



## **Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat**

111090 / 729.16.01.15

## **Türligarten; Kindertagesstätte und Aula**

### **Antrag**

1. Vom Finanzierungs- und Betriebsmodell des Umbauvorhabens "Kindertagesstätte und Aula Türligarten" wird Kenntnis genommen.
2. Der Bürgergemeinde Chur wird ein Darlehen im Umfang von Fr. 2.8 Mio. gewährt.
3. Den voraussichtlichen Mietkosten von ca. 120'000.--/Jahr (auf der Basis der Kostenschätzung +/- 25%, Basis: Fr. 220.-/m<sup>2</sup>) wird zugestimmt.
4. Ziff. 2 und 3 dieses Beschlusses unterstehen gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. d (Darlehen) bzw. lit. c (neue jährlich wiederkehrende Ausgaben) Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

### **Zusammenfassung**

**Das erhaltenswerte Ökonomiegebäude "Türligarten" aus dem 17. Jahrhundert liegt auf dem Areal des Schulhauses. Es ist baufällig und steht derzeit zum grössten Teil leer. Im Erdgeschoss sind Lagerflächen an Private vermietet worden. Gemäss Zonenplan ist eine öffentliche Nutzung vorgesehen.**

**Das Schulhaus Türligarten ist das einzige Schulhaus ohne Aula und verfügt über einen relativ bescheidenen Aussenraum. Die Kindertagesstätte ist extern eingemietet. Der Flächenbedarf für die langfristig benötigten zwei Gruppen für die Kindertagesstätten (Kita) und eine Aula könnte zusammen mit einer kleinen Erweiterung im Ökonomiegebäude abgedeckt werden. Die dazu notwendigen Umbaukosten werden gemäss Vorstudie vom 22. Oktober 2018 von den Hochbaudiensten auf Fr. 4.7 Mio. geschätzt.**





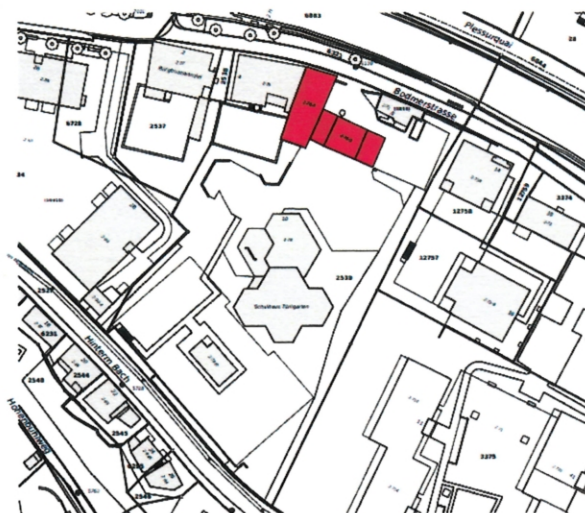
**Zur Entlastung des momentan geplanten Investitionsbudgets suchte der Stadtrat nach einer geeigneten Lösung für die Finanzierung des Vorhabens. Zu diesem Zweck wird die Liegenschaft Ökonomiegebäude "Türligarten" der Bürgergemeinde für 60 Jahre im Bau-recht abgegeben. Die Bürgergemeinde erstellt gemäss dem Leistungsverzeichnis der Stadt Chur im Gebäude eine Kindertagesstätte für zwei Gruppen sowie eine Aula. Der Bürgerge-meinde wird für die Umbauarbeiten ein Darlehen von Fr. 2.8 Mio. gewährt. Die Bürgerge-meinde steuert Fr. 1.9 Mio. Eigenkapital bei. Nach Fertigstellung mietet die Stadt die erstell-ten Räumlichkeiten von der Bürgergemeinde. Die geschätzten Mietkosten für die schuli-schen Nutzungen für zwei Kindertagesstätten und einer Aula betragen ca. Fr. 120'000.-- /Jahr bei Fr. 220.-- /m<sup>2</sup>.**

## Bericht

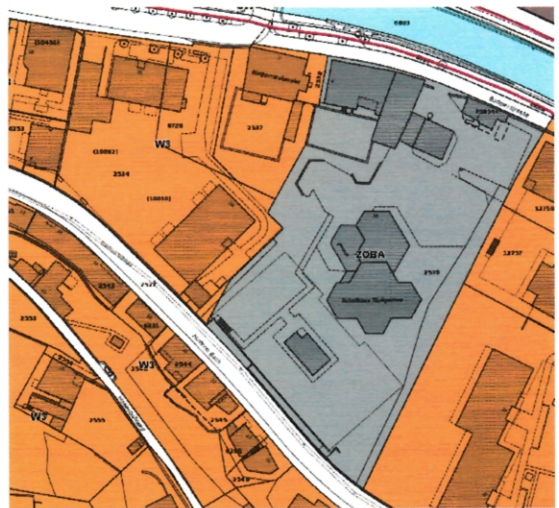
### 1. Ausgangslage

Das erhaltenswerte Ökonomiegebäude "Türligarten" aus dem 17. Jahrhundert liegt auf dem Areal des Schulhauses. Die bestehende Tragstruktur ist grösstenteils intakt und lässt eine Umnutzung grundsätzlich zu. Im Erdgeschoss sind Lagerflächen an Private vermietet worden. Gemäss Zonenplan ist eine öffentliche Nutzung vorgesehen.

