

Churer Seeverein  
Chur

## **Erste Einschätzungen zum Projekt «Churersee»**

Gutachten  
1. November 2011

Projektnummer 10957

Auftraggeber Churer Seeverein  
Aquasanastrasse 20  
7000 Chur

Kontaktperson Anna Ratti

Bearbeitung Wüest & Partner AG  
Gotthardstrasse 6  
CH-8002 Zürich  
Tel. +41 44 289 90 00  
Fax +41 44 289 90 01  
mail@wuestundpartner.com  
www.wuestundpartner.com

Projektleitung Patrick Schnorf

Bearbeitung Anita Göckel  
Patrick Schnorf

Zeitraum August - November 2011

Wüest & Partner ist ein international tätiges Beratungsunternehmen in den Bereichen Immobilien- und Bauprodukt sowie Raum- und Standortentwicklung. Das multidisziplinär zusammengesetzte Team berät sowohl institutionelle Eigentümer wie Banken, Versicherungen, Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds als auch Bauunternehmen, die öffentliche Hand und Private.

Mit umfassenden Dienstleistungen, innovativen Produkten und exklusiven Daten entwickelt Wüest & Partner kundennahe Lösungen und wirkt in vielen Fällen bei deren Umsetzung mit.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 in Zürich steht Wüest & Partner, nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit, für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem rund 90-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Ein internationales Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt die in Zürich, Genf, Frankfurt und Berlin stationierten Beraterteams.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die elf Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Urs Hausmann, Matthias Arioli, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Christoph Zaborowski, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz und Patrick Schnorf.

## Zusammenfassung

Wüest & Partner wurde beauftragt, mögliche Auswirkungen des Projektes «Churersee», eines künstlich angelegten Sees auf dem Churer Rossboden zu analysieren. Das vorliegende Gutachten umfasst erste Einschätzungen der erwarteten Auswirkungen dieses Projektes. Nähere Abschätzungen der monetären Effekte waren vorerst nicht Gegenstand der Untersuchungen. Die wichtigsten zu erwartenden Effekte durch das Projekt «Churersee» auf die Stadt und umliegende Gebiete können wie folgt zusammengefasst werden:

- Das Projekt lässt **positive und negative Auswirkungen** auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft erwarten. Die positiven Effekte des Projektes dürften überwiegen.
- Mit den **grössten positiven Wirkungen** ist in den Bereichen Wirtschaft (Tourismus), Standortqualität und Immobilienmarkt zu rechnen.
- Für den **Tourismus** dürften positive Effekte direkt und lokal durch den Churersee als neues touristisches Angebot auftreten. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die gesamte Region indirekt von einer Aufwertung von **Image und Standortqualität** profitiert. Entsprechend positive Effekte auf die Gesellschaft sind ebenfalls zu erwarten.
- Im **Immobilienmarkt** ist von einer Aufwertung auszugehen: Punktuell durch eine Erhöhung der Aussichtsattraktivität (Mikrolage), flächendeckend durch eine Aufwertung der Makrolage. Dieser Effekt dürfte vergleichsweise gross ausfallen.
- Mit Mehreinnahmen in der **lokalen und regionalen Wirtschaft** ist vor allem durch Aufträge während der Erstellungsphase, und in geringerem Ausmass auch während der Betriebsphase zu rechnen (Seerestaurant, Bootshafen, etc.). Insgesamt dürften diese Effekte eher gering ausfallen.
- Ein erhöhtes **Verkehrsaufkommen** während der Bauphase, wie auch während der Betriebsphase durch Freizeitverkehr mit entsprechend negativen Auswirkungen ist nicht auszuschliessen. Eine Quantifizierung zum heutigen Zeitpunkt ist schwierig, der negative Gesamteffekt dürfte aber vergleichsweise gering ausfallen.
- Vergleichbare **Projekte im Ausland**, insbesondere in Deutschland, haben **nachweisbar positive Einflüsse** von künstlichen Gewässern auf die Regionalentwicklung ausgelöst.

Übersicht über die erwarteten Auswirkungen des Projektes:

Auswirkungen:	Bauphase		Betriebsphase	
	direkt	indirekt	direkt	indirekt
Wirtschaft (nicht Tourismus)	●		●	
Wirtschaft (Tourismus)			●	●
Umwelt / Renaturierung	●	●		●
Gesellschaft	●			●
Standortqualität / Image			●	●
Immobilienmarkt		●	●	●
Steuereinnahmen		●		●
Verkehr und Mobilität	●		●	

