



Antwort des Stadtrates an den Gemeinderat

141860 / 581.15

Interpellation Walter Hegner und Mitunterzeichnende

zum

Projekt Haus der Chöre - Haus Arcas

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 7. März 2019 wurde der Stadtrat beauftragt, das "Haus Arcas 1" zu sanieren und damit die Voraussetzungen für eine öffentliche und/oder private flexible Nutzung zu schaffen. Vom Entscheid des Stadtrates, folgende Teilnehmer des Ideenwettbewerbs als Nutzungspartner zu berücksichtigen, wurde Kenntnis genommen: Haus der Chöre im Erd- und Obergeschoss und Zapperlot im Dachgeschoss. Der dritte Wettbewerbsgewinner konnte infolge Kombination auf zwei Gewinner nicht berücksichtigt werden.

Der am 7. März 2019 durch den Gemeinderat bewilligte Kredit von Fr. 2.5 Mio. (inkl. MwSt.) ist als Kostendach (+/- 10 %) zu verstehen.

Die Grundlage dieser Botschaft war zum einen der Ideenwettbewerb mit drei Konzeptideen, welche durch den Stadtrat bestimmt wurden. Zum anderen wurde eine Nutzungsstudie erstellt, welche möglichst viele Aspekte der drei Konzepte erfüllen sollte. Aufgrund der Nutzungsstudie sind Kosten von Fr. 2.2 Mio. zuzüglich Innenausbau, Kosten für Mandate und Reserve ermittelt worden.

Bei der weiteren Planung zum Vorprojekt wurde das Projekt aus statischen, architektonischen, rechtlichen und konzeptionellen Überlegungen angepasst. Das überarbeitete Konzept basiert auf der Tatsache, dass das Gebäude umfassend – statisch wie auch erschliessungstechnisch – neu aufgebaut werden muss, damit es die Funktion eines öffentlichen Gebäudes erfüllen kann. Die Vorgaben für Sicherheit und Erschliessung an eine stark frequentierte Altstadt-Liegenschaft wirkte sich sehr kostentreibend aus.





1. **Wie ist der Stand dieses Projektes**

Inzwischen wurde das Vorprojekt abgeschlossen und die Baubewilligung erteilt (23.06.2020). Im Rahmen des Bauprojekts sind 60 % der Bauarbeiten ausgeschrieben und der Kostenvoranschlag wurde auf Genauigkeit hin ermittelt und überprüft. Der Kostenvoranschlag beträgt aufgrund des heutigen sehr genauen Projektstands aber mehr als vorgesehen, nämlich Fr. 3.2 Mio. mit Reserven und Nutzerausbau.

Die baulichen bzw. planerischen Herausforderungen der Liegenschaft sind:

- Planung der Sanierung eines Altstadthauses mit spärlicher Dokumentation
- Veranstaltungen erfordern spezielle Rahmenbedingungen betreffend Akustik und Behaglichkeit
- Auflagen für öffentliche Nutzung einer Liegenschaft in Bezug auf die Dimensionierung der Fluchtwege, behindertengerechte Erschliessung, etc.
- 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

Obwohl sämtliche Einsparmöglichkeiten durch die Planungs- und Arbeitsgruppe überprüft wurden, wären zusätzlich zum genehmigten Kredit weitere Fr. 700'000.-- nötig.

Damit ist eine Situation eingetreten, welche dem Stadtrat die Umsetzung im Rahmen des bisherigen Gemeinderatsbeschlusses nicht ermöglicht, ohne nochmals an den Gemeinderat, allenfalls sogar vors Volk, zu treten.

Folglich kann die Bauaufgabe im vorgegebenen Rahmen nicht realisiert werden. Die bis zum heutigen Tag angefallenen Planungskosten betragen Fr. 200'000.--.



2. Gibt es einen neuen Betreiber und wenn ja, wen?

Nein. Der Stadtrat hat aber aufgrund der Absage des "Haus der Chöre" mit dem Drittgewinner des Wettbewerbs den Kontakt aufgenommen. Die Suche für irgendeinen anderen Betreiber erscheint dem Stadtrat als nicht mit den bisherigen Beschlüssen kompatibel.

