



## **Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat**

120837 / 212.10.01.03

---

## **Rathaus, Erweiterung Rathaushalle auf historischen Zustand**

### **Antrag**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der heutigen Situation und den prognostizierten Kosten.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, auf die Planung der Erweiterung der Rathaushalle auf den historischen Zustand zu verzichten.

### **Zusammenfassung**

Im Rathaus der Stadt Chur ist vorgesehen, das Dachgeschoss zu Büroraum auszubauen und das Dach zu sanieren. Dazu ist im Investitionsbudget ein Betrag von total. Fr. 4.65 Mio. (inkl. MwSt.) vorgesehen. Davon wird für das Dach über der Rathaushalle ein Betrag von Fr. 1.0 Mio. (inkl. MwSt.) und für den Ausbau Dachgeschoss Fr. 3.65 Mio. (inkl. MwSt.) benötigt. Mit dem Antrag "Erweiterung der Rathaushalle auf den historischen Zustand" der GPK zu ihrem Bericht zum Budget 2019 vom 19. November 2018 erhöhen sich diese Kosten um Fr. 100'000.-- (inkl. MwSt.) für das Vorprojekt und, gemäss der Grobkostenschätzung vom 29. Januar 2019, um Fr. 3.0 Mio. +/- 30 % (inkl. MwSt.) für die Erweiterung der Rathaushalle.

Diverse aus heutiger Sicht ungeklärte Unwägbarkeiten, wie das Verhalten des Holzgebälks nach 500-jähriger Kaltphase, die zukünftige Raumakustik, der voraussichtlich sehr hohe Energiebedarf für die Raumheizung, der Verlust von ca. acht bis neun attraktiven Arbeitsplätzen und die hohen zusätzlichen, nicht budgetierten Kosten, sowie ein unbekanntes Nutzungskonzept für öffentliche Nutzung und auch dadurch entstehender Bedarf an Servicräumen sind abzuwägen.





## **Bericht**

### **1. Ausgangslage**

Im Investitionsbudget 2019/Finanzplan 2020 sind im Konto 5040.01, Kostenstelle 259160 "Rathaus, Ausbau Dachgeschoss und Dachsanierung", total Fr. 3.65 Mio. budgetiert. Im Rahmen der Budgetierung hat die GPK in ihrem Bericht zum Budget 2019 folgenden Antrag eingebracht:

*Erfolgsrechnung 5040.01/25.9160 Rathaus, Ausbau Dachgeschoss u. Dachsanierung  
"Gleichzeitig soll die Erweiterung Rathaushalle auf historischen Zustand geprüft werden."*

#### **Stand der Arbeiten**

Das Projekt für den Ausbau Dachgeschoss und die Dachsanierung im Rathaus wurde durch das beauftragte Architektenteam Iso Huonder fertig ausgearbeitet. Weiter ist in Teilbereichen (Büro Sekretariat BGK und Büro Stadtarchivar) ein Sanierungsbedarf ausgewiesen, welcher unter Zeitdruck behoben werden muss. Zudem werden Verschiebungen in der Planung die Budgetausschöpfung 2019 negativ beeinflussen.

Für die Erweiterung Rathaushalle auf den historischen Zustand wurden in der Zwischenzeit mehrere Varianten ausgearbeitet, welche in der Folge beschrieben sind und durch die Hochbaudienste fachlich beurteilt wurden.

Die Hochbaudienste haben dazu folgende Stellungnahme erstellt:

#### **Geschichte Rathaushalle / Dachstuhl**

1560 wurde der Dachstuhl vom "Glarner" Lienhartt Zimmermann erstellt und 1842/1843 die Gipsdecke eingebaut. 1936 wurde der Dachstuhl durch zusätzliche Balken und Verstrebungen verstärkt.

#### **Beurteilung Hochbau**

Der Zustand des Dachstuhls der Rathaushalle ist heute ein Flickwerk und ca. 80 cm Richtung Süden verschoben.



