

Botschaft

Immobilienprojekt in unserer Kirchgemeinde

Kirchgemeindeversammlung vom 17. Juni 2019

Sehr geehrte Kirchgemeindemitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Zusammenhang mit der Immobilienstrategie hat sich der Vorstand umfassend mit der Nutzung der Liegenschaften befasst. Inzwischen wurden für zwei Immobilien Machbarkeitsstudien ausgearbeitet. Diese sollen die Möglichkeit einer optimalen Ausschöpfung des Nutzungspotenzials der Liegenschaften aufzeigen und einen Überblick über die zu erwartenden Kosten und Erträge geben. Wir freuen uns, Ihnen das Projekt vorstellen zu dürfen.

- **Liegenschaft Antistitium, Kirchgasse 12, Umbau in sechs Wohnungen mit Einbezug des Dachgeschosses.**
- **Liegenschaft Comanderzentrum, Umbau für den Umzug der Verwaltung und des Kirchlichen Sozialdienstes von der Kirchgasse 12 ins Comanderzentrum.**

Am heutigen Standort der Verwaltung an der Kirchgasse 12 ist eine hindernisfreie Nutzung nicht möglich. Die Voraussetzungen für einen behindertengerechten Zugang sowie Parkplätze für Besucher fehlen. Das vorhandene Raumkonzept mit den Büroräumlichkeiten und mit nur einer, überdimensionierten 7.5-Zimmerwohnung ist wirtschaftlich nicht gut eingeteilt. Die Wärmedämmung im Estrichbereich ist ungenügend. Das ganze Dachgeschoss ist ungenutzt und nicht ausgebaut. Die Liegenschaft hat ein grosses Nutzungspotenzial, das heute nicht bewirtschaftet wird.

Das Comanderzentrum hat die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung der Verwaltung und des Sozialdienstes. Die Zugänglichkeit über die Sennensteinstrasse und die Zufahrt ab der Ringstrasse, die zahlreichen eigenen Parkplätze sowie das Raumkonzept der Liegenschaft sind sehr gut. Die Integration der Verwaltung und des Sozialdienstes ist in den heute unternutzten Räumlichkeiten vorgesehen. Mit dem Einbau eines Personenliftes wird eine hindernisfreie Nutzung des Comanderzentrums ermöglicht. Auch die bestehende Toilettenanlage im Untergeschoss ist sanierungsbedürftig und soll barrierefrei und behindertengerecht umgebaut werden. Dies ist heute für eine öffentlich genutzte Liegenschaft eine Notwendigkeit.

Umbau Liegenschaft Antistitium an der Kirchgasse 12

Die Liegenschaft an der Kirchgasse 12 befindet sich im generell geschützten Bereich der Altstadt. Darüber hinaus ist das Objekt unter dem Schutz des Bundes (1964) und des Kantons (1964) und wird im generellen Gestaltungsplan der Stadt Chur als "schützenswert" bezeichnet. Das Stadtinventar würdigt den Bau wie folgt (Zitat):

"Das Antistitium und das etwa gleichzeitig entstandene Haus Brandis (Reichsgasse 65) sind die

ältesten Wohnbauten der Stadt Chur. Die grössere Breite des Antistitiums ermöglicht eine Strassenfassade mit dreiachsigem Erdgeschoss, das den zentralen Eingang und je ein flankierendes Breitfenster aufnimmt. Übereinstimmend ist das Motiv der Reihenfenster mit gekehlten Einfassungen. Das Erdgeschoss zeigt auch heute noch die gewölbten Räume, wobei der Treppenaufgang 1962 allerdings verlegt worden ist. Der ausserhalb der Mitte platzierte Holzpfeiler im Saal des 1. Obergeschoss lässt wohl darauf schliessen, dass der Raum ursprünglich das ganze Geschoss umfasste. Seine Funktion wird im Zusammenhang mit der Tatsache zu suchen sein, dass das Haus Dépendance des Klosters Disentis war. Prunkraum ist die Stube des 2. Obergeschosses mit der geschnitzten Holzbalkendecke und dem Wandtäfer mit aus Fischblasen und Blattmotiven gebildetem Masswerk. Bemerkenswert sind aber auch die ebenfalls spätgotischen Täfer der Nebenstube und des Alkovens im gleichen Geschoss."

