



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

Nr. 333.09

771.10

Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur; Redimensionierung, vier Ausführungsvari- anten

Antrag

1. Das redimensionierte „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK“, 1. Etappe „Sporthalle / Fussballplätze“ (Variante 4) wird genehmigt und ein Bruttokredit von Fr. 39'300'000.-- inkl. MwSt. bewilligt (Konto 28.5030.032, $\pm 20\%$, Kostenstand März 2010).
2. Der Kredit untersteht gestützt auf Art. 11 lit. b Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.
3. Der Auftrag Christian Durisch und Mitunterzeichnende betreffend Sportanlagen Obere Au, Kunsteisbahn, Hallenstadion Garderoben wird als erledigt abgeschrieben.

Zusammenfassung

Am 9. September 2010 behandelte der Gemeinderat die Botschaft zur Realisierung der 1. Etappe des GESAK. Er wies die Botschaft, welche für die 1. Etappe einen Bruttokredit von 48 Mio. Franken vorsah, an den Stadtrat zurück. Begründet wurde dieser Beschluss mit der laufenden Aufgaben- und Leistungsüberprüfung, deren Ergebnisse er abwarten wollte. Bei der erneuten Vorlage der Botschaft am 9. Juni 2011 wies der Gemeinderat das Geschäft wiederum an den Stadtrat zurück. Dieser erhielt den Auftrag, die 1. Etappe zu redimensionieren, Varianten auszuarbeiten sowie Vorschläge für Etappierungen und Finanzierungsvarianten auszuarbeiten. Mit der vorliegenden Botschaft unterbreitet der Stadtrat vier eigene Varianten sowie die Variante „Domenig/EHC Chur“. Die vorgeschlagenen Varianten bestehen aus Bausteinen eines grossen und nach wie vor zusammenhängenden Ganzen, geordnet nach neuen Prioritäten und mit unterschiedlichen Abhängigkeiten zu den entsprechenden Bausteinen. In Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile sowie der Dringlichkeit der Bedürfnisse beantragt der Stadtrat, die Variante 4 „Sporthalle / Fussballplätze“ weiter zu verfolgen. Diese ist mit Bruttokosten von 39.3 Mio. Franken verbunden, die Nettokosten belaufen sich auf ca. 35.3 Mio. Franken.



INHALTSVERZEICHNIS

Bericht	3
1. Rückblick.....	3
2. Ausgangslage zur Bearbeitung der Varianten	3
3. Ausgearbeitete Varianten.....	4
3.1 Einleitung	4
3.2 Übersicht zu den Varianten	6
3.3 Projektbeschrieb Variante 1 - Eishalle/Fussballplätze.....	7
3.4 Projektbeschrieb Variante 2 - Sporthalle.....	9
3.5 Projektbeschrieb Variante 3 - Eishalle und Unterkünfte/Garderoben	12
3.6 Projektbeschrieb Variante 4 - Sporthalle/Fussballplätze	14
4. Vergleich der Varianten.....	16
4.1 Grundsätzliche Abhängigkeiten	16
4.2 Gegenüberstellung der Varianten 1 - 4	17
4.3 Bevorzugte Variante	18
4.4 Umsetzung	19
5. Betreibermodell.....	20
5.1 Allgemeines.....	20
5.2 Betriebsorganisation.....	20
5.3 Personalbemessung für die Varianten 1 - 4.....	22
6. Finanzierung	23
6.1 Finanzierungsvarianten	23
6.2 Gelder aus Sportförderung	24
6.3 Kantonale Beiträge (KASAK)	25
7. Auswirkungen des GESAK auf den Finanzhaushalt der Stadt.....	27
7.1 Finanzieller Einfluss des GESAK.....	27
7.2 Finanzielle Gesamtbetrachtung der Sportanlagen	29
7.3 Finanzpolitische Würdigung.....	30
8. Gesamtwürdigung	31



Bericht

1. Rückblick

An seiner Sitzung vom 6. März 2008 hat der Gemeinderat das „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur“ in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat wurde beauftragt, die Arbeiten voranzutreiben, eine Marktanalyse, ein Betreibermodell, ein Finanzierungskonzept sowie einen Wettbewerb auszuarbeiten und dem Gemeinderat eine Botschaft zu unterbreiten. Die Botschaft über die 1. Etappe wurde dem Rat am 9. September 2010 vorgelegt. Als wesentliche Bauten und Anlagen beinhaltete die 1. Etappe eine Sporthalle mit Foyer, Räumlichkeiten für Unterkünfte / Gastro / Schulungen, Fussballplätze und einen Teil der geplanten Garderoben sowie den Rohbau für die Kletterhalle. Der dafür beantragte Bruttokredit betrug 48 Mio. Franken. Die Regierung des Kantons Graubünden stellte der Stadt eine Unterstützung zwischen 6.5 und 7.5 Mio. Franken in Aussicht. Als Grundlage dafür diente die Aufnahme der Sportanlagen in den KASAK-Katalog als wichtige kantonale Sportanlage. Anlagen und Bauten von kantonomer Bedeutung werden durch das Gesetz über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton (GWE, BR 932.100) gefördert.

Zur Entlastung des jährlichen Investitionsplafonds schlug der Stadtrat eine befristete Steuererhöhung von 5 % auf maximal sechs Jahre vor, um einen Teil der Nettoinvestition von 41 Mio. Franken finanzieren zu können. Die Vorlage wurde mit 20 zu 1 Stimme an den Stadtrat zurückgewiesen mit dem Auftrag, diese dem Gemeinderat in unveränderter Form wieder vorzulegen, wenn zu den aus der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung resultierenden Massnahmen Beschlüsse im Gemeinderat gefasst worden seien.

Am 9. Juni 2011 wurde die Botschaft dem Gemeinderat somit erneut vorgelegt. Dieser wies das Geschäft mit 20 zu 1 Stimme wiederum an den Stadtrat zurück mit dem Auftrag, die vorgelegte 1. Etappe zu redimensionieren, das GESAK-Konzept zu überarbeiten und dabei Varianten vorzulegen. Diese hätten verschiedene Etappierungen und Prioritäten der Bedürfnisse zu beinhalten. Ebenso seien Finanzierungsvarianten auszuarbeiten.

2. Ausgangslage zur Bearbeitung der Varianten

Mit der Redimensionierung der vorgelegten 1. Etappe, die eine hohe Planungs- und Kostengenauigkeit aufweist, wurde gleichzeitig der Betrachtungshorizont erweitert. Bauten und Anlagen aus der 2. und 3. Etappe des GESAK-Konzepts konnten neu in die Ausarbeitung der Varianten mit einbezogen werden. Diese waren jedoch seit Abschluss des Projektwett-



bewerbs nicht mehr weiterbearbeitet worden. Auf eine kostenintensive Nachbearbeitung von genaueren Entscheidungsgrundlagen ist bewusst verzichtet worden.

Die Überarbeitung des Konzepts und dessen Aufteilung in vier unterschiedliche Varianten erfolgte auftragsgemäss ohne Beizug von Dritten. Sämtliche Planungsarbeiten wurden deshalb verwaltungsintern und auf der Basis bereits bekannter Informationen und Kosten durchgeführt. Trotzdem mussten für einzelne noch nicht detailliert bekannte Bestandteile ein Vorprojekt und eine grobe Kostenschätzung erstellt werden, um die Machbarkeit sicherzustellen. Je nachdem, ob die Variante bereits Bestandteil der ursprünglich vorgeschlagenen Etappe 1 des GESAK war oder als neues Element hinzukam, muss von einer unterschiedlichen Kostengenauigkeit ausgegangen werden. Im Sinne einer besseren Vergleichbarkeit wird deshalb jeder Kostenaussage die Genauigkeit der eruierten Kosten beigefügt. Ebenfalls berücksichtigt wurden neue Erkenntnisse, die aufgrund vertiefter Bearbeitung oder veränderter Rahmenbedingungen seit September 2010 entstanden sind.

Gemeinderat Durisch reichte am 15. Dezember 2011 einen parlamentarischen Vorstoss zum Thema Sportanlagen Obere Au Kunsteisbahn, Hallenstadion Garderoben zuhanden des Stadtrates ein. In Ziff. 4 des Vorstosses wird gefordert, dass das genannte Projekt bei der weiteren Planung des GESAK zu berücksichtigen sei. Der Stadtrat teilt diese Auffassung und hat eine weitere Variante „Domenig/EHC Chur; Kunsteisbahn, Hallenstadion, Garderoben“ ausarbeiten lassen.

3. Ausgearbeitete Varianten

3.1 Einleitung

Nach eingehender Prüfung der Möglichkeiten und Abhängigkeiten beschloss der Stadtrat, dem Gemeinderat vier eigene Varianten zur Beurteilung vorzulegen. Die Variante „Domenig/EHC Chur“ wird aus folgenden Gründen abgelehnt und nicht weiter verfolgt:

Variante „Domenig/EHC Chur“

Im Jahr 2003 erarbeitete das Architekturbüro Domenig im Auftrag der Stadt drei Vorschläge für die Positionierung von zwei Eisfeldern zwischen Hallenstadion und Hallenbad. Im November 2011 brachte Thomas Domenig sen. mit Vertretern des EHC Chur die damalige Variante „Maxi“ erneut in die Diskussion ein. Bei einem Treffen mit dem Stadtpräsidenten wurde diese Variante vorgestellt und erläutert. Dabei erwähnte Domenig, dass er bereit sei, diese Variante zu planen, zu bauen und zu finanzieren. Dies ermögliche eine schnelle Lösung. Die Stadt würde den Investitionsbetrag über 12 Jahre amortisieren und die Eisfelder



in das Eigentum der Stadt übergehen. In der Folge nahm Gemeinderat Durisch diese Idee auf und beauftragte den Stadtrat, diese Variante sofort auszuarbeiten und umzusetzen (Auftrag Nr. 486.02 eingereicht am 15. Dezember 2011).

Anfangs Januar 2012 fand eine Sitzung zwischen Gemeinderat Durisch, Vertretern der Domenig Immobilien AG und der Finanz- und Liegenschaftenverwaltung statt. Dabei ging es um die Klärung des parlamentarischen Vorstosses Durisch und die Aktualisierung des vorgeschlagenen Projekts Domenig. Man einigte sich auf eine genaue Zusammenstellung der Kosten und Bauelemente nach BKP durch das Büro Domenig und die Klärung der Frage, ob die bestehende Kältetechnik für die geplanten offenen Eisfelder ausreicht. Im Weiteren wurde vereinbart, einen realistischen Terminplan für die Realisierung der beiden Eisfelder zu erstellen und zu klären, ob Ersatzmassnahmen nötig werden.

Aus der Zusammenarbeit hat sich folgender Leistungsbeschrieb ergeben:

Die bestehende Eisplatte wird zurückgebaut. Auf einer neuen Ortbetonplatte werden zwei neue Ausseneisfelder (57 m x 29 m), nicht überdacht, erstellt. Die Garderoben im Hallenstadion werden mit vier neuen Garderoben ergänzt sowie bauliche Anpassungen zur Eishalle ausgeführt. Die zu erwartenden Kosten sind mit einer Genauigkeit von $\pm 25\%$ für die Eisplatten und die Kältetechnik sowie mit $\pm 15\%$ für die Erweiterung Hallenstadion ermittelt worden. Voraussichtliche Betriebsaufnahme wäre 2015/2016. Eine Überdeckung der Eisanlagen ist aufgrund der bestehenden Baukörper und der Infrastruktursituation (Fluchtwege Hallenstadion) zu einem späteren Zeitpunkt nicht möglich. Der genaue Leistungsbeschrieb und die Vereinbarung sind in der Aktenauflage unter „Dritte Auflage“ Ziff. 5.4 und 5.5 zu finden.

Kosten

Die kostenmässige Überarbeitung und Aktualisierung des Projekts aus dem Jahr 2003 durch das Architekturbüro Domenig und beigezogene Fachleute korrigiert den im November 2011 vorgelegten Kostenrahmen von 3.5 - 4 Mio. Franken massiv nach oben. Der Vorschlag liegt nun mit 11 - 12 Mio. Franken kostenmässig im Bereich der Berechnungen, welche die Stadt ebenfalls durchgeführt hat.

Müssten diese 12 Mio. Franken über 12 Jahre amortisiert werden, ergäbe dies eine jährliche Belastung für die Laufende Rechnung von 1.3 Mio. Franken. Diese Ausgabe wie auch die Fr. 450'000.-- (bei einer Investition von 4 Mio. Franken gemäss ursprünglichem Vorschlag Durisch) sind als jährlich wiederkehrende Ausgaben zu qualifizieren und unterstehen gemäss Art. 12 lit. c Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.



Beurteilung

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, wenn die bestehende Infrastruktur des Hallenstadions mitbenutzt und Synergien genutzt werden können. Gleichzeitig werden damit aber auch Abhängigkeiten geschaffen, die bei den betrieblichen Überlegungen ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Auch nach dem Ausbau ist das Garderobenangebot knapp. Mit der vorgeschlagenen Anordnung sind zwei Spielfelder nur mit reduzierten, nicht ligakonformen Ausmassen von 29 x 57 m möglich (anstelle 30 x 60 m). Die fehlende Überdachung erlaubt eine Eisproduktion nur, wenn die Aussentemperatur unter +18° C liegt. Zudem verschlechtert der Föhn, selbst bei Aussentemperaturen unter +18° C, die Eisqualität und schränkt damit die Betriebsdauer stark auf ca. fünf Monate ein. Ausserdem ist der Energiebedarf sehr hoch, die Kälteproduktion muss entsprechend um- und ausgebaut werden. Der Trainingsbetrieb auf offenem Eis ist stark witterungsabhängig. Eine nachträgliche Überdachung ist ausgeschlossen, da diese feuerpolizeiliche Vorgaben zur Folge hätte, welche den Betrieb des Hallenstadions (und evtl. auch der Eisfelder) nicht mehr erlauben würden (Fluchtwege Hallenstadion, Fluchtwege bestehende Garderoben bei Hallenbad UG und evtl. Fluchtwege neue Eisfelder).

Beim vorliegenden Projekt ist die Zugänglichkeit/Warenanlieferung zum Bereich Technik (Kälte + Bad) sowie die Anlieferung der Restaurants nicht gegeben und nur schwer und mit erheblicher Kostenfolge umsetzbar.

Das Hallenstadion wurde im Jahr 1980 gebaut und der Baurechtsvertrag ist befristet bis ins Jahr 2029. Das Hallenstadion wurde kostengünstig gebaut (Studie Sprecher vom 25. Juni 2007), und deshalb wird sich spätestens nach Ablauf des Baurechtsvertrags die Frage stellen, ob sich eine Sanierung lohnt oder ein Neubau längerfristig nicht wirtschaftlicher ist. Der Einbau von neuen Garderoben, welche aufwändige Unterfangungen erfordern und deren Nutzungszeit womöglich auf ca. 15 - 20 Jahre befristet ist, muss aus wirtschaftlicher Sicht in Frage gestellt werden.

3.2 Übersicht zu den Varianten

Jede Variante wird im Anhang mit Schemadarstellung, Situationsplan bezüglich heutiger Umgebung und innerhalb des Gesamtkonzepts sowie einem Terminprogramm zusammengefasst. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die einzelnen Module innerhalb der Varianten durchaus auch anders zusammengestellt werden könnten. Dadurch ergeben sich sehr unterschiedliche Randbedingungen, Abhängigkeiten und Folgeprojekte, die von Fall zu Fall



neu erarbeitet werden müssten. Die vier Vorschläge wurden deshalb so gewählt, damit eine möglichst grosse Bandbreite von Angeboten miteinander verglichen werden kann.

Eine knappe und übersichtliche Darstellung der Varianten soll die Diskussionsgrundlage für den Variantenentscheid bilden. Es erfolgen Hinweise auf die entscheidenden Kriterien und Unterschiede, aber auch auf die noch offenen bzw. nicht vertieft geprüften Randbedingungen. Jede Variante enthält zudem einen Anteil für die Schaffung oder Verbesserung innerstädtischer Bewegungsräume.

