



Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat

177206 / 512.20.01.04

Auftrag **Jean-Pierre Menge und Mitunterzeichnende**

betreffend

Instandsetzung und Vermietung des Alten Stadtspitals

Antrag

Der Auftrag sei im Sinne der Erwägungen zu überweisen.

Begründung

1. Ausgangslage

Das ehemalige Stadtspital an der Bienenstrasse ist ein baulicher Zeuge für die Stadtgeschichte, befindet sich aber infolge günstiger Mietzinse und ohne klare Unterhaltsstrategie wegen knapper finanzieller Mittel über die Jahre hinweg in einem stark renovationsbedürftigen Zustand.

Erbaut als barocker Wohnsitz der Familie Flugli, wurde das Haus "Zur Biene" im 19. Jahrhundert Sitz des bündnerischen Töchterinstituts und ab 1875 zum Stadtspital. Seit Mitte des 20. Jahrhunderts bis ca. 2016 diente das Gebäude als Wohnhaus mit günstigen Mietzinsen. Heute ist es unbewohnbar und steht leer.

Mit dem Umbau zum Stadtspital mit 40 Betten erhielt die Anlage die schlichte, klassizistische Prägung. Der Vorgängerbau aus dem 17./18. Jahrhundert ist im westlichen Teil des Südtraktes, im Unter- und Erdgeschoss, noch fassbar. Die das Haus umgebenden, miteinander verbundenen Gartenräume mit beeindruckendem Baumbestand tragen wesentlich zum interessanten städtebaulichen Situationswert der Anlage bei und bilden – zu-





gänglich als Kinderspielplatz und parkartiger Erholungsraum – einen öffentlichen Grünraum im Quartier.

2. Strategie gemäss Weissbuch / Raumplanerische Grundlagen / Wert

Die Parzelle Nr. 2779 umfasst eine Fläche von 6'260 m² (Gebäude 1'032 m², Strassen / Wege 8 m², übrige befestigte Flächen 2'958 m², Gartenanlage 2'261 m²) und liegt in der Wohnzone 5 (W5) (6'259 m²) sowie mit einer Kleinstfläche (1 m²) im übrigen Gemeindegebiet. Die angrenzenden Parzellen liegen ebenfalls in der W5. Die W5 ist für Wohnbauten vorbehalten, nur Betriebe, welche keine störenden Einwirkungen auf das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft haben und deren baulichen Entwicklungen sich nicht negativ auf die Umgebung ausüben, sind zulässig. Die Liegenschaft "Ehemaliges Stadtspital" liegt innerhalb des Perimeters des Gesamtüberbauungsplans Welschdörfli West G5 (GÜP) und ist Teil des Quartierplans Welschdörfli 3, welcher in A und B aufgeteilt ist.

Für das Teilgebiet A wurde 1999 ein Quartierplan ausgearbeitet; für das Teilgebiet B ein solcher mit nur Richtliniencharakter. Auf den Grundstücken Nr. 4265 (Calanda Garage AG) und 4782 (Grob AG) bestehen Baurechte mit einer Laufzeit bis 2027 (Calanda Garage AG) bzw. bis 2036 (Grob AG).

Gemäss überarbeitetem ISOS wird das alte Stadtspital nur noch als Objekt bezeichnet, welches den Ortsteil mitprägt. Daraus ergibt sich kein direkter Schutzanspruch. Der Stadtrat hat unabhängig der abschliessenden Schutzbeurteilung sein Interesse am Erhalt des Gebäudes ausgesprochen (SRB.2022.397 vom 3. Mai 2022). Der effektive Schutzstatus und der Erhalt sind vorab einer Arealentwicklung abschliessend zu klären.

Das Potenzial des Geländes ist allerdings sehr interessant, bloss stellen der Erhalt und die Integration des ehemaligen Stadtspitals in eine neue Nutzung eine grosse Herausforderung dar. Der Landwert darf an dieser Stelle als erheblich bezeichnet werden. Umliegende Parzellen wurden bis zu Fr. 2'500.--/m² gehandelt. Mit diesen Werten könnte auch eine sehr gute Einnahme für die Stadtkasse generiert werden.

