



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat zum

Weissbuch 2.0 zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik; Erfolgskontrolle

Inhaltsübersicht

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



Stadt Chur

| | |
|----------|------------------|
| A | Botschaft |
|----------|------------------|



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

107856 / 211.00

**Weissbuch 2.0 zur städtischen Boden- und Liegenschaften-
politik; Erfolgskontrolle**

Antrag

1. Die Überarbeitung des Weissbuchs aus dem Jahr 2015 (Weissbuch 1.0) mit den aktualisierten Absichten, Zielen und Prioritäten zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik wird zur Kenntnis genommen.
2. Die zur Entwicklung der Areale, Parzellen und Liegenschaften erforderlichen Planungskredite sind abgestimmt auf die Prioritäten gemäss Weissbuch 2.0 und in Abstimmung auf die Finanz- und Investitionsplanung zu budgetieren.



Zusammenfassung

Die Stadt Chur ist mit ihrem breit gestreuten Besitz an Immobilien und Landparzellen eine wichtige Akteurin auf dem Immobilienmarkt in Chur. Der Versicherungswert des Immobilienportfolios der Stadt beläuft sich auf über eine halbe Milliarde Franken, hinzu kommen zahlreiche Parzellen, welche die Stadt im Baurecht abgibt. Mit dem Weissbuch zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik hat der Stadtrat 2015 erstmals umfassend und detailliert die politische Richtung aufgezeigt, wie er mit den damals brachliegenden Potenzialen des eigenen Grundbesitzes umzugehen gedenkt. Die Auslegeordnung und auch Priorisierung der Inwertsetzung von eigenen Liegenschaften und Parzellen erfolgte auch unter dem Gesichtspunkt, die damit verbundenen Investitionen und Vorinvestitionen mit der Investitions- und Finanzplanung abzustimmen.

Mit dem vorliegenden und aktualisierten Weissbuch 2.0 kann über den Nutzen eines solchen Schriftstücks erstmals ein Fazit gezogen werden. Es darf vorweggenommen werden, dass das Vorliegen einer solch umfassenden Übersicht zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik im Sinne eines Weissbuchs für den Stadtrat als Orientierungsrahmen einen echten Mehrwert bietet und sich sehr gut bewährt. Insbesondere dient es dem Stadtrat bei seinem Handeln in Bezug auf die Entwicklung und Inwertsetzung seiner Immobilien und Landparzellen.

Von den im Weissbuch 1.0 enthaltenen 41 Objekten konnten deren elf im Sinne der Ziele der Immobilien- und Liegenschaftenentwicklung erfolgreich bearbeitet und abgeschlossen werden. Das bedeutet, dass rund 25 % der Projekte innerhalb von acht Jahren abgeschlossen und in Betrieb genommen werden konnten. Weitere zwölf Objekte sind noch nicht abgeschlossen, befinden sich aber auf gutem Kurs. Damit ist über 50 % der Projekte erfolgreich weiterbearbeitet worden. Aber auch teilweise auf Kurs sind die weiteren Objekte, ausser nur gerade bei dreien musste festgestellt werden, dass diese derzeit noch nicht auf Kurs sind.

Mit der im Weissbuch 2.0 vorgenommenen Überprüfung und Aktualisierung kann dargelegt werden, wo aus Sicht der städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik in den nächsten Jahren ein Fokus zu legen ist. Dieser liegt bei der Abgabe von Baurechten im Gebiet Chur West, der Abgabe von Baurechten für Wohnen und bei der Entwicklung einzelner Areale.



Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Das Weissbuch

Der in vorliegender Botschaft verwendete Begriff des Weissbuchs lehnt sich an die Art von Weissbüchern an, wie sie schon von nationalen und internationalen Behörden veröffentlicht wurden. Diese dienen als Orientierungsrahmen zu bestimmten politischen Fragen und umfassen Vorschläge für ein gemeinsames Vorgehen. Wird ein Weissbuch positiv aufgenommen, ergeben sich aus ihm konkrete Aktionen und Umsetzungen.

1.2 Botschaft zur Boden- und Liegenschaftenpolitik von 2003

Im Jahre 2003 unterbreitete der Stadtrat dem Gemeinderat erstmals seine Grundsätze zur Boden- und Liegenschaftenpolitik. Der Gemeinderat nahm diese am 20. November 2003 zur Kenntnis. Diese Grundsätze dienen dem Stadtrat dazu, verschiedene Grundstücke im Baurecht abzugeben oder zu verkaufen. Die damals formulierten Ziele zur Boden- und Liegenschaftenpolitik sind in den Grundzügen nach wie vor gültig. Im Einzelnen will man über die städtische Boden- und Liegenschaftenpolitik

- öffentliche Bauten, Anlagen und Infrastrukturprojekte realisieren;
- Landreserven für einen allfälligen späteren Eigenbedarf bilden;
- Wirtschaftsförderung betreiben;
- gute Steuerzahlende ansiedeln (Unternehmen);
- preisgünstiges Wohnen fördern;
- bauliche Entwicklungen (auf den eigenen Liegenschaften) steuern.

1.3 Rückblick Weissbuch zur Boden- und Liegenschaftenpolitik 2015 (Weissbuch 1.0)

Seit 2003 hat sich die Stadt weiterentwickelt und es haben sich – unter anderem auch infolge der 2006 revidierten Grundordnung der Stadt Chur – neue Gegebenheiten auch für städtische Liegenschaften und Baulandparzellen ergeben. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang etwa das Gebiet Chur West oder Einzonungen im Gebiet Rossboden Nord (ehemals im Eigentum des Bundes).

2015 hat der Stadtrat dann erstmals und im Sinne eines Weissbuchs eine umfassende Übersicht zu städtischen Liegenschaften und Baulandparzellen sowie deren Entwick-



lungs- und Inwertsetzungsabsichten erarbeitet und dem Gemeinderat unterbreitet. Das Weissbuch 1.0 wurde vom Gemeinderat am 24. November 2015 zur Kenntnis genommen. Ziel damals war:

- Brachliegende Liegenschaften in Varianten einer Objektstrategie zuzuführen;
- Aktuelle Liegenschaften zu überprüfen;
- Die Investitionen zu bündeln und die politische Meinungsbildung zu pflegen;
- Einnahmen zu generieren und die Werte der Stadt besser zu bewirtschaften;
- Nutzen für die Bevölkerung zu stiften, sei es allgemein oder spezifisch;
- Die Stadt Chur klarer und gegen aussen wahrnehmbarer zu positionieren.

Das Weissbuch stiess auf grosses Interesse und bildete über Jahre Leitfaden und Zielsetzung in verschiedenen Bereichen. Es war eine wertvolle Orientierungshilfe für die Verwaltung und die Bevölkerung und bot dem Stadtrat, dem Gemeinderat und dem Volk immer wieder in Teilschritten die Möglichkeit, die anvisierten Ziele nicht nur anzupacken, sondern auch zu realisieren. Mitunter sind in der ersten Version des Weissbuchs aus dem Jahr 2015 auch visionäre Ziele angepeilt und in beträchtlichem Umfang realisiert worden. Acht Jahre danach ist es nun umso interessanter, die Umsetzungstiefe und die Umsetzungsgenauigkeit zu beurteilen.

Die neue Fassung, das Weissbuch 2.0, soll dem Gemeinderat Rechenschaft über Ziele und Ergebnisse der damaligen Vorschläge aufzeigen, wie auch über die Arbeit des Stadtrates und der Verwaltung. Es können Lehren daraus gezogen werden, was realisiert worden ist und natürlich aber auch, wo die Stadt nicht vorangekommen ist. Im Allgemeinen darf aber festgestellt werden, dass vieles erreicht werden konnte. Wo umgekehrt gewisse Projekte nicht realisiert werden konnten, so gibt ein jeweiliges Detailblatt, analog der Version aus dem Jahr 2015, den Status und die weitere Bearbeitung wieder.

2. Beurteilung der Objekte aus dem Weissbuch 1.0 des Jahres 2015

Das Weissbuch 1.0 von 2015 umfasste 41 Objekte. Die Überprüfung dieser Objekte hat folgendes Bild ergeben:

| Weissbuch 1.0 (2015) | | | | | |
|----------------------|---------------|---------------------|--------------------|----------------|-----------------------------|
| Objekte total | abgeschlossen | nicht abgeschlossen | | | weitere |
| | | auf Kurs | teilweise auf Kurs | nicht auf Kurs | |
| 41 | 11 | 12 | 12 | 3 | entlassen: 2 sistiert: 1 |



Erfolgreich abgeschlossen werden konnten insbesondere Vorhaben im Zusammenhang mit der Abgabe von Baurechten und Vorhaben im Bereich der Schulraumplanung und der Sportstätten. Es war nicht Ziel und Absicht, alle Objekte bereits bis zur erstmaligen Überprüfung abzuschliessen. Bei einigen Objekten handelt es sich um längere Entwicklungsperspektiven bzw. um längere Vorlaufzeiten, bis eine Inwertsetzung erfolgen kann. Die noch nicht abgeschlossenen Objekte werden deshalb dahingehend beurteilt, ob sie in der Bearbeitung auf Kurs, teilweise auf Kurs oder nicht auf Kurs sind. Ein Augenmerk gilt es namentlich auf Objekte zu richten, welche nur teilweise oder nicht auf Kurs sind wie zum Beispiel Objekte / Baurechte in Chur West, das Areal Rückenbrecher / Kantengut oder Planungsprojekte wie das Alte Stadtspital oder das Feuerwehrdepot Kalchbühl. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

Im Rahmen der Überprüfung und Aktualisierung des Weissbuchs 1.0 wurden auch neue Vorhaben der Liegenschaftsentwicklung erfasst. Vorhaben, bei welchen man eine aktive Entwicklung in den nächsten Jahren anstrebt, werden neu ins Weissbuch aufgenommen. Neu aufgenommen werden elf Objekte. Darunter befinden sich auch die beiden Objekte Schulhaus Türligarten (Objekt Nr. 4.06) und Reithalle Untere Au (Objekt 5.09). Diese wurden seit dem Weissbuch 1.0 bereits aktiv bearbeitet und werden deshalb ins Weissbuch aufgenommen. Ihre Bearbeitung ist so weit fortgeschritten, dass sie im Sinne des Weissbuchs als abgeschlossen betrachtet werden können.

Im Bereich der Sportstätten hat sich der Masterplan Obere Au hinsichtlich einer koordinierten und etappenweisen Realisierung mehrerer Vorhaben als sehr wertvoll erwiesen. Verschiedene Vorhaben innerhalb dieses Perimeters sind realisiert oder in Realisierung. Für den nördlichen Teil der Oberen Au fehlt ein solcher Masterplan. Gerade dort, wo mit dem Camping Obere Au, der Tennisinfrastruktur und der Badeanstalt Obere Au noch mehrere Vorhaben anstehen. Deshalb wird im Weissbuch 2.0 die Erarbeitung eines Masterplans Obere Au 2 festgelegt. Über diesen soll die Koordination und die Abstimmung der Tätigkeiten in diesem Gebiet gesichert werden.

3. Zweck der neuen Fassung

Das Weissbuch 2.0 soll dem Gemeinderat die vom Stadtrat priorisierten Projekte wiederum zur Diskussion und grundsätzlichen Gutheissung, sprich zur politischen Würdigung, unterbreiten. Hierbei geht es um die Kenntnisnahme formeller Natur der abgeschlossenen Projekte, sozusagen als Entlassung aus dem Weissbuch, sodann um die Klärung der fortführenden Arbeit bei laufenden Projekten und schliesslich um neue Projekte. Insgesamt geht es um die Priorisierung und Konkretisierung der Infrastrukturen und Immobi-



lien für die nächsten fünf bis acht Jahre. Dabei sind unbedingt die veränderten wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die relevanten Punkte ausführlich beschrieben.

3.1 Wachstum der Stadt Chur

Chur wächst und entwickelt sich dynamisch weiter. Seit dem Weissbuch 1.0 im Jahr 2015 ist durch die Fusionen mit Maladers und Haldenstein die Bevölkerung um rund 4'000 Personen resp. 10 % gewachsen. Das heisst, für immer mehr Leute braucht es mehr Wohnraum, Arbeitsplätze, Freizeitangebote, Bildungsmöglichkeiten, u.v.m. Die Stadt ist folglich gefordert, überall weiterzuarbeiten. Dem ist sie in den vergangenen Jahren insofern nachgekommen, als dass beispielsweise auf dem Areal der alten Kunsteisbahn (KEB) an der Calandastrasse ein attraktives Wohnquartier mit rund 80 Wohnungen entstanden ist. Aber auch in puncto Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten ging es zwischenzeitlich grosse Schritte vorwärts. Die Sportanlagen wurden im Rahmen eines Masterplans etappenweise zu einer modernen Infrastruktur um- und ausgebaut, an der Ringstrasse ist ein neues Schulhaus in Entstehung und in Haldenstein konnte eine neue Schuleinheit kürzlich eröffnet werden.

Mit Blick in die Zukunft richtet sich der Fokus der Stadtentwicklung auf das Areal Chur West. Das Areal hat Potenzial in vielerlei Hinsicht: Es bietet Raum für Wohnen und Arbeiten, Bildung, Einkaufen, Mobilität, u.v.m. Eine wichtige Rolle spielt dabei der neue Bahnhof Chur West als bedeutende multimodale Verkehrsdrehscheibe. Für die Entwicklung, die Erschliessung und die Attraktivität des neuen Stadtteils ist er von zentraler Bedeutung.

3.1.1 Bevölkerung und Fusionen

Durch die Fusionen mit Maladers und Haldenstein ist nicht nur wie vorerwähnt die Bevölkerungszahl gestiegen, es begann auch ein neuer Abschnitt der Stadtgeschichte. Mit Maladers ist ein landwirtschaftlich geprägter Stadtteil hinzugekommen, mit Haldenstein und seinem Schloss ein Stadtteil mit historischer Bedeutung. In diesen fusionierten Ortsteilen Maladers und Haldenstein war und ist in infrastruktureller Hinsicht Nachholbedarf vorhanden.

Getrieben durch die Fusionen und das allgemeine Bevölkerungswachstum hat man die Schulraumplanung überprüft und dabei festgestellt, dass der Erweiterung des Schulhauses Masans eine höhere Dringlichkeit als bisher zukommt.



Mit der neuen Fassung des Weissbuchs möchte der Stadtrat zu bestmöglichen Verbesserungen beitragen, immer mit dem Fokus, die Attraktivität der Stadt sowie deren Lebensqualität insgesamt zu erhalten resp. zu fördern.

3.1.2 Finanzielles Wachstum

Seit dem erfolgreichen Sparpaket ALÜ 2.0, welches im Herbst 2013 durch den Gemeinderat beraten und zur Umsetzung an den Stadtrat verabschiedet wurde, verfügt die Stadt über gesunde Finanzen. Auch die Selbstfinanzierung entwickelt sich seither erfreulich. Die bisherige Finanz- und Investitionspolitik ist geprägt durch umsichtiges Handeln und Investitionen in nachhaltige Projekte. Analog dem Weissbuch 1.0 zielt das Weissbuch 2.0 auch darauf ab, der Stadt zu Mehreinnahmen zu verhelfen. Die Kontrolle über die damals im Weissbuch 1.0 definierte Boden- und Liegenschaftspolitik macht deutlich, dass mittels der Objektstrategien auch neue Einnahmequellen erschlossen werden können.

3.1.3 Schulbereich und Soziales

Im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung wächst auch der Anteil Schülerinnen und Schüler, woraus ein Mehrbedarf an Schulraum für die Stadtschule resultiert. In diesem Zusammenhang konnte erst kürzlich das Schulhaus Haldenstein bezogen werden und die Bautätigkeiten für die Schul- und Sportanlage Fortuna an der Ringstrasse schreiten planmässig voran. Im Bereich der Kinderbetreuung für Schulkinder wächst der Bedarf ebenfalls und die Räume hierfür fehlen.

In der Stadt Chur gilt der Grundsatz der Quartierbeschulung, damit die Kinder die Schule bzw. den Kindergarten in ihrem Wohnquartier besuchen können. Im Hinblick auf künftige neue Stadtteile wie beispielsweise Chur West entsteht Bedarf an neuen Schul- und Kindergartenräumlichkeiten sowie Kindertagesstätten oder deren Kombiangebote. Hierfür müssen rechtzeitig geeignete Standorte gesichert werden, so auch für Kindertagesstätten und andere soziale Einrichtungen. Im Weissbuch 2.0 neu aufgenommen wurden deshalb die Projekte "Kindergartenstandorte", "Schulhaus Masans" und "Türligarten".

Im Hinblick auf eine nicht vorhersehbare Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen (starke / schwache Geburtenjahrgänge) muss die Schulraumplanung ohnehin periodisch überprüft werden. Eine solche steht unmittelbar bevor.



3.2 Gesellschaftliche Situation

Chur ist wie jede Stadt einem ständigen Wandel unterworfen. Der demographische Wandel und Megatrends wie Digitalisierung, Urbanisierung, Klimawandel etc. beeinflussen in unterschiedlichem Ausmass die Menschen als einzelne Individuen, die Gesellschaft, die Wirtschaft und die Umwelt. Es wird für Städte und Gemeinden immer anspruchsvoller, in den verschiedenen Bereichen allem und allen gerecht zu werden. Die finanziellen Mittel sind knapp. Umso mehr legt die Stadt den Fokus darauf, mit eigenen Bauten möglichst vielen verschiedenen Ansprüchen gerecht zu werden, ohne alles erfüllen zu müssen.

3.2.1 Anforderungen an Qualität, grosse Auswahl und Vielfalt

Die Anforderungen, die unsere Gesellschaft an öffentliche Organisationen stellt, werden zunehmend anspruchsvoller und komplexer. So haben sich auch die städtischen Liegenschaften und deren Nutzung immer grösseren Herausforderungen hinsichtlich Qualität, Auswahl und Vielfalt zu stellen. Man versucht selbstverständlich, dem bestmöglich gerecht zu werden. Das Weissbuch 2.0 bietet dafür die optimale Gelegenheit, Klärung herbeizuführen. Anhand einer klaren Objektstrategie wird definiert, was in welcher Liegenschaft gemacht und angeboten werden soll bzw. für welchen Zweck die Liegenschaft benötigt wird.

3.2.2 Wohnen und Arbeiten

Wohnen und Arbeiten wird in Zukunft von den unter Ziffer 3.2 genannten Megatrends geprägt. Durch die gesellschaftlichen Entwicklungen haben sich auch neue Formen von Wohnen und Arbeiten gebildet. Diese sind vielfältig. Eine davon ist zum Beispiel Wohnen und Arbeiten am selben Ort. Auch das Teilzeitmodell ist heute gefragter denn je. Das Weissbuch kann und soll mit sinnvollen Strategien dazu beitragen, um Wohnen und Arbeiten fließender ineinander zu bringen. Die eigenen Parzellen können in der Weise entwickelt werden, dass sie Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort ermöglichen. Das Weissbuch trägt damit zu fortschrittlichem und nachhaltigem Wohnen bei.



3.3 Finanzielle Rahmenbedingungen

3.3.1 Vorgaben des Parlaments

Bereits im 2018 hat der Stadtrat in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat mit der Mehrjahresplanung der Investitionen eine Priorisierung aller anstehenden Generationen- und Grossprojekte vorgenommen und sichergestellt, dass die Finanzierung ohne Steuererhöhung oder übermässige Verschuldung erfolgt. Im November 2022 hat der Stadtrat dem Parlament wiederum eine aktualisierte Mehrjahresplanung für grössere Investitionen bis 2031 vorgelegt. Nachdem der Gemeinderat eine Vorberatungskommission eingesetzt hat, hat er an seiner Sitzung vom 22. Juni 2023 mit GRB.2023.23 folgendes beschlossen:

- Für die zweite Periode 2024 - 2027 wird der Plafond inkl. IBC auf total Fr. 50 Mio. gesetzt. Die Sockelinvestitionen betragen Fr. 18 Mio., Gross- und Generationenprojekte Fr. 27 Mio. plus Fr. 5 Mio. (IBC) pro Jahr. Grundsätzlich soll ein Generationenprojekt pro Periode realisiert werden. Konkret sollen das Schulhaus Masans in Periode 2, die Sanierung des Theaters in Periode 3 und die Gesamtsanierung des Hallenbads aus Dringlichkeit ab 2025 realisiert werden. Die Kosten der Gesamtsanierung des Hallenbads von rund Fr. 6 Mio. jährlich werden dabei bei den Sockelinvestitionen kompensiert. Der neue Zweitstandort des Theaters wird aus der Investitionsliste gestrichen.
- Der Stadtrat wird beauftragt, die Eigenkapitalquote bis 2027 nicht unter 60 % fallen zu lassen.
- Der Steuerfuss wird für die Jahre 2024 - 2027 als Richtzielgrösse auf 88 % festgesetzt.
- Der Stadtrat wird beauftragt, den Selbstfinanzierungsgrad ab Budget 2026 nicht unter 70 % fallen zu lassen. Dazu soll dem Gemeinderat bis Mitte 2024 eine Grundlagenbotschaft vorgelegt werden.

Es gibt verschiedene Wege, die Eigenkapitalquote zu erhöhen. Auch das Weissbuch ist einer davon. Über die Strategie der Inwertsetzung der städtischen Parzellen wird über das Weissbuch ein wertvoller Beitrag zur Erhöhung der Eigenkapitalquote und damit zur Verbesserung der Investitionsfähigkeit der Stadt geleistet. In diesem Zusammenhang darf allerdings nicht ausser Acht gelassen werden, dass eine Aufwertung von Parzellen und Liegenschaften auch mit höherem Personalaufwand (Verwaltung der Liegenschaften etc.) verbunden ist. Dieser wird hier nicht isoliert betrachtet, vielmehr steht das gesamte Potenzial der Entwicklung des Weissbuchs im Vordergrund.



3.3.2 Erfolgsrechnung

Mit der Entwicklung von im Weissbuch 1.0 enthaltenen Parzellen und Areale konnten die Baurechtszinseinnahmen der Stadt jährlich gesteigert werden. Im Jahr 2016 wurden Baurechtszinsen im Betrage von rund Fr. 6 Mio. eingenommen, im Jahr 2022 konnte die Fr. 7 Mio. Grenze bereits überschritten werden. Für das Jahr 2023 wurden Fr. 7.1 Mio. budgetiert. Mit dem Weissbuch 2.0 und einer noch besseren Priorisierung der Projekte soll es gleichermassen weitergehen.

Durch die strategische und aktive Bewirtschaftung des vorhandenen Immobilienvermögens sowie dessen Inwertsetzung ist es dem Stadtrat gelungen, für die Einnahmenseite der Erfolgsrechnung ein grosses Potenzial zu schaffen. Es darf an dieser Stelle erwähnt werden, dass mit dem Weissbuch 1.0 der Finanzhaushalt der Stadt merklich entlastet werden konnte. Nicht zuletzt hat auch die Gewinnabführung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC), welche Teil des Weissbuchs 1.0 war, einen grossen Teil dazu beigetragen. Im 2016 waren es noch Fr. 200'000.--, im 2022 bemerkenswerte Fr. 600'000.--. Mit dem Weissbuch 2.0 soll der Finanzhaushalt weiterhin resp. mittel- bis langfristig entlastet und die Eigenkapitalquote gestärkt werden.

3.3.3 Investitionen, Eigenkapitalquote

In den letzten zehn Jahren wurden über Fr. 300 Mio. in die Stadt Chur investiert. Alle Investitionsausgaben bis 2022 konnten im Total aus eigener Kraft finanziert werden. Gleichzeitig konnten bis Ende 2022 zusätzlich Schulden abgebaut werden. Diese Entwicklung geht einher mit sinnvollen Investitionen über die im Weissbuch definierten Absichten. Eine kluge Inwertsetzung bringt Mehreinnahmen und Vermögen, aber nur, wenn investiert wird.

3.3.4 Teuerung und Baukosten

Nebst dem grossen Potenzial des Weissbuchs dürfen für dessen Umsetzung die erschwerten Rahmenbedingungen in Bezug auf Teuerung und gestiegene Bau- und Materialkosten nicht ausser Acht gelassen werden. Der Baupreisindex für Neubauten in der Region Ostschweiz erhöhte sich zwischen Oktober 2020 (= 100) und April 2023 auf 114.8 Punkte, was einer Baukostenteuerung von 14.8 % entspricht.



3.3.5 Finanzierungs- und Zinskosten

Analog der Baukosten sind auch die Finanzierungs- und Zinskosten massiv angestiegen und bilden erschwerte Rahmenbedingungen. Unter dieser Betrachtung darf erwähnt werden, dass die Stadt in den vergangenen Jahren eine gute Strategie gewählt hat, indem sie in der Tiefzinsphase und zu vergleichbaren günstigen Preisen grosse Investitionen getätigt hat. Umgekehrt verschlechtert sich nun die Rentabilität aufgrund der höheren Zinskosten. Allerdings darf die Thematik durchaus über einen längeren Zeithorizont betrachtet werden. Unter dieser Betrachtung hat die Stadt über viele Jahre richtig gehandelt und eben von den tiefen Zinsen profitieren können. Sie verfolgt denn auch die Strategie weiter, den Immobilienbestand zu pflegen und zu vergrössern, soweit die einzelnen Objekte Rendite abwerfen.

3.3.6 Arbeitskräftemangel und Ressourcen der Stadt Chur

Der Arbeitskräftemangel in der Schweiz ist nach wie vor zunehmend. Auch die Stadtverwaltung ist davon betroffen. Auf ausgeschriebene Stellen gehen immer weniger Bewerbungen ein und Stellen müssen mehrfach ausgeschrieben werden. Besonders spürbar ist der Personalmangel auch bei involvierten Lieferanten und Baupartnern. Grosse Bauprojekte erfordern viel Fachwissen und Spezialisten. Für das Weissbuch 2.0 bedeutet dies, dass die Projekte priorisiert werden müssen, da aufgrund des Fachkräftemangels vermutlich nicht alle Vorhaben wie geplant umgesetzt werden können. Eine Priorisierung der Projekte und Planungen ist auch deshalb notwendig, da mehr Aufgaben vorhanden sind, als kurzfristig bearbeitet werden können.

3.4 Positionierung und Selbstverständnis der Stadt Chur

Über das Weissbuch 1.0 ist es gelungen, die Positionierung als dynamische und urbane Stadt zu schärfen. Und nicht zuletzt dank konsequenter Umsetzung der definierten Strategien ist Chur auch im Städteranking Jahr für Jahr gestiegen und hat durch die Entwicklung von neuen Liegenschaften und Angeboten weiter an Attraktivität gewonnen. Insofern ist im Weissbuch 2.0 den Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten die nötige Aufmerksamkeit zu schenken.



4. Umgang mit den Anpassungen und der Überarbeitung

Die vorgelegte neue Fassung 2.0 bringt einerseits die zum Abschluss gebrachten Projekte mit dem Antrag, diese aus der Strategie zu entlassen. Andererseits sind die hängigen Projekte einer stadträtlichen Beurteilung zugeführt worden, dies mit dem Ziel, den Gemeinderat zu informieren und auch eine Beurteilung abzugeben, ob und wie ein noch nicht abgeschlossenes Projekt mit den neuen Erkenntnissen und Erfahrungen der heutigen Rahmenbedingungen dem Gemeinderat zur weiteren Behandlung vorgeschlagen wird.

