer ist aufgrund des Zustandes der Liegenschaften ohne grosse Investitionen nicht möglich. Es wird geprüft, was für Investitionen notwendig sind und eine Teilsanierung wird nach ca. 5 Jahren vollzogen</p> <p>2. Verlängerung des Baurechtsvertrags Die Baurechtsverträge können um 30 resp. 31 Jahre verlängert werden. Dabei sollten die Baurechtsverträge dem partnerschaftlichen Modell und den heutigen Bestimmungen unterstellt und Auflagen für energetische Sanierungen gemacht werden.</p> <p>3. Neuvergabe der Baurechte für 80 Jahre mit Auflagen, um Neubauten zu ermöglichen. Heimfall per 2018 und 2019 auslösen und Neuausschreibung der Baurechte. Den neuen Baurechtsnehmenden ist ein Baurechtsvertrag nach dem partnerschaftlichen Modell für 80 Jahre anzubieten. Voraussetzung für die Vergabe eines Baurechts ist die Bereitschaft, bei einem Quartierplan mitzuwirken.</p>
4. Mittel / Finanzen	<p>Benötigte Mittel: Aufnahme von Krediten für die Finanzierung der Heimfallregelung</p> <p>Investitionsrechnung 2016 Fr. 100'000.-- (Planung) Investitionen 2018/2019 Fr. 4'500'000.-- (Heimfall)</p> <p>Erträge Refinanzierung über die Mietzinseinnahmen</p> <p>Baurechtszinsen aus dem BRV</p>
5. Teilschritte	<ul style="list-style-type: none">- Gespräche mit den Baurechtsnehmern- konkretisieren der Varianten (allenfalls Einbezug WSC)- Erarbeitung Botschaft an Gemeinderat
6. Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none">- Gespräche: Erste Gespräche mit den Baurechtsnehmern haben bereits stattgefunden.- Varianten ausarbeiten: Immobilien und Bewirtschaftung- Je nach Entwicklung: Externes Projektmanagement
7. Prioritäten	Entscheid fällen, in welche Richtung es gehen soll.
8. Terminierung	Anfangs 2016
9. Ressourcen	Je nach Entwicklung



<p>10. Bemerkungen</p>	<p>Der SR könnte sich auch für die Variante Heimfall aussprechen. Im Hinblick die erwähnte Wohnraum-Initiative könnte dies eine mögliche Lösung sein, den günstigen Wohnraum zu erhalten und mit Auflagen an die bestehenden BRN ein kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen.</p>
------------------------	---



Wohnbaugenossenschaft Scawoba, Enzianweg, Parzelle Nr. 4999



Fläche: 4513 m²

Zone: W3

Zonenbeschrieb nach Baugesetz

Art. 44 Wohnzonen

1 Die Wohnzonen (W1-W5) sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung.

2 In den Wohnzonen sind keine störenden Betriebe zugelassen, die das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig beeinflussen.

3 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen.

Ausnutzungsziffer

0.6

3.04



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Wohnbaugenossenschaft Scawoba, Parzelle Nr. 4999, Enzianweg	
1. Ausgangslage	Die Wohnbaugenossenschaft Scawoba besitzt ein Baurecht der Stadt Chur, welches noch Ausnutzungsreserve hat. Sie ist mit der Idee an die Stadt herangetreten, diese Ausnutzung zu konsumieren.
2. Vision	Im Vordergrund steht ein neuer Baukörper mit Einstellhalle für das neue Haus samt Ergänzung von zusätzlichen Parkplätzen für die bisherigen Bauten. Für die Stadt Chur ergeben sich unter dem Aspekt bezahlbarer Wohnraum neue Wohnungen in einem Quartier, welches einer zukünftigen Erneuerung entgegen sehen muss. Zudem können Mehreinnahmen beim Baurechtszins generiert werden.
3. Varianten zur Vision	Auf lange Sicht könnte zugewartet, allenfalls der Heimfall ausgelöst und eine neue Gesamtüberbauung realisiert werden. Dies würde jedoch bedeuten, dass sich vorderhand auf dieser Parzelle nichts Neues ergeben würde (Raumreserve).
4. Mittel / Finanzen	Keine Investitionen der Stadt Chur Mehreinnahmen Baurechtszins
5. Teilschritte	Anpassung Quartierplanperimeter (sehr grosser Perimeter) Projektvorstellung zuhanden Liegenschaftsabteilung Stadt Chur Vertragsverhandlungen Baueingabe, Realisierung
6. Zuständigkeit	Quartierplan- und baurechtlich: Departement 3 Vertragsverhandlungen und Eigentümersicht: Immobilien und Bewirtschaftung
7. Prioritäten	Klärung Quartierplanverfahren
8. Terminierung	QP Verfahren 2016
9. Ressourcen	Keine zusätzlichen Ressourcen der Stadt Chur notwendig. Im Tagesgeschäft handelbar



10. Bemerkungen	-
-----------------	---



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Kantengut, Rückenbrecher	
1. Ausgangslage	<p>Das Gebiet Rückenbrecher in Chur ist eines der letzten grossen, zusammenhängenden innerstädtischen Gebiete, das mittels Sondernutzungsplanung (Arealplan, Quartierpläne) städtebaulich definiert und anschliessend überbaut werden kann. Es handelt sich um eine wertvolle Baulage mit hervorragender Groberschliessung und hoher Wohnqualität.</p> <p>Die Stadt hat als Vorbereitung für eine Arealplanung und anschliessende Überbauung des Gebietes Rückenbrecher mit drei beauftragten Teams (Architektur, Landschaftsarchitektur, Städte- und Raumplanung) eine Testplanung durchgeführt. Diese wurde im Januar 2011 abgeschlossen. Diese verschiedenen Lösungsansätze wurden stadtintern analysiert und diskutiert. In der Folge hat der Stadtrat den nächstfolgenden Planungsschritt, die Arealplanung, aufgrund einer neuen Prioritätensetzung vorläufig zurückgestellt. Mittel- bis langfristig soll das Gebiet Rückenbrecher für Wohnzwecke abgegeben werden.</p> <p>Die Fertigstellung des Ausbaus der Masanserstrasse ist vordringlich.</p>
2. Vision	Landabgabe im Baurecht für Wohnen, ergänzend Detailhandel
3. Varianten zur Vision	<ol style="list-style-type: none">1. Landreserve für allfällige Schulraumplanung Masans2. Langfristige Landreserve
4. Mittel / Finanzen	<p>Zum heutigen Zeitpunkt nicht in der Gesamtheit abschätzbar. Die Stadt muss sowohl die Gelder für das Arealplanverfahren als auch für die Eigentümervertretung bereitstellen.</p> <p>Für den Abbruch Haus zur Kante sind im Budget 2016 Fr. 140'000.-- enthalten, im Budget 2017 Fr. 50'000.-- bis 100'000.--.</p> <p>Der Abbruch des Hauses zur Kante ist infolge der Erneuerung der Masanserstrasse zwingend und hat nichts mit der Nutzung der oberen Parzelle zu tun.</p>
5. Teilschritte	Ausbau der Masanserstrasse 2016, Wiederaufnahme der strategischen Planung 2017
6. Zuständigkeit	<p>Departement 1: Immobilien und Bewirtschaftung für die Immobilienstrategie</p> <p>Departement 3: Stadtentwicklung für die Arealplanung</p>



7. Prioritäten	In Abhängigkeit mit Quartierplan Böschengut 4. Konzentration auf ein Projekt.
8. Terminierung	Offen
9. Ressourcen	-
10. Bemerkungen	-



Stadt Chur

4	Schulraumplanung
----------	-------------------------



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Schulraumplanung Strategie	
1. Ausgangslage	<p>Die Stadt Chur hat ihre Schulraumplanung umfassend überarbeitet. Gerade in den Schulhäusern Daleu und Florentini stehen kostenintensive Sanierungen an. Bereits in der Botschaft Nr. 38/2010 wurde der Gemeinderat über diese anstehenden Renovationen orientiert. Am 2. Juni 2015 hat der Stadtrat hinsichtlich Schulraum-, Turnhallen- und Kindertagesstätten-Planung nun folgende Prämissen definiert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Neubau Schulhaus am Standort Ringstrasse (mit Verlegung der Fussballplätze)- Aufhebung Schulhaus Florentini- Abgabe des Schulhauses Daleu an die GBC (Prüfung Abbruch/Neubau)- Aufhebung der Schulräumlichkeiten und des Jugendhauses im Stadtbaumgarten- Ersatzstandort Jugendhaus ("ds Jugi vu Khur") <p>Für die Schulraumplanung hat der Stadtrat einen Planungskredit von Fr. 80'000.-- freigegeben.</p>
2. Vision	Neubau Schulhaus an der Ringstrasse (Verlegung Fussballplätze in die Obere Au)
3. Varianten zur Vision	Schulhaus an einem anderen Standort.
4. Mittel / Finanzen	Gemäss Übersicht Schulraumplanung
5. Teilschritte	<p>Erarbeitung eines Strategiepapiers:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ziele und Strategie, 4Q 15- Konzept, 1Q 16- Konzept Einzelstandorte, 2Q 16 <p>Nachfolgend wird die Planung/ Umsetzung der Einzelstandorte angegangen.</p>
6. Zuständigkeit	Der Leiter Immobilien & Bewirtschaftung übernimmt die Funktion des Gesamtprojektleiters (GPL) für die Phasen "strategische Planung" und "Vorstudien". Der GPL wird durch ein externes Planungsbüro unterstützt.
7. Prioritäten	



8. Terminierung	Die Bearbeitungsdauer für die Phasen "strategische Planung" und "Vorstudien" beträgt rund ein Jahr
9. Ressourcen	Einsetzung einer Projektleitung. Die Planungsphasen Studien, Vorprojekte etc. an den Einzelstandorten werden durch die Abteilung Hochbau bearbeitet. Dafür wird jeweils eine Projektbaukommission mit Beteiligung von Eigentümern, Nutzer und Hochbau eingesetzt.
10. Bemerkungen	-



Florentini, Parzelle Nr. 1089 (Stadt Chur)
Daleu, Parzelle Nr. 4426 (Bürgergemeinde)
GBC, Parzelle Nr. 3277 (Bürgergemeinde)



Fläche: Florentini, Parz. Nr. 1089, 8'043m²
Daleu, Parz. Nr. 4426, 14'688m²
GBC, Parz. Nr. 3277, 8'337m²

Zone: ZöBa

Zonenbeschrieb nach Baugesetz

Art. 47 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

3 Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

4 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Ausnutzungsziffer

keine



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Ringstrasse, Parzelle Nr. 2725	
1. Ausgangslage	<p>Am 2. Juni 2015 hat der Stadtrat hinsichtlich Schulraum-, Turnhallen- und Kindertagesstätten-Planung nun folgende Prämissen definiert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Neubau Schulhaus am Standort Ringstrasse (mit Verlegung der Fussballplätze)- Aufhebung Schulhaus Florentini- Abgabe des Schulhauses Daleu an die GBC (Prüfung Abbruch/Neubau)
2. Vision	<p>In der aktuell laufenden Teilrevision der Grundordnung wird das Areal des Schulhauses Florentini von einer ZÖBA in eine Wohnzone W4 umgezont. Anstelle des Schulhauses könnte somit eine Wohnüberbauung realisiert werden. Mit der Realisierung dieser Wohnüberbauung soll der zusätzliche Schulraumbedarf mitfinanziert werden.</p> <p>Auf dem Areal Daleu wird der zusätzliche Bedarf der GBC realisiert. Das Areal Daleu und GBC sind im Eigentum der Bürgergemeinde.</p>
3. Varianten zur Vision	-
4. Mittel / Finanzen	Im Budget 2016 sind Fr. 150'000.—enthalten (nach Abschluss der strategischen Schulraumplanung)
5. Teilschritte	Die Teilschritte werden im Rahmen der strategischen Schulraumplanung aufgearbeitet.
6. Zuständigkeit	Die Federführung für die strategische Schulraumstrategie liegt beim Dep.1 in Zusammenarbeit mit dem Dep. 2 und 3.
7. Prioritäten	
8. Terminierung	Die Schulraumstrategie liegt Mitte 2016 vor.
9. Ressourcen	
10. Bemerkungen	-



Immobilien & Bewirtschaftung

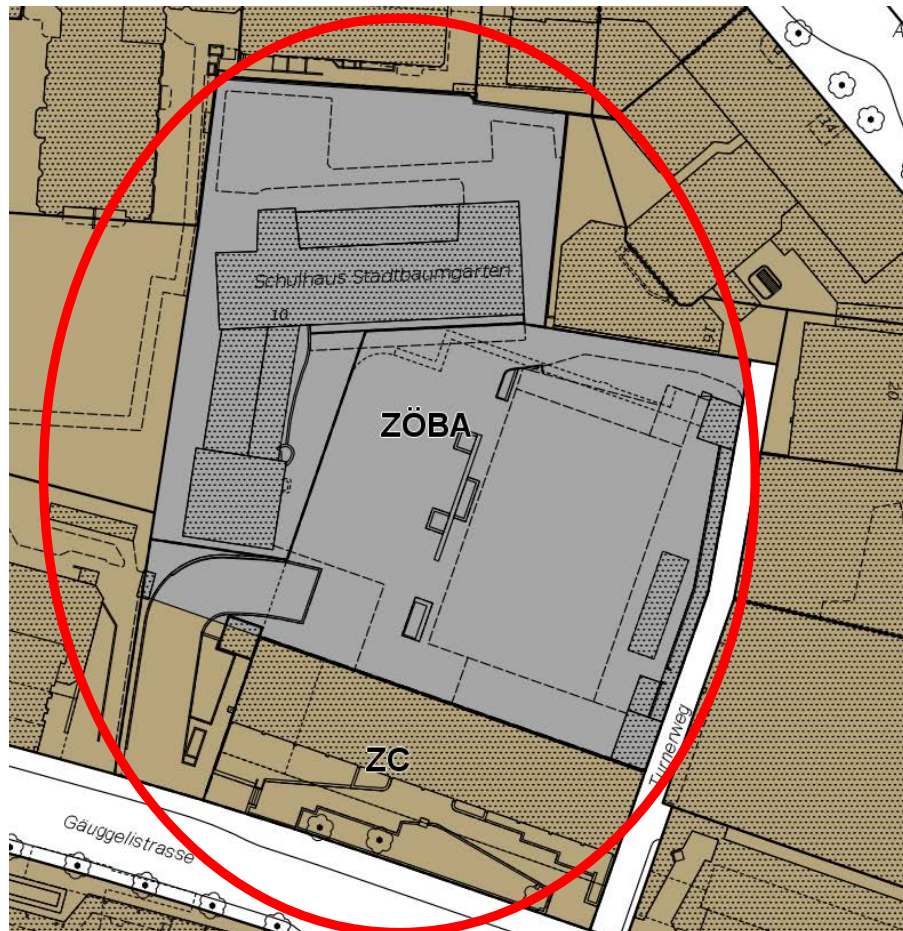
Projekt: Ringstrasse, Parzelle Nr. 2725	
1. Ausgangslage	<p>Am 2. Juni 2015 hat der Stadtrat unter anderem hinsichtlich Schulraum-, Turnhallen- und Kindertagesstätten-Planung folgende Prämissen definiert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Neubau Schulhaus am Standort Ringstrasse (mit Verlegung der Fussballplätze)- Aufhebung Schulhaus Florentini- Abgabe des Schulhauses Daleu an die GBC (Prüfung Abbruch/Neubau)- Aufhebung der Schulräumlichkeiten und des Jugendhauses im Stadtbaumgarten- Ersatzstandort Jugendhaus (Ju Ar Chur)
2. Vision	<p>An der Ringstrasse sollen die Schulinfrastrukturen konzentriert und mit modernen Sportinfrastrukturen ergänzt werden. Die zentrale Lage mitten an der Ringstrasse ermöglicht, auf wechselnde Schülerzahlen flexibel zu reagieren. Im Übrigen können Kosten gespart werden. Sowohl das Schulhaus Daleu als auch das Schulhaus Florentini haben erheblichen Sanierungs- bzw. Unterhaltsbedarf, weshalb diese Kosten einem Neubau gegenübergestellt werden sollen.</p> <p>In der laufenden Teilrevision der Grundordnung sind die Umzonungen des Sportplatzes Ringstrasse von der Grünzone in eine ZöBa und der Schulanlage Florentini von der ZöBa in eine Wohnzone vorgesehen. Die Fläche der ausgedienten Schulanlage Florentini soll entwickelt und dadurch einen Finanzierungsbeitrag an die Realisierung des Schulhauses Ringstrasse sichergestellt werden.</p>
3. Varianten zur Vision	<ul style="list-style-type: none">- Heroldschulhaus: Bau einer Turnhalle- Daleu und Florentini müssten saniert werden- GBC müsste Räumlichkeiten zumieten
4. Mittel / Finanzen	<p>Budget 2016 gemäss Übersicht Schulraumplanung (Fr. 200'000 Investitionsrechnung) Vor- und Machbarkeitsstudien</p>
5. Teilschritte	<ul style="list-style-type: none">- Ausgang Teilrevision- Sicherung des Grundstücks an der Ringstrasse (Eigentümer Bürgergemeinde)- Verlegung der Sportplätze



6. Zuständigkeit	Departement 1 Immobilien und Wirtschaftsförderung (Sportplätze), Departement 2 Schuldirektion
7. Prioritäten	
8. Terminierung	
9. Ressourcen	
10. Bemerkungen	Siehe auch Projektblatt ‚strategische Schulraumplanung‘



Stadtbaumgarten – Parzellen Nr. 1438, 6004, 5604



Fläche: 8'159 m², davon 6'639 m² in der ZöBA

Zonen: ZöBA, Zentrumszone City

Zentrumszonen City und Chur West (Art. 42 BauG)

1 Die Zentrumszonen City (ZC) und Chur West (ZW) sind für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Ausnutzungsziffer

2.0

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 47 BauG)

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

3 Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

4 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.