In zwei Varianten prüfte der Vorstand eine erweiterte Wohnnutzung mit Einbezug des Dachgeschosses und im Garten eine überdeckte Pergola mit WC und eine kleine Küchenanlage. In der Variante zwei ist eine innere Erschliessung mit Lift vorgesehen, während die Variante eins auf einen Lifteinbau verzichtet. Diese zwei Varianten wurden der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme vorgelegt. Dabei wurde klar die Variante eins der vorliegenden Studie zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Erschliessung mit einem Lift würde erhebliche Eingriffe in die Substanz des Hauses bedingen, welche aus denkmalpflegerischer Sicht abzulehnen seien. Eingriffe in die Grundstruktur des Gebäudes seien so weit wie möglich zu vermeiden. Der Vorstand befürwortet ebenfalls die Variante ohne Lifteinbau.

Wie aus den der Botschaft beigelegten Plänen ersichtlich ist, umfasst die Liegenschaft nach dem Umbau insgesamt sechs Wohnungen. Das Raumprogramm der projektierten Wohnungen ist unter Berücksichtigung einer optimalen Vermietbarkeit festgelegt worden.

Im 1. Obergeschoss sind eine 1.5- und eine 2.5-Zimmerwohnung vorgesehen. Im 2. Obergeschoss ist eine 2.5-Zimmerwohnung vorgesehen. Unverändert bleiben die beiden historischen Stuben. Diese stehen weiterhin unseren Pfarrpersonen als Büros zur Verfügung. Das 3. Obergeschoss umfasst zwei 2.5-Zimmerwohnungen. Eine Option anstelle von zwei Wohnungen könnte auch eine 4.5-Zimmerwohnung sein. Das eigentliche «Bijou» ist die im Dachgeschoss neu eingebaute 4.5-Zimmerwohnung mit ca. 160m².

Die «Hasenstube» im 1. Obergeschoss bleibt unverändert und steht weiterhin zur Verfügung.

Der Garten des Antistitiums soll benutzerfreundlicher gestaltet werden. Anstelle der heutigen Garagenboxe ist ein gefälliger Kleinbau mit Lager/Küche, einem hindernisfreien WC sowie einer gedeckten Pergola vorgesehen. Ausserdem können die im Erdgeschoss freiwerdenden Räume durch die Quartierkommission genutzt werden.

Kosten und Erträge Antistitium

Für den Umbau der Liegenschaft Antistitium wird mit Kosten von CHF 2'270'000 gerechnet, zuzüglich dem Kleinbau im Garten mit CHF 190'000, was zusammen CHF 2'460'000 ergibt. Die Erträge aus Vermietung werden mit Marktmieten von jährlich rund CHF 80'000 eingesetzt. Die Finanzierung ist sichergestellt aus Rückstellungen für Immobilienprojekte und einem Hypothekarkredit.

Umbau Liegenschaft Comanderzentrum, Umzug der Verwaltung und des Kirchlichen Sozialdienstes ins Comanderzentrum.

Das Comanderzentrum wurde im Jahre 1969 erbaut. Die Liegenschaft hat ein gutes, grosszügig eingeteiltes Raumkonzept. In der vorliegenden Studie wurde besonders darauf geachtet, dass die bisherige Nutzung der Liegenschaft nicht beeinträchtigt und eine weitere Entwicklung nicht behindert wird. Durch den Einbau eines Personenliftes sowie die Ansiedlung der Verwaltung

und des Sozialdienstes gewinnt das Comanderzentrum wesentlich an Bedeutung und repräsentiert die Reformierte Kirche Chur mit positiver Strahlkraft nach Innen und nach Aussen.

Der bestehende Haupteingang wird nur leicht ergänzt als hindernisfreier Zugang. Neu wird im Foyer, für die hindernisfreie Erschliessung aller drei Geschosse, ein Personenlift eingebaut. Das Projekt umfasst im Weiteren im Untergeschoss die Neugestaltung der Toilettenanlagen mit einem hindernisfreien WC. Als Archivraum für die Verwaltung dient ein bisher ungenutzter Zivilschutzraum. Für die Verwaltung werden drei Arbeitsplätze im Obergeschoss eingerichtet. Für das Präsidium und den oder die VerwalterIn werden Einzelbüros abgetrennt. Für die bisherigen Aktivitäten im Obergeschoss stehen weiterhin genügend Räumlichkeiten im Comanderzentrum zur Verfügung.

