



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

119837 / 581.15

Haus Arcas 1 (HA1); Instandstellung, Vermietung oder Tausch/Verkauf

Antrag

Gemäss Art. 44 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat (RB 121) werden die drei Varianten nebeneinander zur Abstimmung gebracht und ein Entscheid zugunsten einer Variante gefällt.

1. *Variante A:* Falls sich der Gemeinderat für die Variante "Instandstellung" entscheidet, wird ein Kredit für die Gebäudesanierung in der Höhe von Fr. 3.57 Mio. (+/- 10 %, inkl. MwSt., Konto 5950.01 / 95.9080, Kostenstand April 2022) freigegeben. Der Kredit untersteht gemäss Art. 11 lit. b Verfassung der Stadt Chur dem obligatorischen Referendum. Nach erfolgreicher Volksabstimmung und abgeschlossener Sanierung wird das "Haus Arcas 1" exklusiv an den "Verein Kulturraumnetzwerk" vermietet.
2. *Variante B:* Falls sich der Gemeinderat für die Variante "Vermietung" entscheidet, wird der Kredit für die Sanierung von Fr. 700'000.-- (+/- 25 %, Konto 51.3920.15, Kostenstelle 51100, Kostenstand Oktober 2020) sowie die Vermietung der Liegenschaft für Fr. 110'000.-- pro Jahr (exkl. Nebenkosten) genehmigt.
3. *Variante C:* Falls sich der Gemeinderat für die Variante "Tausch/Verkauf" entscheidet, wird das Haus Arcas 1 (HA1) zum Preis von Fr. 1.5 Mio. an die Bürgergemeinde Chur verkauft und im Gegenzug der Parkplatz Stadthallen-Areal (Parzelle 2517) zum Preis von Fr. 4.2 Mio. von der Bürgergemeinde abgekauft.
4. Der Wettbewerb betreffend potenzieller Nutzungspartner mit den Siegerprojekten "Haus der Chöre", "Zapperlot" und "ForumArcas Chur" wird beendet.





Zusammenfassung

Der Gemeinderat hat die Botschaft zum Haus Arcas 1 (HA1) am 2. September 2021 zurückgewiesen und den Stadtrat aufgefordert, die Varianten "Vermietung" und "Verkauf" näher zu betrachten. Mit der vorliegenden Botschaft werden dem Gemeinderat drei Varianten zur Wahl vorgeschlagen. Einerseits die bisherige Variante "Instandstellung" mit Abgabe des HA1 an den "Verein Kulturraumnetzwerk" und andererseits die beiden eingangs erwähnten Varianten.

Die Ausgangslage bezüglich der Varianten "Instandstellung" und "Vermietung" hat sich gegenüber dem letzten Herbst nicht verändert. Bei der Variante "Verkauf" hat sich hingegen eine neue Ausgangslage ergeben. Die Bürgergemeinde Chur hat Interesse am HA1 angemeldet und ist im Gegenzug bereit, ihre Parzelle 2517 (Parkplatz Stadthallen-Areal) abzutauschen. Die Bürgergemeinde möchte ihren Sitz in das HA1 verlegen und strebt im Erdgeschoss eine öffentliche Nutzung an. Für die Stadt würden sich in Bezug auf die Arealentwicklung Stadthalle damit neue Optionen eröffnen.



Bericht

1. Ausgangslage

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 7. März 2019 wurde der Stadtrat beauftragt, das Haus Arcas 1 (HA1) zu sanieren und die Voraussetzungen für eine öffentliche und/oder private Nutzung zu schaffen. Der dazu benötigte Kredit von Fr. 2.5 Mio. (inkl. MwSt.) wurde freigegeben. Weiter wurde vom Entscheid des Stadtrates Kenntnis genommen, dass als Nutzungspartner "Haus der Chöre" im Erd- und Obergeschoss sowie "Zapperlot" im Dachgeschoss zu berücksichtigen seien.

Da die geplante Nutzung keiner Verwaltungstätigkeit entspricht, wurde das Gebäude ins Finanzvermögen transferiert.

