

Bürgerliche Abstimmung

vom 8. März 2026

Realisierung des Ersatzneubaus Bürgerhof

Die Bürgergemeinde.
Für Chur und **dich.**



An die Bürgerschaft der Stadt Chur

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Die Bürgergemeinde ist seit jeher eng mit der Land- und Alpwirtschaft verbunden und setzt sich mit Überzeugung für den Erhalt derselben ein. Aus diesem Grund beabsichtigt sie auch, ihren eigenen landwirtschaftlichen Betrieb (Bürgerhof) an die heutigen Gegebenheiten anzupassen, um so die Grundlagen für die zeitgemässe, wirtschaftliche und rechtskonforme Fortführung des Bürgerhofs sicherzustellen. Die bestehenden Stallungen sollen komplett zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Realisierung des Ersatzneubaus Bürgerhof und der damit zusammenhängenden Neu-Erschliessung zustimmen und den entsprechenden Kredit von CHF 6'280'000.00 +/- 5 % genehmigen?

Der Bürgerrat – der die Vorlage einstimmig unterstützt – erbittet Sie hiermit um Genehmigung für dieses Bauprojekt.

Wir freuen uns auf eine grosse Stimmbeteiligung.

Chur, im Februar 2026

Bürgergemeinde Chur



Andrea Thür-Suter
Bürgermeisterin



Marco Caduff
Bürgerratsschreiber

Ausgangslage

Im Januar 2021 erwarb die Bürgergemeinde Chur das landwirtschaftliche Gewerbe im Gebiet Foral (heutiger Bürgerhof) bestehend aus dem Betriebszentrum sowie 10.8 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und 1.5 ha Wald.

Ziel dieses Erwerbs war es, den Betrieb langfristig zu erhalten, insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung des lokalen Viehbestands, die Bestossung der Churer Alpen mit einheimischem Vieh und den Betrieb der Sennerei Maran.

Seit April 2022 ist der heutige Pächter mit seiner Ehefrau und den drei gemeinsamen Kindern für die Bewirtschaftung des Hofes verantwortlich. Der Hof beherbergt bis zu 150 Stück Rindvieh (entspricht ca. 90 Grossvieheinheiten GVE). Davon werden jährlich rund 100 Tiere auf den bürgergemeinde-eigenen Alpen gesömmert.

Die bestehenden Gebäude und Infrastrukturen entsprechen den heutigen gesetzlichen Anforderungen und betrieblichen Bedürfnissen nicht mehr.

Die betrieblichen Einschränkungen betreffen unter anderem:

- **Tierwohl:** Bis auf die Kälber ist sämtliches Vieh in Anbindhaltung. Die Mindestabmessungen der Läger sind ungenügend.
- **Wasser/Abwasser:** Das Wohnhaus mit zwei Einheiten sowie die Stallungen sind lediglich über eine Quelle erschlossen. Der tägliche Wasserbedarf von 8 bis 10 m³ ist durch die eigene Versorgung nicht jederzeit gesichert. Zudem existiert kein Kanalisationsanschluss.
- **Güllentrog:** Das Volumen von 400 m³ entspricht einer Lagerkapazität von 2.5 Monaten. Laut Gesetz muss Gülle während der ganzen Vegetationsruhe, d.h. während mindestens fünf Monaten, gelagert werden können. Folglich muss Gülle abgeführt werden.
- **Miststock:** An beiden Standorten hat es je einen Mistplatz, die ca. für zwei Monate Lagerkapazität aufweisen. Auch das entspricht ca. 2/3 zu wenig Platz mit einer nicht geeigneten Mistwassersammelgrube. Die drei Schächte müssen alle 2-3 Tage abgesaugt werden.
- **Futterlagerung:** Sämtliche Futterlagerräume für Gras-/Maissilo, Dürfutter, Ausgleichsfutter und Handelsdünger sind zu klein.
- **Arbeitswirtschaft:** veraltete Abläufe und bauliche Strukturen

Die kantonalen Fachstellen haben mehrfach Mängel festgestellt, die auf die veralteten Infrastrukturen zurückzuführen sind. Im Bestand können diese Auflagen nicht eingehalten werden. Das Grundbuchinspektorat verfügte deshalb 2022, dass die Ökonomiegebäude des Gewerbezentrums innert längstens fünf Jahren, d.h. bis 2027, nachhaltig baulich zu sanieren sind.

