

Chur West vor der Realisierung von neuem Wohnraum

Text: Stefan Bühler

Es kann endlich weitergehen mit dem Bau neuer Wohnungen im Westen der Stadt Chur. Wenn am 9. Juni 2024 die Stimmberechtigten dem neuen Baurechtsvertrag zwischen der Stadt und der Baugesellschaft City West zustimmen, kann mit dem Bau eines neuen Hochhauses mit 77 Wohnungen unverzüglich begonnen werden. Bereits im Bau befindet sich der neue Bahnhof als Drehscheibe für den Öffentlichen Verkehr, Fussgänger und Velofahrer.

Bereits im Herbst 2017 hat die Regierung den Arealplan Chur West genehmigt. Nach über sechs Jahren Planung kann nun auch die letzte Phase realisiert werden, die aus Chur West ein urbanes Zentrum macht, «in dem man gerne wohnt, arbeitet und seine Freizeit verbringt», wie der Stadtrat schreibt.

Auf dem heutigen Werkhof der Schlub AG in Chur West will die Baugesellschaft City West noch in diesem Jahr mit den Vorbereitungsarbeiten für den Bau eines Hochhauses beginnen. Auf den insgesamt 26 Geschossen des dritten Hochhauses in Chur West sollen 77 altersgerecht ge-

plante Wohnungen, grosszügige gewerblich orientierte Flächen mit publikumsorientierter Nutzung und Dienstleistungsbetrieben für Senioren entstehen.

Die Schlub AG hat sich 2021 mit der Baugesellschaft City West geeinigt, ihren eigentlich erst im Jahr 2042 auslaufenden Baurechtsvertrag abzutreten und mit einem komplizierten Umzug während der Bauzeit Hand zu bieten, damit der Bau noch in diesem Jahr erfolgen kann. Voraussetzung, um das Hochhaus zu realisieren, ist der neue Baurechtsvertrag, der zunächst 60 Jahre gültig sein soll und durch die Baurechtsnehmerin einmal

um 20 Jahre verlängert werden kann. Aufgrund der Tragweite des Geschäfts hat die Churer Bevölkerung die Möglichkeit, am kommenden 9. Juni über diesen Baurechtsvertrag zu befinden.

Sind die Uhren in Chur West stehen geblieben?

Vor über 10 Jahren schrieb die Stadt im Bericht zur informellen Mitwirkung «Dialog Chur West», dass mit der 2007 verabschiedeten Grundordnung die Voraussetzungen geschaffen worden seien, um «dem Stadtteil Chur West in den nächsten Jahren ein völlig neues Gesicht zu geben». Dass es seither nicht

gelingen ist, in diesem Stadtteil auch nur eine Wohnung zu bauen, zeigt, dass die Bündner Hauptstadt erhebliche Schwierigkeiten hat, den Anforderungen der Zukunft an die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeeinheiten gerecht zu werden.

Chur ist allerdings in guter Gesellschaft. Schweizweit sind die erteilten Baubewilligungen zwischen 2016 und 2023 um über 30% eingebrochen. Neben dem fehlenden Bauland, das auf den Wunsch der Bevölkerung nach einer Begrenzung des Siedlungswachstums zurückzuführen ist, wird diese Entwicklung von Experten mit



77 altersgerechte Wohnungen von 2 ½ Zimmer bis 4 ¼ Zimmer und mit Balkon ergänzen das Angebot in Chur West, so dass dereinst 4500 Menschen Wohn- und Arbeitsplatz finden.

steigenden Baukosten und immer langwierigeren Bewilligungsverfahren begründet. Es wird immer schwieriger, in diesem Umfeld Investoren zu finden, die noch bereit und in der Lage sind, die mit der Planung und Realisierung von grossen Überbauungen verbundenen Risiken einzugehen.

Aus diesem Grund hält die Entwicklung von Wohnraum schon länger nicht mehr mit dem Bevölkerungswachstum mit. Die Folgen sind überall deutlich zu spüren. Steigende Mieten und immer grössere Schwierigkeiten bei einem Wohnungswechsel eine neue Bleibe zu finden. Mit der Abstimmungsvorlage vom Juni kann diesem negativen Trend etwas Kleines entgegengesetzt werden. Zumindest in Chur wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, der erst noch speziell auf die Bedürfnisse einer immer älter werdenden Bevölkerung ausgerichtet ist.