Aus dieser Ausgangslage wird schon im Weissbuch darauf hingewiesen, dass eine Inwertsetzung unter Erarbeitung des Quartierplans Ziel sein muss. Hierbei wäre das alte Stadtspital einzubeziehen und gleichzeitig könnten auf den weiteren Freiflächen Wohnungen z.B. für Studierende oder weitere einfachere Wohnformen genutzt werden. Der Stadtrat will aber nicht selbst investieren, sondern die Parzellen wieder im Baurecht abgeben.



3. Weiterführung als Wohnhaus

Im Jahre 2018 wurde eine umfassende Untersuchung des Gebäudezustands durchgeführt. Der Bericht ergab, dass sich das Gebäude, entsprechend seinem Alter, in einem Zustand befindet, wo ein erheblicher Bedarf an Instandhaltung besteht. Gemäss grober Kostenschätzungen aus dem Jahre 2018 belaufen sich die Investitionen für eine Fortführung als Wohnhaus mit niedrigem Standard auf über Fr. 5 Mio. Diese Schätzung berücksichtigt die Kosten für die Erschliessung der Liegenschaft durch eine Zentralheizung nicht. Auch die Teuerung seit diesem Zeitpunkt wird hier nicht aufgerechnet. Genauere Zahlen müssten aufgrund eines konkreten Projekts berechnet werden und könnten daher auch höher ausfallen.

Die Hauptwohnfläche beträgt 900 m². Die Wohnungen wurden ausschliesslich über einzelne, heute inaktive Kachelöfen beheizt. Daher wäre eine umfassende und kostspielige Modernisierung der Gebäudetechnik unumgänglich. Die erzielbaren Mietzinsen von jährlich rund Fr. 190'000.-- stünden in einem ungünstigen Verhältnis zu den hohen Investitionskosten und Landwerten, wodurch eine geringe Rendite von 2 - 3 % zu erwarten ist, was den heutigen Fremdkapitalkosten entspricht. Daher müsste ein Teil der Investitionskosten als uneinbringlich abgeschrieben werden. Auch ist die Mietsumme als nicht günstig einzustufen, indem der Quadratmeter auf Fr. 210.--/Jahr zu stehen kommt. Würde man beispielsweise mit einem Quadratmeterpreis von Fr. 140.--/Jahr rechnen, so käme eine Wohnung von 100 m² Grösse auf rund Fr. 1'200.-- pro Monat.

4. Mögliche Umnutzung

Von der Idee ausgehend, dass das Gebäude saniert werden muss, die Stadt diese Summe aber nicht aufwerfen kann, wurden Lösungen mit Dritten gesucht. Denkbar wären günstige Wohnungen für Studierende oder Angestellte im Gesundheitswesen. In diesem Zusammenhang entstanden Kontakte zu den Psychiatrischen Diensten Graubünden (PDGR) und zu möglichen Investoren.

Eine Machbarkeitsstudie von Fanzun Architekten AG aus dem Jahr 2019 untersuchte die Umsiedlung des Wohnheims Montalin der PDGR in das ehemalige Stadtspital. Das Wohnheim bietet heute Platz für 25 Wohn- und 20 Arbeitsplätze für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung. Mittels der Aussiedlung vom Klinikareal sollen die Bewohnerinnen und Bewohner gesellschaftlich integriert werden. Das Fazit der Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass die Grösse des ehemaligen Stadtspitals nicht ausreicht für die Umsiedlung sämtlicher Nutzungen des Wohnheims. Durch einen zusätzlichen Anbau hätte zudem mit hohen Investitionskosten gerechnet werden müssen. Der Aufwand für die Sa-



nierung des Gebäudes und die Erstellung eines zusätzlichen Neubaus wurden auf Fr. 9.390 Mio. vor dem Teuerungsschub der Baupreise geschätzt. Im Juli 2020 kamen die PDGR zum Schluss, das Projekt aus Gründen des Flächenbedarfs sowie der Finanzierbarkeit nicht weiterzuverfolgen, was sehr bedauerlich war. Auch wurden mit verschiedenen Immobilienfirmen Kontakte gepflegt, wo ausgelotet wurde, ob über ein Quartierplanverfahren das ganze Areal samt Erhalt des Stadtsitals entwickelt werden könnte.