Sodann sind aber auch neue Projekte geprüft worden und werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

Die dem Gemeinderat vorliegende Version 2.0 wurde auch intern an alle Dienststellen zur Vernehmlassung gesandt.

4.1 Künftiger Fokus bei den Aktivitäten zur Entwicklung der städtischen Liegenschaften und Baulandparzellen

Ein Fokus der künftigen Aktivitäten liegt wie bereits im Weissbuch 1.0 auf der Abgabe von Baurechten, und zwar in den Gebieten Chur West (alle Objekte 1), Trist (2.02), Böschengut 4 (3.02), Rückenbrecher (3.05) und im Strassengeviert Barblanstrasse – Myrthenweg (3.03). Gleichermassen mit Priorität weiter zu bearbeiten sind die Projekte Schulhaus Masans (4.07), Schiessanlage Rossboden (5.08), Messe- und Eventhalle (7.01) sowie Theater Chur (7.02). Die tieferen Überschüsse der Jahresrechnung führen aber zu Verzögerungen. Im Bereich der Gebietsentwicklung sind das Stadthalle-Areal (8.04) und das Kasernenareal (8.07, zusammen mit dem Kanton) als sogenannte Schlüsselareale mit grossem Potenzial zu fokussieren.

Mit der Aktualisierung und Überprüfung neu ins Weissbuch aufgenommen wird auch das Objekt Kindergartenstandorte (4.08). Dieses zielt darauf ab, Kindergartenstandorte künftig besser zu nutzen, indem Kindergärten bestmöglich mit Wohnbauten vereint und nicht mehr als eingeschossige Bauten im Quartier realisiert werden. Damit wird einerseits einem haushälterischen Umgang mit dem Boden Rechnung getragen und andererseits bereichert der Kindergartenbetrieb das Wohnen an diesem Ort.



5. Fortsetzung der Arbeiten im Detail

Der Gemeinderat kann diese Botschaft im Sinne von Hinweisen und Prioritätensetzung breit und im Detail beraten. Der Stadtrat ist dankbar, wenn die Rückmeldungen im Sinne eines grundsätzlichen Bestellwesens eingehen. Sodann kann der Stadtrat die wichtigsten Botschaften erarbeiten und solche, welche nicht willkommen sind, auch zurückstellen. Dies spart viele Stunden an Planungs- und Unterstützungskosten. Umgekehrt verpflichtet sich der Gemeinderat zu nichts. Denn wo notwendig, wird der Stadtrat separate Botschaften erarbeiten und dem Gemeinderat und/oder dem Volk vorlegen. Wo der Gemeinderat keine besonderen Bemerkungen angibt, geht der Stadtrat davon aus, dass im Sinne des Grobvorschlags die Arbeit fortgesetzt werden soll.

Die einzelnen Laufblätter geben in den beiliegenden Detailbeschrieben Auskunft.

6. Schlusswort

Das Vorliegen einer umfassenden Übersicht zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik im Sinne eines Weissbuchs hat sich für den Stadtrat als Orientierungsrahmen sehr gut bewährt. Insbesondere diente es dem Stadtrat bei seinem Handeln in Bezug auf die Entwicklung und Inwertsetzung seiner Immobilien und Landparzellen. Verschiedene Objekte konnten im Sinne der Immobilien- und Liegenschaftsentwicklung so erfolgreich bearbeitet und abgeschlossen werden.

Gleichzeitig konnte mit dem Weissbuch 1.0 auf der Einnahmenseite der Erfolgsrechnung ein grosses Potenzial geschaffen und der Finanzhaushalt allgemein entlastet werden.

Aufgrund der mit dem Weissbuch 2.0 vorgenommenen Aktualisierung kann dargelegt werden, wo aus Sicht der städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik ein Fokus zu legen ist. Dieser liegt bei der Abgabe von Baurechten im Gebiet Chur West, der Abgabe von Baurechten für Gewerbe und für Wohnen, bei der Realisierung eigener Infrastrukturbauten und bei der Entwicklung einzelner Areale.

Der Stadtrat ist überzeugt, die Stadt Chur mit dem Weissbuch 2.0 und der darin enthaltenen noch besseren Priorisierung der Projekte langfristig in ihrer Positionierung als attraktive, urbane Stadt mit stabilen Finanzen zu stärken.



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

Chur, 14. November 2023

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Anhang

«Weissbuch» zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik (2.0)

Aktenauflage

- Botschaft "Weissbuch" zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik vom 24. November 2015
- Botschaft zur Boden- und Liegenschaftenpolitik der Stadt Chur vom 27. Oktober 2003



Stadt Chur

| | |
|----------|------------------|
| B | Übersicht |
|----------|------------------|



A Übersicht Objekte

1. Baurechte Chur West

| | | | | |
|------|--------------------------|-----------|-----|--|
| 1.01 | Chur West Gesamtplanung | Strategie | 1.0 | |
| 1.03 | Chur West Quartierplan B | Baurechte | 1.0 | |
| 1.04 | Chur West Quartierplan D | Baurechte | 1.0 | |
| 1.05 | Chur West Quartierplan E | Baurechte | 1.0 | |
| 1.06 | Chur West Quartierplan H | Baurechte | 1.0 | |

2. Baurechte Gewerbe / Industrie

| | | | | |
|------|--------------------------------|-----------|-----|--|
| 2.01 | Entwicklungen Rossbodenstrasse | Baurechte | 1.0 | |
| 2.02 | Entwicklungen im Trist | Baurechte | 1.0 | |
| 2.03 | Entwicklung Industriestrasse | Baurechte | 1.0 | |
| 2.04 | Parzelle Kantonsspital | Baurecht | 1.0 | |
| 2.05 | Alter Forstwerkhof | Baurecht | 1.0 | |

3. Baurechte Wohnen

| | | | | |
|------|---|------------------------------|-----|-----|
| 3.01 | Böschengut 3 | Baurechte Wohneinheiten | 1.0 | |
| 3.02 | Böschengut 4 | Baurechte Wohneinheiten | 1.0 | |
| 3.03 | Strassengeviert Barblanstrasse, Myrthenweg, Rheinstrasse, Giacomettistrasse | Baurechte Mehrfamilienhäuser | 1.0 | |
| 3.04 | Wohnbaugenossenschaft Scawoba | Baurechte Mehrfamilienhäuser | 1.0 | |
| 3.05 | Kantengut, Rückenbrecher | Baurechte Wohnen | 1.0 | |
| 3.06 | Haldenstein, Alte Post | Baurechte Wohnen | | 2.0 |

4. Schulraumplanung

| | | | | |
|-------|-----------------------------------|-----------------|-----|-----|
| 4.01 | Schulraumplanung Strategie | Strategie | 1.0 | |
| 4.02a | Schulhausareal Florentini | Nutzungsklärung | 1.0 | |
| 4.02b | Schulhausareal Daleu | Nutzungsklärung | 1.0 | |
| 4.03 | Standortentwicklung (Ringstrasse) | Projekt | 1.0 | |
| 4.04 | Schulhaus Stadtbaumgarten | Nutzungsklärung | 1.0 | |
| 4.05 | Areal Alpiq | Nutzungsklärung | 1.0 | |
| 4.06 | Türligarten | Projekt | | 2.0 |
| 4.07 | Schulhaus Masans | Projekt | | 2.0 |
| 4.08 | Kindergartenstandorte | Nutzungsklärung | | 2.0 |



5. Sportstätten

| | | | | |
|--------|--------------------------------------|------------------------------|-----|-----|
| 5.01-1 | Sportstätten (Masterplan Obere Au) | Strategie | 1.0 | |
| 5.01-2 | Sportstätten (Masterplan Obere Au 2) | Strategie | | 2.0 |
| 5.02 | Eissport | Projekt | 1.0 | |
| 5.03 | Fussballplätze Chur | Projekt | 1.0 | |
| 5.04 | Skater Anlage | Projekt | 1.0 | |
| 5.05 | Badeanstalt Obere Au | Projekt | 1.0 | |
| 5.06 | Camping Obere Au | Gebietsentwicklung / Planung | | 2.0 |
| 5.07 | Tennisanlage Obere Au | Gebietsentwicklung / Planung | | 2.0 |
| 5.08 | Schiessanlage Rossboden | Projekt | | 2.0 |
| 5.09 | Reithalle Untere Au | Projekt | | 2.0 |
| 5.10 | Badi Sand | Projekt | 1.0 | |

6. Parkplatzanlagen

| | | | | |
|------|--------------------------|----|-----|---|
| 6.01 | Parkhaus Chur AG | -- | 1.0 | - |
| 6.02 | Parkhaus Arcas | -- | 1.0 | - |
| 6.03 | Parkplatzanlage Obere Au | -- | 1.0 | - |

7. Kultur / Versammlung

| | | | | |
|------|-----------------------|---------|-----|-----|
| 7.01 | Messe- und Eventhalle | Projekt | 1.0 | - |
| 7.02 | Theater Chur | Projekt | | 2.0 |

8. Planungen und Projekte

| | | | | |
|------|--|------------------------------|-----|-----|
| 8.01 | Austrasse altes Gaswerk | Gebietsentwicklung | 1.0 | - |
| 8.02 | Schenkung Hoffmeister | Gebietsentwicklung | 1.0 | - |
| 8.03 | Werkbetrieb / Forstwerkhof Standortfrage | Gebietsentwicklung | 1.0 | - |
| 8.04 | Stadthalle-Areal | Gebietsentwicklung | 1.0 | |
| 8.05 | Welschdörfli, Sägenstrasse | Gebietsentwicklung / Planung | 1.0 | |
| 8.06 | Altes Stadtspital | Gebietsentwicklung | 1.0 | |
| 8.07 | Kasernenareal | Gebietsentwicklung | 1.0 | |
| 8.08 | Feuerwehrdepot Kalchbühl | Gebietsentwicklung | 1.0 | |
| 8.09 | Klostergasse 11 / Kornplatz 6 | Planung | 1.0 | |
| 8.10 | Bettlerküche | Gebietsentwicklung | | 2.0 |

9. Wohnbaugenossenschaft Stadt Chur (WSC)



B Statusreport

Allgemeines

Die Stadt Chur ist mit ihrem breit gestreuten Besitz eine wichtige Akteurin auf dem Immobilienmarkt in Chur. Der Versicherungswert des Immobilienportfolios beläuft sich auf über eine halbe Milliarde Franken, hinzu kommen zahlreiche Parzellen, welche die Stadt im Baurecht abgibt.

Mit dem «Weissbuch» zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik hat der Stadtrat 2015 erstmals die politische Richtung aufgezeigt, wie er mit den damals brachliegenden Potenzialen des eigenen Grundbesitzes umzugehen gedenkt. Die umfassende und detaillierte Auslegeordnung und die vorgenommene Priorisierung der Inwertsetzung von eigenen Liegenschaften und Parzellen erfolgte auch unter dem Gesichtspunkt, die damit verbundenen Investitionen und Vorinvestitionen mit der Investitions- und Finanzplanung der Stadt abzustimmen.

Das Weissbuch (1.0) wurde am 24. November 2015 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Beurteilung der Entwicklung der Liegenschaften gemäss Weissbuch 1.0 (2015)

Das Weissbuch 1.0 von 2015 umfasste 41 Objekte. Im Rahmen der vorliegenden erstmaligen Aktualisierung des Weissbuches wurden die Objekte hinsichtlich ihres Bearbeitungsstandes überprüft. Objekte, welche im Sinne der städtischen Liegenschaftenentwicklung als abgeschlossen gelten, werden im Weissbuch nicht mehr weitergeführt. Noch nicht abgeschlossene Objekte werden dahingehend beurteilt, ob sie auf Kurs, teilweise auf Kurs oder nicht auf Kurs sind. Ein Augenmerk gilt es namentlich auf die Objekte zu richten, welche nur teils oder nicht auf Kurs sind.

Die Überprüfung der Objekte gemäss Weissbuch 1.0 (2015) hat folgendes ergeben:

| Weissbuch 1.0 (2015) | | | | | |
|----------------------|---------------|---------------------|--------------------|----------------|-----------------------------|
| Objekte total | abgeschlossen | nicht abgeschlossen | | | weitere |
| | | auf Kurs | teilweise auf Kurs | nicht auf Kurs | |
| 41 | 11 | 12 | 12 | 3 | entlassen: 2 sistiert: 1 |

- Von den 41 definierten Objekten konnten 11 abgeschlossen werden. Abgeschlossen werden konnten insbesondere Objekte im Bereich der Abgabe von Baurechten für das Gewerbe (Objekte Nr. 2), der Schulraumplanung (Objekte Nr. 4) und bei den Sportstätten (Objekte Nr. 5).
- Von den noch nicht abgeschlossenen Objekten sind 12 Objekte in der Bearbeitung auf Kurs. Weitere 12 Objekte sind teilweise auf Kurs und bei 3 Objekten ist festzustellen, dass sie nicht auf Kurs sind. Bei diesen drei Objekten handelt es sich um solche von erhöhter Komplexität und verschiedenen Abhängigkeiten (Objekt 1.03 Chur West Quartierplan B / Objekt 3.05 Kantengut, Rückenbrecher / Objekt 6.01 Parkhaus Chur AG). Keines dieser Objekte hat indes Priorität 1.

Unter Berücksichtigung der Prioritäten ist festzuhalten, dass zuhanden der anstehenden Aktivitäten der Fokus auf die Objekte zur Abgabe der Baurechte im Gebiet Chur West (Objekte 1.01 – 1.06), dem Theater Chur (Objekt 7.02) und dem Feuerwehrdepot Kalchbühl (Objekt 8.08) zu legen ist. Diese Objekte sind nur teils auf Kurs, haben indessen eine hohe Priorität.

- Zwei Objekte werden ohne Bearbeitung aus dem Weissbuch entlassen. Es handelt sich dabei um Privatliegenschaften, bei denen die Stadt keine Beteiligung hat. Das Objekt 6.03 Parkplatzanlage wird aktiv nicht weiterbearbeitet und sistiert, verbleibt aber im Weissbuch, bis die Parkraumstrategie der Stadt vorliegt.



Neuaufnahme von Objekten

Im Rahmen der Überprüfung und Aktualisierung des Weissbuches 1.0 wurden auch neue Vorhaben der Liegenschaftsentwicklung erfasst. Vorhaben, bei welchen man eine aktive Entwicklung in den nächsten Jahren anstrebt, werden neu ins Weissbuch aufgenommen.

Neu aufgenommen werden 11 Objekte. Die neu aufgenommenen Objekte Türligarten (Objekt Nr. 4.06) und Reithalle Untere Au (Objekt 5.09) wurden seit dem Weissbuch 1.0 bereits aktiv bearbeitet und können bereits als abgeschlossen betrachtet werden.

Übersicht Stand der Objekte siehe nachfolgende Tabelle.

| Neue Objekte im Weissbuch (2.0) | | | | | |
|---------------------------------|---------------|---------------------|--------------------|----------------|---------|
| Objekte neu total | abgeschlossen | nicht abgeschlossen | | | weitere |
| | | auf Kurs | teilweise auf Kurs | nicht auf Kurs | |
| 11 | 2 | 7 | 2 | -- | -- |

Fazit

Das Vorliegen einer umfassenden Übersicht zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik im Sinne eines «Weissbuches» hat sich für den Stadtrat als Orientierungsrahmen sehr bewährt. Insbesondere diente es dem Stadtrat bei seinem Handeln in Bezug auf die Entwicklung und Inwertsetzung seiner Immobilien und Landparzellen. Verschiedene Objekte konnten im Sinne der Immobilien- und Liegenschaftsentwicklung so erfolgreich bearbeitet und abgeschlossen werden.

Obschon das Weissbuch nur eine Momentaufnahme darstellt, dient das Weissbuch auch bei der Erkennung des Koordinationsbedarfes zur Erreichung der Ziele der Inwertsetzung der eigenen Immobilien und Liegenschaften.

Aufgrund der mit dem Weissbuch 2.0 vorgenommenen Aktualisierung kann dargelegt werden, wo aus Sicht der städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik ein Fokus zu legen ist. Dieser liegt bei der Abgabe von Baurechten im Gebiet Chur West, der Abgabe von Baurechten für Wohnen, bei der Realisierung eigener Infrastrukturbauten und bei der Entwicklung einzelner Areale.



Übersicht Stand Objekte

| Nr. | Objekt Dossier | Stand | | Beurteilung | | | Priorität | Bemerkung |
|----------|---|---------------|---------------------|----------------|--------------------|----------|-----------|-------------------|
| | | abgeschlossen | nicht abgeschlossen | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs | | |
| 1 | Baurechte Chur West Gesamtplanung | | | | | | | |
| 1.01 | Chur West Gesamtplanung | | X | | | | 1 | |
| 1.03 | Chur West Quartierplan B | | X | | | | 2 | |
| 1.04 | Chur West Quartierplan D | | X | | | | 1 | |
| 1.05 | Chur West Quartierplan E | | X | | | | 1 | |
| 1.06 | Chur West Quartierplan H | | X | | | | 1 | |
| 2 | Baurechte Gewerbe / Industrie | | | | | | | |
| 2.01 | Entwicklungen Rossbodenstrasse | X | | | | | | |
| 2.02 | Entwicklungen im Trist | | X | | | | 1 | |
| 2.03 | Entwicklung Industriestrasse | | X | | | | 3 | |
| 2.04 | Parzelle Kantonsspital | X | | | | | | |
| 2.05 | Alter Forstwerkhof | X | | | | | | |
| 3 | Baurechte Wohnen | | | | | | | |
| 3.01 | Böschengut 3 | X | | | | | | |
| 3.02 | Böschengut 4 | | X | | | | 1 | |
| 3.03 | Strassengeviert Barblanstrasse – Myrthenweg – Rheinstrasse – Giacomettistr. | | X | | | | 1 | |
| 3.04 | Wohnbaugenossenschaft Scawoba | | | | | | | Objekt gestrichen |
| 3.05 | Kantengut, Rückenbrecher | | X | | | | 2 | |
| 3.06 | Haldenstein, Alte Post | | X | | | | 3 | |
| 4 | Schulraumplanung | | | | | | | |
| 4.01 | Schulraumplanung Strategie | | | | | | | Daueraufgabe |
| 4.02a | Schulareal Florentini | | X | | | | 2 | |
| 4.02b | Schulareal Daleu | | X | | | | 3 | |
| 4.03 | Standortentwicklung (Ringstrasse) | X | | | | | | |
| 4.04 | Schulhaus Stadtbaumgarten | | X | | | | 3 | |
| 4.05 | Areal Alpiq | | X | | | | 3 | |
| 4.06 | Türligarten | X | | | | | | |
| 4.07 | Schulhaus Masans | | X | | | | 1 | |
| 4.08 | Kindergartenstandorte | | | | | | | Daueraufgabe |



| Nr. | Objekt Dossier | Stand | | Beurteilung | | | Priorität | Bemerkung |
|----------|---|---------------|---------------------|----------------|--------------------|----------|-----------|-------------------|
| | | abgeschlossen | nicht abgeschlossen | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs | | |
| 5 | Sportstätten | | | | | | | |
| 5.01-1 | Sportstättenplanung (Masterplan Obere Au) | X | | | | | | |
| 5.01-2 | Sportstättenplanung (Masterplan Obere Au 2) | | X | | | | 2 | |
| 5.02 | Eissport | X | | | | | | |
| 5.03 | Fussballplätze Chur | X | | | | | | |
| 5.04 | Skater-Anlage | X | | | | | | |
| 5.05 | Badeanstalt Obere Au | | X | | | | 2 | |
| 5.06 | Camping Obere Au | | X | | | | 2 | |
| 5.07 | Tennisanlage Obere Au | | X | | | | 2 | |
| 5.08 | Schiessanlage Rossboden | | X | | | | 1 | |
| 5.09 | Reithalle Untere Au | X | | | | | | neue Ausrichtung |
| 5.10 | Badi Sand | | X | | | | 2 | |
| 6 | Parkplatzanlagen | | | | | | | |
| 6.01 | Parkhaus Chur AG | | X | | | | 2 | |
| 6.02 | Parkhaus Arcas | | X | | | | 2 | |
| 6.03 | Parkplatzanlage Obere Au | | | | | | | Objekt sistiert |
| 7 | Kultur / Versammlung | | | | | | | |
| 7.01 | Messe- und Eventhalle | | X | | | | 1 | |
| 7.02 | Theater Chur | | X | | | | 1 | |
| 8 | Planungen und Projekte | | | | | | | |
| 8.01 | Austrasse altes Gaswerk | X | | | | | | |
| 8.02 | Schenkung Hoffmeister | | | | | | | Objekt gestrichen |
| 8.03 | Werkbetrieb / Forstwerkhof (Standortfrage) | | X | | | | 3 | |
| 8.04 | Stadhalle-Areal | | X | | | | 1 | |
| 8.05 | Welschdörfli, Sägenstrasse | | X | | | | 2 | |
| 8.06 | Altes Stadtspital | | X | | | | 3 | |
| 8.07 | Kasernenareal | | X | | | | 3 | |
| 8.08 | Feuerwehrdepot Kalchbühl | | X | | | | 1 | |
| 8.09 | Klostergasse 11 / Kornplatz 6 | | X | | | | 3 | |
| 8.10 | Bettlerküche | | X | | | | 2 | |
| 9 | Wohnbaugenossenschaft Stadt Chur (WSC) | | | | | | | |



C Objektblätter

Erläuterungen

Ein Objekt des Weissbuches ist wie folgt beschrieben:

| A) Basisinformation | |
|---------------------|--|
| Basisinformationen | Umfasst die geografische Bezeichnung des Gebietes und die massgebenden Informationen zur Grösse und zur Nutzung. |

| B) Beschreibung | |
|--|---|
| Ausgangslage | Umfasst die wichtigsten Informationen zur Ausgangslage zum aktuellen Zeitpunkt. Sofern für das Verständnis notwendig, wird auf die Ausgangslage zum Zeitpunkt der Erarbeitung Weissbuch 1.0 Bezug genommen. |
| Veränderungen gegenüber 2015 (Weissbuch 1.0) | Ausführungen zu den wichtigsten Entwicklungen und Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Ausgangslage seit dem Weissbuch 1.0 (2015). |
| Priorität gemäss Investitionsplan | Angaben Priorität gemäss Mehrjahresplanung der Investitionen gemäss SR vom 13. November 2018 (sofern im Investitionsplan). |
| Vision | Umfasst die Zielvorstellung in Bezug auf die Entwicklung des Gebietes. |
| Varianten zur Vision | Umfasst eine allfällige alternative Entwicklungsvorstellung, sofern man die in der Vision formulierte Zielsetzung nicht erreicht. |

| C) Status | |
|-------------|---|
| Stand | Hält fest, ob ein Objekt abgeschlossen ist oder nicht. Abgeschlossene Objekte werden nicht weiter beurteilt. |
| Beurteilung | Nicht abgeschlossene Objekte werden beurteilt hinsichtlich: <ul style="list-style-type: none"> - Stand Verfahren - Stand Bearbeitung / Termine - Gesamtbeurteilung |

| D) Weiteres Vorgehen | |
|----------------------|--|
| Umsetzung | Ausführungen zu den wichtigsten Umsetzungsschritten. |
| Finanzen | Umfasst Hinweise zu allfälligen Kosten und / oder zu Ertragsaussichten. |
| Zuständigkeit | Hält Zuständigkeiten seitens der Verwaltung fest und bezeichnet bei mehreren Zuständigkeiten die Federführung. |
| Prioritäten | Hält die Prioritätensetzung Stand heute fest. |
| Terminierung | Hält die wichtigsten Meilensteine fest. |
| Bemerkungen | -- |



Stadt Chur

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



1 Chur West

| 1.01 Chur West, Gesamtplanung | |
|------------------------------------|---|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Strategie |
| Fläche | 155'610 m ² (Parz. Nr. siehe Teilgebiete) |
| Zone | Zentrumszone Chur West (BauG Art. 42) |
| Ausnützungsziffer | 2.0 |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>Mehrere Bauprojekte für Hochhäuser führten dazu, dass die Stadt über das Gebiet eine Planungszone erliess und zur planerischen Aufarbeitung des Gebietes ein Prozessteam ins Leben rief. In einem öffentlichen Mitwirkungsprozess wurden mögliche Entwicklungsszenarien und Nutzungsideen für das Gebiet entwickelt. Der Rahmen für die Gesamtgebietsentwicklung soll über einen Arealplan definiert werden.</p> <p>Die Stadt ist Eigentümerin und Baurechtsgeberin von mehreren Grundstücken in der Zentrumszone Chur West.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Der Arealplan wurde zwischenzeitlich erarbeitet und ist rechtskräftig. Als Rahmen für die Gesamtgebietsentwicklung kann er aufgrund von Unklarheiten an Schnittstellen und hinsichtlich der öffentlichen Räume seine Rolle nur unbefriedigend übernehmen. Der Arealplan Chur West wurde daher mit dem Masterplan Chur West konkretisiert und wichtige Themen wie Siedlungsqualität, Charakter der Teilgebiete, Nutzungsanordnung, Erschliessung und Vernetzung werden darin vertieft.</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | -- |



| | |
|----------------------|--|
| Vision | Die Vision ist gegenüber 2015 in ihren Grundzügen unverändert geblieben. Das Areal Chur West ist ein zweites städtisches modernes und urbanes Zentrum von Chur. Zukunftstaugliche Erschliessungssysteme, moderne Bauten – darunter auch Hochhäuser – und eine Grünraumstruktur bilden die Grundlage für ein qualitativ hochwertiges Wohnen und Arbeiten. Bewohner und Investoren schliessen sich zusammen für die Realisation von interessanten, fortschrittlichen und nachhaltigen Projekten. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|---|---|---|-----------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand Masterplan abgeschlossen | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">ja</td> <td style="text-align: right;">nein</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">abgeschlossen</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>Der Arealplan ist rechtskräftig. Bei der konkreten Anwendung auf Stufe Quartierplangebiet zeigte sich, dass Unklarheiten in der räumlichen Disposition und bei den konkreten Rechtsanweisungen zuhanden der Quartierpläne bestehen. Der Arealplan weist Divergenzen zum GEP auf bzw. regelt wichtige Grundsätze nicht oder nicht korrekt.</p> <p>Über die Erarbeitung eines Masterplans Chur West werden die Unklarheiten beseitigt und ein konkretes Zielbild geschaffen. Der Masterplan liefert eine teilgebietsübergreifende Grundlage für die nachfolgenden Planungen in den einzelnen Teilgebieten. Da sich die Umsetzung der Quartierpläne über einen langen Zeitraum erstreckt, braucht es zusätzliche rechtlich verbindliche Rahmenbedingungen (Baulinien, Grundsätze zu Landerwerb, Kostenbeteiligungen und Beitragsverfahren).</p> | | ja | nein | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ja | nein | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Beurteilung | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">nicht auf Kurs</td> <td style="text-align: center;">teilweise auf Kurs</td> <td style="text-align: center;">auf Kurs</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Verfahren</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Bearbeitung / Termine</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Gesamtbeurteilung</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <hr/> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Priorität</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Bearbeitung / Termine | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 1 | 2 | 3 | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bearbeitung / Termine | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Die weitere Entwicklung von Chur West und der Teilgebiete bedingen den Einsatz einer zuständigen Projektleitung im BPU. Diese Leitung ist unter dem Stadtrat zeitnah zu bestimmen und ihre Handlungs- und Durchsetzungsfähigkeit durch ausreichende Kompetenzen zu gewährleisten. |
| Finanzen | |
| Zuständigkeit | Gesamtstadtrat (Federführung) mit Gebietsmanagement |
| Prioritäten | |
| Terminierung | |
| Bemerkungen | -- |