Legende: ● positive Wirkung / ● negative Wirkung

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2 Erste Einschätzungen der Auswirkungen</b>	<b>1</b>
2.1 Wirtschaft (nicht Tourismus)	1
2.2 Wirtschaft (Tourismus)	2
2.3 Umwelt / Renaturierung	2
2.4 Gesellschaft	2
2.5 Standortqualität / Image	3
2.6 Immobilienmarkt	3
2.7 Zusätzliche Steuereinnahmen	4
2.8 Auswirkungen auf Verkehr und Mobilität	4
<b>3 Beispielprojekte im Ausland</b>	<b>4</b>
3.1 Bergbauseen in Deutschland	4
3.2 Umnutzung von Industriebrachen in Seelandschaften	4
3.3 Künstliche Seen und Stadtentwicklung	5

# 1 Einleitung

Wüest & Partner wurde vom Churer Seeverein beauftragt, die potenziellen Auswirkungen des geplanten Projekts «Churersee» abzuschätzen. In einem ersten Schritt wurde ein Abschätzung erstellt, welche eine qualitative Zusammenstellung der möglichen Auswirkungen des geplanten Projekts auf die Stadt Chur und die umliegende Region umfasst. Diese ersten Einschätzungen, welche im vorliegenden Bericht präsentiert werden, stellen eine Auslegeordnung dar und können als Basis für spätere detailliertere quantitative Analysen dienen. Erste Einschätzungen der Grössenordnungen der Wirkungen («Impacts») in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft wurden hingegen durchgeführt. Monetäre Abschätzungen und Quantifizierungen der Investitionskosten waren vorerst nicht Gegenstand der Untersuchungen.

## 2 Erste Einschätzungen der Auswirkungen

Übersicht über die erwarteten Auswirkungen des Projektes:

Auswirkungen:	Bauphase		Betriebsphase	
	direkt	indirekt	direkt	indirekt
1. Wirtschaft (nicht Tourismus)	●		●	
2. Wirtschaft (Tourismus)			●	●
3. Umwelt / Renaturierung	●		●	
4. Gesellschaft	●	●		●
5. Standortqualität / Image			●	●
6. Immobilienmarkt		●	●	●
7. Steuereinnahmen		●		●
8. Verkehr und Mobilität	●		●	

Legende: ● positive Wirkung / ● negative Wirkung

### 2.1 Wirtschaft (nicht Tourismus)

Insbesondere während der Erstellungsphase des geplanten Sees, aber auch während der Betriebsphase ist mit positiven Auswirkungen für die lokale Wirtschaft zu rechnen, also direkten Umsatzeffekten:

- In Form von Aufträgen während der Betriebsphase für die an der Erstellung beteiligten Planungs- und Baubetriebe; in Form von Ausgaben, welche durch die am Bau beteiligten Firmen und Personen getätigt werden (Hotelübernachtungen, Lebensmittel etc.).
- In Form von Wirtschaftsleitungen bei den involvierten Unternehmen (Restaurants, Sportschulen etc.), aber auch auf Seiten der Nutzer (Konsumausgaben).
- Die Wirkung im Bereich Wirtschaft (nicht Tourismus) dürfte einerseits zeitlich beschränkt während der Bauphase und andererseits vergleichsweise gering ausfallen während der Betriebsphase ausfallen.

Mit der Investition in den Bau des Churersees werden neue Arbeitsplätze geschaffen (Beschäftigungseffekte). Darüber hinaus entstehen Multiplikatoreffekte, wie die Wiederverausgabung der generierten Umsätze und Einkommen sowie Steuereinnahmen zu erwarten. Die Wirkungen des Projektes sind in diesem Zusammenhang indirekt und in vergleichsweise geringem Umfang zu erwarten.

Gemäss aktuellen Projektplänen umfasst das geplante Angebot in der Betriebsphase neben Wander- und Radwegen entlang der Uferpromenade eine Reihe von Dienstleistungsbetrieben. Konkret sollen auf der gegen Chur gerichteten Seite des geplanten Sees ein Seerestaurant, ein Bootshafen, eine Surfschule und vermietbare Hausboote entstehen. Dadurch würden einerseits zusätzliche Arbeitsplätze in den Bereichen Bewirtschaftung und Instandhaltung geschaffen werden, von denen insbesondere die lokal ansässige Bevölkerung profitieren würde. Es ist damit zu rechnen, dass bei diesen Dienstleistungsbetrieben zusätzliche Einnahmen anfallen würden, welche wiederum Multiplikatoreffekte generieren. Insgesamt dürfte der Effekt aber vergleichsweise klein ausfallen.

## 2.2 **Wirtschaft (Tourismus)**

Das Projekt «Churersee» dürfte eine Reihe von weiteren direkten und indirekten Auswirkungen im Bereich Tourismus mit sich bringen. Insbesondere ist ein Imagegewinn für die Stadt Chur und die Region zu erwarten. Zudem haben vergleichbare Projekte im Ausland gezeigt, dass die Impulse für weitere zukunftsweisende Entwicklungen initiiert werden können (vgl. Abschnitt 3 Beispielprojekte aus dem Ausland). Die Wirkung im Bereich Wirtschaft (Tourismus) dürfte während der Betriebsphase vergleichsweise gross ausfallen.

