



Stadt Chur

Volksabstimmung

vom 22. September 2024



1

**Baugesellschaft City West;
Entwicklungsgebiet Chur West; Tausch der Grundstücke Nr. 7066
und Nr. 9391 mit Grundstück Nr. 1831**

Seiten 4–19

2

Teilrevision Grundordnung 2022 (Gewässerräume)

Seiten 20–29

3

**Zusammenschluss zwischen der Stadt Chur
und der Gemeinde Tschierschen-Praden**

Seiten 30–31

Worum geht es?

1

Erste Vorlage

**Baugesellschaft City West; Entwicklungsgebiet Chur West;
Tausch der Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 mit Grundstück Nr. 1831**

2

Zweite Vorlage

Teilrevision Grundordnung 2022 (Gewässerräume)

3

Dritte Vorlage

**Zusammenschluss zwischen der Stadt Chur und
der Gemeinde Tschierschen-Praden**

1

Im Rahmen eines Tauschgeschäfts übernimmt die Stadt Chur von der Baugesellschaft City West die Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 mit einem Wert von Fr. 1 385 650.– und tritt der Baugesellschaft City West das Grundstück Nr. 1831 mit dem Wert von Fr. 9 627 400.– ab. Die Baugesellschaft City West leistet eine aus dem Tauschgeschäft resultierende Ausgleichszahlung in der Höhe von Fr. 8 241 750.– an die Stadt. Mit dem Grundstücktausch zwischen der Stadt Chur und der Baugesellschaft City West wird einerseits der Ausbau des Bahnhofs Chur West und des zugehörigen Bahnhofplatzes sichergestellt, andererseits wird die im Baurechtsvertrag festgehaltene, für Baurechtsgeberin und -nehmerin gleichermaßen risikoreiche, entschädigungslose Heimfallklausel für die Überbauung City West aufgehoben. Die Genehmigung des Tauschvertrags unterliegt aufgrund der finanziellen Tragweite dem obligatorischen Referendum.

Erläuterungen Seiten 4–19

2

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Gewässerräume auf dem Churer Stadtgebiet verbindlich festgelegt und die veralteten Gewässerabstandslinien aufgehoben. Damit wird die 2011 revidierte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes nachvollzogen. Die Teilrevision erfordert eine Anpassung des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans.

Erläuterungen Seiten 20–29

3

Für diese Vorlage wird auf die separate Botschaft verwiesen.

Erläuterungen Seiten 30–31

Baugesellschaft City West; Entwicklungsgebiet Chur West; Tausch der Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 mit Grundstück Nr. 1831

1

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Tauschvertrag mit der Baugesellschaft City West zustimmen?

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage mit 12 Ja- zu 7 Nein-Stimmen bei
1 Enthaltung.

Bericht des Gemeinderates

Das Gebiet Chur West soll in einer umfassenden Betrachtungsweise entwickelt werden, um den hohen Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung, den Bezug zum öffentlichen Raum sowie der Nutzung und Erschliessung gerecht zu werden. Das Gebiet Chur West gilt als zweites Stadtzentrum und stellt einen bedeutenden Entwicklungsraum der Stadt dar. Es hat einen sehr hohen Stellenwert für die räumliche Weiterentwicklung und für das Wachstum der Stadt.

Hinsichtlich des Städtebaus und der Nutzung soll sich der Raum Chur West gemäss Stadtentwicklungskonzept 2050 zu einem attraktiven, lebendigen, grossvolumigen, durchmischten und – in Bezug auf die Bodenfläche – wertschöpfungsstarken Stadtteil entwickeln. Aus diesem Grund hat die Stadt einen Arealplan erlassen und das Gebiet in die planerischen Quartierplan-Teilgebiete A – H aufgeteilt.

Im Quartierplan-Teilgebiet E ist der Ausbau des Bahnhofs Chur West mit dazugehörigem Bahnhofplatz vorgesehen. Der neue Bahnhof Chur West soll der Grundstein für die Weiterentwicklung des aufstrebenden westlichen Stadtteils von Chur werden. Ende September 2022 hat die Churer Bevölkerung das Projekt mit 74.74% Ja-Stimmen angenommen. Ziel ist es, den neuen Bahnhof Chur West im Sommer 2026 in Betrieb zu nehmen.

Im Rahmen des Tauschgeschäfts übernimmt die Stadt Chur von der Baugesellschaft City West die Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 mit einem Wert von Fr. 1 385 650.– und tritt der Baugesellschaft City West das Grundstück Nr. 1831 mit dem Wert von Fr. 9 627 400.– ab. Die Baugesellschaft City West leistet eine aus dem Tauschgeschäft resultierende Ausgleichszahlung in der Höhe von Fr. 8 241 750.– an die Stadt. Zur Sicherstellung des Ausbaus des Bahnhofs Chur West und dem dazugehörigen Bahnhofplatz ist der Tausch der Grundstücke ein wichtiger Schritt. Zudem kann durch den Tausch der Grundstücke bzw. durch die Grundstücksbereinigung die Anzahl der Grundeigentümer im Quartierplan Teilgebiet E (Bahnhof Chur West) reduziert werden, was wiederum die Erarbeitung des Quartierplans erheblich erleichtert. Mit dem Grundstücktausch wird der Baurechtsvertrag (Parzelle 1831) von der neuen Eigentümerin übernommen. Damit entfällt die für Baurechtsgeberin und -nehmerin gleichermassen risikoreiche, entschädigungslose Heimfallklausel. Die Genehmigung des Tauschvertrags unterliegt aufgrund der finanziellen Tragweite dem obligatorischen Referendum.

Beschlüsse des Gemeinderates vom 1. Februar 2024 und 23. Mai 2024

Das vorliegende Geschäft wurde dem Gemeinderat bereits am 1. Februar 2024 erstmalig zum Beschluss vorgelegt und obwohl es sich um ein Tauschgeschäft handelte, getrennt über Kauf bzw. Verkauf abgestimmt. Der Gemeinderat fasste folgende Beschlüsse (GRB.2024.3):

1. Dem Kauf der Parzellen 7066 und 9391 für die weitere Entwicklung des Areals Chur West zu einem Kaufpreis von Fr. 1 385 650.– wird mit 18 Ja- zu 0 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt.
2. Dem Verkauf der Parzelle 1831 zum Verkaufspreis von Fr. 9 627 400.– wird mit

11 Ja- zu 7 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt.

3. Der Gemeinderat nimmt die aus dem Tauschgeschäft resultierende und durch die Baugesellschaft zu tragender Ausgleichszahlung an die Stadt Chur von Fr. 8 241 750.– zur Kenntnis.
4. Die Genehmigung für den Verkauf der Parzelle 1831 unterliegt aufgrund der finanziellen Tragweite gestützt auf Art. 11 lit. e der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Beim vorliegenden Geschäft handelt es sich jedoch um ein Tauschgeschäft mit Ausgleich-

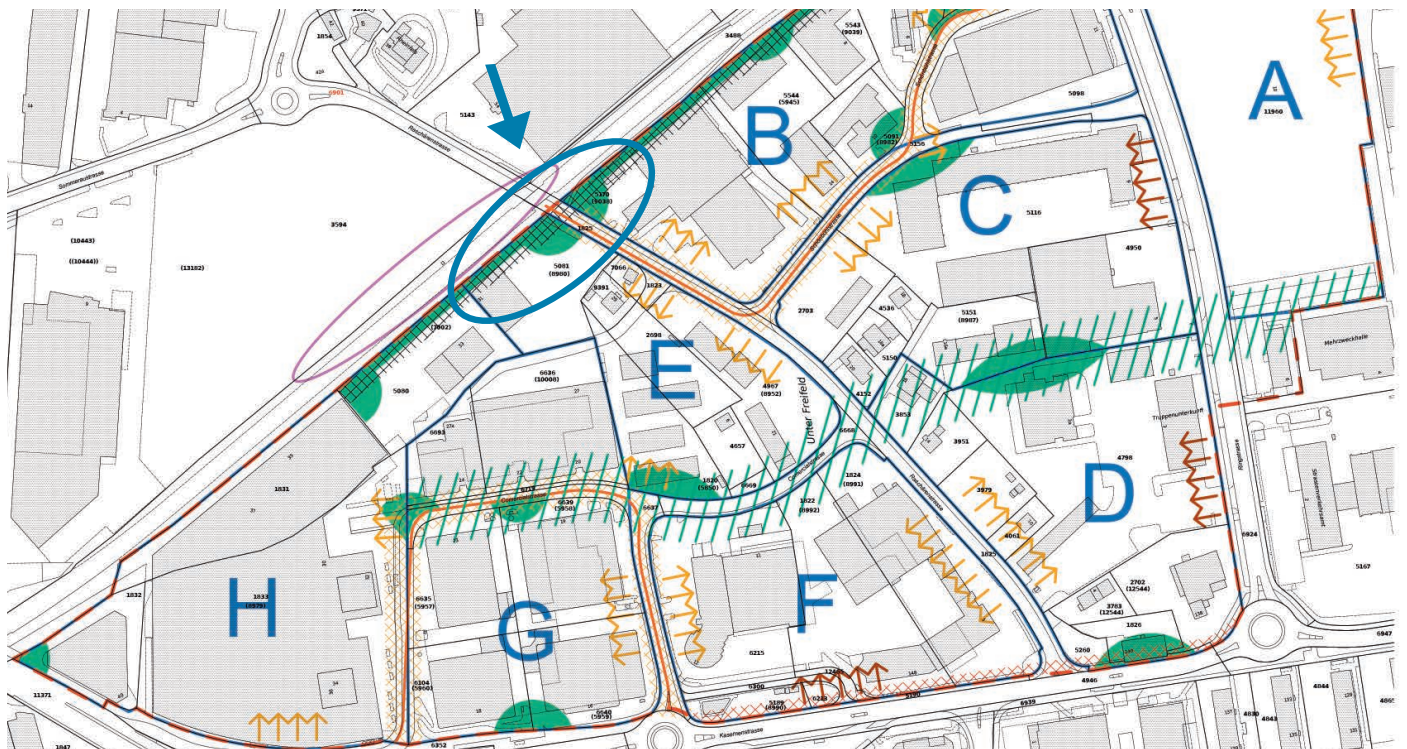
1

zahlung an die Stadt Chur, was auch aus dem der Botschaft angefügten Entwurf des Tauschvertrags ersichtlich ist. Ein unabhängiger Kauf der Parzellen 7066 und 9391 bzw. der unabhängige Verkauf der Parzelle 1831 entspricht nicht dem Willen der Vertragspartnerin und könnte so nicht zum Abschluss gebracht werden. Aus diesem Grund hat die Redaktionskommission an ihrer Sitzung vom 2. April 2024 entschieden, das Geschäft zwecks materieller Bereinigung dem Gemeinderat erneut zum Beschluss vorzulegen und verzichtete darauf, der Volksabstimmung eine gegenüber dem Gemeinderat abgeänderte Abstimmungsfrage vorzulegen. Anlässlich seiner Sitzung vom 23. Mai 2024 hat der Gemeinderat seinen Beschluss vom 1. Februar 2024 (GRB.2024.3) aufgehoben. Gleichzeitig hat er dem Tauschvertrag mit der Baugesellschaft City West über den Tausch ihrer Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 zu total Fr. 1 385 650.– mit dem Grundstück Nr. 1831 zu Fr. 9 627 400.– und einer durch die Baugesellschaft zu tragender

Ausgleichszahlung an die Stadt Chur von Fr. 8 241 750.– mit 12 Ja- zu 7 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung zugestimmt.