1.03 Chur West, Quartierplan B

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|--|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Baurechte</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>26'714 m² (Parz.-Nr. 1830, 5090, 5091, 1829, 6899, 5156, 5543, 5544, 5170, 5098)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zentrumszone Chur West (BauG Art. 42)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>2.0</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|---|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>70 % der Fläche innerhalb des Quartierplangebietes B sind im Besitz der Stadt. Die Flächen sind in Baurechten mit einer Laufzeit bis 2042 abgetreten. Der Jahresertrag liegt bei rund CHF 140'000.--. Der Perimeter des Teilgebietes B umfasst einen Teil des Bahnhof Chur West und ein landwirtschaftliches Gewerbe.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Aufgrund noch offener Fragen zur RhB-Linienführung und der Gestaltung und Organisation des Bahnhof Chur West konnte der QP noch nicht in Angriff genommen werden. Das Projekt Bahnhof Chur West wurde über einen Wettbewerb ausgewählt. Die Stimmbevölkerung hat im September 2022 einem Verpflichtungskredit von CHF 20.7 Mio. zugestimmt. Das Plangenehmigungsverfahren (PGV) wurde mittels Eingabe an das BAV im November 2022 gestartet. Der Baubeginn ist per anfangs 2024 geplant.</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | <p>--</p> |
| <p>Vision</p> | <p>Die Vision ist gegenüber 2015 in ihren Grundzügen unverändert geblieben: Bebauung, Nutzung sowie die Aussenraumgestaltung und die Langsamverkehrsnetze sind klar strukturiert und auf den Bahnhof Chur West ausgerichtet. Für den Bauernbetrieb wurde – sofern er weitergeführt wird – ein Ersatzstandort gefunden. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben im Rahmen ihrer Möglichkeiten und ihrer Verpflichtungen.</p> <p>Die Flächen werden nach Ablauf der Baurechte oder einem vorzeitigem Vertragsende zusammengelegt und für die Entwicklung von Projekten bereitgestellt. Für die Stadt steht nach der Planung eine Nutzfläche von</p> |



| | |
|----------------------|--|
| | <p>36'000 m² zur Verfügung, die Erträge aus den Baurechtszinsen daraus liegen in der Grössenordnung von rund CHF 0.9 Mio. pro Jahr.</p> <p>Um einen vorzeitigen Heimfall zu ermöglichen, werden den Baurechtsnehmern Parzellen angeboten, auf welchen eine erhöhte Nutzung realisierbar ist und die für Investitionen attraktiv sind. Um die Planung in diesem Gebiet attraktiver zu machen, wird versucht, die beiden Nachbarsgrundstücke Nr. 1830 (IBC Chur) und Nr. 5098 (UVEK) in das städtische Portfolio zu übernehmen.</p> |
| Varianten zur Vision | Fortführung der bestehenden Baurechte mit der Option einer Verlängerung, v.a. infolge Scheiterns der angestrebten Vision. |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | <p>Umsetzung der raumplanerischen Zielsetzungen in einem Quartierplan innerhalb von ca. 5 Jahren, nach Vorliegen des Zielbildes.</p> <p>Abtretung des städtischen Landes im Baurecht.</p> |
| Finanzen | Für die Kosten für die Quartierplanung, die Ausgestaltungen der Baugrundstücke sowie die Verhandlungen mit den Baurechtsnehmern sind rund CHF 400'000.-- notwendig. Allenfalls müssen zusätzlich Rückstellungen für die Heimfallentschädigungen gemacht werden. |
| Zuständigkeit | <p>Gebietsmanager (Federführung)</p> <p>Dep. BPU: Abteilung Stadtentwicklung</p> <p>Dep. FWS: Immobilien und Bewirtschaftung sowie Wirtschaftsförderung</p> |
| Prioritäten | Weiterführung der Gespräche mit den Baurechtsnehmern. |
| Terminierung | <p>2023: Abklärung vorzeitige Auflösung Baurechte</p> <p>2024: Einleitung Quartierplanverfahren</p> |
| Bemerkungen | Initiierung des Quartierplans und abklären der Bereitschaft zur vorzeitigen Auflösung der Baurechte. |



1.04 Chur West, Quartierplan D

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|--|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Baurechte</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>20'667 m² (Parz.-Nr. 3853, 3951, 3979, 4061, 4798, 2702, 1826, 3783, 5260)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zentrumszone Chur West (BauG Art. 42)</p> |
| <p>Ausnutzungsziffer</p> | <p>2.0</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Das Teilgebiet D ist von der Stadt kommend das Eingangstor zum Stadtteil Chur West. Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an die lärmbelastete Ring- und Kasernenstrasse, und im Norden an die neu zu planender zentraler Achse, welche Teil des Westweges ist (Langsamverkehrsverbindung ins Zentrum). 50 % der Fläche ist im Besitz der Stadt. Für eine Fläche von knapp 12'000 m² besteht eine bis 2039 laufende vertragliche Vereinbarung mit dem VBS zur Nutzung des Areals als Truppenunterkunft. Alle weiteren vier Grundeigentümer im Quartierplanperimeter sind bereit, das Gebiet zu entwickeln.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>2018 wurde unter der Federführung der Stadt ein Studienauftrag durchgeführt. Aufgrund verschiedener Abklärungen im Zusammenhang mit der Erschliessung und den Bedürfnissen der Armee konnte das Richtkonzept als Grundlage für den Quartierplan noch nicht abgeschlossen werden. Der Abschluss des Richtkonzeptes ist auf Anfang 2023 geplant (bisher 2019).</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | |
| <p>Vision</p> | <p>Die Vision ist gegenüber 2015 in ihren Grundzügen unverändert geblieben: Das Quartierplangebiet ist abgestützt auf ein qualifiziertes Verfahren städtebaulich überzeugend entwickelt, verfügt über einen interessanten Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten und wird von der Stadt herkommend als Eingangstor von Chur West wahrgenommen.</p> <p>Die zentrale Achse als Teil des Westweges ist attraktiv ausgestaltet und lädt in diesem Bereich auch zum Aufenthalt ein. Die Schnittstellen zum</p> |



| | |
|----------------------|--|
| | <p>Kasernenareal und den angrenzenden Teilgebieten sind geklärt und der Westweg verbindet die massgeblichen Freiräume.</p> <p>Für die Stadt steht nach der Planung eine Nutzfläche von 25'000 m² zur Verfügung, die Erträge aus den Baurechtszinsen daraus liegen in der Grössenordnung von rund CHF 0.6 Mio. pro Jahr.</p> |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | <p>Umsetzung der raumplanerischen Ziele erfolgt in einem Quartierplan. Der QP ist so auszugestalten, dass zeitlich sehr versetzte Realisierungsetappen (1. Etappe private Grundeigentümer möglichst umgehend, 2. Etappe Stadt; allenfalls erst ab 2039) möglich sind.</p> <p>Mit dem VBS werden Verhandlungen aufgenommen zur Klärung einer vorzeitigen Vertragsauflösung (im Zusammenhang mit einem allfälligen Kasernenneubau auf dem Rossboden und Wegzug der Truppen vom Areal D. Verkehrskonzept und Landerwerb vom Westweg und der Kasernenstrasse für die Busspur auf dem Areal D ist dringend zu definieren und in die Planung einzubeziehen.</p> |
| Finanzen | Zur Umsetzung der Planung (qualifiziertes Verfahren, Quartierplanverfahren) und für Verhandlungen mit potenziellen Baurechtsnehmern fallen für die Stadt Kosten in der Grössenordnung von CHF 300'000.-- an. |
| Zuständigkeit | <p>Dep. FWS: Immobilien und Bewirtschaftung sowie Wirtschaftsförderung</p> <p>Dep. BPU: Teilbereich Verkehr, Abteilung Tiefbau</p> <p>Dep. BPU: Abteilung Stadtentwicklung</p> |
| Prioritäten | Abschluss Richtprojekt und Start Quartierplanverfahren. |
| Terminierung | <p>2023: Abschluss Richtprojekt</p> <p>2023/24: Durchführung Quartierplanverfahren</p> |
| Bemerkungen | Führen von abschliessenden Gesprächen mit dem VBS über eine vorzeitige Vertragsauflösung in Abhängigkeit mit dem Umzug der Kaserne. |



| 1.05 Chur West, Quartierplan E | |
|------------------------------------|--|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Baurechte |
| Fläche | 13'564 m ² (Parz.-Nr. 5081, 7066, 9391, 1820, 2698, 4657, 6669, 4967, 1823) |
| Zone | Zentrumszone Chur West (BauG Art. 42) |
| Ausnützungsziffer | 2.0 |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>53 % der Fläche im Perimeter ist im Besitz der Stadt. Die sich im Besitz der Stadt befindenden Flächen sind im Baurecht abgegeben. Das Baurecht auf Parz. 5081 endet 2042, dasjenige auf Parz. 4967 bereits 2025. Der Jahresertrag aus den Baurechten beträgt rund CHF 60'000.--.</p> <p>Die Entwicklung des Teilgebietes E ist über das Projekt Bahnhof Chur West sehr direkt mit der Entwicklung des Teilgebietes B verbunden. Diese Koordinationspflicht ist durch die Stadt wahrzunehmen.</p> <p>Die weiteren Grundeigentümer im Teilgebiet E sind bereit, das Gebiet zu entwickeln. Es besteht Koordinationsbedarf mit dem Teilgebiet H.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Die ursprüngliche Terminierung (Start QP 2016) konnte nicht eingehalten werden. 2019 einigten sich die Grundeigentümer der Teilgebiete E und H mit einer Vereinbarung auf einen Verzicht auf Einsprachen bei der Einleitung der entsprechenden Quartierplanverfahren E und H. Die Quartierplanverfahren wurden 2019 eingeleitet. Inzwischen sind dennoch Einsprachen eingegangen.</p> <p>Das Projekt Bahnhof Chur West wurde über einen Wettbewerb ausgewählt. Die Stimmbevölkerung hat im September 2022 einem Verpflichtungskredit von CHF 20.7 Mio. zugestimmt. Baubeginn ist auf Anfang 2024 geplant.</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |



| | |
|----------------------|---|
| Vision | <p>Die Vision ist gegenüber 2015 in ihren Grundzügen unverändert geblieben: Das Quartierplangebiet ist abgestützt auf ein qualifiziertes Verfahren städtebaulich überzeugend entwickelt, verfügt über einen interessanten Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten. Die zentrale Achse, entlang dem Westweg, bildet eine attraktive Anbindung an das Kasernenareal. Entlang der Gleise ist das Gebiet mit einer weiteren Fuss- und Veloverbindung ins Zentrum erschlossen.</p> <p>Für die Stadt steht nach der Planung eine Nutzfläche von rund 14'000 m² zur Verfügung, die Erträge aus den Baurechtszinsen daraus liegen in der Grössenordnung von rund CHF 0.35 Mio. pro Jahr.</p> |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Umsetzung der raumplanerischen Zielsetzungen im Quartierplan. Das QP-Verfahren ist eingeleitet. Als Grundlage dient ein über ein qualifiziertes Verfahren noch auszuarbeitenden Richtprojektes. |
| Finanzen | Für die Durchführung der Planung (qualifiziertes Verfahren, Quartierplan) und für die Verhandlungen mit Baurechtsnehmern fallen für die Stadt Kosten in der Grössenordnung von CHF 2 Mio. an. |
| Zuständigkeit | Dep. BPU: Abteilung Stadtentwicklung Dep. FWS: Immobilien und Bewirtschaftung sowie Wirtschaftsförderung Dep. BPU: Teilbereich Verkehr, Abteilung Tiefbau |
| Prioritäten | Gespräche Grundeigentümer, Investoren, möglichen Baurechtsnehmer. |
| Terminierung | 2019: QP-Verfahren eingeleitet 2023: Verabschiedung Planungsvereinbarung und Vorbereitung Durchführung eines qualifizierten Verfahrens (Studienauftrag; 2023/24) 2024/25: Durchführung Studienauftrag und Erarbeitung Quartierplan |



| | |
|-------------|--|
| Bemerkungen | <p>Eigentumssituation (Kauf-/Tausch mit Domenig Immobilien) ist noch zu klären (bedingt Volksabstimmung).</p> <p>Festlegung eines erweiterten Perimeters Bahnhofplatz prüfen (Die heutige Erschliessung Busdepot / Feuerwehr / Schlub / Anlieferung City West soll angrenzend zum erweiterten Bahnhofplatz erfolgen und neu erstellt werden). Klären der Eigentumsverhältnisse im Bereich der Strassenflächen.</p> |
|-------------|--|



1.06 Chur West, Quartierplan H

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|--|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Baurechte</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>26'040 m² (Parz.-Nr. 5080, 1831, 1832, 1833)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zentrumszone Chur West (BauG Art. 42)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>2.0</p> |

B Beschreibung

| | |
|-----------------------------------|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Für einen Teil des Teilgebietes H besteht ein rechtskräftiger Quartierplan (QP City West). Im Teilgebiet H liegt die städtische Parzelle 5080, welche nicht Teil des Quartiersplans ist. Innerhalb des OP-Perimeters sind die Nutzungen noch nicht vollständig realisiert. Das Nutzflächenpotenzial auf der städtischen Parzelle Nr. 5080 liegt bei rund 7'500 m² GF. Die Parzelle ist mit einem Baurecht mit einer Laufzeit bis 2042 bzw. 2062 belastet. Es besteht Koordinationsbedarf mit Teilgebiet E.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Die ursprüngliche Terminierung (Änderung QP 2019) konnte nicht eingehalten werden. Ein Teil der Überbauung City West ist im Baurecht auf der städtischen Parzelle Nr. 1831 realisiert. Für die Stadt besteht für diese Parzelle die Möglichkeit eines Kauf-/Tauschgeschäfts. Eine Verlängerung des Baurechtsgrundstücks Nr. 7002 wird seitens Stadt dann gewährt, wenn eine gesamthaft überzeugende Lösung im Bereich Bahnhofplatz und dem geplanten zusätzlichen Hochhaus sichergestellt ist.</p> <p>2019 einigten sich die Grundeigentümer der Teilgebiete E und H mit Vereinbarung auf einen Verzicht auf Einsprachen bei der Einleitung der Quartierplanverfahren E und H. Die QP Verfahren sind eingeleitet. Einsprache aus Teilgebiet D, hängig. Inzwischen sind dennoch Einsprachen eingegangen.</p> <p>Das Projekt Bahnhof Chur West wurde über einen Wettbewerb ausgewählt. Die Stimmbevölkerung hat im September 2022 einem Verpflichtungskredit von CHF 20.7 Mio. zugestimmt. Geplanter Baubeginn ist im 2024.</p> |



| | |
|------------------------------------|---|
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | <p>Die Vision ist gegenüber 2015 in ihren Grundzügen unverändert geblieben.</p> <p>Alle Parzellen im Teilgebiet H sind im Sinne des Quartierplans genutzt und der Quartierplan ist so erweitert, dass die Nutzungsreserven gemäss QP mit den Reserven der städtischen Parzelle in Wert gesetzt sind.</p> <p>Mittels Studien wurde geklärt, ob innerhalb des Teilgebietes H ein weiteres Gebäude mit mehr als 21 m Höhe realisiert werden kann. Die Nutzungen sind auf das Einkaufszentrum abgestimmt und die Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung der PP des Einkaufszentrums sind konsequent genutzt.</p> |
| Varianten zur Vision | Beibehaltung des heutigen Quartierplans. |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | Nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Anpassung des bestehenden Quartierplans. Abgestützt auf die Studien festlegen der baulichen Möglichkeiten auf der städtischen Parzelle Nr. 5080 und Abgabe der Parzelle im Baurecht (Verlängerung). Verkauf der Parzelle Nr. 1831 an Domenig Immobilien AG. |
| Finanzen | Zur Umsetzung (Anpassung Quartierplan) und für Verhandlungen mit Baurechtsnehmern fallen für die Stadt Kosten von rund CHF 100'000.-- an. |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien und Bewirtschaftung, Wirtschaftsförderung Dep. BPU: Abteilung Stadtentwicklung |
| Prioritäten | Das Gespräch mit dem jetzigen Baurechtsnehmer sowie mit den Eigentümern der City West Überbauung suchen. |
| Terminierung | Wiederaufnahme der zwischen 2017-20 geführten Gespräche mit heutigem Baurechtsnehmer (Domenig Immobilien AG) zwecks Verkaufs von Grundstück Nr. 1831 an den Baurechtsnehmer. 2022/23: Anpassung bestehender Quartierplan und Baurechtsverlängerung und Verkauf. |
| Bemerkungen | Die Quartierplanverfahren Teilgebiet E und H sind zu koordinieren. |



Stadt Chur

| | |
|----------|--------------------------------------|
| 2 | Baurechte Gewerbe / Industrie |
|----------|--------------------------------------|



2 Baurechte Gewerbe / Industrie

| 2.01 Entwicklungen Rossbodenstrasse | |
|-------------------------------------|---|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Baurechte |
| Fläche | 35'206 m ² (Parz.-Nr. 11959) |
| Zone | Arbeitszone 2 (BauG Art. 46) |
| Ausnützungsziffer | Keine. |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | Mit der Neukonzeption des Autobahnanschlusses Chur Süd, der Strassenkorrektur sowie dem neuen Kreisell Sommerau-/Rossbodenstrasse, kann das angrenzende Gewerbe-/Industrieland (Arbeitsplatzzone 2) entlang der Sommerau-/Rossbodenstrasse im Umfang von rund 20'000 m ² verfügbar gemacht werden. Die Fläche wird auf 7 Baurechtspartellen aufgeteilt. |
| Veränderung gegenüber 2015 | Die Erschliessung wurde realisiert und bis auf eine Parzelle konnten alle Partellen wie vorgesehen im Baurecht abgegeben werden. |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | Die Vision ist gegenüber 2015 in ihren Grundzügen unverändert geblieben: Mit der Bereitstellung von Partellen im Baurecht werden die Voraussetzungen geschaffen, dass bereits ansässige Betriebe expandieren und neue Betriebe angesiedelt werden können. Beides trägt zur Steigerung der Attraktivität von Chur als Arbeitsstandort bei. Mit der Vergabe der Baurechte ist es gelungen, arbeitsplatzintensive Unternehmen am Standort anzusiedeln. |
| Varianten zur Vision | -- |



| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|---|----------------------------------|
| Stand | abgeschlossen | | ja <input checked="" type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| Beurteilung | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | |
| Finanzen | |
| Zuständigkeit | |
| Prioritäten | |
| Terminierung | |
| Bemerkungen | Die Parzelle Nr. 5433 des VBS auf der Nordseite der Rossbodenstrasse ist wichtig für die Weiterentwicklung im Sinne der Strategie. Verhandlungen mit dem Bund sind am Laufen. |



2.02 Entwicklungen im Trist

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|--|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Baurechte</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>30'501 m² (Parz.-Nr. 2385, 2384, 2375, 2376, 2380, 6509, 2378, 2379, 2399, 2401, 2597)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Gemischte Zone 3 (BauG Art. 45)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>0.6</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Das Gebiet Trist ist ein wichtiges Entwicklungsgebiet für gewerbliche Nutzungen und für Nutzungen auch mit Verkaufs- und Ausstellungsflächen. Aufgrund der Topografie und Lage zur bestehenden Erschliessung ist die verkehrliche Anbindung des Areals eine Herausforderung.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Die ursprüngliche Terminierung (mit Abschluss QP 2017) konnte nicht eingehalten werden. 2019 - 2022 wurde jedoch die Groberschliessung und die Anbindung des Areals an die Kantonsstrasse realisiert und der Landtausch mit der Bürgergemeinde (Parz. Nr. 2385) vorgenommen. Die Anbindung des Areals an die Umfahrungsstrasse Chur Süd ist in Realisierung. Über einen 2021 abgeschlossenen Studienauftrag wurde das Konzept zur Bebauung und der internen Erschliessung des Gebietes evaluiert.</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | <p></p> |
| <p>Vision</p> | <p>Die Vision ist gegenüber 2015 in ihren Grundzügen unverändert geblieben. Die geschaffenen Voraussetzungen ermöglichen die Ansiedlung neuer Betriebe und tragen zur Steigerung der Attraktivität von Chur als Arbeitsstandort bei. Mit der Vergabe der Baurechte ist es gelungen, für Chur interessante Unternehmen anzusiedeln.</p> |
| <p>Varianten zur Vision</p> | <p>--</p> |



| C Status | | | | | |
|-------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein | |
| | | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 | |
| | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Die raumplanerischen Zielsetzungen werden über einen Quartierplan gesichert. Als Grundlage dient das über den Studienauftrag evaluierte Richtkonzept. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens ist die Realisation von Baurechtsparzellen zu sichern. |
| Finanzen | Zur Umsetzung der Planung (qualifiziertes Verfahren, Quartierplanverfahren) und für Verhandlungen mit potenziellen Baurechtsnehmern, fallen für die Stadt Kosten in der Grössenordnung von CHF 300'000.-- an. Für die arealinterne Erschliessung fallen der Stadt Kosten in der Grössenordnung von CHF 1'500'000.-- an. Die TBD haben bis im Herbst 2023 die Erschliessung Trist ab der Südumfahrung abgeschlossen und mit Budget TBD umgesetzt und das Beitragsverfahren eingeleitet. |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien und Bewirtschaftung (Abschlüsse Verträge und Tauschgeschäfte) Dep. BPU: Stadtentwicklung: Durchführungen qualifiziertes Verfahren und Quartierplanverfahren Tiefbaudienste (Planung und Realisierung Erschliessung) |
| Prioritäten | Klären und bereinigen der Eigentumsverhältnisse und Vorbereitung Einleitung des Quartierplanverfahrens. |
| Terminierung | 2022-2024: Durchführung QP-Verfahren 2023: Erschliessung Trist ab Südumfahrung abgeschlossen Ab 2024/25: Abgabe von Baurechten |
| Bemerkungen | Hohe Priorität aufgrund fehlender Baurechtsparzellen für das Gewerbe. |



2.03 Entwicklung Industriestrasse

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|--|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Nutzungsklärung</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>11'721 m² (Parz.-Nr. 1893, 4780)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Arbeitszone 2 (BauG Art. 46)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>Keine.</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Die Parzellen 1893 und 4780 (Total 11'720 m²) verfügen über eine sehr gute Anbindung und einen optimalen Zuschnitt für eine Überbauung auch mit grösseren Bauten und sind geeignet für Nutzungen, welche auf eine gute Erschliessung an das übergeordnet Netz angewiesen sind. Es handelt sich um die grösste zusammenhängende und sofort überbaubare Fläche für Ansiedlungen von Unternehmungen in der Stadt. Die Parzelle 1893 ist aktuell für eine Lagernutzung vermietet (Maschinenpark).</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Infolge des Standortentscheides, die neue FH Graubünden am Standort Pulvermühle zu realisieren, ändert sich das Umfeld entscheidend. In der Botschaft des Grossen Rates zur Realisierung des Hochschulzentrums (Heft 3/2018 – 2019) wird das Gebiet als Option dem Kanton angeboten. Das Gesamtgebiet ist in seiner Ausrichtung neu zu definieren und auf die neue Situation mit dem Campus der FH Graubünden abzustimmen. Unter Umständen erfolgt zudem mittelfristig ein Wegzug des Werkhofes von der im Norden benachbarten Parzelle 5048.</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | <p></p> |
| <p>Vision</p> | <p>Der Bereich entlang der Pulvermühlestrasse wird so genutzt, dass der Campusstandort der FHGR weiter gestärkt wird. Sei dies durch schulische Einrichtungen selbst oder durch Arbeitsnutzungen, welche die FHGR in einer interessanten Weise ergänzen und den Schulstandort stärken.</p> <p>Im hinteren Bereich (Parz. 4780, und allenfalls Parz. 5048) sind Arbeitsnutzungen realisiert, welche auf eine gute Anbindung an die übergeordnete</p> |



| | |
|----------------------|---|
| | Erschliessung angewiesen sind. Die Schnittstelle zwischen beiden Nutzungscharakteren ist stimmig. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | abgeschlossen | ja | nein | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Abgabe Baurechte |
| Finanzen | Die Mietverhältnisse auf der Parzelle Nr. 1893 sind mittelfristig kündbar. Das Areal kann ohne weitere Kosten für die Stadt in Wert gesetzt werden. |
| Zuständigkeit | Dep. BPU: Stadtentwicklung: Klären Nutzungsfächer und allfällige Rahmenbedingungen der baulichen Entwicklung Dep. FWS: Immobilien und Bewirtschaftung (Wertung bisherige Anfragen, und Abschlüsse Verträge) |
| Prioritäten | Klären der erwünschten und der weiteren möglichen Nutzungen als Grundlage zur Vergabe von Baurechten. |
| Terminierung | 2023: Klären der Gültigkeit der Option gemäss Botschaft Grosser Rat. Wenn Verzicht, klären der bevorzugten Nutzung(en) und der Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung. Ab 2024: Erstellen einer Strategie zur Nutzung und Abgabe von Baurechten, dies, sobald ein Standortentscheid zum Werkhof und das Einlösen der Option geklärt sind. |
| Bemerkungen | Koordinationsbedarf mit Standort Werkbetrieb (Objekt Nr. 8.04). Berücksichtigung Rückfall Baurechte (2051) auf der gegenüberliegenden Strassenseite der Industriestrasse. |



2.04 Parzelle Kantonsspital

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Nutzungsklärung</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>1'183 m² (Parz.-Nr. 6555)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>Keine.</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>2013 kontaktierte das Kantonsspital (KS) die städtischen Immobilien betreffend dem Grundstück Nr. 6555. Das KS beabsichtigte dannzumal, auf dem Grundstück ein Verwaltungsgebäude zu realisieren, oder das Parkhaus zu erweitern. Aufgrund der Realisierung des Spitalneubaus mit Parkierung haben sich die Nutzungsinteressen des KS geändert. Die städtische Parzelle ist mit gut 1'100 m² zu klein, um allein wirtschaftlich in Wert gesetzt zu werden.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Für die Bewohner des Quartiers Böschengut wurde 2012 auf Parzelle Nr. 2729 des KS provisorisch ein Spielplatz zur Verfügung gestellt. Dieser musste im Rahmen der Überbauung Böschengut II weichen. Auf der Basis einer Standortevaluation für einen Ersatz hat der Stadtrat mit Beschluss vom 21. Dezember 2021 festgelegt, auf der städtischen Parzelle Nr. 6555 einen Ersatz hierfür zu realisieren.</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | <p></p> |
| <p>Vision</p> | <p>Aufgrund der Lage nutzt die Stadt die Parzelle für eine optimale Quartierversorgung für das Gebiet Böschengut sowie für das gesamte Quartier Loe und trägt so zur Attraktivitätssteigerung als Wohngebiet bei.</p> |
| <p>Varianten zur Vision</p> | <p>--</p> |



| C Status | | | | |
|-------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bemerkungen | | | | |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | |
| Finanzen | Die Projektkosten von CHF 300'000.-- (Spielplatz Ruchenberg) sind beschlossen. |
| Zuständigkeit | |
| Prioritäten | |
| Terminierung | 2022: Realisierung |
| Bemerkungen | Vorhaben ist erledigt und kann aus dem Weissbuch entlassen werden. |



