



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

119837 / 581.15

Haus am Arcas: Entscheid Vergabe Nutzung; Kreditfreigabe Gebäudesanierung

Antrag

1. Auf den Verkauf der städtischen Liegenschaft "Haus Arcas 1" wird verzichtet.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, das "Haus Arcas 1", zu sanieren und damit die Voraussetzungen für eine öffentliche und/oder private Nutzung zu schaffen. Der dazu benötigte Kredit von Fr. 2.5 Mio. (5950.01 / 95.9080 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.





Zusammenfassung

Nach dem Auszug der Volksbibliothek in das ehemalige Postgebäude muss für das "Haus Arcas 1" eine neue Nutzung gefunden werden. Mit einem öffentlichen Ideen-Wettbewerb wurden drei Konzeptideen prämiert, welche allesamt alleine oder auch teilweise zusammen in dieser Liegenschaft realisiert werden könnten:

- Zapperlot (Kinder- und Jugendtheater)
- Haus der Chöre (Chor-Proben und -Veranstaltungen)
- ForumArcasChur (Kompetenzzentrum für Baukultur, Gestaltung und Genuss)

Mit der Nutzungsstudie vom Oktober 2018 wird dargelegt, dass die Liegenschaft "Haus Arcas" in mehreren Bereichen total saniert werden muss. Die letztmals im Jahr 1974 renovierte Altstadtliegenschaft weist einen dringenden Sanierungsbedarf in der Höhe von ca. Fr. 2.5 Mio. (inkl. MwSt.) aus. Die notwendigen Haupteingriffsmassnahmen befinden sich in der inneren Grundsubstanz. Haupttreiber für die Kosten bildet das Anliegen der öffentlichen Nutzung, welches kostspielige Auflagen hinsichtlich Behindertengleichstellungsgesetz und Brandschutz nach sich zieht. Mieterspezifische Anpassungen und/oder Ausbauten können mit vergleichsweise geringen Kosten erbracht werden.

Ein realistisch umsetzbarer Zeitplan zeigt auf, dass mit einem definitiven Bezug der Flächen im "Haus Arcas 1" per November/Dezember 2020 gerechnet werden kann. In der Zwischenzeit, zumindest bis Baubeginn im November 2019, wird das "Haus Arcas 1" mit Zwischennutzungen bespielt.

Der Stadtrat hat auch einen Verkauf der Liegenschaft geprüft. Im Falle eines Verkaufs hätte die Stadt keinerlei Einfluss, damit diese Liegenschaft an einem zentralen Ort weiterhin zu einer Belebung der Altstadt führt. Aus diesem Grund beantragt der Stadtrat, auf den Verkauf zu verzichten.



Bericht

1. Ausgangslage

Über lange Jahre war die Volksbibliothek im "Haus Arcas 1" untergebracht. Nachdem der Gemeinderat und die Stimmbevölkerung der Stadt Chur der neuen Stadtbibliothek an der Grabenstrasse (Zusammenführung mehrerer Bibliotheken) zugestimmt haben, wurde diese am 26. August 2018 offiziell eröffnet. Dies hat zur Folge, dass das "Haus Arcas 1" nun freisteht und, bis es einer neuen Verwendung zugeführt werden kann, zwischengenutzt wird. Der Stadtrat hat sich intensiv mit der neuen Verwendung auseinandergesetzt. Mit einem Ideen-Wettbewerb will er der Forderung, dass das "Haus Arcas 1" auch weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, entsprechen. Eine öffentliche Nutzung bedingt jedoch kostspielige Anpassungen, die dem Behindertengleichstellungsgesetz und dem Brandschutz geschuldet sind.

2. Ideen-Wettbewerb

In mehreren Beschlüssen hat der Stadtrat über das Vorgehenskonzept, die Ausschreibung, den Jurierungsprozess, die Kommunikation sowie über den Terminplan des Ideen-Wettbewerbs befunden.

