



**Antwort
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

119218 / 512.20.02.09

Interpellation Tina Gartmann-Albin und Mitunterzeichnende

betreffend

Ehemalige Fuhrhaltereier an der Kasernenstrasse

Das im Eigentum der Stadt Chur stehende Gebäude Kasernenstrasse 6 "Alte Fuhrhaltereier" (Parzelle Nr. 1719) ist baulich in einem sehr schlechten Zustand, so dass seine Überlebensdauer nur noch auf wenige Jahre einzustufen ist. Im Rahmen einer städtebaulichen Studie für das Welschdörfli West hielt der Stadtrat am 18. Oktober 2016 fest, dass die Liegenschaft "Alte Fuhrhaltereier" zu erhalten und deren Fortbestand zu sichern sei.

Aufgrund einer aktuell durchgeführten Zustandsanalyse ist das Gebäude in weiten Teilen weder bewohn- noch vermietbar. Im Eingangs- und Dachbereich ist gar von einer Einsturzgefahr auszugehen.

1. Frage 1: Was genau plant der Stadtrat mit der ehemaligen Fuhrhaltereier?

In der Vergangenheit sind verschiedene Nutzungsstudien, letztmals im Jahre 2010, erstellt worden. Dabei stand die Inwertsetzung der Liegenschaft mit Büros, Ateliers, Shops oder Werkstätten im Vordergrund. Keine dieser Nutzungsmöglichkeiten wurde aber umgesetzt. Dies, weil die Sanierungs- und Instandstellungskosten von mehreren Millionen Franken zu dieser Zeit als politisch nicht tragbar beurteilt wurden.

Das Areal "Alte Fuhrhaltereier" ist Bestandteil des Gesamtüberbauungsplans (GÜP) Welschdörfli West G5. Die Rahmenbedingungen des GÜP können mittels eines Quartierplanverfahrens verändert werden. Auf Anregung privater Eigentümer wurde im Jahre 2017 mit dem Quartierplanverfahren "Welschdörfli QP 4" begonnen. Die städtischen





Grundstücke "Alte Fuhrhaltere" sowie das Areal Freihof (heutiger Parkplatz mit Grillstube) bilden Gegenstand eines ausgearbeiteten Richtprojekts.



Quelle: Welschdörfli QP 4; Richtprojekt

Auf Basis dieses Richtprojekts wird in nächster Zeit eine Nutzungsstudie in Auftrag gegeben. Nach den Vorstellungen des Stadtrates soll eine gemeinsame, integrative Nutzung der "Alten Fuhrhaltere" und dem Neubau auf dem Areal Freihof angestrebt werden. Dabei ist noch offen, in welche Richtung diese Nutzung erfolgen soll. Eine zukünftig öffentliche oder halböffentliche Verwendung des Areals ist von vorne weg nicht ausgeschlossen.

2. Frage 2: Was wird unternommen, um das Gebäude vom Zerfall zu retten?

Wie eingangs erwähnt ist die Liegenschaft "Alte Fuhrhaltere" in einem desolaten Zustand. Eine Vermietung der oberen Stockwerke ist infolge Einsturzgefahr zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr möglich. Um den Erhalt und Fortbestand der Liegenschaft "Alte Fuhrhaltere" zu sichern, sind Erhaltungs- und Sicherungsmassnahmen notwendig. Die Arbeiten umfassen im wesentlichen Sofortmassnahmen in den Bereichen Dach, Turm, Eingangsbereich, Stützkonstruktionen und Kamin. Der Zugang zum Gebäude über den Innenhof muss, aus Sicherheits- und Haftungsgründen, mit geeigneten Massnahmen verhindert werden. Für diese Erhaltungs- und Sicherungsmassnahmen im Sinne von Sofortmassnahmen ist mit Kosten von ca. Fr. 40'000.-- bis Fr. 50'000.-- zu rechnen. Diese Arbeiten werden in diesem Jahr ausgeführt. Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren mit wiederkehrenden Massnahmen zu rechnen ist.