2.05 Alter Forstwerkhof

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|--|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Baurechte</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>2'387 m² (Parzelle-Nr. 2898)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zentrumszone Altstadt 2 (BauG Art. 41)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>Keine.</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|---|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>2005 wurde eine Machbarkeitsstudie für eine mögliche Überbauung erstellt. 2009 ergänzte der Kanton diese für den südlichen Parzellenbereich.</p> <p>Ausgelöst durch die Notwendigkeit eines neuen Stadtarchives sowie eines grösseren Raumbedarfs seitens der Stadt und der Nachfrage nach Büroräumen wurde ein Raumprogramm als Grundlage für eine Investorenausschreibung definiert. Aufgrund verschiedener Entscheidungen auf Kantonsebene (u.a. Projekt Sinergia) kam es nicht zu dieser Ausschreibung. Zwischenzeitlich wurde auch das sich auf dem Areal befindende Unterwerk der IBC an einen anderen Standort verlegt (Quaderwiese).</p> <p>Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen wurde auf dem Areal ein anderes Bauprojekt realisiert, welches die verbleibenden städtischen Bedürfnisse abdeckt (Stadtarchiv) und Büroflächen für eine grössere ortsansässige IT-Firma umfasst. Der Neubau ist unterirdisch an das Stadthaus und das Parkhaus Quader angebunden.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>2018 stimmte das Volk der Abgabe der Parzelle im Baurecht und Zustimmung Bau neues Stadtarchiv zu. 2019 wurde das Baugesuch eingereicht. Gegen die Baubewilligung wurde Einspruch erhoben und bis vor Bundesgericht weitergezogen. 2022 konnte mit dem Bau begonnen werden.</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | |
| <p>Vision</p> | <p>Das Areal ist neu entwickelt und mit Nutzungen belegt, welche attraktive Arbeitsplätze im Zentrum der Stadt sichert.</p> |



| | |
|----------------------|----|
| Varianten zur Vision | -- |
|----------------------|----|

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand | abgeschlossen | ja | | nein |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Abgabe im Baurecht. |
| Finanzen | Der Erlös aus dem Baurecht liegt bei CHF 83'000.-- pro Jahr. |
| Zuständigkeit | |
| Prioritäten | -- |
| Terminierung | |
| Bemerkungen | Die Realisierung ist aufgrund der gerichtlichen Verfahren verzögert worden. Das Vorhaben ist erledigt und kann aus dem Weissbuch entlassen werden. |



Stadt Chur

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



3 Baurechte Wohnen

| 3.01 Böschengut 3 (Parzellen 12430 - 12439) | |
|---|--|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Baurechte |
| Fläche | 5'232 m ² (Parz.-Nr. 12437, 12436, 12435, 12434, 12439, 12433, 12432, 12431, 12430) |
| Zone | Wohnzone 2 (BauG Art. 44) |
| Ausnützungsziffer | 0.3 (W1) / 0.4 (W2) |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>2011 nahm der Gemeinderat Kenntnis vom Quartierplan und ermächtigte den Stadtrat, die Grundstücke „A“ bis „H“ im Baurecht abzutreten. Die Abgabe erfolgt in 2 Etappen (Botschaft Ziff. 4.1). Die Baurechtsgrundstücke wurden öffentlich ausgeschrieben.</p> <p>Über einen Studienauftrag wurden verschiedene Wohnbaukonzepte geprüft. Dabei musste festgestellt werden, dass die Wohneinheiten eher teuer zu stehen kommen.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>2015 wurde das Baugesuch eingereicht und 2016/17 die Erschliessung realisiert. 2018 wurden alle 8 Baurechte an einen Investor abgetreten, welcher auf eigene Kosten die Überbauung realisierte und die Häuser verkaufte. Alle 8 Einheiten sind verkauft.</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | Das Quartierplangebiet ist mit einer auch architektonisch überzeugenden Überbauung genutzt. |
| Varianten zur Vision | - |



| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Erarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | |
| Finanzen | Der Erlös aus dem Baurecht beträgt rund CHF 86'000.-- pro Jahr. |
| Zuständigkeit | |
| Prioritäten | |
| Terminierung | |
| Bemerkungen | Das Vorhaben ist erledigt und kann aus dem Weissbuch entlassen werden. |



| 3.02 Böschengut 4 | |
|------------------------------------|---|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Baurechte |
| Fläche | 47'306 m ² (Parzelle-Nr. 2730) |
| Zone | Wohnzone 1 und 2 (BauG Art. 44) |
| Ausnützungsziffer | 0.4 |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>Im Zuge der Entwicklung von Böschengut 3 wurde im Rahmen einer Umfrage festgestellt, dass ein grosses Bedürfnis nach individuellem Bauen an dieser Lage besteht. Ein Quartierplan Böschengut 4 bietet die Möglichkeit, im Wohneigentumssektor individuell bauen zu können. Dieser Wunsch muss weder zulasten städtebaulicher und architektonischer Qualitäten gehen noch im Widerspruch zum Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung stehen. Dies setzt entsprechende Anforderungen an die Planung und Projektentwicklung voraus.</p> <p>Die Reserve ist aufgrund ihrer Lage sehr attraktiv und die Nachfrage gross. Das Gebiet grenzt direkt an den Fürstenwald und im Osten verläuft ein wichtiger Fussweg mit Blick auf die Stadt.</p> <p>Mit dem Rückenbrecher und Böschengut 4 verfügt die Stadt über zwei grosse Reserven. Die Entwicklungen sind terminlich zu koordinieren.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | Neues Objekt. |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | <p>Das Quartierplangebiet ist auf der Grundlage eines städtebaulich sehr überzeugenden Konzepts entwickelt und bebaut, und die Überbauung ist über die Stadtgrenzen hinaus ein beachtetes Beispiel für eine hochwertige Gebietsentwicklung, welche dem Anspruch nach individuellem Wohnen entspricht und gleichzeitig der Anforderung nach einer haushälterischen Bodennutzung gerecht wird. Die Bedürfnisse nach einer gewissen Individualität an Bauten – auch für unterschiedliche Segmente – konnte berücksichtigt</p> |



| | |
|----------------------|--|
| | werden und die Attraktivität für die Benutzer des öffentlichen Fussweges im Osten mit Blick auf die Stadt gewahrt bleiben. Der Durchgang ins Naherholungsgebiet muss gewährleistet werden. |
| Varianten zur Vision | Landflächen verkaufen oder im Tausch abgeben mit der Verpflichtung zur Reinvestition. Abgabe im Zusammenhang mit Flächenbereinigungen oder Zusammenführungen an anderen Standorten, wo die Stadt bereits Eigentum hat. |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Entwicklung eines hochwertigen Richtkonzept zur Bebauung, der Aussenräume, Erschliessung und Etappierung – als Grundlage für den Quartierplan. Abgabe von Baurechten. |
| Finanzen | Entwicklung Richtkonzept (inkl. Bauherrenvertretung) CHF 400'000.--. Quartierplan und Baurechtsverträge CHF 150'000.--. Der Erlös aus dem Baurecht beträgt rund CHF 500'000.-- pro Jahr. |
| Zuständigkeit | Dep. BPU: Stadtentwicklung (Entwicklung Richtkonzept, Quartierplanverfahren), Federführung Dep. BPU: Tiefbaudienste, Erschliessung Dep. FWS: Immobilien (Verträge) |
| Prioritäten | |
| Terminierung | 2024: Initiierung Erarbeitung Richtkonzept mit hohen Qualitätsansprüchen oder Durchführung eines qualifizierten Verfahrens. |
| Bemerkungen | |



| 3.03 Strassengeviert Barblan-, Giacometti-, Rheinstrasse, Myrthenweg | |
|--|--|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Baurechte |
| Fläche | 13'198 m ² (zuzüglich 1'165 m ² WSC und 3'356 m ² nicht städtisch) (Parz.-Nr. 4864, 1293, 4863, 4808, 4810, 4912, 3344, 4817, 4357, 4815, 4256, 5032) |
| Zone | Wohnzone 4 (BauG Art. 44) |
| Ausnützungsziffer | 0.8 |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>Im Geviert bestehen acht Baurechte. Diese liefen bis auf eines 2018/2019 aus. Mit den Baurechtsnehmern (BRN) wurde zur Klärung des Heimfalls oder der Baurechtsverlängerung Kontakt aufgenommen. Diese wollen ihre Baurechte verlängern.</p> <p>Der grösste Teil des Gevierts ist aktuell unternutzt und die Bauten sind sanierungsbedürftig. Die Höhe der Heimfallentschädigung läge bei CHF 4.2 Mio. und wäre für die Stadt interessant. Für die Stadt ebenso interessant ist die Entwicklung des Gebiets im Sinne der Vision und darauf abgestützt die Neuvergabe der Baurechte an die bisherigen BRN.</p> <p>Die Verlängerung bzw. Neuvergabe der Baurechte für weitere 80 Jahre wird in Aussicht gestellt, wenn die Baurechtsverträge nach dem partnerschaftlichen Basler-Modell berechnet werden. Voraussetzung hierfür ist die Bereitschaft der BRN, abgestützt auf ein qualifiziertes Verfahren einen neuen Quartierplan auszuarbeiten und in Form von Neubauten günstigen Wohnraum zu realisieren.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Die Rahmenbedingungen zur baulichen Erneuerung und Neugestaltung des Strassengevierts wurden durch den Stadtrat 2018 zur Kenntnis genommen und darauf abgestützt die Baurechtsverträge auf Ende 2020 um 5 Jahre verlängert. Ein Rahmenvertrag hinsichtlich des Vorgehens zur Erneuerung wurde 2020 mit allen Parteien unterzeichnet. 2021 folgte die Unterzeichnung einer Planungsvereinbarung.</p> |



| | |
|------------------------------------|---|
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | Das Geviert ist auf der Grundlage einer Gesamtidee neu entwickelt; die Siedlung überzeugt städtebaulich, verfügt über hohe Aussenraumqualitäten und bietet günstigen und attraktiven Wohnraum. Dank seiner neuen Attraktivität beeinflusst das Geviert die Quartierdurchmischung positiv. |
| Varianten zur Vision | Heimfall Verlängerung des Baurechtsvertrags um 30 resp. 31 Jahre. Dabei werden die Baurechtsverträge dem partnerschaftlichen Modell und den heutigen Bestimmungen unterstellt und Auflagen für energetische Sanierungen gemacht. |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Erarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Durchführung eines qualifizierten Verfahrens und Erarbeitung eines Richtprojektes als Grundlage für einen privaten Quartierplan. Neuvergaben der Baurechte an die bisherigen Baurechtsnehmer. |
| Finanzen | Gesamte Planungskosten (Studienauftrag, Richtprojekt, Quartierplan, Baurechtsverträge: CHF 820'000.--. Anteil Stadt CHF 370'000.-- (45 %, vom GR beschlossen). Der Erlös aus dem Baurecht beträgt rund CHF 200'000.-- pro Jahr (bisher). |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien (Verträge), Federführung Dep. BPU: Stadtentwicklung (Quartierplanverfahren) Dep. BPU: Tiefbau, Gestaltung Barblanstrasse |
| Prioritäten | |
| Terminierung | 2023: Durchführung qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag) 2023/24: Richtprojekt und Quartierplan; Verlängerung Baurechtsverträge |
| Bemerkungen | Abstimmung mit der Ausgestaltung der angrenzenden Strassenräume. |



3.04 Wohnbaugenossenschaft Scawoba, Enzianweg, Parzelle Nr. 4999

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|--|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Baurechte</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>4'513 m² (Parzelle-Nr. 4999)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Wohnzone 3 (BauG Art. 44)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>0.6</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Die Wohnbaugenossenschaft Scawoba besitzt ein Baurecht der Stadt Chur bis 2060. Auf dem Areal bestehen noch Nutzungsreserven. Die Baurechtsnehmerin (BRN) ist an die Stadt herangetreten mit der Absicht, diese Nutzungsreserven mit einem Neubau mit Einstellhalle zu realisieren. Mit der neuen Einstellhalle sollen auch zusätzliche PP für die bisherigen Wohnungen geschaffen werden.</p> <p>Mit diesem Vorhaben würden einerseits wohl bestehende Nutzungsreserven genutzt, neuer Wohnraum geschaffen und Mehreinnahmen bei den Baurechten generiert. Andererseits würde eine einzelne Neubaute in einem Geviert erstellt, welches in einem grösseren Kontext und nach einer Gesamtidee zu erneuern ist.</p> <p>Um Neubauvorhaben einfacher realisieren zu können wurde der bestehende grossräumige Quartierplan Plessurgüter in besser entwickelbare Teilgebiete aufgeteilt und, wo dies sinnvoll war, aufgehoben. Diese QP-Änderung wurde im Juni 2016 genehmigt.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Keine; seitens BRN hat es keine weiteren Kontakte mehr gegeben.</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | |
| <p>Vision</p> | <p>Die Parzelle ist abgestimmt auf eine Gesamtüberlegung für das Geviert und im Sinne des Transformationsgedankens gemäss STEK 2050 entwickelt, gut genutzt und bietet guten Wohnraum.</p> |



| | |
|----------------------|--|
| Varianten zur Vision | Zuwarten bis zum Heimfall im Jahre 2060, diesen auslösen und eine neue Gesamtüberbauung realisieren. Dies mit dem Nachteil, dass die bestehenden Nutzungsreserven nicht genutzt werden können. |
|----------------------|--|

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Quartierplananpassung Teilgebiet mit Parz. 4999 Anpassung Baurecht |
| Finanzen | Keine Kosten für die Stadt, Mehreinnahmen Baurechtszins. |
| Zuständigkeit | Dep. BPU: Stadtentwicklung (Quartierplan) Dep. FWS: Immobilien (Verträge) |
| Prioritäten | |
| Terminierung | Offen |
| Bemerkungen | Die Quartierplananpassung des Teilgebietes in welcher die Parz. 4999 liegt, wurde seit 2016 von der Genossenschaft bisher nicht angegangen. Das Vorhaben wird seitens Immobilien der Stadt nicht aktiv weiterverfolgt. Das Vorhaben wird aus dem Weissbuch entlassen. Zufahrten sind mit den Tiefbaudiensten, Abteilung Tiefbau abzusprechen. |



| 3.05 Kantengut, Rückenbrecher | |
|-------------------------------|---|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Baurechte |
| Fläche | 41'615 m ² (Parzellen-Nr. 493) |
| Zone | Wohnzonen 2 und Wohnzone 3 (BauG Art. 44), Grünzone (BauG Art. 49) |
| Ausnützungsziffer | 0.4 (W2) / 0.6 (W3) |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>Das Gebiet Rückenbrecher ist eine grosse, zusammenhängende Nutzungsreserve in der Stadt. Zur Entwicklung des Gebietes hat die Stadt 2010/11 eine Testplanung durchgeführt. Aufgrund veränderter Prioritätensetzung hat der Stadtrat dannzumal die Ausarbeitung des Arealplans zurückgestellt. Für den nördlichsten Teil des Gebietes (Parz. Nr. 2762) wurde dann 2014 vorgezogen der QP Fühörnli genehmigt. Vier Wohnbauten, welche von Norden her erschlossen sind, sind erstellt. Der QP-Perimeter ist wie die städtische Parzelle Nr. 493 Bestandteil des Arealplanperimeters.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>2020 wurden die Arbeiten am Arealplan wieder aufgenommen und 2021 wurde ein Entwurf beim ARE zur Vorprüfung (VP) eingereicht. Gemäss VP bedingen die im Arealplan vorgesehenen Änderungen eine Anpassung auf Stufe Grundordnung. Eine, der angelaufenen Gesamtrevision vorgezogene Anpassung der Grundordnung ist nicht zweckmässig und nicht vorgesehen.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Arealplan wurde eine Beschwerde betreffend dem Abbruch Haus zur Kante eingereicht. Die Beschwerde wurde soweit gutgeheissen, als das in dieser Sache eine umfassende Interessenabwägung noch vorzunehmen sei.</p> <p>Der Ausbau Masanserstrasse mit Busspur (ausgenommen Abschnitt Haus zur Kante) und der neue Kreisel Scalärastrasse sind erstellt.</p> |



| | |
|------------------------------------|---|
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | Das Gebiet ist abgestützt auf eine Folgeplanung als durchmisches und attraktives Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnangeboten, beispielsweise wie das Areal der alten KEB, entwickelt. Die an der Masanserstrasse gelegenen Bauten stärken durch ihre Nutzungen den neuen Versorgungsknoten Chur Nord und werten die Einfahrtsachse in die Stadt auch räumlich auf. Ein Freiraum versorgt das Quartier über den Arealplanperimeter hinaus mit qualitativ hochwertigen Strukturen. |
| Varianten zur Vision | Das Land wird verkauft oder im Tausch abgegeben. |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Erarbeitung / Termine | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Anpassungen der Grundordnung im Rahmen der Gesamtrevision und Festlegen der geeigneten Folgeplanverfahren (Arealplan, Quartierpläne). Qualifizierte Verfahren zur Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung in den einzelnen Gebieten. |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | Dep. BPU: Stadtentwicklung (Arealplanung; QP) (Federführung) Dep. BPU: Tiefbau (Erschliessung) Dep. FWS: Immobilien (Verträge) |
| Prioritäten | Die Priorität wird aus Sicht Immobilien aufgrund der zeitlichen Abhängigkeit mit der Revision der Grundordnung zurückgestuft. |
| Terminierung | 2023-26/27: Revision Grundordnung Ab 2027: Erarbeitung Folgeplanung Ab 2029/30: Erneuerung Scalärastrasse (mit Ausbau Werkleitungen inkl. Verschiebung Fernwärmeleitung) |
| Bemerkungen | |



3.06 Haldenstein, Alte Post (NEU)

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Baurechte</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>747 m² (Parz.-Nr. 30106)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Wohnzone W3 (BauG Haldenstein Art. 19)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>0.85</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Auf dem Grundstück steht heute noch eine Baracke, in der einst die Poststelle untergebracht war. Das Grundstück ist bereits seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Auf dem Grundstück liessen sich an guter Lage etwas über 600 m² GF realisieren.</p> <p>Dahinterliegend befindet sich mit Parz.-Nr. 31562 ein Grundstück im Besitze der Bürgergemeinde. Auf diesem Grundstück steht ein älteres Mehrfamilienhaus, das Grundstück ist aber ebenfalls erheblich unternutzt. Auf der östlich angrenzenden Parz.-Nr. 30107 steht ebenfalls ein altes und in der Substanz schlechtes Gebäude. Das Grundstück ist in Privatbesitz.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>--</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | <p></p> |
| <p>Vision</p> | <p>Das städtische Grundstück ist zusammen mit dem benachbarten Grundstück der Bürgergemeinde und dem östlich angrenzenden Privatgrundstück im Rahmen einer gemeinsamen Planung einer Wohnnutzung zugeführt. Die Bebauung überzeugt ortsbaulich und mit der Bebauung konnte vor allem Wohnraum für Familien geschaffen werden.</p> |
| <p>Varianten zur Vision</p> | <p>Verkauf der Liegenschaften</p> |



| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Erarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Klären der Planungsabsichten der Bürgergemeinde und des privaten Grundeigentümers. Projektentwicklung gemäss Projektplan. |
| Finanzen | |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien (Verträge), Federführung Dep. BPU: Stadtentwicklung (Quartierplanverfahren, sofern angestrebt) |
| Prioritäten | |
| Terminierung | 2024: Aufnahme Gespräche Bürgergemeinde und privater Grundeigentümer Ab 2025/26: Planung |
| Bemerkungen | |



Stadt Chur

| | |
|----------|-------------------------|
| 4 | Schulraumplanung |
|----------|-------------------------|



4 Schulraumplanung

| 4.01 Schulraumplanung Strategie | |
|------------------------------------|---|
| A Basisinformation | |
| Art | Strategie |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>Die Stadt Chur hat 2010 die Überarbeitung der Schulraumplanung in Angriff genommen. Der Stadtrat hat den Gemeinderat mit Botschaft Nr. 38/2010 über den kostenintensiven Sanierungsbedarf in den Schulhäusern Daleu und Florentini informiert. Am 2. Juni 2015 hat der Stadtrat hinsichtlich Schulraum-, Turnhallen- und Kindertagesstätten-Planung folgende Prämissen definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Neubau Schulhaus Standort Ringstrasse (und Verlegung 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") |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Abgestützt auf die festgelegten Prämissen wurde die Schulraumplanung umfassend überarbeitet und mit Bericht vom 10. Mai 2016 eine strategische Schulraumplanung festgelegt.</p> <p>Zentrale Elemente der Schulraumstrategie sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Neubau Schulhaus und Sportanlage am Standort Ringstrasse (mit Verlegung der Fussballplätze) und infolge Aufhebung des Schulhauses Florentini und des Schulhauses Daleu; – Abgabe des Schulhauses Daleu bzw. des Areals an die GBC (Prüfung Abbruch/Neubau); – Aufhebung der Schulräumlichkeiten im Stadtbaumgarten mit Suche für einen Ersatzstandort für das Jugendhaus ("ds Jugi vu Khur"); – Sichern eines Schulstandortes zur Versorgung des Stadtteils Chur West (Standort Kasernenareal). <p>Die Planung wurde hinsichtlich der Kapazitätsüberlegungen infolge der Fusionen mit Maladers und Haldenstein 2021 überprüft und bestätigt. Bei dieser Überprüfung hat sich gezeigt, dass die Erweiterung Schulhaus Masans eine höhere Dringlichkeit hat als bisher.</p> <p>Die Umsetzung der Strategie erfolgt konsequent und bis anhin erfolgreich und im Sinne der Zielsetzungen.</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | |
| Varianten zur Vision | |



| C Status | | | | |
|-------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen (Daueraufgabe) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | |
| Finanzen | |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien, Federführung Strategische Planung Dep. BPU: Abteilung Hochbau, Federführung weitere Planungsphasen |
| Prioritäten | |
| Terminierung | Periodische Überprüfung der Schulraumplanung alle 6 bis 8 Jahre. |
| Bemerkungen | Die konkrete Entwicklung der Schüler und Schülerinnenanzahlen und deren Verteilung nach Wohnquartieren ist schwierig vorauszusagen. Deshalb ist die Schulraumplanung zu überprüfen. Bei dieser Überprüfung der Schulraumplanung soll geprüft werden, wie sich Einrichtungen für die Kindergartenstufe mit anderen Nutzungen kombinieren lassen. Zu prüfen ist, an welchen Standorten eine Kindertageseinrichtung mit anderen Nutzungen kombiniert realisiert werden könnte. |



| 4.02a Schulareal Florentini | |
|------------------------------------|---|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Nutzungsklärung |
| Fläche | 8'043 m ² (Parzelle-Nr. 1089) |
| Zone | Wohnzone 4 (BauG Art. 44) |
| Ausnutzungsziffer | 0.8 |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | Zuhanden der Schulraumplanung hat der Stadtrat am 2. Juni 2015 die Prämissen festgelegt, den Schulstandort Florentini aufzuheben und das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Abgestützt auf die strategische Schulraumplanung von 2016 wurde für die Parzelle Nr. 1089 eine Überprüfung hinsichtlich der Nachfolgenutzung in Angriff genommen. Mittels Machbarkeitsstudie wurde die Nutzung für Wohnen und Varianten mit einer Unterbringung auch des Busdepots und/oder als Feuerwehrstützpunkt geprüft. Dabei miteinbezogen wurde auch die Eckparzelle des alten Feuerwehrstützpunktes.</p> <p>Das Areal wurde zwischenzeitlich der Wohnzone zugewiesen. Eine Drittnutzung käme nur in Frage, wenn sie mit dem Wohnen grundsätzlich vereinbar ist. Eine Standortevaluation für ein Busdepot und für den Feuerwehrstützpunkt liegt vor. Die derzeitige Einschätzung sieht eine getrennte Ansiedlung von Bus- und Feuerwehrdepot vor.</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | <p>Das Areal Florentini konnte einer Neunutzung zugeführt werden und ist als attraktives Wohnareal entwickelt. Die Erträge aus der Vergabe des Bau-rechtes helfen mit, die neuen Infrastrukturprojekte der Stadt zu finanzieren.</p> <p>Das Areal ist planerisch mit den entlang der Ringstrasse liegenden Bauten bebaut. Die Bauten und Nutzungen entlang der Ringstrasse beleben und attraktiveren diesen Versorgungsknoten.</p> |



| | |
|----------------------|--|
| Varianten zur Vision | Da am Standort Daleu aufgrund beengter Flächenverhältnisse die Überbetrieblichen Kurse (ÜKK) nicht mehr angeboten werden können, sind diese in Räumlichkeiten auf dem Areal Florentini verlegt worden. Die Unterbringung der ÜKK auf dem Areal Daleu hat in jedem Fall aber Priorität. |
|----------------------|--|