Insgesamt wurden 52 Konzeptideen eingereicht. 41 davon wurden juriert, davon 33 Konzeptideen mit Gesamt- und 8 Konzeptideen mit Teilnutzungen. Die Jurierung erfolgte nach den folgenden Auswahlkriterien:

- Öffentliche Nutzung
- Beitrag zur Förderung und Belebung der Altstadt
- Innovativer Gehalt
- Realisierbarkeit
- Referenzprojekte

Der Stadtrat hat die folgenden drei Konzeptideen prämiert und für die Weiterbearbeitung bestimmt:

- Zapperlot (Kinder- und Jugendtheater)
- Haus der Chöre (Chor-Proben und -Veranstaltungen)
- ForumArcasChur (Kompetenzzentrum für Baukultur, Gestaltung und Genuss)



Weitere sechs Konzeptideen kamen in eine erweiterte Auswahl und zwei Konzeptideen, "Salon Bruchstein" und "Artesaal & Warteliers", wurden für eine mögliche Zwischennutzung in Betracht gezogen.

Um die drei prämierten Konzeptideen zu konkretisieren, wurde am 19. Juni 2018 ein Workshop durchgeführt. Ziele des Workshops waren die Konzeptideen bezüglich Geschäftsmodell, Finanzierung, Infrastruktur, Zeitplan und Nutzen für die Öffentlichkeit aufzuzeigen und zu vertiefen. Bei den Raumanforderungen konnte der Trend festgestellt werden, dass die Räumlichkeiten möglichst offen und multifunktional, aber auch mit flexiblen Wänden abtrennbar sein sollten.

Die Medien wurden laufend über den Stand des Ideen-Wettbewerbs informiert. Zwischen den Verantwortlichen der prämierten Konzeptideen und den Verantwortlichen der Stadt Chur fanden mehrere Informationssitzungen statt. Dies, um die Machbarkeit bei einer zukünftigen Nutzung mit einem oder mehreren der drei Konzeptideen zu schärfen. Das Interesse aller Verantwortlichen der drei prämierten Konzeptideen, zukünftig das "Haus Arcas 1" zu nutzen, ist sehr gross.

3. Die drei Konzeptideen

3.1 Zapperlot

Trägerschaft: Verein Kinder- und Jugendtheater Zapperlot

Leitung: Judith Kunfermann, Chur, und ihr Team

Zweck: Organisation und Realisierung von Theaterprojekten für Generationen seit 1995.

Das Kinder- und Jugendtheater Zapperlot führt mit eigenen und in Zusammenarbeit mit professionellen und nichtprofessionellen Kulturschaffenden Theaterprojekte und Veranstaltungen im Bereich Kinder- und Jugendkultur durch.

Die nötigen finanziellen Mittel werden durch Eintritte, Mitgliederbeiträge, Vereine und Gönner, Eigenleistungen, Kursgeldbeiträge, Kulturförderung und über einen Leistungsauftrag mit der Stadt Chur erbracht. Durch Spass und Spiel soll eine gezielte Nachwuchsförderung betrieben werden. Es soll ein generationenübergreifender und multikultureller Spiel- und Begegnungsort, um Theater zu spielen, geschaffen werden. Mit einem Theater- und Kursangebot werden diverse Anspruchsgruppen erreicht, was zur Belebung der Altstadt beiträgt. Mit der Vision 2025 soll ein ausserkantonales Kompetenzzentrum für Kinder- und Kulturförderung geschaffen werden. Wichtig dabei ist, dass durch Spielen und Spass die Integration, Kompetenzen und Präventionen gefördert werden können.



