



**Stadt Chur**

# **Volksabstimmung**

---

**vom 25. November 2018**



**OBERE AU  
2020**

SPORT- UND  
EVENTANLAGEN  
CHUR

**1**

**Masterplan Obere Au; Rasensport und Eissport**

---

# Worum geht es?

**1**

**Masterplan Obere Au; Rasensport und Eissport**

Die Umsetzung des modular aufgebauten Masterplans Obere Au befindet sich auf Kurs. Der Masterplan zeigt auf, wie die völlig veralteten Sportanlagen in Etappen erneuert werden sollen. Am 9. März 2017 hat der Gemeinderat den Kauf der Eishalle Domenig beschlossen. An der Volksabstimmung vom 4. März 2018 wurden die raumplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Masterplans Obere Au mit über 85 % sehr deutlich angenommen. Zurzeit ist die Mühlbachverlegung im Gang, zwei Kunstrasenspielfelder sind in Betrieb und das dritte und letzte befindet sich im Bau. Für die Rasen- und Eissportinfrastruktur wurde ein Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt. Die Jury kürte das Projekt «EISBALL» einstimmig zum Sieger, weil es nicht nur konzeptionell überzeugte, sondern auch die tiefsten Erstellungskosten und die insgesamt tiefsten Betriebskosten aufweist. Die Stadt ist nach zwei Sparpaketen und aufgrund der historisch tiefen Zinsen finanziell in der Lage, ein solches Generationenprojekt ohne Steuererhöhung zu realisieren. Hinzu kommt, dass in den letzten vier Jahren 45 Mio. Franken Schulden abgebaut werden konnten. Der Handlungsbedarf ist aufgrund der völlig veralteten Infrastruktur seit Jahren unbestritten und dringlich.

# Masterplan Obere Au; Rasensport und Eissport

1

Die Abstimmungsfrage lautet:

**Wollen Sie für das Siegerprojekt «EISBALL» des Gesamleistungswettbewerbs «Rasensport und Eissport» einen Bruttokredit von Fr. 43'930'000.– inkl. MwSt (+/- 10 %, Kostenstand April 2018) bewilligen?**

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage mit 18 Stimmen bei 2 Enthaltungen.

# Bericht des Gemeinderates

*Die Umsetzung des modular aufgebauten Masterplans Obere Au befindet sich auf Kurs. Der Masterplan zeigt auf, wie die völlig veralteten Sportanlagen in Etappen erneuert werden sollen. Am 9. März 2017 hat der Gemeinderat den Kauf der Eishalle Domenig beschlossen. An der Volksabstimmung vom 4. März 2018 wurden die raumplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Masterplans Obere Au mit über 85 % sehr deutlich angenommen. Zurzeit ist die Mühlbachverlegung im Gang, zwei Kunstrasenspielfelder sind in Betrieb und das dritte und letzte befindet sich im Bau. Für die Rasen- und Eissportinfrastruktur wurde ein Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt. Die Jury kürte das Projekt «EISBALL» einstimmig zum Sieger, weil es nicht nur konzeptionell überzeugte, sondern auch die tiefsten Erstellungskosten und die tiefsten Betriebskosten aufweist. Die Stadt ist nach zwei Sparpaketen und aufgrund der historisch tiefen Zinsen finanziell in der Lage, ein solches Generationenprojekt ohne Steuererhöhung zu realisieren. Hinzu kommt, dass in den letzten vier Jahren 45 Mio. Franken Schulden abgebaut werden konnten. Der Handlungsbedarf ist aufgrund der völlig veralteten Infrastruktur seit Jahren unbestritten und dringlich.*

*Zusätzlich wird die Realisierung des Projekts «EISBALL» in der Stadt aus zwei Gründen zu einem Entwicklungsschub führen: Zum einen wird durch die Verlegung des Rasensports auf die Obere Au das Areal Ringstrasse für neue Nutzungen freigespielt. Zum anderen ergeben sich durch die angestrebte Verlegung der Messe- und Eventhalle vom Stadthallenareal auf die Obere Au neue Nutzungsperspektiven für das innerstädtische Areal. Ein «Ja» zum Vorhaben Rasensport und Eissport bietet viele Chancen – über die einzeln abgestimmt werden kann.*

# 1

## Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au

Der Masterplan zeigt auf, wo welche sportlichen Nutzungen geplant sind. Die Umsetzung der einzelnen Projekte erfolgt teilweise mittels Konkurrenzverfahren und teilweise über Detailprojekte.

Bereits realisiert sind

- Kauf der Eishalle Domenig durch die Stadt
- Zwei Kunstrasenspielfelder, das dritte befindet sich im Bau

Die planerischen Voraussetzungen wurden an der Volksabstimmung vom 4. März 2018 geschaffen. Die Mühlbachverlegung als weitere wichtige Voraussetzung wird zurzeit umgesetzt.



