



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

119837 / 581.15

---

## **Haus Arcas 1 (HA1): Umbau- und Instandstellungsarbeiten**

### **Antrag**

1. Die Instandsetzung sowie nachhaltige Aufwertung des HA1 werden weiterverfolgt und die notwendigen Standards für eine öffentliche Nutzung und multifunktionale Möglichkeiten realisiert.
2. Die erforderliche Krediterhöhung über Fr. 700'000.-- auf Gesamtkosten von Fr. 3.2 Mio. (+/- 10 %) für den Umbau gemäss Variante 1 wird genehmigt und dem obligatorischen Referendum unterstellt.
3. Das HA1 wird der neu zu gründenden "Trägerschaft Kulturzentrum" nach Abschluss der Instandsetzung zur Deckung des Raumbedarfs für Kulturschaffende überlassen.
4. Die Belastung der Jahresrechnung in der Höhe von Fr. 231'500.-- aufgrund der Kosten für kalkulatorische Zinsen, Abschreibungen, Verwaltungskosten und laufenden Unterhalt abzüglich Mieteinnahmen wird zu Lasten der Kulturfachstelle (Kto. 51.3920.16, Kst. 51100) genehmigt.
5. Der Wettbewerb betreffend potenzieller Nutzungspartner mit den Siegerprojekten "Haus der Chöre", "Zapperlot" und "ForumArcas Chur" wird beendet.





## **Zusammenfassung**

**Mit Beschluss des Gemeinderates vom 7. März 2019 wurde der Stadtrat beauftragt, das HA1 zu sanieren und die Voraussetzungen für eine öffentliche Nutzung zu schaffen. Vom Wettbewerbs-Entscheid des Stadtrates, das "Haus der Chöre" sowie "Zapperlot" als Nutzungspartner zur berücksichtigen, wurde Kenntnis genommen.**

**Nach intensiven Detailabklärungen stellte sich in der Folgeplanung heraus, dass unvorhergesehene Investitionen wie Statik und Erschliessung eine Überarbeitung des Konzepts erfordern und das Budget zusätzlich belasten werden. Weiter konnten die Anforderungen des "Haus der Chöre" nicht wie erwartet erfüllt werden.**

**Als Alternative zu den bisherigen Nutzungen und im Hinblick auf die zu erwarteten Investitionen wurden drei Varianten geprüft, welche sich in Bezug auf Eingriffstiefe und Funktionalität unterscheiden. Diese wurden in der Folge gegenübergestellt und bewertet. Die aus Sicht des Stadtrates zielführendste Variante wurde vertieft weiter ausgearbeitet.**

**Zum heutigen Zeitpunkt sind die Vorarbeiten auf Basis der zielführendsten Variante weit fortgeschritten und eine Baubewilligung liegt bereits vor. Das Objekt könnte nun sinnvoll umgebaut und inskünftig multifunktional genutzt werden. Als potenzielle Nutzende kommen z.B. Events, Seminare, temporäre Ausstellungen, Versammlungen oder auch kulturelle Veranstaltungen in Frage. Die Aktivierung der Liegenschaft dürfte in diesem Kontext auch die Altstadt beleben und zusätzliche Wertschöpfung bei lokalen Unternehmungen generieren.**

**Für den Betrieb nach der Instandstellung empfiehlt der Stadtrat, das Objekt an die neu zu gründende "Trägerschaft Kulturzentrum" zu übergeben. Mit dieser Massnahme könnte ein grosser Teil des Bedarfs nach Kulturräumen befriedigt werden. Die Vermietung an Dritte sollte bei dieser Lösung nicht ausgeschlossen werden.**



## **Bericht**

### **1. Ausgangslage**

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 7. März 2019 (GRB.2019.11) wurden folgende Entscheide getroffen:

1. Auf den Verkauf der städtischen Liegenschaft HA1 wird verzichtet.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, das HA1 zu sanieren und damit die Voraussetzungen für eine öffentliche und/oder private Nutzung zu schaffen. Der dazu benötigte Kredit von Fr. 2.5 Mio. (inkl. MwSt.) wird freigegeben.
3. Vom Entscheid des Stadtrates, folgende Nutzungspartner zu berücksichtigen, wird Kenntnis genommen: "Haus der Chöre" im Erd- und Obergeschoss und "Zapperlot" im Dachgeschoss.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, die notwendigen Vereinbarungen zu treffen und zu unterzeichnen.
5. Die Belastung der Jahresrechnung mit den Kosten, verursacht durch Zinsen und die Amortisation der Investition, von jährlich Fr. 100'000.-- (inkl. MwSt.) wird genehmigt.

Da die angedachten Nutzungen nicht für die Tätigkeiten im Verwaltungsbereich der Stadt vorgesehen sind, wird das Gebäude ins Finanzvermögen transferiert.

#### **1.1 Zielbild der Kulturräume**

Die Botschaft "Zielbild der Kulturräume", welche Hinweise zur Verwendung des HA1 beinhaltet, wurde an der Gemeinderatssitzung vom 24. Juni 2021 zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat den Antrag 3, wonach das HA1 gemäss separater Botschaft in die Konzeption des dezentralen Kulturzentrums zu integrieren sei, abgelehnt. Dieser Entscheid richtet sich nach Auffassung des Stadtrates nicht grundsätzlich gegen eine Verwendung des HA1 zur Schaffung von Kulturräumen, weshalb diese Option im Rahmen dieser Botschaft weiter behandelt wird.



