



**Botschaft  
des Stadtrates an  
den Gemeinderat**

179763 / 211.00

---

## **Büroraumplanung; Berichterstattung, Genehmigung Vorprojekt und Kreditfreigabe**

### **Antrag**

1. Vom aktuellen Standbericht wird Kenntnis genommen.
2. Das Vorprojekt Stadthaus wird vom Gemeinderat zur Weiterbearbeitung genehmigt.
3. Zur Realisierung des Vorprojekts "Stadthaus" wird zu Lasten Konto 5040.01, Kostenstelle 25.9230 "Büroraumplanung" ein Kredit von Fr. 643'800.-- (inkl. MwSt; Genauigkeit +/- 25 %, Preisstand Juni 2024) freigegeben.
4. Die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) wird beauftragt, eine Mietzinserhöhung für die Räumlichkeiten im 3. Obergeschoss des Stadthauses vorzunehmen, wobei die Mieterausbauten gemäss den Anforderungen des Betriebs- und Konkursamtes der Region Plessur umgesetzt werden. Die Berechnung des neuen Mietzinses erfolgt gestützt auf die effektiven Ausgaben (wertvermehrende Investitionen).





## **Zusammenfassung**

**Der Stadtrat setzt sich bereits seit mehreren Jahren mit einer strategischen Büroraumplanung auseinander. Die Geschäftstätigkeiten reichen bis ins Jahr 2016 zurück und dauern auch heute noch, rund acht Jahre später, weiterhin an. In dieser Zeitspanne wurden verschiedene Planungsarbeiten getätigt, Beschlüsse gefasst sowie Teilprojekte umgesetzt.**

**Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, gegenüber dem Gemeinderat die bis anhin fehlende Transparenz zu verschaffen. Mit der vorliegenden Botschaft wird dem Gemeinderat über die bisherige Geschäftstätigkeit Bericht erstattet sowie eine Übersicht über aktuelle sowie zukünftige Planungsarbeiten gegeben. In Bezug auf die aktuelle Planung wurde ein konkretes Vorprojekt erarbeitet, welches im Anschluss an die Behandlung im Gemeinderat umgesetzt werden soll.**



## Bericht

### 1. Ausgangslage

Die voranschreitende Digitalisierung verändert die Arbeitswelt und damit die Arbeitsformen und Arbeitsbedingungen. Mobiles Arbeiten, Teilzeitarbeit und Homeoffice ermöglichen verschiedene Szenarien der Arbeitsplatzgestaltung. Je nach Anforderungen an den Arbeitsplatz können verschiedene Typologien ausgewählt werden. Die Auswahl reicht von traditioneller Zellenstruktur und Kombibüros über Openspace bis zum mobilen Coworking. Die Digitalisierung der Arbeitswelt hat nicht zuletzt auch durch die Corona-Pandemie nochmals einen deutlichen Schub erfahren.

Der Stadtrat hat bereits vor einigen Jahren erkannt, dass einer strategischen Büroraumplanung eine hohe Wichtigkeit beigemessen werden sollte. Aus diesem Grund hat er verschiedene Abklärungen und Analysearbeiten tätigen lassen sowie Machbarkeitsüberprüfungen durchgeführt. Aufgrund einer Analyse der bestehenden Verwaltungsstandorte in Bezug auf die Platzverhältnisse und der Erkenntnis daraus, dass die Stadt Chur mit ihrem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz weit über dem Branchendurchschnitt der öffentlichen Hand liegt, hat der Stadtrat das Potenzial an längerfristigen Optimierungen erkannt und daraufhin umfangreiche Abklärungen tätigen lassen. Neben der Organisationsstruktur wurden unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien mögliche Belegungsszenarien geprüft. Dabei standen die Hauptverwaltungsstandorte der Stadt Chur (Rathaus, Poststrasse 35, Stadthaus, Kornplatz 6/Klostergasse 11) und deren Möglichkeiten in Bezug auf die zukünftige Ausrichtung und Ausgestaltung stets im Fokus. Da es sich bei den Verwaltungsstandorten um bestehende und teils historische Gebäude handelte, konnte bereits in einem frühen Stadium der Planung festgestellt werden, dass die Machbarkeit von unterschiedlichen Arbeitsplatztypologien je nach Gebäude variieren. Unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Aspekten wurde der Sanierungsbedarf ermittelt und mögliche Optimierungen im Bestand aufgezeigt.