Abb. 1: Masterplan Obere Au

Der Masterplan ist etappiert umsetzbar, weil er auf einer modulartigen Konzeption und Rasterung aufbaut. Der modulare Aufbau ermöglicht eine grosse Flexibilität in der Planung, der Realisierung und dem Betrieb. Dadurch kann in Chur schrittweise eine neue Gesamtanlage Sport und Event realisiert werden, welche weder räumliche noch abstimmungspolitische Abhängigkeiten schafft.

## Das Projekt «EISBALL»

Die für den Gesamtleistungswettbewerb Obere Au eingesetzte Jury hat das Projekt «EISBALL» einstimmig zum Siegerprojekt erkoren, weil es unter allen eingereichten Projekten die tiefsten Erstellungs- und auch die geringsten Betriebskosten aufweist.



Abb. 2: Provisorische Visualisierung des Rasenplatzes mit Tribünengebäude (im Endausbau werden alle Tribünenplätze überdacht sein).

Betrieblich überzeugt das Projekt durch eine maximale Konzentration der nutzerseitig notwendigen Räume wie Garderoben und Materialräume. Diese räumliche Konzentration ist auch aus betrieblicher Sicht wünschbar, weil dadurch die Aufwendungen für Überwachung und Sicherheit als auch für Unterhalts- und Reinigungsarbeiten minimiert werden können.

# 1

Der nachfolgende Vergleich zeigt, dass die Sport-Infrastrukturen nur in geringem Mass und gestützt auf detaillierte Bedürfnisabklärungen ausgebaut werden:

Heutige Nutzungen	Künftige Nutzungen
Hallenstadion	Hallenstadion
freies Eisfeld Obere Au	<b>Trainingseishalle</b>
freies Eisfeld Quader	freies Eisfeld Quader
6 Naturrasenplätze	8 Rasenplätze Obere Au
(4 Obere Au und 2 Naturrasenplätze Ringstrasse {mit Tribüne})	(3 Kunstrasenplätze, <b>5 Naturrasenplätze und Tribüne mit Infrastrukturen</b> )

Abb. 3: Heutige und künftige Nutzungen, **fett** = Bestandteil dieser Botschaft



«EISBALL» beinhaltet folgende Bestandteile:

#### **Garderobengebäude mit Tribünendach**

- konform für 1.-Liga Fussballspiele
- konform für American Football
- Infrastruktur (6 Mannschaftsgarderoben, 4 Schiedsrichtergarderoben, WC-Anlagen, Trainer- und Spielleiterbüro, Clubraum, 2 Kioske, Wasch-/Trocken-, Material-, Schulungs-, Sanitäts-, Lager-, Technikräume etc.)
- Das Tribünendach bietet Platz für total 3000 Zuschauende)

#### **Naturrasenspielfeld** (Hauptspielfeld zum Tribünengebäude)

- konform für 1.-Liga Fussballspiele
- konform für American Football

#### **Naturrasenspielfelder für Rasensport**

- 2 Rasenspielfelder konform für 2.-Liga interregional Fussballspiele
- 2 Rasenspielfelder konform für 3.- 5. Liga regional Fussballspiele

Das Angebot für den Leistungsfussball ist mit einer attraktiven Tribüne mit innenliegenden Garderoben sowie den notwendigen Angebotselementen wie Verkaufsstellen, Medienraum und Sponsoren-Bereich gut gelöst. Auch für Junioren und regionale Spiele stehen adäquate Infrastrukturen zur Verfügung.

#### **Trainingseishalle**

- 10 Monate Betrieb (Juli bis April)
- konform für 1.-Liga (Eishockey)
- 300 Zuschauersitzplätze für Angehörige und Besucherinnen und Besucher
- Infrastruktur (4 Mannschaftsgarderoben Eishockey, 1 Mannschaftsgarderobe Eiskunstlauf, 4 Schiedsrichtergarderoben, WC-Anlagen, Clubraum, Wasch-/Trocken-, Material-, Schulungs-, Sanitäts-, Lager-, Technikräume, Fitness- und Erholungszone etc.)
- zusätzlich 14 polyvalente Mannschaftsgarderoben für Rasensport, Trainingseishalle und Hallenstadion
- zusätzlich 2 Garderoben für Finnenbahn

Die Anbindung der Trainingseishalle an das Hallenstadion erfolgt unterirdisch für Mannschaften und Betrieb. Die Lösung für die Redundanz der jeweiligen Eisreinigungsmaschine ist durch eine entsprechende Ausfahrt zur Rampe ins Hallenstadion gelöst.

# 1

Die Anlage ist sowohl für Breiten- als auch Leistungssportlerinnen und -sportler ideal. Zwischen den einzelnen Angebotselementen ergeben sich zudem auch Synergien.