## **2. Stand des Projekts**

### **2.1 Projektverlauf**

Der am 7. März 2019 durch den Gemeinderat bewilligte Kredit von Fr. 2.5 Mio. (inkl. MwSt.) ist als Kostendach zu verstehen und basiert auf dem Ideenwettbewerb mit drei Konzepten, welche durch den Stadtrat bestimmt wurden. Als Berechnungsgrundlage der damaligen Botschaft diente eine Nutzungsstudie, welche möglichst viele Aspekte der drei Sieger-Konzepte erfüllen sollte. Auf Basis dieser Studie wurden Kosten von Fr. 2.2 Mio. zuzüglich Innenausbau, Kosten für Mandate und Reserve ermittelt.

In der weiterführenden Planung musste das Vorprojekt aufgrund unvorhergesehener Gegebenheiten sowie architektonischer, konzeptioneller und sachlicher Überlegungen überarbeitet werden. Das angepasste Konzept basiert auf der Erkenntnis, dass das Gebäude umfassend instandgesetzt werden muss, damit es die Funktion eines öffentlichen Gebäudes erfüllen kann (Erschliessung, Barrierefreiheit, Statik, Erdbebensicherheit).

Gestützt auf den Kostenvoranschlag vom Juli 2020 und aufgrund der erwarteten Differenz zwischen den prognostizierten Baukosten und dem gesprochenen Kredit wurde das ursprüngliche Projekt gestoppt und nach weiteren Lösungsmöglichkeiten gesucht.

### **2.2 Herausforderungen**

Die baulichen bzw. planerischen Herausforderungen der Liegenschaft waren:

- Planung Sanierung eines Altstadthauses mit spärlicher Dokumentation
- Auflagen für öffentliche Nutzung in Bezug auf die Dimensionierung der Fluchtwege, barrierefreie Erschliessung etc.
- Sicherstellung Erdbebensicherheit mittels einer durchgehenden Wandscheibe
- Einfügen von Betondecken zur statischen Sanierung und die daraus resultierende Anhebung des gesamten Dachstuhls
- Notwendige bauphysikalische Dämmung auf dem Dach
- Abdeckung der Dachfläche mit Verstärkung der Tragstruktur aufgrund des zusätzlichen Gewichts der Dachdämmung
- Rahmenbedingungen betreffend Akustik und Behaglichkeit

### **2.3 Rückzug Konzept Haus der Chöre**

Infolge des minimierten Platzangebots (Mehrfachnutzung durch Vergabe an zwei Wettbewerbsteilnehmer und Flächenverlust durch auflagenbedingte Neben-Verkehrsflächen)



sah sich der "Verein Singstadt Chur" gezwungen, das Konzept zurückzuziehen. Die ursprüngliche Idee, das Haus zu einem Begegnungsort der Chöre zu machen, wäre auf zwei Stockwerken mit einem Platzangebot, welches um die Hälfte der verfügbaren Geschossfläche reduziert wurde, nicht mehr realistisch umsetzbar gewesen.

#### **2.4 Kinder- und Jugendtheater Zapperlot**

Das Kinder- und Jugendtheater Zapperlot zeigt sich, trotz der baulichen Herausforderungen, nach wie vor interessiert, in der Liegenschaft einen Kulturraum einzurichten. Dieser würde aber im Rahmen der Kulturraumstrategie nicht mehr ausschliesslich für das Kinder- und Jugendtheater Zapperlot nutzbar sein.

#### **2.5 ForumArcas Chur**

Aufgrund der Entwicklung erfolgte nochmals der Kontakt mit dem ForumArcas Chur, welches grundsätzlich ein gutes Projekt eingereicht hatte. Nach Prüfung des fortgeschrittenen Vorprojekts teilte das ForumArcas Chur schriftlich mit, dass die Ausführung nicht ihren Anforderungen entspricht. Sie sähen jedoch Potenzial in der historischen Baute und glauben, mit den gesprochenen Mitteln das Projekt realisieren zu können. Sie ersuchen daher die Stadt Chur, ihnen die Weiterbearbeitung der Planungen zu übertragen.

Würde diesem Wunsch entsprochen, würden die bisherigen Planungsarbeiten obsolet und Grundlagen müssten ein zweites Mal erarbeitet werden, was zu entsprechenden Mehrkosten führen würde. Zudem zeigt sich, dass das Projekt dann explizit auf die Bedürfnisse des ForumArcas ausgerichtet würde. Eine multifunktionale Nutzung mit mehreren Mieterinnen und Mietern wäre kaum möglich.

Eine Direktvergabe an das ForumArcas Chur (siehe Schreiben vom 18. August 2020 in der Aktenaufgabe) widerspricht dem Beschluss des Gemeinderates und wäre submissionsrechtlich mit dem öffentlichen Beschaffungswesen nicht vereinbar. Faktisch würden dem Verein Fr. 2.5 Mio. (abzüglich bereits erfolgtem Aufwand) für eine nutzungsspezifische Umsetzung übertragen.

Entsprechend müssten auch die bestehenden Planerverträge zur Unzeit aufgelöst werden, was zu Schadenersatzforderungen führen könnte.