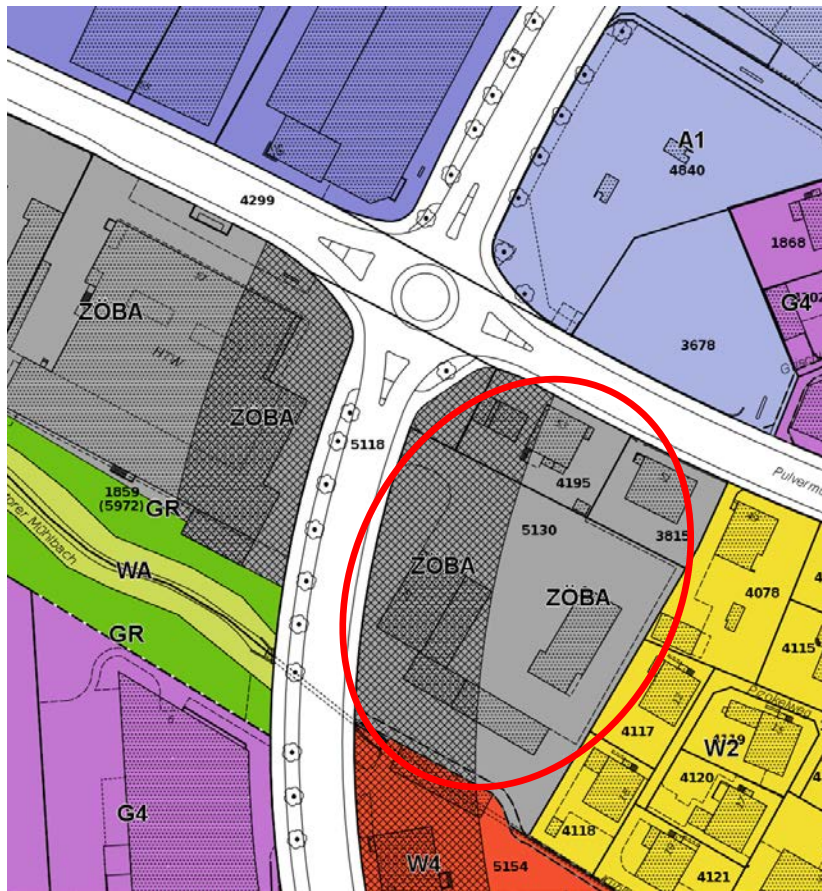
Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Stadtbaumgarten	
1. Ausgangslage	<p>An der Volksabstimmung vom 27. September 2009 wurde der Bereich der Turnhallen an der Gäuggelistrasse von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone City umgezont. Hinsichtlich Schulraum-, Turnhallen- und Kindertagesstätten-Planung hat der Stadtrat am 2. Juni 2015 die Aufhebung der Schulräumlichkeiten und des Jugendhauses im Stadtbaumgarten beschlossen.</p> <p>Zu berücksichtigen gilt, dass unterirdisch das Parkhaus Stadtbaumgarten im Baurecht an die Parkhaus Chur AG abgegeben ist.</p> <p>Ebenfalls muss zur Kenntnis genommen werden, dass die Turnhalle durch die umliegenden Schulhäuser der Primarschule genutzt wird und dafür eine Alternative gefunden werden muss.</p>
2. Vision	Bereitstellung des Areals für die HTW (HTW Campus)
3. Varianten zur Vision	Abgabe in Baurecht für Hotellerie, Retail, Wohnen. Allenfalls Eigennutzung durch Stadtverwaltung (anstelle Kornplatz)
4. Mittel / Finanzen	Budget 2016 Fr. 200'000.-- (Investitionsrechnung, Strategische Planung und Vorstudien). Infolge Prioritätensetzung auf 2. Semester 2016 wird der budgetierte Betrag voraussichtlich nur teilweise beansprucht.
5. Teilschritte	1. Schulraumplanung abschliessen 2. Mit unterschiedlichen Interessenten, Baurechtsnehmern, Investoren Gespräche führen
6. Zuständigkeit	Dep. 1. Immobilien in Absprache mit Stadtentwicklung sowie der Wirtschaftsentwicklung
7. Prioritäten	In Abhängigkeit mit Schulraumplanung
8. Terminierung	offen
9. Ressourcen	
10. Bemerkungen	



Stadt Chur

Alpiq – Parzelle Nr. 5130



Fläche: 3'361 m²

Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 47 BauG)

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

3 Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

4 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Ausnutzungsziffer

keine



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Areal Alpiq, Parzelle Nr. 5130	
1. Ausgangslage	Im 2001 kaufte die Stadt von der damaligen Atel Elektroanlagen K + M AG (heute die AlpiqIntec AG) das Baurecht Nr. 8984 mit dem Bürogebäude, einem Magazingebäude und einer Magazinbaracke. Für die gewerbliche Nutzung des Areals besteht ein unbefristeter Mietvertrag. Die einfachen Gebäude sind in einem schlechten Zustand. Im Hinblick auf eine Erweiterung der HTW wurde das Grundstück im Rahmen einer Zonenplanrevision in die ZöBa eingeteilt. Das Grundstück unterliegt teilweise der Lärmbelastung.
2. Vision	<ul style="list-style-type: none">- Erweiterungsbau HTW- Studentencampus- Forschungsfirmen- "Technopark"
3. Varianten zur Vision	Gewerbenutzung im Baurecht, Schulraum für die Stadt Chur im Sinne einer 3. Priorität
4. Mittel / Finanzen	Entscheid HTW abwarten
5. Teilschritte	<ul style="list-style-type: none">- Abklärung Bedarf HTW- Falls kein Bedarf, allenfalls Umzonung in Wohn-/Gewerbezone
6. Zuständigkeit	Dep. 1 in Zusammenarbeit mit Dep. 2 und Dep. 3
7. Prioritäten	
8. Terminierung	
9. Ressourcen	
10. Bemerkungen	Die Grundstücke Nrn. 4195 und 3815 (ebenfalls ZöBa, an der Pulvermühlestrasse) sind in privatem Eigentum.

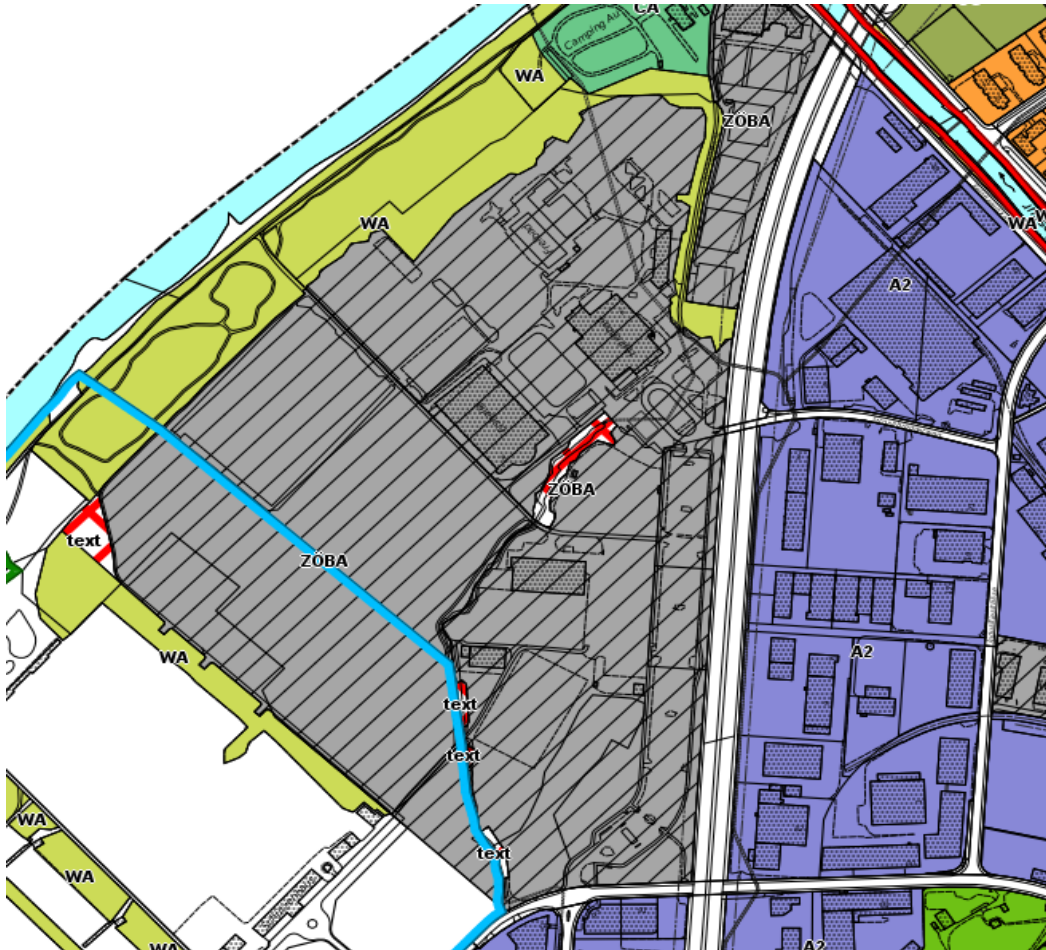


Stadt Chur

5	Sportstätten
----------	---------------------



Sportstätten Parzelle Nr. 4307



Fläche: 148'935 m²

Zone: ZÖBA

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

² Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

³ Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

⁴ Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Ausnutzungsziffer

keine



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Sportstätten	
1. Ausgangslage	<p>In Folge des negativen Volksentscheides zum GESAK-Projekt sind die dringlich anstehenden Infrastrukturbedürfnisse unverändert und rasche Lösungsfindungen sind zudem aus sicherheitsrelevanter Problematik zwingend.</p> <p>Der Ruf von Chur hat durch die zum Teil sehr veralteten Sportinfrastrukturen gelitten.</p> <p>Vision und Zielsetzungen sind dem GESAK-Projekt ähnlich. Die Bauten werden jedoch wenn irgendwie möglich günstiger geplant. Es gilt sich auf eine andere Strategie zur Umsetzung/ Realisierung der Vorhaben in Teilschritten auszurichten und PPP Modelle sind anzustreben. Die Multifunktionale Sporthalle kann nicht mehr finanziert werden und entfällt, da die im 2013 ausgehandelten NASAK und KASAK Gelder nun von Landquart in Anspruch genommen werden dürften.</p> <p>Weitere dringlich anstehende städtische Infrastrukturbedürfnisse sind in Abhängigkeit zu den Sportanlagen (Schulraumbedarf usw.).</p> <p>Gesamtkonzeption betreffend Infrastrukturen: Eishalle, Fussballplätze, Badeanstalt/Bäderwelt, Skateranlage, Event-/Messebereich und Parking</p>
2. Vision	<ul style="list-style-type: none">- Vernetzte gesamtkonzeptionelle Abstimmung der Problemlösungen- Synergien Nutzung, bedarfsgerecht, wirtschaftlich, keine Wunschlösungen- Modularartige prioritätengerechte Umsetzung der Einzelvorhaben- Umsetzung abgeschlossen im Jahr 2020
3. Varianten zur Vision	<ul style="list-style-type: none">- Die Sporthallen werden im Rahmen der Schulraumstrategie angepackt.
4. Mittel / Finanzen	Die Aufwendungen für die externe Projektbegleitung/-management STW belaufen sich auf CHF 30'000.--
5. Teilschritte	<p>November/Dezember 2015: Erzielen Übereinkünfte betr.</p> <ul style="list-style-type: none">• Baurechtsvertrag/Eishallennutzung mit Domenig• Vorzeitige Auflösung Baurechtsvertrag mit Reithalle Chur AG und Abgeltungsregelung• Konkretisierung Auflagen/Rahmenbedingungen mit ANU GR betreffend Verlegung Mühlbach, Entwässerung Kunstrasen-



	<p>plätze und Ammoniak-problematik offenes Eisfeld</p> <ul style="list-style-type: none">• Konkretisierung Ersatzaufforstung Mühlbachverlegung mit AWN GR• Konkretisierung Perimeterbereiche Eis- und Fussballinfrastrukturen• Personelle Konstellation Projektteams Badeanlagen, Event-/Messebereich und Parking sowie Einberufung 1. Projektteamsitzungen <p>Januar/Februar 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gesamtabstimmung Perimeter aller Projektvorhaben• Gesamtkonzeptionelle Infrastrukturenerschliessung <p>März/April 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ermittlung Kostengrössen zu den einzelnen Projektvorhaben• Vorstellungen Etappierung/Umsetzung der Vorhaben konkretisiert• Finanzierungsvorschläge• Masterplan zu Verfahrensabläufen und Infrastrukturerealisierungen• Vorbereitungen Präsentation Planung Umsetzung Gesamtvorhaben beinhaltend Priorisierungen, Etappierungen und Kosten/Finanzierungen <p>Mai/Juni 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Präsentation an Stadt- und Gemeinderat zwecks Verabschiedung Gesamtprojektausrichtung• Beschlussfassungen Stadt-/Gemeinderat über Sofortmassnahmen 2016 (Kreditgenehmigung)• Einleitung Umsetzung Sofortmassnahmen im <p>2. Semester 2016 und weitere Geschäftsabwicklung</p>
6. Zuständigkeit	<p>Leiter Kontaktstelle Wirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gesamtkonzept Koordination• Führung der Projektteams Eishalle, Fussballplätze, Badeanstalt/Bäderwelt, Event-/Messebereich und Parking• Anträge an Projektkoordinationsausschuss <p>Hochbaudienste Freiraumplanung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Führung Projektteam Skateranlage und Sicherstellung Einbezug in Gesamtkonzept Koordination
7. Prioritäten	<p>Standortbestimmungen im Projektkoordination Ausschuss Verlauf Januar und April 2016</p> <p>Standortbestimmung im Projektkoordination Ausschuss und Abstimmung weitere Geschäftsbearbeitung Gesamtkonzeption Ende Juni 2016</p>



8. Terminierung	29.09.2015 Präsentation Gesamtkonzeptvorschlag an Stadtrat und Grundsatzausrichtung weitere Geschäftsbearbeitung. 10.05.2016 Botschaft an Gemeinderat 23.06.2016 Verabschiedung Gesamtkonzept Gemeinderat
9. Ressourcen	Offen
10. Bemerkungen	-



Eishalle Chur Parzelle Nr. 4307



Fläche: 148'935 m²
Zone: ZÖBA

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

² Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

³ Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

⁴ Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Ausnutzungsziffer

keine



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Eishalle Chur	
1. Ausgangslage	<p>Es besteht ein unverzüglicher Sanierungsbedarf und die Eisinfrastrukturen decken die gesamtheitlichen Bedürfnisse bei Weitem nicht ab – dringlicher Handlungsbedarf.</p> <p>Sanierung Ammoniakproblematik offenes Eisfeld, Ausbau/Sanierung Eisinfrastrukturen und Kälteproduktion.</p>
2. Vision	<p>Über 10 Monate pro Jahr (Juli bis April) sollen mindestens zwei Spielfelder vollumfänglich für die Eissportförderung zur Verfügung stehen. Dies setzt in einer ersten Phase die Verfügbarkeit der Eishalle Domenig und witterungsbedingt den Neubau einer neuen Eishalle voraus.</p> <p>Um Reservefläche für die Bäderwelten zu erhalten, soll die neue Eishalle südlich der heutigen Eishalle durch Verlegung des Mühlbaches in erster Priorität geprüft werden. Eine Option der späteren Ausweitung auf drei Eisfelder soll gewährt bleiben.</p>
3. Varianten zur Vision	<p>Weiterhin kann auch die neue Eishalle zwischen Hallenbad und Eishalle Domenig in zweiter Priorität infrage kommen. Die heutige Heimfallsregelung der Eishalle Domenig hat auf die Strategie einen Einfluss.</p>
4. Mittel / Finanzen	<p>Die Kosten für eine neue Eishalle bewegen sich im Rahmen der Kosten des GESAK-Projekts, d.h. rund 12 Mio. Franken. Verschiedene Abklärungen im Detail führen wiederum zu diesem Resultat. Im Budget 2016 sind 200'000 Franken an Planungskosten für die strategische Planung enthalten. Ein Teil davon entfällt auf die Eishallenplanung.</p>
5. Teilschritte	<p>November/Dezember 2015:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verhandlung/Übereinkunft Domenig bezüglich Eishallennutzung (Miete) durch Stadt und Sanierung Eishalle (Lösungsansätze Abtretung Eishallennutzung an Stadt oder vorzeitige Auflösung Baurechtsvertrag)• Varianten Konzeption Neuausrichtung Eisinfrastrukturen und Standorte evaluiert <p>Januar/Februar 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ausarbeitung Konzeptstudien und Definition Raumpro-