3.3 Projektbeschreibung Variante 1 - Eishalle/Fussballplätze

Modul Eis mit 2 Feldern

- 1 Spielfeld 30 x 60 m, mit Umgang, Spieler- und Strafbänken, Zeitnehmerkabine, ligakonform
- Zuschauertribüne ca. 300 Personen
- 1 Spielfeld 27 x 56 m (NHL-Mass), mit Umgang, Spieler- und Strafbänken, Zeitnehmerkabine
- Zuschauertribüne ca. 300 Personen
- 10 Mannschaftsgarderoben Eishockey (Ersatz für 3 bestehende Garderoben im Hallenbadgebäude)
- 2 Schiedsrichtergarderoben
- Vergrößerung Technikraum Kälteproduktion
- Garage für Eismaschine
- WC-Anlage

Modul Fussball

- 1 Naturrasenplatz als Wettkampfplatz für Spielklasse Amateur-Liga bis Challenge League, 106 x 70 m, auch für American Football geeignet
- 1 Kunstrasenplatz 106 x 70 m als Trainingsplatz, Anforderungsprofil FIFA 1 Star, winter-tauglich
- Infrastrukturgebäude im Wall integriert mit
 - 10 Mannschaftsgarderoben, ligakonform (teilweise als Ersatz für Garderoben im Hallenbadgebäude)
 - 3 Schiedsrichtergarderoben
 - Wettkampfbüro
 - Kassaraum
 - Theorieraum
 - WC-Anlage
 - Nebenräume/Lager
 - Technik- und Heizräume
- Tribüne beim Wettkampfplatz mit in Wallschüttung integrierten Sitzstufen, überdacht mit 660 Sitzplätzen, erweiterbar auf das doppelte Fassungsvermögen
- Beleuchtung, Beregnungsanlage, umzäunt, stirnseitig mit Ballfängern



Erschliessung

- Ab bestehendem Vorplatz
- Hallenbad/Restaurant:
 - Anlieferung mit LKW muss um Hallenstadion herum neu erschlossen werden
- Eisfelder:
 - Teilerstellung der Verbindung Fussballplätze - Freibad entsprechend Gesamtkonzept
 - Gewährleistung der Fluchtwege Hallenstadion
- Fussballplätze:
 - Wegverbindungen ab bestehendem Wegnetz
 - Parkierung für Behinderte und Fahrräder
 - Anlieferung und Zufahrt für Unterhaltsdienste

Umgebung

- Dammschüttungen zwischen den Fussballplätzen als Raumbildner und Windschutz mit Heckenbändern
- Fläche zwischen Promenade und neuer Eishalle sowie Promenade und Stadion wird entsprechend dem Gesamtkonzept ausgestaltet
- Laufstrecke: in bestehendes Wegnetz integriert, sportfunktionaler Belag, beleuchtet

Abhängigkeiten

- Bauliche Anpassungen beim bestehenden Hallenstadion (Fluchtwege)
- Teilabbruch der bestehenden Eisfeldgarderoben, bauliche Anpassungen beim bestehenden Hallenbad (Brandschutzverglasung)
- Anpassungen/Teilabbruch Aquamarin
- Neuer Anschluss Verbindungsgang Traglufthalle 50m-Becken nötig
- Die vorhandene Kälteproduktion ist ausreichend

Kosten

Modul Fussball	ca.	Fr.	11.6 Mio.
Modul Eis (2 Eisfelder)	ca.	Fr.	18.5 Mio.
Anteil Erschliessung und Umgebung		Fr.	1.3 Mio.
Anteil innerstädtische Bewegungsräume		Fr.	0.5 Mio.
KASAK-Beitrag		Fr.	0.0 Mio.
Total Variante 1 „Eishalle/Fussballplätze“		Fr.	31.9 Mio.

Beurteilung

Der Vorschlag ersetzt die Fussballanlagen auf dem Sportplatz Ringstrasse. Damit müssen keine Provisorien für Garderoben errichtet werden, mittelfristig entsteht Handlungsfreiheit auf der Parzelle, welche im Eigentum der Bürgergemeinde ist. Die Stadt ist Baurechtsnehmerin. Der Baurechtsvertrag läuft im Jahr 2071 aus.



Zwischen Hallenstadion und Hallenbad werden entsprechend dem Wettbewerbsvorschlag zwei Eisfelder quer angeordnet.

Sowohl die Fussballplätze als auch die Eisfelder werden vor allem am Abend und an den Wochenenden stark ausgelastet sein, in der übrigen Zeit sind sie eher unternutzt. Mit dem Kunstrasenplatz kann hingegen ein Trainings- oder Spielbetrieb praktisch während des ganzen Jahrs angeboten werden. Die detaillierte Bearbeitung des Moduls Eis ergab, dass für seitlich offene, überdachte Eisfelder die Kälteproduktion völlig neu konzipiert und ausgebaut werden müsste und trotzdem nur bei Temperaturen unter +18°C Eis angeboten werden könnte (4 - 5 Monate pro Jahr). Deshalb wird eine geschlossene Halle mit zwei Eisfeldern vorgeschlagen. Dadurch reduzieren sich die Kosten der Eisproduktion gegenüber offenen Eisfeldern um jährlich ca. Fr. 200'000.--. Allerdings kann eines der beiden Eisfelder nur in kleinerer NHL-Grösse realisiert werden, weil die Anlieferung für Hallenbad und Restaurant gewährleistet bleiben muss. Die Zufahrt führt neu zwingend um das Hallenstadion herum (Verkleinerung der Aussenfläche Freibad). Zudem muss der Winterzugang zur Traglufthalle (50m-Becken) neu konzipiert werden.

Die baulichen Eingriffe ins Hallenbadgebäude sind beträchtlich und mit aufwändigen Provisorien und hohen Umbaukosten verbunden. Um auch beim Hallenstadion tiefgreifende Umbauten zu vermeiden, sollen dessen Fluchtwege beibehalten werden, was (auch aus feuerpolizeilichen Gründen) zu einem Wegrücken der neuen Eishalle führt. Der unmittelbar an die Glasfront angebaute Neubau beeinträchtigt die Attraktivität des Hallenbads stark.

Durch die enge Verknüpfung mit dem Bestand des Hallenbads entsteht während der ganzen Bauzeit eine grosse betriebliche Einschränkung. Das Hallenbad muss voraussichtlich während drei Monaten geschlossen werden. Es ist mit Einnahmeverlusten von Fr. 80'000.-- bis Fr. 95'000.-- pro Monat zu rechnen.

Grundsätzlich ist es sehr ungünstig, wenn zwischen neuen und alten Bauteilen enge bauliche Zusammenhänge geschaffen werden, da deren unterschiedliche Lebenszyklen einen rationellen Unterhalt stark erschweren. Dieser Nachteil käme sehr stark zum Tragen, wenn später auf das Hallenbad neue Sportlerunterkünfte gebaut würden.

3.4 Projektbeschreibung Variante 2 - Sporthalle

Modul Sporthalle

- Dreifachhalle, unterteilbar, Höhe 10 m im Licht
- Tribüne mit 1'750 Sitzplätzen, davon 800 ausziehbar
- Bereich Presse/Speaker
- Infrastruktur für Vereine



- Einspielhalle, Höhe 7 m im Licht
- Infrastruktur im UG mit:
 - 8 Mannschaftsgarderoben
 - 2 Schiedsrichtergarderoben
 - 2 Trainerbüros
 - Sanitätsraum
 - Hauswartraum
 - WC-Anlage Zuschauer
 - Nebenräume/Materiallager (Sportgeräte, Bühne, Stuhlmagazin)
 - Technik- und Heizräume
- Sprintkorridor 60 m mit Weitsprunganlage und Aufwärbereich
- Krafraum
- Schwingkeller

Modul Foyer (redimensioniert)

- Eingeschossiger Eingangsbereich mit Empfang, Zugangs- und Fluchttreppen
- Luftraum Weitsprunganlage
- Öffentliche WC-Anlage

Bereich Fläche temporäre Nutzung

- Nutzungsangebot für Veranstaltungen wie beispielsweise Jahrmarkt, Zirkus, GEHLA sowie Parkierung
- Entspricht den Anforderungen bezüglich Minimalmass für Zirkus Knie
- Ersatzfläche für beanspruchten Perimeter der Dreifachhalle und der Teilfläche der Piazza

Erschliessung

- Direkt ab Vorplatz
- Anschlüsse und Verbindungen zwischen bestehendem Parkplatz und Vorzone Halle
- Verbindungen zu bestehenden und neuen Anlagen gewährleistet

Umgebung

- Teilfläche Piazza Gestaltung und Ausführung gemäss Konzept
- Im unmittelbaren Umfeld der Halle Asphaltbelag begeh- und befahrbar
- Temporäre Nutzung: tragfähiger Unterbau mit Chaussierung oder Schotterrasen, winter- tauglich
- Laufstrecke: in bestehendes Wegnetz integriert, sportfunktionaler Belag, beleuchtet

Abhängigkeiten

- Einschränkungen für und durch Reithalle
- Energieversorgung ab Technik Hallenbad



Kosten

Modul Sporthalle	ca.	Fr.	24.8 Mio.
Anteil Erschliessung und Umgebung		Fr.	1.6 Mio.
Anteil innerstädtische Bewegungsräume		Fr.	0.5 Mio.
KASAK-Beitrag	-	Fr.	4.0 Mio.
Total Variante 2 „Sporthalle“		Fr.	22.9 Mio.

Beurteilung

Das Projekt der multifunktionalen Sporthalle wurde bereits im ursprünglichen Antrag des Stadtrates vorgestellt und hat sich kaum verändert. Einzig der Empfangsbereich/Foyer wurde auf ein eingeschossiges Gebäude reduziert, damit die für den Betrieb notwendigen Funktionen gewährleistet bleiben. Damit werden teure Provisorien für temporäre Raumbedürfnisse wie z. B. Kassenanlagen und Besuchergarderoben vermieden. Über dem auskragenden Untergeschoss müsste ein provisorischer Decken- und Platzaufbau erstellt werden, der mit einem eingeschossigen Eingangsgebäude vermieden werden kann. Bei der Konstruktion des Foyer-„Provisoriums“ soll jedoch darauf geachtet werden, dass eine spätere Aufstockung möglich ist.

Die Halle kann baulich und betrieblich unabhängig erstellt werden. Gewisse Einschränkungen entstehen für die Aussenbereiche der Reithalle, was eine gleichzeitige Verlegung der Reithalle wünschenswert macht. Die von der Sporthalle beanspruchte Aussenfläche muss in geeigneter Grösse und Form ersetzt werden (Zirkus, GEHLA, Events, Parkierungsmöglichkeiten, vgl. Anhang Variante 2 „Umsetzung“). Bleibt die Reithalle an ihrem heutigen Standort, erschwert sie den Bezug zwischen dem Hallenstadion und dem neuen Standort der GEHLA.

Die Sporthalle ergänzt bestehende, teilweise veraltete Sportanlagen und kann für eine Vielzahl von Sportarten genutzt werden. Die detaillierten Ausführungen zu Nutzung, Konstruktion und Kosten der Sporthalle sind in der Botschaft Nr. 34/2010 enthalten. Sie lässt auch eine attraktive Eventnutzung für sportliche, gesellschaftliche oder kulturelle Grossanlässe zu. Diese Variante wird seitens des KASAK mit 4 Mio. Franken durch den Kanton unterstützt.



3.5 Projektbeschreibung Variante 3 - Eishalle und Unterkünfte/Garderoben

Modul Eis

- 1 Spielfeld 30 x 60 m, mit Umgang, Spieler- und Strafbänken, Zeitnehmerloge, ligakonform
- Zuschauertribüne ca. 300 Personen
- 4 neue Mannschaftsgarderoben Eis
- 8 neue Mannschaftsgarderoben Fussball, separater Ausgang
- Schiedsrichtergarderobe
- WC-Anlagen
- Garage Eismaschine
- Lagerräume für Traglufthalle Schwimmbecken und mobiles Eisfeld Quader

Modul Unterkunft

- 40 Doppelzimmer (mit Kajütenbetten auf Viererzimmer ausbaubar)
- Empfang/Administration
- Essraum
- 2 Theorie-/Sitzungsräume

Erschliessung

- Direkt ab Vorplatz
- Bestehende Erschliessungen Hallenstadion und Hallenbad bleiben unverändert
- Gewährleistung der Fluchtwege Hallenstadion
- Teilerstellung der Verbindung Fussball - Freibad entsprechend Gesamtkonzept
- Anlieferung mit Motorfahrzeugen

Umgebung

- Die Fläche zwischen Promenade und neuer Eishalle sowie zwischen Promenade und Stadion wird entsprechend dem Gesamtkonzept ausgestaltet
- Laufstrecke: in bestehendes Wegnetz integriert, sportfunktionaler Belag, beleuchtet

Abhängigkeiten

- Es sind keine baulichen Anpassungen beim bestehenden Hallenstadion nötig
- Es sind keine baulichen Anpassungen beim bestehenden Hallenbad nötig
- Die vorhandene Kälteproduktion mit Wärmerückgewinnung ist ausreichend

Kosten

Modul Unterkunft	ca.	Fr.	4.5 Mio.
Modul Eis (1 Eisfeld)	ca.	Fr.	12.5 Mio.
Anteil Erschliessung und Umgebung		Fr.	1.5 Mio.
Anteil innerstädtische Bewegungsräume		Fr.	0.5 Mio.
KASAK-Beitrag		Fr.	0.0 Mio.
Total Variante 3 „Eishalle und Unterkünfte/Garderoben“		Fr.	19.0 Mio.



Beurteilung

Indem anstatt zwei nur ein geschlossenes Eisfeld zwischen Hallenbad und Hallenstadion platziert wird, werden sehr viele kostenaufwändige und z.T. kaum lösbare Konfliktpunkte umgangen. Ergänzend zum Angebot im Hallenstadion wird für die gesamte Trainings- und Wettkampfzeit, d.h. praktisch während des ganzen Jahrs, eine von weiteren Verpflichtungen unabhängige Eisfläche angeboten. Im Untergeschoss des Unterkunftstrakts können acht zusätzliche Fussballgarderoben mit Duschanlagen und separatem Ausgang angeboten werden (Trainingsbetrieb). Zusätzlich entsteht wertvoller Stauraum für die Hülle der Traglufthalle und das mobile Eisfeld Quader. Gleichzeitig oder in einer späteren Etappe können in den Obergeschossen zweckmässige und gut erschlossene Sportlerunterkünfte erstellt werden.

Die komplexe Infrastruktur des Hallenbads bleibt praktisch unverändert, was zu tiefen Baukosten und einer langfristig nachhaltigen und kostengünstigen Bewirtschaftung führt. Auch am Hallenstadion sind keine baulichen Veränderungen nötig. Das neue Gebäude lässt sich organisatorisch sehr gut einfügen. Während des Baus sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

Sowohl die städtische Sportfachstelle (siehe Aktenauflage „Dritte Vorlage“ Ziff. 7.2) als auch die Regierung in ihrem Schreiben vom 6. März 2012 bezeichnen das Bedürfnis nach Sportlerunterkünften als ausgewiesen (Aktenauflage „Dritte Vorlage“ Ziff. 8.3). Die Unterkünfte führen zu einer hohen Auslastung der bestehenden und neuen Anlagen, insbesondere ausserhalb der stark belasteten Spitzenzeiten. Mit den örtlichen Sportvereinen entstehen keine Überschneidungen, da die Zeiten anders ausgelegt sind. Die Wirtschaftlichkeit verbessert sich markant und die Jahresrechnung der Stadt würde entsprechend entlastet.