## 2.6 Bedarf Kulturraum

Unter der Federführung der Kulturfachstelle und unter Einbezug von Kulturschaffenden und Fachpersonen wurde die städtische Kulturstrategie 2025 erarbeitet und im Dezember 2017 vom Stadtrat verabschiedet. In Bezug auf die Rauminfrastruktur wird darin unter anderem folgendes Ziel formuliert:

"Die Stadt Chur verfügt über die geeignete Infrastruktur mit adäquaten Probe- und Auführungsmöglichkeiten für das Kunst- und Kulturschaffen. Dies gilt für kuratierte Häuser wie auch für mietbare Räumlichkeiten. In die bestehende Infrastruktur wird investiert."

Weiter wurde in der Botschaft "Zielbild Kulturräume in der Stadt Chur", welche am 24. Juni 2021 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen wurde, aufgeführt, dass sich im HA1 im Zuge der Instandsetzung drei multifunktionale Proberäume realisieren liessen. Der Gemeinderat hat in seiner Abstimmung jedoch den Antrag 3, wonach das HA1 gemäss separater Botschaft in die Konzeption des dezentralen Kulturzentrums zu integrieren sei, abgelehnt. Dieser Entscheid richtet sich nach Auffassung des Stadtrates nicht grundsätzlich gegen eine Verwendung des HA1 zur Schaffung von Kulturräumen, weshalb diese Option im Rahmen dieser Botschaft weiter behandelt wird.

Es stellt sich die Frage, ob das HA1 einer Organisation wie der neu zu gründenden "Trägerschaft Kulturzentrum" explizit für eine kulturelle Nutzung übergeben werden soll. Immerhin könnten die Räumlichkeiten auch bei einer multifunktionalen Nutzung mit Bewirtschaftung durch die Stadt, zur Deckung des Bedarfs nach Kulturraum teilweise beitragen. Auch im zweitgenannten Fall könnten sich schliesslich Kulturschaffende zu vorteilhaften Konditionen tage- oder wochenweise einmieten. Dabei könnten die Kosten, wie in der Botschaft "Zielbild Kulturräume in der Stadt Chur" vorgesehen, dem Kulturbudget belastet werden, damit eine möglichst starke und transparente Entflechtung von Kulturförderung und Immobilien sichergestellt werden kann. Die Frage, ob die anfallenden Mietkosten in solchen Fällen von den Kulturschaffenden zu einem Teil mitgetragen würden, ist nicht Bestandteil dieser Botschaft.

Immerhin wäre es auch im Fall des Betriebes durch die "Trägerschaft Kulturzentrum" denkbar, dass durch Drittmieten ebenfalls Mieteinnahmen generiert werden könnten.



### 3. Verkauf, Vermietung oder Instandstellung

Aufgrund der geschilderten Ausgangslage wurden verschiedene Varianten analysiert, welche nachfolgend umschrieben und bewertet werden.

#### 3.1 Verkauf der Liegenschaft

Es stellt sich die Frage, ob das HA1 unter den gegebenen Umständen weiterhin einer öffentlichen Nutzung dienen oder ob die Liegenschaft verkauft werden soll.

##### **Kenngrossen**

Zeitwert (Schätzung Kantonaler Schätzungsbezirk, 3.2.2014)	Fr. 1'558'100.--
Neuwert (Schätzung Kantonaler Schätzungsbezirk, 3.2.2014)	Fr. 2'225'800.--
Kostenschätzung Pinselsanierung	Fr. 720'000.--
Jahresertrag Vermietung (Annahme Fr. 150.--/m <sup>2</sup> , gerundet)	Fr. 70'000.--
Heutige Nutzfläche der Liegenschaft	464 m <sup>2</sup>
Davon auf dem Niveau des Arcasplatzes	116 m <sup>2</sup>

##### **Ertragswertmethode**

Bei der Ertragswertmethode kann anhand der Mieteinnahmen der Verkehrswert einer Immobilie bestimmt werden. Sie kommt ausschliesslich bei Renditeliegenschaften zur Anwendung. Der Ertragswert ergibt sich aus dem Mietertrag dividiert durch den Kapitalisierungssatz (Annahme 3.5 %).

Fr. 70'000.-- / 3.5 % = Fr. 2 Mio.

Aufgrund der Kenngrossen und der Ertragswertmethode kann davon ausgegangen werden, dass das Objekt nach einer Pinselsanierung im Markt für Fr. 2 Mio. bis Fr. 2.2 Mio. angeboten werden könnte. Den Kaufpreis negativ beeinflussen dürften dabei die fehlenden sanitären Einrichtungen und Lagerräume sowie Einschränkungen aufgrund des Denkmalschutzes.

Gegen einen Verkauf spricht die Strategie der Stadt Chur, dass Grundstücke und Liegenschaften grundsätzlich nicht verkauft und im eigenen Portfolio gehalten werden. Zudem hat sich der Gemeinderat an der Sitzung vom 7. März 2019 dafür ausgesprochen, auf einen Verkauf zu verzichten.