Das Schulhaus Türligarten ist das einzige Schulhaus ohne Aula und verfügt über einen relativ bescheidenen Aussenraum. Die Kindertagesstätte ist extern eingemietet. Der Flächenbedarf für die langfristig benötigten zwei Gruppen für die Kindertagesstätten (Kita) und eine Aula könnte zusammen mit einer kleinen Erweiterung im Ökonomiegebäude abgedeckt werden.



Türligarten Ökonomiegebäude (Situation)



Zonenplan

#### 1.1 Baugesetz

Das Ökonomiegebäude befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und ist als erhaltenswerte Baute eingestuft.

Auszug Art. 47 Baugesetz – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen dürfen nur unterhalten werden. Die Bauten sind, soweit deren Zweckbestimmung es erlaubt, dem Charakter der Umgebung anzupassen. Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände und Abstandsverhältnisse.



Auszug Art. 76 Baugesetz – Erhaltenswerte Bauten:

Erhaltenswerte Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Umbauten sind auf die Bausubstanz sowie die wesentliche Gliederung- und Gestaltungsmerkmale Rücksicht zu nehmen. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn überwiegende Interessen dafürsprechen, wobei die Qualität der vorgesehenen Ersatzbauten bei dieser Interessenabwägung zu berücksichtigen ist. Ersatzbauten für abgebrochene Bauten müssen erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen und deren städtebauliche Funktion übernehmen oder verbessern. Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, nachdem der Stadt eine Dokumentation über die abzureissenden Bauten eingereicht worden ist.

## **2. Bausubstanz Ökonomiegebäude**

Eine Vorstudie "Sanierung Holzkonstruktion" von Walter Bieler aus dem Jahr 1991 und eine Begehung mit Silvio Wille, Bauingenieur, vom 1. Mai 2018, ergibt folgende Einschätzung der Bausubstanz des Ökonomiegebäudes Türligarten:

- Die Dachkonstruktion ist als System grundsätzlich tragfähig.
- Die bestehende Tragstruktur ist grösstenteils intakt und lässt eine Umnutzung grundsätzlich zu.
- Die Balkenlage des obersten Geschosses übernimmt die Zugkräfte des Dachstuhls und kann somit nicht einfach ausgebaut werden. Damit ist die Höhe des Dachgeschosses bereits definiert.
- Die Holzkonstruktion ist auf morsche Stellen zu untersuchen und gegebenenfalls stellenweise zu ersetzen.
- Mit dem Einbau der neuen Bodenplatte und Geschossdecke (Holz oder Beton) können die Bruchsteinaussenwände zusätzlich stabilisiert werden.

## **3. Schulische Anforderungen**

An der Sitzung vom 23. Juni 2016 legte der Stadtrat dem Gemeinderat die strategischen Grundlagen zur Schulraumplanung sowie zur Gesamtplanung der schulergänzenden Tagesstrukturen vor (Kindertagesstätten). Der Bedarf und die Ausrichtung werden bestätigt und im Bereich Neubauten und Modernisierungen bestehender Bauten präzisiert: Es sind bauliche Grundstrukturen zu schaffen, mit welchen auf sich ändernde Unterrichtsformen und -modelle reagiert werden kann. Zusätzlich werden in der Schulraumplanung Belegungsmöglichkeiten durch Dritte angestrebt.



Die Stadtschule ist an allen Standorten auf zeitgemässe, funktionale Schulanlagen angewiesen. Damit kann gewährleistet werden, dass die Churer Schüler/-innen, Standort unabhängig, gute Raum- und Lernvoraussetzungen vorfinden. Ein Abweichen von standardisierten Raumprogrammen oder von anerkannten Richtlinien für Schulbauten führen im Schulalltag zu betrieblichen und pädagogischen Einschränkungen bzw. zu betrieblichen Mehrkosten, wenn der Bildungs- und Betreuungsauftrag mit einer ungenügenden Infrastruktur erfüllt werden muss.

Die strategische Schulraumplanung umfasst nebst den Bereichen der Schule auch die schulergänzenden Tagesstrukturen. Die Einbettung der Planung der schulergänzenden Tagesstrukturen in die Schulraumplanung bezweckt das Schaffen räumlicher, betrieblicher und pädagogischer Synergien. Dies wird dann am besten erreicht, wenn die Betreuungsräumlichkeiten in das Schulhaus integriert oder auf demselben Areal situiert sind.