Exkurs Eisbelegungen

Die Frage, ob es in der Oberen Au neben dem Hallenstadion noch zwei weitere Eisfelder braucht, ist umstritten. Mit der in dieser Variante vorgeschlagenen Lösung ist der Stadtrat überzeugt, den Bedürfnissen der Eissportlerinnen und Eissportler im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Stadt bestmöglich Rechnung zu tragen. Mit einer stark verlängerten Benutzungsdauer von 10 - 11 Monaten und der geschlossenen Eisfläche können wesentlich mehr Eisstunden auch in der wichtigen Zeit von 17.00 bis 22.00 Uhr angeboten werden. Das Training für Kinder, Jugendliche und Erwachsene könnte bereits im Sommer beginnen, ohne dass sie in Eishallen ausserhalb der Stadt ausweichen müssen. Mit einer geschlossenen Eishalle würden zudem alle wetterbedingten Schliessungen wegfallen.



In einer Bedarfsprognose für die kommende Saison haben die Sportanlagen Obere Au die Auslastung gemäss der Nachfrage nach Eisstunden für zwei Eisfelder analysiert. Dabei wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

Die beiden Eisfelder haben eine Betriebsdauer jeweils vom 1. Juli bis 30. April des folgenden Jahrs. Die Betriebszeiten sind täglich von 08.00 bis 23.00 Uhr. Zwischen den einzelnen Trainingseinheiten sind 15-minütige Pausen für die Eispflege eingeplant. Die Trainingseinheiten wurden so ausgerichtet, dass sie mit den J+S-Vorgaben korrespondieren. Belegt wurde zuerst das Eisfeld 1. Die Eisstunden, welche nicht auf diesem Eisfeld eingeteilt werden konnten, wurden auf dem zweiten Eisfeld geplant.

Dabei zeigt sich, dass das Eisfeld 1 ab August in der Zeit vom 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr immer bis in den folgenden April belegt ist. Diese Eisstunden werden vor allem von den beiden Vereinen EHC Chur Capricorns und dem Eisclub Chur belegt. Die Stunden unter dem Tag werden vorwiegend von der Stadtschule belegt. Beim Eisfeld 2 zeigt sich, dass die Eisstunden tagsüber gar nicht benötigt werden. Die Spitzen liegen zwischen 17.00 bis 20.00 Uhr. Dies sind vor allem Eisstunden des EHC Chur Capricorns. Die Abende sind in keinem Monat voll ausgelastet.

Aus dieser Bedarfsprognose lässt sich ableiten, dass ein zweites resp. ein drittes Eisfeld auf dem Platz Chur bis auf die Zeiten zwischen 17.00 bis 20.00 Uhr nicht ausgelastet sein wird. Es wird aber bestimmt eine Erleichterung sein, wenn die Saison bereits im August beginnen kann. Dies vor allem für die leistungsorientierten Vereine mit einer grossen Kinder- und Jugendförderung.

Der genaue Belegungsplan befindet sich in der Aktenauflage („Dritte Vorlage“ Ziff. 7.1).

3.6 Projektbeschreibung Variante 4 - Sporthalle/Fussballplätze

Modul Sporthalle

- Dreifachhalle, unterteilbar, Höhe 10 m im Licht
- Tribüne mit 1'750 Sitzplätzen, davon 800 ausziehbar
- Bereich Presse/Speaker
- Infrastruktur für Vereine
- Einspielhalle, Höhe 7 m im Licht
- Infrastruktur im UG mit:
 - 8 Mannschaftsgarderoben
 - 2 Schiedsrichtergarderoben
 - 2 Trainerbüros
 - Sanitätsraum
 - Hauswartraum
 - WC-Anlage Zuschauer
 - Nebenräume/Materiallager (Sportgeräte, Bühne, Stuhlmagazin)
 - Technik- und Heizräume



- Sprintkorridor 60 m mit Weitsprunganlage und Aufwärbereich
- Kraftraum
- Schwingkeller

Modul Foyer

- Eingeschossiger Eingangsbereich mit Empfang, Zugangs- und Fluchttreppen
- Luftraum Weitsprunganlage
- Öffentliche WC-Anlage

Modul Fussball

- 1 Naturrasenplatz als Wettkampfplatz für Spielklasse Amateur-Liga bis Challenge League, 106 x 70 m, auch für American Football geeignet
- 1 Kunstrasenplatz 106 x 70 m als Trainingsplatz, Anforderungsprofil FIFA 1 Star, winter-tauglich
- Infrastrukturgebäude im Wall integriert mit
 - 10 Mannschaftsgarderoben, ligakonform
 - 3 Schiedsrichtergarderoben
 - Wettkampfbüro
 - Kassaraum
 - Theorieraum
 - WC-Anlage
 - Nebenräume/Lager
 - Technik- und Heizräume
- Tribüne mit in Wandschüttung integrierten Sitzstufen, überdacht mit 660 Sitzplätzen, erweiterbar auf das doppelte Fassungsvermögen
- Beleuchtung, Beregnungsanlage, umzäunt, stirnseitig mit Ballfängern

Erschliessung

- Direkt ab Vorplatz
- Wegverbindung ab bestehendem Wegnetz
- Wegnetz teilweise auch sportfunktional ausgeführt
- Parkierung für Behinderte und Fahrräder
- Anlieferung mit Motorfahrzeugen, erschlossen für Unterhaltsdienste

Umgebung

- Im unmittelbaren Umfeld der Halle Asphaltbelag begeh- und befahrbar
- Anschlüsse und Verbindungen zwischen bestehendem Parkplatz und Vorzone Halle
- Teilfläche Piazza Gestaltung und Ausführung entsprechend den Gesamtkonzept
- Laufstrecke: in bestehendes Wegnetz integriert, sportfunktionaler Belag, beleuchtet

Bereich Fläche temporäre Nutzung

- Nutzungsangebot für Veranstaltungen wie Jahrmarkt, Zirkus, GEHLA sowie Parkierung
- Entspricht den Anforderungen bezüglich Minimalmass für Zirkus Knie
- Ersatzfläche für beanspruchten Perimeter der Sporthalle und Teilfläche der Piazza
- Erschlossen über die bestehende Parkplatzzufahrt
- Verbindungen zu bestehenden und neuen Anlagen gewährleistet
- Tragfähiger Unterbau mit Chausseierung oder Schotterrasen, winter-tauglich



Abhängigkeiten

- Einschränkungen für und durch Reithalle
- Energieversorgung Halle ab Technik Hallenbad

Kosten

Modul Sporthalle	ca. Fr. 24.8 Mio.
Modul Fussball	ca. Fr. 11.6 Mio.
Anteil Erschliessung und Umgebung	Fr. 2.4 Mio.
Anteil innerstädtische Bewegungsräume	Fr. 0.5 Mio.
KASAK-Beitrag	Fr. - 4.0 Mio.
Total Variante 4 „Sporthalle/Fussballplätze“	Fr. 35.3 Mio.

Beurteilung

Diese Variante berücksichtigt ebenfalls die Verlegung des Sportplatzes Ringstrasse in die Obere Au. Sowohl das Modul Fussballplätze als auch die Sporthalle wurden in den vorgängigen Varianten bzw. in der Botschaft Nr. 34/2010 beschrieben, womit auf eine erneute Beschreibung verzichtet werden kann.

Die Bauten und Anlagen lassen sich unabhängig von den bestehenden Nutzungen und mit geringer Beeinträchtigung des bestehenden Betriebs realisieren. Die GEHLA erfährt wegen der Lage der Reithalle die bereits erwähnte Einschränkung.

4. Vergleich der Varianten

4.1 Grundsätzliche Abhängigkeiten

Alle vier Varianten sind Teil des GESAK-Konzepts, welches vom Gemeinderat an der Sitzung vom 6. März 2008 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen wurde. Die Möglichkeit der Etappierung der Bauten und Anlagen wird mit den vorgeschlagenen vier Varianten gewährleistet. Jede Variante hat aber Abhängigkeiten zu den bestehenden Anlagen und zu möglichen zukünftigen Bauten und Anlagen. Das übergeordnete räumliche Konzept für die Sportanlagen Obere Au bildet die Basis für die zukünftige Entwicklung.

Bei allen vorgeschlagenen Varianten gibt es Abhängigkeiten zum Betrieb der bestehenden Sportanlagen Obere Au. Der Betrieb der GEHLA wie auch z.B. der Zirkus ist gewährleistet, je nach Variante mit unterschiedlichen Einschränkungen. Dies vor allem während der Bauzeit.



Der Standort der Reithalle bleibt in allen Varianten unverändert. Je nach Variante ergeben sich auch hier unterschiedlich grosse Einschränkungen in der Erschliessung und der Benutzbarkeit der Umgebung. In Gesprächen mit der Bürgergemeinde wird unabhängig vom Planungsprozess GESAK ein Alternativstandort geprüft. Im Moment liegt aber noch kein Ergebnis vor.

In jeder Variante kann unabhängig vom Projekt eine beleuchtete Laufstrecke erstellt werden. Diese Kosten sind in den Projektkosten enthalten.

4.2 Gegenüberstellung der Varianten 1 - 4

Mit der folgenden Matrix sollen die einzelnen Varianten einander gegenüber gestellt werden, um ihre Vor- und Nachteile im Kontext zu sehen. Die Würdigung der einzelnen Varianten erfolgte beim Variantenbeschrieb.



Gegenüberstellung der Varianten	Eishalle/ Fussballplätze	Sporthalle	Eishalle und Unterkünfte/Garderoben	Sporthalle/ Fussballplätze
	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
				
Bauten				
Etaprierbarkeit	Eishalle/Fussball	Sporthalle	Eishalle/Garderoben/ Unterkünfte	Sporthalle/Fussball
Abhängigkeiten zu Bauten/Anlagen	Garderoben/Tragluft- halle/Hallenbad/Hallen- stadion	Keine	Restaurant	Keine
möglicher Abstimmungstermin	Juni 2013	März 2013	März 2013	März 2013
Bauzeit	3 Jahre	3 Jahre	3 Jahre	4 Jahre
Selbständiger Lebenszyklus	Nein	Ja	Ja	Ja
Abhängigkeiten zum Bestand	Gross	Keine	Klein	Mittel
Nutzungen				
Sportinfrastruktur	2 Fussballfelder, 1 Eisfeld	Multifunktionshalle	Sportlerunterkunft	2 Fussballfelder, Multifunktionshalle
Ersatz für bestehende Infrastruktur	1 Eisfeld, Sportplatz Ringstrasse		1 Eisfeld	Sportplatz Ringstrasse
Neue Garderoben für Ugedeckter Bedarf	Eis / Fussball Multifunktionshalle	Sporthalle Eisfläche / Fussball	Eis / Fussball Fussball z.T.	Sporthalle / Fussball Eisfläche
Betrieb				
Beeinträchtigung während Bau	Gross	Klein	Mittel	Klein
Integration im täglichen Ablauf	Mässig	Gut	Gut	Gut
Jährliche Betriebskosten (Personal, Sach- und Kapitalaufwand)	Fr. 2'854'000	Fr. 1'900'000	Fr. 2'246'000	Fr. 2'838'000
Jährlicher Ertrag	Fr. 544'000	Fr. 170'000	Fr. 1'069'000	Fr. 314'000
Neue Stellenprozentage	860	500	810	720
Deckungsgrad Aufwand/Ertrag	19 %	9 %	48 %	11 %
Investitionen/ Kapitalkosten				
Investition Brutto	Fr. 31'900'000	Fr. 26'900'000	Fr. 19'000'000	Fr. 39'300'000
Kostengenaugigkeit	± 25 %	± 15 %	± 25 %	± 20 %
KASAK-Unterstützung	Fr. 0	Fr. 4'000'000	Fr. 0	Fr. 4'000'000
Jährlicher Kapitalaufwand	Fr. 1'445'000	Fr. 1'037'000	Fr. 861'000	Fr. 1'599'000

4.3 Bevorzugte Variante

Der Stadtrat hat sich mit den in dieser Botschaft vorgeschlagen Varianten intensiv auseinandergesetzt, ihre Vor- und Nachteile gegenübergestellt und ist zum Entschluss gekom-



men, dass dem Gemeinderat mit Variante 4 ein insgesamt attraktiver Vorschlag präsentiert werden kann. Mit dieser Variante 4 wird den Bedürfnissen vieler Sportvereine auf dem Platz Chur, der HTW und des Firmensports entsprochen. Sie wird zudem mit KASAK-Geldern in der Höhe von 4 Mio. Franken unterstützt. Variante 4 ermöglicht überdies in naher Zukunft eine Verlegung der Fussballplätze von der Ringstrasse auf die Obere Au. Damit stünde diese Parzelle, welche die Stadt im Baurecht von der Bürgergemeinde erhalten hat, für weitere Überbauungen und damit für eine hohe Wertschöpfung zur Verfügung. Das Baurecht fällt am 31. Dezember 2071 heim. Darüber hinaus ist diese Option im Hinblick auf die in den nächsten zwei bis drei Jahren noch zu findenden Lösungen hinsichtlich Schulraumersatz im Umfeld der Schulhäuser Florentini, Daleu und GBC von zentraler Bedeutung. Das Areal des Schulhauses Florentini könnte einer Wohnbaunutzung mit entsprechenden Erträgen für die Stadt zugeführt werden. Im Weiteren könnte auf eine kostspielige Übergangslösung für die Garderoben der Fussballplätze Ringstrasse verzichtet werden. Der Ersatz der bestehenden Eisplatte ist für die 2. Etappe des GESAK vorzusehen.

4.4 Umsetzung

Je nach gewählter Variante ist die vorhandene Planungstiefe unterschiedlich. Bei Projektteilen, die bereits Bestandteil der ursprünglich vorgeschlagenen Etappe 1 waren, kann von einer relativ hohen Projektgenauigkeit und einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ ausgegangen werden. Alle neu hinzu gekommenen Projektteile wurden demgegenüber nicht vertieft erarbeitet, sondern nur mit einer intern erarbeiteten Vorprojektstudie auf ihre Machbarkeit geprüft und die Kosten mit einer Genauigkeit von $\pm 25\%$ ermittelt. Eine genauere Projektierung hätte den kostenpflichtigen Beizug externer Fachleute (Architekten, Fachplaner, Ingenieure) bedeutet, was der Gemeinderat ausdrücklich nicht wollte.

Die Erarbeitung einer Abstimmungsvorlage benötigt deshalb je nach gewählter Ausgangslage unterschiedlich viel Zeit. Die möglichen Abstimmungstermine liegen im Frühling oder Sommer 2013. Auch die Ausarbeitung der Bauprojektpläne ist mit unterschiedlich grossem Aufwand verbunden, insbesondere wenn bestehende Bauten wie das Hallenbad oder das Hallenstadion mit einbezogen werden müssen. Im frühesten Fall kann mit einem Baubeginn anfangs 2014 gerechnet werden. Im Sommer 2015 könnten erste Anlageteile fertig gestellt sein. Wie aus den Terminprogrammen ersichtlich ist, lassen sich gewisse Anlageteile parallel realisieren, andere wiederum müssen zwingend nacheinander erstellt werden.