Mit den verschiedenen Planungsschritten und den Erkenntnissen daraus hat sich der Stadtrat fortlaufend periodisch auseinandergesetzt, entsprechende Beschlüsse gefasst und diese umsetzen lassen.



## **2. Standbericht Planung**

In den vergangenen Jahren wurde die Planung unter der Projektleitung der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung stets vorangetrieben und verschiedene Meilensteine durch den Stadtrat verabschiedet. Das Projekt kann aufgrund der mehrjährigen Planung als sehr dynamisch umschrieben werden. Die nicht zu unterschätzenden wirtschaftlichen Ereignisse und deren Auswirkungen widerspiegeln sich im ganzen Projektverlauf und führten in Bezug auf die zur Verfügungstellung der finanziellen Mittel innerhalb des Stadtrates zu Diskussionen. Als logische Konsequenz daraus wurden im Verlaufe der Planungsarbeiten die Zielsetzungen jeweils kritisch hinterfragt und bei Bedarf fortlaufend präzisiert.

### **2.1 Zeitraum 2016 bis 2019**

Unter Berücksichtigung der Grobzielsetzung, dass grundsätzlich alle städtische Organisationseinheiten (inkl. Einheiten der Region Plessur) in stadteigenen Gebäuden untergebracht werden und die zur Verfügung stehenden Liegenschaften optimal genutzt, wirtschaftlich betrieben und in Wert gesetzt sind, wurden unter der Federführung der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung und unter Beizug von externen Dienstleistern verschiedene Analysearbeiten getätigt, welche dem Stadtrat jeweils zur Diskussion und Beschlussfassung vorgelegt wurden.

### **2.2 Zeitraum 2019 bis 2021**

Im Jahr 2019 hat der Stadtrat das weitere Vorgehen bezüglich Büroraumplanung festgelegt und anerkannt, dass für die weitere Planung und spätere Umsetzung zwingend genügend Bürofläche in sogenanntem "SwingSpace" für die Zwischenplatzierung von Dienststellen und Abteilungen zur Verfügung gestellt werden muss. Zu diesem Zweck hat der Stadtrat für das Zumieten von SwingSpace an der Grabenstrasse 7/9 einen entsprechenden Kredit freigegeben.

Dank der angemieteten Büroflächen war die Stadt in der Lage, teilweise Gebäude in Etappen zu räumen, die entsprechend notwendigen Sanierungsmassnahmen für die optimale Büronutzung durchzuführen, währenddessen Dienststellen/Abteilungen zwischenplatziert werden konnten.

Infolge des Projekts "Rathaus, Ausbau Dachgeschoss und Dachsanierung" standen erste Umstrukturierungen der Raumbelagungen bevor. Da sich die Büros der Berufsbeistandschaft der Region Plessur innerhalb des Bauperimeters befanden, mussten diese ge-



räumt werden. Bevor die Räumlichkeiten an der Grabenstrasse 7/9 von der Berufsbeiratschaft der Region Plessur bezugsbereit waren, mussten aufgrund deren Anforderungen und Bedürfnisse bauliche Anpassungen vorgenommen werden (Mieterausbauten zu Lasten Stadt Chur).

Parallel dazu wurden zu den jeweiligen Verwaltungsgebäuden Machbarkeitsstudien erstellt.

### **2.3 Zeitraum 2021**

Während den Bauarbeiten im Rathaus hat sich der Stadtrat betreffend die Büroraumplanung am 24. August 2021 für die Umsetzung der Vision "Eine Liegenschaft pro Departement" ausgesprochen, welche insofern Gültigkeit haben soll, solange eine sinnvolle und wirtschaftliche Umsetzung möglich ist.