Auf dem Schulareal Türligarten bietet sich die Chance, ein erhaltenswertes Baudenkmal aus dem 17. Jahrhundert zu erhalten sowie einer neuen Nutzung zuzuführen und dadurch die aus schulischer Sicht fehlenden Räumlichkeiten zu ergänzen.

#### **4. Bedarfsnachweis**

In der Botschaft "Schulraumplanung der Stadtschule" vom 31. Mai 2015 wurden mit Unterstützung eines externen Planungsbüros die Prognosen für die Entwicklung der Schülerinnen- und Schülerzahlen ermittelt sowie strategische Ziele und Standortfragen definiert. Im Westen von Chur ist gemäss dieser Auslegeordnung ein Standort für die Errichtung eines neuen Schulhauses der Primarstufe zu sichern. Als geeignetster potenzieller Standort wurde das Areal Kaserne/Truppenunterkunft bezeichnet. Die Realisierung eines solchen Schulhauses sei jedoch von der effektiven baulichen Entwicklung im Stadtteil Chur West abhängig zu machen. Dieses neue Schulhaus würde nebst einem Doppelzug mindestens auch eine Doppelturnhalle und die Räumlichkeiten für die Kindertagesstätten umfassen. Im Falle der Realisierung eines Primarschulhauses im Gebiet Chur West/Kasernenstrasse muss die Aufhebung des Primarschulstandorts Nikolai geprüft werden. Mit einer Aufhebung des Primarschulhauses Nikolai könnte die dortige Aula dem Schulhaus Türligarten nicht mehr zur Verfügung gestellt werden. Nicht in Frage gestellt ist hingegen der Schulstandort Türligarten.

Abgeleitet von den Erkenntnissen aus der Schulraumplanung wurden im Bereich der Kindertagesstätten die mutmasslichen künftigen Bedarfe bis 2030 und 2040 ermittelt und daraus der Investitionsbedarf abgeleitet. Die Anzahl geleisteter Betreuungsstunden hat



sich von 59'355 Stunden im 2011 bis 135'641 Stunden im 2018 mehr als verdoppelt. Das Wachstum bewegt sich seither denn auch im Bereich der Prognosen, welche in der Botschaft "Gesamtplanung Schulergänzende Tagesstrukturen" im Juni 2016 dem Gemeinderat vorgelegt wurden. Bis 2020 wird darin mit 159'878 Betreuungsstunden gerechnet. Auch aus den im Geschäftsbericht 2018 publizierten Angaben zu den Betreuungsstunden und der Anzahl Mittagessen lässt sich das Wachstum im Bereich der Kindertagesstätten ablesen. An den Standorten Nikolai und Türligarten konnte die gestiegene Nachfrage bis heute mit einer externen Einmietung in der Alterssiedlung Bodmer für das Schulhaus Türligarten sowie für das Nikolai mit einem Provisorium im Familienzentrum Planaterra gelöst werden.

Für die Schuleinheiten Nikolai und Türligarten geht die Gesamtplanung der Schulergänzenden Tagesstrukturen bis 2020 zusammen von einem Bedarf nach zwei Gruppen aus. Die aktuellen Anmeldungen zeigen, dass dies bereits heute weitgehend der Fall ist. Die Zahlen sehen bei einer Kapazität von jeweils 24 Plätzen folgendermassen aus:

	<b>Montag</b>		<b>Dienstag</b>		<b>Mittwoch</b>		<b>Donnerstag</b>		<b>Freitag</b>	
	Mittag	Nm	Mittag	Nm	Mittag	Nm	Mittag	Nm	Mittag	Nm
Bodmer	22	13	30	15	6	6	28	14	20	8
Planaterra	18	10	18	9	0	11	21	14	21	13

Sofern es die betrieblichen Verhältnisse erfordern und/oder zulassen, werden die Kinder aus schwach belegten Gruppen zusammen betreut. Dies ist gerade mittwochs häufig der Fall. Bei überbelegten Tagen werden Kinder teilweise ebenfalls verschoben.

Bis 2030 geht der Bericht von zwei Gruppen für die Schuleinheit Türligarten und zwei Gruppen für die Schuleinheit Nikolai respektive allenfalls Kaserne/Chur West aus.

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Anzahl Betreuungsstunden Schulbetrieb	48'171	57'069	60'255	62'985
Anzahl Mittagessen Schulbetrieb	24'482	28'628	30'619	32'804
Anzahl Betreuungsstunden Ferienangebot	11'572	14'399	14'976	20'636
Anzahl Mittagessen Ferienangebot	1'052	1'309	1'454	1'876
<b>Anzahl Betreuungsstunden Total</b>	<b>98'044</b>	<b>116'374</b>	<b>123'341</b>	<b>135'641</b>
Zunahme gegenüber Vorjahr	21 %	19 %	6 %	10 %



Gemäss Schulraumplanung (2016) ist der Standort Türligarten langfristig erforderlich. Der Bedarf für zwei Kindertagesstätten und eine Aula ist ausgewiesen. Für die Kindertagesstätten konnten provisorische Mietlösungen (Bodmer und Planaterra) gefunden werden. Das Synergiepotenzial im infrastrukturellen, betrieblichen und pädagogischen Bereich kann mit dieser Lösung jedoch nicht genutzt werden, weil die Einrichtungen räumlich zu weit auseinanderliegen. Zudem fehlt bei der Kindertagesstätte Planaterra ein geeigneter Aussenraum.