5. Betreibermodell

5.1 Allgemeines

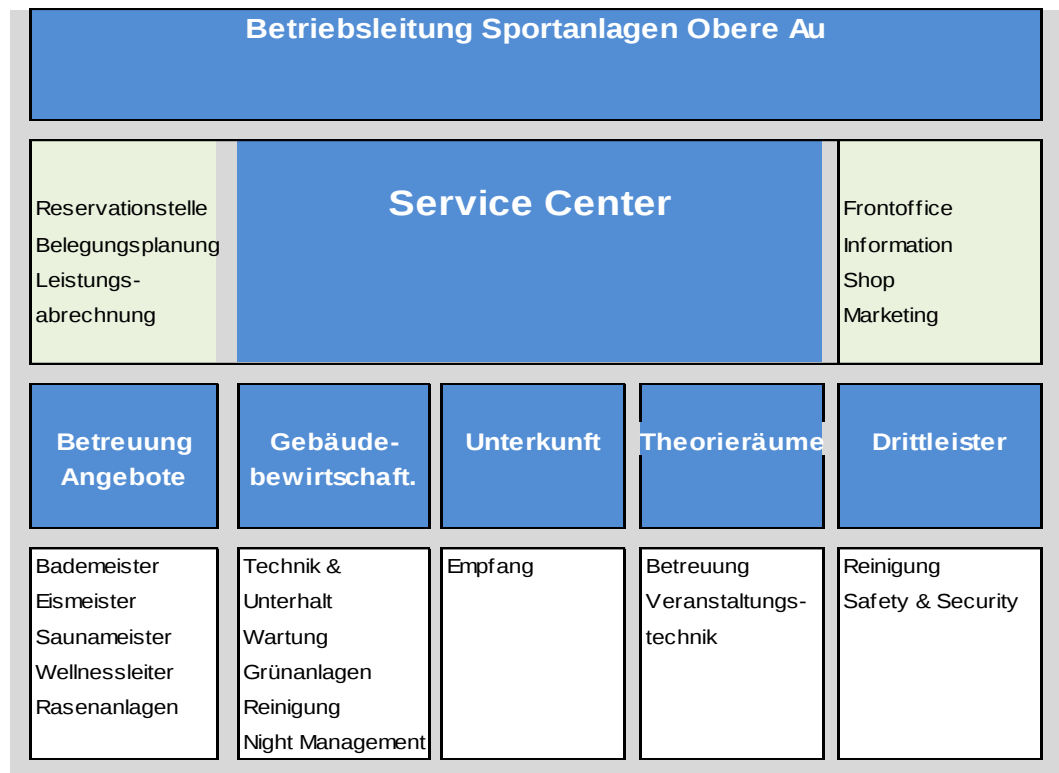
Unter einem Betreibermodell versteht man ein ganzheitliches Konzept zur Bewirtschaftung und zum Betrieb eines Gebäudes einschliesslich der Anlagen und der damit zusammenhängenden Objekte. Ein effizientes Betreibermodell führt zu transparenten Arbeitsprozessen und Kosten, zur Minimierung des Betreiberrisikos sowie zu einer Steigerung der Qualität. Für den optimalen Betrieb einer Anlage ist es sinnvoll, die strategische und konzeptionelle Ausrichtung des Betreibermodells in einer frühen Phase festzulegen. Es gilt, eine zukünftige Struktur (Betriebsorganisation und ein Betreibermodell) mit ihren Ablaufprozessen zu definieren, welche die politischen wie auch wirtschaftlichen Anforderungen der Stadt optimal erfüllt.

Ein wirtschaftliches Betreibermodell ist deshalb besonders wichtig, weil die zukünftigen Aufwendungen für den Betrieb über die gesamte Lebensdauer der Anlage anfallen werden. Über die gesamte Lebensdauer der Anlagen werden die Betriebs- und Kapitalkosten letztlich höher sein als die Investitionskosten. Bei Nettoinvestitionen von rund 19 - 35 Mio. Franken (je nach Variante) und jährlichen Betriebs- und Kapitalkosten von 1.9 - 2.8 Mio. Franken übersteigen die kumulierten Kosten nach rund 10 - 12 Jahren die Investitionskosten.

5.2 Betriebsorganisation

Die Sportanlagen Obere Au ist eine Abteilung der Dienststelle Finanz- und Liegenschaftsverwaltung. Die heutige Organisation der Sportanlagen ist hierarchisch strukturiert, die einzelnen Aufgabenbereiche sind eng gefasst und das Organisationsmodell weist eine begrenzte Flexibilität auf. In den Sportanlagen waren per 1. Januar 2012 insgesamt 41 Mitarbeitende mit 2'464.42 Stellenprozenten beschäftigt. Rechnet man noch den Personalbedarf für die unterverpachtete Gastronomie (760 Stellenprozente) dazu, so kommt man auf einen Gesamtbestand von 3'224.42 Stellenprozenten. Am 1. März 2010 (SRB 126) beschloss der Stadtrat, bei der Weiterbearbeitung des GESAK die prozessorientierte Organisation weiter zu verfolgen.

Das Modell einer städtischen Abteilung mit einer Gliederung nach Prozessen wird nachfolgend grafisch dargestellt.



Bei diesem Modell bildet das Service Center die Drehscheibe des Dienstleistungsangebots. Die Aufgabe besteht darin, die umfangreichen Bedürfnisse in unterschiedlichen Bedürfniskomplexen wie Information, Reservation, Disposition, Belegungsplanung und Sportanlagenkoordination zu befriedigen. Dazu müssen die Sportanlagen entsprechende Leistungen bereitstellen, und zwar in dem Umfang, in der Qualität und zu der Zeit, wie die Benützenden es wünschen. Für die Befriedigung der Kundenbedürfnisse ist nicht die Einzelleistung (z.B. Fitnessbereich) ausschlaggebend, sondern die Leistung der Sportstätte als Ganzes im Sinne eines Pakets.

Betriebszeiten

Die Sportanlagen stehen den Benützenden rund 360 Tage im Jahr, jeweils neu von 08.00 bis 23.00 Uhr, zur Verfügung. Je nach Anlagenteil (z.B. Hallenbad, Sauna) sind die Zeiten etwas kürzer angesetzt. An den Sonntagen haben alle Anlagen kürzere Benützungszeiten.

Das Servicecenter sowie alle Mitarbeitenden der Betreuungsangebote arbeiten in einem Zwei-Schichtbetrieb, um die täglich rund 15-stündigen Öffnungszeiten gewährleisten zu können. Je nach Variante und Angebot wird sich die Anlagenbenutzungsdauer (Tage) und/oder das Produktangebot (Stunden) verdoppeln. Mit dem Einsatz des Personals müssen verschiedene Probleme gelöst werden: tages- oder jahreszeitliche Schwankungen in der Nachfrage, geringe Leerzeiten und gesetzliche Freizeitansprüche.



5.3 Personalbemessung für die Varianten 1 - 4

Die folgende Aufstellung gibt die zusätzlich notwendigen Stellenprozente für den zweckmässigen Betrieb der zukünftigen Sportanlagen wieder:

Bereiche/Varianten	IST-Zustand 1. Jan. 2012	Variante 1 Eishalle/ Fussball- plätze	Variante 2 Sporthalle	Variante 3 Eishalle und Unterkünfte/ Garderoben	Variante 4 Sporthalle/ Fussballplätze
Management	100				
Service Center	460	100	140	360	140
Betreute Angebote	1'448	230	30	180	80
Gebäudebewirt- schaftung	456.42	530	330	270	500
Unterkunft + Gastro	0				
TOTAL	2'464.42	860	500	810	720

Der durch die Erweiterungen verursachte Personalbedarf beträgt je nach Variante rund 5 bis 9 Vollzeitstellen. Dabei handelt es sich um Jahresarbeitszeiten, die sich von den Öffnungszeiten der Sportanlagen und den Arbeitszeiten der Mitarbeitenden ableiten.

Variante / Bereich	Betreute Angebote	Service-Center	Gebäudebewirtschaftung
Variante 1 Eishalle/Fuss- ballplätze	230 %	100 %	530 %
Erklärung Differenz	Für die ganzjährige Betriebsdauer der Fussballplätze wurden 230 % mehr für die Betreuung kalkuliert, da angenommen werden kann, dass die Auslastung der Anlagen steigt und eine entsprechende Betreuungspräsenz erfordert. Die zu reinigende Fläche wird um rund 12'000 m² grösser, ebenso der zu wartende Bestand von technischen Anlagen. Für die Bewältigung des zusätzlichen Reservations- und Verrechnungsaufwands sowie den Kassadienst wurde das Service Center um 90 % aufgestockt. Die Betriebstage der Fussballplätze erhöhen sich von heute 150 auf rund 300 Öffnungstage, die der Eishalle von heute 160 auf 300 Betriebstage bei einer Verdopplung des Belegungsangebots.		
Variante 2 Sporthalle	30 %	140 %	330 %
Erklärung Differenz	Die Daten und Fakten zum Betrieb der Mehrzweckhalle wurden aus früheren Untersuchungen der Success Consult, Kesswil, vom Januar 2010 sowie der RESO Partners AG, Glattbrugg, vom Mai 2009 entnommen.		



Variante 3 Eishalle und Un- terkünfte/Garde- roben	180 %	360 %	270 %
Erklärung Differenz	Gegenüber der Variante 1 liegt der Minderaufwand vor allem in der Gebäubewirtschaftung, da diese sehr bewirtschaftungsfreundlich geplant wurde. Nur während der Meisterschaftsperiode ist während den Spielen eine Doppelbesetzung im Eisangebot erforderlich; in der Regel kann der Betrieb mit einer Ein-Mann-Schicht bewältigt werden. Aufgrund der Annahme, dass mehr Schulungen, Kurse, Trainings und ein ganzjähriger Anlagenbetrieb stattfinden, welche Mehrerlöse generieren, wurden für das Service Center 360 % aufgeführt. Die Betreiberform der Unterkünfte ist nicht Gegenstand der Untersuchung. Die Betriebstage der Eishalle erhöhen sich von heute 160 auf 300 Tage, durch das zusätzliche Garderobenangebot der Fussballplätze können die Rasenfelder maximal belegt werden und insbesondere an Spieltagen eine optimale Ausnützung garantieren. Mit den Schulungsräumlichkeiten und Unterkünften werden Zusatzeinnahmen sowie eine höhere Auslastungen bei den bestehenden Anlagen generiert.		
Variante 4 Sporthalle/Fuss- ballplätze	80 %	140 %	500 %
Erklärung Differenz	Diese Variante setzt sich aus den beiden Modulen Fussball und Sporthalle zusammen. Der Mehrbedarf an Stellenprozenten ergibt sich schwergewichtig aus der Gebäubewirtschaftung der Sporthalle und der Garderoben aller Fussballfelder. Die weiteren Angaben zu diesem Vorschlag finden sich in den Varianten 1 und 2. Die Daten und Fakten zum Betrieb der Mehrzweckhalle wurde aus früheren Untersuchungen der Success Consult, Kesswil, vom Januar 2010 sowie der RESO Partners AG, Glattbrugg, vom Mai 2009 entnommen.		

6. Finanzierung

6.1 Finanzierungsvarianten

Grundsätzlich gibt es für Infrastrukturen der öffentlichen Hand zwei Finanzierungsvarianten. Entweder wird ein privater Anleger gesucht, welcher bereit ist, in das Projekt zu investieren oder aber die öffentliche Hand investiert selber und versucht sich bestmöglich über Eigenkapital, Darlehen, Spenden, Zuschüsse, Beiträge oder Steuererhöhungen zu finanzieren. Ebenfalls möglich sind Mischformen, also partnerschaftliche Projekte zwischen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft. Auf die wesentlichen Finanzierungsvarianten wird in den folgenden Kapiteln nochmals eingegangen. Folgende Varianten wurden bereits in der Botschaft Nr. 34/2010 untersucht und sind dort ausführlich beschrieben:



- Klassisches Investoren-Modell
- Eigenfinanzierung durch die Stadt mittels Eigen- oder Fremdkapital
- Fremdfinanzierung durch Beiträge, Darlehen, Beteiligungen, Sponsoring usw.
- Fonds-Modell
- Sales Lease back-Modell
- Public Private Partnership (PPP) - (Studie Wüest & Partner, Aktenauflage 31)
- Finanzierung durch Benützungsgebühren
- Kantonale Beiträge (KASAK)
- Sportförderungs-Beiträge
- Zweckgebundene befristete Steuererhöhung

Nachstehend wird noch auf folgende Varianten näher eingangen:

6.2 Gelder aus Sportförderung

An der Sitzung vom 9. September 2010 wurde im Gemeinderat noch auf weitere als die in der Botschaft vom 16. August 2010 erwähnten Möglichkeiten zur Beschaffung von Sportfördergeldern hingewiesen:

Sport-Toto-Gelder, Swisslos-Gelder, zinsloses Darlehen von Swiss Olympic und IHG-Darlehen vom Bund (Unterstützung von finanzschwachen Gemeinden durch den Bund).

Sport-Toto-Gelder

Die Lotteriegesellschaft Swisslos stellt den Kantonen und der Sport-Toto-Gesellschaft Gelder zur Verfügung. Damit können Projekte zu Gunsten der Schweizer Sportlerinnen und Sportler gefördert werden. Die Sport-Toto-Gesellschaft unterstützt ausschliesslich folgende Institutionen: Swiss Olympic, Sporthilfe, SFV/SFL und die SIHA/NL/RL. Swisslos unterstützt über die Kantone den Breitensport und dessen Sportinfrastruktur. Die Gemeinden erhalten daraus direkt keine Fördergelder.

Zinslose Darlehen von Swiss Olympic

Nachfragen bei Swiss Olympic ergaben, dass früher zinslose Darlehen an ausgewählte Projekte gewährt wurden. Die Erfahrung zeigte jedoch, dass diese Darlehen nicht mehr zurückbezahlt werden konnten. So hat Swiss Olympic beschlossen, höchstens noch à-fond-perdu-Beiträge zu leisten. Diese werden aber, wenn überhaupt, nur an nationale Sportverbände ausgerichtet und bei den Anlagen muss es sich um eine Anlage von nationaler Bedeutung handeln, analog der geltenden Bestimmungen zum NASAK.



IHG-Darlehen des Bundes

Die gesetzliche Grundlage von IHG-Darlehen bildet das Bundesgesetz über die Regionalpolitik (NRP). Es regelt über ein Mehrjahresprogramm die Förderschwerpunkte. Die Kantone ihrerseits erarbeiten gestützt auf das Mehrjahresprogramm ein Umsetzungsprogramm. Im NRP-Umsetzungsprogramm Graubünden 2012 - 2015 ist eine Förderung von touristischen Infrastrukturen im Grundsatz vorgesehen. Die touristische Nutzung bzw. das touristische Potenzial des Sportzentrums Obere Au ist jedoch nicht zu vergleichen mit anderen KASAK-Anlagen in den touristischen Zentren Graubündens. Eine Förderung im Rahmen der Regionalpolitik des Bundes ist deshalb nicht möglich.

NASAK Fördergelder

Der Bundesrat hat die Botschaft über Finanzhilfen an Sportanlagen von nationaler Bedeutung (NASAK 4) zuhanden des Parlaments verabschiedet. Die Vorlage wird voraussichtlich im kommenden Herbst dem Bundesparlament vorgelegt.

6.3 Kantonale Beiträge (KASAK)

Das Hauptziel des KASAK besteht in der gezielten Förderung einer bedürfnisgerechten Sportinfrastruktur im Kanton, welche Anliegen der Sportförderung (Training und Wettkampf) sowie der Wirtschaftsentwicklung (Standortattraktivität und Tourismus) berücksichtigt. Die gesetzliche Grundlage für das KASAK und die entsprechenden Beitragsleistungen bildet das Gesetz über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton (GWE) vom 1. November 2004.

Bestehende oder geplante Sportanlagen, welche in den KASAK-Katalog aufgenommen werden, können bei Investitionen mit Kantonsbeiträgen von 10 bis maximal 25 % der anrechenbaren Kosten unterstützt werden. Wichtig ist, dass die KASAK-Anlagen eine gute Auslastung aufweisen (Training und/oder Wettkampf) und dass ein realistisches Betriebskonzept vorliegt. Die touristische Nutzung ist zu berücksichtigen, sie hat jedoch nicht erste Priorität. Die KASAK-Beiträge werden mit Auflagen (z.B. Benutzungsvereinbarung zwischen Trägerschaft und Sportverband, Anwendung der Marke „graubünden“, Bereitstellung von Benutzungskontingenten) verknüpft. Über die Aufnahme von Sportanlagen in den KASAK-Katalog entscheidet das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS). Eine wichtige Voraussetzung für die Aufnahme einer Sportanlage in den KASAK-Katalog bildet die Unterstützung durch die Sportverbände und den Regionalverband Nordbünden sowie durch die Gemeinde, in welcher die Anlage gebaut werden soll. Die Beitragszusicherungen erfolgen durch den Kanton gemäss Finanzkompetenzen.



Im Vorfeld zur Botschaft „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur“ wurde der Kanton um einen Vorentscheid zur Aufnahme der neuen Anlagen auf der Oberen Au in den KASAK-Katalog ersucht. Mit Schreiben vom 29. Juni 2010 stellte die Regierung gestützt auf das Wirtschaftsentwicklungsgesetz (Art. 10 GWE, Kantonales Sportanlagenkonzept) für den Bau des Sportzentrums einen à-fonds-perdu-Beitrag zwischen 6.5 und 7.5 Mio. Franken in Aussicht.