### **2.4 Entscheid "Eine Liegenschaft pro Departement"**

Mit diesem Grundsatzentscheid legte der Stadtrat die Weichen für die bevorstehende Umsetzung. Nebst dem Grundbekenntnis, dass der zugewiesene Raum pro Departement ausreicht und keine zusätzlichen Flächen benötigt werden, sollten folgenden Grundsätzen Rechnung getragen werden:

- Keine grossen Investitionen in stadteigene Liegenschaften
- Leerstände sind zu vermeiden
- Fremdmieten sind zu minimieren
- Keine Umzüge je Organisationseinheit in kurzen Zeitabständen
- Etappierte Umsetzung
- Eine langfristige Planungssicherheit ist anzustreben
- Haushälterischer Umgang mit gewonnenen Freiflächen infolge Umzüge / Rochaden
- Berücksichtigung der Raumstandards auf Basis der kantonalen Verwaltung Graubünden



Zeitgleich hat die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung unter Einbezug der betroffenen Organisationseinheiten die detaillierte Ausarbeitung der gewählten Lösung aufgenommen.

- Belegung Rathaus
  - Bisherige Organisationen von FWS und Pensionskasse
  - Finanzen und Steuern exkl. Einwohnerdienste
  - Immobilien und Bewirtschaftung
  - Finanzkontrolle
  - Rechtskonsulent
  - Shared Desk (z.B. für Sport- und Eventanlagen)
- Belegung Poststrasse 35/37
  - Grundbuchamt (wie bisher)
  - Departementsvorstand BGK inkl. Assistenzposten
  - Schuldirektion
  - Kulturfachstelle
- Belegungsszenario Stadthaus (Masanserstrasse 2)
  - Bisherige Organisationseinheiten von BPU
  - Neugestaltung Eingangsbereich und Situation Sitzungszimmer
  - Betreibungs- und Konkursamt der Region Plessur, Grabenstrasse 15
  - Shared Desk

In der Ausarbeitung zeigte sich zudem, dass sowohl in Bezug auf die Einwohnerdienste (Bestandteil der Dienststelle Finanzen Steuern Einwohnerdienste) als auch auf das Zivilstandsamt der Region Plessur berechnete Argumente vorgebracht werden konnten, welche für einen vorläufigen Verbleib am bestehenden Standort gesprochen haben. Der Verbleib der Einwohnerdienste im Stadthaus liess sich beispielsweise damit begründen, dass sich unter den gegebenen räumlichen Voraussetzungen im Rathaus ein kundengerechter Dienstleistungsbetrieb nicht zufriedenstellend umsetzen liesse und der Umzug der Einwohnerdienste zum damaligen Zeitpunkt somit nicht zweckmässig erschien. Ähnliches galt auch für das Zivilstandsamt der Region Plessur. Da der Stadtrat hinsichtlich einer Neugestaltung der Erdgeschossituation im Rathaus mit dem Gedanken spielte, in mittelfristiger Zukunft eine Art "Bürgerschalter" zu realisieren, wurde entschieden, eine erneute Standortüberprüfung der Einwohnerdienste sowie dem Zivilstandsamt der Region Plessur zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Der Stadtrat stellte zudem in Aussicht, dass zu einem späteren Zeitpunkt weitere Rochaden zur Optimierung des Raumprogramms geprüft werden. Das Potenzial, dass die freiwerdenden Flächen im



Stadthaus die Option böten, das Betreibungs- und Konkursamt der Region Plessur zu verlegen um damit Fremdmieten zu reduzieren, wurde schon damals ins Feld geführt.

Die nachfolgende Übersicht veranschaulicht die Projektabgrenzung respektive die Organisationseinheiten, welche nicht im Fokus der Büroraumplanung standen.