#### 3.2 Vermietung der Liegenschaft

Eine weitere Möglichkeit wäre die Vermietung der Liegenschaft an Dritte. Damit das Objekt im Markt überhaupt angeboten werden könnte, müsste zumindest eine Pinselsanie-



zung mit geschätzten Kosten von Fr. 720'000.-- erfolgen. Wie unter Ziffer 3.1 aufgeführt, könnte auf der Gegenseite mit Mieteinnahmen in der Höhe von rund Fr. 70'000.-- pro Jahr gerechnet werden.

Aufgrund der fehlenden Lagerräume und Nasszellen dürfte es schwierig werden, passende Mieterinnen und Mieter (z.B. Läden) für die Liegenschaft zu finden, welche Frequenzen in der Altstadt generieren können. Eine Vermietung z.B. für Dienstleistungsunternehmen wäre zwar denkbar, würde aber nicht die geforderten Frequenzen bringen. Zudem ist der Markt gesättigt und der Quadratmeterpreis/Jahr müsste aufgrund des schlechten Ausbaustandards tief angesetzt werden. Es bestünde die Gefahr, dass die Liegenschaft in den nächsten Jahren weiterhin brachliegen könnte.

Gegen eine Vermietung nach einer Pinselsanierung sprechen die Aussagen in der Botschaft "Investitionskredit und Erhöhung des Betriebsbeitrages an die Stadtbibliothekplus" an den Gemeinderat vom 15. Februar 2016:

"Bei der Schliessung des Standorts Arcas und einer Wiedervermietung ist der Besorgnis der Anwohnerinnen und Anwohner eines "Aussterbens" der Altstadt Rechnung zu tragen und das Gebäude, wenn möglich wiederum einer Nutzung zuzuführen, die Publikumsfrequenzen für die Altstadt bringt."

Weiter wurde in der Urnenbotschaft betreffend Stadtbibliothek folgendes Versprechen an das Volk abgegeben:

"Die Stadt ist bestrebt, den Standort Arcas wiederum einer Nutzung zuzuführen, die Publikumsfrequenzen für die Altstadt bringt."

Der Stadtrat beurteilt aus den genannten Gründen weder den Verkauf noch die Vermietung als zielführend. Daher wurden in der Weiterentwicklung des Projekts Varianten ausgearbeitet, bei welchen die Liegenschaft im Besitz der Stadt verbleibt und die Bewirtschaftung durch die Stadt oder eine kulturelle Organisation erfolgen soll.



### 3.3 Instandstellung

Für die Instandstellung der Liegenschaft wurden drei mögliche Varianten geprüft, welche in der Folge beschrieben und bewertet werden.

#### 3.3.1 Variante 1 – Multifunktionale Instandsetzung

Die Liegenschaft wird unter Berücksichtigung der bekannten Vorschriften und Normen und im Sinne des Gemeinderates für eine multifunktionale Nutzung nachhaltig umgebaut.

Die statisch erforderlichen Haupteingriffe betreffen den Einzug neuer Decken und das Erstellen einer Mauerscheibe, welche durch das ganze Haus verläuft. Dies bringt den positiven Nebeneffekt mit sich, dass jedes Stockwerk in einen Erschliessungs-/Foyertrakt und einen multifunktionalen Aufführungsraum gegliedert werden kann. Diese Gliederung ist zwingend erforderlich, damit die Fluchtwege gewährleistet sowie eine höhere Personenbelegungszahl generiert werden können. Die Auskernung des Gebäudes, die multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten, Komfort/Klima und Akustik- bzw. Lärmanforderungen nach den heutigen Standards sowie die barrierefreie Nutzung entsprechen grundsätzlich dem Beschluss des Gemeinderates.

Das komplette Gebäude wäre sehr flexibel nutzbar. Die Kosten für diese Lösung betragen insgesamt Fr. 3.2 Mio. Die notwendige Krediterhöhung würde eine Volksabstimmung bedingen.

**Überblick:** Hohe Eingriffstiefe, Instandsetzung gemäss Botschaft, keine Nutzungseinschränkung, multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten, alle relevanten Normen werden erfüllt, unter anderem geeignet für Nutzung aus dem Ideen-Wettbewerb.

**Nutzung:** Multifunktionale Belegung für Events, Seminare, Ausstellungen, Versammlungen oder auch kulturelle Veranstaltungen auf allen drei Etagen.

**Flexibilität:** Jedes Stockwerk kann separat gebucht werden. Eine Kombination von mehreren Stockwerken oder die Belegung der ganzen Liegenschaft ist problemlos möglich.

**Bedürfnis:** Für Events, Seminare, Anlässe, Ausstellungen, Vereinsnähe, Proben, Darbietungen uvm. besteht ein hoher Bedarf an flexibel nutzbaren Flächen und Räumen.



### 3.3.2 Variante 2 – Reduzierte Eingriffstiefe

Die Variante "Design-to-cost" auf die freigegebenen Fr. 2.5 Mio. lässt sich theoretisch auf zwei Wegen erreichen.

Zum einen könnte der Ausbau auf einen Rohbau reduziert werden. Mit den erforderlichen Einsparungen gegenüber Variante 1 im Umfang von Fr. 700'000.-- müsste jedoch Essenzielles weggelassen werden, welches die Nutzbarkeit des Gebäudes erheblich einschränken würde. So müssten zum Beispiel die Oberflächen roh belassen und auf eine Lüftung verzichtet werden. Die daraus resultierende Akustik und das unbefriedigende Raumklima müssten danach akzeptiert werden. Da aus Sicht des Stadtrates dadurch die geforderten multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr gewährleistet und nachträglich schwierig zu erstellen wären, ist diese Möglichkeit nicht zu empfehlen.