Untermauert wurde der Handlungsbedarf durch die jüngsten Feststellungen aus der Grundkontrolle des Amts für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit Graubünden (ALT). Das ALT toleriert die verbleibenden Mängel bis zum Bezug eines Neubaus aber längstens bis 31. Oktober 2028. Danach drohen Kürzungen der Direktzahlungen, verwaltungsrechtliche und strafrechtliche Massnahmen bzw. eine faktische Schliessung des Betriebs.

Es besteht somit dringender und ausgewiesener Handlungsbedarf.

Prüfung der baulichen Varianten

Der Bürgerrat liess 2023 durch den Plantahof und das Landwirtschaftliche Bau- und Architekturbüro (LBA) die folgenden zwei Varianten vertieft prüfen:

1. Sanierung/Erweiterung der bestehenden Stallungen
2. Ersatzneubau

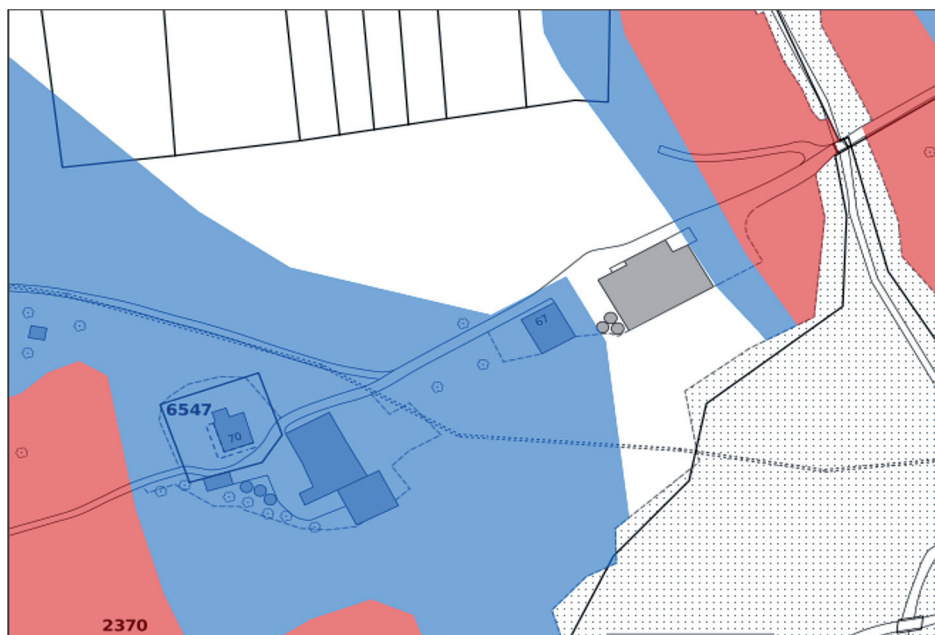
Zudem wurde 2024 das Raumplanungsbüro Stauffer & Studach mit einer Standortbeurteilung für einen möglichen Ersatzneubau beauftragt.

Sanierung/Erweiterung › nicht umsetzbar

Bei Umbauten von einem Anbindestall zu einem Laufstall drängt sich häufig auf, den bestehenden Stallteil zum Fressplatz umzubauen und falls nötig zu erweitern und einen Liegebereich neu zu erstellen. Die Laufstallhaltung braucht etwa dreimal mehr Platz als die Anbindehaltung. Im vorliegenden Fall wird ein nordseitiger Anbau durch die Zufahrtsstrasse blockiert.