Die Botschaft "Zielbild der Kulturräume", welche Hinweise zur Verwendung des HA1 beinhaltet, wurde an der Gemeinderatssitzung vom 24. Juni 2021 zur Kenntnis genommen.

An der Gemeinderatssitzung vom 2. September 2021 wurde die Botschaft "Umbau- und Instandstellungsarbeiten" vom Gemeinderat an den Stadtrat zurückgewiesen. Der Gemeinderat monierte insbesondere, dass Alternativen zur multifunktionalen Nutzung wie Verkauf oder Vermietung zu wenig detailliert ausgearbeitet wurden.

An der Volksabstimmung vom 25. September 2022 hat das Stimmvolk der Vorlage "Kultorraumnetzwerk Chur" mit 55.55 % zugestimmt. Demnach soll ein jährlich wiederkehrender Beitrag in der Höhe von Fr. 521'000.-- (Kostendach) an den "Verein Kultorraumnetzwerk" geleistet werden. Die neue Dachorganisation soll vorwiegend in der Innenstadt Produktionsräume für verschiedenste Sparten anmieten, verwalten und zu vergünstigten Konditionen an Kulturschaffende, Kulturvereine und Kulturinstitutionen in Chur, Haldenstein und Maladers weitergeben.

2. Projektverlauf

2.1 Kosten

Der bewilligte Kredit von Fr. 2.5 Mio. ist als Kostendach zu verstehen und basierte auf dem Ideenwettbewerb, welcher durch den Stadtrat ausgeschrieben wurde. Auf Basis dieser Studie wurden Kosten von Fr. 2.2 Mio. zuzüglich Innenausbau, Mandate und Reserve ermittelt. Eine vertiefte Analyse der Gebäudesubstanz lag zu diesem Zeitpunkt nicht vor.



Nach Bekanntgabe der Siegerprojekte konnten die Rahmenbedingungen für den Umbau definiert werden. Die daraus resultierenden Vorgaben für die öffentliche Nutzung des Gebäudes bildeten die Basis für weitere Abklärungen. Bei detaillierten Analysen wurden 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 erfordert Schallschutzmassnahmen und Anpassungen betreffend Erdbebensicherheit.

Der Dachstock wurde zur Analyse 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.

Aufgrund der erwarteten Kreditüberschreitung wurde das Projekt gestoppt und nach weiteren Lösungsmöglichkeiten gesucht.

2.2 Haus der Chöre

Infolge des reduzierten Platzangebots (Mehrfachnutzung und Flächenverlust durch auf-lagenbedingte Neben-Verkehrsflächen) hat der "Verein Singstadt Chur" sein Konzept zurückgezogen. 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 realisierbar gewesen.

2.3 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 gemäss Kulturraumstrategie nicht mehr ausschliesslich für das Kinder- und Jugendtheater Zapperlot nutzbar sein.

2.4 ForumArcas Chur

Nach Prüfung des Vorprojekts teilte das ForumArcas Chur schriftlich mit, dass die Ausführung nicht ihren Anforderungen entspricht.



2.5 Bedarf Kulturraum

Im Bericht zum Kultur- und Veranstaltungskonzept wird unter 4. "Bestands- und Bedarfsanalyse" ein Raumbedarf in folgenden Bereichen aufgeführt:

- Räume für die Kulturproduktion (Ateliers; Bandräume)
- Spartenübergreifendes Kulturzentrum
- Probebühne für das Theater
- Zwischennutzung leerstehender Räume für Kultur

Das HA1 könnte einen Teil des genannten Raumbedarfs decken.

2.6 Varianten Instandstellung, Vermietung oder Verkauf

Aufgrund der geschilderten Ausgangslage und politischen Debatte werden in der Folge drei Varianten erläutert und dem Gemeinderat zur Auswahl vorgelegt. Diese sollen gemäss Art. 44 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat nebeneinander zur Abstimmung gebracht werden, bis eine Variante die Mehrheit erhält.