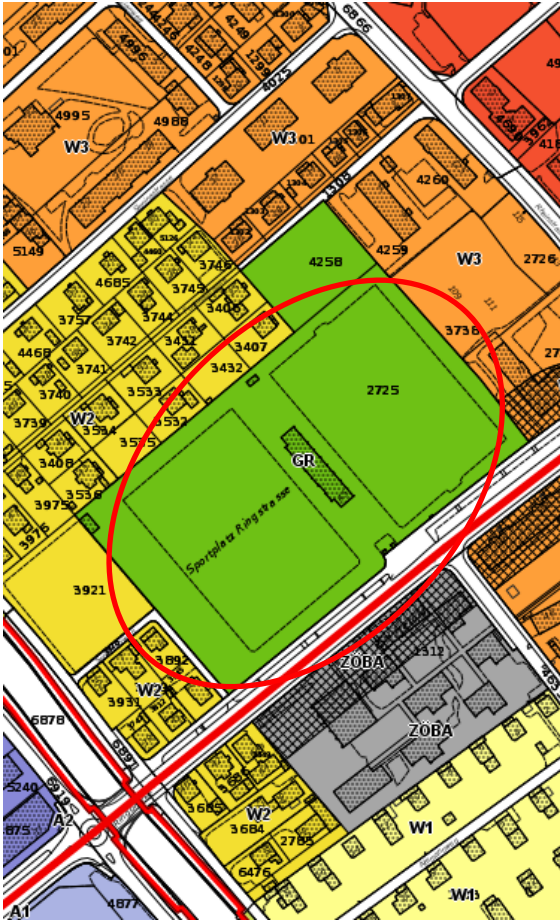
	<p>gramm/Pflichtenheft</p> <ul style="list-style-type: none">• Umsetzung Verfahren, Planung und Bau auf Zeitachse• Übereinkunft Domenig bezüglich Sanierung Eishalle <p>März/April 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ermittlung Kostengrößen zum Bau der Projektvorhaben• Abschätzung Aufwand Betrieb/Unterhalt gegenüber „ist-Situation“• Integration in Masterplan• Ermittlung Planungskosten und Vorbereitung Antrag an Stadtrat• Vorbereitung Präsentation Planung/Umsetzung Ausrichtung Eisinfrastrukturen <p>Mai/Juni 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschlussfassungen Stadtrat/Gemeinderat über Sofortmassnahme 2016 (Kreditsprechung zur Einleitung Detailprojektierung) <p>Ab 2. Semester 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Detailprojektierung und Submission <p>April 2017:</p> <ul style="list-style-type: none">• Volksabstimmung <p>Mitte 2017 bis Mitte 2018</p> <ul style="list-style-type: none">• Realisierung Bauvorhaben
6. Zuständigkeit	<p>Leiter Kontaktstelle Wirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Führung Projektteam Eishalle/-infrastrukturen• Anträge an Projektkoordinationsausschuss <p>Leiter Hochbaudienste:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verantwortlich Detailplanung und Umsetzung Projektvorhaben
7. Prioritäten	<p>Januar 2016: Standortbestimmung zu konzeptioneller Ausrichtung in Erkenntnis Verhandlungsergebnisse Dezember 2015</p> <p>März 2016: Standortbestimmung bezüglich Ausrichtung Beschlussfassungen Stadtrat/Gemeinderat zu Sofortmassnahmen</p>
8. Terminierung	<p>Bis Ende 2015 Umfang Projektvorhaben und Standortevaluierung definiert.</p> <p>Bis Ende August 2018 Projektrealisierung abgeschlossen</p>



9. Ressourcen	Offen
10. Bemerkungen	-



Fussballplätze Chur Parzellen Nr. 4307, 4305 und 2725



Fläche: 141'028 m²

Zone: ZÖBA und GR

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichem Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

² Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

³ Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

⁴ Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Grünzone

1 Die Grünzone dient der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.

2 Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

3 Temporäre zonenfremde Nutzungen sind auf Gesuch hin möglich, wenn bestehende Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

4 Im Fontanapark und im Stadtgarten dürfen keine unterirdischen Parkieranlagen erstellt werden.



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Fussballplätze Chur	
1. Ausgangslage	<p>Die gesplitteten Infrastrukturen Ringstrasse / Obere Au decken die Bedürfnisse bei Weitem nicht ab. Der Standort der Fussballarena an der Ringstrasse ist raumplanerisch und städtebaulich unpassend und eingeschränkt. Es besteht ein grosser Sanierungsbedarf. Ein Kunstrasenplatz als Sofortmassnahme ist anzustreben. Auch hier besteht dringlicher Handlungsbedarf.</p> <p>Der Bedarf an Fussballfeldern ist mit 10 Spielplätzen ausgewiesen. Schwergewichtig sind die Fussballinfrastrukturen mit 7 Spielfeldern am Standort Obere Au zu realisieren. Weitere Fussballfeldstandorte gilt es in Kombination mit anderen städtischen Infrastrukturen dezentral oder sogar regional zu prüfen.</p> <p>Die heutige Fussballarena an der Ringstrasse soll ab 2019/2020 für die Realisierung anderer städtischer Infrastrukturbedürfnisse verfügbar werden.</p>
2. Vision	<p>Mit der Realisierung von 7 Fussballfeldern samt zugehörigen Infrastrukturen kann dem notwendigen Bedürfnis einer kompakten und betrieblich effizienten Fussballanlage Rechnung getragen werden. In die Fussballinfrastrukturen sind auch die Bedürfnisse „American Football“ einzubeziehen. Die Fussballsaison erstreckt sich vom Frühling bis in den Spätherbst und setzt zur Platzbespielbarkeit die Realisierung von zwei Kunstrasenplätzen voraus.</p>
3. Varianten zur Vision	Keine Alternative infolge Platzdimension.
4. Mittel / Finanzen	<p>Von den budgetierten Fr. 200'000 Gesamtplanung Sportanlagen entfallen rund Fr. 50'000.-- auf die Detailplanung Fussballfelder und rund Fr. 30'000.-- für einfache Erhaltungsmassnahmen Ringstrasse. Der Kunstrasenplatz ist mit 2,5 Mio. Franken in der Investitionsrechnung enthalten.</p>
5. Teilschritte	<p>November/Dezember 2015:</p> <ul style="list-style-type: none">• Konkrete Standortanordnung der Fussballfelder/-infrastrukturen• Auslösung Fremdvergabe Projektierungs- und Bauleitungsauftrag gemäss Antrag HBA Stadt• Auslösung Auftrag an Leiter Stadtentwicklung zur Prüfung Standorte externer Fussballfelder



	<p>Januar/Februar 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ausarbeitung Konzeptstudien und Definition Raumprogramm/Pflichtenheft• Verfahren, Planung und Bau auf Zeitachse <p>März/April 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ermittlung Kostengrößen zum Bau der Projektvorhaben• Abschätzung Aufwand Betrieb/Unterhalt gegen-über „ist-Situation2• Vorschlag modulartige Etappierung Vorhaben• Integration in Masterplan• Ermittlung Planungskosten und Vorbereitung Antrag an Stadtrat• Vorbereitung Präsentation Planung/Umsetzung Ausrichtung Fussballinfrastrukturen <p>Mai/Juni 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschluss Stadtrat/Gemeinderat über Sofortmassnahme Baukredit Realisierung erster Kunstrasenplatz und Kreditsprechung Detailplanung Gesamtvorhaben Fussball <p>Ab 2. Semester 2016</p> <ul style="list-style-type: none">• Realisierung/Bau erster Kunstrasenplatz• Detailprojektierung und Submission 1. Etappe <p>April 2017:</p> <ul style="list-style-type: none">• Volksabstimmung Kreditsprechung 1. Etappe <p>Mitte 2017 bis Mitte 2018:</p> <ul style="list-style-type: none">• Realisierung 1. Etappe Einleitung Detailprojektierung/Subm. 2. Etappe
6. Zuständigkeit	<p>Leiter Kontaktstelle Wirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Führung Projektteam Fussballplätze/-infrastrukturen• Anträge an Projektkoordinationsausschuss <p>Leiter Hochbaudienste/Freiraumplanung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verantwortlich Detailplanung und Umsetzung Projektvorhaben
7. Prioritäten	<p>Januar 2016: Standortbestimmung zu konzeptioneller Ausrichtung in Erkenntnis Verhandlungsergebnisse Dezember 2015</p> <p>März 2016: Standortbestimmung bezüglich Ausrichtung Beschlussfassungen Stadtrat/Gemeinderat zu Sofortmassnahmen</p>



8. Terminierung	Bis Ende 2015 Sofortmassnahme Projektierung Kunstrasenplatz eingeleitet Ende Juni 2016 Auslösung Detailprojektierung 1. Etappe Neubau Fussballarena und zweiter Kunstrasenplatz Ende 2016 erster Kunstrasenplatz realisiert Ende 2019 Gesamte Fussballinfrastrukturen realisiert
9. Ressourcen	Offen
10. Bemerkungen	-



Badeanstalt Obere Au Parzelle Nr. 4307



Fläche: 148'935 m²

Zone: ZÖBA

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichem Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

² Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

³ Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

⁴ Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Ausnutzungsziffer

keine



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Badeanstalt/Bäderwelten Obere Au	
1. Ausgangslage	<p>Die Bäderanlageninfrastrukturen sind vor allem im sichtbaren Innenbereich veraltet, die Abläufe und der Unterhalt sind aufwändig, teils unattraktiv und die Kapazität wird zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgelastet. Es fehlt eine gesamtkonzeptionelle und durchgängige Ausrichtung.</p> <p>Die Gebäudehülle ist über 40 Jahre alt. Die Gebäude- und Badetechnik sind stets erneuert worden.</p> <p>Im Publikumsbereich (siehe auch Modernität Umkleidekabinen) ist eine Verbesserung zwingen. Eine Umsatzsteigerung ist dafür durchaus realistisch, um die Investitionen kostenmässig abzufedern.</p>
2. Vision	<p>Das qualitative Dienstleistungsangebot (Bestehendes Sanieren und Neues Schaffen) ist zu verbessern, die Attraktivität und die Kundenbetreuung sind über eine Neupositionierung zu steigern und damit ist eine Umsatzsteigerung respektive wirtschaftliche Optimierung zu erzielen. Dies bedingt Investitionen und Innovationen.</p> <p>Funktionen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Schulsportanlage („Dritte Turnstunde“)- Anlage für Sportvereine- Erlebnis- und Freizeitbad- <p>Hierfür wird approximativ mit einem Investitionsvolumen von rund Fr. 17 - 20 Millionen gerechnet. Mindestens die Hälfte des Investitionsvolumens soll in der Attraktivitätssteigerung gegenüber der Kundschaft transparent ersichtlich werden, der Rest in die stete Erneuerung der Technik.</p> <p>Ziel ist es, dank Investitionen das Betriebsdefizit zu senken. Wenn die Stadt schon Geld ausgibt, dann aber in Qualität und Erlebnis. Nicht alle Investitionen müssen auf einmal erfolgen. Ein jährlicher Aufbau ist anzustreben.</p>
3. Varianten zur Vision	<ul style="list-style-type: none">- Minivariante: entspricht dem beantragten Vorgehen- Midivariante: gezielte Ergänzungsbauten werden geprüft- Maxivariante: Neubau planen auf Lebensende der heutigen Anlage.
4. Mittel / Finanzen	Die strategische Planung erfolgt im 2016; dafür wird von den budgetierten Fr. 200'000.-- ein Teil verwendet.



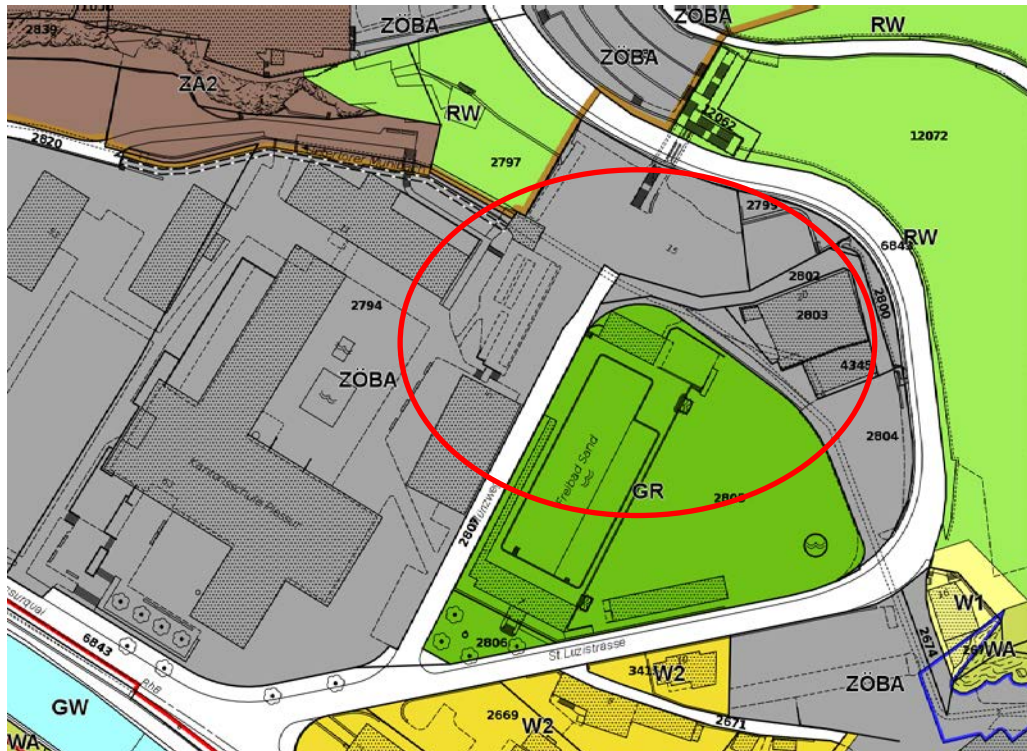
	<p>Minivariante 20 Mio. Franken, die anderen Varianten liegen deutlich höher. Die Zahlen erscheinen hoch, sind jedoch in Relation zur Grösse der Anlage nicht überrissen. Vergleiche in anderen Gemeinden sind weitaus höher.</p>
5. Teilschritte	<p>Erstes Quartal 2016</p> <ul style="list-style-type: none">• Bedürfnisanalyse und konzeptionelle Erfassung Verbesserungsmaßnahmen/Optimierung Bäderanlagen• Integration Erkenntnisse in Masterplan <p>Sommer 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sicherheitsvorkehrungen Einbau neue Hallenbaddecke und Neukonzeption Rutschbahn im Hallenbad (vernetzt und sicherheitsbedingt).• Sanierung Restaurationsterrasse (notwendiger Unterhalt) <p>Bis 30.06.2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Standortbestimmung zur gesamtkonzeptionellen Ausrichtung der Bäderanlagen/-welten <p>Herbst 2016</p> <ul style="list-style-type: none">• Information an den Gemeinderat, Budgetplanung 2017 - 2020
6. Zuständigkeit	<p>Leiter Kontaktstelle Wirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Führung Projektteam Bäderwelten• Anträge an Projektkoordinationsausschuss <p>Leiter Hochbaudienste:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verantwortlich für Detailplanung und Umsetzung Projektvorhaben• Zuzug von Externen ist zu prüfen
7. Prioritäten	<p>Bis Ende April 2016 erste Standortbestimmung mit Projektkoordinationsausschuss</p>
8. Terminierung	<p>Einberufung 1. Projektteam-Sitzung anfangs Dez. 2015</p> <p>10.03.2016 Kreditsprechung Rutschbahn Gemeinderat mit gleichzeitiger Auslösung Sanierung Hallenbaddecke durch Stadtrat</p> <p>Ende März 2016: Erkenntnisse Vernetzung mit Gesamtausrichtung Sport- und Eventanlagen erfasst und Integration in Masterplanung.</p> <p>Realisierung Sofortmassnahmen/Sicherheitsvorkehrungen Verlauf 2016</p> <p>Etappierte modulartige Umsetzung Infrastrukturanpassungen ab</p>



	2017 bis 2020
9. Ressourcen	Offen
10. Bemerkungen	-



Badi Sand, Parzelle Nr. 2805



Fläche: 4'601 m²

Zone: GR

Zonenbeschreibung nach Baugesetz

Art. 49 Grünzone

- 1 Die Grünzone dient der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.
- 2 Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.
- 3 Temporäre zonenfremde Nutzungen sind auf Gesuch hin möglich, wenn bestehende Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 4 Im Fontanapark und im Stadtgarten dürfen keine unterirdischen Parkieranlagen erstellt werden.