3. Frage 3: Zu welchem Zeitpunkt werden allfällige Sanierungsarbeiten in Angriff genommen?

Diese Frage steht in engem Zusammenhang mit weiteren Liegenschaften mit hohem Sanierungsbedarf. Die Stadt besitzt im Finanzvermögen einige Gebäude, die sich infolge zurückbehaltenem Unterhalt in einem schlechten Zustand befinden. Zu erwähnen sind nebst der "Alten Fuhrhaltere" beispielsweise das alte Stadtspital an der Bienenstrasse, das Haus zur Kante an der Masanserstrasse, das Ökonomiegebäude Türligarten an der Bodmerstrasse oder die Postremise an der Engadinstrasse. In all diesen Gebäuden steht der anstehende Unterhaltsaufwand in keinem Verhältnis zum heutigen und künftigen Ertrag aus Vermietungen.

Es ist die Aufgabe des Stadtrates, dem Gemeinderat den Sanierungsbedarf all dieser sanierungsbedürftigen Liegenschaften aufzuzeigen und die dafür notwendigen Mittel in das Budget aufzunehmen. In der Gesamtschau der städtischen Budgetierung der nächsten Jahre ist durch den Gemeinderat zu klären, wie mit diesen Liegenschaften umzugehen ist.

In der Zwischenzeit ist durch die Immobilienverantwortlichen der Stadt sicher zu stellen, dass die Gebäude erhalten werden und keine Sicherheitsrisiken für Nutzende und Mietende bestehen. Dazu werden regelmässige Zustandsanalysen vorgenommen und notwendige Erhaltungs- und Sicherungsmassnahmen ausgeführt.

4. Frage 4: Wie hoch werden die Kosten für den Erhalt und Fortbestand des Objekts eingeschätzt?

Für die "Alte Fuhrhaltere" muss mit Kosten für den Erhalt und Fortbestand des Objekts von Fr. 4 - 5 Mio. gerechnet werden. In diesen Kosten enthalten sind die Gesamtsanierung des Gebäudes inkl. neuem Dach, die Sanierung Gebäudehülle und der Ersatz aller Infrastrukturanlagen.



Chur, 24. Mai 2018

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Tina Gartmann-Albin
SP-Fraktion



Stadt Chur

Eingereicht anlässlich der
Gemeinderatssitzung vom

8.3.2018

Markus Frauenfelder, Stadtschreiber

Interpellation betr. ehemalige Fuhrhalterei an der Kasernenstrasse

Das um 1880 erbaute Gebäude an der Kasernenstrasse 6, die ehemalige Fuhrhalterei, besitzt zur Zeit keinen eingetragenen Schutzstatus. Im Stadtinventar wird das Gebäude als interessant aufgeführt.

Was aber, gleich wie beim Haus zur Kante zu bemerken ist, ist die Tatsache, dass auch die ehemalige Fuhrhalterei im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, kurz ISOS, als Einzelobjekt erwähnt ist. Im ISOS wird das Gebäude mit der höchsten Schutzkategorie A bezeichnet, was einen integralen Erhalt bedeutet. Das ISOS ist ein Bundesinventar, welches bei Planungen berücksichtigt werden muss. Es ist darum auch sehr erfreulich, dass der Stadtrat sich klar für den Erhalt dieses Gebäudes im Rahmen der Planung des Gesamtareals ausgesprochen hat.

Gemäss Factsheet des Departementes 1, Immobilien und Bewirtschaftung, wurde im 2018 durch die Bauleitung eine Zustandsanalyse erstellt mit dem Ergebnis, dass sich die Liegenschaft in einem sehr schlechten Zustand befindet und teilweise einsturzgefährdet ist.

Aus den oben erwähnten Gründen stellen sich nun folgende Fragen:

1. Was genau plant der Stadtrat mit der ehemaligen Fuhrhalterei?
2. Was wird unternommen, um das Gebäude vom Zerfall zu retten?
3. Zu welchem Zeitpunkt werden allfällige Sanierungsarbeiten in Angriff genommen?
4. Wie hoch werden die Kosten für den Erhalt und Fortbestand des Objektes eingeschätzt?

Für die Beantwortung der Fragen besten Dank.

Chur, 23. Februar 2018

Tina Gartmann-Albin