Arealplan Chur West

Der im Juni 2017 vom Stadtrat erlassene und im Oktober 2017 durch die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte Arealplan Chur West bildet den Kern zur Weiterentwicklung des Gebiets Chur West. Der Arealplan Chur West definiert die übergeordneten Regeln, nach denen das Gebiet entwickelt werden soll. Insbesondere koordiniert er die Entwicklung des öffentlichen Raums sowie die Erschliessung des gesamten Stadtteils. Durch Koordination und Kooperation sollen die einzelnen Teilgebiete zu einem urbanen Zentrum werden, in dem man gerne wohnt, arbeitet und seine Freizeit verbringt. Die Teilgebiete sollen als Einheit zu einem Stadtteil werden, indem die Einzelinteressen zugunsten der Allgemeinheit in den Hintergrund rücken.



Der Stadtteil Chur West wird schrittweise über die Entwicklung in Teilgebieten konkretisiert und durch die Eigentümer innerhalb der einzelnen Teilgebiete ihrer Bedürfnisse sowie den Vorgaben des Arealplans entsprechend ausgestaltet. Das Gebiet Chur West ist in die planerischen Quartierplan-Teilgebiete A – H aufgeteilt. In Ergänzung hat der Stadtrat 2023 den Masterplan Chur West verabschiedet, welcher den Arealplan präzisiert und als städtischer Leitfadend der Koordination dient.

Ausgangslage Quartierplan Teilgebiet E

Im Quartierplan Teilgebiet E ist der Ausbau des Bahnhofs Chur West mit dazugehörigem Bahnhofplatz vorgesehen. Der neue Bahnhof Chur West soll der Grundstein für die Weiterentwicklung des aufstrebenden westlichen Stadtteils von Chur werden.

Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391

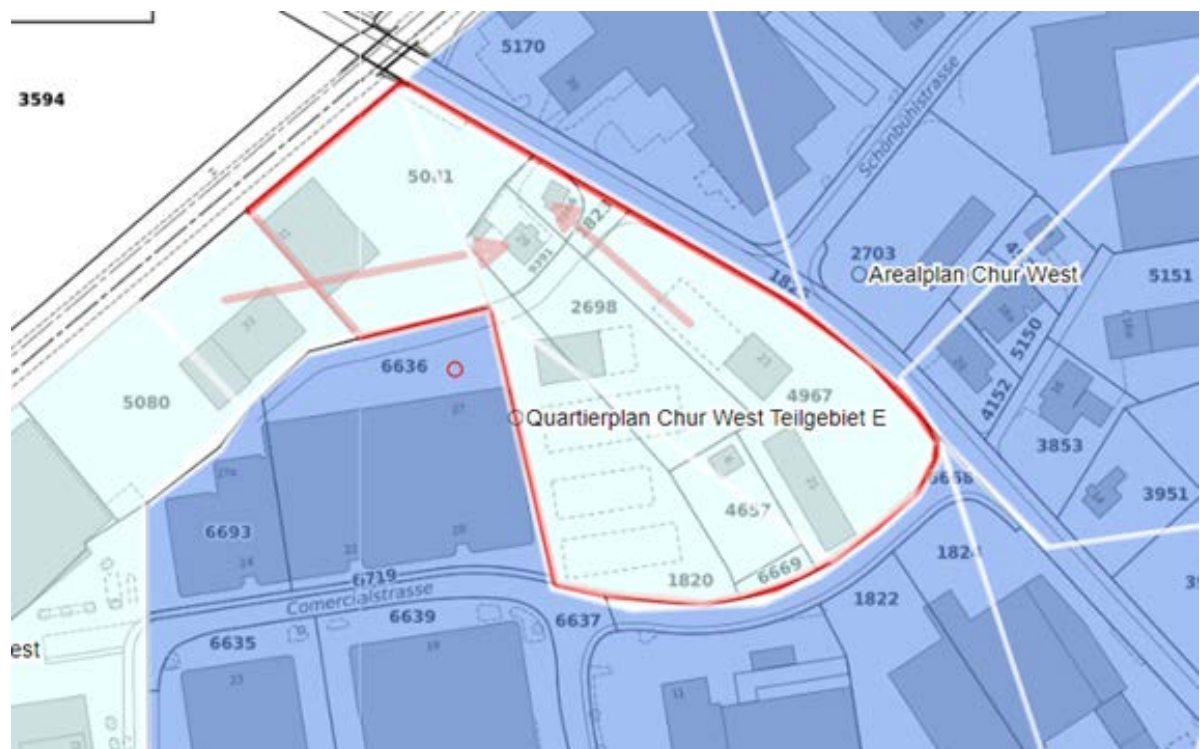
Zur Sicherstellung des Ausbaus des Bahnhofs Chur West und dem dazugehörigen

Bahnhofplatz ist der Tausch der Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 ein wichtiger und notwendiger Schritt. Zudem kann durch den Tausch der Grundstücke bzw. durch die Grundstücksbereinigung die Anzahl der Grundeigentümer im Quartierplan Teilgebiet E reduziert werden, was wiederum die Erarbeitung des Quartierplans erheblich erleichtert. Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 7066 und Nr. 9391 ist die Baugesellschaft City West, diese besteht aus den juristischen Personen:

- domenig Immobilien AG
- Sachs Finanz AG
- Bruma Immobilien Chur AG
- strada privata sa

Die Baugesellschaft City West stellt im schweizerischen Gesellschaftsrecht eine einfache Gesellschaft dar.

Die Lage der Grundstücke im Quartierplan Teilgebiet E zeigt sich gemäss nachfolgendem Planausschnitt wie folgt.



1

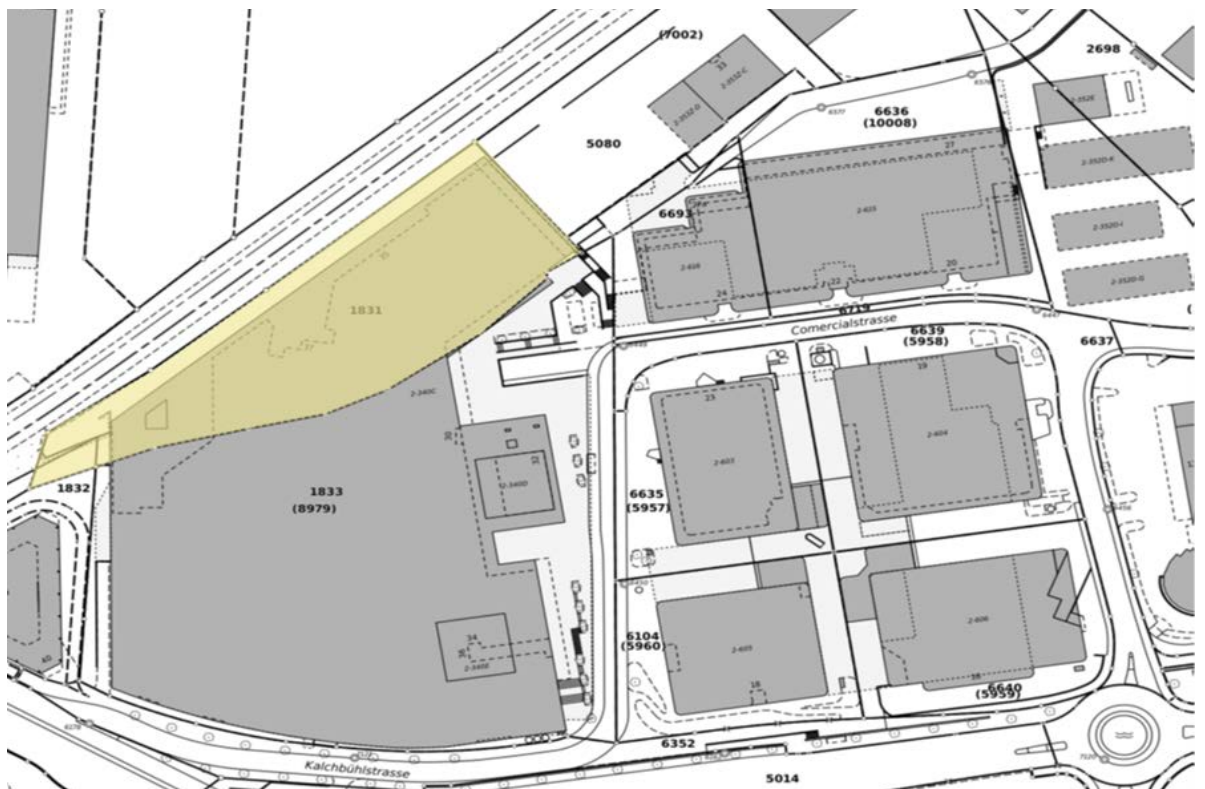
Parzellen 1831 und 1833 (Baurecht 8979)

Die Überbauung City West liegt mehrheitlich (75%) auf der Parzelle 1833. Ein Teil der Überbauung City West (25%) liegt allerdings auch auf der Parzelle 1831, welche sich im Eigentum der Stadt Chur befindet. Auf dieser Parzelle 1831 ist durch die Stadt Chur zu Gunsten der Baugesellschaft City West ein selbstständiges und dauerndes Baurecht (8979) im Grundbuch eingetragen. Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf Ende Dezember 2062.