Organisationseinheit	Departement	Standort heute
Feuerwehr	Finanzen Wirtschaft Sicherheit	Raschärenstrasse 27
Stadtpolizei	Finanzen Wirtschaft Sicherheit	Kornplatz 10
Sport- und Eventanlagen	Finanzen Wirtschaft Sicherheit	Grossbruggerweg 6
Informatik ITSC	Finanzen Wirtschaft Sicherheit	Sommeraustrasse 30
Gewerbliche Berufsschule	Bildung Gesellschaft Kultur	Scalettastrasse 33
Schulzahnklinik	Bildung Gesellschaft Kultur	Lindenquai 18
Jugendarbeit	Bildung Gesellschaft Kultur	Stadtbaumgarten
Schulen und Kindergärten	Bildung Gesellschaft Kultur	Verschiedene Standorte
Grün und Werkbetrieb	Bau Planung Umwelt	Verschiedene Standorte
ARA	Bau Planung Umwelt	Rheinmühleweg 87
IBC Energie Wasser Chur	-	Felsenastrasse 29

### 3. Standbericht Umsetzung

Die Umsetzung der Büroraumplanung erfolgte in Etappen. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses im Rathaus (separates Investitionsprojekt) konnte zusätzliche Bürofläche geschaffen werden, welche auf Ende 2021 bezogen werden konnte. Durch die Fertigstellung des Rathauses konnte sowohl der Zusammenschluss des Departements FWS im Rathaus als auch der Zusammenschluss des Departements BGK an der Poststrasse 35 sowie am Kornplatz 6/Klostergasse 11 erfolgen.



### 3.1 SwingSpace Grabenstrasse 7/9

Aufgrund dessen, dass der Baustart im Rathaus erst nach erfolgtem Wegzug der Berufsbeistandschaft erfolgen konnte, mussten in einem ersten Schritt die Umbaumaassnahmen an der Grabenstrasse 7/9 umgesetzt werden. Der Bezug dieser Räumlichkeiten erfolgte Ende September 2020. Die Berufsbeistandschaft befindet sich auch noch heute an diesem Standort, dies soll sich in absehbarer Zeit auch nicht ändern.

### 3.2 Rathaus

Mit dem Ziel, die Dienststellen/Abteilungen innerhalb des Departements Finanzen Wirtschaft Sicherheit (FWS) zusammenzuführen und wo nötig Optimierungen umzusetzen, welche aus betrieblicher Sicht als sinnvoll und richtig erachtet wurden, erfolgten die nachfolgenden Umzüge/Rochaden:

Dienststellen / Abteilungen	Standort alt	Standort neu	Massnahmen (gering / mittel / hoch)
Immobilien und Bewirtschaftung	Poststrasse 37	Rathaus	gering <sup>1)</sup>
Rechtsdienst	Poststrasse 37	Rathaus	gering <sup>1)</sup>
Finanzkontrolle	Klostergasse 11	Rathaus	gering <sup>1)</sup>
Leitung Sport- u. Eventanlagen	Poststrasse 37	Rathaus	gering <sup>1)</sup>
Finanzen und Steuern	Stadthaus	Rathaus	mittel <sup>1, 2)</sup>

### 3.3 Poststrasse 35

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie dem Personalbestand hat sich der Stadtrat in Bezug auf den Zusammenzug der Dienststellen/Abteilungen innerhalb des Departements Bildung Gesellschaft Kultur (BGK) auf zwei Standorte festgelegt.

Dienststellen / Abteilungen	Standort alt	Standort neu	Massnahmen (gering / mittel / hoch)
Departementsvorstand BGK <sup>3)</sup>	Rathaus	Poststrasse 35	mittel <sup>1, 2)</sup>
Schuldirektion	Rathaus	Poststrasse 35	mittel <sup>1, 2)</sup>



Kulturfachstelle	Klostergasse 11	Poststrasse 35	gering <sup>1)</sup>
------------------	-----------------	----------------	----------------------

### 3.4 Kornplatz 6/Klostergasse 11

Als zweiter Standort des Departements BGK fungiert das Verwaltungsgebäude Kornplatz 6/Klostergasse 11. Der Wegzug der Finanzkontrolle und der damit verbundene Leerstand ermöglichte sowohl einige gebäudeinterne Rochaden sowie einen weiteren Zusammenzug, verbunden mit der Kündigung der angemieteten Büroräumlichkeiten am Kornplatz 12.