Der multifunktionale Grundausbau erlaubt eine grösstmögliche flexible Nutzung für verschiedene Anlässe. Infolge der gegebenen Gebäudestrukturen und Grösse des Gebäudes sind aber bei Mehrfachbelegungen Kompromisse und gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich.

Infolge des minimierten Platzangebotes (Mehrfachnutzung durch Vergabe an zwei Wettbewerbsteilnehmer und Flächenverlust durch auflagenbedingte Neben- und Verkehrsflächen) sah sich der Verein Singstadt Chur gezwungen, das Konzept "Haus der Chöre" zurückzuziehen. Die ursprüngliche Idee, das Haus zu einem Begegnungsort der Chöre zu machen, ist auf zwei Stockwerken mit einem Platzangebot, welches um die Hälfte der verfügbaren Geschossfläche geschrumpft ist, nicht mehr realistisch umsetzbar.

Das Kinder- und Jugendtheater Zapperlot zeigt sich, trotz der baulichen Herausforderungen, nach wie vor interessiert, im Haus Arcas einen Kulturraum einzurichten.

Nach dem Rückzug des "Haus der Chöre" wurde mit dem dritten Siegerprojekt, dem ForumArcasChur, den Kontakt gesucht.

Nach Prüfung des fortgeschrittenen Vorprojekts/Bauprojekts teilte das ForumArcasChur mit, dass der Stand der Ausführungsplanung nicht den Anforderungen an ein Forum für Baukultur entspricht. Die Begründung des Forums geht dahin, dass der geplante Innenausbau den Charakter des Altstadtgebäudes vernachlässige. Ein Betrieb des ForumArcasChur kann unter den geplanten räumlichen Gegebenheiten nicht erfolgen.

Der Verein sieht jedoch immer noch das Potenzial der historischen Baute mit den gesprochenen Mitteln und ersucht die Stadt, ihm die Weiterbearbeitung der Planungen zu übertragen. Die wieder aufgenommenen Gespräche mit dem ForumArcasChur zeigen, dass dieses bei allfälligen weiteren Planungsschritten das Projekt auf seine eigenen Bedürfnisse ausrichten wird und zudem auch ein primär kuratiertes Haus anstrebt, für welches wahrscheinlich auch städtische Beiträge vorgesehen wären.



3. Beabsichtigt der Stadtrat nun neu eine Wertschöpfung für die Stadt Chur resp. für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, wenn ja, wie sieht dies aus?

Der Stadtrat beabsichtigt, in einer neuen Botschaft dem Gemeinderat die Situation detailliert zu erörtern und verschiedene Anträge zu stellen. Aus Sicht des Stadtrates ist es notwendig, die Meinung des Gemeinderates nochmals abzuholen, da die geplante Nutzung mehr Finanzen benötigt. Zudem wäre bei Aufrechterhaltung der Multifunktionalnutzung bei Investitionen über Fr. 3 Mio. eine Volksbefragung durchzuführen.

Der Stadtrat geht primär weiterhin von einer Mehrfachnutzung des Gebäudes mit möglichst hohen Frequenzen aus. Hierbei könnten am besten die Bedürfnisse der Kultur abgeholt werden, wobei der Stadtrat in der Zwischenzeit ja bekanntlich das Zielbild Kulturräume erarbeitet hat.

Eine rein wirtschaftlich optimierte Nutzung im Sinne von möglichst hohen Mietzinseinnahmen sieht der Stadtrat aufgrund der Vorgeschichte, die er vorgeschlagen hat, und vom Gemeinderat breit getragen wurde, als nicht angestrebte Zielsetzung. Sollte dies der Gemeinderat anders sehen, so wäre bei Vorlage der erwähnten Botschaft die Diskussionen zu führen.

4. Gibt es eine Nutzungsänderung oder Kostenreduktion infolge eines neuen Betreibers, wenn ja, welche?

Da der Stadtrat nicht primär einen neuen Betreiber sucht, sondern die Umsetzung der hohen Frequenzen in der Altstadt anstrebt, sieht der Stadtrat wenig Spielraum für Kostenreduktionen (Gesetzliche Vorgaben für Sicherheit und Barrierefreiheit).