Im Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 22. Dezember 2008 ist festgehalten, dass beim ordentlichen Heimfall infolge Zeitablaufs sämtliche im Baurecht erstellten Gebäulichkeiten und Anlagen entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin und somit an die Stadt Chur übergehen. Durch die zusammenhängende Bauweise stellen sich komplexe Fragen, wie

sich im künftigen Zeitpunkt des Heimfalls die Verpflichtungen aufteilen lassen. Mit zunehmender Laufzeit des Baurechts wird es schwieriger, die komplexe Sachlage zu klären.

Die Baugesellschaft City West hat Interesse, das Grundstück Nr. 1831 zu tauschen. Dadurch wird die im Baurecht festgehaltene, für Baurechtsgeberin und -nehmerin risikoreiche, entschädigungslose Heimfallklausel aufgehoben.



Die Tauschgeschäfte

Für die Durchführung des Tauschgeschäfts sind folgende Schritte notwendig:

- a) Übernahme der Grundstücke Nr. 7066 und Nr. 9391 durch die Stadt Chur von der Baugesellschaft City West zur Sicherung des Ausbaus des Bahnhofs Chur West sowie für die Grundstücksbereinigungen im Quartierplan Teilgebiet E
- b) Übernahme des Grundstücks Nr. 1831 durch die Baugesellschaft City West von der Stadt Chur zur Vertragsbereinigung der Baurechtssituation im Zusammenhang mit der Überbauung City West
- c) Ausgleichszahlung durch die Baugesellschaft City West an die Stadt Chur

Die heutigen Eigentumsverhältnisse der involvierten Grundstücke präsentiert sich wie folgt:

Stammparzelle	Baurechtsparzelle	Eigentümer Stammparzelle	Eigentümer Baurechtsparzelle
1831	8979	Stadt Chur	Die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West: – Bruma Immobilien Chur AG – Sachs Finanz AG – Domenig Immobilien AG – strada privata sa
1833	8979	Bruma Immobilien Chur AG Domdekanat Lurati Franco Sachs Finanz AG Domenig Immobilien AG strada privata sa	Die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West: – Bruma Immobilien Chur AG – Sachs Finanz AG – Domenig Immobilien AG – strada privata sa
9391		Bruma Immobilien Chur AG Sachs Finanz AG Domenig Immobilien AG strada privata sa	
7066		Bruma Immobilien Chur AG Sachs Finanz AG Domenig Immobilien AG strada privata sa	

1

Finanzielle Aspekte Parzelle 1831

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass der Heimfall eines Einkaufszentrums ein nicht zu unterschätzendes Unterhalts- und Vermietungsrisiko darstellt. Retailflächen stehen schon heute unter Druck, da die Kundschaft vermehrt ihre Besorgungen online tätigt. Der aktuelle Strukturwandel im Handel betrifft nicht nur den stationären Handel. Immobilienanbieter spüren die sinkende Nachfrage nach Verkaufsflächen und sehen sich vermehrt mit leerstehenden Flächen konfrontiert. Umgekehrt profitiert die Stadt Chur jedoch auch von einem guten Baurechtszins, derzeit in der Höhe von rund Fr. 145 000.– pro Jahr.

Bewertung Parzelle 1831

Der Landwert der Parzelle 1831 wurde einer intensiven Prüfung unterzogen. Es liegen Schätzungen über den Bodenwert der Unternehmung Gerber Frei AG vom 13. Februar 2017 und 22. September 2020 sowie eine Schätzung des kantonalen Amtes für Immobilienbewertungen vom 16. Juni 2018 vor. Die nachfolgende Auflistung zeigt die unterschiedlichen Ergebnisse der eingeholten Bodenwertgutachten im Detail.

Schätzung vom	Schätzwert pro m ² Fläche	Schätzwert Gesamtfläche (5204 m ²)
22. September 2020	Fr. 1850.–	Fr. 9 627 400.–
16. Juni 2018	Fr. 2500.–	Fr. 13 010 000.–
13. Februar 2017	Fr. 1725.–	Fr. 8 976 000.–

Plausibilisierung Schätzung Amt für Immobilienbewertung (16. Juni 2018)

Das Amt für Immobilienbewertung stützt sich bei der amtlichen Bewertung auf den absoluten Landwert, wobei es sich um einen Vergleichswert handelt. Hier werden beispielweise Transaktionsdaten von Nachbarliegenschaften herangezogen. Es gilt der Grundsatz: «Was wird normalerweise, durchschnittlich an solch einer Lage bezahlt». Im Einzelfall ist jedoch Vorsicht geboten. Insbesondere können Liegenschaften unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten aufweisen, zudem können auch Dienstbarkeiten auf dem zu bewertenden Grundstück bestehen, welche die Überbaumöglichkeiten einschränken und damit den Landwert beeinflussen. In der Stadt Chur wurden bis anhin keine Grundstücke mit diesen Eigenschaften und Grösse gehandelt, sodass sich ein realistischer Vergleich somit nicht nur über den absoluten Landwert herleiten lässt.

Plausibilisierung Schätzungen Gerber Frei AG

Ein realistischer Wert ist daher im relativen zu suchen, der relative Landwert drückt den Landwert in Bezug auf seine Überbaumöglichkeiten beziehungsweise der Nutzung und Ertrag aus. Der Bodenwert wird mittels einer Rückwärtsrechnung für das bebaute Grundstück ermittelt.

Berechnungen Gerber Frei AG

Die nachfolgenden Berechnungsvarianten zeigen auf, dass ein relativer Landwert in der Bandbreite zwischen Fr. 1700.– bis Fr. 1900.– liegt.

Berechnung Variante a) Schätzung 22. September 2020		
Fläche Gesamtparzelle		20 000 m ²
Ertragswert	Mieteinnahmen Fr. 8,3 Mio./Jahr	
Kapitalisierungssatz 5,25 %	Fr. 158 000 000.–	
Baukosten	Baukosten ohne Grundstück	Fr. 121 000 000.–
Relativer Landwert	(Fr. 158 000 000.– Fr. 121 000 000.–)	Fr. 37 000 000.–
Bodenwert pro m ²	(Fr. 37 000 000.– : 20 000 m ²)	Fr. 1 850.–

Berechnung Variante b) Schätzung 13. Februar 2017		
Baurechtszins	Kapitalisierter Baurechtszins über 45 Jahre zu Zinssatz 2,75 %	Fr. 5 000 000.–
Rückbaukosten		Fr. 1 000 000.–
Baukosten	Baukosten ohne Grundstück	Fr. 121 000 000.–
Landwert	Nach Ablauf Baurecht (5 204 m ²) zu Zinssatz 2,75 %	Fr. 2 920 000.–
Bodenwert pro m ²		Fr. 1 725.–

Abgestützt auf die beiden Schätzungen vom 13. Februar 2017 und 22. September 2020 wurde als Basis der höhere Preis verwendet.

Grundstückspreise Parzellen 7066 und 9391

Der im Kaufvertrag vom 28. August 2014 zwischen der ehemaligen Eigentümerschaft und der Baugesellschaft City West festgelegte Verkaufspreis für die Parzelle 7066 (282 m²) und für die Parzelle 9391 (467 m²) betrug insgesamt Fr. 1 535 000.–. Der Bodenwert liegt somit bei Fr. 2050.– pro m².

Interessenabwägung Landpreis

Der für das Tauschgeschäft eingesetzte Landpreis von Fr. 1850.–/m² ist das Ergebnis intensiver Verhandlungen zwischen der Stadt Chur und der Baugesellschaft City West. Diese berücksichtigten einerseits die Schätzungsergebnisse und andererseits die Chancen, die sich für die Vertragsparteien aus dem Tauschgeschäft ergeben.

Das Quartierplangebiet E ist heute bereits überbaut und mit bestehenden Baurechtsverträgen mit günstigen Konditionen belegt. Mit dem Tauschgeschäft ergibt sich für die Stadt jetzt die Chance, die seit Jahren stockende Entwicklung des Quartierplangebiets E voranzutreiben. Heute im Quartierplangebiet brachliegende Landreserven können aktiviert und dadurch der Bau von neuen Wohn- und Gewerberäumlichkeiten ermöglicht werden. Durch neue Baurechtsverträge generiert die Stadt jährliche Mehreinnahmen. Der Landtausch ist für den Ausbau des Bahnhofs Chur West und den dazugehörigen Bahnhofsplatz ein wichtiger und notwendiger Schritt.

1

Ausgleichszahlung an die Stadt Chur

Obwohl die Bodenwerte der Parzellen 1831, 7066 und 9391 unterschiedliche Werte aufweisen, erachtet der Gemeinderat einen einheitlichen Transaktionspreis von Fr. 1850.– pro m² als angemessen, da sich die Parzellen im

selben Arealplan Teilgebiete E und H mit demselben Potenzial befinden.

Die Wertedifferenz des Tauschgeschäfts führt somit zu folgender Ausgleichszahlung zu Gunsten der Stadt Chur.

Parzelle 7066	282 m ² à	Fr. 1850.–	Fr. 521 700.–
Parzelle 9391	467 m ² à	Fr. 1850.–	Fr. 863 950.–
Zwischentotal			Fr. 1 385 650.–
Parzelle 1831	5 204 m ² à	Fr. 1850.–	Fr. 9 627 400.–
Ausgleichszahlung an Stadt Chur			Fr. 8 241 750.–

Fazit

Die Grundstücksgeschäfte ermöglichen für das Arealplangebiet Chur West einen wichtigen Entwicklungsschritt, indem das Quartierplangebiet H fertiggestellt werden kann und im Quartierplangebiet E die notwendigen Eigentumsbereinigungen vorgenommen werden können. Aus Sicht der Entwicklung des Arealplans ist eine Abhängigkeit zwischen den Quartierplangebiet H und E gegeben, in dem eine Koordination zwischen den Quartierplänen gefordert wird. Durch den Grundstückstausch werden durch Entflechtung weitere wichtige Schritte in den Quartierplan-Teilgebieten H und E möglich. Das vorliegende Tauschgeschäft ermöglicht eine zeitnahe Inwertsetzung der städtischen Parzellen mit neuen Baurechtsverträgen. Dadurch werden neue Einnahmen generiert

und die Voraussetzungen für die Realisierung von dringend benötigtem neuen Wohnraum geschaffen. Der Gemeinderat hat am 23. Mai 2024 (GRB.2024.17) dem Tauschgeschäft mit 12 Ja- zu 7 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung zugestimmt. Die Genehmigung des Tauschvertrags unterliegt aufgrund der finanziellen Tragweite dem obligatorischen Referendum.