Mit Ausnahme des Schulhauses Türligarten besitzen heute alle Schulhäuser in der Stadt Chur eine Aula oder zumindest einen grossen Raum / Saal mit den Funktionen einer Aula. Der Stadtrat plant deshalb für das Schulhaus Türligarten eine Aula, die im Bereich Kindertagesstätte Synergien und Mehrfachnutzungen zulässt, indem sie beispielsweise während der Schulzeit als Esssaal und Bewegungsraum genutzt wird. Darüber hinaus könnte sie auch vom Schulhaus Nikolai genutzt werden, welches nur über eine sehr kleine Aula verfügt.

Die Aulen der einzelnen Schulhäuser der Stadtschule weisen eine gute Auslastung aus. Fix eingetragene Klassen (Singunterricht) und die musikalische Grundschulung belegen bereits weit über 50% der verfügbaren Unterrichtszeit. Nicht aufgeführt sind beispielsweise Theaterprojekte, Veranstaltungen und weitere spontane Belegungen.

Die elf Aulen der Stadtschule sind auch ausserhalb der Schulzeiten beliebt. Im Durchschnitt sind diese an vier Abenden pro Woche durch Vereine belegt. Deren Nutzung wird durch das stadträtliche Reglement für die Benützung von Schul- und Sportanlagen (RB 737) sowie den dazu gehörenden Gebührentarif (RB 737a) geregelt. Die Jahresnutzung einer Aula für eine Zeiteinheit von 100 Minuten pro Woche kostet am Wochenende beispielsweise Fr. 600.-- für Erwachsene und Fr. 300.-- für Kinder.

## **5. Machbarkeitsstudie**

Bei einer Vorstudie für eine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen und einer Aula von den Hochbaudiensten sind folgende Varianten geprüft worden:

- Neubau im Ökonomiegebäude
- Neubau auf dem Schulhausareal
- Aufstockung auf bestehendem Schulhaus



### 5.1 Gegenüberstellung der Varianten

Um eine räumlich optimale, flexibel nutzbare und wirtschaftliche Lösung zu erhalten sind die drei Varianten in einer Beurteilung mit folgenden Kriterien gegenübergestellt und bewertet worden.

- Erfüllungsgrad der Raumanforderungen an KITA und Aula
- Mehrfachnutzung von Räumen
- Qualität der Aussenräume
- Kosteneffizienz
- Einbezug von bestehender Bausubstanz

Systematischer Paarvergleich der Anforderungskriterien

Ausmass, in dem die Lösungen die gewichteten Anforderungen erfüllen

Detailanforderung	Erfüllung Raumprogramm Kita	Erfüllung Raumprogramm Aula	Mehrfachnutzung von Räumen	Aussenräumliche Qualität	Kosteneffizienz	Einbezug best. Bausubstanz	Bedeutung der Anforderung (Punkte summiert)	Detailanforderung	Umbau und Erweiterung best. Ökonomiegebäude	Neubau auf dem Schulhausareal	Aufstockung auf best. Schulhaus
									Anforderungserfüllung 0-10	Anforderungserfüllung 0-10	Anforderungserfüllung 0-10
Erfüllung Raumprogramm Kita	2	1	1	1	2		7	Erfüllung Raumprogramm Kita	10	10	10
Erfüllung Raumprogramm Aula	0	1	1	1	1		4	Erfüllung Raumprogramm Aula	10	10	10
Mehrfachnutzung von Räumen	1	1	2	1	1		6	Mehrfachnutzung von Räumen	10	10	10
Aussenräumliche Qualität	1	1	0	1	1		4	Aussenräumliche Qualität	10	0	5
Kosteneffizienz	1	1	2	1	1		6	Kosteneffizienz	5	10	0
Einbezug best. Bausubstanz	0	1	1	1	1		4	Einbezug best. Bausubstanz	10	0	5
							0				
							0				
<b>Summe</b>							<b>31</b>	<b>Lösungseignungen:</b>	<b>280</b>	<b>230</b>	<b>210</b>
								<b>Rangierung:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

1. Spalte wird mit folgenden Spalten verglichen und bewertet:  
 0 = weniger wichtig bzw. nachteilig  
 1 = genauso wichtig bzw. gleich  
 2 = wichtiger bzw. vorteilhafter

Bewertung Erfüllungsgrad:  
 0 = erfüllt Anforderungen gar nicht  
 10 = erfüllt Anforderungen vollständig

### 5.2 Beurteilung der Studie

Der Standort Türligarten mit Nähe zum Schulhaus ist ideal und garantiert, im Gegensatz zum heute gemieteten Standort Planaterra, geeignete Aussenräume. Das Raumprogramm für Kindertagesstätte und Aula kann bei allen Varianten erfüllt werden und das Synergiepotenzial im infrastrukturellen, betrieblichen und pädagogischen Bereich kann voll genutzt werden.