*Abb. 4: Visualisierung der Trainingseishalle*



*Abb. 5: Visualisierung des Naturrasenspielfelds mit Trainingseishalle*

# 1

## Statusbericht zur Umsetzung Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au

Für die Realisierung des Gesamtkonzepts gemäss Masterplan ist die Umlegung des Mühlbachs notwendig. Diese Umlegung wiederum bedingt eine Anpassung der Nutzungsplanung der Stadt Chur. Die Stimmberechtigten der Stadt Chur haben dieser Anpassung der Ortsplanung am 4. März 2018 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von über 85 % zugestimmt. Damit bekräftigten sie ein erstes Mal deutlich ihre Unterstützung für das Gesamtvorhaben. Nach Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung und der Bewilligung der Rodungseingriffe kann die Bachumlegung bis auf einen kurzen Abschnitt bei der noch bestehenden Reithalle abgeschlossen werden. Damit wird ein ökologisch aufgewerteter Bachabschnitt geschaffen, welcher der Bevölkerung als Naherholungsgebiet dienen wird.



Abb. 6: Durch die ökologische Aufwertung im Rahmen der Mühlbachumlegung wird die Obere Au als Naherholungsgebiet aufgewertet (Visualisierung)

**Kunstrasenfelder**

Zwei Kunstrasenfelder sind bereits in Betrieb. Auch der letzte Kunstrasenplatz wurde durch den Gemeinderat bewilligt und befindet sich zurzeit im Bau. Die für die Nutzung der Kunstrasenfelder nötigen provisorischen Garderoben sind bis im Spätherbst 2018 erstellt und runden das Angebot im Bereich Rasensport Übergangsmässig ab. Damit können zahlreiche Rasensportaktivitäten auf der Oberen Au abgedeckt werden.

**Bocciaanlage**

Die bestehende Bocciaanlage wird rückgebaut und durch eine neue Anlage an einem geeigneten Standort ersetzt. Diese Lösungsfindung ermöglicht auf unkomplizierte Art und Weise die Mühlbachumlegung und die Bereitstellung einer zeitgemässen Bocciaanlage. Neu ist die Bocciaanlage nicht mehr ausschliesslich dem Boccia-Club zugeteilt, sondern sie kann auch öffentlich genutzt werden mit dem Vorrecht des Clubs. Dies gilt auch für das Clubhaus. Die Bocciaanlage wird damit Jung und Alt dienen.

**Skateanlage**

Derzeit läuft auch der Gesamtleistungswettbewerb für die neue Skateanlage. Diese wird im Ankunftsbereich der künftigen Gesamtsportanlage erstellt. Damit kann auch für den Skatesport in Chur ein gutes Trainings- und Freizeitangebot geschaffen werden.

**Reitsport**

Für den Reitsport muss für die heutige Anlage auf der Oberen Au eine Ersatzanlage an einem neuen Standort erstellt werden. Die Stadt Chur hat über Standortoptionen und einen Kriterienkatalog den Standort Untere Au als beste Variante evaluiert. Eine frühzeitige Einigung mit der Reithalle Chur AG würde die Realisierung des Tribünengebäudes begünstigen. Ein Abbruch der bestehenden Reitsportanlage auf der Oberen Au wird ohnehin im Jahre 2024 vollzogen, weil dann das Baurecht heimfällt.

**Leichtathletikanlage**

Für die Realisierung einer Leichtathletikanlage mit homologierter 400 m Rundlaufbahn besteht auf der Oberen Au zu wenig Platz. Deshalb strebt die Stadt Chur zusammen mit der Gemeinde Landquart und dem Kanton eine Weiterführung und einen Ausbau der regionalen Lösung an. Eine Vertiefungsstudie für eine normenge-rechte Leichtathletikanlage am Standort Ried in Landquart liegt vor. Die Ergebnisse bestätigen bereits die Machbarkeit einer solchen Anlage. Die Stadt Chur und die Gemeinde Landquart werden die weiteren Details in den nächsten Wochen und Monaten mit dem Kanton regeln, damit zeitnah eine solche neue Anlage erstellt und in Betrieb genommen werden kann. Am 6. September 2018 hat der Gemeinderat

# 1

dem Stadtrat den Auftrag erteilt, eine Botschaft zwecks Mitfinanzierung der bestehenden regionalen Lösung zu unterbreiten

## **Schwimmsport**

In den letzten Jahren wurden grössere Summen in die Erneuerung der Technik investiert, zudem wurde die Decke erneuert und mit der neuen Rutschbahn eine zusätzliche Attraktion geschaffen. Der Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au definiert als weiteren Kernpunkt der mittel- bis langfristigen Entwicklung die Optimierung der Schwimmsportanlagen.

Die Schwimmvereine benötigen für ein zeitgemässes Training 50 m-Schwimmbahnen. Dieses Angebot besteht mit der im Winterhalbjahr überdachten und im Sommer offenen Freibadanlage auf der Oberen Au. Die Bedürfnisabklärungen bei den Schwimmsportvereinen und der Stadtschule, welche Schwimmunterricht in den verschiedenen Schulstufen anbietet, sind abgeschlossen. Der Bedarf für eine 50 m-Schwimmanlage ist ausgewiesen und soll in die Weiterbearbeitung des Masterplans einfließen.