Richtung Süden und Osten ist eine starke Hangneigung und eine blaue und rote Gefahrenzone vorhanden. Westlich liegt das Wohnhaus. Weiter wäre die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zum Wald oberhalb des bestehenden Gebäudes von mindestens 10 Metern schwierig einzuhalten.

Somit bleibt für einen Erweiterungsbau bzw. eine grosse Liegehalle mit 50–60 Milchkuhplätzen kein Platz. Auch die Umnutzung des Stalles zu einer Remise/Garage ist nicht sinnvoll, weil enorme Sanierungsmassnahmen getätigt (neue Dacheindeckung, neue Strom- und Sanitärinstallationen etc.) und grosse Kompromisse bei der Betriebsführung eingegangen werden müssten.



Gefahrenkarte mit bestehenden Stallungen (rot = Gefahrenzone 1 / blau = Gefahrenzone 2)

Ersatzneubau > empfohlen

Durch einen Ersatzneubau wird ein zeitgemässer, effizienter Betrieb mit verbessertem Tierwohl möglich. Der optimale Standort für den Ersatzneubau liegt ausserhalb der Gefahrenzone, unterhalb der Strasse und leicht in Richtung Norden versetzt vom heutigen Milchviehstall. Dies bestätigt auch die Standortevaluation des Raumplanungsbüros Stauffer & Studach.

Fazit: Einschränkungen durch die Zufahrtsstrasse, die Hangneigung und die angrenzende Gefahrenzone verunmöglicht eine Erweiterung der bestehenden Stallungen. Ein Ersatzneubau ist die einzige sinnvolle und langfristig tragfähige Lösung. Der Bürgerrat beschloss deshalb am 28. September 2023, die Variante «Umbau/Erweiterung» endgültig zu verwerfen und den Ersatzneubau zu planen.

Projektbeschreibung



Visualisierung des Ersatzneubaus

Das Neubauprojekt wurde vom Landwirtschaftlichen Bau- und Architekturbüro (LBA) ausgearbeitet. Es umfasst die nachfolgenden Hauptbestandteile. Sollte die Umsetzung an der Urne genehmigt werden, wird mit dem Bau direkt anschliessend an die Abstimmung begonnen. Geplant ist eine Bauzeit von rund einem Jahr.

Rückbau und Rekultivierung (BKP 1: CHF 375'000)

Die beiden bestehenden Ställe für das Milchvieh und das Jungvieh sowie die Remise werden vollständig zurückgebaut. Gemäss Bodenprojekt werden im Rahmen der Rekultivierung mittelintensiv bis intensiv nutzbare Futterbauflächen erstellt. Die Geländegestaltung soll eine effiziente maschinelle Nutzung ermöglichen.

Ersatzneubau Stallgebäude (BKP 2: CHF 4'035'000)

Es wird ein Ersatzneubau nördlich des heutigen Milchviehstalls, unterhalb der bestehenden Zufahrtsstrasse erstellt. Das dreigeschossige Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 35 x 75 m auf.

Unterstes Geschoss

Garage für die gesamte Fahrhabe, Werkstatt, Tankraum, Lager, Mistplatte und Jauchekasten.

Unterstall

Melkanlage, Milchzimmer, Brunstbox, Abkalbe-/Krankenbereich, Büro. Laufhof mit 60 Liegeboxen für die Kühe, Tiefstroh-Freilauf für die Rinder, Aufzuchtrinder und Mastkälber. Der Stall ist auf gesamt haft 94 Grossvieheinheiten (GVE) ausgelegt. Auch in den bestehenden Stallungen sind rund 94 GVE untergebracht. Im Vergleich zur heutigen Situation bleibt der Viehbestand somit nahezu unverändert.