Entscheidungsgrundlage Zapperlot:

Für die Konzeptidee Zapperlot eignet sich das "Haus Arcas 1" bestens. Die vorgeschlagenen Umbauten lassen einen erfolgreichen Betrieb zu. Auf Grund der zentralen Lage ist ein geregelter und zielgruppenorientierter Betrieb gut realisierbar. Da sich die Konzeptidee Zapperlot lediglich auf die Nutzung des Dachgeschosses beschränkt, ist sie mit einem der anderen prämierten Nutzungen kombinierbar und bildet eine willkommene Nutzungsdiversifizierung.

3.2 Haus der Chöre

Trägerschaft: IG Haus der Chöre

Vertreter: Christian Klucker, Tamins

Zweck: Schaffung eines Chor-Kompetenzzentrums

Mit der Integration des Haus der Chöre entsteht schweizweit ein Leuchtturmprojekt und ein Chor-Kompetenzzentrum. Allein in der Stadt Chur sind 22 Chöre ansässig, welche das Haus der Chöre für Chorproben und Veranstaltungen nutzen würden. Die Stimmwerkbande, ein Churer Chor, zählt rund 100 Kinder in einem Einzugsgebiet von Flims-Thusis-Trimmis, welche 2- bis 3-mal wöchentlich proben.

Mit der regionalen Ausrichtung würde das Haus der Chöre die Alt- und Innenstadt zusätzlich beleben. Um den Aussenraum des Arcas und des Hauses Arcas 1 optimal zu nutzen, würde die Möglichkeit bestehen, auf dem Arcasplatz Chorkonzerte jeglicher Art zu veranstalten und so das Chor-Kompetenzzentrum weiter zu stärken.

Die Lärmbelastung bei Chören ist gering, da es sich dabei immer um menschliche Stimmen handelt. Mit den vorgeschlagenen Umbaumaassnahmen dringen keine Lärmemissionen nach aussen.

Entscheidungsgrundlage Haus der Chöre:

Das Projekt Haus der Chöre ist ein starkes Leuchtturmprojekt und ist für die Liegenschaft "Haus Arcas 1" geeignet. Diese Konzeptidee verursacht ein Personenaufkommen von ca. 50 bis 100 Personen pro Chor, welches durch den beschriebenen Umbau möglich ist.



3.3 ForumArcasChur

Trägerschaft: ForumArcasChur

Vertreter: Bruno Bundi, Chur

Zweck: Schaffung eines Architektur Forums und einer Begegnungsstätte

Die Konzeptidee inszeniert die Räume am Arcas 1 als Architektur Forum. Das Konzept ForumArcasChur baut auf folgenden 4 Pfeilern:

1. Ein kuratierter ganztätiger Treffpunkt,
2. ein Genussmarkt,
3. Anlässe und Erlebnisse mit Begleitprogrammen und
4. Kultur/-touren mit Architektur.

Das umfangreiche und breit abgestützte Angebot soll von Einheimischen wie touristischen Gästen genutzt werden können. Dadurch wäre die Zielsetzung, einer noch belebteren Altstadt, absolut erreichbar.

Entscheidungsgrundlage ForumArcasChur:

Die Konzeptidee ForumArcasChur wird durch ein professionelles Team getragen, welches über Erfahrung in der Umnutzung von bestehenden, teils historischen Gebäuden und der Organisation von kuratierten Ausstellungen verfügt.

3.4 Fazit, Erwägungen und Entscheid des Stadtrates

Der Stadtrat anerkennt, dass alle drei Konzeptideen umsetzbar wären und einen kulturellen Mehrwert generieren könnten. Eine faire Selektion sowie eine Entscheidungsfindung für oder gegen eine Konzeptidee hat sich als äusserst schwierig herausgestellt.

Dennoch ist der Stadtrat der Ansicht, dass die Konzeptidee der Trägerschaft Haus der Chöre in der Kombination mit der Konzeptidee Zapperlot der im Ideen-Wettbewerb formulierten Zielsetzungen, öffentliche Nutzung, Beitrag zur Förderung und Belebung der Altstadt, Innovation und Realisierbarkeit, am besten entspricht. Der Stadtrat will deshalb mit den Nutzungspartnern Haus der Chöre und Zapperlot die notwendigen Vereinbarungen abschliessen.