## **Messe- und Eventhalle**

Die Messe- und Eventtätigkeit in der Stadt Chur findet heute an den beiden Standorten Obere Au und Stadthallenareal statt. Am Standort Obere Au steht hierfür keine feste Infrastruktur zur Verfügung, am Standort Stadthallenareal besteht mit der Stadthalle eine feste, aber nicht mehr zeitgemässe Infrastruktur. Der Standort Obere Au verfügt über eine genügend grosse Fläche und eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Zudem sind die benachbarten Nutzungen nicht emissionsempfindlich. In dieser Kombination der Standortfaktoren verfügt der Standort Obere Au über ausgezeichnete Voraussetzungen für Messen und Events. Mit der Realisierung einer Messe- und Eventhalle am Standort Obere Au würde eine feste und zeitgemässe Infrastruktur erstellt, welche es erlaubt, den Standort Chur im Bereich der Messen und Events neu zu positionieren und attraktiver zu machen. Das innerstädtische Stadthallenareal könnte dadurch anderweitig genutzt werden.

## **Masterplan auf Kurs**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die modulare Entwicklung der Sport- und Eventanlagen Obere Au gemäss Masterplan voranschreitet. Mit diesem Vorgehen konnten und können schrittweise Teilvorhaben realisiert werden, ohne den Gesamtblick zu verlieren. Die Vorhaben können den Bedürfnissen und den Budget- und Kreditmitteln entsprechend schrittweise geplant, realisiert und in Betrieb genommen werden.

## Chance für die Schulraumplanung

In der Stadt Chur besteht im Bereich der Stadtschule, der Gewerblichen Berufsschule Chur (GBC) und im Bereich der schulergänzenden Tagesstrukturen erheblicher Investitionsbedarf. Um diese Investitionen gezielt und aufeinander abgestimmt zu tätigen, hat der Gemeinderat eine strategische Schulraumplanung verabschiedet.

Ein zentrales Element der strategischen Schulraumplanung bildet die Erstellung eines neuen Schulhauses am Standort Ringstrasse. Durch einen Neubau für die Oberstufe (Sekundarstufe 1) sowie für die Primarstufe am Standort Ringstrasse können gleichzeitig auch die nicht mehr zeitgemässen und stark sanierungsbedürftigen Schulanlagen an den Standorten Florentini und Daleu aufgegeben werden. Dadurch entstehen freie Nutzungspotenziale für andere Bedürfnisse. Durch die Realisierung eines neuen Schulhauses am Standort Ringstrasse können gleichzeitig auch das Turnhallendefizit am Standort Herold behoben sowie der Mehrbedarf an Ausbildungsstätten infolge der Einführung der Talentklassen abgedeckt werden. Eine Schulanlage am Standort Ringstrasse liegt auch hinsichtlich der Einzugsgebiete strategisch so günstig, dass sie für Schülerinnen und Schüler aus mehreren Quartieren gut gefahrlos erreichbar ist.

Beim Neubau der Schulanlage am Standort Ringstrasse handelt es sich um ein Schlüsselement in der langfristigen Schulraumplanung der Stadt Chur. Sie bedingt die vorgängige Verlegung der Fussballinfrastruktur am Standort Ringstrasse an den Standort Obere Au, wie dies der Masterplan vorsieht. Durch die Realisierung des Masterplans werden somit die Voraussetzungen zur Umsetzung der dringend zu tätigen Investitionen in die Bildungsinfrastruktur der Stadt Chur geschaffen. Die Umzonung der Grünzone Sportplatz Ringstrasse in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), als Grundvoraussetzung für eine zukünftige Schulraumnutzung am Standort Ringstrasse, wurde am 5. Juni 2016 vom Churer Stimmvolk mit einem Ja-Stimmenanteil von 78.09 % angenommen.

## Neue Perspektiven für den Hallensport/Unihockey

Neben der prioritären schulischen Nutzung sollen die vier Turnhallen im geplanten Schulhaus Ringstrasse dem ausserschulischen Sport, im Speziellen dem Unihockey-Sport, zur Verfügung stehen. In Chur sind mit Chur Unihockey und Piranha gleich zwei Unihockeyvereine aktiv, welche in der obersten Schweizer Liga spielen. Neben den Fanionteams (Mannschaften mit Vereinswettbewerbsteilnahme) spielen zurzeit elf weitere (Junioren-) Teams auf Grossfeld und zahlreiche Teams auf Kleinfeldern. Beide Unihockey-Teams verfügen über viel zu wenig Trainingsmöglichkeiten in Sporthallen. Im Kanton Graubünden gibt es gemäss Bünd-

# 1

ner Unihockey Verband (BUV) keine Sporthalle, welche die Anforderungen für Playoff-Spiele (ab Halbfinal) der Nationalliga von Swiss Unihockey erfüllt.