4.1 Neuer Dialog mit den Psychiatrischen Diensten Graubünden

In der Zwischenzeit haben die PDGR in Zusammenarbeit mit dem Sozialamt des Kantons Graubünden das Betriebs- und Betreuungskonzept sowie das Raumprogramm neu dahingehend angepasst, dass kein zusätzlicher Anbau benötigt wird. Mit einer zweiten Machbarkeitsstudie soll die Umnutzung des alten Stadtsitals als Ersatz für das Wohnheim Montalin aufgrund des neuen Raumprogramms nachgewiesen werden. Dafür wurde der PDGR Zeit eingeräumt und es besteht die Absicht, hierzu ein konkretes Vorgehen vertraglich zu entwerfen. Nebst dem nutzungsspezifischen Nachweis sollen die Investitionsgrössenordnung und die Finanzierung ermittelt werden. Die Ermittlung der Finanzierung erfolgt unter dem Aspekt, dass für die Stadt eine Abgabe der Liegenschaft im Baurecht im Vordergrund steht, wobei die Investitionen durch den Kanton getragen würden. Im November 2023 fanden Gespräche zwischen der Stadt und der PDGR statt. Sie lassen einen positiven Lösungsansatz erkennen.

4.2 Montalin Immobilien AG

Die Montalin Immobilien AG ist interessiert, die Quartierplanentwicklung der Grundstücke Nrn. 2779, 4265 und 4782 in Chur zu erarbeiten. Die Gesellschaft ist Nachbarin. An diversen Besprechungen wurde diese Absicht vertieft und vereinbart, dass die Montalin Immobilien AG einen Vorschlag für eine entsprechende Planungsvereinbarung der Stadt Chur unterbreiten soll. Diese würde dem Stadtrat zur Beurteilung vorgelegt werden. Falls eine Planungsvereinbarung mit der Montalin Immobilien AG zustande kommt, beabsichtigt diese, die maurusfrei Architekten AG zu beauftragen, die Entwicklung gemeinsam zu erarbeiten. Die maurusfrei Architekten AG hat im Auftrag der Stadt Chur bereits Vorarbeiten für dieses Quartier geleistet.

Damit hätte die Stadt also zwei mögliche Partnerinnen, welche sich auch ergänzen könnten. Eine Zusammenarbeit wäre dankbar.



4.3 Fachhochschule Graubünden (FHGR)

Eine weitere Möglichkeit wurde angedacht. Die Fachhochschule Graubünden erwägt die Idee, auf dem Gelände des ehemaligen Stadtsitals ein Wohngebäude speziell für Studierende in der Stadt Chur zu entwickeln und zu errichten. Gegenwärtig gibt es jedoch noch keine konkreten Baupläne oder detaillierte Entwürfe für dieses angedachte Projekt. Es handelt sich um eine vorgeschlagene Initiative, die darauf abzielt, die Wohnsituation für Studierende zu verbessern, indem ihnen eine nahegelegene Unterkunft geboten wird, die den Bedürfnissen und Anforderungen des studentischen Lebens gerecht wird.

5. Übertrag der Liegenschaft an die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur

Der Stadtrat würde sich einem Übertrag an die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) nicht verschliessen. Die grundsätzliche Problemstellung bleibt aber dieselbe. Es würden dann in der WSC entsprechend erhebliche Konsequenzen im finanziellen Bereich anfallen.