3. Variante A: Instandstellung

Das Instandstellungskonzept erfüllt die Zielsetzungen einer öffentlichen und multifunktionalen Nutzung und leistet einen Beitrag zur Förderung und Belebung der Altstadt. Es berücksichtigt die Anliegen des Stadtrates, die Liegenschaft konzeptunabhängig im Hinblick auf eine öffentliche Nutzung nachhaltig zu sanieren.

Unter Berücksichtigung der Vorschriften und Normen erfordern die statischen Haupteingriffe den Einzug neuer Decken und das Erstellen einer Mauerscheibe, welche durch das ganze Haus verläuft. Dadurch kann jedes Stockwerk in einen Erschliessungs-/Foyertrakt und einen multifunktionalen Aufführungsraum gegliedert werden kann. Dank dieser Gliederung können Fluchtwege gewährleistet und eine höhere Personenbelegungszahl sichergestellt werden. Die multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten, Komfort/Klima und Akustik- bzw. Lärmanforderungen nach heutigen Standards sowie die barrierefreie Nutzung entsprechen grundsätzlich dem Beschluss des Gemeinderates.



3.1 Flächenangebot nach Instandsetzung

Die im Vorprojekt aufgezeigte Raumdistribution ermöglicht den Aufenthalt von maximal 99 Personen pro Etage, respektive 297 Personen im gesamten Gebäude. Nach der Instandstellung stünden folgende Flächen zur Verfügung:

	Geschossfläche	Veranstaltungsräume
Erdgeschoss	120 m ²	66 m ²
Obergeschoss	213 m ²	113 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	<u>180 m²</u>	<u>91 m²</u>
Total	513 m²	270 m²

3.2 Investitionskosten

Die Mehrkosten, zum bereits mit GRB.2019.11 freigegebenen Kredit für die Gebäudesanierung in der Höhe von Fr. 2.5 Mio., welche durch die vertiefte Planungsarbeit ermittelt wurden, 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>
<u>Summe (+/- 10 %)</u>	<u>Fr.</u>	<u>700'000.--</u>

3.3 Berücksichtigung der Teuerung / Finanzreferendum

Bekanntlich bestehen aufgrund der Covid-19-Pandemie und des Ukraine-Krieges Versorgungsengpässe bei diversen Rohstoffen. Diese führen mitunter zu starken Preiserhöhungen sowie Lieferengpässen. Der Baupreisindex Sparte Hochbau, Region Ostschweiz, erhöhte sich zwischen Oktober 2018 (99.6 Punkte) und April 2022 (111.0 Punkte) um 11.4 %. Diese aussergewöhnlichen Preisänderungen sind kreditmässig nicht abgedeckt.

Gemäss Art. 15 Abs. 4 Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden (Finanzhaushaltsgesetz, FHG; BR 710.100) kann ein Verpflichtungskredit eine Preisstandsklausel enthalten. Art. 6 Abs. 1 Finanzhaushaltsverordnung für die Gemeinden (BR 710.200) bestimmt ferner, dass sich ein Verpflichtungskredit im Ausmass der Indexveränderung erhöht oder vermindert, falls dieser eine Preisstandsklausel enthält. Gestützt auf Art. 4 FHG sowie im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts stel-



len teuerungsbedingte Mehrausgaben für ein Bauwerk in Verbindung mit einer Preisklausel finanzrechtlich gebundene Ausgaben dar. Diese Klausel bewirkt, dass die durch nachweisbare Teuerung verursachten Mehrausgaben gedeckt sind. Vorausgesetzt wird eine zeitlich ordnungsgemässe Projektabwicklung ohne selbstbestimmte Verzögerungen.