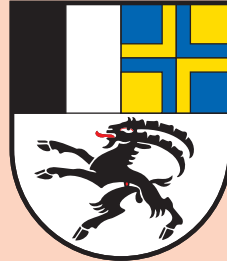
Chur, 23. Mai 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin
Géraldine Danuser

Der Stadtschreiber
Marco Michel

1



Öffentliche Urkunde

TAUSCHVERTRAG

Die Stadt Chur, UID CHE-115.065.316,
vertreten durch
Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1831, Grundbuch Chur,

und

die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West, nämlich:

- die strada privata sa, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-115.263.750, Masanserstrasse 241, 7000 Chur,
- die BRUMA IMMOBILIEN CHUR AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-115.283.020, c/o Schlub AG, Raschärenstrasse 35, 7000 Chur,
- die Sachs Finanz AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich, UID CHE-100.740.623, c/o PMH Partners AG, Talstrasse 20, 8001 Zürich, und
- die domenig IMMOBILIEN AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Chur, UID CHE-465.134.464, Belmontstrasse 1, 7000 Chur,

vertreten durch

Gesamteigentümerinnen infolge einfacher Gesellschaft der Grundstücke Nrn. 7066 und 9391, Grundbuch Chur,

vereinbaren hiermit folgenden Tausch:

I.

Die Stadt Chur tritt hiermit folgende Liegenschaft zu Gesamteigentum an die vorerwähnten Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West ab:

Grundbuch Chur Grundstück Nr. 1831

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung:	Unter Freifeld
Plan-Nr.	91
Fläche:	5204 m ²
Bodenbedeckung:	Baurechtsfläche

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
27.08.2009 2009/1412	Quartierplan, ID.2009/000179

Vormerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte

keine

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
01.06.1962 485A	(L) Selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31.12.2062, ID.1000/006926 z.G. SDR Chur/8979
02.12.1992 1649	(R) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.1000/005881 z.L. LIG Chur/1820, LIG Chur/1823, LIG Chur/2698, LIG Chur/4967

II.

Die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West treten dagegen folgende Liegenschaften zu Alleineigentum an die Stadt Chur ab:

1. Grundbuch Chur Grundstück Nr. 7066

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung:	Unter Freifeld
Plan-Nr.	90
Fläche:	282 m ²
Gebäude:	Klublokal, Vers.-Nr. 2-353E
Bodenbedeckung:	Gebäudegrundfläche, Umschwung und Weg

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte
keine

2. Grundbuch Chur Grundstück Nr. 9391

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung:	Unter Freifeld
Plan-Nr.	90
Fläche:	467 m ²
Gebäude:	Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 2-353D Raschärenstrasse 29 Garage, Vers.-Nr. 2-353D-A Sitzplatz, Vers.-Nr. 2-353D-B
Bodenbedeckung:	Gebäudegrundfläche und Umschwung

Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte
keine

III.

Tauschpreis

Die Tauschobjekte werden von den Vertragsparteien wie folgt bewertet:

- Grundstück Nr. 1831:
CHF 9 627 400.– (CHF 1 850.– pro Quadratmeter)
- Grundstück Nr. 7066 (inkl. Gebäude):
CHF 5 217 700.– (CHF 1 850.– pro Quadratmeter)
- Grundstück Nr. 9391 (inkl. Gebäude):
CHF 8 639 950.– (CHF 1 850.– pro Quadratmeter)

Die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West haben für den erhaltenen Mehrwert eine Ausgleichszahlung von **CHF 8 241 750.–** (Schweizer Franken acht Millionen zweihunderteinundvierzigtausendsiebenhundertfünzig 00/100) an die Stadt Chur zu leisten.

Dieser Betrag ist am Tage der Eigentumsübertragung auf das von der Stadt Chur zu bezeichnende Konto zu überweisen.

Die Bezahlung erfolgt ohne Zutun und Verantwortung der Notariatsperson und des Grundbuchamtes Chur.

IV.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr durch die Erwerberinnen findet am Tage der Eigentumsübertragung statt.
2. Die Erwerberinnen übernehmen die Tauschobjekte im heutigen, ihnen bekannten Zustand. Jede Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird – soweit gesetzlich zulässig – wegbedungen. Die Parteien bestätigen, den Sinn und die Tragweite dieser Bestimmung zu kennen.
3. Die Kosten für die Vertragsausfertigung, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die kommunale Handänderungssteuer werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte bezahlt.
4. Über die mit den Tauschobjekten zusammenhängenden laufenden Kosten und Abgaben einerseits sowie die Einnahmen andererseits rechnen die Parteien intern, Wert Besitzesantritt, miteinander ab.
5. Eine allfällige Wertzuwachssteuer hat die jeweilige Veräusserin zu bezahlen, wobei die Stadt Chur von dieser Steuer befreit ist. Eine Grundstücksgewinnsteuer kann somit nur im Zusammenhang mit der Veräusserung der Grundstücke Nrn. 7066 und 9391 durch die Gesellschafterinnen der Baugesellschaft City West anfallen. Den Parteien sind die gesetzlichen Bestimmungen der Art. 130 ff EG zum ZGB bekannt, wonach zugunsten des Kantons Graubünden und der Stadt Chur für eine seitens der Veräusserinnen nicht bezahlte Wertzuwachssteuer sowie für alle in Art. 131 ff EG zum ZGB aufgezählten, innert den dort genannten Fristen fällig gewordenen Steuern und Abgaben an den Veräusserungsobjekten ein gesetzliches Pfandrecht besteht. Auf eine Sicherstellung wird hiermit seitens der Stadt Chur ausdrücklich verzichtet.

6. Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach die die Grundstücke Nrn. 7066 und 9391 betreffenden Schaden- und Haftpflicht- Versicherungen auf die Erwerberin übergehen, sofern diese den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) mitteilt, dass sie den Übergang ablehnt. Die Veräussererinnen werden die Erwerberin allfällige Versicherungspolice n aushändigen. Von Art. 54 VVG nicht erfasst ist die obligatorische Gebäudeversicherung, die von Gesetzes wegen auf die Erwerberin übergeht.
7. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Mietgegenständen (Art. 261 OR). Die bestehenden ungekündigten Mietverhältnisse bezüglich der Grundstücke Nrn. 7066 und 9391 gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen mit allen Rechten und Pflichten auf die Erwerberin über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörenden Unterlagen sind der Erwerberin zu übergeben. Die Veräussererinnen werden die Mieter über die Handänderung informieren.
8. Die Stadt Chur hat Kenntnis von der Vereinbarung zwischen der Baugesellschaft City West und der Schlub AG vom 11. November 2021, wonach der Schlub AG während der Bauzeit des neu zu erstellenden Hochhauses auf dem Grundstück Nr. 7002 das «Areal Rahner» (Grundstücke Nrn. 7066 und 9391, Tauschobjekte Abs. II Zfn. 1 und 2 hiervor) entschädigungslos zur Verfügung gestellt wird. Das Areal sollte umzäunt und mit einem abschliessbaren Tor ausgestattet werden.
Die Stadt Chur übernimmt mit der Eintragung des vorliegenden Tausches im Grundbuch die vorgenannte Verpflichtung, der Schlub AG während der Bauzeit des Hochhauses auf dem Grundstück Nr. 7002 diese Ersatzfläche (Grundstücke Nrn. 7066 und 9391) entschädigungslos zur Verfügung zu stellen. Diese Abmachung hat Gültigkeit bis mindestens Ende Dezember 2027. Sollten aufgrund des Planungs- und Baufortschrittes im Quartierplangebiet E die Grundstücke Nrn. 7066 und 9391 nach dem 31. Dezember 2027 nicht zur Verfügung gestellt werden können (weil diese Flächen überbaut bzw. neu gestaltet werden können), kann die vorgenannte Vereinbarung von der Stadt Chur mit einer Frist von 90 Tagen gekündigt werden.
9. Dieses Rechtsgeschäft ist von den zuständigen Organen der Stadt Chur zu genehmigen.

V.

Grundbuchanmeldung

Die Eigentumsübertragungen gemäss vorliegendem Tauschvertrag werden hiermit zur Eintragung in das Grundbuch Chur angemeldet. Das Grundbuchamt Chur wird beauftragt und ermächtigt, die Eintragungen vorzunehmen.

Chur, den

Die Vertragsparteien

Für die Stadt Chur

Für die Gesellschafterinnen der
Baugesellschaft City West

Der Standpunkt der Minderheit im Gemeinderat

1

Die Minderheit im Gemeinderat empfiehlt, den Tauschvertrag abzulehnen. Es handelt sich bei diesem sogenannten «Tausch» nämlich um den Verkauf einer grossen Parzelle Land zu einem viel zu billigen Preis.

Die Fakten sind klar: Nur ein Siebtel der Parzelle 1831 wird tatsächlich getauscht, sechsmal so viel Land hingegen wird unter dem Strich verkauft, nämlich 4455 m². Die Stadt soll dieses Land behalten und sich somit langfristige Einnahmen und Gestaltungsmöglichkeiten sichern, anstatt es billig zu verkaufen. Die Argumente des Stadtrats für den «Tauschvertrag» überzeugen aus mehreren Gründen nicht.

Ein schlechter Deal

Der Bahnhofplatz Chur West lässt sich auch ohne die von der Baugesellschaft City West zum «Tausch» angebotenen kleinen Parzellen 7066 und 9391 entwickeln. Falls die Stadt diese zwei Parzellen trotzdem erwerben möchte, könnte sie diese kaufen oder andere, gleichwertige Parzellen zum Tausch anbieten. Hinzu kommt: Gemäss «Tauschvertrag» besetzt die Firma Schlub AG die eingetauschten Grundstücke bis Ende 2027 und muss dafür nicht einmal Miete bezahlen. Die Eröffnung des Bahnhofs Chur West hingegen ist auf Sommer 2026 geplant. Ein schlechter Deal.