Es ist nicht zuletzt dem Mut und der Weitsicht des Churer Architekten und Ehrenbürgers Thomas Domenig sen. und seinen Nachkommen zu verdanken, dass in Chur West die Uhren vor über 15 Jahren nicht ganz stehen geblieben sind. Heute steht in Chur West den zukünftigen Bewohnern ein grosszügiges Angebot von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Dieses wird auch gerne von Besuchern aus anderen Quartieren von Chur, dem Rheintal, dem Domleschg und der Surselva genutzt. 2011 wurde das Einkaufszentrum City West eingeweiht, die beiden Wohntürme wurden 2012 bezogen. Heute stehen dem Besucher ausserdem ein Multiplex Kino, ein Hotel, eine Bowlingbahn, mehrere sehr erfolgreiche Gastronomiebetriebe und weitere freizeitorientierte Nutzungen zur Verfügung.

Ein Lebenswerk findet seinen Abschluss

Und nun soll das «Lebenswerk» des inzwischen 91-jährigen



Der Stadtteil Chur West steht kurz vor der Realisierung des neuen urbanen Zentrums, wenn der Bahnhof und das dritte Hochhaus realisiert werden.

Thomas Domenig mit dem Bau des dritten Hochhauses mit einem attraktiven Angebot für Senioren vollendet werden. Die dafür notwendige Änderung des Quartierplans «Chur West Teilgebiet H (City West)» wurde vom Stadtrat Ende September 2023 genehmigt. Er ist inzwischen in Rechtskraft erwachsen. Wie David Hossli, CEO der domenig Gruppe auf Anfrage erklärt, sind die Vorbereitungen für den Bau «voll am Laufen». Er beabsichtigt, das Baugesuch für das Hochhaus noch vor der Abstimmung bei der Churer Baubehörde einzureichen. Die Aufwendungen dafür stehen vor der Abstimmung «voll im Risiko». Regionale Unternehmungen werden die Gelegenheit erhalten, am Bau mit einer Investition von über 60 Mio. CHF mitzuwirken.

Mehrwert für Chur

Wenn die Churer Bevölkerung dem Baurechtsvertrag zustimmt, steigt nach dessen Unterzeichnung der Ertrag der Stadt Chur auf diesem Grundstück von heute jährlich 13 125.– Franken auf über 120 000.– Franken. Der genaue Baurechtszins ist noch nicht fixiert, weil das von der Stadt in all ihren

neuen Baurechtsverträgen angewandte Basler Modell Grundeigentümer und Baurechtsnehmer als gleichwertige Partner behandelt. Der Baurechtszins ermittelt sich in Abhängigkeit des Landwertes, der Mieterträge und der effektiven Baukosten. Der Landwert wird amtlich festgelegt, die Mieterträge werden am Markt gemessen und die Baukosten sind erst nach Abschluss der Baute bekannt. Steht das Gebäude, wird der Baurechtszins alle fünf Jahre nach einem genau definierten Verfahren an die Marktentwicklung angepasst. So ist über die ganze Laufzeit des Vertrags sichergestellt, dass Grundeigentümer und Baurechtsnehmer entsprechend ihren Kapitaleinsätzen entschädigt werden. Gelingt es mit dem neuen Baurechtsvertrag endlich, den Startschuss für die Verwirklichung des neuen, urbanen Zentrums Chur West zu geben, macht auch die bereits begonnene Realisierung des neuen Bahnhofs Chur West Sinn. Mit dem Bau einer barrierefreien und multimodalen Verkehrsdrehscheibe mit optimaler ÖV-Anbindung durch RhB und die Stadt Chur, wird das Areal Chur West für Bahn, Bus und Postauto sowie für den Velo- und

Fussverkehr umfassend erschlossen. Das Projekt, dem die Churer Bevölkerung 2022 mit 74.4% Ja-Stimmen zugestimmt haben, verfügt über die Kapazitäten, um mit dem künftigen Wachstum dieses Stadtteils mitzuhalten. Der neue Bahnhof Chur West soll bereits im Sommer 2026 in Betrieb genommen werden.

Das ist die positive Sichtweise, es gibt aber auch eine negative. Was passiert, wenn es nun nicht endlich losgehen kann? Stadtpräsident Urs Marti, der ziemlich harte Verhandlungen zugunsten der Stadt geführt hatte, brachte es anlässlich der Gemeinderatssitzung auf den Punkt: es wäre mit dem Verlust von hunderten Millionen Franken zu rechnen, wenn die Entwicklung von Chur West weiterhin blockiert bliebe.

Die Stimmberechtigten haben es am 9. Juni in der Hand, die Nutzung des Gebietes Chur West so zu ermöglichen, wie es das Stadtentwicklungskonzept 2050 vorsieht. Damit ein attraktiver, lebendiger, grossvolumiger, durchmischter und – in Bezug auf die Bodenfläche – wertschöpfungsstarker Stadtteil wie geplant realisiert werden kann.