Die durch die Covid-19-Pandemie und den Ukraine-Krieg verursachten Versorgungssengpässe und daraus resultierenden Preiserhöhungen sind dabei nur soweit kreditmässig abgedeckt, als sie im massgebenden Baupreisindex enthalten sind. Sie sind separat auszuweisen und finanzrechtlich als neue Ausgaben zu qualifizieren, soweit sie den vorgenannten Baupreisindex überschreiten, und unterstehen deshalb den Bestimmungen des Finanzreferendums. Entsprechende Mehrausgaben würden einen Zusatzkredit im Sinne von Art. 17 FHG erforderlich machen. Dabei wäre bei der Festlegung der relevanten Ausgabenhöhe die Beurteilung der Referendumsfrage von der neuen frei bestimmbareren Gesamtausgabe auszugehen.

Aus vorgenannten Gründen beantragt der Stadtrat für den bereits mit GRB.2019.11 freigegebenen Kredit für die Gebäudesanierung von Fr. 2.5 Mio. sowie für den vorliegenden Kreditantrag für die Mehrkosten in der Höhe von Fr. 700'000.-- die Preise wie nachfolgend ausgeführt zu indexieren. Der Gesamtkredit untersteht gemäss Art. 11 lit b Verfassung dem obligatorischen Referendum.

Beschluss	Kredit	Franken
GRB.2019.11 vom 7. März 2019	Kredit für die Gebäudesanierung (5950.01 / 95.9080 inkl. MwSt.)	2.5 Mio.
	Mehrkosten Gebäudesanierung gemäss vertiefter Planungsarbeit (5950.01 / 95.9080 inkl. MwSt.)	0.7 Mio.
	Teuerung Baupreisindex, 99.6 auf 111.0 Punkte	0.37 Mio.
Antrag Gesamtkredit	Kredit Gebäudesanierung	3.57 Mio.



3.4 Wiederkehrender Aufwand

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 und die daraus resultierende Miete kommen folgende Werte zum Tragen:

Verkehrswert der Immobilie	Fr.	1'250'000.--
Instandstellungsarbeiten	Fr.	<u>3'570'000.--</u>
Wert nach Umbau	Fr.	4'820'000.--
Abschreibungen; linear über 33 Jahre	Fr.	146'060.--
Kalkulatorische Verzinsung; 2.0 % auf 50 %	Fr.	48'200.--
Laufender Unterhalt; 1 % des Wertes	Fr.	<u>48'200.--</u>
Total Kosten pro Jahr	Fr.	242'460.--

Heiz- und Nebenkosten müssen durch die Mieterschaft bezahlt werden.

3.5 Nutzungen Ideenwettbewerb

Der multifunktionale Grundausbau erlaubt eine grösstmögliche Bedarfsabdeckung und bietet den grössten Spielraum, um Konzepte des Ideenwettbewerbs zu verwirklichen. Aufgrund der Strukturen und Grösse des Gebäudes wären jedoch bei Mehrfachbelegungen Kompromisse und gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich.

3.6 Nutzungen städtische Kulturstrategie

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. Insgesamt liesse sich mit der kulturellen Nutzung des HA1 der zusätzliche Raumbedarf in der darstellenden Kunst zum Teil abdecken.

Das HA1 würde in diesem Fall exklusiv dem "Verein Kulturraumnetzwerk" vermietet. Dieser könnte über die Räume verfügen und diese an Kulturschaffende weitervermieten.

Die jährlich wiederkehrenden Kosten für Zinsen, Abschreibungen, Verwaltung und Unterhalt in Höhe von Fr. 242'460.-- würden dem "Verein Kulturraumnetzwerk" belastet.



3.7 Beurteilung der Kulturkommission

Die Kulturkommission berät den Stadtrat gemäss Art. 19 des Gesetzes über die Kulturförderung der Stadt Chur (RB 771) in allen Fragen der Kulturförderung. Sie hat sich im Frühjahr 2022 mit dem HA1 auseinandergesetzt und insbesondere auch die Frage der Integration in das Kulturraumnetzwerk beurteilt. Diese Beurteilung erfolgte bevor die stadträtliche Botschaft über das Kulturraumnetzwerk im Detail vorlag. Dennoch möchte der Stadtrat diese Beurteilung dem Gemeinderat nicht vorenthalten:

"Die Kulturkommission stellt sich geschlossen (eine Person im Ausstand) auf den Standpunkt, dass das Haus zum Arcas dem Kulturraumnetzwerk zugeschlagen werden solle und präferiert daher die Variante Instandstellung mit Nutzung im Rahmen der städtischen Kulturraumstrategie. Aus Sicht der Kommission macht vor allem die zentrale Lage des Gebäudes es zu einem wertvollen Beitrag für ein funktionierendes Kulturraumnetzwerk, wie es im Zielbild Kulturräume entworfen und auch vom Gemeinderat gutgeheissen wurde. Das Haus könnte vielfältig bespielt werden und dürfte auch zu einer nachhaltigen kulturellen Belebung der Altstadt beitragen. Die Konzeption des dezentralen Kulturzentrums basiert gleichzeitig auf dem Grundsatz der flexiblen Raumnutzung und -beschaffung, insofern würde die Konzeption bei einem Wegfall des Haus zum Arcas nicht verunmöglicht. Sollte sich die Stadt Chur dazu entschliessen, das Gebäude zu verkaufen oder zu vermieten und also nicht dem Kulturraumnetzwerk zuzuschlagen, so fordert die Kommission die Stadt dazu auf, eine Alternative anzubieten".

3.8 Beurteilung des Stadtrates

Der Verein Kulturraumnetzwerk wurde vom Stadtrat angefragt, nach der Volksabstimmung Stellung zur Frage der Integration des HA1 ins Kulturraumnetzwerk zu nehmen. Leider war dies für den Verein bis Redaktionsschluss noch nicht im Detail möglich.

Aus Sicht des Stadtrates stellen sich jedoch eine Reihe von Problemstellungen. Der Verein Kulturraumnetzwerk wird nämlich von der Stadt beauftragt, ein Raumprogramm von rund 970 m² Kulturräume anzumieten und weiterzuvermieten. Im HA1 können mit 270 m² Nutzfläche jedoch weniger als 30 Prozent dieses Raumprogramms untergebracht werden.

Auf der anderen Seite sind die Kosten für die Miete von der Stadt mit Fr. 242'460.-- (ohne Heiz-, Neben- und Betriebskosten) für den Verein sehr hoch. Die städtische Bezuschussung für diese drei Räume dürfte sich je nach Ausgestaltung der Leistungsvereinbarung im Bereich von rund Fr. 100'000.-- bis Fr. 120'000.-- bewegen. Der Verein würde ent-

sprechend in arge Nöte geraten, diese Räume finanzieren zu können. Es wäre nur möglich, wenn dafür in kurzer Zeit erhebliche zusätzliche Drittmittel generiert werden könnten. Andernfalls würde der Verein erheblich eingeschränkt, das restliche Raumprogramm zu realisieren. Darunter würden insbesondere Band- und Atelierräume leiden. Dies wäre nicht mit den Versprechungen der Volksabstimmung vereinbar.

Unter dem Strich geht der Stadtrat davon aus, dass die Integration des HA1 ins Kulturraumnetzwerk zum aktuellen Zeitpunkt kaum finanzier- und realisierbar ist.

3.9 Visualisierungen



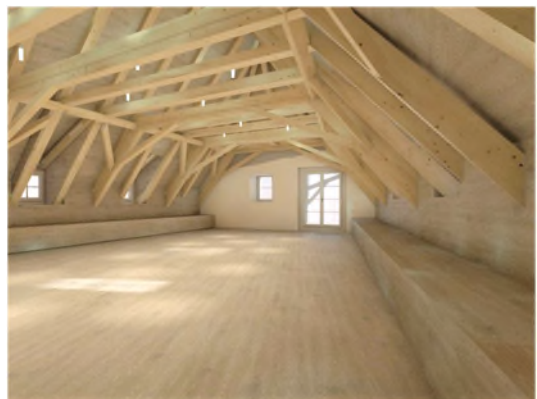
Foyer 1. Obergeschoss



Multifunktionsraum Erdgeschoss



Multifunktionsraum 1. Obergeschoss



Multifunktionsraum 2. Obergeschoss

4. Variante B: Vermietung

Nach einer Sanierung könnte das HA1 als ganze Einheit zur Miete ausgeschrieben werden. Die technischen Installationen sind am Ende des Lebenszyklus und müssen ersetzt sowie eine brandschutzkonforme Steigzone erstellt werden. Weiter hängt der Umfang der Arbeiten von der zukünftigen Nutzung der Liegenschaft ab. Die Kostenschätzungen