Mit dem Bündner Unihockey Verband wurde geprüft, ob eine Eingabe als Anlage des Kantonalen Sportanlagenkonzepts Graubünden (KASAK) möglich ist. Voraussichtlich wird der Bündner Unihockey Verband das Schulhaus Ringstrasse als KASAK-Anlage vorschlagen, wenn die Playoff-Tauglichkeit gegeben ist und dem Unihockey ein Nutzungsvorrang ausserhalb der schulischen Nutzung zugestanden wird. Im Gegenzug ist geplant, dass die lokalen Unihockey-Vereine andere Sporthallen, welche aktuell durch sie genutzt werden, freigeben. Infolgedessen würden freie Potenziale für andere Sportarten zur Verfügung stehen. Baulich bedeutet dies, dass eine neue Sporthalle gemäss Vorgaben Swiss Unihockey 1'200 Zuschauerplätze aufweisen und für Fernsehübertragungen tauglich sein muss.

Mit dieser angestrebten Doppelnutzung für den Unihockey-Sport und den Schulsport könnten die Anlagen «belegungsoptimiert» genutzt werden. Dem Unihockey könnten optimale Trainings- und Spielbedingungen mit ausreichend Zuschauerplätzen zur Verfügung gestellt werden und die Stadt könnte als KASAK-Anlage dafür kantonale Fördergelder erhalten. Zu bedenken ist auch, dass damit in unmittelbarer Nähe zwei Dreifach-Sporthallen bestehen (GBC und Ringstrasse), was Synergien ermöglichen wird.

## **Betriebliche Aspekte zum Projekt EISBALL**

Die Konzentration der Sportanlagen für eine breite Öffentlichkeit in der Oberen Au bietet aus Sicht des Betriebs offensichtliche Vorteile. Diese zeichnen sich durch ein deutliches qualitatives und quantitatives Mehrangebot sowie durch die Chancen zur Nutzung einer Effizienzsteigerung bei den betrieblichen Kosten aus.

### **Betriebskonzept**

Der Betrieb muss in erster Linie auf die Bedürfnisse des Marktes abgestimmt werden, d. h. er orientiert sich an den Produkten und deren Optimierung für die Kundschaft. Immer mehr Angebote werden digital buchbar sein. Die Mitarbeitenden kümmern sich um einen reibungslosen Service, stellen die Sicherheit für die Benützung der Anlagen sowie einen angepassten Unterhalt sicher.

Durch ein ausgereiftes Vermietungsmanagement, das die Auslastung der verfügbaren Anlagen optimiert, können deutlich mehr Sportbegeisterte auf der Oberen Au bedient werden. Das gilt für alle Nutzungsbereiche, seien dies die Bäder-, Fussball-, Eis- oder auch die restlichen Infrastrukturanlagen.

Durch die drei Kunstrasenplätze können sowohl Nutzungsdauer als auch Belegungsintensität deutlich gesteigert werden. Die verfügbaren und nutzbaren Stunden können gegenüber einem konventionellen Naturrasenplatz mindestens ver-



doppelt werden; auf der Ertragsseite führt dies in der Regel zu einer Verdreifachung der Erträge.

Die Trainingseishalle löst das Ausseneisfeld ab, das aus Sicherheitsgründen nur noch befristet betrieben werden darf. Durch die Überdeckung kann die Betriebsdauer von aktuell drei bis vier Monaten auf zehn und bei Bedarf sogar auf zwölf Monate ausgedehnt werden, was ganz im Sinne der Eishockeyvereine, des Kunsteislaufs, des Schulsports, der Stadt und der Region ist.

Durch die Konzentration der Fussballplätze werden Vermarktung und Betrieb derselben vereinfacht. Dies wirkt sich in den Kosten aus, welche bis auf kleinere Zusatzkosten für die Rasenpflege unverändert bleiben. Ebenso werden die Kosten für Maschinen und Geräte kaum steigen.

Die Badeanlage Sand und die Eissportanlage Quaderwiese werden weiter betrieben, allerdings erfolgt deren Vermarktung aus einer Hand. Nur das Betriebspersonal wird lokal engagiert sein; die Führung erfolgt durch den Verantwortlichen der Sportanlagen Obere Au.

### **Organisation und Personal**

Die aktuelle Organisation der Sportanlagen Obere Au ist mit den Anlagen gewachsen. Dies und die heute dezentrale Lage der Anlagen führt aktuell zu einer Mehrbelastung des Personals. Die Neukonzeption der Sportanlagen bietet die ideale Gelegenheit, die Organisation neu zu strukturieren.

Zentrale Funktionen wie Personaladministration, Rechnungswesen, Controlling, Immobilienbewirtschaftung, Hoch- und Tiefbau sowie Informatik werden durch die zuständigen Stellen der Stadtverwaltung besorgt.

Die Abteilung «Bad, Fitness und Wellness» stellt den Betrieb der Bäder-, Sauna und Fitnessanlagen sicher. Sie hat die Aufgabe, das bestehende Angebot laufend zu überprüfen und zu optimieren.