Nur wenn auf die hohe Frequenz verzichtet wird, kann es günstiger kommen. Dies müsste aber durch konkrete Abklärungen konkretisiert werden. Gestützt auf den Kostenvoranschlag vom Juli 2020 und der grossen Differenz der prognostizierten Baukosten zum gesprochenen Kredit, wurde das Projekt gestoppt und weitere Lösungsmöglichkeiten müssen besprochen werden.

Grundsätzlich erfüllt keine der Varianten die Vorgaben der ursprünglichen Botschaft. Zur Erreichung der Kostenvorgabe müssen die Eingriffstiefe und die Nutzfläche erheblich reduziert und damit kann der vorgegebene Nutzungszweck als stark frequentierte Altstadtliegenschaft nicht erreicht werden.



5. Weiteres Vorgehen

Mit dem heutigen Stand des Projekts können somit die Vorgaben des Gemeinderates, wie in der Botschaft vom 7. März 2019 beschlossen, nicht eingehalten werden. Der Stadtrat setzt sich zurzeit mit verschiedenen Varianten bezüglich des weiteren Vorgehens auseinander.

Diese Vorgehensvarianten werden dem Gemeinderat mittels einer neuen Botschaft vorgelegt.

Chur, 13. April 2021

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber-Stv.


Urs Marti


Patrick Benz



SVP Chur



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 28.1.21

Markus Frauenfelder, Stadtschreiber

Interpellation zum Projekt Haus der Chöre - Haus Arcas

An der Sitzung vom 07. März 2019 hat der Gemeinderat der Sanierung der Liegenschaft Arcas 1 im Umfang von Fr. 2,5 Mio. zugestimmt. Ebenfalls wurde entschieden, dass das umgebaute Gebäude einer öffentlichen und/oder privaten Nutzung zuzuführen ist.

Im Rahmen des 2018 lancierten Ideen-Wettbewerbes „Haus Arcas“, entschied der Stadtrat, dass das künftige „Haus der Chöre“ und „Zapperlot“ in das Haus Arcas einziehen und dieses beleben sollen. Für die Projektverantwortlichen, d.h. den Stadtrat, stand die **Belegung** der Altstadt sowie der touristische Nutzen von Anfang an im Vordergrund.

Mit viel medialer Präsenz und Feierlichkeiten wurde das Siegerprojekt „Haus der Chöre“ des Vereins „Singstadt Chur“ erkoren.

Aber - es kommt anders als man denkt!

Infolge des minimierten Platzangebotes sah sich der Verein Singstadt Chur gezwungen, sich aus dem Konzept „Haus der Chöre“ zurückzuziehen. Dies insbesondere aufgrund der geschrumpften Geschossfläche infolge feuerpolizeilicher Vorgaben sowie der vorgesehenen behindertengerechten Erschliessung infolge der öffentlichen Nutzung. Die zukünftige Gebäudekonzeption sieht, gemäss Medienmitteilung vom 25.6.2020, pro Geschoss einen Veranstaltungsraum mit einer max. Belegung von 100 Personen vor

Aufgrund der nicht erfüllten Wunschvorstellung des Vereines „Singstadt Chur“ wurde das Projekt Haus der Chöre zur „Totgeburt“ dies notabene trotz Ausrichtung des Projektes auf den Betreiber sowie ohne jegliche Wertschöpfung, d.h. keiner Einnahmen. Um Haus der Chöre resp. das Haus Arcas ist es in der Zwischenzeit still und leise geworden.

Fragen an den Stadtrat:

Wie ist der Stand dieses Projektes?

Gibt es einen neuen Betreiber und wenn ja, wen?

Beabsichtigt der Stadtrat nun neu eine Wertschöpfung für die Stadt Chur resp. für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, wenn ja, wie sieht dies aus?

Gibt es eine Nutzungsänderung oder Kostenreduktion infolge eines neuen Betreibers, wenn ja, welche?

Chur, 12. Januar 2021

Walter Hegner