Dienststellen / Abteilungen	Standort alt	Standort neu	Massnahmen (gering / mittel / hoch)
Leitung GES <sup>4)</sup>	Klostergasse 11	Klostergasse 11	gering <sup>1)</sup>
Kind Jugend Familie	Kornplatz 12	Klostergasse 11	gering <sup>1)</sup>

Erläuterungen zu Ziffer 3.2 bis 3.4:

<sup>1)</sup> Ergänzungen Mobiliar, minimale Oberflächenauffrischungen / Installationsanpassungen

<sup>2)</sup> Erhöhung Personensicherheit; Einbau Kundenempfang

<sup>3)</sup> Stadtrat Departement Bildung Gesellschaft Kultur inkl. Assistenzposten

<sup>4)</sup> Dienststellenleitung Gesellschaft mit Assistenzposten

## 4. Aktuelle Planung

Die Planung und spätere Umsetzung der Büroraumplanung in Bezug auf das Stadthaus, in welchem die Dienststellen und Abteilungen des Departements Bau Planung Umwelt Platz finden, wurde im Stadtrat mehrfach diskutiert. Eine Lösung drängt sich seit längerem auf. So bezahlt die Stadt Chur der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) für den Leerstand im 3. Obergeschoss infolge Wegzugs der Dienststelle Finanzen und Steuern eine Miete von jährlich rund Fr. 140'000.--. An der Sitzung vom 13. Dezember 2022 hat der Stadtrat den Auftrag an die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung bekräftigt, die Büroraumplanung weiter voranzutreiben. In einer ersten Phase soll das Betriebs- und Konkursamt die leerstehenden Räumlichkeiten im 3. Obergeschoss des Stadthauses beziehen. Bei der Planung sind sicherheitsrelevante Aspekte sowie der Bedarf an zusätzlichen Sitzungsräumlichkeiten im Stadthaus zu berücksichtigen. Die umfangreichen Umbauten im 3. Obergeschoss werden an die Bedingung geknüpft, dass diese für das Betriebs- und Konkursamt eine längerfristige Lösung darstellen. In Zu-



sammenarbeit mit einem externen Planungsbüro sowie unter Einbezug der involvierten Dienststellen und Abteilungen (Nutzervertretungen Betriebs- und Konkursamt der Region Plessur, Hochbaudienste, Tiefbaudienste, Einwohnerdienste) wurden verschiedene Lösungsansätze auf ihre Machbarkeit geprüft und entsprechende Varianten ausgearbeitet.

#### **4.1 Stadthaus**

Der vorliegende Planungsstand (Aktenaufgabe: Vorprojekt\_Stadthaus\_GR\_EG – 5.OG) berücksichtigt sämtliche Bedürfnisse der Dienststellen und Abteilungen innerhalb des Departements BPU, der baulich notwendigen Eingriffe im zukünftigen Perimeter des Betriebs- und Konkursamtes (3. Obergeschoss), welche auf die hohen Sicherheitsbehörden und betrieblichen Abläufe zurückzuführen sind sowie die baulichen Massnahmen zwecks Betriebsoptimierungen und Sicherstellung des Datenschutzes im Perimeter der Einwohnerdienste (1. Obergeschoss). Auf den übrigen Geschossen sind keine grösseren baulichen Eingriffe geplant, es sind lediglich geringfügige Oberflächenauffrischungen sowie kleinere Reparaturarbeiten vorgesehen. Mit Hilfe einer neuen Signaletik soll die Orientierung im Stadthaus über sämtliche Geschosse (Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss) verbessert werden. Zusätzlich gilt es, den Empfang im Eingangsbereich zu optimieren.