C Status

| | | | | |
|-------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

D Weiteres Vorgehen

| | |
|---------------|--|
| Umsetzung | <p>Definitiver Nutzungsentscheid Areal Florentini und prüfen eines Landabtauschs oder der Sicherung der angrenzenden Parzellen entlang der Ringstrasse zwecks Sicherung eines attraktiven Areals.</p> <p>Durchführung einer Investorenausschreibung über ein qualifiziertes Verfahren und Abgabe des Areals im Baurecht; Sichern der Projektqualitäten in einem Quartierplan.</p> |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | <p>Dep. FWS: Immobilien, Federführung Strategische Planung</p> <p>Dep. BPU: Abteilung Stadtentwicklung (Quartierplan)</p> |
| Prioritäten | |
| Terminierung | <p>2023/24: Entscheid Nachfolgenutzung und Vorarbeiten Arealentwicklung (bei einer Erweiterung GBC muss das Schulhaus bis 2029/30 als Provisorium für die GBC zur Verfügung stehen)</p> <p>2028/29: Durchführung qualifiziertes Verfahren zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Bebauung). Abgabe des Areals im Baurecht prüfen.</p> <p>Ab 2030/31: Planungen und Projektrealisierung</p> |
| Bemerkungen | Abstimmung der neuen Werkleitungserschliessungen (Abwasser (TBD) und Anergie (IBC) damit diese grossflächig eingeplant werden können. Synergien mit anderen städtischen Bauten sind zu prüfen. |



| 4.02b Schulareal Daleu | |
|------------------------------------|---|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Nutzungsklärung |
| Fläche | 23'026 m ² (Parzellen-Nr. 4426, 3277) |
| Zone | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47) |
| Ausnützungsziffer | Keine. |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | Zuhanden der Schulraumplanung hat der Stadtrat am 2. Juni 2015 die Prämissen festgelegt, den Schulstandort Daleu aufzuheben und für das Areal einer Nachfolgenutzung zu bestimmen. |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Abgestützt auf die strategische Schulraumplanung von 2016 erfolgte für das Areal des Schulhauses Daleu die Überprüfung hinsichtlich der Nachfolgenutzung. Geprüft wurde auch die Nutzung eines Teils des frei werden Areals zu Wohnzwecken. Eine solche könnte der längerfristigen Entwicklung des Areals für schulische Zwecke jedoch im Wege stehen.</p> <p>Die Überprüfung bestätigte, dass aus strategischen Gründen das Areal ausschliesslich der Entwicklung der GBC zur Verfügung stehen soll. Das Areal Daleu und GBC ist im Eigentum der Bürgergemeinde.</p> <p>Das Schulhaus Daleu ist aus dem Inventar der schutzwürdigen Bauten entlassen worden; dies erfolgte auch unter der Gesamtabwägung, das Areal als Campus entwickeln zu können.</p> <p>Trotz Aufhebung des Standortes Daleu als Primarschulstandort soll zwecks Sicherstellung einer optimalen Abdeckung mit Kindergartenstandorten der Standort Daleu weiterhin als Kindergartenstandort beibehalten werden. Der Kindergarten ist in der weiteren Arealentwicklung mitzubedenken.</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |



| | |
|----------------------|---|
| Vision | Das Areal Daleu ist für die längerfristige Entwicklung der GBC gesichert und für die GBC bestehen die räumlichen Voraussetzungen, um sich als Campus und Bildungseinrichtung in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof entwickeln zu können. Der Campus umfasst die Räumlichkeiten für die alle am Standort Chur angebotenen Berufsbildungen, die überbetrieblichen Kurse sowie für weitere Nutzungen, welche ein Campusleben ausmachen. Der Campus ist als Gesamtanlage stimmig und trägt dazu bei, dass Chur ein gesuchter Ausbildungsstandort ist. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| Priorität | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Areal Daleu: Abgabe des gesamten Areals im Baurecht (allenfalls ohne Kindergarten; siehe Bemerkungen). |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien, Federführung Vermittlung Landsicherung Dep. BPU: Abteilung Hochbau (Sanierung Gebäude) |
| Prioritäten | |
| Terminierung | Bis 2024: Landsicherung für Entwicklung GBC |
| Bemerkungen | Im Falle einer besseren Lösung kann der Kindergarten auch in der Nähe des Areals ersetzt werden. |



4.03 Standortentwicklung (Ringstrasse)

A Basisinformation

| | |
|-------------------|---|
| Karte | |
| Art | Projekt / Baurechte |
| Fläche | 24'659 m ² (Parzellen-Nr. 2725, 4258) |
| Zone | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47), Grünzone (BauG Art. 49) |
| Ausnützungsziffer | Keine. |

B Beschreibung

| | |
|------------------------------------|---|
| Ausgangslage | Zuhanden der Schulraumplanung hat der Stadtrat am 2. Juni 2015 die Prämissen festgelegt, am Standort Ringstrasse einen Neubau zu realisieren und die Fussballplätze an die Obere Au zu verlegen. |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Nach dem positiven Entscheid der Stimmbevölkerung zur Verlegung der Fussballplätze auf die Obere Au wurde für ein neues Schulzentrum am Standort Ringstrasse ein Projektwettbewerb durchgeführt. Die Stimmbevölkerung hat auch diesem Vorhaben zugestimmt und einen entsprechenden Baukredit genehmigt. Das Schulzentrum umfasst weiter eine Matchhalle für das Unihockey.</p> <p>Die notwendigen Anpassungen beim bestehenden Quartierplan sind erfolgt und das Projekt ist derzeit in Realisierung (Bezug 2025).</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | A2 (Periode 2021 - 2024): CHF 88.8 Mio. |
| Vision | An der Ringstrasse steht eine moderne Schulinfrastruktur, welche auch Bedürfnisse des Vereinssport abdeckt. Mit der neuen Schulinfrastruktur konnten auch die Raumdefizite im benachbarten Schulhaus Herold behoben werden. Und das neue Gebäude und die Gesamtanlage werden den Ort insgesamt auf. Über einen öffentlichen Freiraum auf Parzelle 3921 ist das Schulareal an die Freiraumverbindung entlang der Plessur angebunden. |



| | |
|----------------------|----|
| Varianten zur Vision | -- |
|----------------------|----|

| C Status | | | | |
|-------------|---|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Stand | abgeschlossen | ja | | nein |
| | Erfolgreich und gemäss Terminplan abgeschlossen | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | |
| Finanzen | |
| Zuständigkeit | |
| Prioritäten | |
| Terminierung | |
| Bemerkungen | <p>Weiterbearbeitung des Projektes gemäss Projektplan. Das Vorhaben kann aus dem Weissbuch entlassen werden.</p> |



4.04 Schulhaus Stadtbaumgarten

A Basisinformation

| | |
|-------------------|---|
| Karte | |
| Art | Nutzungsklärung |
| Fläche | 8'159 m ² (Parzellen-Nr. 1438, 6004, 6003) |
| Zone | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47), Zentrumszone City (BauG Art. 42) |
| Ausnützungsziffer | 2.0 |

B Beschreibung

| | |
|----------------------------|---|
| Ausgangslage | <p>2009 wurde der Bereich der Turnhallen von der ZöBA in die Zentrumszone City umgezont. Gemäss Schulraumplanung werden die Schul- und die Jugendräumlichkeiten am Standort Stadtbaumgarten aufgehoben.</p> <p>Die Neunutzung und eine bauliche Entwicklung ist durch das darunterliegende Parkhaus Stadtbaumgarten der Parkhaus Chur AG erschwert. Das Parkhaus wurde im Baurecht erstellt (Laufzeit bis 2049). Weiter erschwerend ist, dass über die Tiefgarage auch die Anlieferung des Warenhauses Manor erfolgt. Die Doppeltturnhalle wird durch die umliegenden Schulhäuser der Primarschule genutzt. Bei einer Aufhebung ist Ersatz zu schaffen.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Zwischenzeitlich wurden im Rahmen von Studien von Privaten und der Stadt verschiedene, auch kommerziell ausgerichtete Nutzungs- und Bebauungskonzepte geprüft. Die schwierigen Abhängigkeiten zwischen Tiefgarage, Anlieferung und Neunutzung bestätigten sich dabei. Eine immer wieder diskutierte Nutzung an diesem Standort ist ein Stadthotel.</p> <p>Eine Studie umfasste die Prüfung als Standort für ein neues Schauspielhaus. Das Potenzial hierfür ist gegeben und der Standort erwies sich als geeignet. Ein Nutzungsentscheid in diese Richtung ist auch abhängig von der Möglichkeit der Erneuerung des Stadttheaters am heutigen Standort. Hierfür ist ein Grundsatzentscheid hinsichtlich der 1- oder 2-Standortstrategie (1 Standort Theater / 1 Standort Musik) bei den Kultureinrichtungen erforderlich.</p> <p>Die Arealentwicklung ist terminlich abzustimmen mit der Entwicklung des Kasernenareals (Bereitstellung Schulräumlichkeiten / Turnhallen).</p> |



| | |
|------------------------------------|---|
| | Der angrenzende QP Gäuggeli befindet sich im Aufhebungsverfahren. Im Zuge einer Standortentwicklung ist das Geviert gesamthaft zu betrachten. |
| Priorität gem. Investitionsplanung | B7 (Periode 2030 – 2031): CHF 10 Mio. (Heimfallentschädigung, neue TH) |
| Vision | Auf dem Areal ist eine Nachfolgenutzung realisiert, welche die City insgesamt bereichert und den Ort zu einem gut frequentierten Ort mit einem öffentlichen Charakter macht. Das Potenzial dieses Standortes ist genutzt. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Erarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | <p>Grundsatzentscheid betreffend Nachfolgenutzung in Abhängigkeit des Vorhabens Sanierung / Erneuerung Stadttheater (Objekt 7.03) und Einsetzen einer Arbeitsgruppe zur Klärung der Nutzungsausrichtung.</p> <p>Die Möglichkeit eines früheren Heimfalls klären und die Abgabe des Areals im Baurecht prüfen.</p> <p>Bei einer Nachfolgenutzung des Areals sind Ersatzstandorte für die Doppelturnhalle sowie BWS erforderlich.</p> |
| Finanzen | Bereitstellen eines Planungskredits ab 2024. |
| Zuständigkeit | <p>Dep. FWS: Immobilien (Strategische Planung; Federführung)</p> <p>Beizug der weiteren Dep. in Abhängigkeit der Nutzungsausrichtung</p> |
| Prioritäten | In Abhängigkeit Entscheid Sanierung / Modernisierung Theater Chur |
| Terminierung | <p>2023/24: Grundsatzentscheid weitere Nutzung des Areals nach Entscheid Sanierung / Erneuerung Stadttheater</p> <p>Ab 2024: Anstoss weitere Planungsschritte in Koordination mit der Planung Kasernenareal (terminliche Abhängigkeiten)</p> |
| Bemerkungen | <p>Zeitlich günstige Voraussetzungen aufgrund des Erneuerungsbedarfes der Anlagen (TH, Schulhaus, Parkhaus).</p> <p>Ausbau der Gäuggelistrasse im Abschnitt Postplatz bis Engadinstrasse ist per 2025 geplant.</p> <p>Zu prüfen sind auch Nutzungsvarianten mit Realisierung im PPP-Modell.</p> |



| 4.05 Areal Alpiq | |
|------------------------------------|--|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Nutzungsklärung |
| Fläche | 3'361 m ² (Parzelle-Nr. 5130) |
| Zone | Arbeitszone 1 (BauG Art. 46) |
| Ausnützungsziffer | Keine. |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>2001 kaufte die Stadt von der damaligen Atel Elektroanlagen K + M AG das Baurecht Nr. 8984 mit dem Bürogebäude, Magazingebäude und Magazinbaracke. Für die gewerbliche Nutzung des Areals besteht ein unbefristeter Mietvertrag. Die Bauten sind in einem schlechten Zustand. Im Hinblick auf eine Erweiterung der damaligen HTW wurde das Grundstück der ZöBA zugewiesen.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Mit dem Standortentscheid zum neuen Hochschulzentrum 2019 bzw. dem 2021 ausgewählten Neuprojekt für das Hochschulzentrum auf der gegenüberliegenden Seite wird das Areal für eine schulische Nutzung nicht mehr benötigt. Nicht ausgeschlossen sind schulaffine Nutzungen. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich von der ZöBA in die Arbeitszone umgezont. Dem neuen Hochschulzentrum muss der Souverän noch zustimmen.</p> <p>Die Nutzungsausrichtung wie auch die städtebauliche Situation an diesem Knoten und als Gegenüber des markanten Schulgebäudes ist nicht geklärt. Die Frage der Zonierung ist im Rahmen der Revision der Grundordnung zu überprüfen.</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | <p>Der Knoten am Kreisler Ring- / Pulvermühlestrasse ist städtebaulich attraktiv entwickelt und unterstützt die Adressierung des neuen Hochschulzentrums. Es sind Nutzungen realisiert, welche einen Bezug zum Hochschulstandort haben und so das Forschungs- und Bildungsmilieu an diesem Standort weiter stärken und mit dem angrenzenden Wohngebiet abgestimmt sind.</p> |



| | |
|----------------------|--|
| | Der Küblereiweg, welcher die östlich liegenden Wohngebiete an das Naherholungsgebiet Kleinbruggen / Pulvermühle anbindet, erfüllt seine Funktion weiterhin. Der parallel dazu verlaufende Mühlbach (eingedolt) ist erlebbar. |
| Varianten zur Vision | Die Lagegunst der Parzelle wird so genutzt, dass die Parzelle als interessantes Tauschobjekt eingesetzt wurde, um andere, im Interesse der Stadt liegende Vorhaben realisieren zu können. |

| C Status | | | | |
|-------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Beurteilung | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Errarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Klären des Städtebaus im Kontext des geplanten benachbarten neuen Hochschulzentrums und festlegen des erwünschten Nutzungsprofils. Nach Möglichkeit Einbezug der nördlich gelegenen Liegenschaften in derselben Zone mit den heute kleinen strukturierten Volumina. Investorenausschreibung und Vergabe von Baurechten. |
| Finanzen | |
| Zuständigkeit | Dep. BPU: Stadtentwicklung Dep. FWS: Immobilien; Baurechtsverträge |
| Prioritäten | Mit Start der Arbeiten und der weiteren Abklärungen abwarten, bis Zustimmung zum neuen Hochschulzentrum erfolgt ist. |
| Terminierung | 2024/25: Städtebauliche Studie, Festlegen Nutzungsprofil Ab 2025: Start Arealentwicklung |
| Bemerkungen | |



| 4.06 Türligarten | | (NEU) |
|------------------------------------|---|--------------|
| A Basisinformation | | |
| Karte | | |
| Art | Projekt Baurechte | |
| Fläche | 6'325 m ² (Parzelle-Nr. 2539) | |
| Zone | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47) | |
| Ausnutzungsziffer | Keine. | |
| B Beschreibung | | |
| Ausgangslage | <p>Das Schulhaus Türligarten ist das einzige Schulhaus der Stadt Chur ohne Aula, zudem bescheiden sind die der Schule zur Verfügung stehenden Aussenräume. Aufgrund des Raumangebots in der Schule ist die Kindertagesstätte extern eingemietet. Bei der Kindertagesstätte ist zudem ein dauerhafter Bedarf für eine zweite Gruppe ausgewiesen. Die räumlichen Defizite betreffend Aula und Kindertagesstätte könnten mit einem Umbau und einer geringfügigen Erweiterung des bestehenden Ökonomiegebäudes aufgefangen werden.</p> | |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Der Stadtrat hat nach Lösungen gesucht, wie diesem Defizit zeitnah entgegen werden kann, ohne dass dies das Investitionsbudget der Stadt weiter belastet. Zur Entlastung des Investitionsbudgets der Stadt erfolgt die Finanzierung zusammen mit der Bürgergemeinde. Die Liegenschaft mit dem Ökonomiegebäude wird der Bürgergemeinde im Baurecht abgegeben. Die Bürgergemeinde erstellt das Gebäude mit einem Darlehen der Stadt und mit Eigenkapital und vermietet das Gebäude an die Stadt.</p> <p>Damit hat die Stadt die Voraussetzungen geschaffen, um das Projekt bereits zum jetzigen Zeitpunkt realisieren zu können. Das Baugesuch wurde im Dezember 2022 eingereicht.</p> <p>Die Bodmerstrasse wurde im Abschnitt Schulhaus Türligarten als Begegnungszone (20 h/km) ausgebaut.</p> | |
| Priorität gem. Investitionsplanung | | |



| | |
|----------------------|--|
| Vision | Der Schulstandort Türligarten verfügt wie alle Schulstandorte über eine zeitgemässe Schulinfrastruktur und über ausreichende Räumlichkeiten für die Tagesstruktur. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|---|----------------------------------|
| Stand | abgeschlossen | | ja <input checked="" type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| Beurteilung | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Durchführung Studienauftrag und Realisierung Bauprojekt |
| Finanzen | Investitionsbedarf: CHF 5 Mio. |
| Zuständigkeit | Dep. BPU: Abteilung Hochbau, Bauprojekt (Federführung) Dep. FWS: Finanzen (Kostencontrolling) |
| Prioritäten | -- |
| Terminierung | 2022: Studienauftrag und Kostenvoranschlag 2023: Bauprojekt, Baubewilligung ist erteilt 2024-2025: Realisierung |
| Bemerkungen | |



4.07 Schulhaus Masans (NEU)

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Grundstücksbereinigung</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>6'746 m² (Parzelle-Nr. 513)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Gemischte Zone 4 (BauG Art. 45)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>0.8</p> |

B Beschreibung

| | |
|-----------------------------------|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Im Primarschulkreis Masans wird in absehbarer Zukunft mit Engpässen bei den Schulraumkapazitäten gerechnet. Bereits für das Schuljahr 2022/23 sind weitere Räumlichkeiten für einen zusätzlichen Kindergarten anzumieten. Diese Kinder werden in absehbarer Zeit Platz in einer ersten Primarklasse haben müssen. Das Gebiet Chur Nord wird sich an Wohnstandort weiterentwickeln. Der Handlungsbedarf zur Schaffung weiterer Schulräumlichkeiten am Standort Masans ist ausgewiesen.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Im Nachgang der strategischen Schulraumplanung und der Fusion mit Haldenstein wurde der effektive Raummehrbedarf geprüft und über eine Machbarkeitsstudie Varianten erarbeitet und einander gegenübergestellt. Als Variante mit dem besten Kosten-/Nutzenverhältnis erwies sich die Variante mit Erweiterung auf dem bestehenden Schulareal und Ausdehnung auf die angrenzende Parz.-Nr. 513. Zur Realisierung ist eine Umzonung der Parz. 513 in eine ZöBA erforderlich.</p> <p>Der Kostenrahmen für das Projekt beläuft sich in der Grössenordnung von CHF 35 Mio. Dieser Betrag ist deutlich höher als der im Rahmen der strategischen Schulraumplanung 2016 grob ermittelte Betrag von CHF 10 - 12 Mio. Ein Vorhaben in der Grössenordnung von CHF 35 Mio. ist mit der Finanzplanung noch abzustimmen.</p> <p>Erforderlich ist deshalb eine Prüfung von Finanzierungsvarianten, welche zur Entlastung der Investitionsplanung führen (Finanzbelastung zu einem anderen und späteren Zeitpunkt).</p> |



| | |
|------------------------------------|--|
| | Die Verlängerung des Stampawegs (FVV) vom Schellenbergweg bis zum Bahnhof Haldenstein soll im Rahmen des Agglomerationsprogramm 4 (A-Massnahme) ab 2024 realisiert werden. Entlang der Parzelle 513 ist die Wegführung entlang der rechten Parzellengrenze vorgesehen. |
| Priorität gem. Investitionsplanung | B1; Periode 2024-2027 |
| Vision | Abgestützt auf die strategische Schulraumplanung der Stadt kann allen Kindern im Schulkreis Masans eine zeitgemässe Schulinfrastruktur angeboten werden. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Erarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Vertiefung Bestvariante (Kostenpräzisierung und Optimierung); prüfen weiterer Belegungsmöglichkeiten (Raumbedarf Schulheim) Ausarbeitung Abstimmungsvorlage Erweiterung Schulanlage Masans Anpassen der nutzungsplanerischen Voraussetzungen (Umzonung) |
| Finanzen | Investitionsbedarf: ca. CHF 35 Mio. |
| Zuständigkeit | Dep. BPU: Abteilung Hochbau, Bauprojekt (Federführung) Dep. BGK: Schuldirektion (Vertretung Nutzer) Dep. FWS: Finanzen (Kostencontrolling) |
| Prioritäten | |
| Terminierung | 2023/24: Vertiefungsarbeiten und Ausarbeitung Kreditvorlage 2024: Beschaffung 2025: Realisierung Verlängerung Stampaweg (AP4.Generation) geplant 2027-29: Planung und Realisierung (Anpassung Grundordnung 25/26) |
| Bemerkungen | Konkretisierung des Finanzplans. Abklären des Bedarfes seitens Schulraum (nutzen von Synergien). |



4.08 Kindergartenstandorte (NEU)

A Basisinformation

| | |
|-----|-----------------|
| Art | Nutzungsklärung |
|-----|-----------------|

B Beschreibung

| | |
|------------------------------------|---|
| Ausgangslage | Verschiedene Kindergärten befinden sich im Wohngebiet und sind als einfache und teils eingeschossige Bauten realisiert. Namentlich an denjenigen Standorten, welche nicht innerhalb eines Schulareals liegen, besteht ein Potenzial, den Standort besser zu nutzen und Möglichkeiten für neuen Wohnraum zu schaffen. Diese Möglichkeiten gilt es auch im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen und einem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu nutzen. Die Möglichkeiten sind standortspezifisch und im Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen, dies namentlich auf den Grundstücken der Stadt und auf Grundstücken der Stadt nahestehender Institutionen wie die WSC. |
| Veränderung gegenüber 2015 | -- |
| Priorität gem. Investitionsplanung | Reserven für Schulraum und Wohnnutzung schaffen. |
| Vision | Im Rahmen der Erneuerung einzelner Kindergärten wird an den Standorten, wo dies zweckmässig ist, auf Parzellen der Stadt oder ihr nahestehender Institutionen wie der WSC, die Möglichkeiten genutzt, um auch Wohnraum zu schaffen. Die Kindergärten sind in den Bauten so platziert, dass die räumlichen Voraussetzungen innen wie aussen attraktiv sind und der Kindergartenbetrieb das Wohnen an diesem Ort bereichert. |
| Varianten zur Vision | |

C Status

| | | | | |
|-------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen (Daueraufgabe) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | |
| Finanzen | |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien, Federführung Strategische Planung Dep. BPU: Abteilung Hochbau, Federführung weitere Planungsphasen |
| Prioritäten | |
| Terminierung | Im Rahmen anstehender Erneuerung der jeweiligen Kindergärten. |
| Bemerkungen | |



Stadt Chur

| | |
|----------|---------------------|
| 5 | Sportstätten |
|----------|---------------------|



5 Sportstätten

| 5.01-1 Sportstätten (Masterplan Obere Au 1) | |
|---|--|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Strategie |
| Fläche | 371'858 m ² (Parzelle-Nr. 1870, 4305, 4307, 4308) |
| Zone | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47) |
| Ausnützungsziffer | Keine. |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>In Folge des negativen Volksentscheides zum «GESAK-Gesamtprojekt» 2014 hat die Stadt einen «Masterplan Obere Au» ausgearbeitet. Gegenüber dem GESAK-Gesamtprojekt sieht dieser eine modulare Realisierung der einzelnen Infrastrukturvorhaben vor. Der Masterplan umfasst neue Anlagen wie auch die Sanierung bestehender Anlagen.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Mit dem Kauf des Hallenstadions (September 2017), der Realisierung der ersten Kunstrasenplätze (2017 - 2019) und der Realisierung der Mühlbachverlegung und der damit räumlich verbundenen Freizeitanlagen Boccia und Skatepark (2019) wurden erste Projekte des Masterplans bereits realisiert.</p> <p>2018 hat die Stimmbevölkerung der Realisierung der weiteren Infrastrukturbauten für den Eis- und Rasensport zugestimmt (Projekt Eisball). Dieses Vorhaben umfasst eine Trainingseishalle, weitere 5 Fussballfelder und einen Tribünenbau für den Rasensport. Das Projekt wird bis 2024 realisiert.</p> <p>Zur Abdeckung der Leichtathletikinfrasturktur hat sich die Stadt mit einem Beitrag von CHF 750'000.-- bei der Sanierung der Leichtathletikinfrasturktur in Landquart beteiligt.</p> <p>Die multifunktionale Sporthalle gemäss abgelehntem GESAK-Projekt ist in adaptierter Form Bestandteil der neuen Schul- und Sportanlage Fortuna an der Ringstrasse und ebenfalls auf dem Weg zur Realisierung.</p> |



| | |
|------------------------------------|---|
| | <p>Im März 2023 hat die Stimmbevölkerung einem Betriebsbeitrag für eine neue Messe- und Eventhalle zugestimmt. Damit kann die Stadthalle Chur AG diese realisieren. Mit Ausnahme der Realisierung der neuen Wasserwelt sind alle Vorhaben abgeschlossen oder in Realisierung.</p> <p>Im Bereich Bäder besteht ein Koordinationsbedarf zu den nördlich angrenzenden Nutzungen. Der Stadtrat hat deshalb beschlossen, für den nördlichen Teil einen «Masterplan Obere Au 2» zu erarbeiten und den Bereich Bäder darin zu integrieren.</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | -- |
| Vision | Die Projekte gemäss Masterplan sind umgesetzt. Die Obere Au präsentiert sich als für eine Stadt attraktive Gesamtanlage mit zeitgemässer Infrastruktur für den Breiten-, Leistungs- und den Spitzensport. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand | abgeschlossen | ja | | nein |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Die Vorgaben werden mittels der Erarbeitung eines Masterplans erreicht. |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | <p>Dep. FWS: Immobilien, Federführung Strategische Planung</p> <p>Dep. BPU: Stadtentwicklung, Mitarbeit Masterplan</p> <p>Dep. BPU: Abteilung Hochbau, Federführung Bauprojekte</p> <p>Dep. BPU: Abteilung Tiefbau, Federführung Projekte Tiefbau</p> |
| Prioritäten | Realisierung der Einzelprojekte gemäss aktuellem Stand Masterplan Obere Au |
| Terminierung | <p>2021-24: 5 Naturrasenspielfelder</p> <p>2024: Tribüne Rasensport und Umgebung</p> <p>2024/25: neue Bushaltestelle mit neuer Linienführung sowie Werkleitungsbau</p> <p>2025/26: Realisierung neue Messe- Eventhalle</p> |
| Bemerkungen | Eine Überprüfung des Masterplans ist periodisch oder bei neuen Vorhaben vorzunehmen (abstimmen der Langfriststrategie). Die bestehenden Grenzverhältnisse sind den effektiven Gegebenheiten und Nutzungen anzupassen. |



5.01-2 Sportstättenplanung (Masterplan Obere Au 2) (NEU)

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Strategie</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>200'715 m² (Parzelle-Nr. 4307, 1901)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47)</p> |
| <p>Ausnutzungsziffer</p> | <p>Keine.</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Siehe auch Masterplan Obere Au 1.</p> <p>Als nächste Etappe steht die Sanierung/Optimierung Hallen- und Freibad an. Räumlich steht der Bereich an der Schnittstelle zu den im Norden angrenzenden Tennis- und Beachvolleyballanlagen sowie dem Bereich Camping (Objekt Nr. 2.06). Räumlich wie auch in Bezug auf die Abstimmung von Nutzung und Erschliessung besteht ein grosser Koordinationsbedarf (Stichworte: Neuorganisation / Neunutzung Areal Tennisanlage / Beachvolleyball, Aufwertung Plessurmündung und Plessorraum, Anschluss Mitte Stadtumfahrung).</p> <p>Um eine räumlich und nutzungsmässig abgestimmte Gesamtentwicklung zu gewährleisten, wird für den nördlichen Teil ein «Masterplan Obere Au 2» erarbeitet.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>--</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | <p>--</p> |
| <p>Vision</p> | <p>Der nördliche Bereich der Oberen Au ist auf der Grundlage einer stimmigen Gesamtidee erneuert worden. Nutzungen, Aussenräume und Erschliessung sind aufeinander abgestimmt. Der Bereich der Bäder und die nördlich davon gelegenen Areale sind abgestützt auf den Masterplan Obere Au 2 entwickelt und umgesetzt. Die Obere Au präsentiert sich gesamthaft als sehr attraktives und zeitgemässes Sport- und Freizeitgebiet für die Bewohner und Bewohnerinnen der Stadt und Umgebung.</p> |



| | |
|----------------------|---|
| | Ein Übernachtungsangebot kann den Standort Oberen Au als Sport- und Eventstandort zusätzlich aufwerten und durch Aufwertungsmassnahmen im Bereich der Plessur wurde ein Beitrag zur Umwelt und Ökologie geleistet. Die Entwicklung im Gebiet Masterplan Obere Au 2 ist räumlich abgestimmt mit dem Anschluss Mitte der Stadumfahrung. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen (Daueraufgabe) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Die Vorgaben werden mittels der Erarbeitung eines Masterplans erreicht. |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien, Federführung Strategische Planung Dep. BPU: Stadtentwicklung, Mitarbeit Masterplan Dep. BPU: Abteilung Hochbau, Federführung Bauprojekte Dep. BPU: Abteilung Tiefbau, Federführung Projekte Tiefbau |
| Prioritäten | Realisierung der Einzelprojekte gemäss aktuellem Stand Masterplan Obere Au |
| Terminierung | 2024/25: Erarbeitung Masterplan Obere Au 2 |
| Bemerkungen | Koordination mit Nr. 5.04 Badeanstalt Obere Au und Nr. 5.07 Tennisanlage Obere Au |