Mit Schreiben vom 30. Januar 2012 stellte die Stadt ein weiteres Mal einen Antrag an die Regierung zur Aufnahme des überarbeiteten GESAK-Konzepts in den KASAK-Katalog. Die vier Varianten wurden dabei im Detail vorgestellt.

Mit Schreiben vom 6. März 2012 nahm die Regierung Stellung. Förderwürdige Varianten sind gestützt auf Art. 10 GWE die Variante 2 „Sporthalle“ und die Variante 4 „Sporthalle/Fussballplätze“. Beiträge an die innerstädtischen Bewegungsräume und die Fussballfelder werden keine ausgerichtet. Der à-fonds-perdu-Beitrag von rund 4 Mio. Franken bezieht sich ausschliesslich auf die anrechenbaren Kosten der Sporthalle.

Sofern eine dieser Varianten mit dem Bau von Unterkünften kombiniert würde, könnte ein höherer Kantonsbeitrag geprüft werden. Diese zusätzliche Förderung wird durch das erwartete Synergiepotenzial zwischen den Unterkünften, der Sporthalle und den bestehenden Infrastrukturen begründet (z.B. zusätzliche Trainingslager, J+S Campus oder Ausbildungskurse).

Im Weiteren hält die Regierung fest, dass für die ursprüngliche Gesamtkonzeption aufgrund der Einmaligkeit und des grossen Synergiepotenzials (mehrere Sportanlagen in Kombination mit Unterkünften) weiterhin ein à-fonds-perdu-Kantonsbeitrag zwischen 6.5 und 7.5 Mio. Franken in Aussicht gestellt werden kann.

Die definitive Beitragshöhe ist einerseits abhängig von den effektiven Investitionskosten bzw. den anrechenbaren Kosten und andererseits vom Erfüllungsgrad der Bedingungen gemäss Schreiben vom 29. Juni 2010. Die Auszahlung eines allfälligen Kantonsbeitrags unterliegt dem Vorbehalt des vom Grossen Rat zu bewilligenden Kredits.

Die genauen Erläuterungen, weshalb die anderen Varianten nicht förderungswürdig sind, können dem Schreiben der Regierung entnommen werden (Aktenauflage „Dritte Vorlage“ Ziff. 8.3). Die wesentlichen Argumente sind nachstehend kurz ausgeführt:



Variante 1 - Eishalle/Fussballplätze: Gestützt auf das KASAK wurde der Eissport (Eissportzentrum Davos) und der Fussballsport (Sportplatz Vial in Domat/Ems) bereits mit Investitionsbeiträgen gefördert. Deshalb wurden auch bei der ursprünglichen Gesamtkonzeption die Kosten der Fussballfelder nicht angerechnet.

Variante 3 - Eishalle und Unterkünfte/Garderoben: Gestützt auf das KASAK wird der Eissport (Eissportzentrum Davos) bereits gefördert. Bei der ursprünglichen Gesamtkonzeption wurden die Kosten für die Unterkünfte (exkl. Gastronomie) bei der Festlegung der anrechenbaren Kosten berücksichtigt, da die Anlage zusammen mit den multifunktionalen Sportinfrastrukturen als Kurs- und Trainingszentrum kantonale Bedeutung erlangt hätte. Die Variante 3 erfüllt diesen Anspruch nicht mehr.

7. Auswirkungen des GESAK auf den Finanzhaushalt der Stadt

7.1 Finanzieller Einfluss des GESAK

Bei der städtischen Investitionsrechnung wird für die nächsten Jahre von einem Grundbedarf von jährlich 18 Mio. Franken ausgegangen (siehe auch Integrierter Aufgaben- und Finanzplan [IAFP] 2012 - 2015). Mit diesem Betrag lassen sich die dringlichsten Infrastrukturprojekte realisieren, ohne dass jedoch der vorhandene Investitionsstau massgeblich abgebaut werden kann. Vom GESAK sollen jährlich 2 Mio. Franken zu Lasten des Plafonds von 18 Mio. Franken gehen. Der Rest muss ausserhalb des Plafonds finanziert werden.



Die Investitionsrechnung 2014 - 2016 wird bei Annahme einer dreijährigen Umsetzungsperiode pro Variante somit wie folgt aussehen (Beträge in 1000 Franken):

Variante 1, 31.9 Mio. Franken	Total	2014	2015	2016
Nettoinvestition (Plafond) ohne GESAK	48'000	16'000	16'000	16'000
Investitionen GESAK innerhalb Plafond	6'000	2'000	2'000	2'000
Nettoinvestition (Plafond)	54'000	18'000	18'000	18'000
Investition GESAK ausserhalb Plafond	25'900	8'633	8'633	8'633
Einnahmen KASAK	0			
Total Nettoinvestitionen inkl. GESAK	79'900	26'633	26'633	26'633

Variante 2, 26.9 Mio. Franken	Total	2014	2015	2016
Nettoinvestition (Plafond) ohne GESAK	48'000	16'000	16'000	16'000
Investitionen GESAK innerhalb Plafond	6'000	2'000	2'000	2'000
Nettoinvestition (Plafond)	54'000	18'000	18'000	18'000
Investition GESAK ausserhalb Plafond	20'900	6'967	6'967	6'967
Einnahmen KASAK	-4'000		-2'000	-2'000
Total Nettoinvestitionen inkl. GESAK	70'900	24'967	22'967	22'967

Variante 3, 19.0 Mio. Franken	Total	2014	2015	2016
Nettoinvestition (Plafond) ohne GESAK	48'000	16'000	16'000	16'000
Investitionen GESAK innerhalb Plafond	6'000	2'000	2'000	2'000
Nettoinvestition (Plafond)	54'000	18'000	18'000	18'000
Investition GESAK ausserhalb Plafond	13'000	4'333	4'333	4'333
Einnahmen KASAK	0			
Total Nettoinvestitionen inkl. GESAK	67'000	22'333	22'333	22'333

Variante 4, 39.3 Mio. Franken	Total	2014	2015	2016
Nettoinvestition (Plafond) ohne GESAK	48'000	16'000	16'000	16'000
Investitionen GESAK innerhalb Plafond	6'000	2'000	2'000	2'000
Nettoinvestition (Plafond)	54'000	18'000	18'000	18'000
Investition GESAK ausserhalb Plafond	33'300	11'100	11'100	11'100
Einnahmen KASAK	-4'000		-2'000	-2'000
Total Nettoinvestitionen inkl. GESAK	83'300	29'100	27'100	27'100



Für das GESAK ist nach Inbetriebnahme je nach Variante mit folgenden jährlichen Aufwendungen und Erträgen zu rechnen (Beträge in 1000 Franken):

Positionen	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Investition				
Bruttoinvestition	31'900	26'900	19'000	39'300
Beiträge KASAK	0	-4'000	0	-4'000
Total Nettoinvestition	31'900	22'900	19'000	35'300
Aufwand pro Jahr	2'854	1'900	2'246	2'838
Personalaufwand	833	489	1'020	728
Sachaufwand	577	374	366	512
Kapitalaufwand	1'445	1'037	861	1'599
übriger Aufwand	0	0	0	0
Ertrag pro Jahr	544	170	1'069	314
Einnahmen	544	170	1'069	314
Aufwandüberschuss pro Jahr	-2'310	-1'730	-1'177	-2'524
Deckungsgrad Ertrag/Aufwand	19 %	9 %	48 %	11 %

Die Laufende Rechnung wird durch das GESAK je nach Variante mit netto zwischen 1.177 und 2.524 Mio. Franken belastet. Die grössten Kostenblöcke sind der Personalaufwand und der Kapitalaufwand (Abschreibungen und Zinsen). Der Ertrag deckt den Aufwand zwischen 9 % und 48 % (der aktuelle Wert 2011 der Sportanlagen beträgt 41 %). Bei den Einnahmen schneidet Variante 3 am besten ab. Dies insbesondere wegen der Einnahmen aus dem Bereich Unterkunft.

Die Wirtschaftlichkeit des Betriebs ist die ökonomische Schlüsselgrösse, die es sicherzustellen gilt. In einem so kapitalintensiven Bereich wie jenem der Sportinfrastruktur muss die Kostentransparenz jederzeit gewährleistet sein. Für den Betrieb der Sportanlagen wird deshalb eine Kostenrechnung eingeführt.

7.2 Finanzielle Gesamtbetrachtung der Sportanlagen

Die Sportanlagen Obere Au werden zusammen mit den GESAK-Anlagen eine Einheit bilden. Öffentliche Sportanlagen sind im Normalfall defizitär. Das Defizit der Sportanlagen betrug 2011 rund 4.1 Mio. Franken. Mit dem GESAK wird dieses je nach Variante auf 5.2 bis 6.6 Mio. Franken steigen. Mit Ausnahme der Variante 3 wird der Kostendeckungsgrad der Gesamtanlage im Vergleich zu heute sinken.



7.3 Finanzpolitische Würdigung

Die Jahresrechnung 2011 der Stadt schliesst mit einem Aufwandüberschuss von 1.0 Mio. Franken und einem Selbstfinanzierungsgrad von 62.7 % ab. Der IAFP 2012 - 2015, welcher im Frühling 2011 erstellt wurde, weist ab 2013 wieder Ertragsüberschüsse aus und die Zunahme der Verschuldung sollte gestoppt werden können. Grössere Finanzierungsüberschüsse sind aber nicht zu erwarten. Deshalb wird der grösste Teil der vorgeschlagenen Investition fremdfinanziert werden müssen. Das wird eine Zunahme der Verschuldung zur Folge haben.

Das GESAK kann wegen seiner Grösse nicht alleine zu Lasten des ordentlichen Investitionsbudgets mit einem Plafond von rund 18 Mio. Franken gedeckt werden. Da es sich um ein „Generationenprojekt“ handelt, muss ein grosser Teil ausserhalb des ordentlichen Plafonds finanziert werden. Die jährlich notwendigen Investitionen der Stadt würden sonst zu stark darunter leiden. Die durch das GESAK verursachte Verschuldung soll zumindest teilweise auch von den zukünftigen Nutzniessenden getragen werden. Bei Aufwendungen der Variante 4 von jährlich 2.8 Mio. Franken und Einnahmen von 0.3 Mio. Franken ist eine zusätzliche Belastung der Laufenden Rechnung von jährlich netto 2.5 Mio. Franken zu erwarten. Bei gleichbleibenden Einnahmen dürfte dies weiter dazu beitragen, dass sich die Verschuldung erhöhen wird.

Zwischen den in Umsetzung begriffenen Massnahmen aus der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung und dem GESAK besteht kein Widerspruch. Bei der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung geht es insbesondere darum, die Investitionsfähigkeit der Stadt langfristig sicherzustellen. Beim GESAK handelt es sich um eine generationenübergreifende Investition, mit welcher Sportinfrastruktur geschaffen wird, welche über Jahrzehnte genutzt werden kann und die Standortattraktivität der Stadt markant steigern wird.

Die heutige Sportanlagen Obere Au wurde 1974 in Betrieb genommen. Ihre Erstellung kostete die Stadt damals rund 25.5 Mio. Franken. Müsste die Stadt die gleiche Anlage heute planen und bauen, wären unter Berücksichtigung der seit 1971 aufgelaufenen Teuerung von 179 % Investitionen von rund 70 Mio. Franken erforderlich. An der Bedeutung der heutigen Sportanlagen Obere Au für die Churer Bevölkerung wird 38 Jahre nach deren Realisierung kaum gezweifelt.

Das Problem des grossen Nachholbedarfs im Sportinfrastrukturbereich wird durch einen Investitionsverzicht nicht gelöst.



8. Gesamtwürdigung

Mit der vorliegenden Botschaft wurde dem Auftrag des Gemeinderates nach einer Redimensionierung und Etappierung bestmöglich Rechnung getragen. Die vier vorgeschlagenen Varianten sind Ausdruck von sportlichen wie finanzierbaren Kompromissen, die in sich wohl eigenständig funktionieren, aber nur Sinn machen als ein Teil des Ganzen und damit des GESAK. Die Zusammenhänge und Abhängigkeiten zwischen den weiteren Bauten und Anlagen, welche je nach Variantenwahl vorläufig nicht erstellt werden sollen, sind im Auge zu behalten und mittelfristig in sinnvollen Teiletappen zu realisieren. Als übergeordneter Masterplan dient das Gesamtkonzept, welches der Gemeinderat in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen hat und das darauf abgestützte Siegerprojekt des Projektwettbewerbs. Einzelne Bauten und Anlagen können von Privaten finanziert und betrieben werden, bei anderen wiederum wird die Stadt nicht darum herum kommen, sie selber zu ersetzen, zu erneuern oder zu erstellen, wenn sie eine neuzeitliche Sportinfrastruktur für Kinder, Jugendliche und Erwachsene zur Verfügung stellen will.

Die vom Stadtrat vorgeschlagene Variante lässt sich gut etappieren. So kann mit den Fussballplätzen begonnen werden. In einem weiteren Schritt können die Garderoben erstellt werden. Die Sporthalle selber zu etappieren macht keinen Sinn. Der Baubeginn kann aber flexibel geplant und umgesetzt werden, da sie als freistehende Baute weniger von anderen Anlagen abhängig ist. Mit einer Investitionssumme von netto 35.3 Mio. Franken liegt die Variante 4 im oberen Bereich. Zu beachten ist zudem, dass sie die Bedürfnisse nach Sportinfrastruktur am besten abdeckt und das bestehende Angebot ideal ergänzt. Überdies schafft diese Variante Platz für die Weiterentwicklung der Areale Sportplatz Ringstrasse und Schulhaus Florentini.

Unabhängig davon, welche Variante des GESAK realisiert wird, wird sich die Frage stellen, wie Teile der in die Jahre gekommenen Sportinfrastruktur ergänzt und ersetzt werden sollen, um die steigende Nachfrage aus der Bevölkerung nach geeigneten Anlagen zu befriedigen.



Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, den Anträgen des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 16. April 2012

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Christian Boner

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

Anhang

Variante 1 - 4: Schemadarstellung, Bestandesplan, Konzeptplan, Terminprogramm

Aktenauflage

Erste Vorlage

(Ordner: grau / Markierung: rot)

Auflage Botschaft Nr. 9/2008 „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur“

1. Urnenbotschaft zur Sport- und Freizeitanlage Obere Au, Stadt Chur vom 6. Juni 1971
2. Botschaft Nr. 18/2000 Sport- und Freizeitanlagenkonzept Obere Au 2000, beschlossen November 2000 (inkl. Beschluss)
3. Botschaft Nr. 48/2002 Sportanlage Obere Au - Entwicklungskonzept, beschlossen 21. November 2002 (inkl. Beschluss)
4. Motion Durisch "Sportförderung - Sportliche Infrastruktur in Chur", 14. Dezember 2006
5. Arbeitspapier Gemeindesportanlagenkonzept GESAK Phase 1, Arbeitsgemeinschaft Sportstättenkonzept, 30. August 2007
6. Sportstättenkonzept 2008, Aufnahme der bestehenden Sportanlagen Chur, Arbeitsgemeinschaft Sportstättenkonzept, 20. August 2007
7. Sportstättenkonzept Stadt Chur, Massnahmenplan Obertorer Mühlbach, SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen, 15. November 2007



8. Bundesordner mit:
 - Gemeindesportanlagenkonzept GESAK Phase 1, Arbeitsgemeinschaft Sportstättenkonzept, 30. August 2007
 - Gemeindesportanlagenkonzept GESAK Phase 2, Arbeitsgemeinschaft Sportstättenkonzept, 29. Januar 2008
 - Varianten Vergleich
 - Kostenschätzung
 - Raumprogramm
 - Pläne:
 - Gesamtkonzept
 - Nutzungszonen Zirkus und Messe
 - Bauetappen
 - Hochbauten
9. Beschluss Stadtrat Massnahmenplan Sportstätten, Honorarauftrag Phase 1, Projektorganisation, Kreditfreigabe und Arbeitsvergabe, SRB 411, 18. Juni 2007
10. Beschluss Stadtrat Massnahmenplan Sportstätten, Kenntnisnahme, Genehmigung und Nachtragskredit Phase 1, Kreditfreigabe und Arbeitsvergabe Phase 2, SRB 589, 10. September 2007
11. ICS Bedürfniskatalog vom 31. Juli 2007
12. Projektstudie "Chur Sport und Event", private Arbeitsgruppe, datiert 31. Mai 2007
13. Umfrage der Stadt Chur bei den Vereinen vom 9. November 2007
14. Auswertung der Umfrage der Stadt Chur bei den Vereinen
15. Marktbeurteilung "Sportstättenkonzept 08", Wüest & Partner, 31. Dezember 2007
16. Kostenaufstellung FLV - Eigenfinanzierung
17. Eigentumsverhältnis Obere Au
18. Kantonales Sportanlagenkonzept Graubünden (KASAK GR)
19. Leitfaden zu einem Gemeinde Sportanlagenkonzept (GESAK), Bundesamt für Sport Magglingen
20. Studie des Bundesamtes für Sport "Wirtschaftliche Bedeutung des Sports in der Schweiz", Kurzfassung, 11. Oktober 2007
21. Diagramm Finanzierungsmodelle
22. Nutzungsplanung 2007:
 - Baugesetz
 - Zonenplan
 - Genereller Gestaltungsplan
 - Genereller Erschliessungsplan



23. Berichte:

- Aktuelle Lärmbelastung und zusätzliche Schallschutzmassnahmen Waffenplatz Chur, Bericht Nr. 447251, EMPA, 21. November 2007
- Lärmbeurteilung Sportstättenplanung Obere Au, Chur, Ingenieurbüro Monsch Parpan, 20. November 2007
- Lärmbeurteilung Gesamtrevision der Stadtplanung, Gebiete Chur West, Kleinbruggen, Reitstall Domenig, Mettler-Areal, Obere Au, Ingenieurbüro Monsch Parpan, 23. Dezember 2005
- Unterlagen NIS, EWZ und NOK
- Schutzzonenreglement Grundwasserfassungen Rossboden, Kanton Graubünden/Stadt Chur, Entwurf, Ausgabe 30. August 2007
- Beilage zum Schutzzonenreglement, ANU, Stand 2. Mai 2007
- Schutzzonenplan Situation 1 :6'000, IBC, Stand 30. Juni 2007
- Grundwasserschutzzonen Pumpwerk Schützenhaus Chur, Neubeurteilung Schutzzonenausscheidung, Hydrogeologischer Begleitbericht, Sieber Cassina Handke AG Chur, Stand 30. Juni 2007
- Sportstättenkonzept Obere Au, Konflikte mit dem Grundwasserschutz, Hydrogeologische Beurteilung, Sieber Cassina Handke AG Chur, Stand 28. Januar 2008

24. Schreiben des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden vom 23. Januar 2008 "Sportstättenkonzept Chur/Sportinfrastruktur Phase I - Förderung über das kantonale Sportanlagenkonzept KASAK"

25. Botschaft Nr. 10/2006 Neuer Aufgaben- und Finanzplan (IAFP); Konzept

Zweite Vorlage

(Ordner: blau / Markierung: grün)

Auflage Botschaft Nr. 34/2010, unverändert vor dem Gemeinderat am 9. Juni 2011 „Gemeinde-sportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur; Realisierung der 1. Etappe“

1. Sportstättenkonzept Phase 2, Konzeptstudie Giubbini Architekten Chur, 24. Januar 2008
 - 1.1. Kostenschätzung
 - 1.2. Raumprogramm
 - 1.3. Pläne 1:2000 und 1:500
2. Grundwasserschutzzone Rossboden
 - 2.1. Grundwasserbewirtschaftung im Schutzareal Rossboden Chur, Hydrogeologische Fachstudie, Sieber Cassina + Handke AG Chur, 27. Juni 2008
 - 2.2. Antrag zur Aufhebung des nordöstlichen Schutzzonenareals Rossboden, Stellungnahme Amt für Natur und Umwelt Chur, 30. September 2008
 - 2.3. Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassungen Rossboden, IBC Energie Wasser Chur, 18. Dezember 2008
 - 2.4. Schutzzonenplan 1:5000, 18. Dezember 2008
 - 2.5. Bauvorhaben in der Grundwasserschutzzone Obere Au, vorläufige Beurteilung Amt für Natur und Umwelt Chur, 13. Januar 2009
3. Energiekonzept für Projektwettbewerb, Ecospeed SA Zürich, 17. Oktober 2008



4. Projektwettbewerb Sportstättenkonzept Chur, Hochbauten, Aussenanlage und Freiraumgestaltung
 - 4.1. Wettbewerbsprogramm zuhanden Ausschreibung, 17. November 2008
 - 4.2. Technische Vorprüfung, Bericht zur Präqualifikation, 19. Januar 2009
 - 4.3. Wettbewerbsprogramm zuhanden Teilnehmer, 10. Februar 2009
 - 4.4. Wettbewerbsprogramm, Fragenbeantwortung, 15. März 2009
 - 4.5. Bericht des Beurteilungsgremiums, 19. Juni 2009
5. GESAK Etappe 1, Überarbeitung Bauprojekt nach Wettbewerb, OLK Rüt Architekten Dornbirn und bauchplan Landschaftsarchitektur und Urbanismus München/Wien
 - 5.1. Vorprojekt (2. Überarbeitung), 29. Oktober 2009
 - 5.2. Vorprojekt (3. Überarbeitung), 23. November 2009
 - 5.3. Kletterhalle, Ausschreibungsunterlagen Betreiber, 10. Dezember 2009
 - 5.4. Entwicklungsstufen, 12. April 2010
 - 5.5. Brandschutzkonzept, 4. Mai 2010
 - 5.6. Projektdokumentation Hochbauten, OLK Rüt Architekten, Juli 2010 (inkl. Pläne Wettbewerbsprojekt ‚Sportcampus‘)
 - 5.7. Projektdokumentation Anlagen/Umgebung, Bauchplan Landschaftsarchitektur, Juli 2010, inkl.
 - 5.7.1. Plan Gesamtkonzept 1:1000
 - 5.7.2. Lageplan Phase 1 1:500
 - 5.7.3. Schnitte 1:100 / 1:250 Blatt 3
 - 5.7.4. Schnitte Tribüne / Anschlüsse Gebäude 1:100 Blatt 4
 - 5.7.5. Konzept / Perspektiven 1:1000 Blatt 5
 - 5.8. Baukosten Vorprojekt, OLK Rüt Architekten/Die Bauleitung AG Chur, Juli 2010 inkl.
 - 5.9. Terminplan / Bauablauf
 - 5.10. Bearbeitungsperimeter mit Reithalle
 - 5.11. Bearbeitungsperimeter ohne Reithalle
6. Dezentrale Räume und Infrastrukturen für Sport und Bewegung in Chur, Institut für Raumentwicklung IRAP, Hochschule für Technik Rapperswil, Juni 2010
 - 6.1. Endbericht Juni 2010
 - 6.2. Bestandskarte Chur
 - 6.3. Plan Analyse Angebotsbewertung Alltagsbewegung
 - 6.4. Plan Analyse Angebotsbewertung Spiel und Bewegung
 - 6.5. Plan Analyse Angebotsbewertung Sport
 - 6.6. Plan Analyse Angebotsbewertung Erholung
 - 6.7. Plan Gesamtstädtisches Grobkonzept
7. Marktanalyse Schweiz-Sportstättenkonzept 08, Berz Hafner + Partner AG Bern
 - 7.1. Bericht vom 5. November 2008
 - 7.2. Anhang vom 5. November 2008
8. Sportanlagen - Bewegungsräume in Gemeinden, Bundesamt für Sport (BASPO)
9. Reithalle, Ersatzstandort
 - 9.1. Ersatzstandorte Reithalle St. Georg, Hochbauamt 20. Mai 2010
 - 9.2. Anfrage an Bürgergemeinde vom 20. Mai 2010
 - 9.3. Protokollauszug Domänenkommission vom 17. Juni 2010
10. Teilrevision Stadtplanung 2009, Teilbereich Obere Au, Umzonungen Wald in ZöBA
 - 10.1. Genehmigungsbeschluss Regierung vom 28. April 2010
 - 10.2. Planungs- und Mitwirkungsbericht, 14. Dezember 2009 (Massnahme 1)



11. Beschluss des Stadtrates vom 17. Oktober 2005 (SRB 656), Gesuch der Gemeinde Igis-Landquart um finanzielle Beteiligung an der Gesamtanierung der 400 m-Bahn in der Sportanlage Ried, Landquart
12. Beschlüsse Stadtrat ab Botschaft 2008
13. Botschaft Nr. 17/71, Sportanlagen „Obere Au“ vom 26. März 1970
14. Botschaft Nr. 3/1981, Erstellung von zwei Fussballplätzen
15. Urnenbotschaft zur Volksinitiative zur Sicherung der Landreserven für Sportanlagen in der Oberen Au, 4. Dezember 1988
16. Botschaft Nr. 33/1993, Sportanlagen Obere Au, Ausbau Allwetterplatz, Beleuchtung Spielfeld Freibad (Platz B)
17. Botschaft Nr. 13/2000, Sportanlagen Obere Au, Warmwasser-Erlebnisbad
18. Botschaft Nr. 19/2004, Kauf der Tennisanlage Obere Au
19. Botschaft Nr. 27/2004, Sportanlagen Obere Au, Sanierung der Haustechnik, Projekt Lüftung
20. Botschaft Nr. 16/2007, Sportanlagen Obere Au, Sanierung der Haustechnik, Projekt Kälte/Wärme
21. Botschaft Nr. 20/2007, Sportanlagen Obere Au, Überdachung des 50-Meter-Aussenbeckens mit einer Traglufthalle
22. Botschaft Nr. 9/2008, Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur („Sportstättenkonzept 08“) - inkl. Protokoll Nr. 2/2008 und Beschluss GR
23. Botschaft Nr. 16/2009, Integrierter Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 2010 - 2013
24. Botschaft Nr. 17/2009, Neubau Kinderplanschbecken im Freibad mit Badewasseraufbereitung
25. Botschaft Nr. 30/2010, Aufgaben- und Leistungsüberprüfung in der Stadtverwaltung
26. Skatepark
 - 26.1. Interpellation Jon Pult/Andrea Fopp betreffend „Skatepark“ in Chur, 15. Mai 2008
 - 26.2. Bericht des Stadtrates zur Interpellation Jon Pult/Andrea Fopp betreffend „Skatepark“ in Chur, 11. August 2008
27. RESO Partners AG, Betreiberorganisation der neuen Sportstätte Obere Au, 2. Juni 2009
28. HTW Chur, Beherbergungs- und Gastronomie-Modell zu Gesamtkonzept Obere Au, 24. August 2009
29. Betreibermodelle - Berichte Success Consult
 - 29.1. Aufgabenstruktur, Leistungskatalog und Wirtschaftlichkeitsanalyse für die zukünftige Sportstätte Obere Au, Januar 2010
 - 29.2. Bericht zur Untersuchung von notwendigen Schritten bei der Ausgliederung der Betriebsgesellschaft für die künftige Sportstätte Obere Au, März 2010
 - 29.3. Bericht zur Untersuchung „Sportstättenbetreibermarkt Schweiz“, Mai 2010



- 29.4. Untersuchung von Vertragsvarianten einer privaten Betriebsführung für die zukünftige Sportstätte Obere Au, Mai 2010
- 29.5. KPG-Bulletin 1/2001
- 29.6. Gemeindegesetz des Kantons Graubünden
- 30. Wirtschaftlichkeitsberechnungen, 12. Februar 2010
- 31. Verein PPP Schweiz, Möglichkeiten zur Finanzierung von PPP-Infrastrukturprojekten in der Schweiz, Schulthess, 2009
- 32. KASAK
 - 32.1. Sportanlagen Obere Au, neues Sportzentrum - Kantonsbeitrag
 - 32.2. Gesuch um Vorentscheid für die Aufnahme in den KASAK Katalog und Unterstützung gemäss Art. 10 des Wirtschaftsentwicklungsgesetzes vom 17. Dezember 2007
- 33. Interessenbekundungen zur kantonalen Anlage der Verbände und Sektionen
- 34. Bericht Zusammenarbeit ICS mit dem Projektteam GESAK
- 35. Betreiber Kletterhalle
 - 35.1. Ausschreibung
 - 35.2. Phase I Präqualifikations-Bewerbungsdossier
 - 35.3. Ausschreibungsprogramm „Betreiber Kletterhalle“
 - 35.4. Vorlage Bewerbungsdossier
 - 35.5. Anfrage an den SAC Rätia und den Bündner Sportkletterclub (BSC)
 - 35.6. Antwortschreiben SAC Rätia und BSC
 - 35.7. Beschluss des Stadtrates vom 12. April 2010
 - 35.8. Mitteilung Vergabeentscheid
 - 35.9. Beschluss des Stadtrates vom 9. August 2010
 - 35.10. Letter of Intent (Absichtserklärung)
- 36. Drittnutzung Physio/Fitness
 - 36.1. Interessenserklärung fitness tower medical vom 16. Juni 2009
 - 36.2. Beschluss des Stadtrates vom 29. Juni 2009
 - 36.3. Rückzug Interessenserklärung vom 24. Februar 2010
 - 36.4. Vermietungsexposé
 - 36.5. Einladungsverfahren
 - 36.6. Erhebungsbogen
- 37. Betriebswirtschaftliche Berechnungen zum GESAK, 16. August 2010

Dritte Vorlage

(Ordner: schwarz / Markierung: grün)

Vorliegende Botschaft Nr. 333.09 „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur; Redimensionierung, vier Ausführungsvarianten“

- 1. Botschaft Nr. 34/2010 „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur; Realisierung der 1. Etappe“ vom 16. August 2010
- 2. Varianten 1 - 4, Kostenzusammenstellungen vom 11. April 2012
- 3. Projektstudie Eisfelder, Pläne Variante 1