Der Kostenvergleich pro Kindertagesstätte-Gruppe und Jahr zeigt, dass ideale Raumbedingungen in Fremdeinmietung weniger wirtschaftlich sind.



Für die Variante "Neubau" auf dem Schulhausareal spricht einzig der Kostenfaktor. Die bereits knappen Freiflächen werden bei dieser Variante weiter reduziert und die Frage, wie mit dem Ökonomiegebäude umgegangen werden soll, bleibt unbeantwortet. Mit der Variante Umbau und Erweiterung des Ökonomiegebäudes könnte dieses, wie im Zonenplan vorgesehen, öffentlich genutzt und der erhaltenswerte Bestand der Gebäudehülle gesichert werden. Die bestehende Bausubstanz ist für die vorgesehene Nutzung attraktiv und bietet mehr Gestaltungsspielraum als ein Neubau. Die Freiräume bleiben weitgehend erhalten.

Die Variante "Aufstockung auf bestehendes Schulhaus" ist die kostenintensivste, in der Umsetzung sehr aufwändig und technisch anspruchsvoll. Das Baufenster während der Sommerferien würde dafür nicht ausreichen, was Provisorien bedingen würde. Aus wirtschaftlicher, schulbetrieblicher und städtebaulicher Sicht ist diese Variante unbefriedigend. Um für die 2019/2020 geplante Sanierung des Schulhauses Planungssicherheit zu erlangen, wurde deshalb durch den Stadtrat der Grundsatzentscheid, die Variante Aufstockung auf bestehendes Schulhaus nicht weiter zu verfolgen, gefällt.

Die Umbau- und Erweiterungskosten der bevorzugten Variante "Ökonomiegebäude" betragen Fr. 4.7 Mio. (+/- 25%).

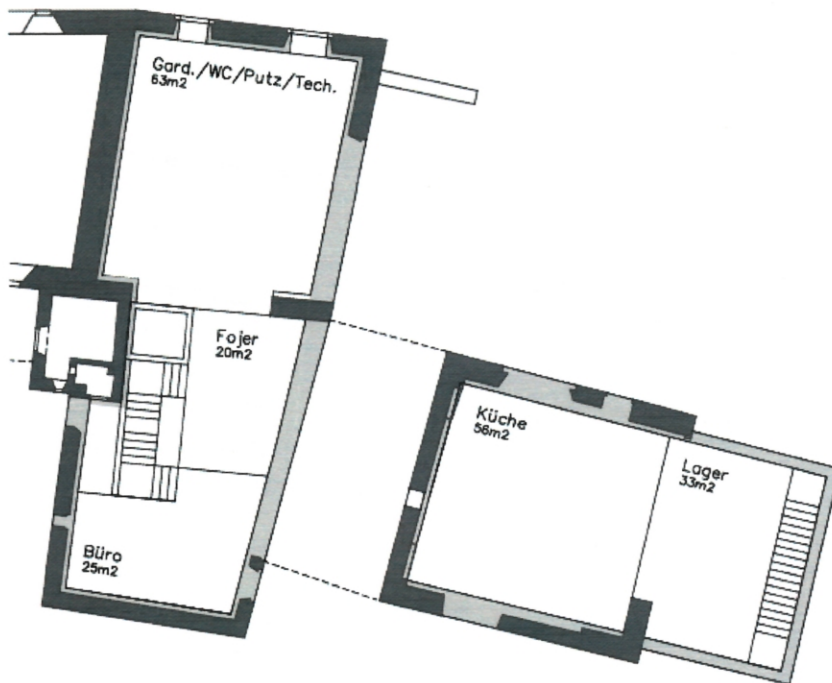
Mit der Variante "Ökonomiegebäude" können die gesetzten Zielsetzungen bestmöglichst erreicht werden. Diese sind:

- Erhalt und Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz "Ökonomiegebäude"
- Optimale Erfüllung der Raumbedürfnisse
- Flexible Nutzungen für Schulbetrieb als auch für Nutzung der Aula
- Wirtschaftlich vertretbare Kosten (Investitionen)
- Schonung der knappen Aussenräume mit Einbezug von bestehender Bausubstanz