Kein Risiko für die Stadt

Weiter argumentiert der Stadtrat, dass mit der Weggabe der Parzelle 1831 die im Baurechtsvertrag für beide Seiten «risikoreiche, entschädigungslose Heimfallklausel» aufgehoben würde. Tatsächlich sieht der Baurechtsvertrag aber eine weitere wichtige Regelung vor, die in der Botschaft an den Gemeinderat nicht erwähnt ist: Die Stadt könnte nämlich verlangen, «dass sämtliche auf den Baurechtsparzellen errichteten Bauten und Anlagen bei Vertragsablauf vollständig abgebrochen werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.» (Pkt. 6, Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 22.12.2008). Die Heimfallklausel ist vor allem ein Risiko für die Baugesellschaft City West – aber nicht für die Stadt.

2,9 Millionen Franken verschenken?

Der Fall ist klar: Die Stadt Chur soll nicht unnötigerweise Land verkaufen, und schon gar nicht viel zu billig. Das kantonale Amt für Immobilienbewertung schätzte den Quadratmeterpreis im Jahr 2018 auf Fr. 2500.–. Die Stadt will den Quadratmeter jedoch für Fr. 1850 verkaufen – also zu 74% des Marktpreises. Da hat die Stadt schlecht verhandelt: Mit dieser massiven Preisreduktion würde sie einfach so auf rund Fr. 2,9 Mio. Einnahmen verzichten.

Aus all diesen Gründen empfehlen wir, den billigen Landverkauf unter dem Deckmantel eines «Tauschvertrags» abzulehnen. Wenn tauschen, dann gleichwertig tauschen.

Teilrevision Grundordnung 2022 (Gewässerräume)

2

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Teilrevision Grundordnung 2022 (Gewässerräume) zustimmen?

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage mit 16 Ja- zu 0 Nein-Stimmen
bei 2 Enthaltungen.

Bericht des Gemeinderates

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Gewässerräume auf dem Churer Stadtgebiet festgelegt. Damit wird die 2011 revidierte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes nachvollzogen. Bisher fehlen in der Grundordnung der Stadt Chur für den Grossteil der Gewässer definierte Gewässerräume und es gelten stattdessen die strengeren Übergangsbestimmungen des Bundes, welche aber die Besonderheiten des Raums nicht berücksichtigen. Auch die im heutigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) existierenden Gewässerabstandslinien, die einen angemessenen Gewässerabstand sicherstellen, nehmen oft grössere Schutzflächen in Anspruch als gemäss Gewässerschutzgesetzgebung nötig wäre. Weil heute einige Projekte der Stadt Chur aufgrund der fehlenden Gewässerraumausscheidung sowie der bestehenden Gewässerabstandslinien blockiert sind, legt die Stadt Chur die Gewässerraumzonen in einer Teilrevision der Grundordnung fest.

Ausgenommen von der vorliegenden Teilrevision sind die bereits rechtskräftig ausgeschiedenen Gewässerräume in Maladers, Haldenstein und entlang des Rheins sowie ein Abschnitt des Obertorer Mühlbachs im Gebiet Obere Au. Mit der Ausscheidung der Gewässerräume werden die bestehenden Gewässerabstandslinien abgelöst und weitestgehend aufgehoben. Damit einhergehend beinhaltet die Teilrevision Anpassungen am Zonenplan (Festlegung Gewässerraumzonen) und am Generellen Gestaltungsplan (Aufhebung Gewässerabstandslinien).

Mit dem gewählten Vorgehen einer Teilrevision wird dem bereits überfälligen Auftrag des Bundes nachgekommen und die planerischen Rahmenbedingungen entlang der Gewässer definiert.

Ausgangslage

Mit der Revision der Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV) im Jahr 2011 durch den Bund wurden Kantone und Gemeinden verpflichtet, für Fliessgewässer sowie stehende Gewässer Gewässerräume auszuscheiden. Der Gewässerraum umfasst das Gewässer sowie einen Uferbereich und in bestimmten Fällen auch das Umland. Die Gewässerräume sichern den Raumbedarf für den Erhalt der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie für Gewässernutzungen. Im Kanton Graubünden sind die Gemeinden für die Festlegung der Gewässerräume zuständig. Gemäss Gewässerschutzverordnung hätten die Gewässerräume bis Ende 2018 im Rahmen einer Nutzungsplanung festgelegt werden müssen. Solange die Gewässerräume nicht in der Nutzungsplanung festgelegt sind, werden Bauvorhaben nach den strikten Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung beurteilt und bedürfen einer Zustimmung des Kantons.

Entlang des Rheins, auf einem Abschnitt des Obertorer Mühlbachs im Gebiet Obere Au sowie im Gebiet der ehemaligen Gemeinden Maladers und Haldenstein sind die Gewässerräume bereits festgelegt, auf dem restlichen Stadtgebiet ist die Festlegung der Gewässerräume noch ausstehend. Aktuell sind die Räume für die Gewässer mittels Gewässerabstandslinien im Generellen Gestaltungsplan gesichert. Aufgrund der fehlenden Gewässerraumausscheidung sowie der bestehenden Gewässerabstandslinien sind aktuell einige Projekte der Stadt Chur blockiert. Um den baulichen Entwicklungsspielraum für die Stadt sowie für Private zu vergrössern, soll die Gewässerraumausscheidung daher im Rahmen dieser Teilrevision vollzogen und der laufenden Revision der Grundordnung der Stadt Chur vorgezogen werden.

Zielsetzung und Verfahren

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Gewässerräume auf dem Churer Stadtgebiet festgelegt. Ausgenommen davon sind die

2

bereits rechtskräftig ausgeschiedenen Gewässerräume in Maladers, Haldenstein und entlang des Rheins sowie auf einem Abschnitt des Obertorer Mühlbachs im Gebiet Obere Au. Der Gewässerraum wird als überlagernde Gewässerraumzone im Zonenplan festgelegt, die zugehörige gesetzliche Bestimmung ist in Art. 37a der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG) zu finden. Der Gewässerraum löst die aktuell im Generellen Gestaltungsplan gesicherten Gewässerabstandslinien ab, diese werden somit weitestgehend aufgehoben.

Planaufgabe

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden Änderungen am Zonenplan sowie am Generellen Gestaltungsplan vorgenommen. Die Änderungen sind in den aufliegenden Plänen ersichtlich, sie bilden die verbindlichen Bestandteile dieser Teilrevision:

- Zonenplan Änderung 1:5000
- Genereller Gestaltungsplan Änderung 1:20 000

Sämtliche Pläne zur Vorlage finden Sie unter www.chur.ch/abstimmungen/vorlagen und sind zusätzlich im Stadthaus, Empfang Department BPU (1. OG) einsehbar.

Verfahren

Das Verfahren der Teilrevision erfolgt nach Art. 47 ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Es umfasst folgende Schritte:

Ende 2022	Erarbeitung Teilrevision
März bis Juli 2023	Vorprüfung durch den Kanton
Nov./Dez. 2023	Mitwirkungsverfahren (Auflage während 30 Tagen)
11. April 2024	Behandlung im Gemeinderat
22. September 2024 Oktober 2024	Volksabstimmung Beschwerdeverfahren (Auflage während 30 Tagen)
Ab Oktober 2024	Genehmigung Regierung

Die kantonale Vorprüfung fand von März 2023 bis Juli 2023 statt. Die Anmerkungen und Empfehlungen aus der Vorprüfung sind in die weitere Planung eingeflossen. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 17. November 2023 bis und mit 18. Dezember 2023 statt. Es sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

Anpassung Zonenplan

Die Gewässerraumausscheidung erfolgt zweistufig. In einer ersten Stufe wird der Gewässerraum im Verhältnis zur natürlichen Solenbreite (Bereich, der regelmässig von Wasser bedeckt ist und keine Vegetation aufweist) berechnet und zentrisch ab Gewässerachse abgetragen. Je breiter ein Fluss oder ein Bach ist, desto breiter ist grundsätzlich auch der minimale Gewässerraum.

In einer zweiten Stufe wird der berechnete Gewässerraum im Rahmen einer Nutzungsplanrevision eigentümerverschrieben festgelegt, wobei Anpassungen am berechneten Gewässerraum vorgenommen werden können. Die Gewässerraumausscheidung erfolgt grundsätzlich bei Gewässern, die auf der Landeskarte LK 25 000 aufgeführt sind. Das für die vorliegende Teilrevision relevante Gewässernetz ist in der nachfolgenden Abbildung 2 ersichtlich.

Bei Eindolungen, in Wald- und Sömmerungsgebieten sowie bei künstlichen oder sehr kleinen Gewässern besteht die Möglichkeit, auf eine Gewässerraumausscheidung zu verzichten. Dabei ist klar zwischen einer Nicht-Vornahme und dem konkreten Verzicht auf eine Festlegung des Gewässerraums zu unterscheiden. Ein konkreter Verzicht setzt eine Interessenabwägung und eine materielle Begründung des Verzichts voraus. Bei einer Nicht-Vornahme wird die Festlegung des Gewässerraums vertagt, im Uferbereich gilt jedoch vorbehaltlich weniger Ausnahmen ein Bauverbot. Für folgende Gewässer auf dem Churer Stadtgebiet wird somit kein bzw. nicht auf der gesamten Länge festgelegter Gewässerraum ausgeschieden:

Abbildung 1:
Querschnitt eines
Gewässerraums;
Bildquelle: Merk-
blatt Festlegung des
Gewässerraums,
Kanton Zürich 2017a