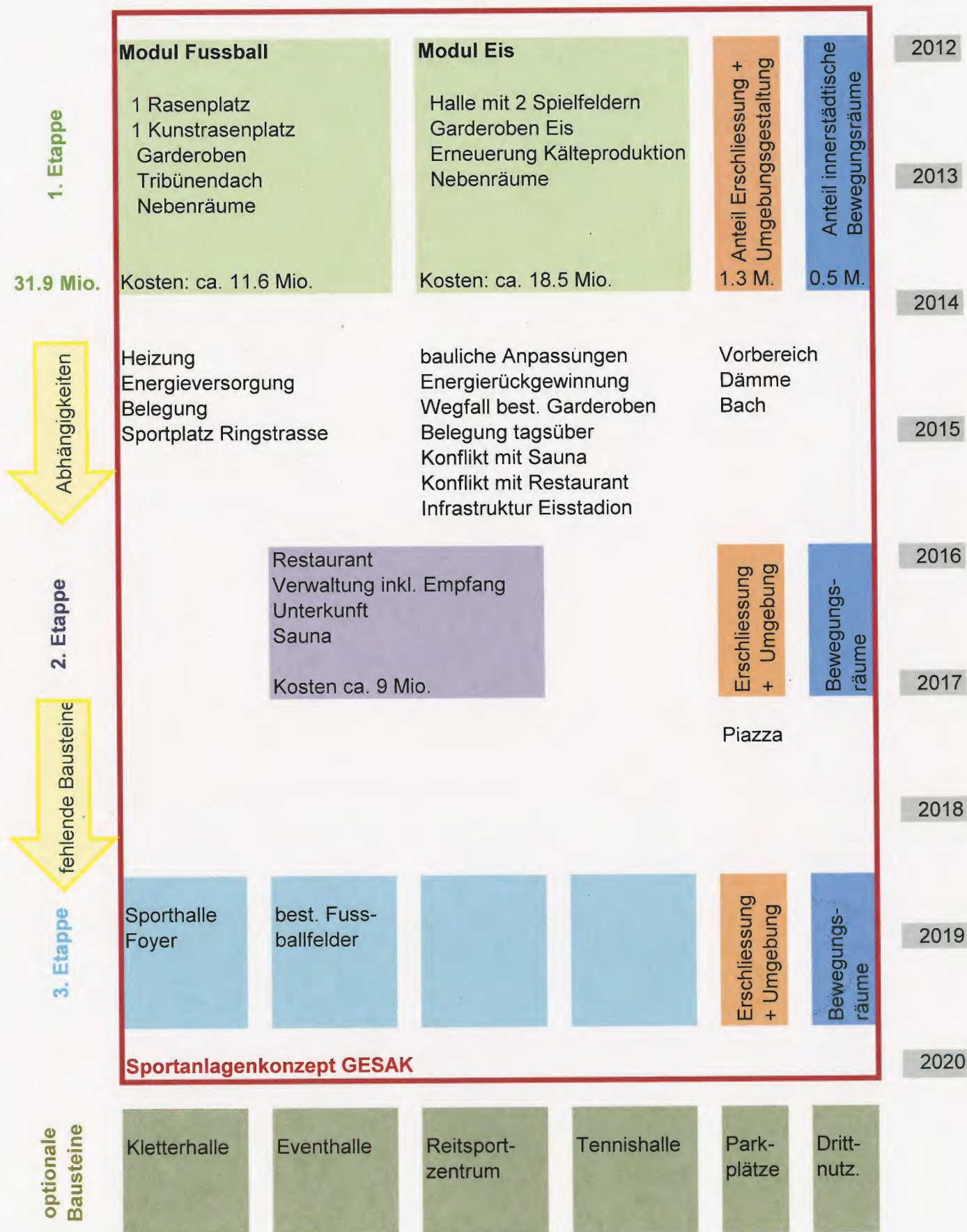


4. Projektstudie Eisfelder, Pläne Variante 3
5. Variante Domenig
 - 5.1. Parlamentarischer Vorstoss Gemeinderat Durisch vom 15. Dezember 2011
 - 5.2. Antrag auf Fristerstreckung für Auftrag Gemeinderat Durisch (SRB 130 vom 27. Februar 2012)
 - 5.3. Plan Domenig und Domenig vom 1. Mai 2003 „Erweiterung und Ausbau Sportanlagen Obere Au“
 - 5.4. Leistungsbeschrieb - Vereinbarung
 - 5.5. Leistungsbeschrieb nach Elementen
 - 5.6. Überarbeitete Kostenzusammenstellung
 - 5.7. Terminplan Domenig Architekten vom 14. März 2012
6. Gesellschaft Hallenstadion Chur, Zustandsanalyse vom 25. Juni 2007 / 17. September 2007
7. Bedürfnis Eisfelder/Unterkünfte
 - 7.1. Belegungsplan Eisfelder
 - 7.2. Schreiben der Sportfachstelle vom 11. April 2012
8. KASAK
 - 8.1. Schreiben der Regierung vom 29. Juni 2010
 - 8.2. Antrag vom 31. Januar 2012 an Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden betreffend Aufnahme in KASAK-Katalog
 - 8.3. Antwort der Regierung vom 6. März 2012
9. Förderbeiträge an Sportbauten
 - 9.1. Schreiben des Amtes für Wirtschaft und Tourismus Graubünden vom 26. März 2012
 - 9.2. Bundesgesetz über Regionalpolitik (901.0) vom 6. Oktober 2006
 - 9.3. Verordnung über Regionalpolitik (VRP) (901.021) vom 28. November 2007
 - 9.4. Neue Regionalpolitik im Kanton Graubünden, Umsetzungsprogramm Graubünden 2012 - 2015, vom 1. Dezember 2011
 - 9.5. Departementsverfügung des DVS vom 27. Februar 2012
 - 9.6. Verordnung über den Sport-Fonds (BR 710.100) vom 16. Dezember 2003
 - 9.7. Wegleitung des Amtes für Volksschule und Sport zur regierungsrätlichen Verordnung über den Sport-Fonds betreffend Beiträge an Sportanlagen und Sportbauten vom 19. Dezember 2003
10. Botschaft über Finanzhilfen an Sportanlagen von nationaler Bedeutung (NASAK 4)
11. Finanzen
 - 11.1. Integrierter Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 2012 - 2015
 - 11.2. Betriebswirtschaftliche Berechnungen zum GESAK, 12. April 2012
 - 11.3. Amortisationsberechnungen

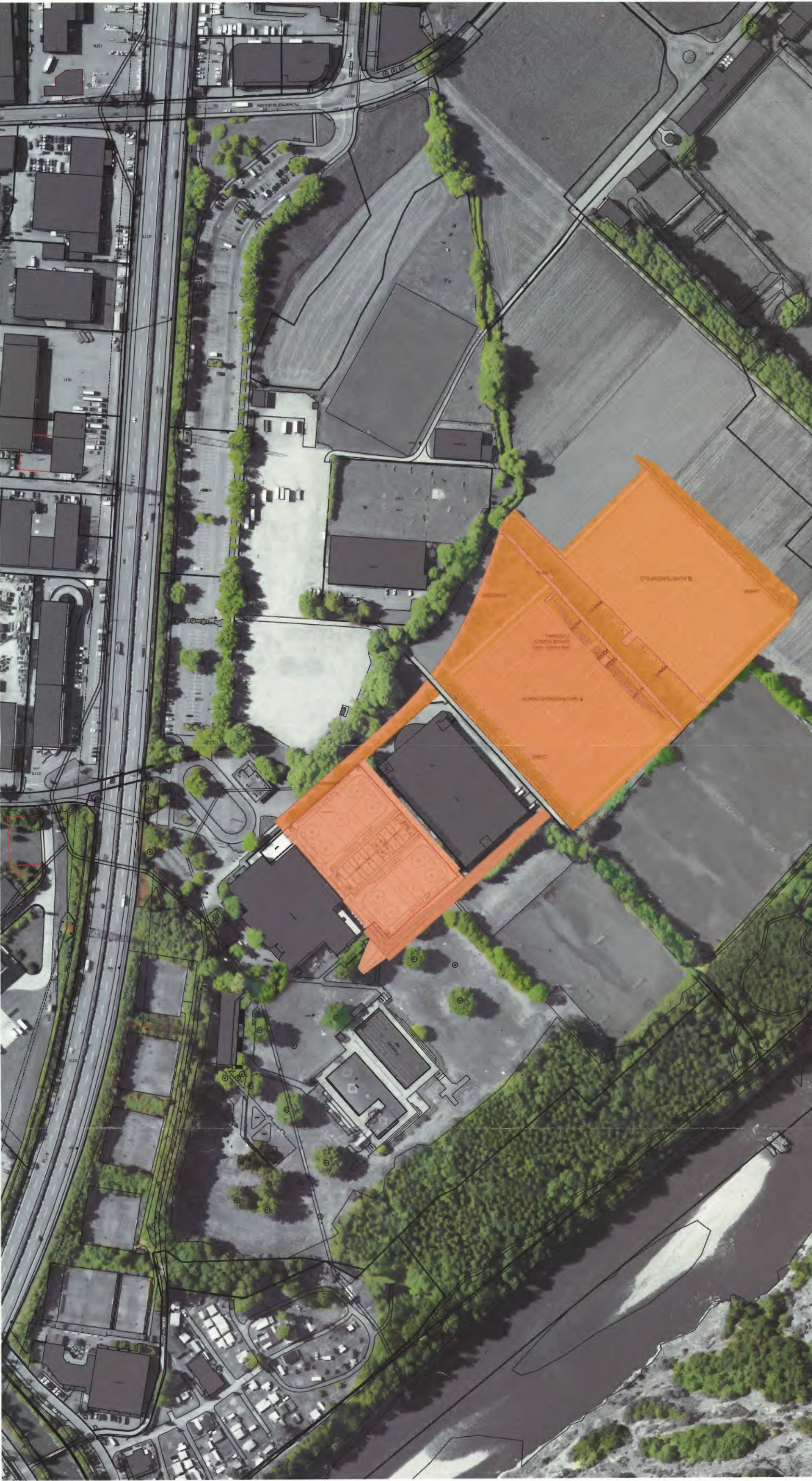
GESAK, Auftrag Gemeinderat Überarbeitung Realisierung

Variante 1 "Eishalle/Fussballplätze"

12.04.2012



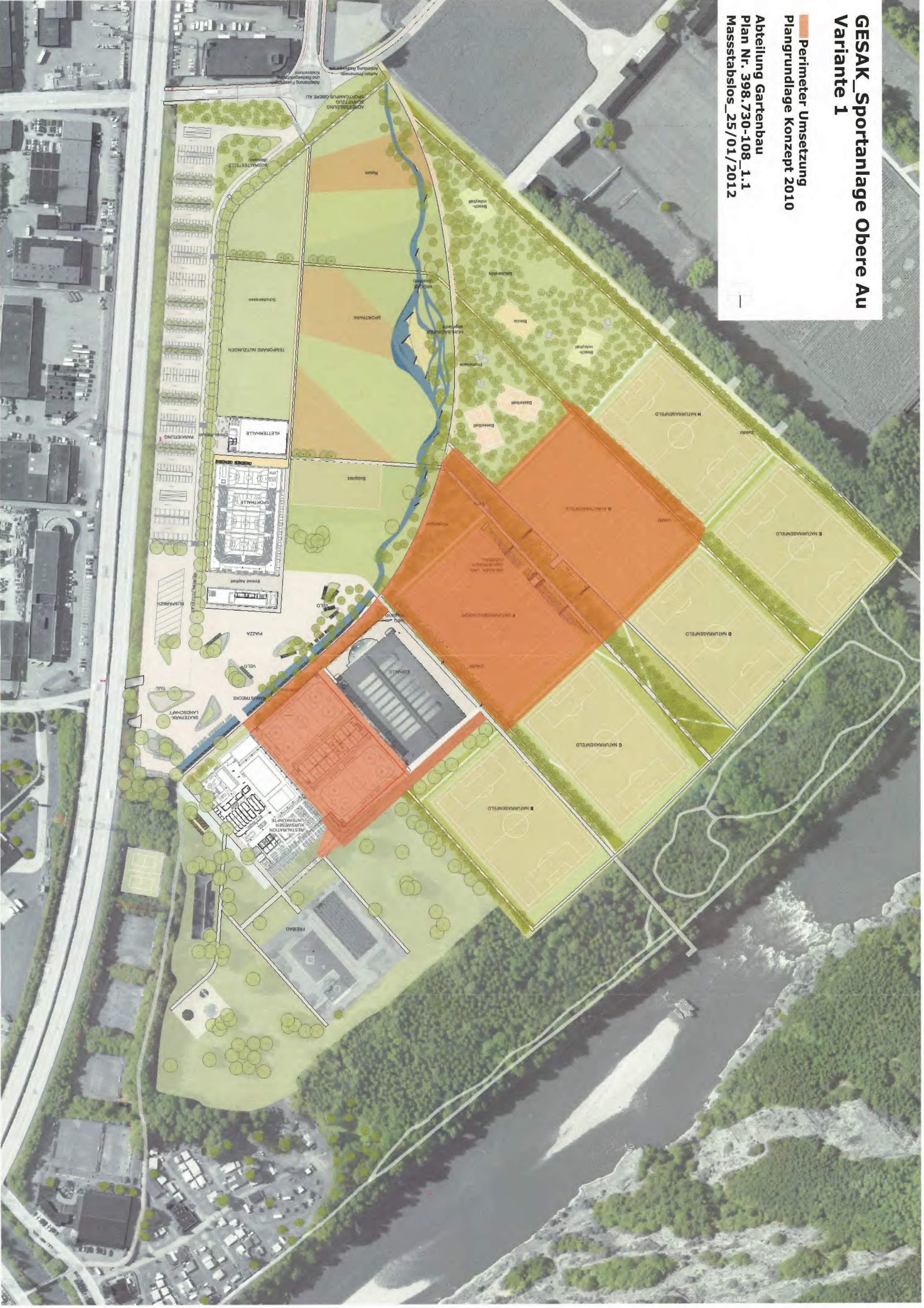
**Abteilung Gartenbau
Plan Nr. 398.730-108_1.2
Massstabslos_25/01/2012**



**GESAK_Sportanlage Obere Au
Variante 1**

**Perimeter Umsetzung
Plangrundlage Konzept 2010**

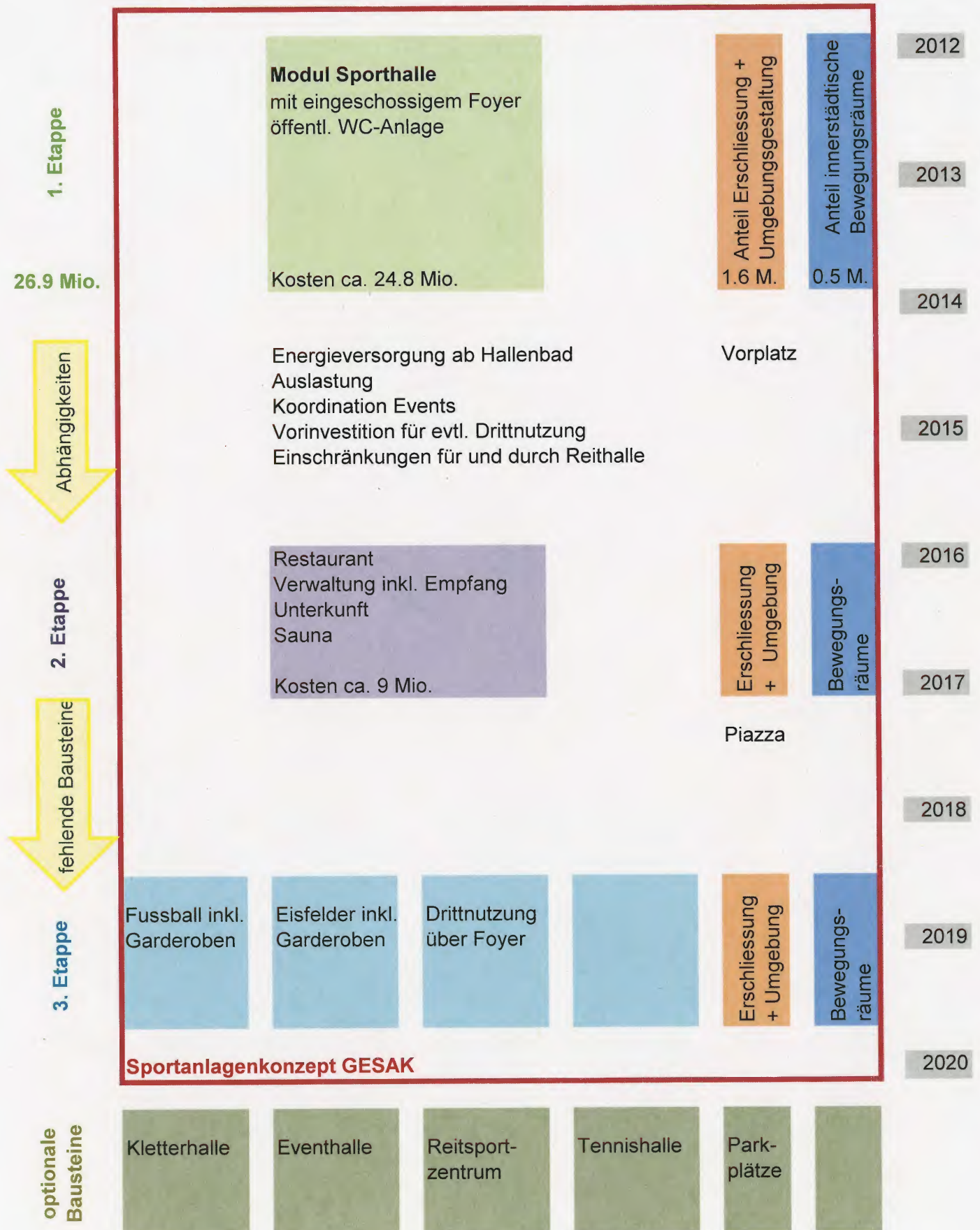
**Abteilung Gartenbau
Plan Nr. 398.730-108_1.1
Masstablos_25/01/2012**