Zum anderen könnte auf den Ausbau des Dachgeschosses verzichtet werden, damit der gesprochene Kredit nicht überschritten wird. Daraus würde jedoch resultieren, dass die Nutzfläche erheblich reduziert wird. Wenn das Dachgeschoss nicht ausgebaut wird, erhöht sich zudem der Quadratmeterpreis für die Geschossfläche von Fr. 6'200.--/m<sup>2</sup> auf Fr. 7'500.--/m<sup>2</sup>. Einen späteren Ausbau des Dachgeschosses argumentativ zu vertreten, wäre zudem schwierig und würde gesamthaft höhere Kosten als Fr. 3.2 Mio. verursachen.

**Überblick:** Mittlere Eingriffstiefe, erhebliche Flächenreduktion (kein Ausbau Dachgeschoss), Einschränkungen in Nutzung und Personenbelegung, nicht geeignet für Nutzungen aus dem Ideen-Wettbewerb.

**Nutzung:** Eingeschränkte Nutzung nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss möglich.

**Flexibilität:** Ähnlich wie in Variante 1 könnte die Liegenschaft relativ flexibel eingesetzt werden. Allerdings könnten nur 2/3 der verfügbaren Fläche genutzt werden.

**Bedürfnis:** In den genannten Bereichen besteht ein hoher Bedarf an flexibel nutzbaren Flächen und Räumen.



### 3.3.3 Variante 3 – Pinselsanierung inkl. erforderlicher Anpassungen

Bei einer "Pinselsanierung" könnte eine Nutzung mit einer Personenbelegung von 3 x 50 Personen/Etage angestrebt werden. Dazu müsste ein vertikaler Fluchtweg komplett vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss ausgelegt werden. Dieser müsste mit EI30-Türen geschlossen werden und vom Erdgeschoss direkt ins Freie führen. Dies würde dazu führen, dass die einzelnen Nutzungseinheiten in den Stockwerken durch das Treppenhaus in zwei Teile getrennt würden.

Der Lift würde direkt in die Nutzungseinheiten führen und würde im Fall der Benützung durch die anderen Nutzungseinheiten den individuellen Betrieb bestimmen bzw. behindern. Ein behindertengesetztaugliches WC müsste erstellt werden, welches für alle Nutzungseinheiten mit dem Lift erreichbar sein müsste. Die technischen Installationen sind am Ende des Lebenszyklus und müssten ersetzt sowie eine brandschutzkonforme Steigzone erstellt werden.

**Überblick:** Die Kostengrobschätzung für die Pinselsanierung beträgt Fr. 720'000.--. Der Auftrag gemäss Botschaft würde mit dieser Variante nicht erfüllt. Zudem würden die erforderlichen finanziellen Mittel nicht zielgerichtet eingesetzt.

**Nutzung:** Massive Einschränkungen bezüglich Nutzung und Personenbelegung, Wertzerstörung infolge höherer späterer Instandsetzungskosten, nicht geeignet für Nutzungen aus dem Ideen-Wettbewerb.

**Flexibilität:** Relativ hohe Einschränkungen und Problematik, dass sich unterschiedliche Nutzer gegenseitig stark beeinträchtigen. Kaum Nutzungen möglich, welche einen gewissen akustischen Pegel übersteigen.

**Bedürfnis:** Bedarf in einigen Bereichen vorhanden (z.B. bildende Kunst, Handwerk usw.).



### 3.3.4 Gegenüberstellung der Lösungsvorschläge

Um die unterschiedlichen Varianten vergleichen zu können, wurde eine Nutzwertanalyse erarbeitet, welche zu den qualitativen, nicht-monetären Analysemethoden der Entscheidungstheorie gehört. Es handelt sich dabei um eine Methodik, welche die Entscheidungsfindung bei komplexen Problemen rational unterstützen soll.

Kriterium	Gewichtung	Variante 1 Instandsetzung gemäss Botschaft		Variante 2 reduzierte Eingriffstiefe (kein Ausbau Dachgeschoss)		Variante 3 Pinselsanierung inkl. den techn. erforderlichen Anpassungen	
		Punkte	gewichtet	Punkte	gewichtet	Punkte	gewichtet
Multifunktionalität	30%	9	2.7	6	1.8	4	1.2
Konformität	20%	9	1.8	7	1.4	3	0.6
Wirtschaftlichkeit	15%	3	0.5	6	0.9	9	1.4
Anlagekosten m <sup>2</sup>	15%	8	1.2	6	0.9	4	0.6
Altstadtbelebung	10%	9	0.9	6	0.6	3	0.3
Nachhaltigkeit der Investition	10%	9	0.9	8	0.8	2	0.2
<b>Summe</b>	<b>100%</b>		<b>8.0</b>		<b>6.4</b>		<b>4.3</b>
<b>Rang</b>		<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>	
<b>Anlagekosten Netto in CHF</b> (gerundet, ± 10%; bei Var. 3 ± 25 %)		<b>3'200'000</b>		<b>2'500'000</b>		<b>720'000</b>	

*Punkteraster: 10 = hervorragend; 1 = ungenügend*



### **3.3.5 Fazit / Würdigung**

Grundsätzlich erfüllt keine der drei Varianten die Vorgaben der Botschaft gänzlich. Bei Variante 1 wird die Kostenvorgabe nicht erfüllt, bei Variante 2 wird die Nutzfläche erheblich reduziert und Variante 3 beinhaltet lediglich eine Verlängerung der Zwischennutzung und Verschiebung der Sanierungsmassnahmen.