5.02 Eissport

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Projekt</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>14'043 m² (Parzelle-Nr. 4307, 4305)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47)</p> |
| <p>Ausnutzungsziffer</p> | <p>Keine.</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|---|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Siehe 5.01 Sportstätten.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Das Hallenstadion wurde 2017 erworben, und mit dem Projekt Eisball wird eine neue Trainingseishalle realisiert. Damit ist der Infrastrukturbedarf für den Eissport vorerst gedeckt.</p> <p>Mit dem Kauf einer bereits bestehenden und älteren Halle konnten die Investitionen relativ tief gehalten werden. Investitionen wurden konsequent abgestützt auf eine Gebäude-Risikoanalyse. Die Halle wird so lange als möglich weiterbetrieben. Eine Neubeurteilung bzw. ein Ersatz der heutigen Anlage ist ab ca. 10 Jahren erforderlich.</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | <p>A1 (Periode 2020 – 2022): CHF 45 Mio. Projekt Eisball</p> |
| <p>Vision</p> | <p>Siehe 5.01 Sportstätten</p> |
| <p>Varianten zur Vision</p> | <p>--</p> |



| C Status | | | | | |
|-------------|-----------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand | | abgeschlossen | ja | nein | |
| | - | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Das Vorhaben wird auf der Grundlage des Masterplans Obere Au realisiert. |
| Finanzen | Der Gesamtinvestitionskredit für den Rasen- und den Eissport von CHF 43 Mio. ist genehmigt. Das Projekt ist in Realisierung und hält den gesetzten Kostenrahmen ein. |
| Zuständigkeit | Dep. BPU: Abteilung Hochbau, Federführung Bauprojekte Dep. FWS: Immobilien, Federführung Projektkoordination Finanzen, Kostencontrolling |
| Prioritäten | -- |
| Terminierung | Frühjahr 2021: Baubeginn 2. Quartal 2022: Inbetriebnahme |
| Bemerkungen | Hallenstadion: Projekt ab 2032 oder später; Aufnahme als neues Objekt im Weissbuch 3.0 prüfen |



5.03 Fussballplätze Chur

A Basisinformation

| | |
|-------------------|--|
| Karte | |
| Art | Projekt |
| Fläche | 70'661 m ² (Parzelle-Nr. 4305, 4307) |
| Zone | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47) |
| Ausnützungsziffer | Keine. |

B Beschreibung

| | |
|------------------------------------|---|
| Ausgangslage | Siehe 5.01 Sportstätten |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>2018 hat die Stimmbevölkerung der Realisierung der weiteren Infrastrukturbauten für den Eis- und Rasensport zugestimmt (Projekt Eisball). Das Vorhaben umfasst unter anderem 5 Fussballfelder und einen Tribünenbau für den Rasensport. Das Projekt wird bis 2024 realisiert.</p> <p>Zusammen mit den bereits vorhandenen 3 Kunstrasenplätzen ist der Infrastrukturbedarf für den Rasensport gedeckt und die an der Ringstrasse wegfallenden Spielplätze sind kompensiert.</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | A1 (Periode 2020 - 2022): CHF 45 Mio. |
| Vision | Siehe 5.01 Sportstätten |
| Varianten zur Vision | -- |



| C Status | | | | |
|---|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand | abgeschlossen | ja | nein | |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Realisierung im Rahmen Projekt Eisball. | | | | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Das Vorhaben wird auf der Grundlage des Masterplans Obere Au realisiert. |
| Finanzen | Der Gesamtinvestitionskredit für den Rasen- und den Eissport von CHF 43 Mio. ist genehmigt. Das Projekt ist in Realisierung und hält den gesetzten Kostenrahmen ein. |
| Zuständigkeit | Dep. BPU: Abteilung Hochbau, Federführung Bauprojekte Dep. FWS: Immobilien, Federführung Projektkoordination Finanzen, Kostencontrolling |
| Prioritäten | -- |
| Terminierung | 2021: Inbetriebnahme Naturrasenspielfelder Nr. 3 + 4 (3. Q) 2022: Inbetriebnahme Naturrasenspielfeld 5 (1. Q.) und Nr. 2 (4. Q.) Ende 2024/Anfang 2025: Inbetriebnahme Tribüne u. Naturrasenspielfeld 1 2024/25: Neue Buslinienführung und behindertengerechte Haltestellen Bus |
| Bemerkungen | In Realisierung gemäss Projektplanung. |



5.04 Skater-Anlage

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Projekt</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>11'611 m² (Parzelle-Nr. 4307, 1908)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47)</p> |
| <p>Ausnutzungsziffer</p> | <p>Keine.</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|---|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Im Mai 2008 wurde der Rollbrettclub Chur gegründet mit dem Zweck, der Sportart Skaten mehr Zusammenhalt, Aufmerksamkeit und Achtung zu verleihen. Daraus resultierte das Bedürfnis einer Skateszene und der Wunsch nach der Realisierung eines Skate-Parks. Das Anliegen der Initianten wurde in die Planung Masterplan Obere Au integriert werden und war Teil der ersten Umsetzungsetappe.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>2017 wurde die Planung der Skater-Anlage in Angriff genommen und 2018/19 wurde die Anlage realisiert und 2019 in Betrieb genommen. Damit wurde die 2016 von der Skater-Szene formulierte Vision Realität. Mit der im Sommer 2019 in Betrieb genommenen Skateanlage auf der Oberen Au ist die 2016 formulierte Vision umgesetzt worden.</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | <p></p> |
| <p>Vision</p> | <p>Mit einem, vor allem den Bedürfnissen der Kinder- und Jugend entsprechenden Skate-Park auf der Oberen Au verfügen die Kinder und Jugendlichen über einen Treffpunkt, wo sie ihrem Hobby uneingeschränkt frönen können. Aufgrund der Attraktivität der Anlage und ihrer Umgebung ist der Skate-Park auch ein Treffpunkt für interessierte Beobachter und weitere Bevölkerungskreise.</p> |
| <p>Varianten zur Vision</p> | <p>--</p> |



| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|---|----------------------------------|
| Stand | abgeschlossen | | ja <input checked="" type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| Beurteilung | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|----|
| Umsetzung | |
| Finanzen | |
| Zuständigkeit | |
| Prioritäten | |
| Terminierung | |
| Bemerkungen | -- |



| 5.05 Badeanstalt Obere Au | |
|----------------------------|---|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Projekt |
| Fläche | 53'632 m ² (Parzelle-Nr. 4307) |
| Zone | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47) |
| Ausnutzungsziffer | Keine. |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>Das Hallen- und Freibad Obere Au wurde 1974 eröffnet. Seither sind keine umfangreichen Sanierungsarbeiten am Hallenbadgebäude vorgenommen worden. Die Hallenbadinfrastrukturen sind teils veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen (z.B. Kabinenbereich) und die Abläufe und der Unterhalt sind betrieblich sehr aufwendig. Die Gebäude- und Badetechnik wurde indes stets erneuert. Verschiedene Sanierungsarbeiten stehen an. Der Instandsetzungsbedarf gesamthaft ist gross. Eine gesamt-konzeptionelle Überlegung dazu fehlte bis anhin.</p> <p>Beim Wasser- und Bäderangebot handelt es sich um eine zentrale Sport- und Freizeitinfrastruktur, die nicht nur dem Freizeit- und den Vereinssport dient, sondern auch einem breiten Bevölkerungskreis.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat eine Studie «Bäderwelten» erstellt und dabei Varianten geprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> Variante 1: Sofortige Teilsanierung und Totalsanierung mit Erweiterung in 10 Jahren Variante 2: Sofortige Totalsanierung ohne Erweiterungen Variante 3: Sofortige Erstellung Erweiterungsbauten und Totalsanierung später Variante 4: Abbruch und Neubau <p>Der Gemeinderat hat sich an der Sitzung vom 21. Februar 2021 für die Variante 2 ausgesprochen. Diese ist so konzipiert, dass zu einem späteren Zeitpunkt ein gedecktes 50 m-Becken realisiert werden könnte.</p> <p>Mit dem Entscheid einen Masterplan Obere Au 2 zu erarbeiten, erfolgt die weitere Planung der Badeanlagen koordiniert mit den nördlich angrenzenden Arealen.</p> |



| | |
|------------------------------------|--|
| Priorität gem. Investitionsplanung | C (Periode 2028 - 2031): Bädersanierung CHF 30 Mio. |
| Vision | <p>In der Oberen Au steht eine zeitgemässe Badeinfrastruktur zur Verfügung. Die Anlagen sind wettkampftauglich und decken die Bedürfnisse der Schule, der Vereine (Breiten- und Leistungssport) wie auch diejenigen der breiten Bevölkerung ab.</p> <p>Im Masterplan Obere Au 2 ist strategisch ein Standort vorgesehen, an welchem zu einem späteren Zeitpunkt auch ein Hallenbad mit einem 50 m-Becken realisieren werden kann. Nach der Totalsanierung verfügt die Stadt über ein Hallenbad, welches gegenüber dem heutigen einen wahrnehmbaren Mehrwert hat. Die Freibadanlage wurde kontinuierlich modernisiert und verfügt über einen gepflegten und erneuerten Baumbestand.</p> |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Das Vorhaben wird auf der Grundlage des Masterplans realisiert. |
| Finanzen | Das Investitionsvolumen für die Variante 2 Totalsanierung ohne Erweiterung liegt in der Grössenordnung von CHF 30 Mio. Für die Evaluation des Gesamtplaners und für die Ausarbeitung eines Vorprojektes und die Ausschreibung für einen Gesamtplanerwettbewerb wurde ein Kredit von CHF 500'000.-- bewilligt. |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien, Federführung Strategische Planung Dep. BPU: Abteilung Hochbau, Federführung Bauprojekt |
| Prioritäten | Ausarbeitung Botschaft des Stadtrates. |
| Terminierung | 2023/24: Ausarbeitung Bäderstudie Ab 2025: Umsetzung |
| Bemerkungen | Bestandteil Masterplan Obere Au 2 (5.01-2) |



| 5.06 Camping Obere Au | | (NEU) |
|------------------------------------|---|--------------|
| A Basisinformation | | |
| Karte | | |
| Art | Nutzungsklärung | |
| Fläche | 16'990 m ² (Parzelle-Nr. 1901) | |
| Zone | Campingzone (BauG Art. 48) | |
| Ausnützungsziffer | Keine. | |
| B Beschreibung | | |
| Ausgangslage | <p>Der Camping Obere Au ist die einzige Campinganlage auf dem Stadtgebiet. Der Standort ist in unmittelbarer Nähe zu Sport- und Freizeiteinrichtungen und ist angebunden an das Fuss- und Radwegnetz. Der Camping ist auf Boden der Stadt erstellt und wird im Baurecht betrieben. Das Baurecht läuft bis 2037. Die Anlage ist auf einer ehemaligen Kehrrechtdeponie erstellt, womit dereinst mit Altlastensanierungen zu rechnen ist. Mit Auslauf des Baurechts stellt sich die Frage, wie das Campingangebot am Standort Obere Au insgesamt aussehen könnte.</p> <p>Im Rahmen des Masterplans Obere Au wurde die Errichtung von Sportlerunterkünften geprüft und letztlich darauf verzichtet. Das Gebiet des Campings würde die Voraussetzungen zur Realisierung von Sportlerunterkünften möglicherweise erfüllen. Die Voraussetzungen für abschliessende Entscheide in Bezug auf die künftige Nutzung des Standortes Camping Obere Au sind noch nicht gegeben. Die Zeit bis spätestens 2037 gilt es zu nutzen, dies zu klären und mit den weiteren Vorhaben im Gebiet abzustimmen. Dies erfolgt im Rahmen der Erarbeitung «Masterplan Obere Au 2».</p> | |
| Veränderung gegenüber 2015 | Neues Objekt | |
| Priorität gem. Investitionsplanung | -- | |
| Vision | Der nördliche Bereich der Oberen Au ist auf der Grundlage einer Gesamtidee geplant; Nutzungen, Aussenräume und Erschliessungen sind aufeinander abgestimmt. | |
| Varianten zur Vision | -- | |



| C Status | | | | |
|-------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Errarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Entwickeln eines räumlichen Konzepts für das Gebiet im Sinne der Vision. Überführen des Konzepts in einen Masterplans «Obere Au Ost». |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien, Federführung «Masterplan Obere Au 2» Dep. BPU: Abteilung Stadtentwicklung, Mitarbeit «Masterplan Obere Au 2» Dep. BPU: TBD, Federführung Aufwertung Plessurmündung und FVV |
| Prioritäten | |
| Terminierung | 2023: Auslegeordnung der Nutzer- und Raumannsprüche 2024/25: Erarbeitung «Masterplan Obere Au 2» Ab 2026: weitere Vorarbeiten zur Umsetzung der Einzelvorhaben |
| Bemerkungen | Bestandteil Masterplan Obere Au 2 (5.01-2) |



5.07 Tennisanlage Obere Au (NEU)

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Nutzungsklärung</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>19'005 m² (Parzelle-Nr. 4307)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>Keine.</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|---|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Die Tennisanlage wurde 1975 vom Tennis Club Chur (TCC) auf Land der Stadt im Baurecht gebaut. Die Anlage umfasst 11 Sandplätzen, zwei Hallenplätze, Garderoben, ein Restaurant und zwei Wohnungen.</p> <p>Um den TCC 2004 vor dem Konkurs zu bewahren, löste die Stadt Chur den Baurechtsvertrag vorzeitig auf und kaufte die Anlage. Die Stadt schloss mit dem TCC, dem Restaurantmieter und den Mietern der Wohnungen Mietverträge ab. Zur Instandhaltung wurden seit der Übernahme durch die Stadt diverse bauliche Massnahmen vorgenommen.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Um eine Langfriststrategie festlegen zu können, wurde eine umfassende Zustandsanalyse durchgeführt. Der Bericht dazu liegt seit 2020 vor.</p> <p>Der Bericht kommt zusammenfassend zum Schluss, dass trotz verhältnismässig intakten Aussenanlagen die Anlage insgesamt in einem desolaten Zustand ist und hohe Energie- und Unterhaltskosten generiert. Hinzu kommt, dass die Anlage auf einer ehemaligen Kehrrechtdeponie erstellt wurde, womit einst mit Altlastensanierungen zu rechnen ist.</p> <p>Räumlich und in Bezug auf die Nutzung und Erschliessung besteht ein hoher Koordinationsbedarf mit dem Bereich Camping sowie den Projektvorhaben im Zusammenhang mit der Aufwertung des Gewässerraumes der Plessur und der Erschliessung (Anschluss Mitte Stadumfahrung). Um eine räumlich und nutzungsmässig abgestimmte Gesamtentwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat beschlossen, einen «Masterplan Obere Au 2» zu erarbeiten. Dieser umfasst auch den Bereich der Tennisanlagen.</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | <p></p> |



| | |
|----------------------|--|
| Vision | <p>Die Stadt Chur verfügt über eine zeitgemässe und öffentlich zugängliche Tennisinfrastruktur, welche Teil eines Gesamtangebotes im Gebiet der Oberen Au ist.</p> <p>Über den Masterplan Obere Au 2 wurde eine gesamthaft koordinierte Entwicklung sichergestellt: Durch Aufwertungsmassnahmen im Bereich der Plessur wurde ein Beitrag zur Umwelt und Ökologie und somit auch für die Naherholung geleistet. Neue Langsamverkehrserschliessungen attraktivieren den nördlichen Bereich der Oberen Au zusätzlich und die Abstimmung mit dem Anschluss Mitte der Stadtumfahrung ist erfolgt.</p> |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | <p>Abklären Bedarf im Bereich Tennissport und Camping, Nutzen von Synergien im Bereich Gastronomie und Verpflegung.</p> <p>Erarbeiten eines Masterplans «Obere Au Ost» für das Gebiet der heutigen Tennisanlagen / Beachvolley und Camping Obere Au.</p> |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | <p>Dep. FWS: Immobilien, Federführung Strategische Planung (Masterplan Obere Au 2)</p> <p>Dep. BPU: Stadtentwicklung, Mitarbeit Masterplan Obere Au 2</p> <p>Dep. BPU: Abteilung Hochbau, Federführung Bauprojekte</p> <p>Dep. BPU: Abteilung Tiefbau, Federführung Projekte Tiefbau</p> |
| Prioritäten | |
| Terminierung | <p>2023: Auslegeordnung der Nutzer- und Raumansprüche</p> <p>2024/25: Erarbeitung räumliches Konzept und überführen in einen Masterplan «Obere Au Nord»</p> <p>Ab 2026: weitere Vorarbeiten zur Umsetzung der neuen Planung</p> |
| Bemerkungen | Bestandteil Masterplan Obere Au 2 (5.01-2) |



5.08 Schiessanlage Rossboden (NEU)

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|--|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Projekt</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>58'336 m² (Parzelle-Nr. 4308)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Übriges Gemeindegebiet (BauG Art. 52 / KRG Art. 41)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>Keine.</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|---|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Der Bündner Schiesssportverband (BSV) führt das 59. Eidgenössische Schützenfest 2026 durch (ESF 2026 GR - Chur). Der Amtanlass wird dezentral in Graubünden mit dem Festzentrum und Hauptschiessplatz Rossboden in Chur durchgeführt. Eine intakte Schiessinfrastruktur in Chur ist für die Durchführung des ESF 2026 GR - Chur elementar.</p> <p>Bei der Schiessanlage Rossboden besteht mittelfristig ein Investitionsbedarf in der Grössenordnung von CHF 700'000.--. Zu sanieren sind die 24 Scheiben der 300 m-Anlage und die Kugelfangkästen der 25 m-Pistolenanlage. Infolge der Anforderungen an die Infrastruktur eines ESF erhöht sich der Investitionsbedarf am Standort Rossboden auf CHF 1.7 Mio. Die Investitionskosten betragen gesamthaft CHF 2.4 - 2.7 Mio. Ein Teil der Kosten kann über KASAK-Beiträge mitfinanziert werden.</p> <p>Die mittelfristig ohnehin anstehenden Investitionen werden infolge der geplanten Durchführung des ESF 2026 GR - Chur vorgezogen.</p> <p>Da der Schiesssport grundsätzlich emissionsbelastet ist, gilt es zu klären, ob Chur mittel- oder längerfristig über eine Indoorschiessanlage verfügen soll.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>--</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | <p></p> |



| | |
|----------------------|---|
| Vision | Die Stadt verfügt über eine zeitgemässe Schiessinfrastruktur, welche es erlaubt, einen Grossanlass wie das Eidgenössische Schützenfest durchzuführen und die Stadt hat die Möglichkeiten genutzt, über einen solchen Grossanlass hinaus über eine zeitgemässe und den Umweltstandards entsprechende Schiessinfrastruktur zu verfügen. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Sanierung der Schiessanlagen |
| Finanzen | Investitionsbedarf Schiessanlagen Stadt: CHF 1.7 Mio. brutto, davon CHF 259'000.-- KASAK-Beiträge (Zahlen prüfen). |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Finanzen, Projektleitung, Kostencontrolling |
| Prioritäten | |
| Terminierung | 2023: Prüfung des Grundwasserschutzes und möglicher Ausbauten durch FWS und TBD 2023/24: Sanierung |
| Bemerkungen | Klären der Frage einer Indoor-Schiessanlage (Standort, Art der Einrichtung); Realisierung mittel- und längerfristig. Klären der Nutzungskonflikte mit dem Grundwasser- und Quellschutzgebiet. |



5.09 Reithalle Untere Au (NEU)

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Baurechte</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>26'405 m² (Parzelle-Nr. 1262)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47) / 14'999 m² Schrebergartenzone (BauG Art. 50) / 6'741 m² Wohnzone 3 (BauG Art. 44) / 2'010 m² Hecken / Gehölz / 2'655 m²</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>0.6 (W3)</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Trotz intensiver Lösungssuche wird die Reithalle Chur AG bis zum Auslaufen des Baurechts im Jahr 2023 auf der Oberen Au verbleiben. Nach dem Scheitern der Verhandlungen mit der Reithalle Chur AG suchte die Stadt nach einer Alternative, dass auf dem Stadtgebiet nach dem Wegfall der Reithalle in der Oberen Au ein öffentlich zugänglicher Reitbetrieb und eine Reitschule zur Verfügung steht. Nach Möglichkeit sollen am Standort Pferde auch beherbergt werden können.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Zwischenzeitlich erfolgte eine Standortsuche mit einem geeigneten Standort an der Unteren Au. 2019 startete der Stadtrat mit der Ausschreibung zur Suche für einen Investor und einen Betreiber.</p> <p>Um finanzielle Anreize zu schaffen, legte die Stadt mit einem Baubeitrag von 10 % der Investitionssumme, einem symbolischen Baurechtszins der überbauten Fläche von CHF 1'000.-- pro Jahr für die gesamte Fläche fest und stellte die Übernahme der Erschliessungskosten in Aussicht.</p> <p>Trotz Angebot wurde weder Investor noch Betreiber gefunden. 2021 wurde die Suche nach einem Investor und Betreiber eingestellt.</p> <p>In Chur besteht eine private Interessengruppe, welche an einem anderen Standort in Chur eine Reitinfrastruktur plant. Die Stadt übt hier keine aktive Rolle im Sinne des Weissbuches aus.</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | |



| | |
|----------------------|---|
| Vision | Die Stadt Chur nutzt die mit einem neuen Halbinschluss einhergehende Lagegunst und nutzt das Areal für andere städtische Nutzungen und Interessen, welche auf einen möglichst guten Anschluss an übergeordnetes Strassennetz angewiesen sind und welche mit dem angrenzenden Wohnen gut vereinbar sind. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand | abgeschlossen | ja | | nein |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Prüfung der Verwendung der ZöBA als Standort für Einrichtungen, welche auf einen guten Anschluss ans übergeordnete Strassennetz angewiesen sind (Bus-Depot, Feuerwehr, Blaulichtorganisationen, o.a.). |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien, strategische Planung Nutzung (Federführung) Dep. BPU: Abteilung Stadtentwicklung (Planung) |
| Prioritäten | -- |
| Terminierung | -- |
| Bemerkungen | Keine Weiterverfolgung einer Reitinfrastruktur an diesem Standort. Zurückbehalten der Freifläche als strategisch notwendige Reserve für den Anschluss Mitte der Stadumfahrung. |



| 5.10 Badi Sand | |
|--------------------|--|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Projekt | Projekt |
| Fläche | 4'601 m ² (Parzelle-Nr. 2805) |
| Zone | Grünzone (BauG Art. 49) |
| Ausnützungsziffer | Keine. |

| B Beschreibung | |
|----------------------------|---|
| Ausgangslage | <p>Die Badi Sand ist ein wichtiger Zeitzeuge und eine in der Bevölkerung der Stadt stark verwurzelte Einrichtung. Es gilt, diese einmalige zeitgenössische Bäderanlage zu erhalten und deren Attraktivität zu steigern. Dies setzt einige „sanfte“ bauliche Massnahmen und Anpassungen im Bewirtschaftungsbe- reich voraus. Zu ersetzen ist auch die Technik.</p> <p>Mit der Sanierung der Bäderanlagenaussenmauer entlang der St. Luzi- strasse und geringfügigen Unterhaltsmassnahmen im Innenbereich soll das Erscheinungsbild verbessert werden. Hier sind Rasenqualität, Möblierung und der Garderobenbereich sind zu verbessern.</p> <p>Mit einer Optimierung des Bewirtschaftsbereiches (Küche, Aufwertung Gestal- tung Terrasse) und einem zeitgemässen Gastrokonzept kann das Dienst- leistungs-/Verpflegungsangebot verbessert und die Attraktivität für Freibad- besuchende zu Mittags- und Frühabendzeiten massgeblich gesteigert wer- den.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Vorgesehen war 2016 ein Projektausschuss einzuberufen, 2017 ein Kredit mit Budget zu sprechen und 2017/18 mit der baulichen Realisierung zu be- ginnen. Der geplante Start der Arbeiten (Betriebskonzept, Sanierungskon- zept, Businessplan) konnte nicht eingehalten werden. Das Projekt wurde in dieser Form nicht weiterverfolgt. Gemäss Auftrag der GPK ist die Badi Sand als Teil der Bäderstudie Obere Au zu betrachten und in dieses Gesamtkon- zept zum Bereich Wassersport- und Freizeitangebot zu integrieren.</p> |



| | |
|------------------------------------|---|
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | <p>Die historische Badi Sand präsentiert sich als Ort, wo die alte Bäderkultur noch spürbar ist, und die Badi Sand ist aufgrund ihrer innerstädtischen Lage ein beliebter Treffpunkt. Die Badi Sand ist aufgrund ihres Stils und des Ambientes ein „USP“.</p> <p>Dank neuer Angebote und Aktivitäten ist die Badi Sand nicht nur während der Freiluftsaison ein beliebter Treffpunkt, sondern eine ganzjährig genutzte und beliebte Freizeitanlage.</p> |
| Varianten zur Vision | Verpachtung der alten Badi Sand mit einem Leistungsauftrag. |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| Priorität | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | <p>Erarbeiten eines Sanierungskonzepts für die baulichen Massnahmen.</p> <p>Erarbeitung eines Betriebskonzept mit möglichen weiteren Aktivitäten und einem zeitgemässen Gastrokonzept.</p> |
| Finanzen | Der Gesamtinvestitionsbedarf liegt bei ca. CHF 5 Mio. (gemäss Bäderstudie). |
| Zuständigkeit | <p>Dep. FWS: Immobilien, Federführung Strategische Planung</p> <p>Dep. BPU: Abteilung Hochbau, Federführung Bauprojekt</p> |
| Prioritäten | Wiederaufnahme des Projektes |
| Terminierung | 2025: Grundsatzentscheid Stadtrat zur Wiederaufnahme des Projektes im Zuge der Bäderstudie (Objekt-Nr. 5.04) |
| Bemerkungen | Eine Verpachtung der Anlage ist zu prüfen. |



Stadt Chur

| | |
|----------|-------------------------|
| 6 | Parkplatzanlagen |
|----------|-------------------------|