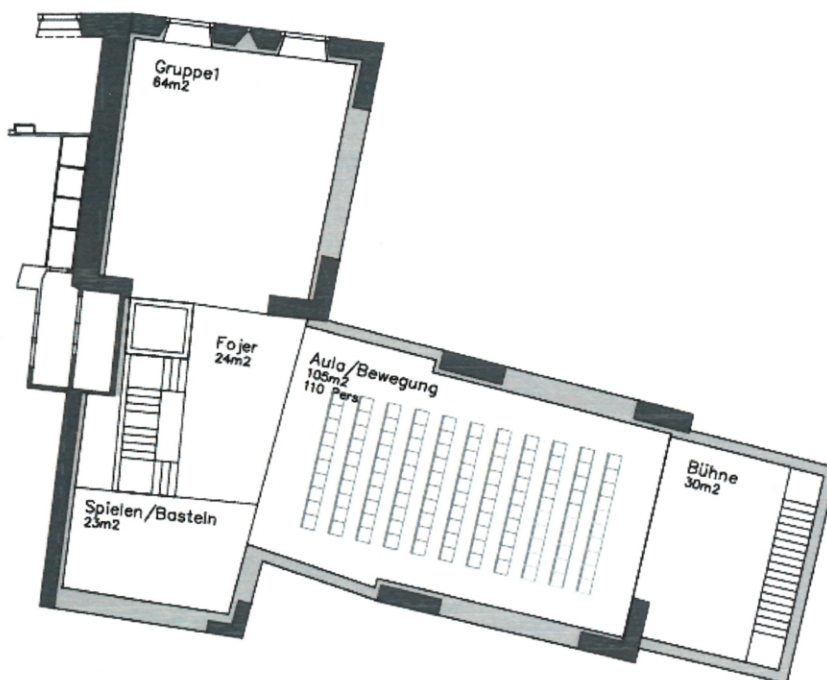


### 5.3 Mögliche Ausgestaltung/Raumprogramm

Erdgeschoss mit Foyer, Küche, Lager, Büro, Garderobe und Toiletten:

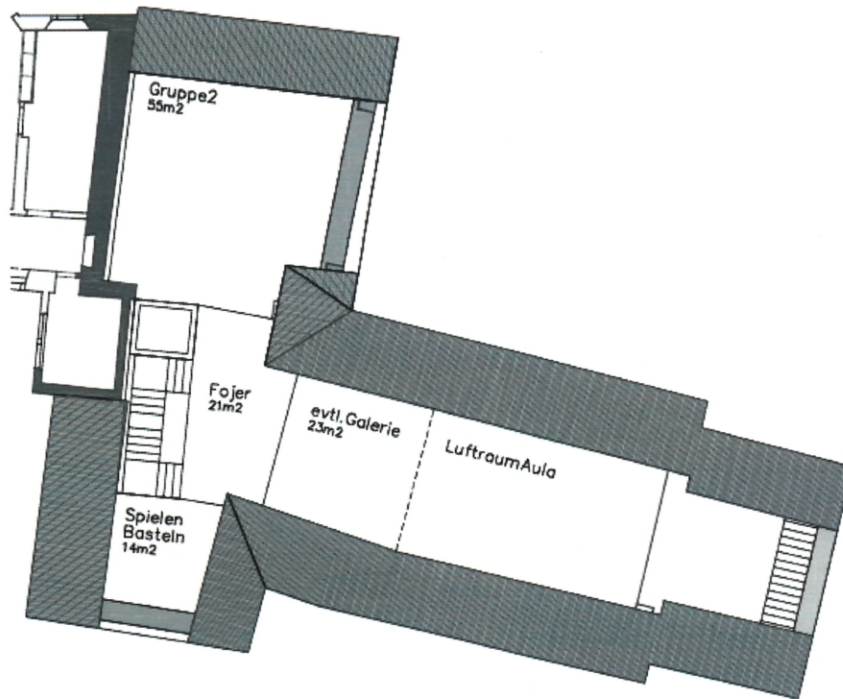


1. Obergeschoss mit Foyer, Aula mit Bühne und einer KITA Gruppe:





Dachgeschoss mit Foyer, Galerie und einer KITA Gruppe:



## 6. Finanzierungs- und Betriebsmodell

Zur Entlastung des geplanten Investitionsbudgets suchte der Stadtrat nach einer geeigneten Lösung für die Finanzierung des Vorhabens. Die angespannte Zinssituation an den Kapitalmärkten führt heute zu Negativzinsen. Aus dieser Sichtweise ist die Vergabe von verzinsten Darlehen ein möglicher Lösungsansatz, diese Rahmenbedingungen zu verbessern. Die örtliche Nähe zur Bürgerratskanzlei ergibt neue Möglichkeiten der Synergienutzung zwischen der Stadt und der Bürgergemeinde. Die schulischen Bedürfnisse der Stadt sowie das Interesse der Bürgergemeinde an einem Veranstaltungsraum können mit einer Zusammenarbeit optimal abgedeckt werden.