Ausnutzungsziffer

keine



Immobilien & Bewirtschaftung

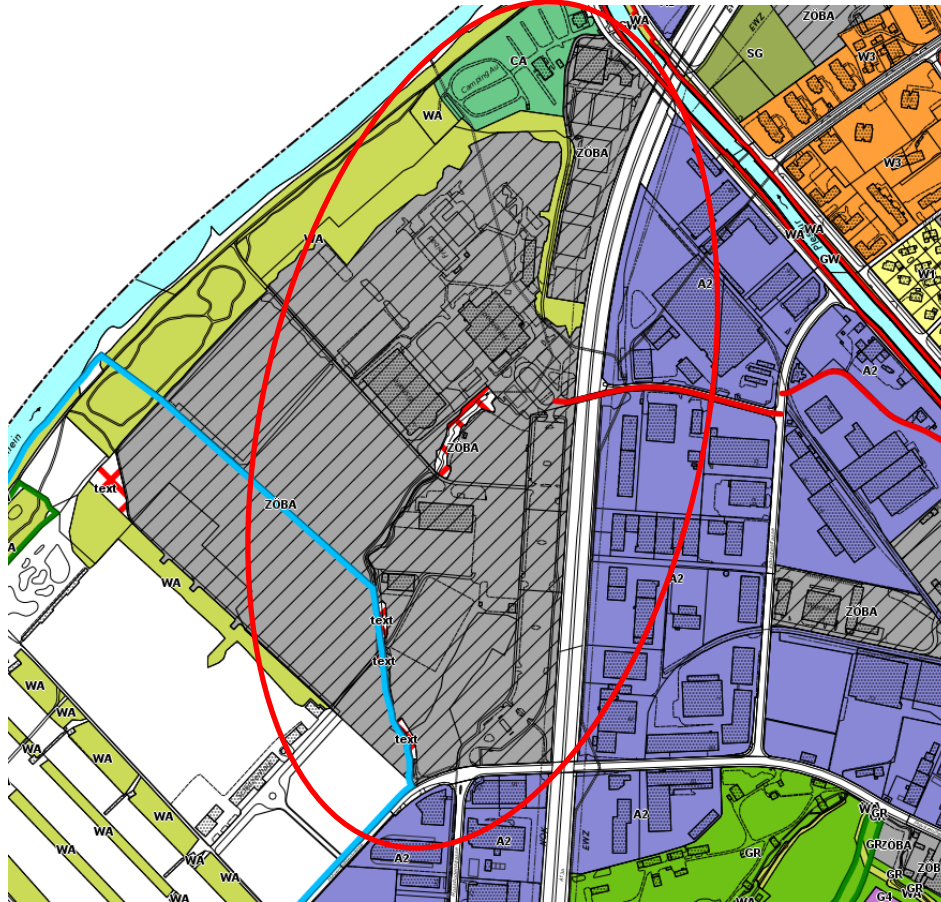
Projekt: Badi Sand, Parzelle Nr. 2805	
1. Ausgangslage	<p>Die Badi Sand ist ein Kulturmonument der Stadt. Es gilt diese einmalige zeitgenössische Bäderanlage zu erhalten und deren Attraktivität zu steigern. Dies setzt einige „sanfte“ bauliche Unterhaltmassnahmen und geringfügige Anpassungen im Bewirtungsbereich voraus.</p>
2. Vision	<p>Die alte Bäderkultur soll sorgfältig in den Mittelpunkt gestellt werden. Die alte Badi Sand soll sich zu einem beliebten Treffpunkt entwickeln, wo Stil und Ambiente einen „USP“ darstellen, welcher auch bezahlt werden wird. Dazu ist ein Strategiepapier zu erarbeiten und die Führung gezielt zu verbessern.</p> <p>Mit der Sanierung der Bäderanlagenaussonnenmauer auf der Südwestseite zur St. Luzistrasse und geringfügigen Unterhaltmassnahmen innerhalb der Badeanstalt soll das Erscheinungsbild in einem ersten Schritt verbessert werden.</p> <p>Mit einer Optimierung des Bewirtungsbereiches (Verbesserung Kioskküche und vorgelagertem Pergolabereich) könnten Dienstleistung/Verpflegungsangebot verbessert und damit die Attraktivität für Freibadbesucher zu Mittags- und Frühabendzeiten massgeblich gesteigert werden.</p> <p>Die Rasenqualität, die Möblierung, die Garderoben müssen in besserer Qualität im Angebot sein.</p> <p>Der Betrieb ist auf mehr Monate auszudehnen (z.B. Outdoor-Wiener-Kaffee o.ä.), Aktivitätenplan übers Jahr (Modeschauen, etc.), Attraktivitätssteigerung für die Altstadt.</p>
3. Varianten zur Vision	Verpachtung mit Leistungsauftrag
4. Mittel / Finanzen	<p>Businessplan im Budget 2016 mit Fr. 30'000.-- berücksichtigt.</p> <p>Kostenschätzung approximativ erste Phase total ca. Fr. 100'000.--</p> <p>Investitionen in punktuelle Verbesserungen von Fr. 100'000.-- jährlich für weitere 3 Jahre.</p> <p>Betriebskonzept mit Erfolgsrechnung muss ausgearbeitet werden.</p>



5. Teilschritte	<ul style="list-style-type: none">• Erfassung bauliche Unterhaltmassnahmen und Konkretisierung Vorstellungen Optimierung Bewirtungsbereich• Projekt bauliche Anpassungen im Bewirtungsbereich ausarbeiten• Offerteinzug/Kostenzusammenstellung bauliche Massnahmen und Einrichtungenanpassungen Bewirtung• Botschaft an Stadtrat verfassen
6. Zuständigkeit	Leiter Kontaktstelle Wirtschaft: <ul style="list-style-type: none">• Bildung/Führung Projektausschuss mit Einbezug von Betriebsleiter Sportanlagen und externen Fachleuten• Erfassung bauliche Unterhaltmassnahmen und Verbesserung Infrastruktur-/Dienstleistungsangebot zwecks Attraktivitätssteigerung und betriebswirtschaftlicher Optimierung• Prognose Umsatzsteigerung• Botschaft an Stadtrat
7. Prioritäten	Januar 2016: Standortbestimmung Grundsatzentscheid Stadtrat zur Prüfung der Umsetzung dieses Vorhabens
8. Terminierung	Einberufung Projektausschuss Februar 2016 Kreditsprechung mit Budget 2017 Bauliche Realisierung Frühjahr 2017
9. Ressourcen	Offen
10. Bemerkungen	-



Skater Anlage Parzelle Nr. 4307



Fläche: 148'935 m²
Zone: ZOBA

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichem Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

3 Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

4 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Ausnutzungsziffer

keine



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Skater-Anlage	
1. Ausgangslage	Im Mai 2008 wurde der Rollbrettclub Chur gegründet mit dem Zweck, der Sportart Skaten mehr Zusammenhalt, Aufmerksamkeit und Achtung zu verleihen. Daraus resultieren das Bedürfnis einer Skateszene und der Wunsch nach der Realisierung eines Skate Parks.
2. Vision	Mit der Schaffung eines Skate Parks auf der Oberen Au soll das Angebot abgerundet und vielfältiger werden. Die parkähnliche Anlage soll breite Bevölkerungsschichten ansprechen.
3. Varianten zur Vision	Evaluation anderer Standorte, da der Platz in der Oberen Au knapp sein könnte.
4. Mittel / Finanzen	Im Budget 2016 sind Fr. 100'000.-- in der Investitionsrechnung enthalten. Die Initianten wollen die Kosten von rund Fr. 600'000.-- selbst finanzieren (Fronarbeit).
5. Teilschritte	Umschreibung nach Grundsatzentscheid Standortzuweisung Skate Parkanlage
6. Zuständigkeit	<p>Leiter Kontaktstelle Wirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Übergeordnete Gesamtkoordination Prüfung Integration Skater Anlage in Sportanlagen- und Eventbereich Obere Au• Standortevaluierung• Einbezug in Masterplan• Anträge an Projektkoordinationsausschuss <p>Leiter Freiraumplanung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Führung Projektteam• Konzeptionelle Aufarbeitung Skateranlage mit Projektstudie und Kostenvoranschlag Abstimmung mit übergeordneter Gesamtkoordination
7. Prioritäten	<p>Priorität 1: Prüfung Integration in Sportanlagen- und Eventbereich Obere Au</p> <p>Priorität 2: Alternativstandorte in der Stadt evaluieren</p>



8. Terminierung	Ende März 2016: Prüfung Abstimmung/Integrationsmöglichkeit Skate Park in Masterplanung Sportanlagen- und Eventkonzept Ober Au. Entscheid bezüglich Integration und Anordnung Vorhaben auf Obere Au oder Prüfung externer Standort durch Projektkoordinationsausschuss
9. Ressourcen	Offen
10. Bemerkungen	-



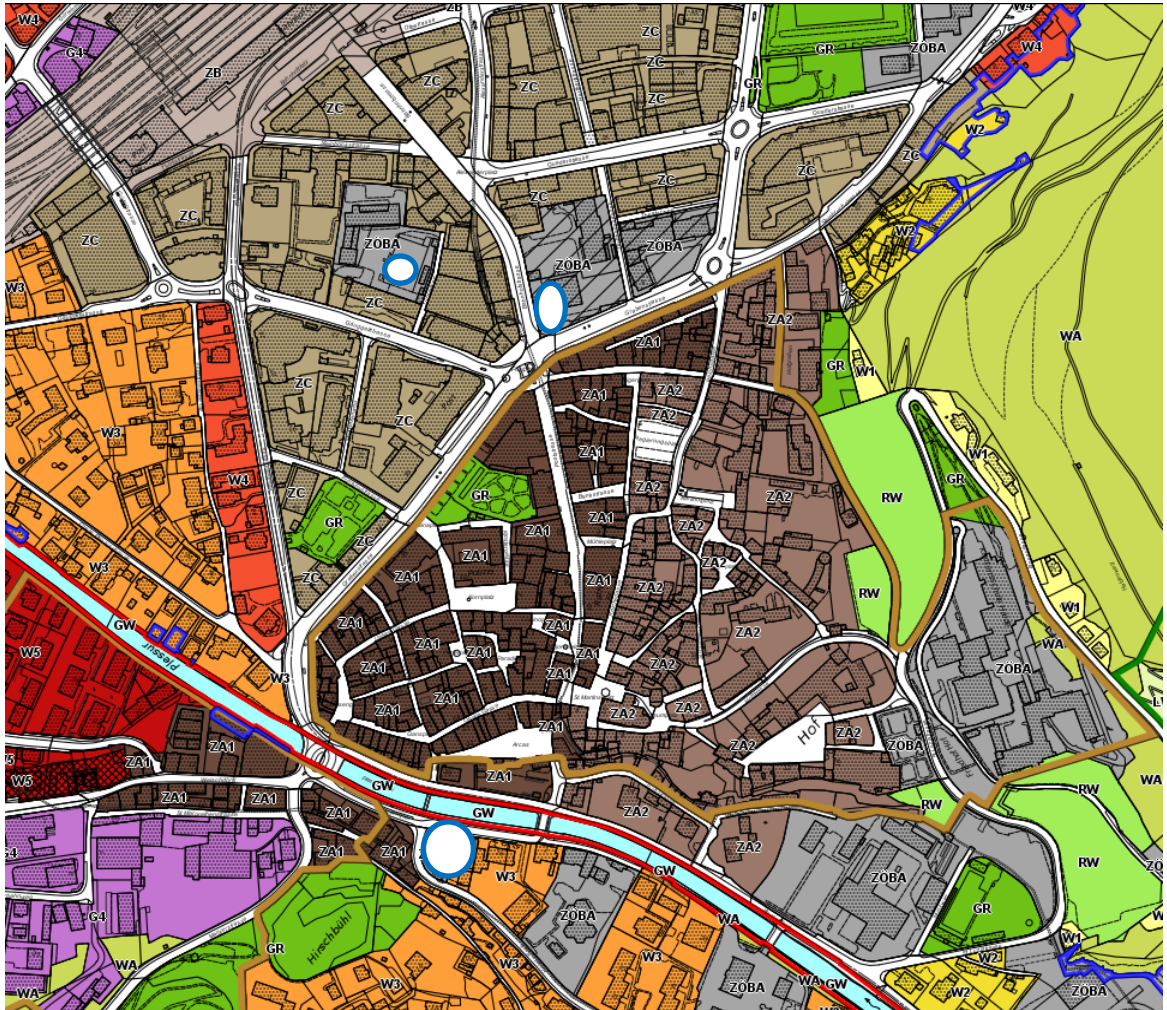
Stadt Chur

6	Parkplatzanlagen
----------	-------------------------



Stadt Chur

Parkhaus Chur AG
Parzellen Nr. 2534, 6004 und 1



Fläche aufgeteilt auf drei Parzellen:

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 1) Parkhaus City | = 4309 m ² | |
| 2) Parkhaus Stadtbaumgarten | = 3994 m ² | insgesamt = 10'976 m ² |
| 3) Parkhaus Lindenquai | = 2673 m ² | |

Zone: ZÖBA

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichem Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

² Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

³ Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

⁴ Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Ausnutzungsziffer

keine

6.01



Immobilien & Bewirtschaftung

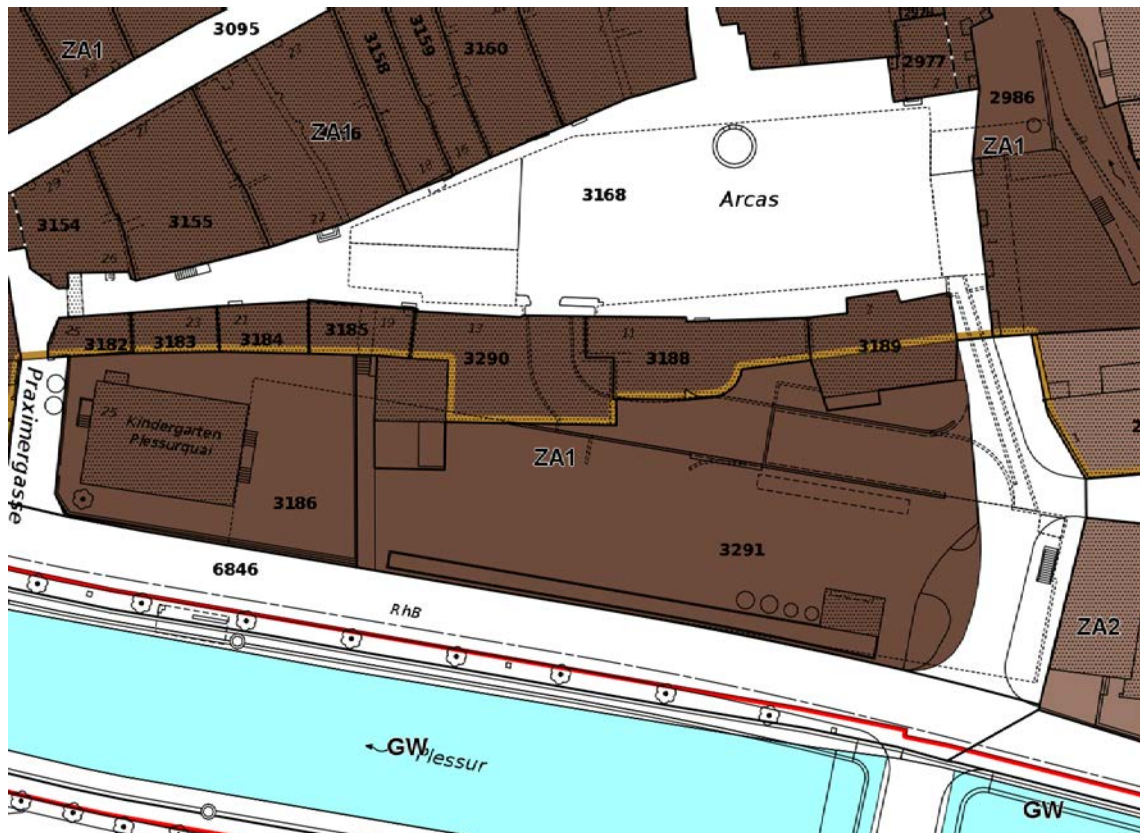
Projekt: Parkhaus Chur AG	
1. Ausgangslage	Die Stadt Chur ist mit einem Anteil von rund 24 % an der Parkhaus Chur AG beteiligt. Die Parkhaus Chur AG hat über die letzten Jahrzehnte erfolgreich in öffentliche Parkhäuser investiert und besitzt erhebliche finanzielle Ressourcen. Allerdings hat sie bereits seit etlichen Jahren keine neuen Projekte mehr realisiert und sich primär auf die Verwaltung des bisherigen Bestandes konzentriert
2. Vision	Die Parkhaus Chur AG nimmt vermehrt wieder teil an der städtischen Entwicklung und investiert Finanzreserven in geeignete Parkierungsanlagen in Chur. Die Parkhaus Chur AG wird zur geschätzten PPP Partnerin der Stadt Chur. Die Zusammenarbeit wird intensiviert und vertieft, insbesondere durch Abgabe von Parkflächen im Baurecht, was auch die Einnahmen der Stadt Chur verbessert. Die Finanzerträge stehen zu Gunsten der Aktionäre nach wie vor im Vordergrund, haben jedoch neu auch einem Portfoliomanagementgedanken gerecht zu werden. Also steht einer kurzfristigen Finanzbetrachtung eine langfristige Betrachtung gegenüber.
3. Varianten zur Vision	Die Stadt Chur zieht sich als Aktionärin aus der Gesellschaft zurück und setzt selbst Akzente in der Bewirtschaftung von Parkplätzen. Grundsätzlich lässt sich über diese Tätigkeit eine gute Einnahmequelle erschliessen.
4. Mittel / Finanzen	Die Parkhaus Chur AG finanziert sich aus eigener Kraft und benötigt keine Mittel der Stadt Chur. Im Sinne einer guten Eigenkapitalbasis und einer guten Verzinsung derselben kann allerdings bei neuen Projekten auch eine Erhöhung des Anteils der Stadt Chur sinnvoll sein.
5. Teilschritte	Es sind keine besonderen Teilschritte notwendig. Prüfung und Realisierung eines konkreten PPP Projektes mit der Parkierungsanlage Obere Au, wo ein zweites oder drittes Parkdeck zwingend für die zukünftige Entwicklung von Chur (Wegfall der Parkplätze an der Rossbodenstrasse für Messen) nötig ist. Für eine Abwicklung des Projektes sind die Teilschritte im Prozess zu definieren.
6. Zuständigkeit	Departement 1, Verwaltungsrat der Parkhaus Chur AG
7. Prioritäten	Prüfung und Planung Parkierung Obere Au als PPP Projekt