Der Kirchliche Sozialdienst wird ins ursprüngliche Arztzimmer im Erdgeschoss des Gebäudes der Alterswohnungen einziehen. Die Standortwahl für den Sozialdienst gewährleistet die erforderliche Diskretion für seine Besucher/innen.

Kosten und Erträge Comanderzentrum

Die Kosten für die baulichen Anpassungen für den Lifteinbau, die Büroausbauten und die Toilettenanlagen werden CHF 440'000 betragen. Gesamtheitlich betrachtet werden die Erträge an der Kirchgasse 12 erwirtschaftet. Im Comanderzentrum werden die bisher wenig genutzten Räumlichkeiten zukünftig intensiver selbst genutzt. Die Finanzierung ist aus Rückstellungen für Immobilienprojekte und einem Hypothekarkredit sichergestellt.

Terminplan

Unter der Voraussetzung der Zustimmung durch die Kirchgemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 hat der Vorstand folgenden Terminplan festgelegt:

- 2019 Inventaraufnahme Antistitium durch die Kantonale Denkmalpflege
Projektierungsarbeiten und Baugesuch für Comanderzentrum
- 2020 Umbauarbeiten Comanderzentrum und Einzug der Verwaltung und des Sozialdienstes
Projektierungsarbeiten und Baugesuch für Antistitium
- 2021 Umbauarbeiten Antistitium
- 2022 Bauabschluss und Bezug Antistitium

Finanzierung

Die Finanzierung der Gesamtkosten von CHF 2'460'000 für das Antistitium und CHF 440'000 für das Comanderzentrum, was insgesamt CHF 2'900'000 ergibt, kann wie folgt sichergestellt werden:

Auflösung Rückstellungen für Immobilienprojekte	CHF	1'000'000
Aufnahme eines Hypothekarkredites	CHF	1'900'000

Zusammenfassung

Der Vorstand der Reformierten Kirche Chur ist überzeugt, Ihnen mit dieser Vorlage ein zukunftsweisendes Projekt präsentieren zu können. Das vorhandene Nutzungspotenzial der betroffenen Liegenschaften wird besser bewirtschaftet. Dies ist aus ökologischer und ökonomischer Sicht im Sinne unserer Steuerzahler. Im Antistitium wird zusätzlicher Wohnraum in der Altstadt zur Verfügung gestellt, was die Stadt belebt. Die Pfarrwohnung bleibt auch weiterhin an der Kirchgasse 12 und der Quartierkommission Altstadt können zukünftig Lokalitäten zur Verfügung gestellt werden, was einer Gleichbehandlung mit den übrigen Quartieren entspricht. Der Umbau im Antistitium erfolgt in Würdigung und Berücksichtigung der historischen Bausubstanz.

Das Comanderzentrum wird zusätzlich belebt. Die Voraussetzung für eine hindernisfreie Nutzung wird erfüllt.

Dem Gesamtkollegium und unseren Mitarbeitenden wurde das Projekt bereits vorgestellt.

Sehr geehrte Kirchgemeindemitglieder
Sehr geehrte Damen und Herren

In diesem Sinne ersuchen wir Sie höflich, das vorliegende Projekt zu unterstützen und dem Grundsatzentscheid für die Realisierung zuzustimmen. Damit kann das Immobilienprojekt mit einem Kostenvolumen von insgesamt CHF 2'900'000 weiterbearbeitet werden.

Antrag

Der Vorstand wird beauftragt, das vorgestellte Immobilienprojekt umzusetzen. Der dazu benötigte Kredit in der Höhe von CHF 2'900'000 inkl. MWST wird freigegeben. Der Kredit wird wie folgt auf die beiden Immobilien aufgeteilt:

- Liegenschaft Antistitium an der Kirchgasse 12, Umbau in sechs Wohnungen mit Einbezug des Dachgeschosses CHF 2'460'000.
- Liegenschaft Comanderzentrum, Umbau für den Umzug der Verwaltung und des Kirchlichen Sozialdienstes von der Kirchgasse 12 ins Comanderzentrum CHF 440'000.