durch die Stadt Chur und die Firma Gerber Frei bewegen sich zwischen Fr. 0.7 bis Fr. 1.5 Mio.

4.1 Investitionen und Erträge

Geschossfläche der Liegenschaft	513 m ²
Kostenschätzung Stadt "Pinselsanierung" für Vermietung (+/- 25 %)	Fr. 720'000.--
Kostenschätzung Gerber Frei Investitionen für eine Funktionstätigkeit ohne Luxus *	Fr. 1'500'000.--
Jahresertrag Vermietung *	Fr. 110'000.--

** Immobilienbewertung Gerber Frei, 22. Juli 2022*

Die vorliegende Kostenschätzung der Stadt basiert auf dem Indexstand von 101.6 (Baupreisindex, Sparte Hochbau, Region Ostschweiz, 1. Oktober 2020).

Bei der "Variante Vermietung" besteht ein Risiko darin, dass über einen längeren Zeitraum kein passender Mieter gefunden werden und die Liegenschaft in der Folge brachliegen könnte. Zudem könnte es schwierig werden, einen Mieter zu finden, welcher Publikumsfrequenzen generiert und damit zur Belebung der Altstadt beiträgt. Demgegenüber stehen die Aussagen des Stadtrates in der Urnenbotschaft betreffend Stadtbibliothek, wonach die Stadt bestrebt sei, den Standort Arcas wiederum einer Nutzung zuzuführen, welche Publikumsfrequenzen für die Altstadt bringt.

5. Variante C: Tausch/Verkauf

Da sich das Objekt bereits im Finanzvermögen befindet und eine öffentliche Nutzung des Gebäudes nicht zwingend erscheint, ist der Verkauf eine weitere Option.

5.1 Kennzahlen

Ertragswert *	Fr. 2'750'000.--
geschätzte Investitionen für eine Funktionstätigkeit ohne Luxus *	- <u>Fr. 1'500'000.--</u>
Verkehrswert	Fr. 1'250'000.--
Neuwert gemäss kantonaler Schätzung vom 3. Februar 2014	Fr. 2'225'800.--
Buchwert Bilanz der Stadt Chur	Fr. 1'030'120.--

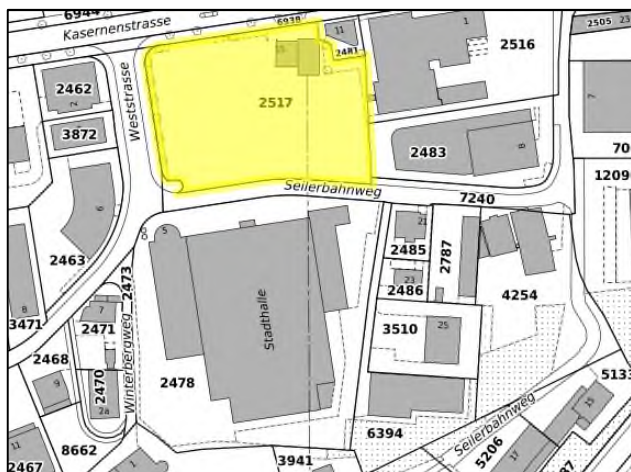
** Immobilienbewertung Gerber Frei, 22. Juli 2022*



5.2 Interesse Bürgergemeinde

Die Bürgergemeinde Chur ist gemäss Gesprächen sowie Schreiben vom 20. Dezember 2021 daran interessiert, das HA1 zu übernehmen. Sie beabsichtigt, die Liegenschaft als Büro zu nutzen und vom heutigen Standort an der Bodmerstrasse 2 umzuziehen. Die Bürgergemeinde geht davon aus, dass sie nicht die gesamte Fläche mit den eigenen Arbeitsplätzen belegen wird. Eine Nutzung des Erdgeschosses für den Betrieb mit Publikumsfrequenzen ist daher geplant.