8. Terminierung	Vorarbeiten im 2016 abgeschlossen Investition im 2017
9. Ressourcen	Keine innerhalb der Stadt Chur, Planungskredit durch Parkhaus Chur AG
10. Bemerkungen	-



Parkhaus Arcas, Parzelle Nr. 3291



Fläche: 1778 m²

Zone: ZA1

Zonenbeschrieb nach Baugesetz

Art. 41 Zentrumszone Altstadt

1 Die Zentrumszone Altstadt ZA1 ist für das Wohnen und für nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

2 Die Zentrumszone Altstadt ZA2 ist für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

3 Die historische Eigenart und bauliche Einheit der Altstadt sind zu bewahren. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplans.

Ausnutzungsziffer

keine



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Parkhaus Arcas, Parzelle Nr. 3291	
1. Ausgangslage	<p>Das Parkhaus Arcas ist seit 1977 in Betrieb. In den letzten 10 Jahren konnten trotz der Erstellung weiterer Parkhäuser (Obere Quader, City West und Bahnhofareal) die Einnahmen auf konstant hohem Niveau gehalten werden. Die Liegenschaft wurde laufend instandgehalten und optimiert. Zurzeit stehen keine grösseren Investitionsmassnahmen an. Das Parkhaus Arcas bietet Platz für 110 Parkplätze im öffentlichen Bereich (Kurzzeit-Parkplätze) sowie 54 Dauermiet-Parkplätze.</p> <p>Die Auslastung der Kurzzeit-Parkplätze variiert je nach Tages- und Jahreszeit stark. Jedoch ist das Parkhaus Arcas das am besten ausgelastete Parkhaus der Stadt Chur.</p> <p>Das Parkhaus ist allerdings bezüglich Parkplatzgrössen, Zufahrt und Komfort etwas in die Jahre gekommen und bedarf sanfter Anpassungen.</p> <p>Die Frage stellt sich, ob das sehr gut positionierte Parkhaus zwingend durch die Stadt betrieben werden soll oder ob es aus strategischen Gründen in eine andere Trägerschaft geführt werden soll.</p> <p>Die Stadt Chur ist Miteigentümerin der Parkhaus Chur AG. Eine Näherrücken der gleichen Tätigkeit könnte in Frage kommen.</p>
2. Vision	<p>Die Einbringung des Parkhaus Arcas in die Parkhaus Chur AG unter gleichzeitiger Kapitalerhöhung der anderen Aktionäre könnte strategisch Sinn machen, um weitere neue PPP Projekte zwischen der Stadt Chur und der Parkhaus Chur AG zu fördern. Alternativ könnte aber auch die Erhöhung des Anteils innerhalb der Parkhaus Chur AG sinnvoll sein.</p> <p>Aus strategischen Gründen könnte auch ein Abtausch mit dem Stadtbaumgarten je nach Arealentwicklung sinnvoll sein.</p>
3. Varianten zur Vision	Fortsetzung bisheriger Status, Erhöhung der Anzahl Parkplätze für Kunden der Altstadt Chur.
4. Mittel / Finanzen	Normaler Mitteleinsatz wie in den letzten Jahren.
5. Teilschritte	
6. Zuständigkeit	Liegenschaftsverwaltung, C. Spinas
7. Prioritäten	



	Objektbewertung und Planung der Massnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung.
8. Terminierung	Offen
9. Ressourcen	LV und HBD
10. Bemerkungen	-



Parkplatzanlage Obere Au, Parzellen Nr. 1908, 5071, 4307(teilweise)



Fläche: Parz. Nr. 1908, 5'823m²/ Parz. Nr. 5071, 4'625m²/ Parz. Nr. 4307, 163'977m²
Zone: ZöBA

Zonenbeschreibung nach Baugesetz

Art. 47 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichem Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.
- 3 Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.
- 4 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Ausnutzungsziffer

keine

6.03



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Parkplatzanlage Obere Au	
1. Ausgangslage	<p>Mittels Volksabstimmung vom 30. November 2014 wurden die rund 900 Parkplätze in der Oberen Au gebührenpflichtig.</p> <p>Mit dem Ausbau der Sportanlagen mit zusätzlicher möglicher Eventhalle steigt der Parkplatzbedarf. Die Freiflächen entlang der Rossbodenstrasse werden in unmittelbarer Zukunft ebenfalls überbaut, weshalb diese für Events auf der Oberen Au nicht mehr zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist der Bau einer leistungsfähigen Parkierungsanlage mittelfristig unabdingbar. Die Flächen sind NIS-belastet, weshalb dort keine Tätigkeiten mit dauerndem Aufenthalt zulässig sind → Eignung für Parkierungsanlage.</p>
2. Vision	Eine leistungsfähige Parkierungsanlage (zweigeschossig) mit zusätzlicher Nutzung von Lagerräumlichkeiten wird erstellt. Die gesicherten Finanzeinnahmen erhöhen die Tragbarkeit der Investitionen Sportanlagen.
3. Varianten zur Vision	Ergänzungsräume zur temporären Nutzung der Events und Eventhalle. Ergänzende sanitäre Anlagen.
4. Mittel / Finanzen	Unter Abgabe eines Baurechtes auch in PPP-Variante denkbar.
5. Teilschritte	Unabhängig von der Weiterentwicklung Obere Au ist der Parkplatz-Bedarf ausgewiesen und voranzutreiben.
6. Zuständigkeit	Dep. 1, Immobilien
7. Prioritäten	In den erwähnten Teilschritten vermerkt
8. Terminierung	Je nach Realisierung der Sportanlagen bzw. der Eventhalle
9. Ressourcen	
10. Bemerkungen	-

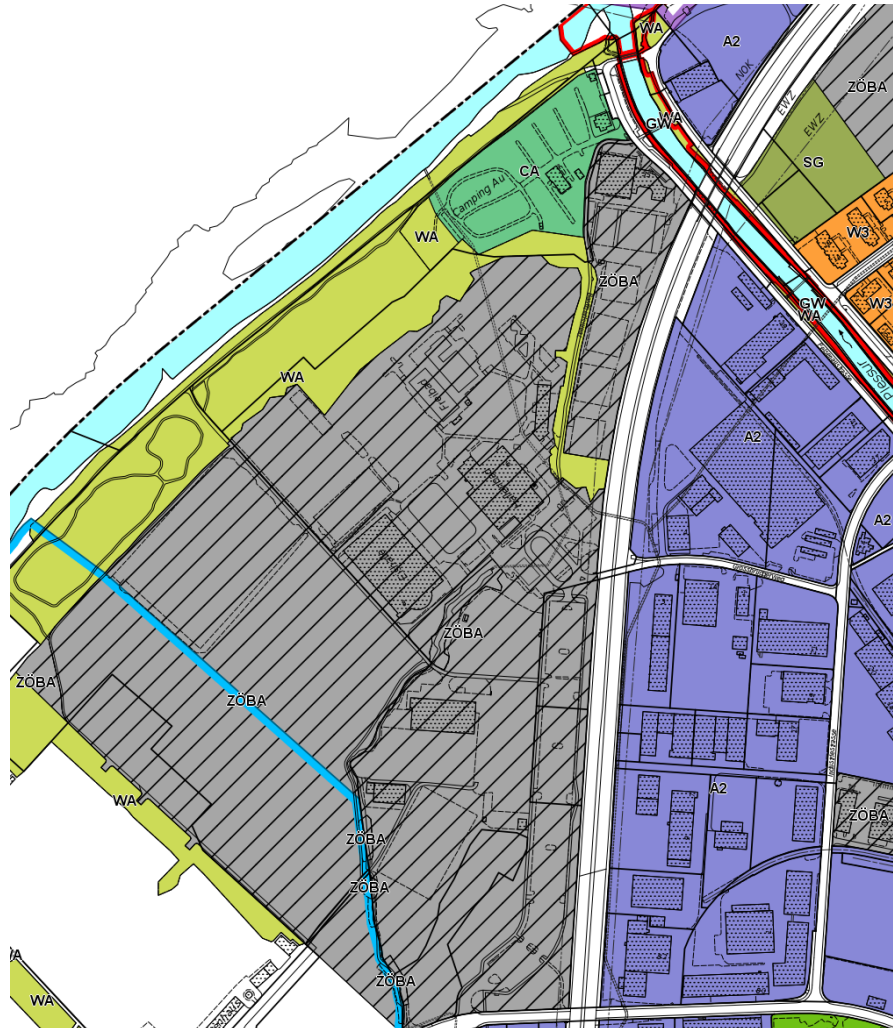


Stadt Chur

7	Eventhalle
----------	-------------------



Multifunktionale Halle



Fläche: m²

Zone: ZöBA

Zonenbeschreibung nach Baugesetz

Art. 47 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichem Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

3 Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

4 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Ausnutzungsziffer

keine



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Multifunktionale Halle	
1. Ausgangslage	<p>Auf dem heutigen Stadthallenareal befindet sich zurzeit die in die Jahre gekommene Stadthalle. Für grössere Anlässe stimmt die Infrastruktur an diesem Ort nicht mehr. Mit Bezug auf notwendige Infrastrukturbauten und Parkplätze drängt sich eine Neubauvariante Obere Au auf. Auf dem Stadthallenareal sind zudem andere Nutzungen vorteilhafter.</p> <p>Die Stadt Chur als Kantonshauptstadt braucht eine multifunktionale Halle für verschiedene Grossanlässe (PS-Versammlung GKB, Konzerte, Tagungen, Messen, Ausstellungen).</p>
2. Vision	<p>Neubau einer polyvalenten Eventhalle (Ausmass ca. 4'000 bis 5'000 m²) mit anliegendem Festplatzgelände (Ausmass ca. 25' bis 30'000 m²) am Standort Obere Au.</p> <p>Mobile Messeplatzinfrastrukturen (Zelte usw.) Betriebs- und Lagerintegration in Parkingobjekt einplanen.</p> <p>Vollendung Infrastruktur bis Frühling 2019</p>
3. Varianten zur Vision	<p>Totalerneuerung Stadthalle am bestehenden Standort mit UG-Parkplätzen.</p>
4. Mittel / Finanzen	<p>Klärungsbedarf über zu definierende Trägerschaft, PPP-Lösung denkbar (Stadthalle Chur AG).</p>
5. Teilschritte	<p>Dezember/Januar 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vernetzte Bedürfnisklärungen Messe-/Event-Umfang und polyvalente Anforderungen• Definition Raumkonzept/Dimension Eventhalle und Freiflächenbedarf für verschiedenste Veranstaltungen <p>Ende März 2016:</p> <ul style="list-style-type: none">• Eckwerte definiert (Vorstellungen Trägerschaft, Kostengrössen, Geschäftsabwicklung auf Zeitachse)• Abstimmung/Integration in Masterplanung• Vereinbarung Trägerschaft



6. Zuständigkeit	<p>Leiter Kontaktstelle Wirtschaft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Führung Projektteam Eventinfrastruktur/Messeareal• Anträge an Projektkoordinationsausschuss• Koordination Trägerschaft / Finanzierung• Auslösung Projektmanagement zwecks Wettbewerbsvorbereitungen/-durchführung <p>Vertretung Bauherrschaft / Anlaufstelle Umsetzung Vorhaben</p>
7. Prioritäten	Ende März 2016 Standortbestimmung Projektkoordinationsausschuss
8. Terminierung	<p>Einberufung 1. Projektteam-Sitzung anfangs Dez. 2015</p> <p>Ende März 2016: Erkenntnisse Vernetzung mit Gesamt-ausrichtung Sport- und Eventanlagen erfasst und Integration in Masterplanung sowie Trägerschaft evaluiert</p> <p>Ende Juni 2016: Studie mit Raumprogramm und Pflichtenheft zwecks Auslösung Wettbewerb vorliegend</p> <p>Ende September 2016: Jurierung und Auftragserteilung vollzogen</p> <p>Mitte 2017: Detailprojektierung mit KV vorliegend und Arbeitsvergabe</p> <p>Baubeginn Herbst 2017 – Bauvollendung Herbst 2018</p>
9. Ressourcen	Offen
10. Bemerkungen	-

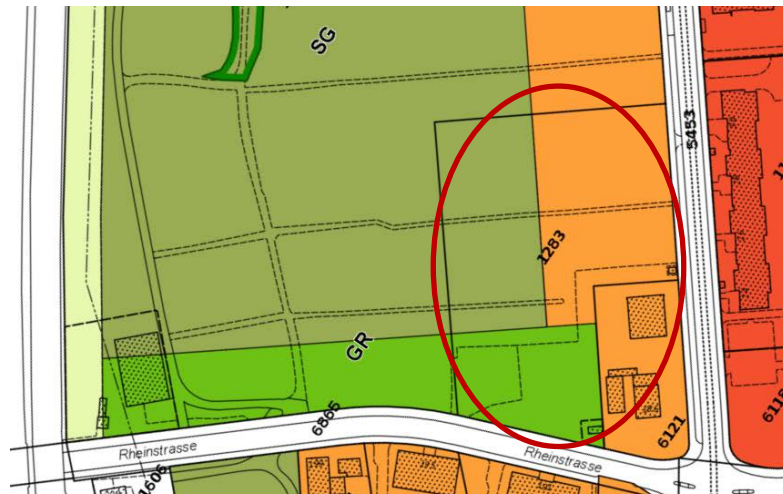


Stadt Chur

8	Planungen, Projekte
----------	----------------------------



Austrasse altes Gaswerk – Parzelle 1283



Fläche: 8'449 m² (nur städtische Parzelle), davon W3 ca. 3'513 m²

Zonen: Grünzone, Schrebergartenzone, Wohnzone 3

Zone für Grünflächen (Art. 49 BauG)

- 1 Die Grünzone dient der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.
- 2 Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.
- 3 Temporäre zonenfremde Nutzungen sind auf Gesuch hin möglich, wenn bestehende Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 4 Im Fontanapark und im Stadtgarten dürfen keine unterirdischen Parkieranlagen erstellt werden.

Schrebergartenzone (Art. 50 BauG)

- 1 Die Schrebergartenzone umfasst das für Pflanzgärten geeignete und zu erhaltende Land.
- 2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erstellen eine Gartenordnung, welche der Genehmigung der Baubehörde und der zuständigen kantonalen Fachstelle (BAB) bedarf. In der Gartenordnung werden insbesondere das maximale Ausmass der Gartenhäuschen und die Parkierung festgelegt.
- 3 Bauten und Anlagen haben der genehmigten Gartenordnung zu entsprechen und bedürfen keiner Bewilligung.

Wohnzonen (Art. 44 BauG)

- 1 Die Wohnzonen (W1-W5) sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung.
- 2 In den Wohnzonen sind keine störenden Betriebe zugelassen, die das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig beeinflussen.
- 3 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen.