Die Abteilung «Verkauf, Events und Marketing» ist Ansprechpartnerin für die Kundinnen und Kunden. Sie ist zuständig für den Verkauf, die Entwicklung und die Vermarktung bestehender und neuer Produkte. Mit der Durchführung von Events in den Sportanlagen wird die Standortattraktivität von Chur bezüglich Wohnen und Arbeiten erhöht.

Die Mitarbeitenden der Abteilung «Rasen, Eis und Services» sind technisch und handwerklich versiert. Sie unterhalten und pflegen die Anlagen und sind für deren Funktionstüchtigkeit und -sicherheit zuständig.

Die aktuelle Planung geht davon aus, dass die Gesamtheit der neuen Anlagen mit dem gleichen Personalbestand betrieben werden kann wie heute; es erfolgt keine grosse Mengenausweitung (vgl. Abb. 3). Einzig die deutliche Verlängerung der Betriebszeiten durch die Trainingseishalle (zehn Monate neu statt vier Monate bisher) wird im «Betrieb» zu einer Aufstockung von 1.5 Vollzeitstellen führen. Weitere Ergänzungen des Personalbestands sind nicht nötig und nicht vorgesehen.

# 1

## Wirtschaftliche Auswirkungen Betriebsrechnung

### Personalkosten

Der Zusammenschluss der Sportanlagen auf der Oberen Au führt zu personellen Mehrkosten, dank räumlicher Konzentration fallen diese relativ tief aus. Für den längeren Betrieb der Trainingseishalle sind im Bereich «Betrieb» zusätzliche Eismeister zu engagieren.

Im Führungsbereich erfolgt eine notwendige prozentuale Aufstockung bzw. Erweiterung der Führungsspanne.

Die diesbezüglichen Kosten stellen sich wie folgt dar:

### Personalkosten

Position	Funktion	Anz. FTE	Ansatz	Total
Leitung	Führungsperson	1.0	150'000	150'000
Trainingseishalle	Hauswartung/Technik	1.5	900'000	135'000
<b>Mehrkosten Führung und Betrieb p.a.</b>				<b>285'000</b>

### Übrige Betriebskosten

Die übrigen Betriebskosten erfahren in mehreren Positionen kleinere Änderungen. Diese werden vor allem durch Energiekosten, Unterhalt, aber auch durch vermehrte Werbemaßnahmen, notwendig sein.

Die diesbezüglichen Kosten stellen sich wie folgt dar:

### Material- und Warenaufwand

Position	Funktion	Anz.	Ansatz	Total
Werbung	Gesamtanlage	1.0	40'000	40'000
Strombedarf	Fussball	2.0	15'000	30'000
Strombedarf	Trainingseishalle	6.0	25'000	150'000
Unterhalt	Skateanlage	1.0	15'000	15'000
Unterhalt	Bocciaanlage	1.0	8'000	8'000
Unterhalt	Trainingseishalle	1.0	50'000	50'000
<b>Mehrkosten p.a.</b>				<b>293'000</b>

### Mehrertrag

Die neuen Anlagen werden auch zu einem Mehrertrag führen. Dieser entsteht vor allem durch die zwei zusätzlichen Rasenspielflächen und durch den längeren Betrieb der Trainingseishalle. Es ist zudem zu erwarten, dass durch mehr Ressourcen in der Führung und für das Marketing Mehrumsätze erzielt werden können, welche den Mehraufwand auffangen werden.

Die diesbezüglichen Erträge stellen sich wie folgt dar:

Ertrag Position	Funktion	Anz.	Ansatz	Total
Mieterertrag	Fussball	2.0	10'000	20'000
Mieterertrag	Trainingseishalle	6.0	36'000	216'000
Div. Nebenerträge	Bad, Fitness und Wellness			50'000
<b>Mehrkosten p.a.</b>				<b>286'000</b>

Bei diesen Erträgen handelt es sich um Annahmen. Es ist offen, inwiefern die Vereine in der Lage sind, für diese Mehrkosten aufzukommen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass mit zusätzlichen Marketing- und Werbemassnahmen im Bäder- und Wellnessbereich Mehrerträge erzielt werden können.

### Nettobetrachtung

Der Mehraufwand beträgt brutto rund 600'000 Franken (Mehrkosten Führung und Betrieb, Sachaufwand). Es erscheint realistisch, dass mit der neuen Organisation Mehrerträge von insgesamt rund 300'000 Franken erzielbar sind. Unter Berücksichtigung des Nutzungsmehrwerts sind die resultierenden Mehrausgaben von netto rund 300'000 Franken vertretbar. Diesen Mehrausgaben steht folgendes Mehrangebot gegenüber:

- 2 zusätzliche Rasenspielflächen mit Tribünengebäude
- Trainingseishalle (anstelle Ausseneisfeld)
- Deutlich längere Eissaison

Aus betrieblicher Sicht bietet das Projekt zur Konzentration der Sportanlagen auf der Oberen Au gemäss Masterplan nicht nur einen Mehrwert für die Sportlerinnen und Sportler, sondern es bietet dem Betrieb deutlich verbesserte Möglichkeiten, wesentlich erweiterte Anlagen, welche mit einem überschaubaren Mehraufwand von rund 300'000 Franken pro Jahr zu betreiben sind.