Herzlichen Dank.

Chur, 6. Mai 2019

Reformierte Kirche Chur



Präsident
Curdin Mark



Bauwesen
Lienli Jäger



Verwalter
Andy Gfeller



Erdgeschoss



Bestand
 Abbruch
 Neu



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



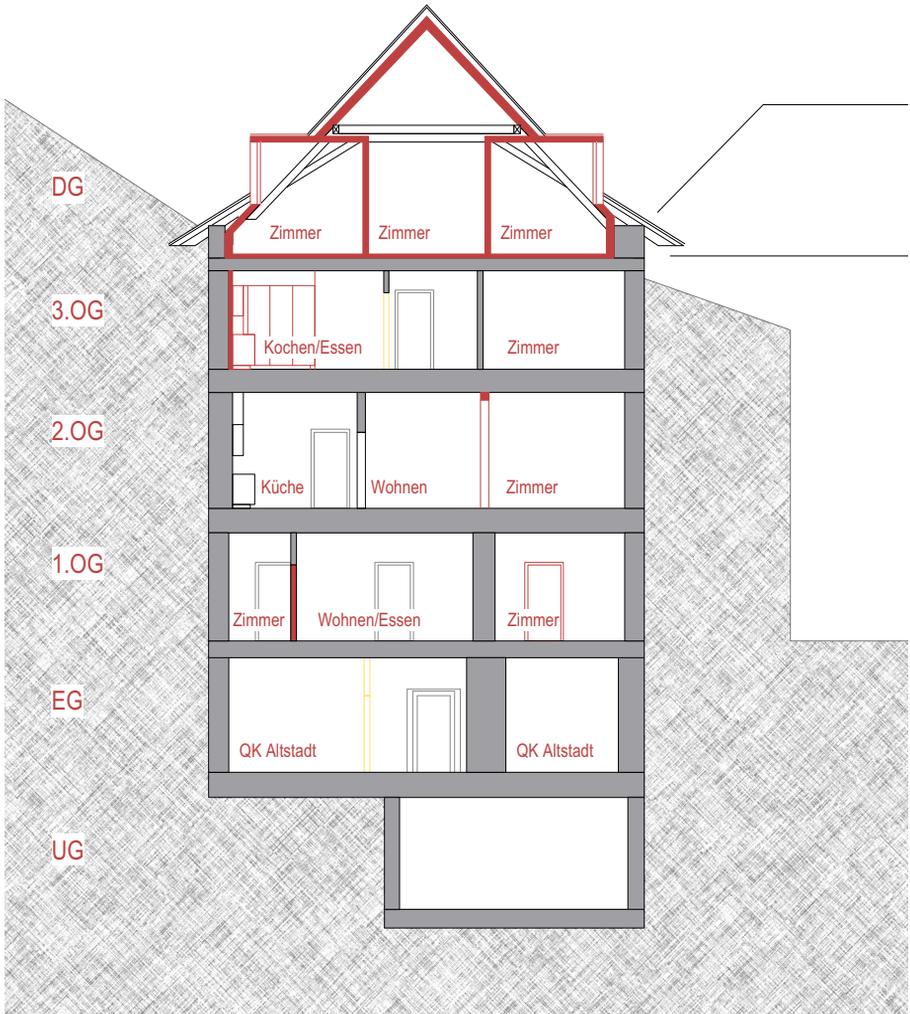


3. Obergeschoss



Dachgeschoss





Querschnitt



Wohnungsspiegel		Mietzins Netto Mt exkl. NK	Mietzins Netto Jahr exkl. NK	Mietzins Fr.-/m2/J
Erdgeschoss	Büros bestehend			
1.Obergeschoss	2.5 Zimmer Wohnung 82m2	1'100.-	13'200.-	161.-
	1.5 Zimmer Wohnung 52m2	700.-	8'400.-	161.-
2.Obergeschoss	Büro best 2x30m2			
	2.5 Zimmer Wohnung 68m2	900.-	10'800.-	159.-
3.Obergeschoss	2.5 Zimmer Wohnung 85m2	1'150.-	13'800.-	162.-
	2.5 Zimmer Wohnung 63m2	850.-	10'200.-	162.-
Dachgeschoss	4.5 Zimmer Wohnung 160m2	1'950.-	23'400.-	146.-
	<u>vermietbare Wohnfläche 510m2</u>	<u>6'650.-</u>	<u>79'800.-</u>	