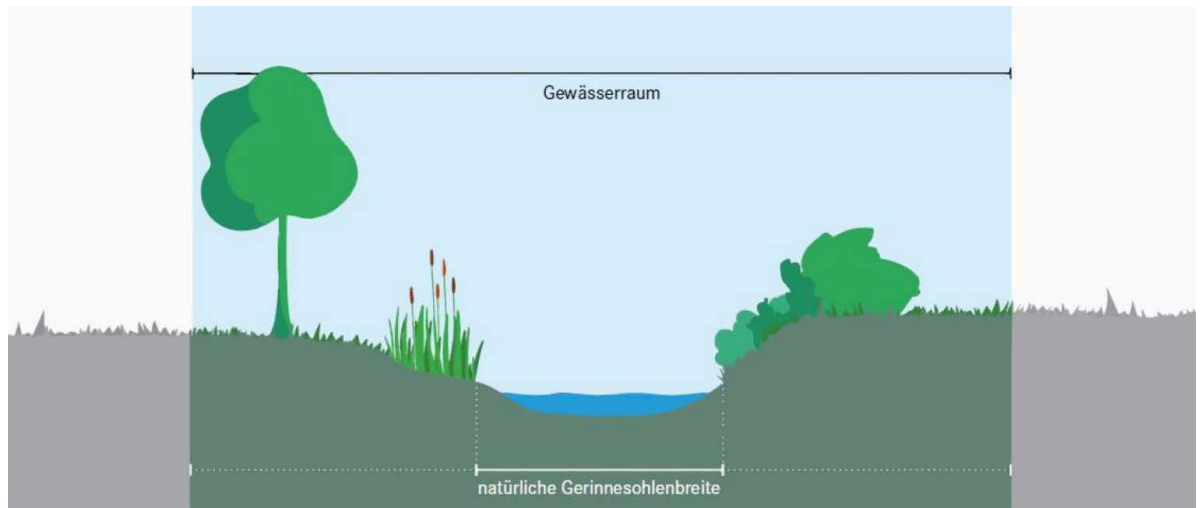
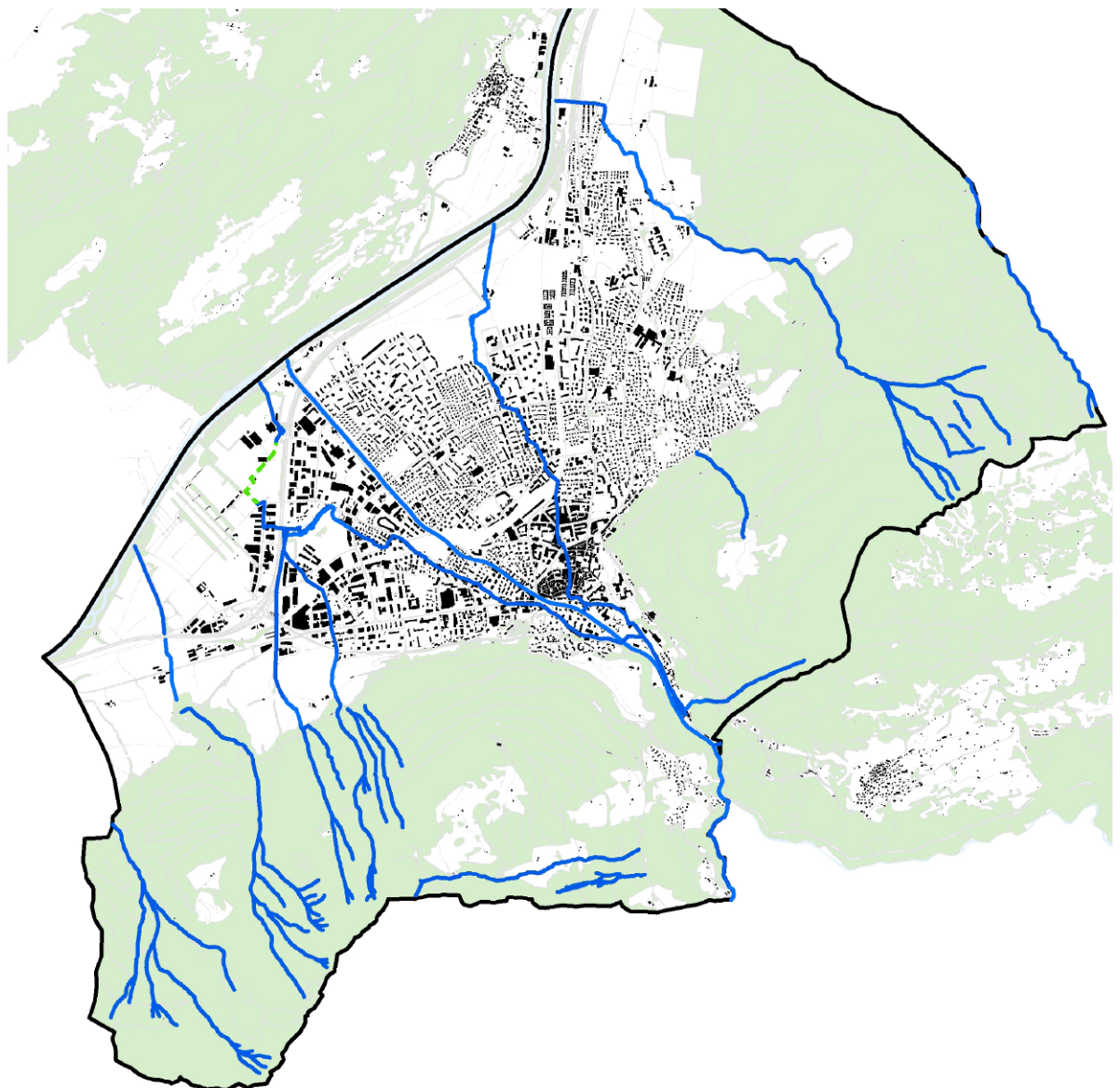


Abbildung 2:
Für die Gewässer-
raumausscheidung
relevantes Gewässer-
netz (blau);
Bildquelle: Planungs-
und Mitwirkungs-
bericht, S. 5



2

- Im Wald und im Sömmerungsgebiet wird im Sinne einer Nichtvornahme keine Gewässerraumausscheidung vorgenommen.
- Bei Eindolungen ausserhalb des Siedlungsgebiets wird im Sinne einer Nichtvornahme keine Gewässerraumausscheidung vorgenommen.
- Bei Eindolungen im Siedlungsgebiet sowie im Bereich grösserer Infrastrukturanlagen wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.
- Ebenfalls wird auf die Gewässerraumausscheidung an offenen Abschnitten des Mühlbachs, des Obertorer Mühlbachs sowie des Untertorer Mühlbachs verzichtet.
- Im Bereich des Areals Kleinbruggen sowie beim Untertorer Mühlbach im Gebiet Titt wird der Gewässerraum an die laufenden Planungen angepasst.
- Entlang der Plessur im Stadtgebiet wurde der Gewässerraum aufgrund der dichten und ufernahen Bebauung auf die bestehende Bebauung abgestimmt und entsprechend reduziert.

Der Gewässerraum wird im Zonenplan als überlagernde Gewässerraumzone festgelegt. Bei Eindolungen wird zudem als Hinweis festgehalten, ob auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet wird oder es sich um eine Nicht-Vornahme handelt.

Bei den Gewässern mit Gewässerraum wurde jeweils die minimale Gewässerraumbreite festgelegt. Folgende Ausnahmen davon wurden gemacht:

- Auf fünf Abschnitten der Plessur, Altschutrüfe, Töbeli Rüfe und Wassertobel wurden Erhöhungen der Gewässerraumbreiten aufgrund des Hochwasserschutzes vorgenommen.

Die gesetzliche Bestimmung zur Gewässerraumzone ist mit dem kantonalen Raumplanungsgesetz, Art. 37a gegeben. Eine Ergänzung des Baugesetzes der Stadt Chur ist daher nicht erforderlich. Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung verweist betreffend Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen sowie Bewirtschaftung des Ge-

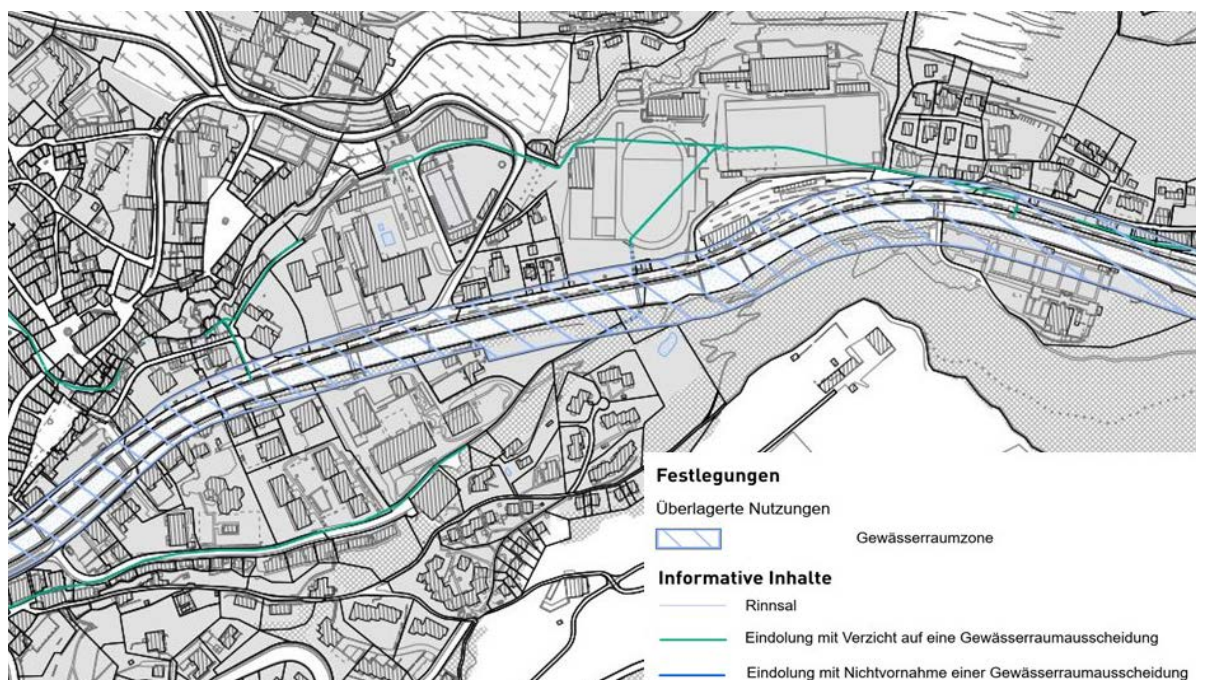


Abbildung 3:
Ausschnitt Zonen-
plan Änderung
1:15 000

wässerraums auf Bundesrecht und regelt den Umgang mit rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums.