6 Parkplatzanlagen

| 6.01 Parkhaus Chur AG | |
|------------------------------------|--|
| A Basisinformation | |
| Karte (Platzhalter) | |
| Art | Strategie |
| Fläche | -- |
| Zone | -- |
| Ausnützungsziffer | -- |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>Die Parkhaus Chur AG hat über die letzten Jahrzehnte erfolgreich in öffentliche Parkhäuser in der Innenstadt investiert und bewirtschaftet diese. Durch diese Bewirtschaftung verfügt die Parkhaus Chur AG über erhebliche finanzielle Ressourcen. Die Stadt Chur ist mit einem Anteil von rund 24 % an der Parkhaus Chur AG beteiligt.</p> <p>Die Parkhaus Chur AG hat seit etlichen Jahren keine neuen Projekte mehr realisiert und sich auf die Verwaltung des Bestandes konzentriert.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | Zuhanden einer neuen Investitions- und Beteiligungsstrategie startete man 2017 mit einer Bewertung der Parkhäuser. Diese Vorarbeiten wurden aufgrund der Komplexität unterbrochen und sind noch nicht abgeschlossen. |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | Die Parkhaus Chur AG nimmt vermehrt Anteil an der städtischen Entwicklung und investiert in geeignete Parkieranlagen und unterstützt mit diesem Engagement Arealentwicklungen im innerstädtischen Raum. Die Parkhaus Chur AG wird zur PPP-Partnerin der Stadt Chur. |



| | |
|----------------------|---|
| | Die Zusammenarbeit wurde intensiviert und die Parkhaus Chur AG war aktiv bei der Finanzierung der Parkierung bei den Arealentwicklungen an den Standorten Stadtbaumgarten, Freihof, Stadthalle-Areal und in der Oberen Au. |
| Varianten zur Vision | Die Stadt Chur zieht sich als Aktionärin aus der Parkhaus Chur AG zurück und wird alleinig aktiv in der Realisierung und Bewirtschaftung dieser Parkierungsanlagen. Die Stadt erschliesst sich dadurch neue Einnahmenquellen. |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Prüfen einer Strategie zur Realisierung und Bewirtschaftung von Parkflächen im PPP-Modell mit der Stadt Chur. Zu prüfen ist eine Strategie inklusive der bisherigen Parkierungsanlagen und/oder nur neuer Parkierungsanlagen (Stadthalle-Areal, Freihof, Obere Au, Arcas). |
| Finanzen | Die Parkhaus Chur AG finanziert die Vorhaben aus eigener Kraft und benötigt keine Mittel der Stadt Chur. Bei neuen Projekten ist eine Erhöhung des Anteils der Stadt zu prüfen (Verbesserung Eigenkapitalbasis, Verzinsung). |
| Zuständigkeit | Dep. FWS, Verwaltungsrat der Parkhaus Chur AG |
| Prioritäten | 1. Priorität: Festlegen Strategie 2. Priorität: Klären Beteiligungen Parkierung Obere Au und Stadthalle-Areal |
| Terminierung | 2022: Start Strategieentwicklung |
| Bemerkungen | <p>Neue Parkierungsanlagen sind verkehrstechnisch mit dem noch zu erarbeitenden übergeordneten Verkehrskonzept TBD abzustimmen.</p> <p>Im Rahmen der Strategieerarbeitung sind folgende Varianten zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Klärung Status Parkierungsanlage Obere Au, auch im Zusammenhang mit dem geplanten Parkhaus der neuen Messe- und Eventhalle; – Alle PH in eine AG; PH Arcas in die AG einbringen, AK Erhöhung; – Mehrheit des AK durch die Stadt durch Einbringung Arcas; – Neues PH Eventhalle und PH Freihofplatz/Quartierplan Welschdörfli 4 in die AG einbringen; – Ausbau Stadtbaumgarten. |



| 6.02 Parkhaus Arcas | |
|----------------------------|---|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Projekt / Strategie |
| Fläche | 1'780 m ² (Parzelle-Nr. 3291) |
| Zone | Zentrumszone Altstadt 1 (BauG Art. 41) |
| Ausnützungsziffer | Keine. |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>Das Parkhaus Arcas ist seit 1977 in Betrieb. Trotz neuer und moderner Parkhäuser (Obere Quader, City West, Bahnhofareal) konnten die Einnahmen auf hohem Niveau gehalten werden. Die Liegenschaft wurde laufend instandgehalten und optimiert. Zurzeit stehen keine grösseren Investitionen an. Das Parkhaus umfasst 164 PP (110 PP öffentliche, 54 PP in Dauermiete).</p> <p>Das Parkhaus entspricht bezüglich PP-Grössen, Zufahrt und Komfort nur bedingt den heutigen Anforderungen und es bedarf Anpassungen. Die Auslastung der öffentlichen PP variiert tageszeitlich stark. Das Parkhaus Arcas ist jedoch immer noch das am besten ausgelastete Parkhaus der Stadt Chur.</p> <p>Es stellt sich die Frage, ob das sehr gut gelegene Parkhaus zwingend durch die Stadt zu betreiben ist, oder ob es in eine andere Trägerschaft zu überführen ist. Die Stadt ist Miteigentümerin der Parkhaus Chur AG. Ein Näherrücken der gleichen Tätigkeit könnte in Frage kommen.</p> <p>Aus strategischen Gründen könnte auch ein Abtausch mit dem Stadtbaumgarten je nach Arealentwicklung sinnvoll sein.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Die Instandhaltungsmassnahmen beim Parkhaus Arcas wurden eingeleitet und 2022 umgesetzt.</p> <p>Im Rahmen einer übergeordneten Settingfrage hat sich der Stadtrat mit der zukünftigen Parkhausstrategie der Stadt auseinandergesetzt und die Möglichkeiten zur Veräusserung der Anlage Parkhaus Arcas präzisiert. Abhängig von der zukünftigen Parkhausstrategie und je nach Bedarf, ist nach erfolgten Sanierungsarbeiten, ob eine Auslagerung der betrieblichen Leistungen in Betracht werden gezogen werden soll.</p> |



| | |
|------------------------------------|---|
| Priorität gem. Investitionsplanung | Das Parkhaus Arcas wird für CHF 2.5 Mio. instandgesetzt. |
| Vision | Die Stadt Chur verfügt über eine klare Strategie und ein funktionierendes PPP-Modell zur Erstellung und Bewirtschaftung von Parkhäusern mit der Parkhaus Chur AG. Das Parkhaus Arcas ist Teil dieses Modells. Durch das Einbringen des Parkhauses Arcas und durch gleichzeitige Kapitalerhöhung der anderen Aktionäre konnten weitere neue PPP-Projekte zwischen der Stadt Chur und der Parkhaus Chur AG realisiert werden. |
| Varianten zur Vision | Um die Voraussetzungen für eine zeitnahe Entwicklung des Stadtbaumgarten-Areals zu vereinfachen, hat die Stadt Chur mit der Parkhaus Chur AG ein Tauschgeschäft vorgenommen und das Parkhaus Arcas gegen das Parkhaus Stadtbaumgarten abgetauscht. Finanzdifferenzen sind abgegolten. |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Siehe Ausführungen 6.01 Einbringung des Parkhauses Arcas in die Parkhaus Chur AG unter gleichzeitiger Kapitalerhöhung der anderen Aktionäre. Ausführungen abstimmen in Bezug auf die definitive Vision und Strategie. |
| Finanzen | Normaler Mitteleinsatz wie in den letzten Jahren. |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien (Liegenschaften), Federführung Projektkoordination |
| Prioritäten | -- |
| Terminierung | |
| Bemerkungen | Koordination mit Objekt 6.01 In der Altstadt besteht ein Manko an Veloabstellplätzen und die Veloabstellanlage in der Rathaushalle sollte nicht noch mehr belastet werden. Die Kapazitäten der bestehenden überdachten oberirdischen Veloparkierung sollte erhöht werden (z.B. mit Doppelparker). |



| 6.03 Parkplatzanlage Obere Au | |
|------------------------------------|---|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Projekt / Strategie |
| Fläche | 19'751 m ² (Parzelle-Nr. 1908, 5071, 4307) |
| Zone | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47) |
| Ausnützungsziffer | Keine. |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>Mit Volksabstimmung vom 30. November 2014 wurden die rund 900 PP in der Oberen Au gebührenpflichtig. Mit dem Ausbau der Sportanlagen und der Realisierung einer Eventhalle steigt der Parkplatzbedarf an der Oberen Au tendenziell weiter. Die temporären Parkierungsflächen entlang der Rossbodenstrasse stehen infolge der baulichen Entwicklungen künftig für Events auf der Oberen Au nicht mehr zur Verfügung. Aus diesem Grund ist der Bau einer leistungsfähigen Parkierungsanlage auf der Oberen Au unabdingbar. Die im Masterplan vorgesehenen Flächen sind NIS-belastet. Für eine Parkierungsanlage sind die Flächen geeignet.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Die Neuplanung des Masterplans Obere Au sah mit der Erstellung der neuen Eventhalle auch die Realisierung von weiteren ca. 250 PP in deren Tiefgarage vor.</p> <p>Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 2. September 2021 entschieden, dass die die Parkierung in der Oberen nicht mehr Teil der Strategie für gebührenpflichtiges Parkieren auf dem Stadtgebiet ist. Solange dieser Entscheid Gültigkeit hat, wird das Objekt Parkplatzanlage Obere Au als Objekt Parkplatzanlage im Sinne des Weissbuches zur Immobilienstrategie sistiert.</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | -- |
| Varianten zur Vision | Die neuen Parkierungsanlage ist Teil des PPP-Modells der Stadt Chur. |



| C Status | | | | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen (sistiert) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Planung und Bau eine Parkierungsanlage in Kombination mit der neuen Messe- und Eventhalle. |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | Dep. BPU: Abteilung Tiefbau, Federführung Planung Dep. FWS: Immobilien, Federführung Strategie Parkhäuser |
| Prioritäten | |
| Terminierung | -- |
| Bemerkungen | Objekt wird sistiert Koordination mit Objekt 7.01 (Messe- und Eventhalle) Koordination mit Objekt 6.01 / 6.02 Mittelfristig Sanierung der Beläge |



Stadt Chur

| | |
|----------|-----------------------------|
| 7 | Kultur / Versammlung |
|----------|-----------------------------|



7 Kultur / Versammlung

| 7.01 Messe- und Eventhalle (ehemals multifunktionale Halle) | |
|---|--|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Projekt |
| Fläche | 14'043 m ² (Parzelle-Nr. 4307, 1870, 4311) |
| Zone | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47) |
| Ausnützungsziffer | Keine. |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>Auf dem Stadthalle-Areal befindet sich die in die Jahre gekommene Stadthalle. Die Halle und ihre Infrastruktur sind für grössere Anlässe und die Durchführung von Events und Messen nicht mehr zeitgemäss. Mit Blick auf den Erneuerungsbedarf der heutigen Halle stellte sich die Frage nach einem zeitgemässen Neubau und folglich auch dem Standort.</p> <p>Die unmittelbare Zentrumsnähe hat Vorteile, aber aufgrund der mit einer Halle verbundenen Emissionen auch Nachteile. Hinzu kommt, dass das Stadthalle-Areal vorteilhafter auch anderweitig genutzt werden kann und ohne Stadthalle ein grosses Synergiepotenzial besteht im Zusammenhang mit der Erneuerung der Brambrüeschbahn.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Nach positiver Abstimmung zur Erneuerung der Brambrüeschbahn hat der Stadtrat die Arbeiten zur einer neuen Messe- und Eventhalle vorangetrieben und mit Zustimmung des Gemeinderates entschieden, eine neue Messe- und Eventhalle am Standort Obere Au zu realisieren.</p> <p>2019 - 2020 wurden Bau und Betrieb definiert und 2021 eine Investorenausschreibung durchgeführt. Das Projekt wurde infolge weiterbearbeitet und beinhaltet neu eine unterirdische Parkieranlage mit rund 220 PP.</p> |



| | |
|------------------------------------|---|
| | <p>Der Souverän hat am 12. März 2023 der Kreditvorlage für einen jährlichen Betriebsbeitrag in der Höhe von CHF 560'000.-- zugestimmt. Damit kann die Stadthalle Chur AG das Vorhaben mit einer Investitionshöhe von CHF 43 Mio. realisieren.</p> <p>Es besteht der Auftrag des Gemeinderates, für die Stadt Chur Grossevents zu gewinnen. Mit dem City-Event Big Air Chur konnte ein solcher nach Chur geholt werden. Nach Realisierung der neuen Messe- und Eventhalle soll die verbleibende Fläche weiterhin für weitere Events zur Verfügung gestellt werden.</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | Die Stadt Chur als Kantonshauptstadt verfügt über eine dem Ort entsprechende moderne und auf die Bedürfnisse der Stadt ausgerichtete Messe- und Eventhalle. Die in der Halle durchgeführten Grossanlässe wie Konzerte, Tagungen, Messen, Ausstellungen tragen zum Image von Chur als wichtigsten Zentrum der Südostschweiz bei. |
| Varianten zur Vision | Verzicht auf eine zeitgemässe Messe- und Eventinfrastruktur in der Kantonshauptstadt. |

| C Status | | | | |
|-------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Realisierung neue Messe- und Eventhalle Obere Au. |
| Finanzen | Investitionsbedarf: CHF 35 Mio. (Stadthalle Chur AG). |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Stadthalle Chur AG vertreten durch die IMBW Stadt Chur, Projektleitung, Controlling, Finanzen |
| Prioritäten | -- |
| Terminierung | 2022/23: Vorbereitung und Durchführung Volksabstimmung (Baukredit) 2023 - 25: Planung und Realisierung Herbst 2025: Inbetriebnahme |
| Bemerkungen | Terminkoordination mit Entwicklung Stadthalle-Areal (8.05) und Neubau Brambrüeschbahn wird über Projekt «hoch3» sichergestellt. |



| 7.02 Theater Chur | | (NEU) |
|------------------------------------|---|-------|
| A Basisinformation | | |
| Karte | | |
| Art | Projekt | |
| Fläche | Insgesamt 4'000 m ² (Parzellen-Nr. 5059, 1528, 5058) | |
| Zone | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47) | |
| Ausnutzungsziffer | Keine | |
| B Beschreibung | | |
| Ausgangslage | <p>Seit Anfangs der 60er-Jahre befinden sich die Räumlichkeiten des Stadttheaters im westlichen Teil des 1861 erbauten und 1959 vom Architekten Martin Risch zum Theater und Grossratsaal umgebauten Zeughauses. Bei der Gebäudesubstanz, der Technik und im energetischen Bereich besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Um in den Räumlichkeiten des Stadttheaters einen zeitgemässen Kulturbetrieb führen zu können, muss auch der Betriebsbereich massgeblich modernisiert werden.</p> | |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Um die Möglichkeit der Erneuerung des Stadttheaters zu prüfen, wurden 2019 über eine Machbarkeitsstudie drei Grundvarianten für den Umbau und eine Variante Neubau «auf der grünen Wiese» geprüft.</p> <p>Mit Beschluss vom 27. August 2020 hat der Stadtrat beschlossen, die Umbauvariante «Maxi» weiterzuverfolgen. Die Investitionen liegen bei dieser Variante in der Grössenordnung von CHF 50 Mio. und über den Kosten gemäss Finanzplanung. Das jetzige Konzept verfolgt eine 1-Standortstrategie mit einem Angebot für Musik und für Schauspielkunst an einem Standort bzw. in einem Gebäudekomplex.</p> <p>Das Gebäude mit den Räumlichkeiten des Stadttheaters ist denkmalgeschützt. Die abschliessende Beurteilung der Eingriffsmöglichkeiten durch die kantonale Denkmalpflege sind noch nicht geklärt. Eine weitere Projektentwicklung (Wettbewerb) wird erst gestartet, wenn seitens Denkmalpflege keine grundsätzlichen Einwände mehr bestehen.</p> | |
| Priorität gem. Investitionsplanung | B2 (Periode 2026 - 2028): CHF 30 Mio. | |



| | |
|----------------------|---|
| Vision | Die Stadt Chur verfügt mit dem Stadttheater über eine moderne Theaterinfrastruktur, die es erlaubt, ein Kulturangebot gemäss der Kulturstrategie zu produzieren und anzubieten. Die Stadt Chur wird dadurch zu einem begehrten Standort für das Kulturschaffen und das Stadttheater ist Ort von Aufführungen und Veranstaltungen, die weit wahrgenommen werden. |
| Varianten zur Vision | Der Kultur stehen die Räumlichkeiten anstelle in einem grösseren Kulturhaus (1-Standortstrategie) an zwei verschiedenen Standorten zur Verfügung (1 Standort Schauspielkunst, 1 Standort Musik). Dies mit demselben Nutzen und derselben Aussenwirkung wie bei einer 1-Standortstrategie. Ein Konzept auf dieser Basis ist noch auszuarbeiten. |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Erarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Klären der generellen Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege und abschliessender Standortentscheid. Projektwettbewerb (sofern bisheriger Standort). |
| Finanzen | Investitionsbedarf von ca. CHF 50 Mio. liegt über dem Budget gemäss Mehrjahres-Investitionsplanung (CHF 35 Mio.). |
| Zuständigkeit | Dep. BGK: Kulturfachstelle (Federführung Inhalte) Dep. FWS: Immobilien, Federführung Strategische Planung (Einbezug Stadtentwicklung bei Standortfragen) Dep. BPU: Stadtentwicklung, Federführung Bauprojekt |
| Prioritäten | Klären Zustimmung kantonale Denkmalpflege und abschliessender Standortentscheid. Projektkosten abstimmen mit der bisherigen Investitionsplanung. |
| Terminierung | 2023/24: Erarbeiten 2-Standortstrategie und Strategieentscheid 2024: Aktualisierung Investitionsplanung |
| Bemerkungen | |



Stadt Chur

| | |
|----------|-------------------------------|
| 8 | Planungen und Projekte |
|----------|-------------------------------|



8 Planungen und Projekte

| 8.01 Austrasse altes Gaswerk | |
|------------------------------|---|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Grundstücksabtretung |
| Fläche | 7'645 m ² (Parzellen-Nr. 1283,1165, 6121) |
| Zone | Wohnzone 3 (BauG Art. 44), Grünzone (BauG Art. 49), Schrebergartenzone (BauG Art. 50) |
| Ausnutzungsziffer | 0.6 (W3) |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>Die städtische Parzelle Nr. 1283 erstreckt sich über die Wohn-, Schrebergarten- und Grünzone. Genutzt wurde die Parzelle mehrheitlich für die Schrebergartennutzungen.</p> <p>2013 kamen grössere Schwefelrückstände zu Tage. Nähere Untersuchungen ergaben, dass davon ausgegangen werden musste, dass das Alte Gaswerk der Stadt in den 70er Jahren nur abgerissen, nicht aber zurückgebaut wurde. Die Sanierung wurde 2014/15 umgesetzt. Sie betrifft den grössten Teil der städtischen Parzelle.</p> <p>Für die Parzellen Nr. 6121, 1283 und 1165 besteht eine Quartierplanpflicht. Die beiden anderen Parzellen sind im Besitz der Bürgergemeinde. Die Bürgergemeinde ist mit der Ausarbeitung eines Quartierplanes einverstanden. Das Vorhaben soll über ein qualifiziertes Verfahren evaluiert werden. Mögliche Abgaben des Baulandes erfolgen über ein Baurecht.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Nach Gesprächen mit der Bürgergemeinde kam man zum Schluss, dass es für die Vergabe von Baurechten einfacher ist, wenn dies nur über eine Baurechtsgeberin geschieht. Die Bürgergemeinde hat infolge 2016 über einen Landtausch die städtische Parzelle Nr. 1283 übernommen.</p> |



| | |
|------------------------------------|--|
| | Zur Sicherstellung einer hochwertigen Überbauung wurde 2018 ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt. Das Verfahren ist abgeschlossen und 2019 - 2020 erfolgte die Realisierung des Wohnbauprojektes. Auf der Restparzelle wurde zwischenzeitlich eine öffentliche automatische WC-Anlage sowie ein Abwasserpumpwerk erstellt. |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | Das Quartierplangebiet ist im Sinne der städtischen Planung entwickelt und genutzt und auf dem Gebiet wird ein höherwertiger und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Grünzone stärkt die Anbindung an das Naherholungsgebiet Rheindamm und versorgt das weitere Quartier mit Nutzungen der Nächsterholung. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand | abgeschlossen | ja | | nein |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | -- |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | -- |
| Prioritäten | -- |
| Terminierung | -- |
| Bemerkungen | Das Vorhaben wird aus dem Weissbuch entlassen. |



8.02 Schenkung Clara Hoffmeister-Walser-Stiftung

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>(Aufsicht)</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>5'508 m² (Parzelle-Nr. 191)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Wohnzone 2 (BauG Art. 44)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>0.4</p> |

B Beschreibung

| | |
|-----------------------------------|---|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Die Clara Hoffmeister-Walser-Stiftung wurde am 25. Juni 2013 errichtet. Sie verfolgt auf dem Grundstück «Sonnenberg» den von der Stifterin Clara Hoffmeister bezeichneten Zweck: Alterswohnungen sowie einen Spielplatz zu bauen. Die Stadt hat keinen Einsitz im Stiftungsrat, hat gemäss Stifterin aber die Funktion einer Stiftungsaufsicht.</p> <p>Die Stiftung ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 191. Gemäss Zonenplan gehört die Parzelle zusammen mit der benachbarten Parzelle Nr. 192 zu einem Quartierplanperimeter. Die beiden Grundeigentümer haben sich zusammengeschlossen und im Sinne der Stiftungs-Vorgaben entschieden, eine Projektstudie zu erstellen.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>2017 wurde diese Studie erstellt. Eine zentrale Frage dabei war diejenige der Erschliessung. Der Kanton bot dabei nicht Hand zu einer Zufahrt ab der Masanserstrasse. Um eine Lösung zu finden, wurde eine Erschliessung des QP-Gebietes über die bereits bestehende angrenzende Erschliessungsparzelle Nr. 5330 geprüft und der QP-Perimeter entsprechend erweitert.</p> <p>2018 erfolgte das Einleitungsverfahren. Dagegen wurde Einsprache erhoben (Erweiterung Perimeter um Parzelle 10529), dies mit der Begründung, dass auch die potenzielle Zufahrt im Norden in den Perimeter miteinzubeziehen ist. Die Einsprache wurde 2020 vom Verwaltungsgerichts gutheissen. Ein neues Einleitungsverfahren ist durchzuführen.</p> <p>Die Stadt hat aus Sicht Immobilien hier nur die Funktion der Stiftungsaufsicht und keine aktive Rolle bei der Arealentwicklung. Das Vorhaben ist somit nicht Gegenstand der eigenen Liegenschaften- und Immobilienstrategie.</p> |



| | |
|------------------------------------|--|
| | Verkehrstechnisch soll die Parzelle von der Loestrasse her erschlossen werden. Das TBA GR bietet Hand für eine Erschliessung von der Masanserstrasse mit Rechtsein- und Rechtsausfahrten ab der Tiefgarage. |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | Das Areal ist städtebaulich überzeugend entwickelt und der Stiftungszweck ist umgesetzt. Die Erschliessung ist so gelöst, dass die negativen Auswirkungen auf das Wohnquartier möglichst klein gehalten sind. Der gemäss Schenkungsurkunde erstellte öffentliche Raum wertet das Quartier auf. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | | |
|-------------|--------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand | | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Erarbeitung / Termine | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität (Stadt nur Aufsicht) | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Einleitung und Durchführung Quartierplanverfahren. |
| Finanzen | Die Stadt hat keine Investitionen zu tätigen. Ob und wie der Betrieb eines Spielplatzes Kosten verursacht, ist in Abklärung. |
| Zuständigkeit | Dep. BPU: Abteilung Stadtentwicklung, QP-Verfahren (Einleitung) Weitere Projektentwicklung und QP: Eigentümer |
| Prioritäten | Die Stadt Chur ist interessiert daran, dass an diesem Standort Wohnungen für ältere Einwohnende gebaut werden. Sie unterstützt das Vorhaben im Rahmen ihrer behördlichen Aufgaben. |
| Terminierung | -- |
| Bemerkungen | Das Vorhaben wird aus dem Weissbuch entlassen. |