6. Fazit

Insgesamt zeigen die vorliegenden Informationen, dass die eigene Investition in das ehemalige Stadtsital als günstiger Wohnraum aufgrund der hohen Investitionskosten keine nachhaltige Option darstellt. Dem Stadtrat müsste im Finanzplan die Möglichkeit gegeben werden, erhebliche Mittel vorzusehen und zu Lasten der Jahresrechnung abzuschreiben. Wenn schon, dann müsste über die weiteren Landflächen unter Investition der Stadt eine "Querfinanzierung" einhergehen. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass es bessere Varianten gibt.

Aufgrund des heutigen Standes von Gesprächen könnte eine gemeinsame Vorgehensweise zu einer Projektentwicklung unter Erhalt des Stadtsitals gelingen. Hierbei wäre eine geeignete Aufteilung zwischen der PDGR und weiteren Investoren sinnvoll. Die Stadt würde das Land im Baurecht abgeben, allenfalls im Preis reduziert, um günstigen Wohnraum zu unterstützen. Entsprechende Modelle bestehen aus den Überlegungen im Strassengeviert Barblan.

Mit der Sanierung des ehemaligen Stadtsitals an der Bienenstrasse durch den Kanton und die Umsiedelung des Wohnheims Montalin soll der Weiterbestand des Stadtsitals sichergestellt werden. Durch die Vergabe des Baurechts kann das Potenzial des Grundstücks für die weitere Entwicklung sichergestellt und somit die Möglichkeit für Investoren



geschaffen werden, Wohnbauten für Studierende oder auch Wohnungen für medizinisches Personal zu erstellen.

Der Stadtrat könnte über den weiteren Fortgang mit einer Botschaft an den Gemeinderat gelangen. Kosten für allfällige Vorarbeiten würden über den Budgetprozess rechtlich abgeholt. Im Zentrum würde dort aber, entgegen dem Auftrag von Gemeinderat Jean-Pierre Menge und Mitunterzeichnenden, der Hauptnutzen darin liegen, Studierenden, Menschen mit psychischer Beeinträchtigung oder Angestellten im Gesundheitswesen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, womit das Hauptanliegen des Auftrags zwar aufgenommen wird, aber anders erfüllt werden würde.

Aus den erwähnten Gründen beantragt Ihnen der Stadtrat, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, den Auftrag im Sinne der Erwägungen zu überweisen.

Chur, 9. Januar 2024

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber-Stv.

Patrick Benz

**Auftrag betr. Instandsetzung und Vermietung des Alten Stadtspitals**

Mit Interpellation vom 11.3.2021 wollte der damalige Gemeinderat Urs Rettich vom Stadtrat wissen, was dieser unternimmt, damit das Alte Stadtspital nicht zum zweiten Haus zur Kante wird und ob der Stadtrat nicht auch der Meinung sei, dass man in dieser Sache seitens der Behörden aktiv werden sollte.

In seiner Antwort vom 1.6.2023 legte der Stadtrat dar, dass Zurzeit durch die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung verschiedene Varianten ausgearbeitet würden, wie mit der Liegenschaft Altes Stadtspital umgegangen werden könnte. Diese Frage stehe auch in engem Zusammenhang mit weiteren Liegenschaften mit hohem Sanierungsbedarf, wie z.B die Alte Fuhrhaltereier oder die Postremise. Der Stadtrat sei sich der Aufgabe bewusst und werde den Sanierungsbedarf dieser Liegenschaften aufzeigen. In der Gesamtschau der städtischen Budgetierung der nächsten Jahre und unter Berücksichtigung der Stadtentwicklung sowie der Immobilienstrategie sei zu klären, wie mit diesen Liegenschaften umzugehen sei. Die Diskussion über deren Umsetzung könne danach geführt und allfällige notwendige Mittel können ins Budget aufgenommen werden.