#### **4.2 Stadthaus, Variantenstudien**

Gestützt auf die Bedürfnisabklärungen wurde verschiedene Variantenstudien getätigt, welche im Zuge der detaillierten Überprüfung seitens Nutzervertretungen entweder verworfen oder abgelehnt wurden (Aktenaufgabe: Variantenstudie\_Stadthaus\_GR\_EG + 5.OG | Kostenschätzung\_Variantenstudie\_Stadthaus). So wurde beispielsweise im Erdgeschoss der Einbau eines Empfangs geprüft, da die heutige Empfangssituation als nicht sehr kundenfreundlich und ungenügend beurteilt wurde. Die Kosten für den Einbau eines solchen Empfangs einschliesslich der notwendigen Anpassungsarbeiten wurden mit Fr. 100'000.-- (inkl. MwSt) beziffert. Der Entscheid, auf diese Massnahme zu verzichten und das Stadthaus mit einer umfassenden Erneuerung der Signaletik kundenfreundlicher zu gestalten, ist auf unterschiedliche Gründe zurückzuführen. Da seitens Nutzervertretung BPU der Bedarf an einem grossen Sitzungszimmer geäussert wurde, wurden diesbezüglich unterschiedliche Varianten ausgearbeitet. Dabei zeigte sich, dass sich relativ einfach und mit wenig Mittel (Fr. 42'000.-- inkl. MwSt) ein grosses Sitzungszimmer (47 m<sup>2</sup>, 16 pax.) realisieren liesse. Als positiver Nebeneffekt hätte dadurch eine Reservefläche von knapp 100 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden können, welche sich sowohl mit Einzel-



oder Zweierbüros oder einem Grossraumbüro hätte ausgestalten lassen. Die Nutzung als Sitzungszimmer wäre ebenfalls denkbar gewesen.

## 5. Termine

Damit ein längerfristiger Leerstand im Stadthaus vermieden werden kann, sind die Planungsarbeiten voranzutreiben, sodass die baulichen Massnahmen zeitnah umgesetzt und anschliessend die Umzüge und Rochaden der jeweiligen Dienststellen/Abteilungen vollzogen werden können. Geplant ist, den bestehenden Mietvertrag für die Räumlichkeiten des Betriebs- und Konkursamtes an der Grabenstrasse 15 auf Ende September 2024 zu kündigen. Die Voraussetzungen für eine Kündigung sind die Verabschiedung der Botschaft durch den Gemeinderat (5. September) und das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Das Stadthaus wäre dadurch auf den 1. April 2025 bezugsbereit.

(Hinweis: Amtsantritt neuer Stadtrat 1. Januar 2025):

- Einreichung Baugesuch August 2024
- Entscheid Gemeinderat Anfang September 2024
- Rechtskräftige Baubewilligung September 2024
- Ausschreibungsprozess September 2024 bis November 2024
- Ausführung November 2024 bis März 2025
- Bezugsbereit April 2025

Die mietrechtlichen Bestimmungen besagen, dass die Kündigung der Büroräumlichkeiten an der Grabenstrasse 15 gemäss den ortsüblichen Kündigungsterminen zu erfolgen hat (jeweils auf Ende März / Juni / September). Da gemäss Mietvertrag eine Kündigungsfrist von sechs Monaten zu berücksichtigen ist und die Kündigung erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung erfolgen soll, ist die Kündigung unter Berücksichtigung der oben erwähnten Termine per 30. September 2024 einzureichen (Mietverhältnis beendet per 31. März 2025).

## 6. Budget und Zuständigkeit

In der Investitionsrechnung 2017 wird das Projekt "Büroplanung" erstmals, mit einem Gesamtkredit von Fr. 5.8 Mio., aufgeführt.



Zwischenzeitlich wurde der Gesamtkredit vom Stadtrat auf Fr. 3.40 Mio. korrigiert. Das Vorhaben ist im Budget 2024 enthalten und in der Finanzplanung 2025 bis 2027 vorge-merkt, die Verantwortung liegt bei der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung.

5040.01	25.9230	Büroraumplanung		3'400	200	1'000	600	Immo
5040.01		- davon Büroraumplanung: Planung	05.03.2019	100				Immo
5040.01		- davon Büroraumplanung: Provisionen (Swingspace)	02.07.2019	652				Immo
5040.01		- davon Büroraumplanung: Umsetzung 1. Et.	24.08.2021	450				Immo
5040.01		- davon Büroraumplanung: Umsetzung	n. beschl.	2'198				Immo