8.03 Werkbetrieb / Forstwerkhof (Standortfrage)

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Entwicklung</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>13'731 m² (Parzelle-Nr. 5048)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>Keine.</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Die Parzelle Nr. 5048 ist Standort des Werkhofes der Stadt Chur. Der Verbleib des Werkhofes an diesen Standort ist mittel- und längerfristig offen bzw. der Standort des Werkhofes könnte auch verlegt werden. Räumlich betrachtet ist die Parzelle Nr. 5048 mit den südlich gelegen freien städtischen Parzellen Nr. 4780 und 1893 zusammen zu betrachten. Mitzuberücksichtigen ist dabei auch eine mögliche Neuerschliessung infolge eines Halbanschlusses Mitte.</p> <p>Die Nachfrage nach Boden an diesem Standort ist gross. Verschiedene Unternehmungen haben sich schon um diese Parzellen bemüht. Über eine allfällige Neunutzung der Parzelle Nr. 5048 ist dann zu befinden, wenn eine Gesamtstrategie zur Nutzung inklusive der beiden Parzellen Nr. 4780 und 1893 besteht.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Aus Gründen der Sicherheit und zwecks Vermeidung von Personenschäden wurde mit der 2019 realisierten Erweiterung und Neuorganisation die notwendige Entflechtung erreicht. Der Werkhof kann heute am jetzigen Standort seinen Betrieb gut führen und seine Dienste zur Zufriedenheit bereitstellen.</p> <p>Aufgrund der Entwicklung im Zusammenhang mit dem neuen Hochschulzentrum erscheint eine schulaffine Nutzung entlang der Pulvermühlestrasse naheliegend, währenddem in der «zweiten Bautiefe» (Parzelle Nr. 4780) eine industriell-gewerbliche Nutzung im Vordergrund stehen kann (vgl. Objekt 2.03).</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | <p></p> |



| | |
|----------------------|--|
| Vision | <p>Der Werkhof wird mittelfristig an einen anderen Standort verlegt (z.B. Bettlerküche) und die Fläche steht zur Entwicklung von Arbeitsnutzungen zur Verfügung, welche grosse Flächen benötigen und eine optimale Anbindung an das übergeordnete Strassennetz und allenfalls einen Gleisanschluss benötigen.</p> <p>Die Parzelle Nr. 5048 ist zusammen mit den südlich gelegen städtischen Parzellen Nr. 4780 und 1893 hinsichtlich Nutzung, Erschliessung und Bebauung abgestimmt genutzt.</p> |
| Varianten zur Vision | <p>Die Stadt Chur verfügt am heutigen Standort über einen effizienten Werkhof. Die Effizienz erfolgt über bauliche und/oder organisatorische Massnahmen. Bauliche Massnahmen basieren auf einem Masterplan für das heutige Areal.</p> |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | abgeschlossen | ja | nein | |
| | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Erarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | <p>Erstellen eines Masterplans Werkhof für den Fall eines längerfristigen Verbleibs des Werkhofes am heutigen Standort.</p> <p>Standortevaluation potenzieller Ersatzstandort (Langfrist-Szenario) und entwickeln einer Nutzungsstrategie für die Parzellen Nr. 5048, 4780 und 1893.</p> |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | <p>Städtische Arbeitsgruppe zur Klärung der Standortfrage Werkhof</p> <p>Dep. FWS: Immobilien, Nutzungsstrategie</p> |
| Prioritäten | -- |
| Terminierung | <p>2022: Evaluation möglicher Alternativstandort Werkhof</p> <p>2023/24: Erarbeiten Nutzungsstrategie für Parz. Nr. 5048, 4780 und 1893</p> |
| Bemerkungen | <p>Langfriststrategie mit Objekt Entwicklung Industriestrasse (Nr. 2.03) abstimmen. Koordination mit Objekt Feuerwehrdepot Kalchbühl (Nr. 8.08) und Objekt Bettlerküche (Nr. 8.10).</p> |



| 8.04 Stadthalle-Areal | |
|------------------------------------|--|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Entwicklung |
| Fläche | 12'111 m ² (Parzellen-Nr. 2478, 2517, 7240) |
| Zone | Gemischte Zone 4 (BauG Art. 45) |
| Ausnützungsziffer | 0.8 |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>Das Stadthalle-Areal umfasst die Parzellen Nr. 2517 (Parkplatz, Eigentum Bürgergemeinde, 4'116 m²) und Nr. 2478 (Stadthalle, Eigentum Stadthalle Chur AG, 7'484 m²). Das Areal ist aufgrund seiner Lage und seines Nutzungspotenzials ein Schlüsselareal und ist Standort der Talstation der neuen Brambrüeschbahn. Das Areal soll aus Sicht des Stadtrates deshalb vor allem so entwickelt werden, dass ein Nutzen für die Allgemeinheit und für die Gesamtwirtschaft entsteht. Private Nutzniessenden stehen nicht im Vordergrund. Im Vordergrund stehen dabei touristische Nutzungen und Nutzungen, die für diesen Standort gesamthaft einen Mehrwert bringen.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Gesamthaft besteht auf dem Areal ein grosser Koordinationsbedarf zwischen den Projekten Neubau Brambrüeschbahn (Zustimmung Bevölkerung 2018) und dem geplanten Neubau der Messe- und Eventhalle auf der Oberen Au als Ersatz für die heutige Stadthalle (Botschaft im Herbst 2022). Die Koordination aller drei Projekte wird über die 2018 eingesetzte Projektorganisation «hoch3» sichergestellt.</p> <p>Die Stadt und die Bürgergemeinde haben 2020/21 über einen Studienauftrag das städtebauliche Dispositiv für das Stadthalle-Areal und die Positionierung der neuen Talstation ausgearbeitet. Bis Frühjahr 2021 wurde auf dieser Basis ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für den zu erstellenden Quartierplan.</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |



| | |
|----------------------|--|
| Vision | Das Areal ist neu entwickelt und die Einrichtungen des öffentlichen Lebens und die touristischen Einrichtungen machen den Ort zu einem belebten Treffpunkt. Das Areal belebt die Nutzung der Brambrüeschbahn und trägt so zu einem erfolgreichen Betrieb der Bahn und zu einer für die Stadt guten Weiterentwicklung ihres Hausberges bei. |
| Varianten zur Vision | Die Vision wird überprüft und neu festgelegt, wenn die Realisierung wichtiger Elemente gemäss Vision nicht realisiert werden. |

| C Status | | | | |
|-------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Beurteilung | abgeschlossen | ja | | nein |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Erarbeitung Quartierplan und Realisierung über Investorenausschreibungen |
| Finanzen | Richtprojekt: ca. CHF 50'000.-- Quartierplan und Investorenausschreibung ca. CHF 150'000.-- |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien, Federführung strategische Planung Dep. BPU: Abteilung Stadtentwicklung, Federführung Quartierplan Dep. BPU: Abteilung Tiefbau, Federführung übergeordnete Erschliessung und Werkleitungen; Knoten Kasernenstrasse/Weststrasse ist mit dem städtischen Verkehrskonzept zu koordinieren |
| Prioritäten | -- |
| Terminierung | 2022/23: Erarbeitung Quartierplan 2024: Investorenausschreibung 2025/27: Realisierung |
| Bemerkungen | Terminkoordination mit Neubau Messe- und Eventhalle (7.02) und Neubau Brambrüeschbahn wird über Projekt «hoch3» sichergestellt. Die zeitliche Realisierung ist direkt abhängig vom zeitlichen Verlauf des Plangenehmigungsverfahrens der neuen Brambrüeschbahn. |



| 8.05 Welschdörfli, Sägenstrasse | |
|---------------------------------|---|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Grundstücksbeerinigung / Baurechte |
| Fläche | 2'362 m ² (Parzellen-Nr. 3781, 3762, 1719) |
| Zone | Wohnzone 5 (BauG Art. 44) |
| Ausnützungsziffer | 0.9 |
| B Beschreibung | |
| Ausgangslage | <p>In den 1960-er Jahren bestand die Idee eines Welschdörfli-Durchstiches, mit einer Direktführung des Verkehrs über die Sägenstrasse in die Grabenstrasse. Infolge wurden Baulinien erlassen und der Kanton hat vorsorglich die Parzellen Nr. 5082, 6945, 1711 erworben. Die Stadt ist Eigentümerin der Parzellen Nr. 1719, 1720, 7000, 3762 (WSC), 3781 und 1721. Der Welschdörfli-Durchstich ist nicht mehr aktuell und der Kanton beabsichtigt, seine Parzellen zu verkaufen.</p> <p>Für das Gebiet Welschdörfli West G5 besteht ein Gesamtüberbauungsplan (GÜP). Die Bestimmungen des GÜP Welschdörfli West G5 können im Rahmen eines Quartierplanverfahrens geändert werden (QP Welschdörfli 4).</p> <p>Auf Anregung privater Eigentümer wurde die Entwicklung des QP Welschdörfli 4 gestartet. Zum QP-Perimeter gehört auch das Areal der ehemaligen Fuhrhalterei. Das sich im Eigentum der Stadt befindende Gebäude ist baulich in einem schlechten Zustand. Die Liegenschaft hat jedoch das Potenzial, prägend für den Stadtteil Welschdörfli zu werden. Dies, wenn es gelingt, eine Nutzung zu realisieren, die das Gebäude öffentlich macht.</p> |
| Veränderung gegenüber 2015 | <p>Für das Gebiet zwischen Kasernenstrasse, Welschdörfli, Sägenstrasse und Bienenstrasse (Parzellen Nr. 2701, 2731, 2733, 2734, 6941, 7000, 4109, 4108, 1759, 1719, 1720, 3762, 3781, 1721 und teilweise 6944) wurde 2017 - 2018 ein Quartierplan ausgearbeitet. Im Zusammenhang mit dem QP wurden die Baulinien teilweise geändert. Der QP Welschdörfli 4 ist, nach Behandlung einer Beschwerde, am 10. Juni 2022 in Kraft getreten.</p> <p>Gemäss dem zwischenzeitlich überarbeitetem ISOS wird die ehemalige Fuhrhalterei dem Erhaltungsziel A (erhalten Substanz) zugewiesen.</p> |



| | |
|------------------------------------|--|
| | <p>Mit Inkrafttreten des QP Welschdörfli 4 ist die Grundlage geschaffen, um über eine Investorenausschreibung (inkl. Einbezug der ehemaligen Fuhrhaltere) die städtischen resp. WSC-Grundstücke in Wert zu setzen und ein Fortbestand der alten Fuhrhaltere zu sichern.</p> <p>Die Entwicklung des Areals ist zu koordinieren mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes (Platzgestaltung) und mit der Parkierungsfrage abzustimmen (klären von Synergien mit Parkierungsanlage der nah gelegenen Parzelle der Pensionskasse; allenfalls Erweiterung PP-Anlage unter Freihofplatz und Aufhebung oberirdische Parkierung im Altstadtbereich zwischen Welschdörfli (Strasse) und Plessur).</p> |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | <p>Mit den zusammenhängenden Grundstücken Nr. 1719, 1720, 3762 (WSC), 3781, 1721 hat die Stadt ihre Möglichkeiten genutzt, um die Gebietsentwicklung positiv mitzugestalten. Das Gebiet ist städtebaulich überzeugend erneuert und ein insgesamt interessanter Nutzungsmix konnte etabliert werden. Eine geschickte und wirtschaftliche Parkierungslösung über das gesamte Areal wurde realisiert und die ehemalige Fuhrhaltere konnte erhalten und als Identifikationsbaute mit einer öffentlich orientierten Nutzung wiederbelebt werden.</p> |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | | |
|-------------|-----------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein | |
| | | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | Bearbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Investorenausschreibung |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | <p>Dep. FWS: Immobilien, Federführung Investorenausschreibung</p> <p>Dep. BPU: Abteilung Stadtentwicklung, Federführung Quartierplan und Baulinienplan</p> |
| Prioritäten | |
| Terminierung | <p>2022/23: Beschluss QP, hängig aufgrund von Einsprachen</p> <p>2024: Investorenausschreibung</p> |
| Bemerkungen | |



| 8.06 Altes Stadtpital | |
|-----------------------|--|
| A Basisinformation | |
| Karte | |
| Art | Nutzungsklärung |
| Fläche | 14'304 m ² (Parzellen-Nr. 2777, 2778, 8993, 2779, 4782, 4265) |
| Zone | Wohnzone 5 (BauG. 44) |
| Ausnützungsziffer | 0.9 |

| B Beschreibung | |
|----------------|---|
| Ausgangslage | <p>Das Grundstück der Liegenschaft Bienenstrasse 5 ist Bestandteil des GÜP Welschdörfli West G5. Das Areal ist weiter Teil des Gebietes QP Welschdörfli 3. 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 in ein Teilgebiet B (Grundstücke 2779, 4265 und 4782 der Stadt Chur mit einer Gesamtfläche von rund 9'300 m²) unterteilt.</p> <p>Für das Teilgebiet A wurde 1999 ein Quartierplan ausgearbeitet; für das Teilgebiet B ein solcher mit nur Richtliniencharakter. Auf den Grundstücken Nr. 4265 (Calanda Garage AG) und 4782 (Grob AG) bestehen Baurechte mit einer Laufzeit bis 2027 (Calanda Garage AG) bzw. bis 2036 (Grob AG).</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. Ab 1875 wurde es als Stadtpital genutzt und 1889 mit dem Nordtrakt erweitert. 1946 wurde die Spitalnutzung aufgegeben und das Gebäude wird seither zu Wohnzwecken genutzt. Die neun Wohnungen sind im Mietpreissegment für untere Einkommensklassen. Die Wohnungen sind so instandgehalten, dass die Bewohnbarkeit gewährt ist. Die Substanz ist in schlechtem Zustand.</p> |



| | |
|------------------------------------|--|
| Veränderung gegenüber 2015 | Gemäss überarbeitetem ISOS wird das alte Stadthospital nur noch als Objekt bezeichnet, welches den Ortsteil mitprägt. Daraus ergibt sich kein direkter Schutzanspruch. Der Stadtrat hat unabhängig der abschliessenden Schutzbeurteilung sein Interesse am Erhalt des Gebäudes ausgesprochen (SRB.2022.397 vom 3. Mai 2022). Der effektive Schutzstatus und der Erhalt sind vorab einer Arealentwicklung abschliessend zu klären. |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | Für das Gebiet QP Welschdörfli 3 wurde ein QP erarbeitet und die Stadt hat dabei die Möglichkeit genutzt, um mit ihren Flächen im Gebiet QP Welschdörfli 3 eine Gebietserneuerung mitzugestalten, welche städtebaulich überzeugt und einen passenden Nutzungsmix mit interessanten Wohnungen umfasst, beispielsweise auch studentisches Wohnen. Die Gebietsentwicklung ist auf die Entwicklungen in den Gebieten QP Welschdörfli 4 und dem Stadthalle-Areal abgestimmt, und ein attraktives Angebot an öffentlichen Freiräumen wird in den neuen Strukturen entlang der Achse «Chur-West» angeboten. Alle Flächen konnten im Baurecht abgegeben werden. |
| Varianten zur Vision | -- |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Erarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Durchführung eines Quartierplanverfahrens. Ein gemeinsames Verfahren mit dem QP-Welschdörfli 4 (Parz. 2731, 2733 der Pensionskasse Kanton GR) wurde geprüft und aufgrund der unterschiedlichen Terminalschiene verworfen. |
| Finanzen | Planung CHF 100'000.-- |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien, Federführung Nutzungsentwicklung Dep. BPU: Abteilung Stadtentwicklung, Federführung Quartierplan |
| Prioritäten | |
| Terminierung | Weitere Tätigkeiten in Abhängigkeit des Heimfalls. |



| | |
|-------------|--|
| Bemerkungen | <p>Die ursprüngliche Terminierung mit Durchführung des Quartierplans 2016 konnte nicht eingehalten werden.</p> <p>In Bezug auf die Nutzung ist eine Koordination mit der Entwicklung Stadthalle-Areal (Objekt 8.04) und QP Welschdörfli 4 (Objekt 8.05) wichtig.</p> |
|-------------|--|



8.07 Kasernenareal

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Nutzungsklärung</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>84'991 m² (Parzellen-Nr. 1810)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>Keine.</p> |

B Beschreibung

| | |
|-----------------------------------|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>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. Bund, Kanton Graubünden und Stadt Chur möchten den Waffenplatz Chur langfristig aufrechterhalten. Die Kaserne Chur muss zu diesem Zweck entweder umfassend saniert oder neu gebaut werden.</p> <p>Für die Stadt ist das Kasernenareal, auch aufgrund seiner Grösse, ein Schlüsselareal in der Stadtentwicklung. Es eignet sich ideal für dichte Wohnbebauungen oder Arbeitsplatznutzungen in Zentrumsnähe sowie für öffentliche Nutzungen. Die Stadtkaserne mit der angrenzenden Kantine aus dem Jahr 1880 ist im HOBIM (Inventar der militärischen Hochbauten) als auch im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) als schützenswert aufgeführt.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Auf Initiative der Stadt und unter Einbezug aller beteiligten Stellen von Bund, Kanton und Stadt wurde eine Lösung gefunden, dass die Armee eine neue Kaserne auf dem Rossboden realisieren kann und der Standort der heutigen Stadtkaserne dadurch verfügbar wird und Kanton und Stadt die Rückkaufsoptionen einlösen können. Ein entsprechender Vertrag für ein Kauf- und Tauschgeschäft wurde ausgearbeitet. Der Kaufpreis für den Teil der Stadt (3/5 Miteigentum) beträgt netto CHF 31 Mio.</p> <p>Die Bevölkerung hat am September 2021 dieser Vorlage zugestimmt. Der Kaufvertrag wird hinfällig, wenn die Bundesstellen oder der Kanton dem Kauf bis am 30. Juni 2022 nicht zustimmen, oder die Kaufverträge auf dem</p> |



| | |
|------------------------------------|--|
| | Rossboden bis im Juni 2023 nicht zustande kommen oder der Neubau der Kaserne nicht bis spätestens 2028 im Immobilienprogramm des VBS aufgenommen ist. |
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | Die Armee kann ihre Tätigkeiten ausüben und die Armeearbeitsplätze sind längerfristig gesichert. Kanton und Stadt haben dafür gesorgt, dass das Areal städtebaulich und freiräumlich hohe Qualitäten aufweist. Das Areal der Stadtkaserne ist langfristig ausgerichtet in Wert gesetzt, bietet Platz zum Wohnen und zum Arbeiten und auf dem Areal ist der Schulraumbedarf für das Einzugsgebiet entlang der «Achse Chur-West». Entlang des querenden Westweges werden Freiraumnutzungen für das weitere Quartier angeboten. |
| Varianten zur Vision | (Für den Fall, dass der Kaufvertrag hinfällig wird) Die militärischen Infrastrukturen sind saniert und die Truppenunterkunft (TUK) wurde vom Areal D auf das Kasernenareal verlegt. |

| C Status | | | | |
|-------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Erarbeiten einer Planungsvereinbarung zwischen Stadt und Kanton zwecks Klärung und Vorgehen einer gemeinsamen Arealentwicklung. |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien, Federführung Nutzungsklärung Dep. BPU: Abteilung Stadtentwicklung, Federführung Planung Dep. BPU: Abteilung Tiefbau, Erschliessung/Zufahrten |
| Prioritäten | -- |
| Terminierung | 2023: Erarbeitung Planungsvereinbarung (Stadt und Kanton) Ab 2024: Nächste Planungsschritte gemäss Planungsvereinbarung |
| Bemerkungen | Weiterbearbeitung gemäss Projektplan. Die Zufahrten des Areals sind abgestützt auf das Verkehrskonzept der Stadt Chur festzulegen. |



8.08 Feuerwehrdepot Kalchbühl

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Nutzungsklärung</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>6'327 m² (Parzellen-Nr. 6636, 6693)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zentrumszone Chur West (BauG Art. 42)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>2.0</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|---|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Der heutige Standort Kalchbühl ist mit Blick auf die geplante Gebietsentwicklung im Gebiet E Arealplan Chur West sehr problematisch. Zusätzlich ist der Standort auch deshalb suboptimal, da die Erreichbarkeit des Stützpunktes für Einrückende aufgrund der dezentralen Lage nicht gut ist und das Depot Kalchbühl infolge oft verstopfter Zubringer (Ringstrasse, Kasernenstrasse) nicht innert der erforderlichen Zeit erreichbar ist. Aufgrund des Umstandes, dass das Depot mit der Chur Bus AG «geteilt» werden muss, ist das Depot auch zu klein. Einzelne Geräte/Fahrzeuge müssen deshalb am alten Stützpunkt an der Rheinstrasse deponiert werden. Dies erschwert sowohl den Ablauf wie auch die Organisation.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>Wie bei der Feuerwehr besteht auch beim Busdepot Handlungsbedarf. Im Rahmen einer Standortevaluation wurde ein neuer Standort für ein gemeinsames Bus- und Feuerwehrdepot gesucht. Die Standortevaluation zeigte, dass es schwierig ist, einen Standort zu finden, welcher die Bedürfnisse beider Nutzer bestmöglich abdeckt. Die Standortevaluation zeigte auch, dass es – rein aufgrund der Flächenanforderung – einfacher ist, einen neuen Standort für die Feuerwehr zu finden. In der Konsequenz verbleibt dann das Busdepot am heutigen Standort.</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | |
| <p>Vision</p> | <p>Für die Feuerwehr und für den Chur Bus sind betrieblich geeignete Standorte gefunden worden und Synergien sind soweit zweckmässig genutzt. Die Stadt konnte diese Flächen verkaufen und hat mit den daraus erzielten Mittel für die neuen Betriebsstandorte einsetzen können.</p> |



| | |
|----------------------|--|
| Varianten zur Vision | Für die Feuerwehr konnte ein geeigneter Standort gefunden werden und dank den frei gewordenen Flächen verfügt der Stadtbus über ein nun gutes erweitertes Busdepot angrenzend zum geplanten Bahnhof Chur West und direkten Lini- enanknüpfungen. |
|----------------------|--|

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | ja | nein | |
| | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | Erarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|---|
| Umsetzung | Standortevaluation und Sicherung des Standortes. |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien, Federführung Nutzungsklärung Dep. BPU: (Feuerwehr-Kommando), GVG |
| Prioritäten | -- |
| Terminierung | 2023: Entscheid betreffend Weiterbelegung heutiges Depot 2024: Standortentscheid Feuerwehrdepot und schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen Ab 2025: Projektplanung und Realisierung |
| Bemerkungen | Synergien mit Blaulichtorganisationen prüfen. |



8.09 Klostergasse 11 / Kornplatz 6

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|--|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Nutzungsklärung</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>1'134 m² (Parzelle-Nr. 3217, 3208)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zentrumszone Altstadt 1 (BauG Art. 41)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>Keine.</p> |

B Beschreibung

| | |
|-----------------------------------|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>In der Botschaft zum Umbau und Sanierung des Rathauses (2007) wurde auch Bezug auf den Sanierungsbedarf der Liegenschaften Kornplatz/Klostergasse genommen. Die Kosten wurden gestützt auf ein Vorprojekt mit CHF 2 Mio. veranschlagt.</p> <p>2008 wurde die Variante Sanierung (CHF 5.9 Mio.) der Variante Neubau Forstwerkhof (CHF 14. Mio.) gegenübergestellt. Geplant wäre ein Neubau für die heute an der Klostergasse untergebrachten Dienststellen und Abteilungen sowie zusätzlich das Stadtarchiv, Stadtpolizei (Material), Betriebs- und Konkursamt, Stadt Chur Informatik. Mit dem Neubau am alten Forstwerkhof konnten Flächen für das Stadtarchiv geschaffen werden.</p> <p>Bereits für den Erhalt und die Bewirtschaftung (Vermietung) wären Investitionen von CHF 3 Mio. (Stand 2008) erforderlich. Der Verkehrswert der Liegenschaften beträgt CHF 2.5 Mio. (2008). Die Eigennutzung bzw. die Vermietung ist gemäss Schätzungsexperte einem Verkauf vorzuziehen.</p> <p>Der Denner AG werden seit 1975 die Ladenräumlichkeiten im EG, Kornplatz 6 vermietet. Der einst befristete Mietvertrag ist heute unbefristet. Die Notwendigkeit, in der Altstadt Einkaufsmöglichkeiten dieser Art zu haben, ist zu gewichten.</p> <p>Die Erschliessung (Zugang zum Gebäude, interne Erschliessung, fehlende Behindertengängigkeit), die fehlenden Möglichkeiten zum Parkieren und der aufgestaute Unterhalt (Ausbaustandard/Bauschäden) sind für eine externe Kompletvermietung erschwerend.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>--</p> |



| | |
|------------------------------------|---|
| Priorität gem. Investitionsplanung | |
| Vision | <p>Die sanierungsbedürftige Liegenschaft soll nur noch so lange wie nötig als Verwaltungsstandort dienen und mit einer entsprechenden Unterhaltsstrategie bis zum Zeitpunkt eines kompletten Leerstandes betriebsstauglich gehalten werden. Der Zeithorizont beträgt 2035.</p> <p>Das aktuell noch als Schulhaus betriebene Nikolaigebäude soll als möglicher zukünftiger Verwaltungsstandort überprüft werden und nach Möglichkeit in die langfristigen Überlegungen der Büroraumplanung miteingebunden werden. Eine allfällige Verlegung der Schulräume erfolgt in Zusammenhang mit der Entwicklung des Kasernenareals.</p> |
| Varianten zur Vision | Verkauf der Liegenschaften. |

| C Status | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein |
| | abgeschlossen | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Beurteilung | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Erarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | 1 | 2 | 3 |
| Priorität | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | <p>Klärung Raumbedürfnisse</p> <p>Projektentwicklung gemäss Projektplan</p> |
| Finanzen | Die Aufrechterhaltung des Verwaltungsstandortes bedingt folgende Mittel: 2022 und 2024 je CHF 650'000.--, spätere weitere CHF 200'000.--. |
| Zuständigkeit | Dep. BPU in Zusammenarbeit mit Dep. BGK und FWS |
| Prioritäten | |
| Terminierung | |
| Bemerkungen | Die Grundsätze der städtischen Büroraumplanung sind vom Stadtrat verabschiedet. Die Liegenschaft Klostersgasse 11/Kornplatz 6 soll weiterhin als Verwaltungsstandort genutzt werden. Der Stadtrat hat weiter entschieden, die Liegenschaft mittelfristig nicht zu sanieren und im heutigen Zustand weiterzuführen. |



8.10 Bettlerküche (NEU)

A Basisinformation

| | |
|--------------------------|---|
| <p>Karte</p> | |
| <p>Art</p> | <p>Nutzungsklärung</p> |
| <p>Fläche</p> | <p>22'080 m² (Parz.-Nr. 4698)</p> |
| <p>Zone</p> | <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 47)</p> |
| <p>Ausnützungsziffer</p> | <p>Keine.</p> |

B Beschreibung

| | |
|---|--|
| <p>Ausgangslage</p> | <p>Das Areal der Bettlerküche umfasst 2.2 ha und verfügt über eine sehr gute direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz. Dank der Distanz zu den nächsten Wohngebieten bestehen emissionsseitig keine erschwerten Umstände. Das Areal grenzt im Süden an die ARA, von ihr sind allfällige Geruchsmissionen zu erwarten. Die ARA hat einen gewissen Erweiterungsbedarf. Das Areal wird heute teils vom Werkdienst genutzt.</p> <p>Aufgrund seiner Lage und Grösse wurden für das Areal schon verschiedene Nutzungsmöglichkeiten in Betracht gezogen. Das Areal der Bettlerküche ist gerade auch wegen seiner Grösse und seiner Erschliessungsvoraussetzungen eine strategisch sehr wichtige Fläche und kann Hand bieten vor allem auch für öffentliche Einrichtungen und Nutzungen, die spezifische Erschliessungsanforderungen und einen grösseren Flächenbedarf haben, und welche heute an ungeeigneter Stelle oder an einem Standort untergebracht ist, welcher weit besser genutzt werden könnte.</p> <p>Bei einer Prüfung als Standort für die Feuerwehr und als Busdepot hat sich der Standort Bettlerküche als weniger geeignet erwiesen.</p> |
| <p>Veränderung gegenüber 2015</p> | <p>--</p> |
| <p>Priorität gem. Investitionsplanung</p> | <p></p> |



| | |
|----------------------|--|
| Vision | Das Areal der Bettlerküche ist strategisch in Wert gesetzt und die Beanspruchung des Gebietes erfolgt abgestützt auf ein Gesamtkonzept. Mit der Nutzung des Areals der Bettlerküche konnte der Bedarf der ARA und von weiteren öffentlichen Nutzungen und Einrichtungen längerfristig abgedeckt werden. Und durch allfällige Verlegungen von Nutzungen aus der «Stadt heraus» konnten für die Stadt weitere Vorteile erzielt werden. |
| Varianten zur Vision | Das Areal wird vor allem als strategische Reserve für den Ausbau der ARA langfristig gesichert. |

| C Status | | | | | |
|-------------|-----------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Stand | | | ja | nein | |
| | | abgeschlossen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Beurteilung | | | nicht auf Kurs | teilweise auf Kurs | auf Kurs |
| | | Verfahren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | Erarbeitung / Termine | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | Gesamtbeurteilung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | | 1 | 2 | 3 |
| | Priorität | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| D Weiteres Vorgehen | |
|---------------------|--|
| Umsetzung | Standortevaluation und Sicherung des Standortes. |
| Finanzen | -- |
| Zuständigkeit | Dep. FWS: Immobilien (Federführung) Dep. BPU: Stadtentwicklung |
| Prioritäten | |
| Terminierung | 2024/25 |
| Bemerkungen | Koordination mit Objekt Nr. 8.03 (Werkbetrieb / Forstwerkhof) und Objekt Nr. 8.08 (Feuerwehrdepot Kalchbühl) |



Stadt Chur

9

**Wohnbaugenossenschaft
der Stadt Chur (WSC)**



9 Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Die Liegenschaften der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) sind nicht mehr Teil des Weissbuches.

Informationen dazu siehe Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat vom 26. Oktober 2021.