Oberstall

Strohlager, belüftete Bereiche für Heu und Emd, Ablad, Futteraufbereitung. Der Unterbau wird in Beton ausgeführt, der Oberbau in Holz. Gemäss Bodenprojekt des Plantahofs können sowohl der Ober- als auch der Unterboden für die Umgebungsarbeiten und Rekultivierungen der Flächen im Bereich der alten Stallungen verwendet werden. Es muss somit weder Boden zu- noch abgeführt werden. Für die Umsetzung der Erdarbeiten wird eine bodenkundliche Baubegleitung eingesetzt.

Betriebseinrichtungen (BKP 3: CHF 1'085'000)

Moderne Anlagen für Tierhaltung, Fütterung und Melken. Übernahme gewisser Betriebseinrichtungen durch den Pächter (–CHF 320'000).

Umgebung (BKP 4: CHF 480'000)

Unmittelbare Zufahrt, Vorplatzgestaltung, Entwässerung.

Baunebenkosten (BKP 5 CHF 275'000)

Bewilligungen, Versicherungen, Geometer, Gebühren.

Erschliessung (CHF 350'000.00)

Die bestehende Erschliessung erfolgt über den Foralweg durch das Wohnquartier Kornquader zur Kasernenstrasse. Die obere Erschliessung ist mit einer Strassenbreite von 2.60 m ungenügend und sanierungsbedürftig.

Ein Teilstück der rund 350 m langen Zufahrt führt zudem über die private Parzelle Nr. 5086. Die bestehende Erschliessung ist damit sowohl technisch ungenügend als auch rechtlich unsicher und somit nicht hinreichend im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sowie der Bestimmungen über Erschliessung und Erschliessungsprogramme nach Art. 58 ff. des Kantonalen Raumplanungsgesetzes Graubünden (KRG; BR 801.100), welche für Bauten und Anlagen gelten. Überdies ist der Hof und das dazugehörige 2-Familienhaus nicht an das Wasser-/Abwassernetz angeschlossen.

Aus diesem Grund soll der Bürgerhof neu erschlossen werden, und zwar über die 2022 erstellte Triststrasse mit Kreiselanbindung an die Emserstrasse. Ein entsprechendes Erschliessungsprojekt wurde mit der Stadt Chur und der IBC ausgearbeitet und gemeinsam mit dem Bauprojekt für den Stall eingereicht.

Es umfasst die Erstellung einer neuen Erschliessungsstrasse mit einer Gesamtlänge von ca. 570 m sowie den Einbau von Wasser- und Kanalisationsleitungen. Die Erschliessung wird ab der Triststrasse bis zum städtischen Geschiebefang Wassertobel und weiter bis zum Bürgerhof geführt.

- 1 Bestehender Milchviehstall → Geplanter Abbruch und Rekultivierung
- 2 Bestehender Jungviehstall → Geplanter Abbruch und Rekultivierung
- 3 Bestehende Remise → Geplanter Abbruch und Rekultivierung
- 4 Bestehendes 2-Familienhaus
- 5 Geplanter Ersatzneubau
- 6 Geplante Erschliessungstrasse mit Wasser- und Kanalisationsleitungen

Rekapitulation Kosten

Rückbau und Rekultivierung	BKP 1	CHF	375'000.00
Ersatzneubau Stallgebäude	BKP 2	CHF	4'035'000.00
Betriebseinrichtungen	BKP 3	CHF	1'085'000.00
Umgebung	BKP 4	CHF	480'000.00
Baunebenkosten	BKP 5	CHF	275'000.00
Erschliessung		CHF	350'000.00
Total Anlagekosten		CHF	6'600'000.00
Übernahme Betriebseinrichtungen durch Pächter		CHF	-320'000.00
Total Anlagekosten +/- 5 %		CHF	6'280'000.00

Finanzierung

Gemäss Art. 73 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) dürfen landwirtschaftliche Grundstücke nur bis zur Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten belastet werden. Die Belastungsgrenze entspricht der Summe des um 35% erhöhten landwirtschaftlichen Ertragswerts und des Ertragswerts der nichtlandwirtschaftlichen Teile. Basierend auf den Ertragswerten ist davon auszugehen, dass eine projektbezogene Fremdfinanzierung im Bereich von 15 bis 20% der Anlagenkosten realistisch sein wird.