Die Grundsätze eines gemeinsam entwickelten Projekts sehen vor, dass die Bürgergemeinde als Bauherrin die Umbauten realisiert und die Stadt die Räumlichkeiten für die schulische Nutzung langfristig mietet. Die Finanzierung wird einerseits mit Eigenkapital der Bürgergemeinde und andererseits mit einem verzinsten Darlehen der Stadt an die Bürgergemeinde sichergestellt.



Nach verschiedenen Gesprächen zwischen der Bürgergemeinde und der Stadt und einer Begehung der Liegenschaft kam man gemeinsam zur Ansicht, dass folgendes Finanzierungs- und Betriebsmodell zur Anwendung kommen soll:

- Die Liegenschaft Ökonomiegebäude "Türligarten" wird von der Stadt der Bürgergemeinde im Baurecht für 60 Jahre abgegeben.
- Die Bürgergemeinde erstellt gemäss dem Leistungsverzeichnis der Stadt Chur im Gebäude eine Kindertagesstätte für zwei Gruppen sowie eine Aula.
- Die Stadt gewährt der Bürgergemeinde für die Umbauarbeiten ein Darlehen von Fr. 2.8 Mio.
- Die Bürgergemeinde steuert Fr. 1.9 Mio. Eigenkapital bei.
- Nach Fertigstellung mietet die Stadt die erstellten Räumlichkeiten von der Bürgergemeinde. Die geschätzten Mietkosten für die schulischen Nutzungen für zwei Kindertagesstätten und einer Aula betragen ca. Fr. 120'000.--/Jahr (+/- 25 %).
- Die künftigen Mieter bzw. Nutzer der Liegenschaft sind die Stadtschule und die Bürgergemeinde (Aula).
- Die Stadtschule wird die Liegenschaft als Kindertagesstätten und Aula nutzen.
- Die Bürgergemeinde wird die Aula inkl. Küche mitbenutzen bzw. an Dritte für Events weitervermieten.
- In den letzten zehn Jahren der Baurechtsdauer geht der Unterhalt zulasten des Baurechtsgebers (Stadt Chur).

## 6.1 Finanzierungsmodell

Die Ertragsmöglichkeiten der Bürgergemeinde lassen sich wie folgt berechnen:

Miete von Stadt Chur (Zahlen auf Fr. 1'000.-- gerundet):

533 m<sup>2</sup> Fläche x Fr. 220.--/m<sup>2</sup>/Jahr Fr. 118'000.--

Events Bürgergemeinde:

2 Events/Monat à Fr. 500.--/Event, 12 Monate Fr. 12'000.--

**Total Ertragsmöglichkeiten pro Jahr Fr. 130'000.--**

Die Bürgergemeinde übernimmt den Umbau des Ökonomiegebäudes und erstellt – nach Vorgaben der Stadt – eine Kindertagesstätte für zwei Gruppen und eine Aula. Die approximativen Baukosten betragen Fr. 4.7 Mio. (+/- 25%).



Daraus ergibt sich folgender Finanzierungsansatz:

**Aufwand/Kosten (Zahlen auf Fr. 1'000.-- gerundet):**

Umbaukosten	Fr.	4'700'000.--
Finanzierung durch Bürgergemeinde:		
Eigenkapital	Fr.	1'900'000.--
Darlehen Stadt Chur	Fr.	2'800'000.--
Amortisation des Darlehens über 60 Jahre	Fr.	47'000.--
<b>Finanzplan Bürgergemeinde:</b>		
Verzinsung Eigenkapital (Fr. 1.9 Mio. zu 1.5%)	Fr.	29'000.--
Verzinsung Darlehen (0.75%) im ersten Jahr	Fr.	21'000.--
Amortisation Darlehen	Fr.	47'000.--
<u>Unterhalt Gebäude</u>	<u>Fr.</u>	<u>30'000.--</u>
<b>Total Aufwand pro Jahr</b>	<b>Fr.</b>	<b>127'000.--</b>

Das Darlehen an die Bürgergemeinde wird mit marktüblichen 0.75% verzinst und über die Laufzeit von 60 Jahren amortisiert.

Das eingeschossene Eigenkapital der Bürgergemeinde von Fr. 1.9 Mio. wird nach Ablauf der Baurechtsdauer durch die Stadt nominal zurückerstattet.

Das geplante Baurecht an die Bürgergemeinde für die Liegenschaft Ökonomiegebäude "Türligarten" wird zu einem symbolischen Baurechtszins von Fr. 1.-- pro Jahr vergeben. Dieser Baurechtszins ist gerechtfertigt, da dieser sowieso in den Mietvertrag mit der Bürgergemeinde eingepreist würde.