4. Gebäudezustand und neue Nutzungskonzeption

Das "Haus Arcas 1" wurde im Jahre 1974 letztmals saniert und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein gut nutzbares Gebäude.

Im Workshop zur Vertiefung der Konzepte hat sich gezeigt, dass zukünftig von einer wesentlich anderen Nutzung und höheren Personenbelegung als der bisherigen durch die Volksbibliothek auszugehen ist. Auf der Basis der prämierten Konzeptideen wurde eine Nutzungsstudie in Auftrag gegeben.

4.1 Nutzungsstudie und neue Nutzungskonzeption

Aus den Raumbedürfnissen der prämierten Konzeptideen, den Angaben über die vorgesehene Nutzung, durchschnittliche und maximale Personenbelegung, den geplanten Abläufen innerhalb des Gebäudes, den Konzeptideen und Besprechungen vor Ort wurden pro Konzeptidee spezifische Nutzerausbauten definiert (Bedürfnisanalyse).

Um der Stadt Chur als Eigentümerin eine flexible Nutzung der Liegenschaft zu ermöglichen, wurden aus den gesammelten Anforderungen Gemeinsamkeiten herausgearbeitet und mit Überlegungen zu einer möglichst flexiblen Nutzung ergänzt.

Die Stossrichtung hinter dem vorgestellten Umnutzungskonzept folgt der Idee, ein Gebäude zu erstellen, welches einen guten Grundausbau für alle drei prämierten Konzeptideen bietet. In der vorgeschlagenen Gebäudestruktur sind alle drei Nutzungsvarianten (einzeln oder kombiniert) sowie auch andere (kulturelle) Nutzungen möglich.

Ausgehend von diesem Grundausbau sind für die drei prämierten Konzeptideen sowie anderweitige Nutzungen lediglich kleinere (Bau-)Massnahmen notwendig.

Bewilligungspflicht:

Gemäss der Einteilung des Bundesamtes für Statistik, den Brandschutzrichtlinien der VKF, nach Art. 3 Abs.1 lit. a BehiG und Art. 2 lit. c BehiV wird das Gebäude bei allen drei Nutzungskonzepten als "Öffentliches Gebäude" eingestuft.

Dies bedeutet für die Eigentümerin, dass für die Umnutzung einer Bibliothek in ein Theater-/Konzert-/Mehrzweckgebäude eine Bewilligung der Feuerpolizei und der Gebäudeversicherung einzuholen ist.

Da bei der Umnutzung der Zweck der Baute geändert wird, ist nach Art. 86 KRG eine Baubewilligung notwendig (siehe Vorgesuch Baubewilligungsbehörde der Stadt Chur).



Es ist davon auszugehen, dass gesetzliche Auflagen des Behindertengleichstellungsgesetzes umzusetzen sind.

Zustandsanalyse und notwendige Eingriffe:

Die Liegenschaft ist für ihr Alter in einem guten Zustand, weist aber einige Defizite auf. Über alle Stockwerke verteilt zeigen sich teils starke Nutzungsspuren an den Wänden.

Der Zustand des Gebäudes kann folgendermassen beurteilt werden:

- Die äusseren Tragwände sind in einem guten Zustand;
- Das innere Tragwerk (Balkenlagen in den Decken) wurde bei einem Umbau geschnitten und musste folglich verstärkt werden. Es ist unklar, welche Lasten die Decken aufzunehmen vermögen;
- Alle Fassaden wurden regelmässig unterhalten und sind in einem dementsprechenden Zustand;
- Im Erdgeschoss zeigen sich, insbesondere an der östlichen Aussenwand, Wasserspuren und starke Abplatzungen im Innenbereich;
- Die Innenisolation im Dachgeschoss ist grossflächig verschimmelt;
- Das Treppenhaus genügt den Anforderungen an einen vertikalen Fluchtweg nicht. Es muss an die aktuellen Normen angepasst oder ersetzt werden;
- Der Aufzug genügt heutigen Normen betreffend hindernisfreie Bauten nicht. Für öffentliche Nutzungen sind die erhöhten Anforderungen der SIA und des BehiG zu erfüllen, welche in diesem Gebäude nur durch Nach-/Umrüstung eingehalten werden können;
- Sowohl die Elektroinstallationen als auch die sanitären Installationen sind am Ende ihres Lebenszyklus angelangt;
- Fehlende Fehlerstromschutzschalter bergen enorme Risiken im Bereich der Personensicherheit, alte Wasserleitungen können bersten und so zu enormen Schäden am Gebäude führen. Ein kompletter Ersatz der Elektro- und der sanitären Installationen ist angezeigt.



4.2 Kostenvoranschlag

Im Investitionsbudget 2019 sind für die Instandsetzung "Haus Arcas 1" Fr. 2.5 Mio. (inkl. MwSt.) vorgesehen.

Aus der Nutzungsstudie vom Oktober 2018 "Haus Arcas 1" ergeben sich folgende Sanierungskosten für BKP 1 bis 5:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr. 165'000.--
BKP 2	Gebäude		Fr. 1'543'000.--
	Rohbau 1	Fr. 160'000.--	
	Rohbau 2	Fr. 145'000.--	
	Elektroanlagen	Fr. 124'000.--	
	HLK-Anlagen	Fr. 270'000.--	
	Sanitäranlagen	Fr. 84'000.--	
	Transportanlagen	Fr. 50'000.--	
	Ausbau 1	Fr. 150'000.--	
	Ausbau 2	Fr. 209'000.--	
	Honorare	Fr. 351'000.--	
BKP 5	Baunebenkosten		Fr. 301'000.--
	7.7 % MwSt.		<u>Fr. 155'000.--</u>
	Total (inkl. 7.7 % MwSt.)		~Fr. 2'164'000.--

Dieser Kostenvoranschlag unterliegt einer Genauigkeit von +/- 15 %.

Aus dem Kostenvoranschlag ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kubatur nach SIA 416	2'760 m ³
Geschossfläche nach SIA 416	776 m ²
Kosten (BKP 2) pro m ³	Fr. 560.--/m ³
Kosten (BKP 2) pro m ²	Fr. 1'988.--/m ²

Für die "mieterspezifischen Ausbauten" wurden auf der Basis der Grundsanierung und der Anforderungen der prämierten Konzeptideen folgende Ausbaukosten für BKP 1 bis 9 (inkl. MwSt.) ermittelt:

- Zapperlot Fr. 50'000.--
- Haus der Chöre Fr. 43'000.--
- ForumArcasChur Fr. 60'000.--

4.3 Kostenschätzung ForumArcasChur

Die Verfasser der Konzeptidee ForumArcasChur haben eine eigene tiefere Kostenschätzung eingereicht (siehe Beilage). Das ForumArcasChur offeriert, in Eigenleistung und dank ihrer Erfahrung mit Kosten von Fr. 480'500.-- (inkl. MwSt. und +/- 25 %iger Genauigkeit) das Gebäude betriebstauglich auf ihr Konzept zu bekommen.



Der skizzierte Kostenrahmen vom ForumArcasChur ist aus der Sicht des Stadtrates infolge der Vorschriften für öffentliche Gebäude zu tief angesetzt. Für die Baubehörde wird entscheidend sein, dass die Liegenschaft öffentlich genutzt wird. Dies ist auch aus der Sicht des Stadtrates sehr wichtig, in dem darauf hingearbeitet wird, dass möglichst viele Personen das Gebäude gleichzeitig frequentieren. Dies dürfte auch im Fall des ForumArcasChur kostspielige Auflagen nach sich ziehen. Eine langfristige variable Nutzung der Baute ist nachhaltig mit den in der Nutzungsstudie vom Oktober 2018 aufgeführten Sanierungsmassnahmen möglich. Es liegt dem Stadtrat daran, die Liegenschaft konzeptionabhängig im Hinblick auf eine öffentliche Nutzung zu sanieren.