Anpassung Genereller Gestaltungsplan

In der rechtskräftigen Grundordnung wird der Raum für die Gewässer mittels Gewässerabstandslinien im Generellen Gestaltungsplan gesichert. Mit der Ausscheidung der neuen Gewässerraumzonen im Zonenplan werden die Gewässerabstandslinien im Generellen Gestaltungsplan abgelöst und können weitestgehend aufgehoben werden. Ein räumlicher Vergleich der bestehenden Gewässerabstandslinien mit den neuen Gewässerraumzonen hat gezeigt, dass diese Aufhebung konfliktfrei möglich ist. Nur entlang der Plessur, zwischen Obertor und den Bahngleisen sichern die bisherigen Gewässerabstandslinien im Vergleich zum neuen Gewässerraum mehr Raum, sodass mit der Aufhebung der Gewässerabstandslinien deutlich näher an die Gewässer gebaut werden könnte. Um den Raum für öffentliche Infrastrukturen (Fusswege gemäss dem Generellen Erschliessungsplan) zu sichern, werden die Gewässerabstandslinien in diesem Abschnitt mit der vorliegenden Teilrevision vorerst beibehalten. Die Aufhebung und allenfalls ein Ersatz durch Baulinien erfolgen später im Rahmen und in Abstimmung mit der Revision der Grundordnung.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Gewässerabstandslinien im Generellen Gestaltungsplan somit pauschal aufgehoben, mit Ausnahme des Abschnitts zwischen Obertor und Gleisfeld entlang der Plessur (Abbildung 4).

Fazit

Mit der Teilrevision Gewässerräume werden diese gemäss Bundesvorgaben auf dem Churer Stadtgebiet festgelegt, die planerischen Rahmenbedingungen entlang der Gewässer verbindlich definiert und gleichzeitig die veralteten Gewässerabstandslinien aufgehoben. Die Teilrevision umfasst zusammengefasst folgende Massnahmen:

- Der Gewässerraum wird im Zonenplan als überlagernde Gewässerraumzone festgelegt.
- Die im Generellen Gestaltungsplan verzeichneten Gewässerabstandslinien werden mit Ausnahme des Abschnitts der Plessur zwischen den Bahngleisen und der Altstadt (Kreisel Obertor) aufgehoben.

Chur, 11. April 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin
Géraldine Danuser

Der Stadtschreiber
Marco Michel

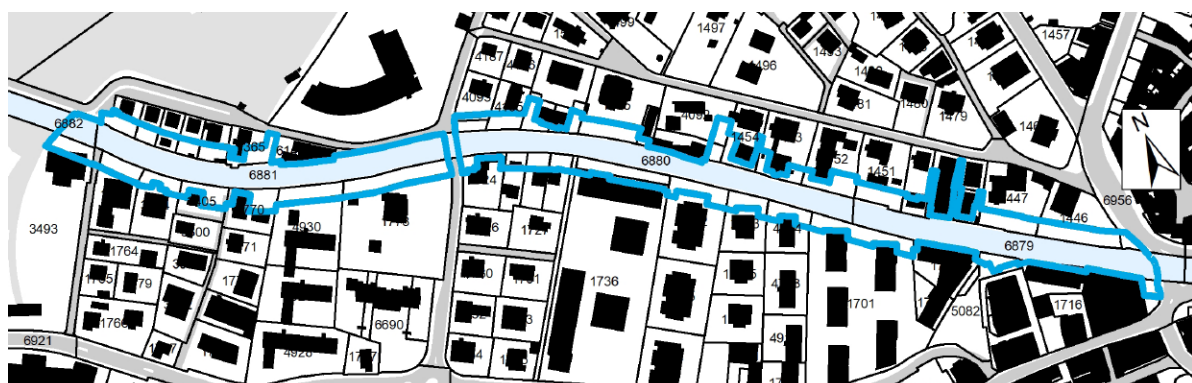


Abbildung 4: Plessur zwischen Obertor und Gleisfeld, die in blau abgebildeten, rechtskräftigen Gewässerabstandslinien werden mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nicht aufgehoben.



Zonenplan 1:5'000

Teilrevision Grundordnung (Gewässerräume)