Ausnutzungsziffer

Wohnzone 3 0.6



Immobilien & Bewirtschaftung

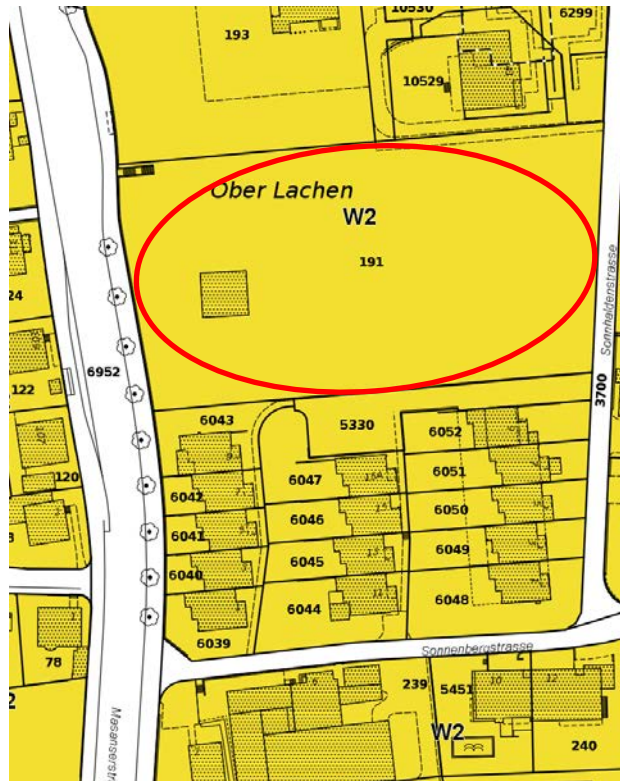
Projekt: Baugrube nach Sanierung Altes Gaswerk / Vergabe Baurechte	
1. Ausgangslage	<p>Die städtische Parzelle erstreckt sich über drei verschiedene Zonen: Wohnzonen, Schrebergartenzone und Grünzone. Genutzt wird die Parzelle heute mehrheitlich für die Schrebergartennutzungen. Im 2013 kamen beim Bau einer öffentlichen Toilette grössere Schwefelrückstände zum Vorschein. Nähere Untersuchungen ergaben, dass davon ausgegangen werden musste, dass das Alte Gaswerk der Stadt in den 70er Jahren nur abgerissen, nicht aber richtig zurückgebaut wurde. Die Sanierung wurde 2014/2015 umgesetzt. Sie betrifft den grössten Teil der städtischen Parzelle. Gemäss GEP besteht über die Parzellen Nr. 6121, Nr. 1283 und Nr. 1165 eine Quartierplanpflicht. Geplant ist ein Studienauftrag.</p> <p>Mit der Bürgergemeinde, Parzelle 1165, wurden bereits mehrere Gespräche geführt. Sie sind mit der Ausarbeitung eines Quartierplanes einverstanden und möchten sich an der Ausarbeitung beteiligen.</p> <p>Mögliche Abgaben des Baulandes erfolgen über ein Baurecht. Bauprojekte sind ab 2016 möglich.</p>
2. Vision	<p>Da die Bürgergemeinde Chur grosses Interesse hat, die Parzelle zu übernehmen und zu überbauen, könnte ein Tausch mit Land der Bürgergemeinde sinnvoll sein. Die Stadt hat einige Vorschläge zum Tausch mit der Bürgergemeinde besprochen. Bei positivem Ausgang würde die Parzelle 1283 getauscht.</p>
3. Varianten zur Vision	<p>Sofern ein Tausch nicht zustande kommt, wäre eine Abgabe an die Bürgergemeinde im Baurecht zu prüfen.</p>
4. Mittel / Finanzen	Keine
5. Teilschritte	<ul style="list-style-type: none">- Verhandlungen mit der Bürgergemeinde betreffend Tauschgeschäft führen und abschliessen- SRB betreffend Tauschgeschäft erstellen
6. Zuständigkeit	Verhandlungen mit Bürgergemeinde: Stadtpräsidium, und Abteilung Immobilien & Bewirtschaftung



7. Prioritäten	Tauschgeschäft Bürgergemeinde
8. Terminierung	Innert 1 – 3 Monaten abzuschliessen
9. Ressourcen	Im Falle eines Tauschs keine
10. Bemerkungen	-



Schenkung Hoffmeister, Parzelle Nr. 191



Fläche: 5'508 m²

Zone: W2

Zonenbeschrieb nach Baugesetz

Art. 44 Wohnzonen

1 Die Wohnzonen (W1-W5) sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung.

2 In den Wohnzonen sind keine störenden Betriebe zugelassen, die das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig beeinflussen.

3 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen.

Ausnutzungsziffer

0.4

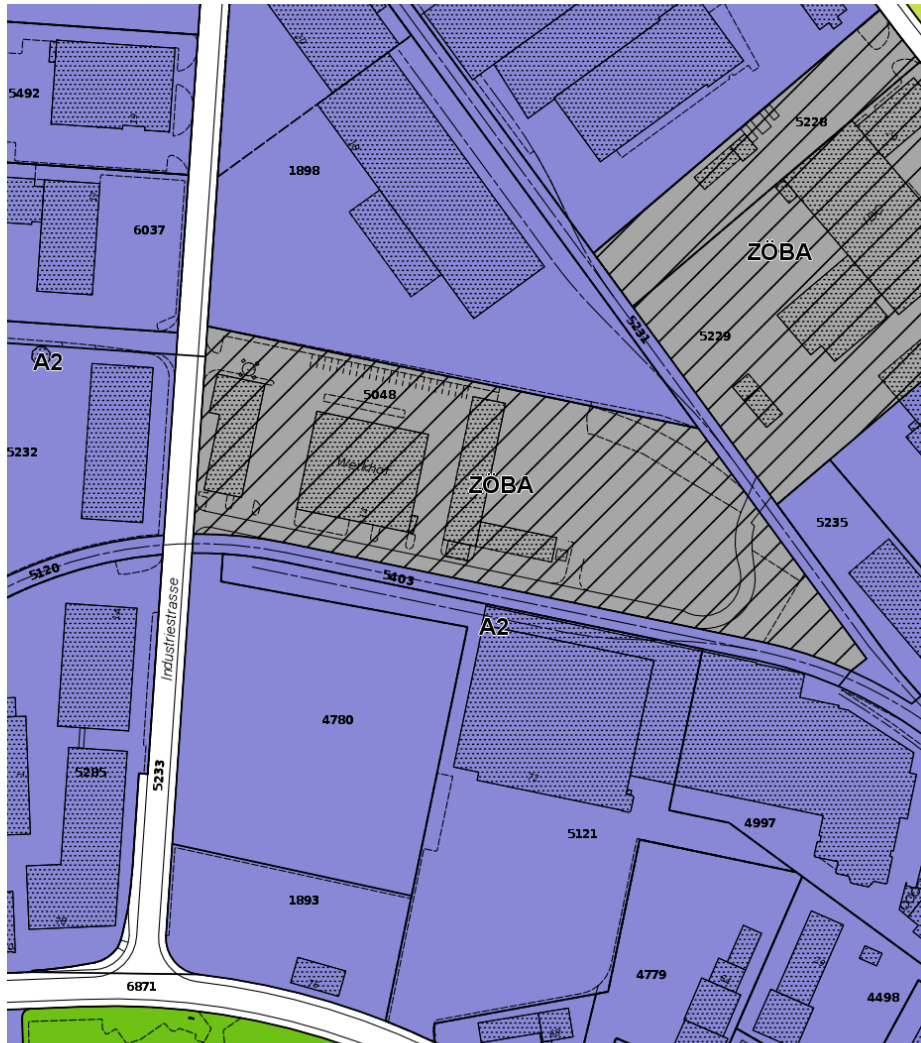


Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Schenkung Hoffmeister, Parzelle Nr. 191	
1. Ausgangslage	<p>Die Clara Hoffmeister-Walser-Stiftung wurde am 25. Juni 2013 errichtet. Sie verfolgt auf dem Grundstück "Sonnenberg" den von der Stifterin Clara Hoffmeister sel. bezeichneten Zweck, Alterswohnungen sowie einen Spielplatz zu bauen. Die Stadt hat keinen Einsitz im Stiftungsrat, sie kann lediglich auf der Einhaltung des Stiftungszwecks bestehen.</p> <p>Die Stadt Chur hat die Funktion einer Stiftungsaufsicht.</p>
2. Vision	<p>Unter Berücksichtigung des Grundsatzes sollen auf einem von der Stifterin bezeichneten Teil des Grundstückes ein Kinderspielplatz und auf der restlichen Fläche Alterswohnungen realisiert werden.</p>
3. Varianten zur Vision	-
4. Mittel / Finanzen	-
5. Teilschritte	-
6. Zuständigkeit	Clara Hoffmeister-Walser-Stiftung
7. Prioritäten	-
8. Terminierung	-
9. Ressourcen	-
10. Bemerkungen	<p>Die Stadt hat keine Investitionen zu tätigen. Ob und wie der Betrieb eines Spielplatzes Kosten verursacht, ist in Abklärung.</p> <p>Die Stadt möchte, dass möglichst bald Alterswohnungen gebaut werden und steht daher in Kontakt mit der zuständigen Stiftung.</p>



Entwicklung Werkhof Industriestrasse, Parzelle Nr. 5048



Fläche: 13'730 m²

Zone: ZöBA

Zonenbeschreibung nach Baugesetz

Art. 47 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentliche Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

3 Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

4 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Ausnutzungsziffer

keine

8.04



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Entwicklung Industriestrasse, Parzelle Nr. 5048	
1. Ausgangslage	<p>Die Parzelle 5048, Werkhof der Stadt Chur, steht im Zusammenhang mit einer Gesamtbetrachtung zu den freien Parzellen 4780 und 1893, an der Ecke Pulvermühlestrasse / Industriestrasse, beide im Besitz der Stadt Chur.</p> <p>Verschiedene Unternehmungen haben sich schon um diese freien Parzellen bemüht. Die Nachfrage ist gross, jedoch möchte die Stadt diese Parzellen erst frei geben, wenn andere Flächen belegt sind oder wenn eine sehr starke Unternehmung anfragt, oder wenn sich eine Gesamtbetrachtung mit dem Werkhof der Stadt ergibt.</p>
2. Vision	<p>Der Werkhof der Stadt Chur wird neu gebaut bzw. neu gestaltet. Es wird geprüft, ob der Standort noch ideal ist. Möglich wäre ein Verbund mit anderen Unternehmen an gleicher Stelle unter Einbezug der Nachbarparzellen der Stadt Chur.</p>
3. Varianten zur Vision	<p>Der Werkhof wird in Zusammenarbeit mit einer Nachbargemeinde (z.B. Haldenstein) an einem neuen Ort (z.B. Bettlerküche) erstellt und die Flächen des heutigen Standortes werden mit den Nachbarparzellen neu vermarktet und Arbeitsplätze werden gewonnen.</p>
4. Mittel / Finanzen	<p>Vorprüfung der Fragestellung, Studien, rund Fr. 35'000.--, nicht budgetiert.</p>
5. Teilschritte	<p>Klärung mit Departement 3 bezüglich Nutzungsvarianten. Projektorganisation je nach Ergebnis durch Stadtrat einzusetzen.</p>
6. Zuständigkeit	<p>Departement 3, mit Einbezug der Departement 1, Immobilien und Bewirtschaftung</p>
7. Prioritäten	<p>Strategieklärung rasch an die Hand nehmen. Umsetzung der Strategie überjährig angehen, nicht dringlich, aber in klarer Abfolge zeitlich anzupacken.</p>
8. Terminierung	<p>Strategieklärung innerhalb von 6 Monaten.</p>
9. Ressourcen	<p>Je nach Projektvertiefung extern einzukaufen.</p>



10. Bemerkungen

Grosse Bedeutung für Nutzung und Strategie der freien Nachbarparzellen der Stadt Chur, welche brach liegen.
Eine Zwischennutzung der freien Flächen sollte genutzt werden.



Stadthallenareal



Fläche: Parzelle Nr. 2517, 4116 m²
Parzelle Nr. 2478, 7484 m²

Zone: G4

Zonenbeschrieb nach Baugesetz

Art. 45 Gemischte Zonen

1 In den Gemischten Zonen (G3-G4) sind neben Wohnbauten auch nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.



2 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammen-hängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen. Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Grünflächenziffer für Wohnzonen anwendbar. Begrünte Dachflächen sind bis zur Hälfte der erforderlichen Grünfläche anrechenbar.

Ausnützungsziffer

0.8



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Stadthallenareal	
1. Ausgangslage	<p>1. Stadthallenareal</p> <p>Das „Stadthallenareal“ besteht aus folgenden beiden Parzellen</p> <ul style="list-style-type: none">- Parzelle Parkplatz Parz. Nr. 2517: Eigentum Bürgergemeinde 4'116 m²- Parzelle Stadthalle Parz. Nr. 2478: Eigentum Stadthalle AG <p>Das Areal liegt in einer Gemischten Zone 4 mit einer Ausnutzungsziffer von 0.8. Es ist mit einer Archäologiezone überlagert und im Bundesinventar verzeichnet. Aktuell wird der Parkplatz durch die Brambrüeschbahn genutzt, die Stadthalle ist an die Messe Chur AG vermietet. Diese nutzt die Halle primär für die Higa, im Weiteren finden diverse Events, Konzerte und Ausstellungen statt. Der Vertrag mit der Messe Chur AG wird zurzeit jährlich verlängert.</p> <p>2. Städtebauliche Qualität des Areals</p> <p>Das Areal stellt aufgrund der optimalen Lage eine bedeutende Baulandreserve der Stadt und der Bürgergemeinde dar. In Kombination mit den angrenzenden Parzellen bildet es das grösste und attraktivste zusammenhängende Gebiet, auf welchem noch eine innerstädtische Entwicklung möglich ist. Die Zuordnung zur Gemischten Zone lässt eine hohe Bebauungsdichte mit einer Vielfalt von möglichen Nutzungen zu. Das Areal besitzt grosses Entwicklungspotenzial, welches im Rahmen einer durch die Stadt veranlassten Studie eines externen Architekten untermauert wurde.</p> <p>Beim Areal handelt es sich um ein wichtiges Bindeglied zwischen dem in Entwicklung begriffenen Stadtteil Chur West und der Altstadt/City. Es ist zentrumsnah, verfügt über eine optimale öV-Anbindung und ist mit dem MIV problemlos erreichbar. Mit der Realisierung des Linksabbiegers Rosenhügel wird die Verkehrsbelastung auf der Kasernenstrasse tendenziell abnehmen. Das Areal ist im Winter schattig, zudem könnten Lärmimmissionen aus dem Welschdörfli zu Problemen führen.</p> <p>Die aktuellen Überlegungen des Stadtrates gehen dahin, die Higa auf die Obere Au zu verlegen und das Areal der Stadthalle einer neuen Nutzung zuzuführen. Die ab dem Areal fahrende Brambrüeschbahn könnte zu einem Alleinstellungsmerkmal des Areals führen.</p>



	<p>3. Archäologiezone</p> <p>Dem Areal Stadthalle ist eine Archäologiezone überlagert, was dessen Nutzung massiv erschwert. Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest. Mittlerweile liegt der Bericht des Archäologischen Dienstes vor, wonach mit etwa zweijähriger Abklärung für die Archäologie das Areal bebaubar wäre.</p>
2. Vision	Areal freispielen, Verlegung Kongress-/Messebereich auf die Obere Au. Das Stadthallenareal soll besser genutzt und städtebauliche Akzente gesetzt werden (Hotel, Schulen, Retail), wenn möglich mit UG-Parkierung.
3. Varianten zur Vision	<ul style="list-style-type: none">- Überbaumungsmöglichkeiten mit/ohne Untergrundnutzung- Verkauf und Vorgaben über Planungsinstrumente
4. Mittel / Finanzen	Im Moment nicht absehbar / in Abklärung
5. Teilschritte	<ol style="list-style-type: none">1. Abklärung mit Archäologischem Dienst bezüglich Untergrund (Erkenntnisse auswerten)2. Abklärung der Kostentragung (läuft)3. Überbaumungsmöglichkeiten mit/ohne Untergrundnutzung mit Kostenvergleichen
6. Zuständigkeit	Leiter Kontaktstelle Wirtschaft/Stadtpresidium
7. Prioritäten	<ol style="list-style-type: none">1. Grundsatzabklärungen betr. archäologischen Rahmenbedingungen (läuft)2. Grundsatzentscheid Stadthalle AG betreffend weiterem Vorgehen (Vornahme oder Verzicht Ausgrabungen) bis im Dezember
8. Terminierung	Bericht archäologischer Dienst liegt vor. Rechtliche Abklärungen abgeschlossen und in Diskussion. Entscheid VR Stadthalle AG bis Ende Jahr 2015.
9. Ressourcen	Aktienkapitalerhöhung um total 1 Mio. Franken erfolgt (Häufig Bürgergemeinde/Stadt)

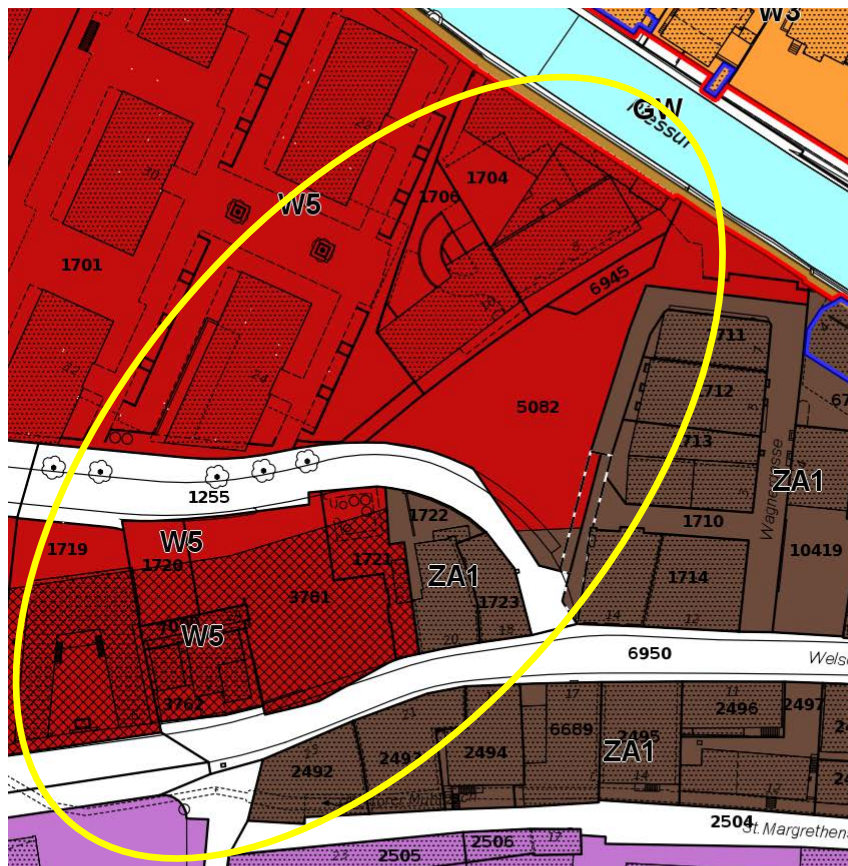


10. Bemerkungen

Aufwand der Kontaktstelle Wirtschaft geht zu Lasten der Stadthalle AG.