5. Handlungsoptionen

In Anbetracht der Höhe der veranschlagten Investitionen und den daraus resultierenden laufenden Kosten stellen sich Fragen nach Alternativen. Geringere Eingriffstiefen bei der Sanierung werden durch die Tatsache erschwert, dass für eine Umnutzung mit grösster Wahrscheinlichkeit eine Baubewilligung notwendig wird. Dabei werden gesetzliche Auflagen der Brandschutzrichtlinien sowie des Behindertengleichstellungsgesetzes umzusetzen sein. Bei der Renovierung 1974 wurden die alten Strukturen zerstört und die Statik wurde zum Teil mit Stahlträger und Holzbalkendecken angepasst. Diese schränken die Nutzungsmöglichkeiten und die Personenbelegung auf Grund von Tritt- und Luftschallübertragungen sowie des fehlenden Brandschutzes innerhalb des Gebäudes stark ein.

Die folgenden drei Eingriffstiefen zeichnen sich somit aus:

- Geringe Eingriffstiefe, Pinselrenovierung:
Einschränkungen in Nutzung und Personenbelegung, Wertzerstörung infolge höherer späterer Instandsetzungskosten.
- Mittlere Eingriffstiefe, keine Änderung an Statik sowie Grundeinteilung:
Einschränkungen in Nutzung und Personenbelegung, für die Nutzungen aus dem Ideen-Wettbewerb nicht geeignet.
- Hohe Eingriffstiefe, Sanierung gemäss Nutzungsstudie:
Keine Nutzungseinschränkung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, alle neuen Normen werden erfüllt, für die Nutzungen aus dem Ideen-Wettbewerb geeignet.



Der Stadtrat geht davon aus, dass die in der Nutzungsstudie sowie in der Kostenermittlung berücksichtigten Massnahmen (hohe Eingriffstiefe) bei einer Nutzungsänderung umzusetzen sind.

Eine Zwischennutzung mit geringer Eingriffstiefe ist mit Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit denkbar, verschiebt und erhöht aber mit fortschreitender Zeit den Sanierungsbedarf.

Eine mittlere Eingriffstiefe macht wenig Sinn, da die Nutzungsmöglichkeiten nicht verbessert werden und die Personenbelegung nicht erhöht wird.

6. Laufende Kosten

Zum heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die neuen Nutzungen (Haus der Chöre/Zapperlot) keine kostendeckende Miete erzielt werden kann und nur die verbraucherabhängigen Kosten wie Heizung, Wasser, Strom und der laufende Unterhalt den Nutzern belastet werden kann. Für die Deckung des laufenden Unterhalts ist eine Grundmiete von Fr. 48'000.--/Jahr vorgesehen. Eine jährliche Vermietung der Liegenschaft müsste sich nach dem Markt orientieren. Wie allgemein bekannt, sind Ladenflächen und Büroflächen in der Altstadt nicht mehr so einfach zu vermieten. Ausgehend von einem möglichen Mietpreis pro m² von Fr. 180.-- würden sich Mieterträge in der Höhe von rund Fr. 140'000.-- ergeben. Die angestrebte Miete im Sinne einer Verhandlungsbasis liegt bei rund 48'000 Franken. Diese Summe ist aber noch nicht vertraglich abgemacht. Die Differenz zwischen 140'000 und 48'000 Franken wird intern der Kulturfachstelle belastet und der Liegenschaftenabteilung gutgeschrieben.

Für Zinsen und die Abschreibung der Investition wird die Rechnung der Stadt Chur mit rund Fr. 100'000.-- (inkl. MwSt.) pro Jahr belastet.