Die Ideen aus den prämierten Konzepten lassen sich in der geschützten Altstadtliegenschaft mit vorgegebenen und fixen Massen und Rahmenbedingungen nur bedingt umsetzen. Mehraufwände, hervorgerufen durch unvorhersehbare Massnahmen bei der Altstadtthaussanierung, sowie erhebliche Auflagen an öffentliche Gebäude führen dazu, dass das ursprüngliche Kostendach nicht eingehalten werden kann.

Nach sorgfältiger Prüfung aller relevanten Faktoren und Auswertung der Vor- und Nachteile ist der Stadtrat überzeugt, dass im Sinne einer nachhaltigen und flexibel nutzbaren Gebäudesanierung die Variante 1 weiter zu verfolgen sei. Diese ist zudem erheblich risikominimiert, weil eine Baubewilligung bereits vorhanden ist und die Kosten (60 % der Bauarbeiten wurden bereits ausgeschrieben) bekannt sind. Der nächste Schritt wäre demnach, eine Urnenbotschaft auszuarbeiten.

## **4. Details zu favorisierter Instandstellung (Variante 1)**

Das Sanierungskonzept gemäss Variante 1 erfüllt die Zielsetzungen einer öffentlichen und multifunktionalen Nutzung, leistet einen wertvollen Beitrag zur Förderung und Belebung der Altstadt und ist innovativ sowie realisierbar. Es berücksichtigt die Anliegen des Stadtrates wie in seiner Botschaft vom 7. März 2019 an den Gemeinderat formuliert: "Die Liegenschaft soll konzeptunabhängig im Hinblick auf eine öffentliche Nutzung nachhaltig saniert werden".

Pläne, Baubeschrieb und Kostenvoranschlag sind aus der Aktenaufgabe "Kostenvoranschlag, Andreas Lüscher Baumanagement, Juli 2020" zu entnehmen.

### **4.1 Flächenbedarf**

Wie bereits erläutert, soll das HA1 flexibel und multifunktional genutzt werden können. Die in Relation zur Grösse und dem Einzugsgebiet der Stadt Chur spärlich vorhandenen Räumlichkeiten sind meist Bestandteil eines Gastronomiebetriebes und werden gewinnorientiert vermietet. Der Bedarf nach Räumen an zentraler Lage mit Kapazitäten bis zu 100 Personen, welche auch ohne Essen und für mehrere Tage gemietet werden können, ist vorhanden.



#### 4.2 Nutzungen aus dem Ideenwettbewerb

Der multifunktionale Grundausbau erlaubt eine grösstmögliche Bedarfsabdeckung. Aufgrund der Strukturen und Grösse des Gebäudes wären bei Mehrfachbelegungen Kompromisse und gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich. Die Variante 1 bietet jedoch den grösstmöglichen Spielraum, um Konzepte des Ideenwettbewerbs zu verwirklichen. Es wäre aus Sicht des Stadtrates jedoch nicht zielführend, wenn nach der Instandstellung des HA1 ein oder mehrere Stockwerke einer Partei fix zur Verfügung gestellt würden. Analog der kulturellen Nutzung könnten auch Konzepte des Wettbewerbs partiell berücksichtigt werden. So wäre z.B. die Nutzung durch das Kinder- und Jugendtheater Zapperlot an einem oder mehreren Abenden pro Woche denkbar.

#### 4.3 Nutzungsmöglichkeiten gemäss städtischer Kulturstrategie

Die drei grossen Räume im HA1 gemäss Variante 1 sind sowohl für Tanz und Theater (Erdgeschoss, 2. Stock) als auch für Musik(-proben) ideal geeignet, da sie sich unabhängig voneinander bespielen lassen. Insgesamt liesse sich mit der kulturellen Nutzung des HA1 der zusätzliche Raumbedarf in der darstellenden Kunst zum Teil abdecken.

#### 4.4 Flächenangebot

Die im Vorprojekt aufgezeigte Raumdisposition ermöglicht den Aufenthalt von maximal 99 Personen pro Etage respektive 297 Personen im gesamten Gebäude. Das überarbeitete Gebäudekonzept wird dem Auftrag des Gemeinderates, eine flexible Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen, in idealer Weise gerecht. Nach abgeschlossenem Vorprojekt stünden folgende Flächen zur Verfügung:

	Geschossfläche	Veranstaltungsräume
Erdgeschoss	120 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	213 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
<u>Dachgeschoss</u>	<u>180 m<sup>2</sup></u>	<u>91 m<sup>2</sup></u>
<b>Total</b>	<b>513 m<sup>2</sup></b>	<b>270 m<sup>2</sup></b>