Welschdörfli/Sägenstrasse – Parzellen Nr. 1719, 1720, 3762 (WSC), 3781 Parzellen Nr. 5082, 1711, 6945 Kanton GR



Fläche: 1'539 m²

Zonen: Wohnzone 5

Wohnzonen (Art. 44 BauG)

- 1 Die Wohnzonen (W1-W5) sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung.
- 2 In den Wohnzonen sind keine störenden Betriebe zugelassen, die das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig beeinflussen.
- 3 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen.

Ausnutzungsziffer

Wohnzone 5 1.2 (GÜP Welschdörfli)

Zentrumszone Altstadt 1 (Art. 41 BauG)

- 1 Die Zentrumszone Altstadt ZA1 ist für das Wohnen und für nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Die Zentrumszone Altstadt ZA2 ist für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 3 Die historische Eigenart und bauliche Einheit der Altstadt sind zu bewahren. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplans.



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Welschdörfli, Sägenstrasse	
1. Ausgangslage	<p>Das Welschdörfli gilt als Engpass auf der Strassenachse West-Ost. Bestehende Baulinien zeugen von einer Projektidee, welche eine Umfahrung über die Sägenstrasse direkt in die Grabenstrasse zum Thema hatte. So hätte das Welschdörfli vom Verkehr befreit werden können. Mit dem Kauf der Parzellen Nr. 5082, 6945, 1711 hatte der Kanton Graubünden damals den Grundstein dazu gelegt. Die Stadt ist Eigentümerin der Parzellen Nr. 1719, 1720, 7000, 3762 (WSC) und 3781 und 1721 hätte ebenfalls einen wesentlichen Teil beisteuern können. Die Idee ist nicht mehr aktuell und der Kanton denkt darüber nach, seine Parzellen zu verkaufen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum Stadthallenareal, Areal Willi, Areal Altes Stadthospital, Areal Grob, stehen mehrere Projektentwicklungen kurzfristig und/oder mittelfristig an.</p> <p>Das Areal Fuhrhaltereie ist Bestandteil des GÜP Welschdörfli West G5. Die Rahmenbedingungen des GÜP können im Rahmen eines Quartierplanverfahrens verändert werden. Auf Anregung privater Eigentümer im Welschdörfli wurde die Diskussion über die Bebauung des Quartierplangebiets im Perimeter des Gesamtüberbauungsplans Welschdörfli West initialisiert. Das Areal der Alten Fuhrhaltereie liegt angrenzend und am Rande des noch zu erarbeitenden Quartierplanes. Die Einfahrt der Sägenstrasse auf die Kasernenstrasse über das Grundstück Nr. 3781 gilt gemäss GEP nicht mehr als Strasse – die Sägenstrasse ist eine Einbahnstrasse. Innerhalb des Perimeters stellen sich verschiedene Probleme wie Übernutzungen einzelner Parzellen (sie dürften innerhalb des QP eine Bestandesgarantie erhalten), Haus Willi als erhaltenswert eingestufte Baute und kürzlich getätigte Investitionen.</p> <p>Das im Eigentum der Stadt befindliche Gebäude Kasernenstrasse 6 "Alte Fuhrhaltereie" ist baulich in einem schlechten Zustand, dessen Überlebensdauer nur noch auf wenige Jahre eingestuft wird. Die Liegenschaft hat jedoch das Potenzial, prägend für den Stadtteil Welschdörfli zu werden. Wesentlich dabei wäre, eine Nutzung zu realisieren, die es der Bevölkerung erlaubt, sich mit dem Ort zu identifizieren. Das Gebäude ist nicht als geschützte oder als erhaltenswerte Baute eingestuft.</p>
2. Vision	<p>Mit den zusammenhängenden Grundstücken Nr. 1719, 1720, 3762 (WSC), 3781, 1721 besitzt die Stadt ein grosses städtebauliches und wirtschaftliches Potenzial:</p> <ul style="list-style-type: none">- Abgaben im Baurecht für Wohnen und Gewerbe, sowie Hotelnutzung



	<ul style="list-style-type: none">- Landabtausch mit Kanton oder Bürgergemeinde prüfen- Teil der Vision Stadthallenareal für Annexbauten, Parking etc.- Durch Umfahrung Rosenhügel wird eine Wertsteigerung eintreten- Bereinigung Eigentumsverhältnisse Stadt und WSC nach abgeschlossenem QP denkbar.
3. Varianten zur Vision	<ul style="list-style-type: none">- Umgehung Welschdörfli für den Langsamverkehr über die Plessur, Variante Abdeckung Plessur wird schwierig zu realisieren sein.- Verlängerung Ausgehmeile- Verkauf/Tausch
4. Mittel / Finanzen	Kaufpreis der Grundstücke Nr. 7000, 5082 und 6945, Planungsgelder. Je nach QP-Ausgang Parzellenbereinigung und Planungshonorare im 2016 Fr. 50'000.--.
5. Teilschritte	<ul style="list-style-type: none">- QP-Verfahren lancieren (ca. 250 KFr., Anteil Stadt ca. 1/3): PK QP-Verfahren ist mit Stadthallen-Areal abzugleichen.- Kauf Grundstück Nr. 7000 (72 m²) von Privateigentümer- Abklärungen mit Kanton betreffend Grundstücke Nr. 5082 und 6945 -> Transfer AZ und ev. Aufhebung Baulinie- Abklärung möglicher Kauf Kasernenstrasse 1 (Somedia AG)- Entscheid SR/WSC betreffend Umgang mit Gebäuden Grundstücke Nr. 1717 und 3762- Entscheid SR betreffend Einfahrt Sägenstrasse (Grundstücke Nr. 3781) Umgang mit Strassenparzelle
6. Zuständigkeit	Dep. 1 Immobilien & Bewirtschaftung in Zusammenarbeit mit Dep. 3 Stadtentwicklung
7. Prioritäten	-
8. Terminierung	Offen
9. Ressourcen	Offen
10. Bemerkungen	Die Entwicklung der einzelnen Grundstücke muss im Zusammenhang mit dem Eingang "Welschdörfli West" sowie mit dem Areal Bienenstrasse betrachtet werden.



Altes Stadtspital, Parzelle Nr. 2779



Fläche: 6260 m²

Zone: W5

Zonenbeschreibung nach Baugesetz

Art. 44 Wohnzonen

1 Die Wohnzonen (W1-W5) sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten lärmvorbelasteten Gebiete findet die Vorschrift zur minimalen Wohnnutzung keine Anwendung.

2 In den Wohnzonen sind keine störenden Betriebe zugelassen, die das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen oder die bauliche Entwicklung solcher Gebiete ungünstig beeinflussen.

3 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine minimale zusammenhängende Grünfläche in Prozent der Grundstücksfläche gemäss Zonenschema anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu durchsetzen.

Ausnutzungsziffer

0.9

(GÜP Welschdörfli AZ 1.0 bzw. 1.2 (Bonus 0.2) gemäss RB 962 vom 25. Mai 1999; vgl. auch Art. 100 Abs. 2 BauG.)

8.07



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Altes Stadtpital, Bienenstrasse 5, Parzelle Nr. 2779	
1. Ausgangslage	<p>Das Grundstück der Liegenschaft Bienenstrasse 5 ist Bestandteil des GÜP Welschdörfli West G5. Die Rahmenbedingungen des GÜP können im Rahmen eines QP-Verfahrens verändert werden. Das Areal ist im Weiteren Bestandteil des Quartierplanes QP3. Dieser ist in die Teilgebiete A (Grundstücke 8993, 2777, und 2778 der Pensionskasse des Kantons Graubünden, der Trippel AG Holzbau Chur und der StWE-Gemeinschaft Sägenstrasse 83) und B (Grundstücke 2779, 4265 und 4782 der Stadt Chur mit einer Gesamtfläche von rund 9'300 m²) eingeteilt. Für das Teilgebiet A wurde 1999 ein vollständiger, verbindlicher Quartierplan ausgearbeitet; für das Teilgebiet B ein nicht verbindlicher mit Richtliniencharakter. Auf den Grundstücken Nr. 4265 (Calanda Garage AG) und 4782 (Grob AG) sind Baurechte eingetragen, die bis zum Jahr 2027 bzw. bis zum Jahr 2036 dauern.</p> <p>Das Wohnhaus an der Bienenstrasse 5, auch bekannt als „Altes Stadtpital“, wurde in verschiedenen Etappen erbaut. Der Kernbau im Eck der L-förmigen Anlage, das ehemalige Landhaus „Zur Biene“ wurde im 17./18. Jahrhundert erstellt und im Jahr 1875 umgebaut und als Stadtpital genutzt. Im Jahr 1889 entstand die Erweiterung durch den Nordtrakt, und im Jahre 1946 erfolgte der Umbau zur reinen Wohnnutzung. Mit insgesamt neun Wohnungen mit drei, vier und fünf Zimmern, verteilt auf Haupt- und Nebengebäude, beherbergt das Wohnhaus eine Mieterschaft der unteren Einkommensklasse. Bauhistorisch ist das Gebäude nicht von Bedeutung. Aufgrund des schlechten Gebäudezustandes – es wäre eine Komplett-sanierung nötig – empfahl die Liegenschaftsverwaltung dem Stadtrat im Jahr 2006 den Abbruch. Der Stadtrat wies das Geschäft nach einer Gebäudebesichtigung mit der Begründung zurück, anstatt eine brachliegende Baulücke zu verursachen, günstigen Wohnraum anbieten zu wollen. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden die Wohnungen nur soweit renoviert, dass sie bewohnbar sind. An der Gebäudesubstanz wurden keine Sanierungen vorgenommen.</p>
2. Vision	<p>Mit den zusammenhängenden Grundstücken Nr. 4265, 2779 und 4782 besitzt die Stadt ein grosses städtebauliches und wirtschaftliches Potenzial.</p> <p>Die Pensionskasse des Kantons Graubünden will die Parzellen 2731, 2733 neu überbauen.</p> <p>Die Stadt Chur prüft zurzeit die Möglichkeit eines gemeinsamen QP-Verfahrens über die Parzellen Nr. 4265, 2779 und 4782 sowie 2731 und 2733.</p>



	<p>Die zukünftige Nutzung ist im Quartierplan festzulegen. Entlang der Kasernenstrasse sind Dienstleistungen mit einem Wohnanteil angedacht, der Sägenstrasse entlang ist Wohnen vorgesehen. Zudem wird geprüft, ob für das Gebiet ein öffentliches Parkhaus erstellt werden kann.</p>
3. Varianten zur Vision	<p>Zu prüfen sind allenfalls zwei getrennte Quartierpläne, da auf Grund der Baurechte von unterschiedlichen Entwicklungsgeschwindigkeiten auszugehen ist.</p>
4. Mittel / Finanzen	<p>Budget 2016 Fr. 50'000.-- Investitionen</p>
5. Teilschritte	<ul style="list-style-type: none">- Vorbereitung der auslaufenden Baurechtsverträge- Analyse QP
6. Zuständigkeit	<p>Departement 1, Immobilien und Bewirtschaftung in Zusammenarbeit mit Departement 3, Abteilung Stadtentwicklung</p>
7. Prioritäten	<p>Im Zusammenhang mit den erst in den Jahren 2027 und 2036 auslaufenden Baurechtsverträgen mit den Baurechtnehmern Willi und Grob ist der Arealentwicklung keine unmittelbare Priorität einzuräumen, es sei denn, die Baurechte fallen früher heim.</p>
8. Terminierung	<p>2015 Klärung des Quartierplanverfahrens 2015/16 Verhandlungen mit den Baurechtnehmern 2016 Durchführen des Quartierplanverfahrens</p>
9. Ressourcen	<p>Offen</p>
10. Bemerkungen	<p>Die Entwicklung auf dem Areal "Altes Stadtspital" ist im Zusammenhang mit den Grundstücken Nr. 4265 und Nr. 4782 und dem Areal der Alten Fuhrhaltereie zu betrachten.</p>



Kasernenareal, Parz. Nr. 1810, 4094



Fläche: 84'997 m²
Zone: ZöBa

Zonenbeschreibung nach Baugesetz

Art. 47 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichem Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

2 Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

3 Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen.

4 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.

Ausnutzungsziffer

keine



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Umnutzung Kasernenareal	
1. Ausgangslage	<p>Im Jahre 1947 verkauften der Kanton (2/5 Miteigentum) und die Stadt (3/5 Miteigentum) die Areale Kaserne und Rossboden an den Bund. Dabei wurde den beiden Miteigentümern ein Rückkaufsrecht für den Fall eingeräumt, dass das Land für den Betrieb eines Waffenplatzes nicht mehr benötigt werden sollte. Kanton und Stadt haben entsprechend die Möglichkeit, das Areal zurückzukaufen. Es ist offensichtlich, dass die mittlerweile im Siedlungsgebiet liegende Kaserne inklusive den benachbarten militärischen Bauten heute bereits zu Nutzungskonflikten führen. Zudem würde durch die längerfristige militärische Nutzung des Kasernenareals sowie der städtischen Truppenunterkunft die geplante Entwicklung des Stadtteils Chur-West massgeblich nachteilig eingeschränkt und sowohl für die Stadt wie auch für das Militär zu gravierenden zusätzlichen Immissionsproblemen führen. So zum Beispiel sind die Arbeitswege von rund 1,8 km zwischen Kaserne und Rossboden zum einen für den militärischen Betrieb nicht optimal, sie führen andererseits zu unnötigem Mehrverkehr auf einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt. Die erforderlichen Bauvolumina liessen sich nach Ansicht der Stadt problemlos auf dem Rossbodenareal realisieren, wobei mittels Neubauten zweifellos auch betriebliche Optimierungen erreicht werden könnten. Die Stadt wiederum würde gemeinsam mit dem Kanton über ein sehr grosses Areal verfügen, dass der weiteren Entwicklung von Chur West zugeführt werden könnte.</p> <p>Am 13. Januar 2015 fand eine Besprechung mit einer hochrangigen Delegation von Armee und Kanton statt. Seitens Armee wurde zugesichert, dass anstelle einer Sanierung der Kaserne Chur, die Rede ist von einem hohen zweistelligen Millionenbetrag, auch die Neubauvariante sämtlicher militärischer Infrastrukturen auf dem Rossboden geprüft wird. Bis Mitte 2016 soll für Chur ein Nutzungskonzept mit Varianten und deren Kosten vorliegen. Damit besteht für die Stadt die einmalige Chance, Einfluss auf die weitere Planung des Armee-Standorts Chur zu nehmen und ein Areal im Umfang von rund 85'000 m² für die Stadtentwicklung freizubekommen. Um der Idee von Kasernen-/Infrastrukturneubauten auf dem Rossboden zum Durchbruch zu verhelfen, soll eine Gesamtstrategie für die Entwicklung des Waffenplatzes Chur unter Berücksichtigung der Aspekte Qualität und Entwicklungsmöglichkeiten für den Waffenplatz (Kaserne, Ausbildungsplatz, logistischen Einrichtungen), optimierte Siedlungsentwicklung, nachhaltige Investitionen von Bund, Kanton und Stadt erarbeitet werden. Diese soll gegenüber den Entscheidungsträgern der Armee rasch eingebracht werden.</p>
2. Vision	Sicherung der Armeearbeitsplätze Verlegung der gesamten militärischen Infrastrukturen (Kasernen-