Die Fremdfinanzierung soll bis zur Belastungsgrenze ausgeschöpft werden, die Restkosten werden über Eigenmittel gedeckt.

Pachtzins

Wird der Wert eines verpachteten Gewerbes infolge Neu- oder Umbauten, Abbruch oder Stilllegung eines Gebäudes dauernd verändert, so kann gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) verlangt werden, dass der Ertragswert neu festgesetzt und der Pachtzins auf Beginn des folgenden Pachtjahres angepasst wird.

Mit Fertigstellung des Ersatzneubaus wird folglich ein der neuen Situation angepasster, marktgerechter Pachtzins geschuldet sein. Der Pachtzins für ein landwirtschaftliches Gewerbe bedarf gemäss Art. 42 Abs. 1 LPG der Bewilligung. Die Festlegung erfolgt deshalb in Absprache bzw. auf Genehmigung des kantonalen Amtes für Landwirtschaft und Geoinformation.

Würdigung und Begründung des Kreditantrags

Der Ersatzneubau des Bürgerhofs ist eine langfristige Investition in die bäuerliche Tradition der Bürgergemeinde Chur, in die lokale Versorgung, in die Pflege der Churer Land- und Alpwirtschaft und in eine nachhaltige Landnutzung. Der Bürgerrat ist überzeugt, dass dieser Schritt aus nachfolgenden Gründen notwendig und richtig ist.

Gesetzliche Anforderungen

Tierwohl-, Gewässerschutz- und Umweltvorschriften können im Bestand nicht erfüllt werden. Fristen laufen ab – spätestens 2028 drohen Sanktionen, bis hin zur Schliessung.

Wirtschaftlichkeit

Ein Neubau ist langfristig günstiger und effizienter als eine teure, funktional ungenügende Sanierung.

Nachhaltigkeit

Der Ersatzneubau ermöglicht eine tiergerechte Viehhaltung sowie eine effiziente, ressourcenschonende Betriebsführung und bietet eine gesicherte Wasser- und Abwasserinfrastruktur.

Nächste Generation

Mit dem Ersatzneubau wird der Bürgerhof als Ganzes erhalten und zukunftsfähig aufgestellt. Er bietet nicht nur eine langfristige Perspektive für die Bürgergemeinde und den Pächter, sondern sichert auch die lokale Wertschöpfung.

Bauliche Einschränkungen

Aufgrund der Einschränkungen ist eine Sanierung und Erweiterung des Bestands nicht möglich. Ohne Ersatzneubau würde zwangsläufig ein weiterer Churer Milchviehbetrieb verschwinden. Es käme zu einer Verteilung des Bodens auf umliegende Betriebe.

Sicherung der Land- und Alpwirtschaft

Ohne Bürgerhof reduziert sich der Churer Viehbestand empfindlich, was sich wiederum negativ auf die Bestossung der Churer Alpen mit eigenem Vieh auswirken würde. Mit dem Erhalt des Bürgerhofs wird der Kreislauf der Land- und Alpwirtschaft gestützt.

Antrag des Bürgerrats

Der Bürgerrat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Ersatzneubau des Bürgerhofs und der damit zusammenhängenden Neu-Erschliessung zuzustimmen und den diesbezüglichen Kredit in Höhe von CHF 6'280'000.00 +/- 5 % zu genehmigen.

Bürgergemeinde Chur

Bodmerstrasse 2

7000 Chur

+41 81 254 49 81

mail@**die-buergergemeinde.ch**

Die Bürgergemeinde.
Für Chur und **dich.**