#### 4.5 Mehrkosten im Vergleich zum Kostendach bei Kreditvergabe

Bei der Lancierung des Ideen-Wettbewerbs lagen weder eine Nutzungsstudie, noch eine vertiefte Analyse zur Gebäudesubstanz vor. Erst nach Bekanntgabe der Siegerprojekte wurden zudem die Rahmenbedingungen für den Umbau bekannt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die öffentliche Nutzung des Gebäudes bildeten die Basis für die



weiteren Abklärungen. Bei detaillierten Analysen wurden unter anderem folgende Mängel offenkundig:

- Brandschutz (Elektroanlage nicht genügend abgeschottet)
- Barrierefreiheit (Lift entspricht nicht den Normen)
- Fluchtwege (Treppen sind zu schmal)

Weiter führt die Mehrfachnutzung zu Anpassungen in der Statik und fordert Schallschutzmassnahmen und Anpassungen betreffend Erdbebensicherheit. Der Dachstock wurde zur Analyse von der innenliegenden Isolation freigelegt. Es stellte sich heraus, dass die vorhandene Lösung aus bauphysikalischer Sicht nicht gut gelöst ist. Es besteht die Gefahr von Kondensatbildung, welche zu Folgeschäden führen kann. Die Isolation muss daher neu auf der Aussenseite des Daches angebracht und der Dachstuhl verstärkt werden.

Die Mehrkosten, welche erst durch die vertiefte und intensive Planungsarbeit ermittelt werden konnten, setzen sich wie folgt zusammen:

Verstärkung und Dämmung Dach	Fr.	300'000.--
Altlasten und Zugangssicherungen	Fr.	25'000.--
Erdbebensicherung und zusätzliche Dämmung	Fr.	50'000.--
Ausbau (Akustik, Sonnenschutz, Schliessanlagen)	Fr.	100'000.--
Reserve (zurzeit nicht vorhanden)	Fr.	100'000.--
<u>Honorare</u>	<u>Fr.</u>	<u>125'000.--</u>
<b><u>Summe (+/- 10 %)</u></b>	<b><u>Fr.</u></b>	<b><u>700'000.--</u></b>

Obwohl sämtliche Einsparmöglichkeiten durch die Planungs- und Arbeitsgruppe überprüft wurden, wären zusätzlich zum genehmigten Kredit Fr. 700'000.-- (+/- 10 %) nötig. Inzwischen konnte das Vorprojekt abgeschlossen und eine Baubewilligung (23. Juni 2020) erteilt werden. Im Rahmen des Bauprojekts wurden bereits 60 % der Bauarbeiten ausgeschrieben und der Kostenvoranschlag ermittelt. Dieser beträgt auf Grund des heutigen Projektstands Fr. 3.2 Mio. inklusive Reserven und Nutzerausbau.



## 4.6 Visualisierungen



*Foyer Erdgeschoss*



*Multifunktionsraum Erdgeschoss*



*Foyer 1. Obergeschoss*



*Multifunktionsraum 1. Obergeschoss*



*Foyer 2. Obergeschoss*



*Multifunktionsraum 2. Obergeschoss*



## 5. Betrieb und Vermarktung

Wenn die Instandstellung gemäss Variante 1 realisiert wird, kann in der Folge das HA1 zum Leben erweckt werden. Für den Betrieb kommen aus Sicht der Stadt Chur zwei Modelle in Frage.

### 5.1 Kalkulatorische Grundlagen

Im Sinne einer Vollkostenrechnung und der Transparenz werden die effektiven Kosten nach HRM2 sowie den Richtlinien der Stadt Chur berechnet. Als Grundlage für den Aufwand kommen folgende Werte zum Tragen:

Verkehrswert der Immobilie	Fr. 2'000'000.--
Instandstellungsarbeiten	<u>Fr. 3'200'000.--</u>
<b>Wert nach Umbau</b>	<b>Fr. 5'200'000.--</b>
Abschreibungen; linear über 33 Jahre	Fr. 157'500.--
Kalkulatorische Verzinsung; 2.0 % auf 50 %	Fr. 52'000.--
Laufender Unterhalt; 1 % des Wertes	<u>Fr. 52'000.--</u>
<b>Total Kosten pro Jahr</b>	<b>Fr. 261'500.--</b>

Heiz- und Nebenkosten müssten durch die Mieterschaft bezahlt werden.

Die Verwaltungskosten für die Liegenschaft werden in den nachfolgenden Variantenbeschrieben Ziffer 5.2 Bewirtschaftung durch Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung und Ziffer 5.3 Bewirtschaftung durch die "Trägerschaft Kulturzentrum" aufgegriffen.

### 5.2 Bewirtschaftung durch Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung

Analog der bewährten Betriebs- und Vermarktungskonzepte (z.B. Kulturhaus oder Torcolum) könnte das HA1 durch die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung vermietet und betrieben werden. In Bezug auf die Kommunikation und Vermarktung könnte ebenfalls auf die Erfahrungen aus den genannten Angeboten zurückgegriffen werden.

So könnte das HA1 primär für Kulturschaffende und sekundär für Dritte wie z.B. für Generalversammlungen, Workshops, Meetings, Jubiläumsfeiern, Vorträge, Proben oder Ausstellungen eingesetzt werden. Bei geschickter Vermietung und entsprechender Tarifstruktur könnte ein Ertrag in ähnlicher Höhe wie bei einer Festvermietung erwirtschaftet werden.