	/Zeughausareal und TUK) auf den Rossboden und Umnutzung des heutigen Kasernenareals
3. Varianten zur Vision	<ul style="list-style-type: none">- Sanierung/Ausbau militärische Infrastrukturen an heutigen Standorten- Areal der Truppenunterkunft (TUK) frei bekommen, Ersatzbaute auf Kasernenareal
4. Mittel / Finanzen	Budget 2016: Teilbetrag von Fr. 80'000.--.
5. Teilschritte	<ol style="list-style-type: none">1. Erarbeiten Variantenstudie Neubau der Infrastrukturen auf dem Rossboden2. Definieren einer gemeinsamen Verhandlungsstrategie von Kanton und Stadt gegenüber VBS/Bund3. Verhandlungsführung mit VBS/Bund
6. Zuständigkeit	Stadtpräsidium/ Kontaktstelle Wirtschaft
7. Prioritäten	Hoch
8. Terminierung	<ol style="list-style-type: none">1. Variantenstudie liegt seit Mitte Oktober 2015 vor2. Abstimmung Strategie mit Kanton bis Mitte Dezember 20153. Verhandlungsaufnahme mit VBS/Bund unmittelbar danach
9. Ressourcen	-
10. Bemerkungen	-



Feuerwehrdepot – Überprüfung Standort Kalchbühl



Fläche: 4'720 m²

Zone: Zentrumszone Chur West

Art. 42 Zentrumszonen City und Chur West

Die Zentrumszonen City (ZC) und Chur West (ZW) sind für das Wohnen und für mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Ausnutzungsziffer

2.0



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Standort Kalchbühl Überprüfung

1. Ausgangslage

Der heutige Standort des Feuerwehrdepots könnte je nach Entwicklung des Quartiers längerfristig problematisch werden. Das Problem bei einem Depot der Milizfeuerwehr ist nicht die Verkehrserschließung zum schnelleren Ausrücken, sondern die Erreichbarkeit von den Arbeits- bzw. Wohnorten. Das Depot Kalchbühl ist bereits heute bei verstopfter Ringstrasse kaum mehr innert nützlicher Frist erreichbar.


Hinzu kommt, dass das Depot Kalchbühl zu klein ist. Fast alle Anhängerfahrzeuge sind deshalb in der Rheinstrasse abgestellt. Dies erschwert sowohl den Ablauf wie auch die Organisation

Ein alternativer Standort, der von allen Seiten angefahren werden könnte, ist das Depot Rheinstrasse/Areal Florentini-Schulhaus, das einfach und schnell von einer genügenden Anzahl Angehöriger der Feuerwehr erreicht werden kann. Weiter sind folgende Standorte denkbar:

Grob Telecom (bei Alpina Garage).

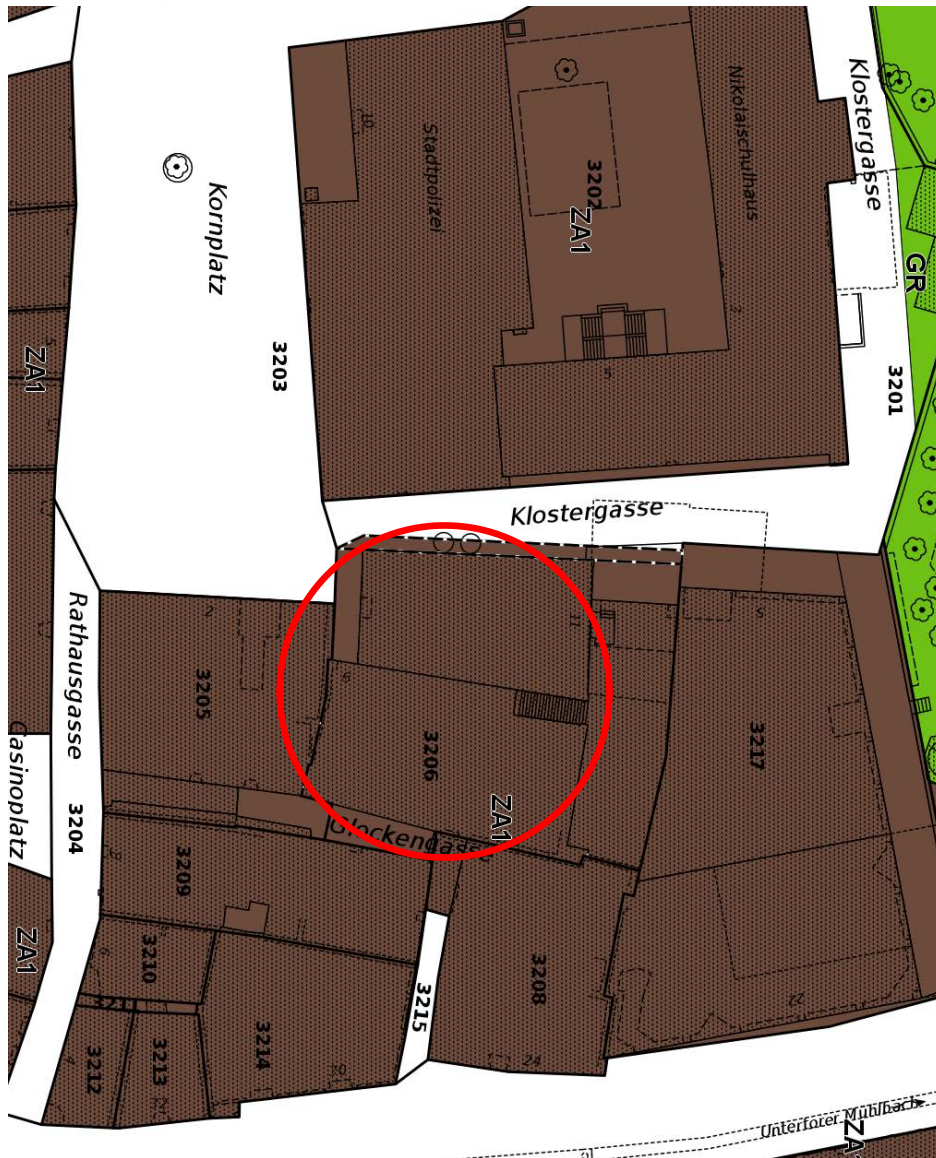




	<p>Werkhof, Anschluss Chur Süd</p>  <p>Erneuerungsbedarf Sonderrecht Kalchbühl</p>
2. Vision	Neuer, besser erreichbarer und grösserer Standort.
3. Varianten zur Vision	Verbleib am bisherigen Standort
4. Mittel / Finanzen	Im Rahmen des Projektes Florentini zu besprechen.
5. Teilschritte	Prüfung eines „Mitnahmeeffektes“
6. Zuständigkeit	Departement 1 (Feuerwehr-Kommando), GVG
7. Prioritäten	Das Projekt hat keine hohe Priorität.
8. Terminierung	5 bis 10 Jahre
9. Ressourcen	-
10. Bemerkungen	Professionalisierung Koordination mit Stadtbus Chur AG und Garage Werkbetrieb



Klostergasse 11 / Kornplatz 6 – Parzelle Nr. 3206



Fläche: 892 m²

Zone: Zentrumszone Altstadt 1

Zentrumszone Altstadt (Art. 41 BauG)

- 1 Die Zentrumszone Altstadt ZA1 ist für das Wohnen und für nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2 Die Zentrumszone Altstadt ZA2 ist für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 3 Die historische Eigenart und bauliche Einheit der Altstadt sind zu bewahren. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplans.

Ausnutzungsziffer

keine

8.10



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: Nutzungen Klostergasse 11 / Kornplatz 6	
1. Ausgangslage	<p>Klostergasse 11 (Baujahr 1800) / Kornplatz 6</p> <p>In der Botschaft zu Umbau und Sanierung des Rathauses (Geschäft Nr. 1/2007) wurde im Sinne eines Ausblicks auch Bezug auf den Sanierungsbedarf der Liegenschaften Kornplatz/Klostergasse genommen. Die Kosten wurden gestützt auf ein Vorprojekt mit 2 Mio. Franken (+/- 25 %) veranschlagt. In der Investitionsrechnung waren insgesamt 2,5 Mio. enthalten.</p> <p>An der Sitzung vom 30. Juni 2008 orientierte der Stadtarchitekt den Stadtrat über die Erkenntnisse aus der Erarbeitung eines Sanierungsprojektes und eine Gegenüberstellung Sanierungsprojekt vs. Neubau Forstwerkhof. Die Kosten für eine Sanierung im Umfang von 5,9 Mio. Franken wurden dabei als realistisch bestätigt. Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Neubau die Bedürfnisse der Dienststellen am besten abzudecken vermag (Betrieb, Behindertengängigkeit, Sicherheit, Energieeffizienz etc.), die im Falle einer Sanierung aber nur mit hohen Kosten erreichbar sind. Die Bedürfnisse der heute in den Liegenschaften Klostergasse/Kornplatz untergebrachten Dienststellen und Abteilungen (Finanzkontrolle, Kulturfachstelle, Sportfachstelle, Zivilstandsamt, Soziale Dienste) sowie zusätzlich Stadtarchiv, Stadtpolizei (Material), Betreibungsamt, Amt für Telematik (letztere beiden zurzeit extern eingemietet) abzudecken, kam laut Kostenschätzung vom Dezember 2010 am Standort Forstwerkhof auf 14 Mio. Franken (Kostenschätzung 2010) zu stehen.</p> <p>Eine umfassende Sanierung ist notwendig. Im Sinne von Erhalt und nachhaltiger Bewirtschaftung (Vermietung) wären Investitionen von wenigstens rund 3 Mio. Franken (Stand 2008) erforderlich.</p> <p>Das Gutachten der kantonalen Schätzungskommission bezifferte den Verkehrswert der beiden Liegenschaften Klostergasse 11/Kornplatz 6 im Mai 2008 auf 2.5 Mio. Franken. Die Eigennutzung bzw. die Vermietung sei dem Verkauf vorzuziehen. Der Verkauf einer Liegenschaft in der Altstadt wurde vom Schätzungsexperten als schwierig bezeichnet.</p> <p>Der Denner AG werden seit 1975 die Ladenräumlichkeiten im Erdgeschoss Kornplatz 6 ursprünglich im Rohbau vermietet. Der anfänglich als befristet abgeschlossene Mietvertrag ist heute unbefristet. Die Notwendigkeit, in der Altstadt Einkaufsmöglichkeiten dieser Art zu haben, ist zu gewichten.</p>



	Die Erschliessung (Zugang zum Gebäude, interne Erschliessung, fehlende Behindertengängigkeit), die fehlenden Möglichkeiten zum Parkieren und der aufgestaute Unterhalt (Ausbaustandard/Bauschäden) dürften bei einer externen Komplettvermietung erschwerende Faktoren sein.
2. Vision	<ul style="list-style-type: none">- Ersatzstandort für Büroräume suchen und Verkauf prüfen- Neuauslegungen der Raumbedürfnisse der städtischen Verwaltung- Optimierungen wie z.B. Lagergeschoss für Stadtpolizei
3. Varianten zur Vision	Verkauf und Realisierung eines Hotelbaus
4. Mittel / Finanzen	Für die Planungen sind im Budget 2016 enthalten: <ul style="list-style-type: none">- Fr. 100'000.--, Planung Sanierung (Kornplatz 6), Investitionsrechnung- Fr. 80'000.--, Prüfung der Raumbedürfnisse, Laufende Rechnung
5. Teilschritte	-
6. Zuständigkeit	Departement 1 in Zusammenarbeit mit Departementen 2 und 3
7. Prioritäten	Offen
8. Terminierung	Offen
9. Ressourcen	Prüfung für externe Unterstützung für Raumplanung, auch im Zusammenhang mit der Belegung im Rathaus (Bestandesaufnahme, etc.) ZHAW oder HTW, Studie (Praktikum von Bachelor-Absolventen)
10. Bemerkungen	Die Gebäude Klostergasse 11/Kornplatz 6 müssen im Hinblick auf ihre zukünftige Nutzung zusammen beurteilt werden. Für die städtischen Raumbedürfnisse sind das Projekt SINERGIA und die vom Kanton freiwerdenden Gebäude (Kauf oder Miete) von Interesse. Ebenfalls im Zusammenhang stehen dürfte die Entwicklung auf dem Areal "Alter Forstwerkhof". Die heutigen und künftigen Raumbedürfnisse der Region sowie des Betriebs- und Konkursamtes sind einzuplanen. Eine Einkaufsmöglichkeit für und in der Altstadt im Foodbereich ist wichtig. Für einen künftigen Käufer könnte die Übernahme dieses Mietvertrages von Interesse sein.



Stadt Chur

9	WSC
----------	------------



WSC, Strategie überprüfen



Fläche: 22'185 m² Gesamtfläche, aufgeteilt auf folgende Grundstücke

1) Albulastr. 2/4	883 m ²
2) Calandastr. (KEB)	7'711 m ²
3) Giacomettistr. 25/27	2'067 m ²
4) Giacomettistr. 57/59	2'910 m ²
5) Kasernenstr. 2	233 m ²
6) Lindenquai 18	572 m ²
7) Lindenquai 26/28	3'272 m ²
8) Masanserstr. 2	2'466 m ²
9) Rheinstr. 157/159	1'165 m ²
10) Schellenbergstr. 18	580 m ²
11) Poststr. 37	326 m ²

Zone: diverse



Immobilien & Bewirtschaftung

Projekt: WSC, Strategie überprüfen	
1. Ausgangslage	<p>Die WSC steht zu 100% im Eigentum der Stadt. Dies hat folgende Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Stadt kann direkten Einfluss nehmen, welche Wohnungstypen zu welchen Mietpreisen gebaut werden- Der aus dem Verkauf erzielte Ertrag fließt indirekt in die Stadtkasse <p>Die WSC verfügt über eine gesunde Finanzierung, ansprechende Immobilien und bereits heute über einen guten Mix im Anlageportfolio mit langjährigen Mieterinnen und Mietern, darunter auch die Stadt Chur (Stadthaus, Liegenschaft Schulzahnklinik).</p>
2. Vision	<p>Die WSC ist ein Anlage- und Investitionsunternehmen der Stadt Chur, welches sich im Immobilienbereich engagiert, indem sie Immobilien für den Eigenbestand bewirtschaftet und an Dritte vermietet.</p> <p>Ziel der Genossenschaft ist es, die WSC zu einer gut ausgebauten, finanziell gesunden Unternehmung weiterzuentwickeln, welche auch eine namhafte jährliche Abgeltung an die Stadt Chur leistet. Zudem verfolgt sie im Rahmen definierter Vorgaben die Abgabe von preisgünstigem Wohnraum.</p> <p>Eckpunkte der Strategie:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Erreichung einer Bruttorendite auf den Liegenschaften von insgesamt 4.5% über dem 4 Jahres-Libor-Satz, welcher zu Beginn der Periode als Basis genommen wird- Netto-Neuinvestitionen von mindestens 10% der Anlage-summe zu tätigen- Die Abgeltung für Risiko und Verzinsung an die Stadt Chur pro Jahr von 0.5% der Aktiven vorzusehen- Die WSC kann für die Stadt Chur auch als Unternehmen eingesetzt werden, um strategische Projekte zur Stadtentwicklung abzusichern- Primär delegiert die WSC die Aufgaben an die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Chur
3. Varianten zur Vision	<p>Die WSC kann eine vermehrte Investitionstätigkeit in Immobilien ins Auge fassen. Ein Zukauf von Landparzellen oder die Übernahme von Baurechten ist möglich, muss jedoch auch einen strategischen Wert für die Stadt haben.</p>



4. Mittel / Finanzen	Die WSC verfügt über eine gesunde Finanzierung. Sie wächst pro Jahr um 3% des Bruttoanlagevolumens und strebt innert 10 Jahren ein Nettovermögen von 25-30 Mio. an.
5. Teilschritte	Die Strategieüberprüfung ist rollend, mindestens alle vier Jahre werden die Eckwerte neu beschlossen. In der Strategieperiode 2013-2017 müssen die Eckwerte für die Jahre ab 2018 neu definiert werden.
6. Zuständigkeit	Primär delegiert die WSC die Aufgaben an die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Chur. Drittunterstützung kann in Anspruch genommen werden.
7. Prioritäten	
8. Terminierung	Siehe Punkt 5
9. Ressourcen	Die WSC ist eine operativ selbständig geführte Anlageunternehmung im Immobilienbereich.
10. Bemerkungen	-