- Direkt und lokal dürften positive Effekte durch den Churersee als neue touristische Infrastruktur zu beobachten sein. Im Sinne eines touristischen Zusatzangebotes ist mit beachtlichen positiven Impulsen zu rechnen.
- Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die gesamte Region indirekt von einer Aufwertung von touristischem **Image und Standortqualität** profitiert. Betroffen sind Hotellerie, Parahotellerie, Gastronomie und weitere touristische Infrastrukturen. Es ist damit zu rechnen, dass bei touristischen Wirtschaftseinheiten Multiplikatoreffekte auftreten.

## 2.3 **Umwelt / Renaturierung**

Die Wirkung des Projektes auf die Umwelt ist differenziert in Bau- und Betriebsphase zu betrachten. Während der Bauphase ist mit negativen Wirkungen und Umweltimmissionen in beschränktem Ausmass zu rechnen. Im Betrieb dürfte der renaturierte Teil des Churersees insgesamt positive Umweltwirkungen entfalten (Erhöhung von Lebensraum- und Artenvielfalt).

## 2.4 **Gesellschaft**

Die gesellschaftliche Auswirkungen des Projektes «Churersee» dürften während der Bauphase schwach negativ (Immissionen) und während der Betriebsphase insgesamt positiv ausfallen. Eine erhöhte Vielfalt im Naherholungsraum lässt überwiegend positive Effekte auf Gesundheit und Freizeitverhalten erwarten.

## 2.5 Standortqualität / Image

Positive Impulse durch das Projekt «Churersee» sind in einer generellen Aufwertung der Standortqualität der Stadt Chur und der umliegenden Region zu erwarten. Erfahrungsgemäss entfalten Verbesserungen der Standorteigenschaften weitreichende indirekte Wirkungen. Ferner könnte die Umgestaltung des heutigen Areals Chur Rossboden in eine Seenlandschaft eine beachtliche Imageaufwertung auslösen.

## 2.6 Immobilienmarkt

Im Zusammenhang mit dem geplanten Projekt sind verschiedene Folgen für den lokalen Immobilienmarkt zu erwarten. Insgesamt ist von beachtlichen Auswirkungen auszugehen. Die Effekte können unterschieden werden zwischen Wirkungen auf der Mikrolage einer Immobilie, welche kleinräumige Eigenschaften zusammenfasst (Aussicht, Besonnung, Strassenlärm usw.), und Wirkungen auf Stufe der Makrolage, das heisst der generellen Standortqualität der Stadt Chur und der Region.

### Mikrolage

Ein Aufwertung von Immobilien in Chur, welche die neu geschaffene Seefläche überblicken, kann aufgrund höherer Aussichtsqualität erwartet werden. An bestimmten Wohnlagen in Chur würde die bisherige Sicht auf einen Waffenschiesplatz durch eine Seesicht und Grünflächen ersetzt werden. Erfahrungsgemäss ist allein durch diesen Faktor mit einer Aufwertung der betroffenen Immobilien und Baugrundstücke zu rechnen, denn Seesicht ist ein äusserst begehrtes Qualitätsmerkmal bei der Immobiliennachfrage. So hat beispielsweise die Zürcher Kantonalbank in diversen Studien aufgezeigt, wie sich die Immobilien- und Bodenpreise durch das Vorhandensein einer Seesicht verteuern. Demnach ist bereits bei einer kleinen sichtbaren Seefläche ein Preisaufschlag feststellbar. Bei Wohnungen und Einfamilienhäusern können – je nach Ausmass der Seesicht – Wertsteigerungen von bis zu 10 Prozent beobachtet werden, während die Wertsteigerungen bei Bodenpreisen bei bis zu 20 Prozent liegen.

### Makrolage

Zusätzlich zu den positiven Auswirkungen in Bezug auf die Mikrolage bei einzelnen Immobilien ist davon auszugehen, dass der geplante See und die damit verbundenen Freizeitmöglichkeiten zu einer generellen Aufwertung der Makrolage führen. Höhere Standortqualitäten gehen typischerweise mit einer höheren Zahlungsbereitschaft und höheren Immobilienmarktpreisen einher.

Im Weiteren könnte das geplante Projekt indirekt einen Anstieg der Immobiliennachfrage auch in der umliegenden Region mit sich bringen. Insbesondere bei Immobilien, welche über eine gute Anbindung an den See verfügen, dürfte die Nähe zum geplanten Naherholungsgebiet eine gewisse Wertsteigerung zur Folge haben.