Leider ist man in dieser Angelegenheit seither keinen Schritt weitergekommen. Das Alte Stadtspital kann auch nicht mit den anderen Objekten gleichgestellt werden. Die Wohnungen im Alten Stadtspital wurden bis zum Leerstand niederschwellig, d.h. zu einem günstigen Mietzins vermietet.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist in Chur sehr gross. Zu denken ist an die Studierenden der immer noch wachsenden Fachhochschule, an Familien mit tiefen Einkommen oder auch an einkommensschwache Einzelpersonen. Die SP-Fraktion erachtet es deshalb als zwingend notwendig, dass das Alte Stadtspital umgehend instandgesetzt und vermietet wird. Auf eine Luxusrenovation ist dabei zu verzichten, um die Mieten tief halten zu können. Denkbar wäre, das Alte Stadtspital auf die WSC zu übertragen, da diese über die entsprechenden Kapitalreserven verfügt.

Der Stadtrat wird somit beauftragt:

1. Das Alte Stadtspital umgehend instand zustellen und zu vermieten. Dabei ist darauf zu achten, dass die Mietzinse auf einem tiefen Niveau angesetzt werden.
2. Zu prüfen, ob das Alte Stadtspital von der WSC übernommen werden kann.

Chur, 5.10.2023

Dr. Jean-Pierre Menge



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom 5.10.2023

Marco Michel, Stadtschreiber



Gemeinderat

Beiblatt zu parlamentarischen Vorstössen

Auftrag

Interpellation

Titel AUFTRAG BETH. AUSFÜHRUNG UND
VERMIETUNG DES ACTEN STADTSPITALS

Erstunterzeichnende/r (ankreuzen)

	Name	Partei	eingesehen (Visum)	Unterschrift
<input type="checkbox"/>	Cabalzar Corina	SP		<i>C. Cabalzar</i>
<input type="checkbox"/>	Cangemi Vincenzo	SP		<i>V. Cangemi</i>
<input type="checkbox"/>	Carigiet Fitzgerald Angela	SP		<i>A. Carigiet</i>
<input type="checkbox"/>	Casale Giulia	SP		<i>G. Casale</i>
<input type="checkbox"/>	Cortesi Mario	SVP	<i>MC</i>	
<input type="checkbox"/>	Curschellas Silvio	Die Mitte	<i>SC</i>	
<input type="checkbox"/>	Danuser Géraldine	GLP	<i>GD</i>	
<input type="checkbox"/>	Good Rainer	FDP	<i>GR</i>	
<input type="checkbox"/>	Hegner Walter	SVP	<i>HW</i>	
<input type="checkbox"/>	Hunger Hanspeter	SVP	<i>HS</i>	
<input type="checkbox"/>	Kappeler Jürg, Dr. sc. techn.	GLP	<i>JK</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Menge Jean-Pierre, Dr. iur.	SP		<i>J.P. Menge</i>
<input type="checkbox"/>	Meuli Hans Martin, Dr. oec. publ.	FDP		
<input type="checkbox"/>	Nett Schatz Martina	Freie Liste & Grüne		<i>M. Nett</i>
<input type="checkbox"/>	Peder Michel	FDP	<i>MP</i>	
<input type="checkbox"/>	Rimml Barbara	SP		<i>B. Rimml</i>
<input type="checkbox"/>	Salis Johann Ulrich	SVP	<i>JS</i>	
<input type="checkbox"/>	Schneider Tino	Die Mitte	<i>TS</i>	
<input type="checkbox"/>	Schnoz Andi	Freie Liste & Grüne		<i>A. Schnoz</i>
<input type="checkbox"/>	Trepp Gian-Reto	FDP	<i>TR</i>	
<input type="checkbox"/>	Waser Norbert	Die Mitte	<i>NW</i>	

Datum: 5.10.2023

Stadt Chur
Bürgerbüro
Postfach 100
7000 Chur
www.stadt.chur.ch

Mario Michel, Stadtschreiber