### 5.2.1 Mieteinnahmen

Aufgrund von aktuellen Marktpreisen in Chur und Umgebung und unter Berücksichtigung, dass die Liegenschaft mit attraktiven Preisen belebt werden soll, wird mit durchschnittlichen Einnahmen von Fr. 250.-- pro Tag respektive Fr. 90'000.-- pro Jahr gerechnet. Dies entspricht einer Brutto-Rendite von rund 1.7 %.

Somit kann von folgendem Erfolg ausgegangen werden:

Mieteinnahmen pro Jahr	Fr.	90'000.--
Total Kosten pro Jahr	-	<u>Fr. 261'500.--</u>
<b>Verlust pro Jahr</b>	-	<b>Fr. 171'500.--</b>

Es ist zu klären, welche Dienststelle diesen Verlust zu tragen hat, da prioritär die Kultur berücksichtigt wird. Zusätzlich fallen für die Verwaltung der Liegenschaft bei der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung Kosten in der Höhe von ca. Fr. 50'000.-- an. Für den operativen Betrieb des Kulturraumnetzwerkes durch die "Trägerschaft Kulturzentrum" sind im Zielbild Kulturräume zusätzlich Fr. 50'000.-- veranschlagt (GRB.2021.38).

### 5.3 Bewirtschaftung durch die "Trägerschaft Kulturzentrum"

Wie in der "Städtischen Kulturstrategie 2025" sowie im "Zielbild Kulturräume in der Stadt Chur" aufgezeigt und gefordert, soll die Stadt über die geeignete Infrastruktur mit adäquaten Probe- und Aufführungsmöglichkeiten für das Kunst- und Kulturschaffen verfügen. Dies gilt für kuratierte Häuser wie auch für mietbare Räumlichkeiten. In die bestehende Infrastruktur soll investiert werden.

Das HA1 könnte nach Abschluss der Instandstellung gemäss Variante 1 der "Trägerschaft Kulturzentrum" zur Bewirtschaftung übergeben werden. Diese könnte frei über die drei multifunktionalen Räume verfügen und diese an Kulturschaffende weitervermieten. Die Aufwendungen für die entgangenen Mieteinnahmen würden in diesem Fall gemäss der Botschaft "Zielbild Kulturräume in der Stadt Chur" dem Kulturbudget belastet.

Die "Trägerschaft Kulturzentrum" würde die Räumlichkeiten vermarkten und auch an Dritte vermieten. Ein allfälliger Gewinn aus der Vermietung an Dritte würde in die Erfolgsrechnung der "Trägerschaft Kulturzentrum" einfließen.



### 5.3.1 Mieteinnahmen

Gemäss Botschaft "Zielbild der Kulturräume in der Stadt Chur", welche am 24. Juni 2021 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen wurde, würden anfallende Mietkosten von den Kulturschaffenden zu einem Teil mitgetragen. Die Höhe dieser Miete ist mit Fr. 30'000.-- vorgeschlagen.

Mieteinnahmen pro Jahr	Fr.	30'000.--
Total Kosten pro Jahr	- Fr.	<u>261'500.--</u>
<b>Verlust pro Jahr</b>	- Fr.	<b>231'500.--</b>

Die Verwaltung des HA1 erfolgt über die "Trägerschaft Kulturzentrum", weshalb bei der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung keine Verwaltungskosten anfallen. Der Verlust in der Höhe von Fr. 231'500.-- aufgrund der Kosten für kalkulatorische Zinsen, Abschreibungen, Verwaltungskosten und laufenden Unterhalt abzüglich Mieteinnahmen wird in der Jahresrechnung zu Lasten der Kulturfachstelle (Kto. 51.3920.16, Kst. 51100) belastet. Für den operativen Betrieb des Kulturraumnetzwerkes durch die "Trägerschaft Kulturzentrum" sind im Zielbild Kulturräume zusätzlich Fr. 50'000.-- veranschlagt (GRB.2021.38).

### 5.4 Belebung Altstadt / Wertschöpfung lokales Gewerbe

Durch die multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten kann davon ausgegangen werden, dass das HA1 rege genutzt wird. Dies führt unweigerlich zu Frequenzsteigerungen in der Altstadt und Belebung der Innenstadt. Es ist anzunehmen, dass die Nutzenden auch Bedarf nach Dienstleistungen und Angeboten von lokalen Gewerbetreibenden haben werden (z.B. Papeterie oder Catering usw.). Somit dürfte auch das lokale Gewerbe an einer flexiblen Nutzung der Liegenschaft interessiert sein. Die jährlichen Kosten würden somit einen wertvollen Beitrag zur Belebung der Altstadt beitragen.

## 6. Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Realisierung gemäss Variante 1 den grössten Nutzen bringt, einen hohen Beitrag zur Belebung der Altstadt leistet und die Liegenschaft durch den geplanten Eingriff nachhaltig zu einer multifunktionalen Nutzung umgebaut werden kann. Die Liegenschaft soll nach Abschluss der Instandstellung der "Trägerschaft Kulturzentrum" zur Bewirtschaftung übergeben werden.



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

Chur, 14. September 2021

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel

**Aktenauflage**

- Kostenvoranschlag, Andreas Lütscher Baumanagement, Juli 2020
- Schreiben ForumArcas Chur vom 18. August 2020