Kosten 6 Wohnungen

BKP1	90'000.-
BKP2	1'807'500.-
BKP4	21'000.-
BKP5	51'500.-

Zwischentotal	1'970'000.-
unvorhergesehenes ca. 15%	300'000.-

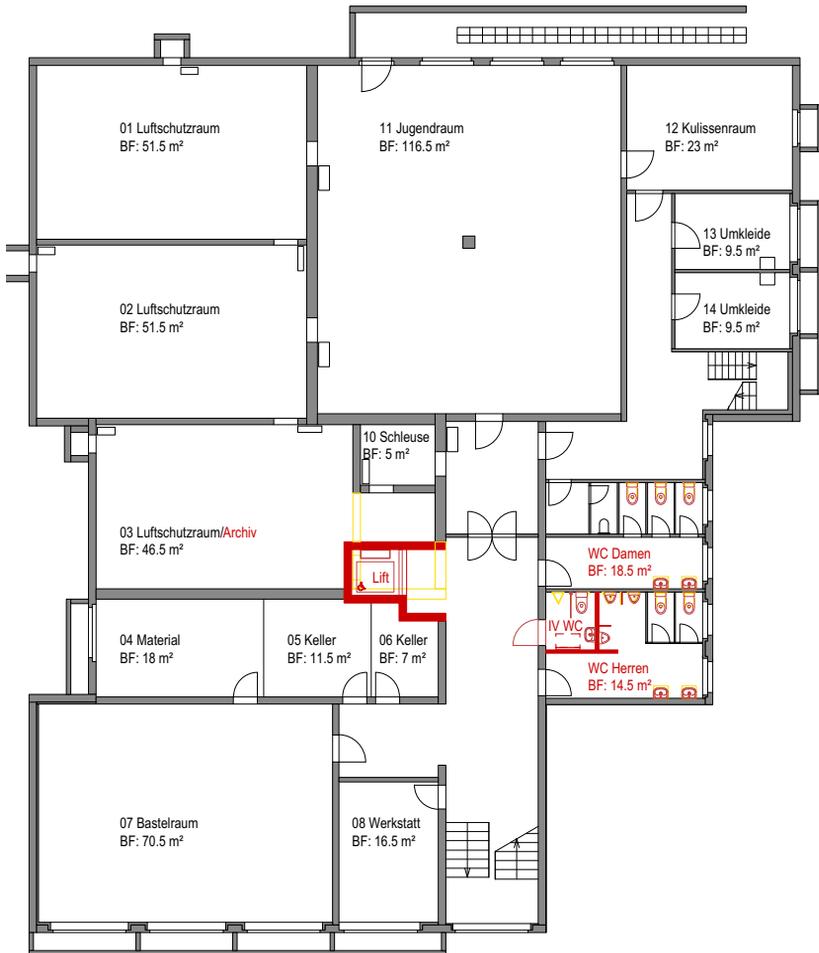
Total inkl. MwSt. Fr.- **2'270'000.-**

Kosten Antistitium Garten

BKP1	19'000.-
BKP2	92'500.-
BKP4	31'000.-
BKP5	22'500.-

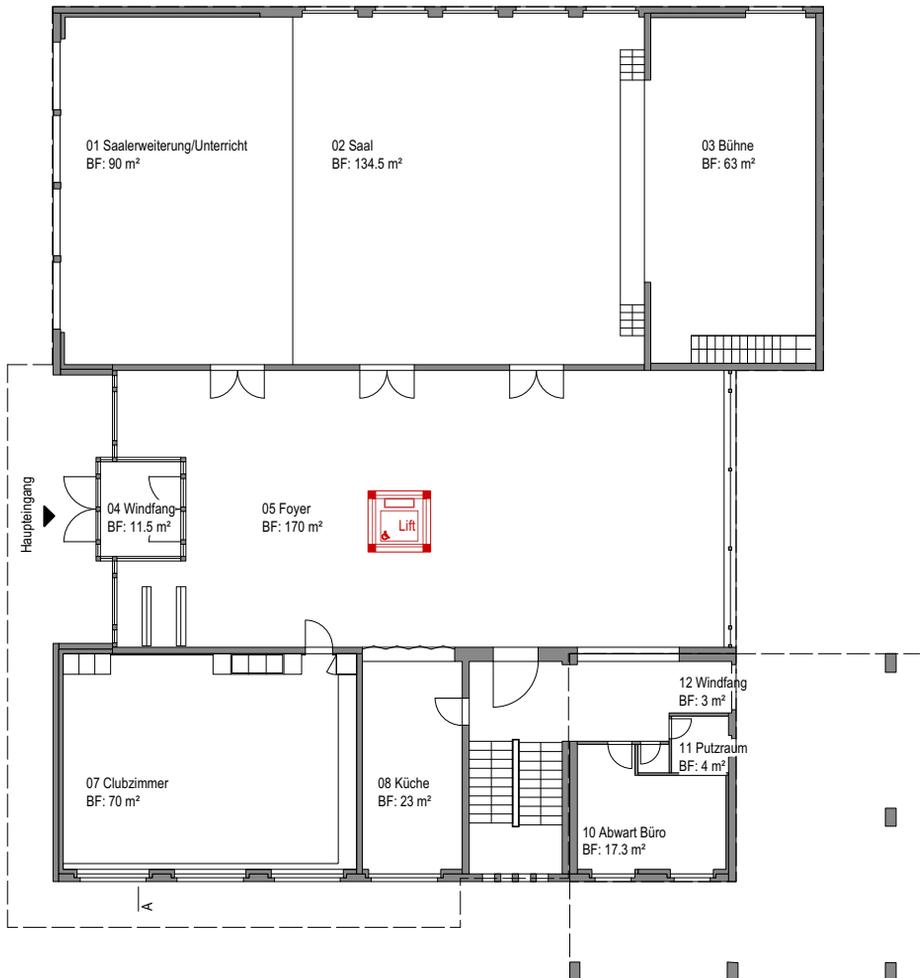
Zwischentotal	165'000.-
unvorhergesehenes ca. 15%	25'000.-