Im Gegenzug wäre die Bürgergemeinde bereit, die Parzelle 2517 (Parkplatz Stadthallen-Areal) an die Stadt abzutreten.



Der Abtausch des HA1 mit der Parzelle 2517 würde der Stadt Chur im Rahmen der Arealplanung Stadthalle und dem daraus resultierenden Investoren-Wettbewerb neue Perspektiven bieten. Die Stadt könnte das komplette Areal alleine entwickeln und im Markt anbieten. Auch die aufwendige und schwer zuweisbare Aufteilung von Kosten und Erträgen wäre hinfällig.

	Bürgergemeinde	Stadt Chur
Parkplatz Stadthallen Areal Parzelle 2517, 4'116 m ² à Fr. 2'000.--	Fr. 4'200'000.--	
Arcas HA1 Parzelle 2986 + Gebäude, 588 m ²		Fr. 1'500'000.--
Saldo zu Gunsten Bürgergemeinde	Fr. 2'700'000.--	



Da die Stadt einen höheren Verkaufspreis als den Verkehrswert gemäss Immobilienbewertung Gerber Frei einsetzt (siehe Ziffer 5.1), stellt sich die Frage, wie die Differenz ausgeglichen werden kann. Im gegenseitigen Einverständnis würde die Stadt der Bürgergemeinde fünf Parkplätze im Parkhaus Arcas während 25 Jahren zum halben Preis vermieten (Monatsmiete Fr. 170.--/PP; entspricht Total Fr. 127'500.-- während der gesamten Laufzeit).

Weitere Tauschgeschäfte im Gebiet Fürstenwald, Trist oder auch die Tauschgeschäfte im Zusammenhang mit der Verlegung der Kaserne wurden gesamthaft mit der Bürgergemeinde verhandelt. Sie sollen soweit wie möglich koordiniert und gebündelt werden, damit der Mittelfluss zwischen der Bürgergemeinde und der Stadt nicht separat pro Geschäft erfolgen muss. Die Geschäfte werden gemäss Vergaberichtlinien der Stadt Chur respektive Art. 27 der Verfassung der Stadt Chur behandelt.

6. Weiteres Vorgehen

Die Variante "Vermietung" bietet aufgrund ihrer unklaren Nutzung keinen übergeordneten Mehrwert für die Stadt. Die Varianten "Instandstellung" und "Verkauf" führen hingegen zu Publikumsfrequenzen und beleben die Altstadt.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Variante "Verkauf" insgesamt den grössten Nutzen bringt. Einerseits kann die Stadt das HA1 aus dem Finanzvermögen verkaufen und damit ihr Portfolio bereinigen. Andererseits kann sie davon ausgehen, dass die Bürgergemeinde die Liegenschaft auf lange Zeit pflegen und erhalten sowie das Erdgeschoss einer öffentlichen Nutzung zuführen wird. Zudem wertet die Arealentwicklung Stadthalle inklusive der Tausch-Option der Parzelle 2517 das Potenzial noch zusätzlich auf.



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

Chur, 25. Oktober 2022

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Aktenauflage

- Kostenvoranschlag Andreas Lütcher Baumanagement AG vom Juli 2020
- Schreiben Bürgergemeinde betreffend Tausch HA1 vom 20. Dezember 2021
- Immobilienbewertung Gerber Frei vom 22. Juli 2022 für Geschäftshaus Arcas 1
- Immobilienbewertung Gerber Frei vom 22. Juli 2022, ergänzt 22. September 2022 für Parzelle 2517, Brambrüeschbahn