### **Vorschlag 1:**

#### **Rathaushalle offen bis unter das Dach, Raum unbeheizt/kalt**

##### Massnahmen:

Rekonstruktion Dachstuhl, Dach abdichten, Büros dämmen oder abbrechen, evtl. Boden ergänzen oder erneuern, Wände sanieren, Wanduhr rekonstruieren.

##### Bemerkungen:

Büros müssten abgebrochen werden, sodass der Raum wirklich von beiden Aussenmauern begrenzt wird und eine harmonische Form aufweist. Nachteil: die ganze Rathaushalle ist ungedämmt/kalt, aus architektonischer Sicht ist dieser Vorschlag denkbar.

### **Vorschlag 2:**

#### **Rathaushalle offen bis unter das Dach, Raum gedämmt/warm**

##### Massnahmen:

Rekonstruktion Dachstuhl, Wärmedämmung, wegen neuen Dachrandanschlüssen müssen die Aussenwände saniert werden. Evtl. Büros abbrechen, evtl. Boden ergänzen oder erneuern, Wände sanieren, Wanduhr rekonstruieren.

##### Bemerkungen:

Aufgrund verschiedener Konstruktionshöhen muss das gesamte Dach vom Rathaus saniert/gedämmt werden. Die Ausladung des Vordachs (Dachrandfries) muss vergrössert werden, was aus heutiger Sicht machbar (verputzt oder Holz) ist. Eine enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege ist notwendig, da der Ausdruck des Gebäudes geändert und an neue Bedürfnisse angepasst wird. Büros wiederum sollten abgebrochen werden.

Risikoreiche Variante, da es sehr schwer vorauszusagen ist, wie sich der Dachstuhl an die neue Umgebung anpassen wird. Immerhin stand er seit 500 Jahren in einem unbeheizten Klima.

### **Vorschlag 3:**

#### **Selbsttragende Elemente mit Glasfenster in Decke Rathaushalle zeigen**

##### Massnahmen:

Selbsttragende Elemente des Dachstocks durch Glasfenster in der Decke sichtbar machen.



Bemerkungen:

Guckfensteroptik würde dem Raum nicht gerecht werden.

**Kosten:**

Das von den Hochbaudiensten bereits mit der Dachsanierung beauftragte Architektenteam Iso Huonder hat für den Vorschlag 2: Rathaushalle offen bis unter das Dach, Raum gedämmt/warm - Dämmung über Unterdach, einen groben Kostenvoranschlag errechnet. Will man die Rathaushalle wieder auf den historischen Zustand erweitern, so ist mit Mehrkosten von ca. Fr. 3.0 Mio. (+/- 30 %) zu rechnen.

**2. Nutzungskonzeption**

Zum heutigen Zeitpunkt sind keine Informationen über eine zukünftige Nutzungskonzeption greifbar. Je nachdem wie eine zukünftige Nutzung aussehen soll, entstehen erhebliche Kosten für den Einbau einer Küche oder eines Cateringraums, weiter sind zusätzliche sanitäre Einrichtungen notwendig und nicht zu unterschätzen ist auch ein zukünftig notwendiger Personalbedarf für den Betrieb. In den Investitionen 2020 und im Finanzplan 2021 ff sind keine Beträge für einen evtl. Ausbau der Rathaushalle vorgesehen.

**3. Detaillierte Vorstudie**

Mit einem Vorprojekt soll ein Architektenteam, zusammen mit den dazu benötigten Spezialisten/Ingenieuren (Sanitär, Bauing., Elektroing., Heizungsing., Lüftungsing., Bauphysiker, etc.) die Grobkostenschätzung und die Machbarkeit der Vorschläge 1-3 überprüfen. Für die Erarbeitung des Vorprojekts durch ein Architektenteam wird ein Nachtragskredit von insgesamt Fr. 100'000.-- (inkl. MwSt.) benötigt. Vor einer möglichen Realisierung muss das Projekt noch aus denkmalpflegerischer Sicht überprüft werden.