GESAK, Auftrag Gemeinderat Überarbeitung Realisierung

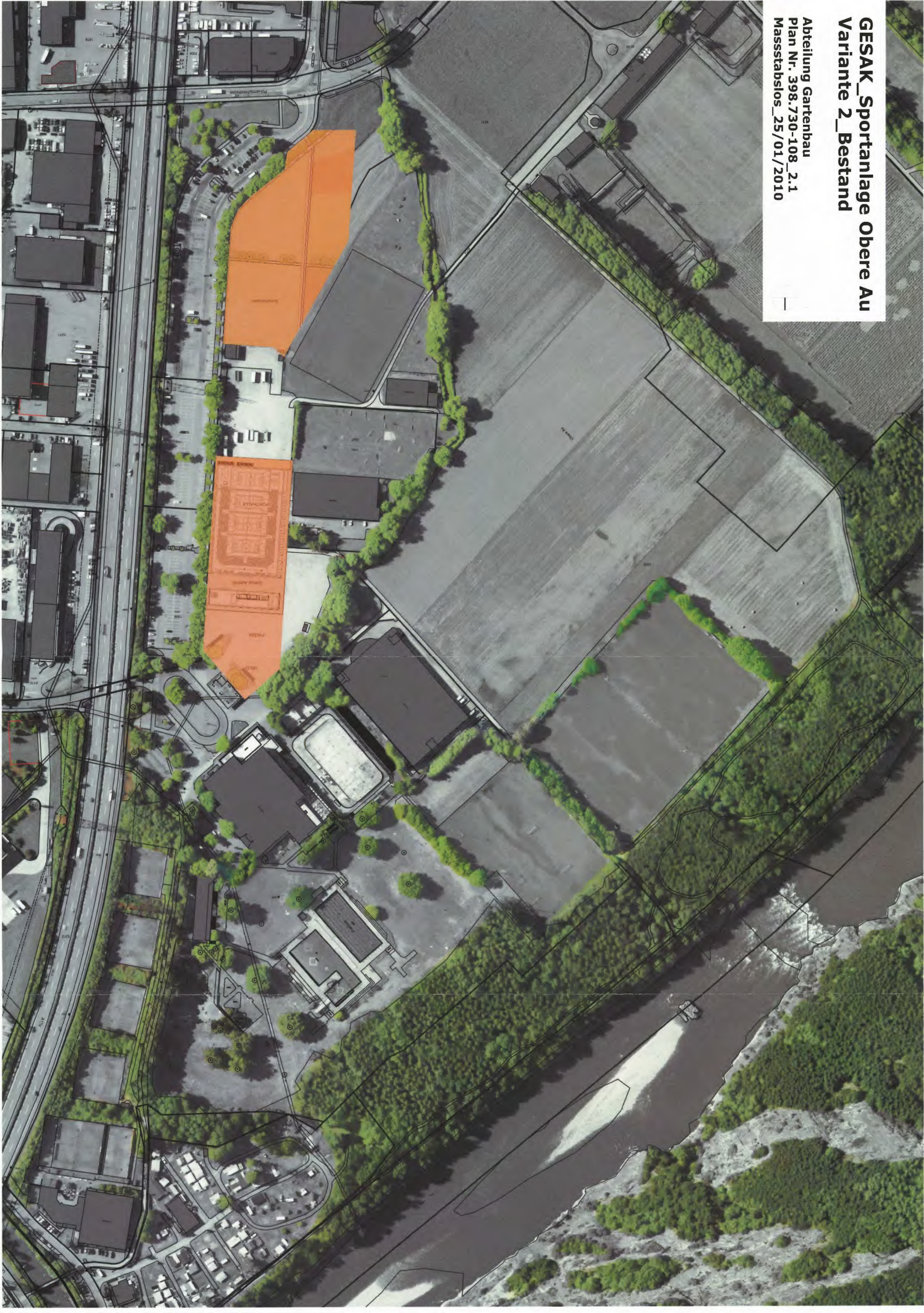
Variante 2 "Sporthalle"

12.04.2012



GESAK_Sportanlage Obere Au
Variante 2_Bestand

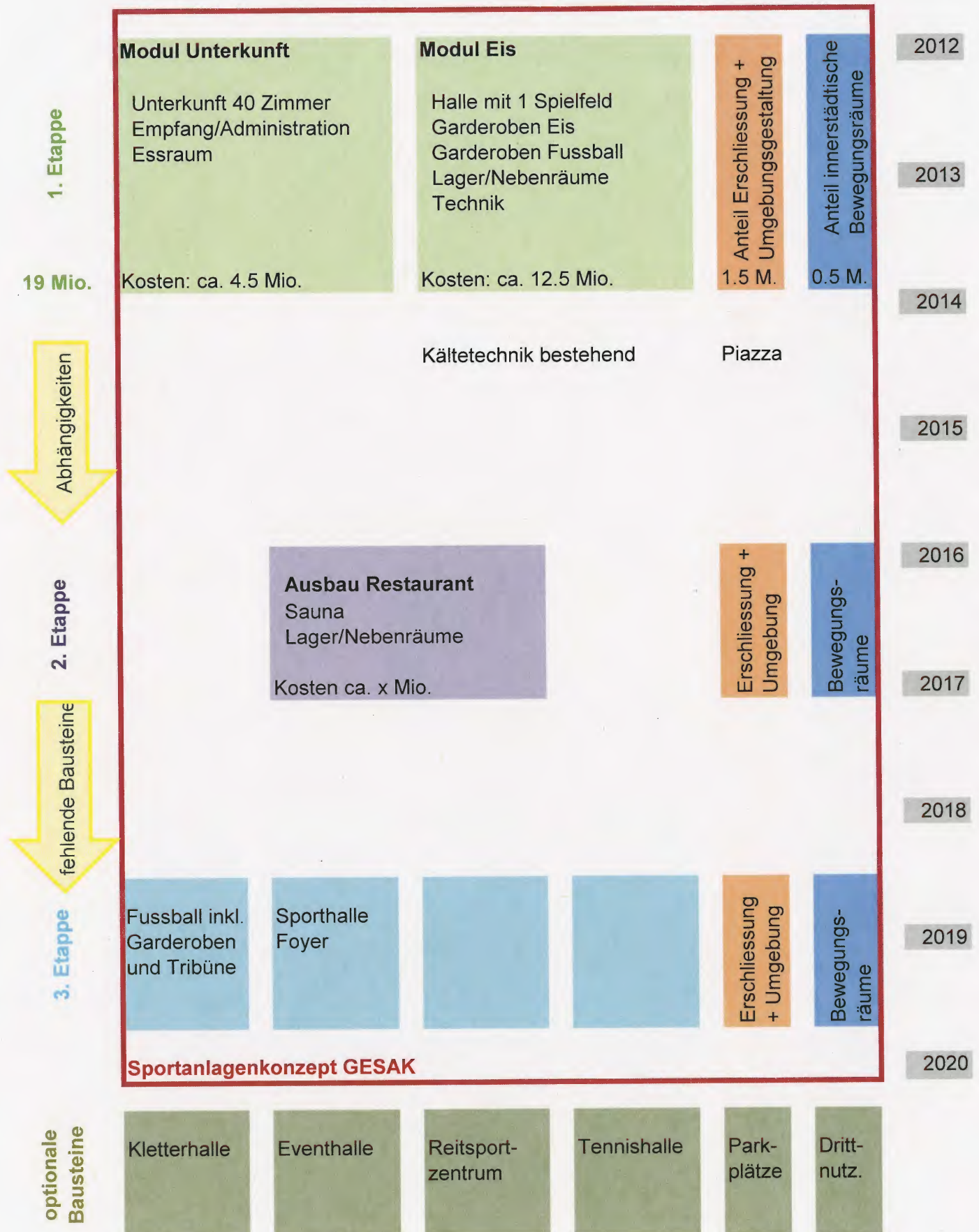
Abteilung Gartenbau
Plan Nr. 398.730-108_2.1
Massstabslös_25/01/2010



GESAK, Auftrag Gemeinderat Überarbeitung Realisierung

Variante 3 "Eishalle und Unterkünfte/Garderoben"

12.04.2012



**GESAK_Sportanlage Obere Au
Variante 3_Bestand**

 Perimeter Umsetzung
Plangrundlage Bestand

Abteilung Gartenbau
Plan Nr. 398.730-108_3.1
Massstabslos_25/01/2010

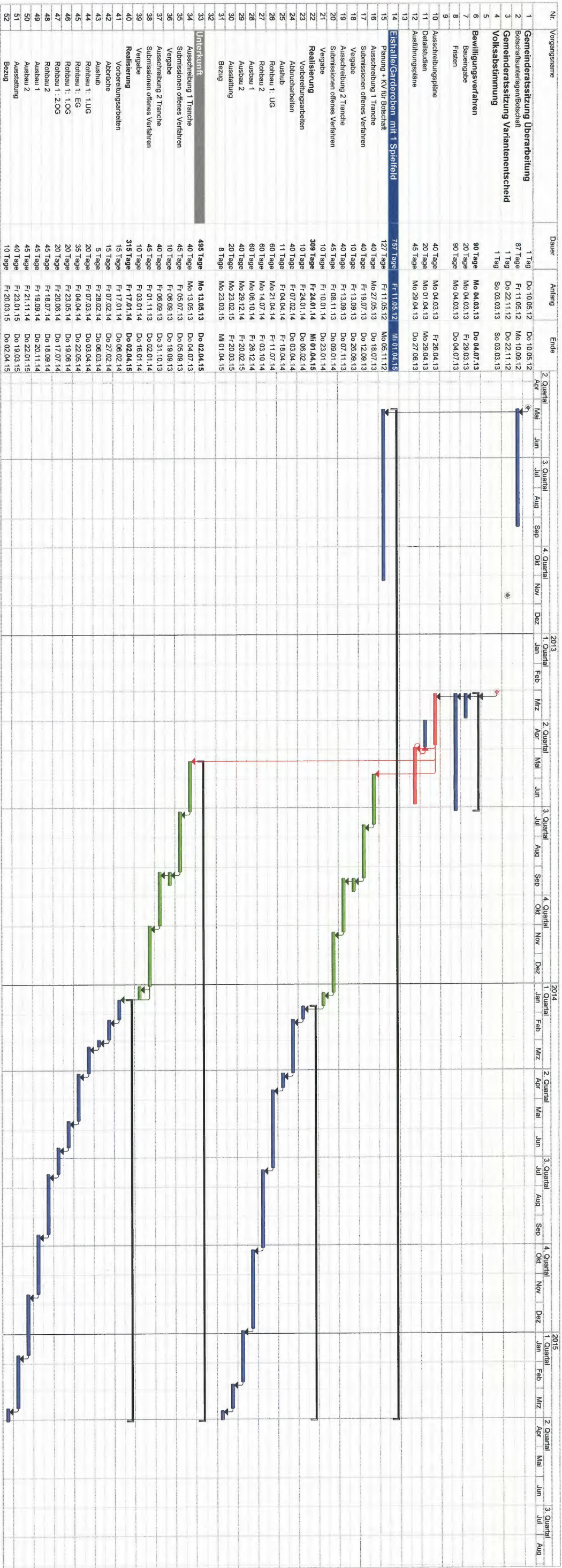


GESAK_Sportanlage Obere Au
Variante 3_Konzept

Abteilung Gartenbau
Plan Nr. 398.730-108_3.2
Masstabslos_25/01/2010



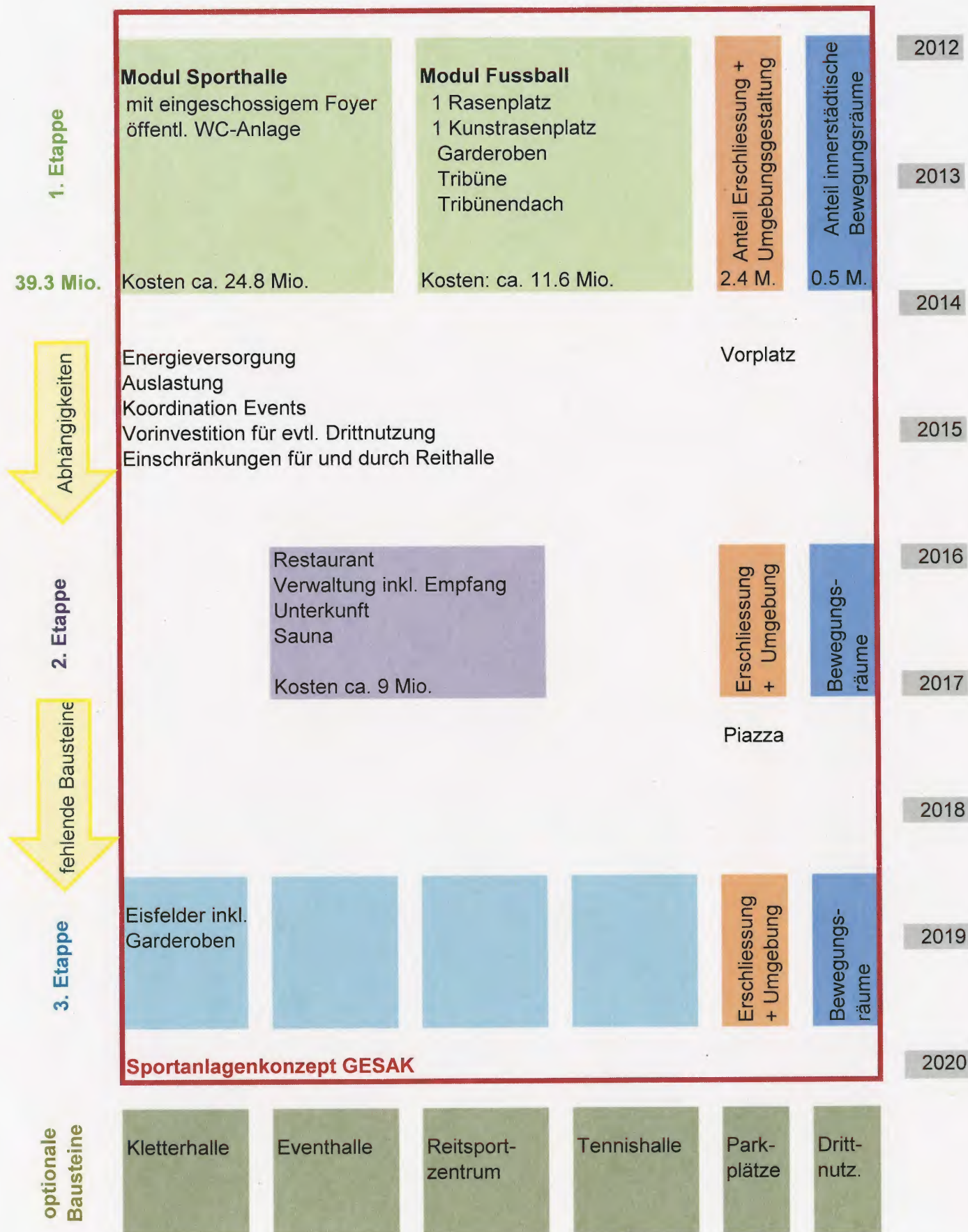
GESAK Auftrag Gemeinderat Überarbeitung Realisierung
Variante 3 "Eishalle und Unterkünfte/Garderoben"



GESAK, Auftrag Gemeinderat Überarbeitung Realisierung

Variante 4 "Sporthalle/Fussballplätze"

12.04.2012



**GESAK_Sportanlage Obere Au
Variante 4**

**Perimeter Umsetzung
Plangrundlage Bestand**

**Abteilung Gartenbau
Plan Nr. 398.730-108_4.2
Massstabslos_25/01/2010**



GESAK Auftrag Gemeinderat Überarbeitung Realisierung
Variante 4 "Sporthalle/Fussballplätze"