## 6.2 Mietvertrag mit der Bürgergemeinde

Nach Fertigstellung der Umbauarbeiten für die zwei KITA's und der Aula durch die Bürgergemeinde beabsichtigt der Stadtrat, diese Räumlichkeiten von der Bürgergemeinde mit einem langfristigen Vertrag zu mieten. Grundlage für den Mietvertrag ist das definitive Raumangebot. Bürgergemeinde und Stadt einigten sich auf einen marktüblichen Mietpreis von Fr. 220.--/m<sup>2</sup>/Jahr. Bei einem – gemäss Studie – ausgewiesenen Flächenangebot von 533 m<sup>2</sup> beträgt die zukünftige Jahresmiete rund Fr. 120'000.-- (+/- 25 %).



### 6.3 Kostenvergleich zu heute

Unter der Berücksichtigung, dass das Mietverhältnis für die Kindertagesstätte Planaterra bei Bezug der beiden Kindertagesstätten Türligarten aufgelöst werden kann, kann bei einem Nettomietzins (inkl. Heiz- und Nebenkosten) von Fr. 3'000.--/Monat für 180m<sup>2</sup> folgende Gegenrechnung gemacht werden:

Mietausgaben Stadt Chur (Türligarten):

533 m<sup>2</sup> x Fr. 220.--/m<sup>2</sup>/Jahr Fr. 118'000.--

Abzüglich Mietzins Planaterra:

180 m<sup>2</sup> x Fr. 200.--/m<sup>2</sup>/Jahr Fr. 36'000.--

Abzüglich Darlehenszinsertrag:

50% vom Ertrag Darlehenszins Fr. 11'000.--

(Differenz zu Verzinsung Eigenkapital)

**Total Mietausgaben pro Jahr Fr. 71'000.--**

Mit der Anmietung der Räumlichkeiten "Türligarten" erhält die Stadt eine Mehrfläche von rund 350 m<sup>2</sup> für Fr. 71'000.--. Das ergibt wiederum einen marktgerechten Mietpreis von Fr. 203.-- /m<sup>2</sup>/Jahr.

### 6.4 Weiteres Vorgehen

Der Terminplan für das Um- und Neubauvorhaben "Kindertagesstätte und Aula Türligarten" präsentiert sich wie folgt:

Beschluss Finanzierungs- und Betriebsmodell durch Gemeinderat	19. Dezember 2019
Leistungsverzeichnis / Verträge	Mai 2020
Submission, Verträge Planer	Mai 2020
Planung & Baubewilligung	ab Q2 2021
Genehmigung Miete Gemeinderat (nach Baubewilligung)	Q4 2021
Baubeginn	Q2 2022
Bauabschluss, Inbetriebnahme	Q3 2023



## 7. Würdigung

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass das vorliegende Projekt eine echte Aufwertung für das Gebiet "Türligarten" darstellt und sowohl die Stadt als auch die Bürgergemeinde davon nachhaltig profitieren. Das sanierungsbedürftige Ökonomiegebäude Türligarten wird wieder in Stand gestellt und für die Stadt entfallen in den nächsten 50 Jahren die Betriebs- und Unterhaltskosten. Aus Sicht der Stadtschule ist die Nähe zum bestehenden Schulhaus Türligarten die bestmögliche Lösung und Synergien können optimal genutzt werden.

Ebenfalls ist das skizzierte Finanzierungs- und Betriebskonzept als innovativer Ansatz – im Sinne eines gemeinsamen "Public Private Partnership"-Projekts – zu werten und stellt für beide Seiten eine faire und partnerschaftliche Lösung dar. Dazu kommt, dass durch dieses Finanzierungs- und Betriebskonzept eine Entlastung der städtischen Investitionsrechnung erreicht wird.

Der Bürgergemeinde wird dadurch zudem die Möglichkeit geboten, aktiv in der neuen Aula kulturelle Veranstaltungen für die Churer Bevölkerung anzubieten und durchzuführen, damit entsteht ein echter Mehrwert für das Quartier. Die Benutzung der Küche ist dabei fester Bestandteil dieses Angebots. Dies dient der Erhöhung der kulturellen Vielfalt und kulturellen Angeboten.

Die Bürgergemeinde hat mit Schreiben vom 20. Februar 2019 ihre Absicht bekundet, das umschriebene Projekt mit dem vorgeschlagenen Finanzierungs- und Betriebsmodell mit der Stadt zu realisieren.



Der Stadtrat beantragt, dass der Gemeinderat das Finanzierungs- und Betriebsmodell des Umbauvorhabens "Kindertagesstätte und Aula Türligarten" zur Kenntnis nimmt, dem Darlehen an die Bürgergemeinde in der Höhe von Fr. 2.8 Mio. und dem vorgesehenen Mietvertrag mit der Bürgergemeinde im Umfang von Fr. 120'000.-- pro Jahr (auf der Basis der Kostenschätzung, +/- 25%) zustimmt.

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

Chur, 26. November 2019

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

**Aktenauflage**

- Vorstudie Türligarten
- Schreiben Bürgergemeinde vom 20.02.2019