**4. Kostenübersicht**

Für die Dachsanierung sind im Investitionsbudget 2019 Fr. 1.0 Mio. (inkl. MwSt.) vorgesehen. Die Grobkostenschätzung des Architektenteams Iso Huonder, Stand 29. Januar 2019, errechnet für die Erweiterung der Rathaushalle auf den historischen Zustand einen zusätzlich benötigten Betrag von Fr. 3.0 Mio. +/- 30 % (inkl. MwSt.), welcher im Investitionsbudget 2019/Finanzplan 2020 nicht enthalten ist. Weiter wird für das Vorprojekt zur Überprüfung der Grobkostenschätzung und der Machbarkeit ein zusätzlicher Betrag von



Fr. 100'000.-- (inkl. MwSt.) benötigt, welcher ebenfalls nicht im Investitionsbudget 2019 enthalten ist.

## 5. Varianten weiteres Vorgehen

Variante A Der Stadtrat beantragt aufgrund der prognostizierten zusätzlichen Ausgaben dem Gemeinderat den Verzicht auf die Studie und den Verzicht auf den Rückbau der Rathaushalle auf den historischen Zustand.

Konsequenzen: Es entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Studie und auch nicht für den Rückbau.

Variante B Die Studie für den Rückbau der Rathaushalle auf den historischen Zustand wird erstellt und dem Gemeinderat vorgelegt. Der Gemeinderat entscheidet später aufgrund der vorliegenden Studie über das weitere Vorgehen.

Konsequenzen: Zusätzliche Kosten von Fr. 100'000.-- (inkl. MwSt.) für die Studie und allenfalls zusätzliche Kosten von ca. Fr. 3.0 Mio. (inkl. MwSt.) +/- 30 % für den Rückbau.

Variante C Der Gemeinderat beauftragt dem Stadtrat den umgehenden Rückbau der Rathaushalle auf den historischen Zustand.

Konsequenzen: Zusätzliche Kosten von Fr. 100'000.-- (inkl. MwSt.) für die Studie und zusätzliche Kosten von ca. Fr. 3.0 Mio. (inkl. MwSt.) +/- 30 % für den Rückbau.

Bei allen drei Varianten ist die im Investitionsbudget vorgesehene Dachsanierung im Umfang von Fr. 1.0 Mio. (inkl. MwSt.) zusätzlich und notwendig.

## 6. Fazit

Erwägungen des Stadtrates:

- Aus energetischer Sicht ist eine offene, ungedämmte, Rathaushalle nicht vertretbar.
- Eine Dämmung des Dachstuhls würde aus Gründen der Komplexität einen Projektstopp der Dachsanierung bedeuten. Es wäre mit approx. Mehrkosten für die Dachsanierung von ca. Fr. 3.0 Mio. +/- 30 % (inkl. MwSt.) zu rechnen. Zudem ist das Verhalten der alten Balken als kritisch zu beurteilen.



- Aus büroplanerischer Sicht ist auf den Rückbau von Büros zu verzichten.
- Sowohl die Raumakustik wie auch die Ausgestaltung und die zukünftige Nutzungskonzeption der Rathaushalle werden als kritisch angesehen.

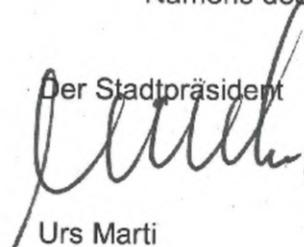
Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

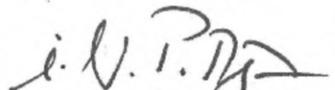
Chur, 14. Mai 2019

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

  
Urs Marti

  
Markus Frauenfelder

#### Aktenauflage

- Die Kunstdenkmäler der Schweiz / des Kantons Graubünden
- Rathaus Chur, Sanierungs-Gesamtkonzeption, Bau- und Vermessungsamt der Stadt Chur
- Urnenbotschaft zur Abstimmung vom 11. Mai 1958 "Kreditbegehren für den Um- bzw. Wiederaufbau des Rathauses"
- Grobkostenschätzung Iso Huonder vom 29. Januar 2019