Erste Initialplanungen, welche zurück ins Jahr 2016 reichen, belasten das Investitionsprojekt noch nicht. Sämtliche Planungsaufwendungen, Mietkosten für das Zumieten von SwingSpace, Ausgaben für Ausbauten und Übriges erfolgten gestützt auf die nachfolgenden Kreditfreigaben zu Lasten Konto 5040.01, Kostenstelle 25.9230 "Büroraumplanung":

Kreditfreigabe	Betrag in Fr.
Planerdienstleistungen	100'000.--
Zumietung SwingSpace	
Umbau SwingSpace	604'000.--
Mehrkosten Umbau SwingSpace	48'000.--
Umsetzung Rathaus, Poststrasse 35, Kornplatz 6/Klostergasse 11	450'000.--
Planerdienstleistungen	41'000.--
<b>Total Kreditfreigabe (Planungen)</b>	<b>141'000.--</b>
<b>Total Kreditfreigabe (Übriges)</b>	<b>1'102'000.--</b>
<b>Gesamttotal Kreditfreigabe</b>	<b>1'243'000.--</b>

## 7. Finanzierungsfrage

Da es sich sowohl bei der Poststrasse 35 als auch beim Stadthaus um Liegenschaften der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) handelt, hat sich der Stadtrat bereits zum Zeitpunkt der Ausbauten in der Liegenschaft Poststrasse 35 mit der Frage auseinandergesetzt, ob die WSC oder die Stadt Chur für die anfallenden Umbaukosten aufzu-



kommen hat. Da der Stadtrat zur Auffassung gelangte, dass solche baulichen Massnahmen als Mieterausbauten zu betrachten sind, ist die Stadt Chur für die Finanzierung aufgekommen. Diese Handhabung soll auch bei den geplanten Ausbauten im Stadthaus zur Anwendung gelangen. Die Kosten für die Möblierung im EG sowie die Blumentröge und der Sonnenschutz im 5. OG im Umfang von rund Fr. 34'600.-- (inkl. MwSt.) sind durch das Departement Bau Planung Umwelt zu budgetieren. Die Umzugskosten sowie ergänzende Mobilienbeschaffungen im Zusammenhang mit dem Betriebs- und Konkursamt im Umfang von schätzungsweise rund Fr. 31'400.-- (inkl. MwSt.) sind separat durch die Region Plessur zu budgetieren. Die seitens der Stadt Chur getätigten Mieterausbauten im 3. Obergeschoss zu Gunsten des Betriebs- und Konkursamtes der Region Plessur werden über eine Mietzinserhöhung abgegolten.

## 8. Kosten

### 8.1 Aktueller Kostenstand

Mit Stand per Ende April 2024 belaufen sich die Kosten auf rund Fr. 1.004 Mio. (inkl. MwSt). Die Ausgaben lassen sich wie folgt zuteilen:

Gliederung	Ausgaben in Fr.	Bemerkungen
Planerdienstleistungen	110'000.--	Honorare Büroraumplaner und Architekten
Mietkosten SwingSpace	317'000.--	Mietkosten (Zeitraum Sept. 2020 bis Dez. 2022)
Umbau SwingSpace	87'000.--	Bauliches inkl. Umzug, Gebäudetechnik IT, Mobilien und Signaletik, Baunebenkosten (exkl. Honorare)
Rathaus	342'000.--	Bauliches inkl. Umzug, Gebäudetechnik IT, Mobilien und Signaletik, Baunebenkosten (exkl. Honorare)
Poststrasse 35 Kornplatz 6/Klostergasse 11	139'000.--	Bauliches inkl. Umzug, Gebäudetechnik IT, Mobilien und Signaletik, Baunebenkosten (exkl. Honorare)
Übriges	8'900.--	Mietzinsentschädigung, Gutachten
<b>Gesamttotal Ausgaben</b>	<b>1'003'900.--</b>	



## 8.2 Kostenschätzung Vorprojekt Stadthaus

Gemäss Kostenschätzung für das Vorprojekt Stadthaus (siehe Ziffer 4.1) belaufen sich die Gesamtausgaben einschliesslich Reserven auf Fr. 690'800.-- (inkl. MwSt; Genauigkeit +/- 25 %, Preisstand Juni 2024) und setzen sich wie folgt zusammen:

Gliederung nach BKP	Bezeichnung / Objekt	Total in Fr. inkl. MwSt	Anteil in %
1	Vorbereitungsarbeiten	49'700.--	
2	Gebäude	606'500.--	
5	Baunebenkosten	34'600.--	
9	Ausstattung	0.00.--	
	<b>Total</b>	<b>690'800.--</b>	<b>100</b>
	Grundprojekt	175'100.--	25.3
	Erdgeschoss	16'200.--	1.3
	1. Obergeschoss	137'300.--	20.0
	2. Obergeschoss	-	-
	3. Obergeschoss	346'000.--	45.5
	4. Obergeschoss	38'900.--	5.6
	5. Obergeschoss	43'200.--	2.3

In den Gesamtausgaben mitberücksichtigt werden Planungshonorare von rund Fr. 91'900.-- (inkl. MwSt), wovon Fr. 47'000.-- (inkl. MwSt) bereits vertraglich geregelt wurden (BKP 291 Architekt, Bauleitung). Der benötigte Kredit für das Vorprojekt Stadthaus beläuft sich demzufolge auf Fr. 643'800.-- (inkl. MwSt; Genauigkeit +/- 25 %, Preisstand Juni 2024).

## 8.3 Ausblick / Projektabhängigkeiten

Auch im Anschluss an die Realisierung der Optimierungen im Stadthaus kann das Projekt Büroraumplanung nicht als abgeschlossen betrachtet werden. Nach Auffassung des Stadtrates soll das Restbudget von Fr. 1'513'200.-- (Gesamtkredit abzüglich Gesamttotal bereits erfolgter Kreditfreigaben gemäss Ziffer 6 sowie Kostenschätzung gemäss Ziffer 8.2) Handlungsspielraum bieten, wenn in Bezug auf zukünftige Veränderungen (Freiflächen, Umnutzungen, Optimierungen etc.) reagiert werden muss.



So werden beispielsweise mit der Inbetriebnahme des neuen Stadtarchivs an der Steinbruchstrasse (Neubau "Mehrwerk" der Inventx Immobilien AG) voraussichtlich auf das 2. Quartal 2025 Räumlichkeiten im Rathaus frei. Die Freiflächen, welche für eine zukünftige Büronutzung in Frage kommen, befinden sich mit Ausnahme eines Einzelbüros, welches sich im 2. Obergeschoss befindet, allesamt im Erdgeschoss. Eine zukünftige Nutzungsänderung der heute mehrheitlich als Archivlager genutzten Erdgeschossräumlichkeiten scheint naheliegend. Neben der äusserst attraktiven Lage bieten die Räumlichkeiten Potenzial zur Nutzung als Bürofläche oder Geschäftsräumlichkeiten. Zur Aufbewahrung von Archivalien besitzt das Stadtarchiv weitere zusätzliche Lagerräumlichkeiten im Untergeschoss sowie im 1. Obergeschoss, allesamt ausgestattet mit Rollregalanlagen. Diese Räumlichkeiten kommen für eine Büronutzung jedoch nicht in Frage.

Weiter hat der Stadtrat am 20. Februar 2024 beschlossen, dass für das Zivilstandsamt der Region Plessur in absehbarer Zeit ein alternativer Standort mit geeigneten Räumlichkeiten gefunden werden soll, da der heutige Standort (Klostergasse 11, 2. Obergeschoss) in Bezug auf das Behindertengleichstellungsgesetz Defizite aufweist.

Sowohl die ausstehende Standortsuche als auch die Auseinandersetzung mit den freierwerdenden Räumlichkeiten im Rathaus und an der Klostergasse 11 werden nachgelagerte Projektabhängigkeiten mit sich führen.

Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 6. August 2024

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel



### **Aktenauflage**

- Kostenschätzung\_Vorprojekt\_Stadthaus
- Vorprojekt\_Stadthaus\_GR\_EG - 5.OG
- Auszug FIST\_5040.01\_259230
- Kostenschätzung\_Variantenstudie\_Stadthaus
- Variantenstudie\_Stadthaus\_GR\_EG + 5.OG