# 1

## Investitionskosten

Die Investitionsrechnung wird die Stadt Chur belasten. Es gilt aber zu beachten, dass zum Beispiel das bestehende Ausseneisfeld auf der Oberen Au aus Sicherheitsgründen nicht weiter betrieben werden kann und dieses daher real zu ersetzen wäre. Dieser Ersatz erfolgt sinnvollerweise durch ein gedecktes Eisfeld, wie dies das Siegerprojekt «EISBALL» vorsieht.

Die Investitionskosten basieren auf dem Angebot des Wettbewerbssiegers «EISBALL» (inkl. MwSt, +/- 10 %, Kostenstand Index April 2018):

Angebot Gesamtleister	Projekt EISBALL	Fr.	39'334'517.–
Projektanpassungen:			
Tribünengebäude Fussball	Dachflächenverg. Tribünengebäude	Fr.	365'483.–
Tribünengebäude Fussball	Clubraum	Fr.	300'000.–
Anforderungen KASAK	Fitnessraum + Büros	Fr.	200'000.–
Photovoltaik-Anlage		Fr.	180'000.–
Solarthermische-Anlage		Fr.	370'000.–
Abbruch best. Reitstall		Fr.	350'000.–
Schadstoffe Reitstall und Mühlbach		Fr.	280'000.–
Fachbegleitung Controlling und QS	1.5 % der Bausumme	Fr.	600'000.–
Versich. Expertisen, Anwaltskosten		Fr.	150'000.–
Reserve für Anpassungen mit Mehrwert	3.5 % der Bausumme	Fr.	1'400'000.–
Betriebseinrichtungen/Ausstattungen	Eisreinigungsmaschine, Kleinmaterial	Fr.	400'000.–
<b>Gesamtkosten +/- 10 % (brutto)</b>			<b>Fr. 43'930'000.–</b>

In diesen Gesamtkosten sind die in Aussicht gestellten KASAK\*-Beiträge von 8–10 % (Rasensport) und 9–11 % (Eissport) in der Summe von voraussichtlich rund 10 % der Investitionskosten nicht berücksichtigt. Es ist mit rund 4 Mio. Franken zu rechnen, so dass die Netto-Investition unter 40 Mio. Franken zu liegen kommen wird. Dank dem Gesamtleisterwettbewerb entstehen keine Mehrkosten, denn der Gesamtleister garantiert der Stadt das Projekt «EISBALL» zu einem verbindlichen Kostendach.

\*Kantonales Sportanlagenkonzept Graubünden

### Wirtschaftliche Auswirkungen Investitionsrechnung

Die zusätzlichen Investitionen wirken sich in der Investitionsrechnung deutlich aus. Für den Businessplan werden die Anlagen wie folgt beschrieben:

- Technische Anlagen, rund Fr. 9.5 Mio.: 8 Jahre oder Fr. 1'188'000.– p.a.
- Übrige Hochbauten, rund Fr. 35.5 Mio.: 33 Jahre oder Fr. 1'076'000.– p.a.

Dazu werden kalkulatorische Zinsen von 2.0 % p.a. auf dem jeweiligen Restwert belastet.

### Abhängigkeiten des Bauvorhabens

Da bis zum jetzigen Zeitpunkt noch keine frühzeitige Auflösung des Baurechts der Reithalle Chur AG vereinbart werden konnte, sieht die aktuelle Planung eine Übergangslösung vor (Plan B2). Für die Zeitspanne bis 2023 erfolgt zwischen der Stadt Chur und der Reithalle Chur AG ein Abtausch eines Teils der Baurechtsfläche gegen eine flächengleiche ersatzweise Nutzungsfläche. Damit kann die erste Etappe (Teilobjekt Trainingseishalle und Teilobjekt Naturrasenspielfelder) bereits bis im August 2021 erstellt werden.

Termine bei einem Verbleib des Baurechts bis Ende 2023 bei der Reithalle Chur AG:

1. Etappe mit Trainingseishalle und 4 Naturrasenplätzen (Teile des Hauptplatzes)		
Vorbereitungen	Nov. 2018	– Jan. 2019
Bauprojekt	Feb. 2019	– Jan. 2020
Bauphase	Feb. 2020	– Juli. 2021
Eröffnung 1. Etappe		– Aug. 2021
2. Etappe mit Tribünengebäude und Hauptspielfeld (Teile des Hauptplatzes)		
Bauphase	Jan. 2024	– Feb. 2025
Eröffnung 2. Etappe		– Mär. 2025

Die Mehrkosten einer Etappierung betragen zwischen 200'000 und 300'000 Franken.