### Entwicklungsgebiete

Zusätzlich zu den erwähnten Auswirkungen sind positive Impulse für Immobilienentwicklungen in der Stadt Chur und im Einzugsgebiet möglich. Im Falle einer gleichzeitigen Aufgabe der heute durch die Armee genutzten Areale ist mit neuen, potenziell hochwertigen innerstädtischen Immobilienentwicklungen zu rechnen. Das Projekt Churersee könnte weitere Neuentwicklungen in Peripherie und im Einzugsgebiet auslösen. Damit könnten

wiederum Multiplikatoreffekte ausgelöst werden (betreffend lokale Bauwirtschaft, Steuereinnahmen etc.).

### 2.7 **Zusätzliche Steuereinnahmen**

Während der Erstellungsphase des geplanten Sees ist aufgrund der schon erwähnten Geldflüsse mit zusätzlichen Steuereinnahmen bei der Stadt Chur, dem Kanton und dem Bund zu rechnen. Diese Einnahmen würden unter anderem aus den erhöhten Umsätzen und eventuell von Gewinnen der lokalen Bauunternehmen und Dienstleistungsbetrieben stammen. Auch während der Betriebsphase kann mit zusätzlichem Steueraufkommen gerechnet werden (Einkommensteuern neuer Arbeitnehmer, Gewerbesteuererinnahmen, Mehrwertsteuererinnahmen). Die Bedeutung zusätzlicher Steuereinnahmen dürfte vergleichsweise gering sein.

### 2.8 **Auswirkungen auf Verkehr und Mobilität**

Aufgrund der Lage des geplanten Sees ist damit zu rechnen, dass potenzielle Besucher – mindestens teilweise – mit dem Auto anreisen. So könnte die Realisierung des Freizeitangebots in Zusammenhang mit dem Projekt «Churersee» zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und somit zu Umweltbelastungen und Immissionen führen. Eine Quantifizierung zum heutigen Zeitpunkt ist schwierig, der negative Gesamteffekt dürfte aber vergleichsweise gering ausfallen.

## 3 **Beispielprojekte im Ausland**

### 3.1 **Bergbauseen in Deutschland**

Insbesondere in Deutschland gibt es zahlreiche Beispiele dafür, wie sich durch die Flutung von ehemaligen Bergbaulandschaften Perspektiven zur wirtschaftlichen Entwicklung der betroffenen Regionen öffneten. Seit mehr als 20 Jahren findet ein Landschaftswandel statt, bei dem durch die Wiedernutzbarmachung von ehemaligen Bergbauflächen neue Seengebiete geschaffen werden. An deren Ufern finden häufig sowohl touristische als auch gewerbliche Aktivitäten statt, von denen positive wirtschaftliche Impulse ausgehen; andere fungieren als reine Landschaftsseen. Derzeit existieren schon über 300 solcher Seen, und weitere 120 sind in der Planung.

Ein aktuelles Beispiel findet sich im Geiseltal in Deutschland. Dort wird derzeit der grösste künstliche See Deutschlands auf einem ehemaligen Tagebau-Areal gebaut. Bis heute wurden rund 8 Millionen Euro in maritime und touristische Infrastruktur investiert (ein Hafenplatz, Schiffsanleger und Hafenbecken sowie Gebäude für Verwaltung und Touristeninformation). Derzeit ist ein zweiter Hafen in Planung, inklusive einer Seebrücke und Uferpromenade.

### 3.2 **Umnutzung von Industriebrachen in Seelandschaften**

Als weitere beispielhafte Projekte haben Umnutzungen von Industriebrachen in Seelandschaften zu positiven Effekten auf die Regionalentwicklung in Deutschland geführt. Beispielsweise wurde im Süden der Stadt Dortmund die ehemals dort ansässige Schwerindustrie durch einen See mit einer Wasserfläche von 24 ha ersetzt. Heute werden an den

Ufern des Sees rund 1'000 Wohneinheiten neben verschiedenen Freizeiteinrichtungen gebaut und Platz für 5'000 Arbeitsplätze geschaffen.

### 3.3 **Künstliche Seen und Stadtentwicklung**

Künstliche Seen und Gewässer werden zunehmend auch gezielt in die Entwicklung und Erschliessung neuer Wohngebiete eingebunden. So soll in Berlin für 100 Millionen Euro aus dem Platz des Deutsch-Amerikanischen Volksfestes eine Luxussiedlung um einen künstlichen See herum entstehen. In Wien ist die Seestadt Aspern derzeit eines der grössten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Die Stadt soll auf 240 ha in mehreren Bau-phasen und über die Dauer von mindestens zwei Jahrzehnten errichtet werden. Herzstück und gleichzeitig die zentrale Idee der Stadt ist ein rund 90'000 m<sup>2</sup> grosser zentraler Park mit einem 50'000 m<sup>2</sup> grossen, künstlich angelegten See inklusive Uferanlagen und Promenade.