7. Betrachtung Halten oder Verkauf der Liegenschaft

Als Alternative kann ein Verkauf der Liegenschaft in Betracht gezogen werden. Die städtische Liegenschaftspolitik geht von einer langjährigen Betrachtung aus. Hierbei werden Liegenschaften nur in ganz seltenen Fällen von der Stadt veräussert. Der Stadtrat geht auch bei der Liegenschaft Arcas von einer langfristigen Sicht aus und erachtet die heute hohen Investitionskosten auf lange Sicht gesehen als wertvoll und werterhaltend. Es gibt keinen Grund, von der grundsätzlichen Strategie abzuweichen, müsste dies doch bei jeder grösseren Renovation einer Liegenschaft zum Verkauf führen. Vielmehr gilt es nach langjähriger Nutzung, diese Liegenschaft wieder für eine zukunftsgerichtete Nutzung



baulich instanzzusetzen. Zudem ist zu beachten, dass die heutigen Zugänge zum Parkhaus Arcas für Mietende und zur Zivilschutzanlage mittels zusätzlicher Dienstbarkeiten geregelt und gesichert werden müssen. Der Marktpreis der Liegenschaft konnte in der kurzen zur Verfügung stehenden Zeit nicht ermittelt werden. Der amtliche Schätzwert (Verkehrswert) der Liegenschaft aus dem Jahre 2014 liegt bei ca. Fr. 1.6 Mio. (ohne Grundstück) respektive ca. Fr. 2.8 Mio. (mit Grundstück).

Der Stadtrat erachtet die Möglichkeit der Einflussnahme bezüglich der Nutzung der Liegenschaft an diesem zentralen Ort als sehr wichtig. Die Belebung und Förderung der Altstadt ist ihm ein grosses Anliegen. Er ist der Ansicht, dass dieses Anliegen mit einem zugänglichen (öffentlichen) Gebäude, welches Besucherfrequenzen generiert, am besten gelingt. In dieser Betrachtung sind die sehr guten Erfahrungen mit der Stadtbibliothek auch nicht unwesentlich. Die Belebung der Alt- und Innenstadt mit öffentlichen Gebäuden erachtet der Stadtrat als sehr gutes Mittel, den städtischen Beitrag zu einer attraktiven Stadt zu leisten. Auch wenn dies über Mieterlasse zu gewissen Kosten führt, so dürfte der Gegenwert in der Belebung der Altstadt dies mehr als aufwiegen. Aus diesem Grund beantragt der Stadtrat den Beibehalt im städtischen Eigentum und die Instandsetzung der Liegenschaft "Haus Arcas 1".

8. Weiteres Vorgehen

- Entscheid Gemeinderat März 2019
- Ausarbeitung Bauprojekt, Submissionen, Baubewilligung Oktober 2019
- Baubeginn November 2019
- Bauabschluss, bezugsbereit November/Dezember 2020
- Zwischennutzungen Dezember 2018 bis Oktober 2019

Der Stadtrat ist sich der Bedeutung der Liegenschaft "Haus Arcas 1" und ihrer zukünftigen Nutzung sehr bewusst. Aus diesem Grund möchte er die Diskussion im Gemeinderat eröffnen und führen. Das geschichtsträchtige und geschützte Gebäude soll im Bestand des Liegenschaftsportfolios der Stadt Chur erhalten bleiben, saniert und umgebaut werden. Damit wird verhindert, dass diese Liegenschaft, nicht wie übrige negative Beispiele (Fuhrhaltereij, altes Stadtspital), dem allmählichen Verfall zum Opfer fällt.



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

Chur, 14. Februar 2019

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Haus am Arcas; Nutzungsstudie 2018
- Konzeptideen:
 - Zapperlot
 - Haus der Chöre
 - ForumArcasChur
- Vorgesuch Baubewilligungsbehörde