Total inkl. MwSt. Fr.- **190'000.-**



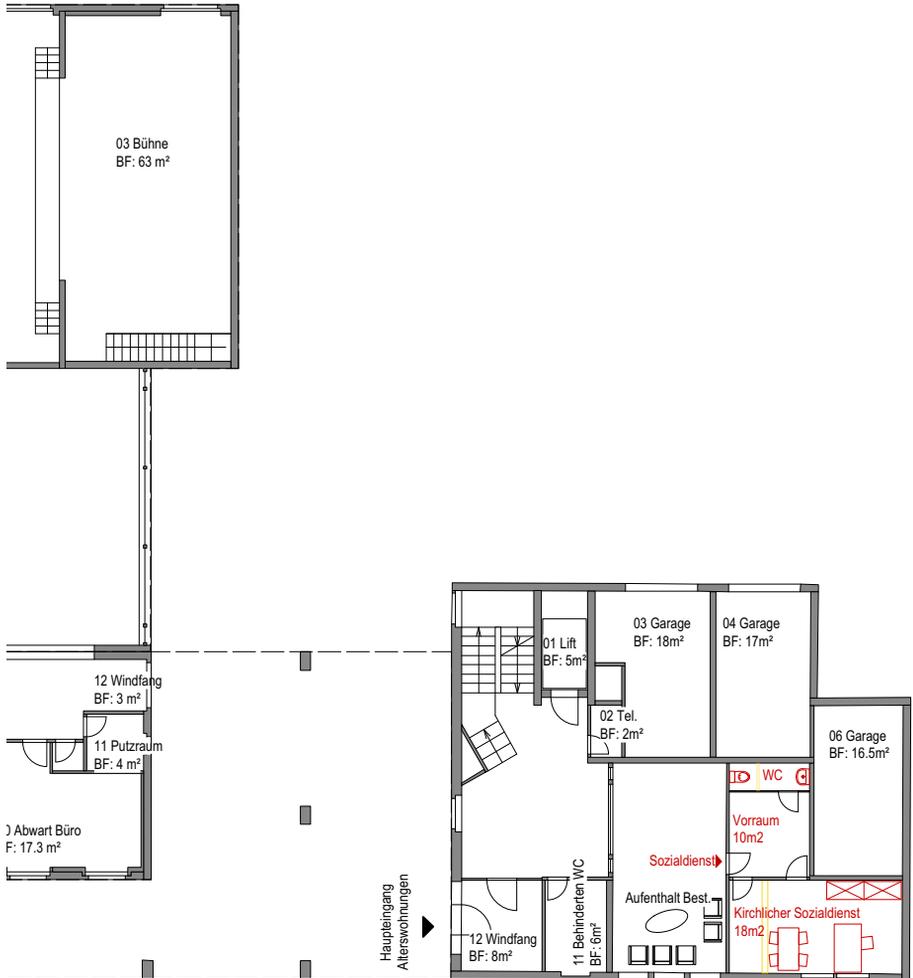
Untergeschoss



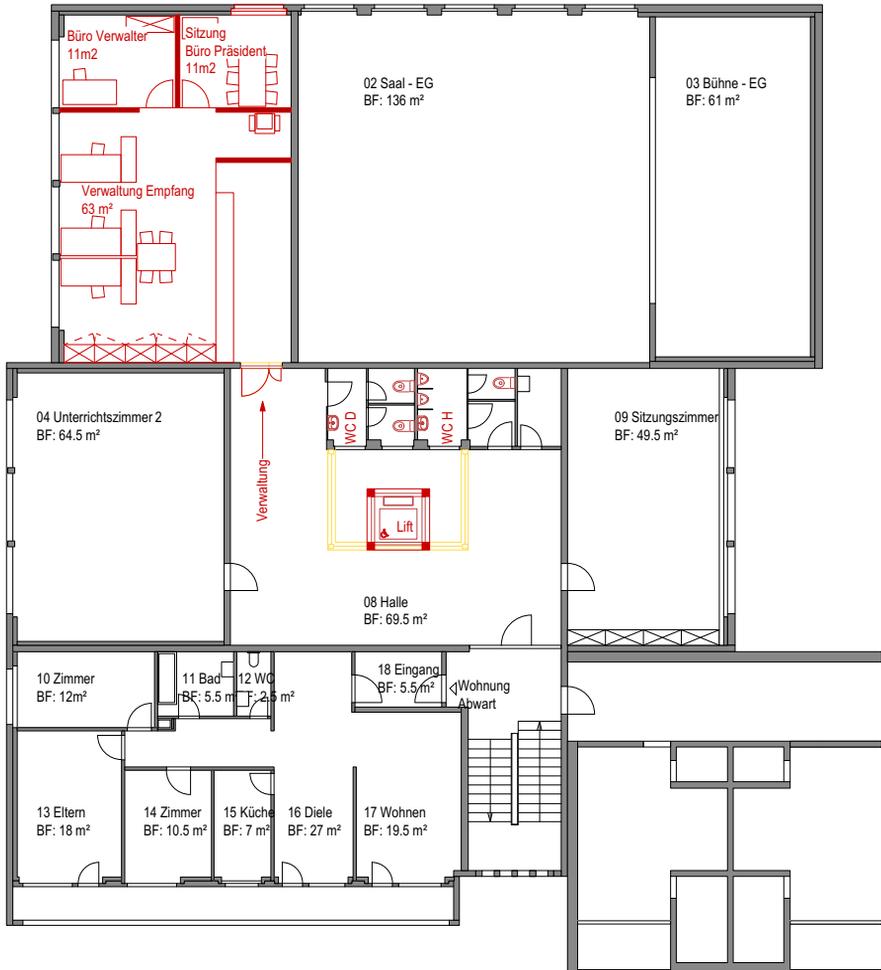


Erdgeschoss





Erdgeschoss Sozialdienst



Obergeschoss



Kosten

(ohne Möblierung, EDV Verwaltung)

BKP1	30'000.-
BKP2	340'000.-
BKP4	-
BKP5	13'000.-

Zwischentotal	383'000.-
unvorhergesehenes ca. 15%	57'000.-

Total inkl. MwSt. CHF	<u>440'000.-</u>
-----------------------	-------------------------