Beschluss

Beschlossen in der Vollversammlung vom

Der Stadtpräsident: _____

Der Stadtschreiber: _____

Von der Regierung genehmigt am **08.04.**

Der Regierungsräsident: _____

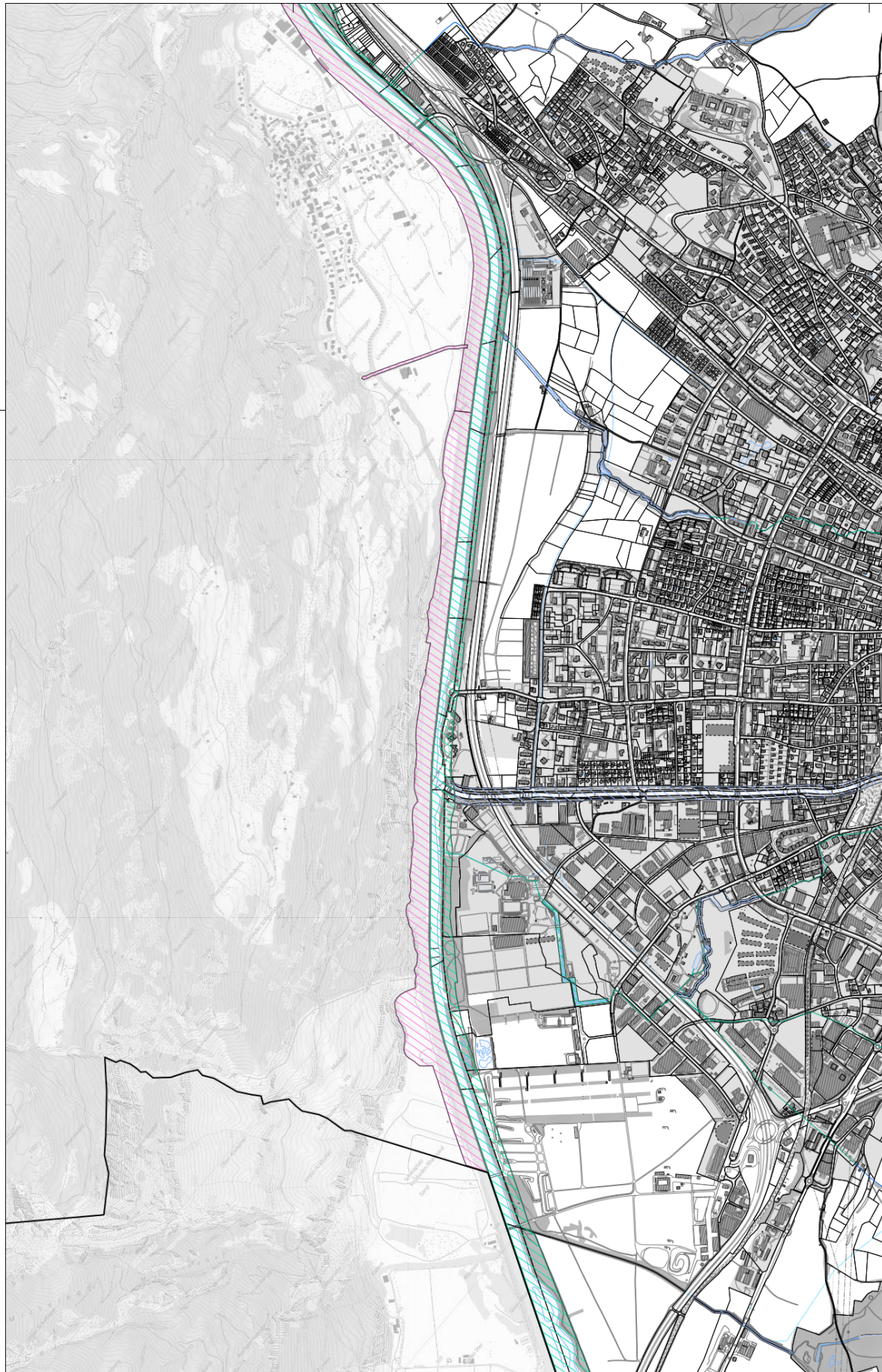
Der Kantonschreiber: _____

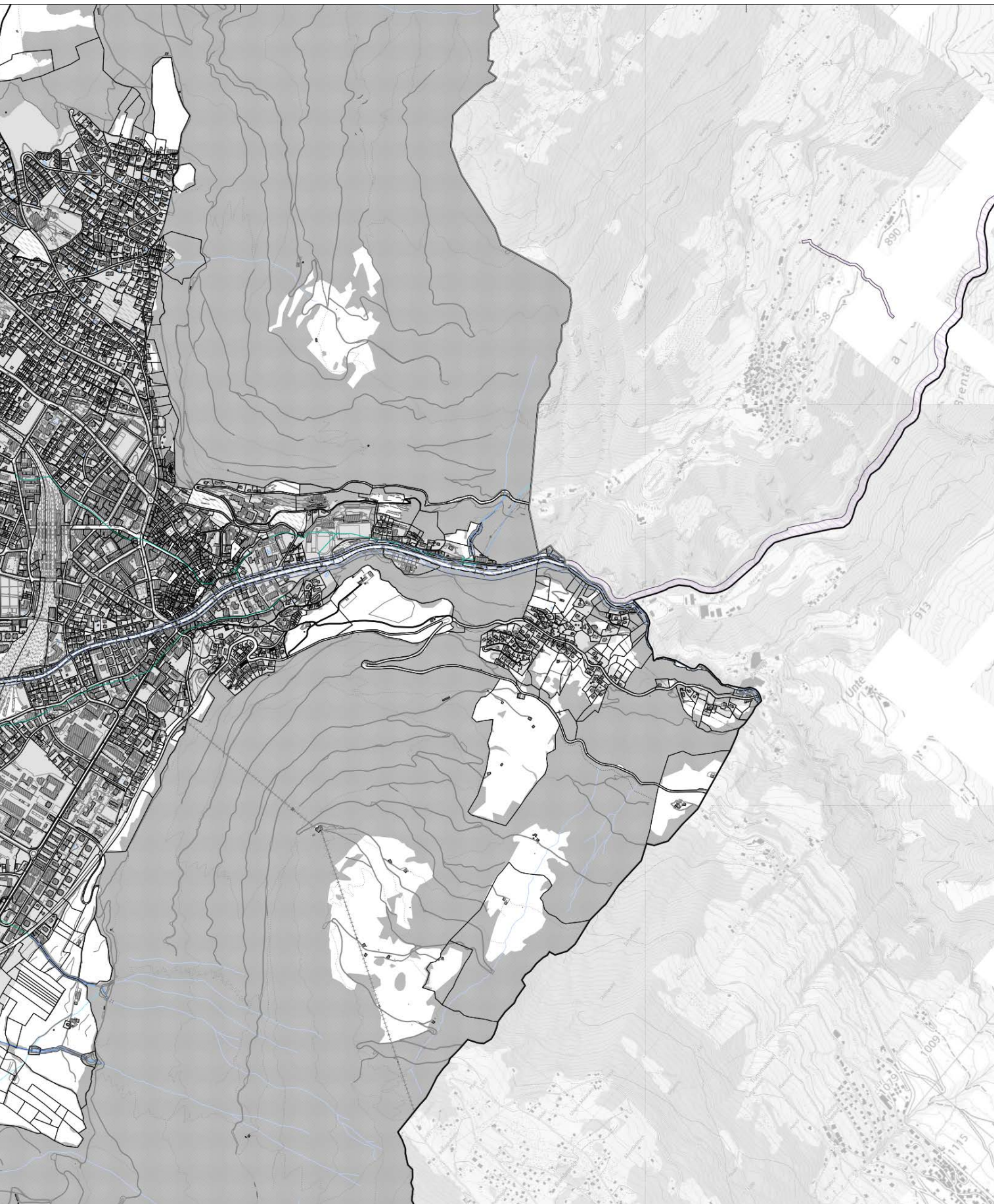
Festlegungen

Überlagerte Nutzungen Gewässerraumzone Art. 98 BauZ / 31a WRG

Informative Inhalte

- | | | | |
|--|--|---|--------------|
| | Oberboden | WAG | WAG / RWG |
| | Hinweisland | Gewässerraumzone Chur richtigig, genehmigt am: 06.06.2017 / 11.08.2018 / 09.03.2021 | Art. 31a WRG |
| | Gewässerraumzone Haldestein richtigig, genehmigt am: 26.09.2017 / 11.08.2020 | | Art. 31a WRG |
| | Gewässerraumzone Maladers richtigig, genehmigt am: 14.08.2018 | | Art. 31a WRG |
| | Baugelände | | |
| | Gewässer | | |
| | Gebäude projektiert | | |
| | Gemeindegrenze | | |
| | Ehemalige Gemeindegrenze | | |
| | Flussschild | | |
| | Einleitung mit Vorklärung auf eine Gewässerraumausweitung | | |
| | Einleitung mit Nährstoffabgabe einer Gewässerraumausweitung | | |





2



Kanton Graubünden
Stadt Chur

Genereller Gestaltungsplan 1:20'000

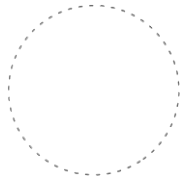
Teilrevision Grundordnung (Gewässerräume)

Beschluss

Beschlossen in der Volksabstimmung vom: _____

Der Stadtpräsident: _____

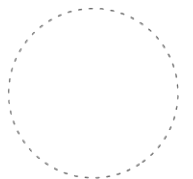
Der Stadtschreiber: _____



Von der Regierung genehmigt am: _____ RB-Nr. _____

Der Regierungspräsident: _____

Der Kanzleidirektor: _____



Festlegungen

Rechtliche
Grundlage

Weitere Festlegungen



Perimeter mit aufhebender Wirkung für die Gewässerabstandslinien

Informative Inhalte

Orientierend



Wald

WaG / KWaG

Hinweisend



Baugebiet



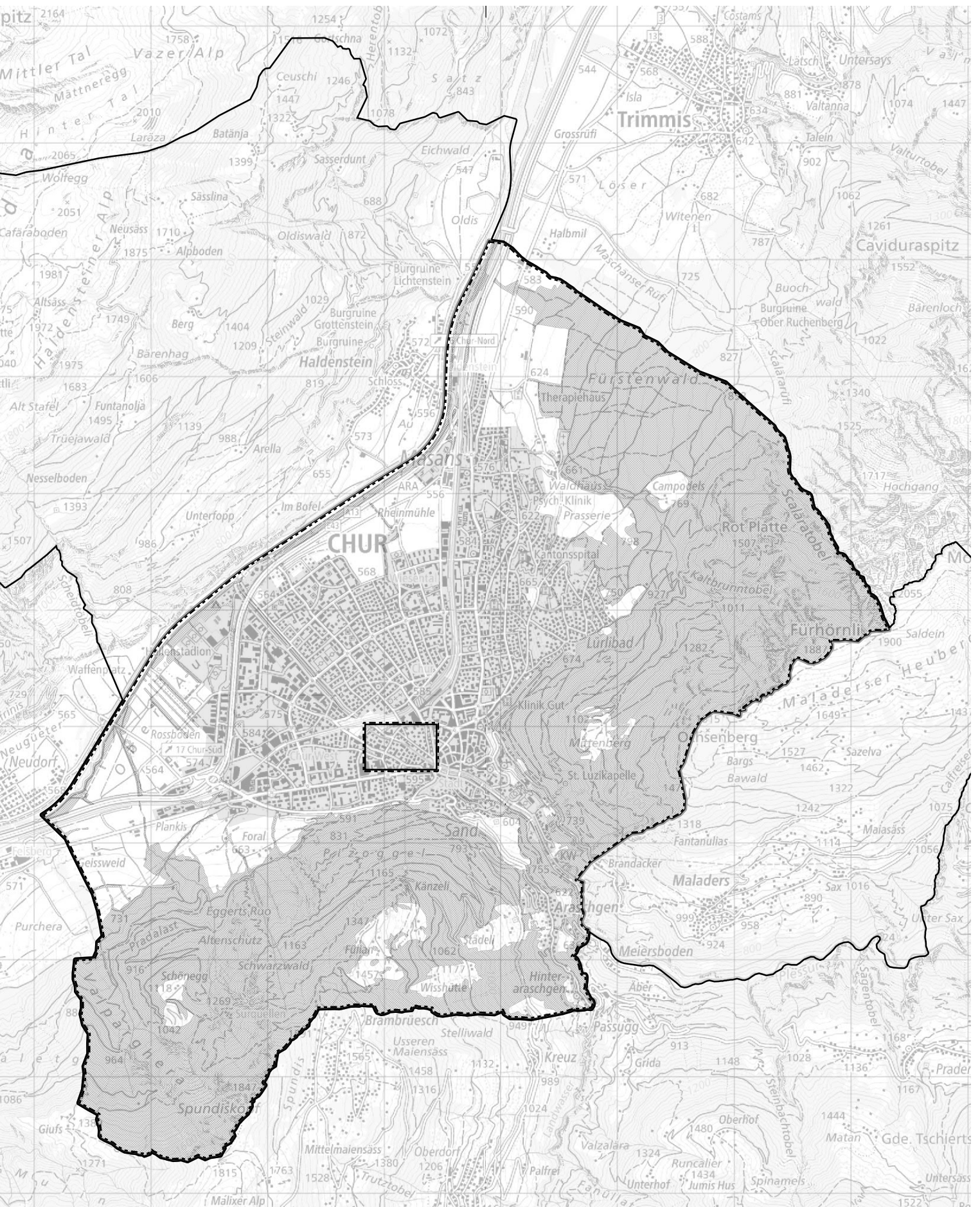
Gemeindegrenze



Ehemalige Gemeindegrenze

Landeskarte [swisstopo]





Zusammenschluss zwischen der Stadt Chur und der Gemeinde Tschierschen-Praden

3

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Zusammenschlussvertrag zwischen der Stadt Chur und der Gemeinde Tschierschen-Praden zustimmen?

Der Gemeinderat empfiehlt mit 16 Ja- zu 4 Nein-Stimmen (0 Enthaltungen) der Volksabstimmung, dem Zusammenschlussvertrag zuzustimmen.

Bericht des Gemeinderates

Für den Zusammenschluss zwischen der Stadt Chur und der Gemeinde Tschierschen-Praden wurde eine gemeinsame Botschaft erarbeitet. Die Gemeindeversammlung Tschierschen-Praden hat als abschliessend zuständiges Gremium am 14. Juni 2024 dem Zusammenschlussvertrag mit 114 Ja- zu 21 Nein-Stimmen zugestimmt. Der Gemeinderat von Chur hat an seiner Sitzung vom 20. Juni 2024 den Zusammenschlussvertrag beraten und der Volksabstimmung vom 22. September 2024 mit 16 Ja- zu 4 Nein-Stimmen (0 Enthaltungen) zur Annahme empfohlen. Wie bereits in den Fällen von Maladers und Haldenstein dargelegt, steht der Stadtrat Zusammenschlüssen mit anderen Gemeinden offen gegenüber. Er erachtet es als unumgänglich, dass sich die Stadt Chur dem Thema aus übergeordneter staatspolitischer Sicht annimmt. Der Ruf nach weniger, dafür starken Gemeinden entspricht einem allgemeinen politischen Willen im Kanton Graubünden. Der Stadtrat unterstützt diese übergeordnete Sichtweise. Er sucht aber selbst nicht aktiv nach Zusammenschlüssen mit Nachbargemeinden und pflegt das Bottom-up-Prinzip. Die Gemeinden bestimmen selber, ob, wann und mit wem sie fusionieren möchten.

Für diese Vorlage wird auf die separate Botschaft verwiesen.

Chur, 20. Juni 2024

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin
Géraldine Danuser

Der Stadtschreiber
Marco Michel

Sämtliche Pläne zur Vorlage finden Sie unter www.chur.ch/abstimmungen/vorlagen und sind zusätzlich im Stadthaus, Empfang Departement BPU (1. OG) einsehbar.

Die Resultate zu dieser Abstimmung werden unter www.chur.ch veröffentlicht

Die Botschaften des Stadtrates an den Gemeinderat zu diesen Vorlagen finden Sie ebenfalls unter www.chur.ch



Stadt Chur

Stadtkanzlei
Rathaus
7000 Chur

Telefon +41 81 254 41 11
stadtkanzlei@chur.ch
www.chur.ch