Sollten sich die Stadt und die Reithallen Chur AG auf eine frühzeitige Auflösung des Baurechts (2020) einigen, ist folgende Umsetzung möglich:

Vorbereitungen	Nov. 2018	– Jan. 2019
Bauprojekt	Feb. 2019	– Feb. 2020
Bauphase	Mär. 2020	– Sept. 2021
Eröffnung		– Okt. 2021

# 1

## Folgen bei einem Nein

### Folgen für den Rasensport

Der Sportplatz Ringstrasse müsste weiter betrieben und saniert werden. Sollte dieser auch aufgehoben werden, sind nur Fussball-Spiele bis und mit 2. Liga interregional möglich. Die unbefriedigende Situation bezüglich Garderoben besteht weiter und wird sogar verschärft. Besuchenden und Zuschauenden würden keine adäquaten Infrastrukturen (Tribüne, Sanitäranlagen und Gastronomie) zur Verfügung gestellt. Dies würde vermutlich dazu führen, dass sowohl die Sportart American Football wie auch Fussball massiv in ihrer Ausübung eingeschränkt würden oder sogar in einzelnen Bereichen ihre Präsenz in Chur aufgeben müssten. So ist es z.B. unwahrscheinlich, dass weiterhin American Football Matches von nationaler und europäischer Güte in Chur stattfänden. Im Weiteren würden drei Rasensportplätze für Trainings und Wettkämpfe fehlen.

### Folgen für den Eissport

Sollte der Kredit für die neue Trainingseishalle abgelehnt werden, wird das Angebot in Chur betreffend Eissport weiter verringert. Die offene Eisfläche in der Oberen Au darf aus umweltrechtlicher Sicht nicht mehr weiterbetrieben werden und muss bis ins Jahr 2020 geschlossen werden. Ein Neubau eines offenen Eisfelds wäre in energetischer Hinsicht unsinnig und wohl auch nicht bewilligungsfähig. Damit verlieren der Eishockeysport und der Eislaufsport weitere Trainingsanlagen. Die offene Eisfläche auf der Quaderwiese und die Eishockeyhalle vermögen den ausgewiesenen Bedarf bei weitem nicht zu erfüllen. Eissporttreibende müssten auf die entfernten, derzeit noch vorhandenen Angebote in Arosa, Davos, Lenzerheide, Flims, Grüşch, ins Unterland oder bis ins benachbarte Ausland (Feldkirch) ausweichen. Die weiteren Anfahrtswege führten zu einer Reduktion der Anzahl an Nachwuchssportlerinnen und -sportlern in dieser Sparte.

## Generationenprojekt jetzt anpacken

Der modulare Ansatz des Masterplans bewährt sich. Der Gemeinderat hat auf dieser Basis den Kauf des Hallenstadions und die Kredite für drei Kunstrasenspielfelder beschlossen. Auch die Mühlbachumlegung als Grundvoraussetzung zur Umsetzung des Masterplans ist im Gang. Mit dem vorliegenden Siegerprojekt des Gesamtleistungswettbewerbs folgt nun ein weiterer Meilenstein. Es geht dabei um weit mehr als die Abdeckung ausgewiesener Bedürfnisse im Bereich Eis und Fussball. Die Umsetzung des Masterplans wird der Stadt einen Entwicklungsschub verleihen. Einerseits durch das freiwerdende Areal Ringstrasse, andererseits durch das freiwerdende Stadthallenareal. Auf dem Areal Ringstrasse lassen sich im Weiteren in der Schulraumplanung ausgewiesene Bedürfnisse realisieren und

die Standorte Daleu und Florentini können neu genutzt werden. Durch die Verlegung der Event- und Messenutzungen auf die viel besser geeignete Obere Au könnte das innerstädtische Stadthallenareal einer neuen Nutzung zugeführt werden; die in Verbindung mit der Brambrüeschbahn denkbaren Nutzungen sind vielversprechend.

Der Gemeinderat schlägt wie die einstimmige Jury dasjenige Projekt mit den tiefsten Erstellungs- und Betriebskosten vor. Die Investition für dieses Generationenprojekt von 43.93 Mio. Franken wird der Bevölkerung über mehrere Jahrzehnte zugute kommen. Ein vergleichbares Projekt realisierte die Stadt letztmals anfangs der 1970er-Jahre. Nach zwei grossen Sparpaketen verzeichnet die Stadt wiederum Überschüsse, mit denen sie grosse Investitionsvorhaben finanzieren kann. Hinzu kommen nach wie vor historisch tiefe Refinanzierungskonditionen, die eine massvolle Neuverschuldung für das vorliegende Generationenprojekt als verantwortbar erscheinen lassen. Zu erwähnen ist schliesslich, dass in den letzten vier Jahren 45 Mio. Franken Schulden abgebaut werden konnten. Auch unter diesem Aspekt scheint eine massvolle Neuverschuldung als verantwortbar.

Chur, 6. September 2018

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin  
Anita Mazzetta

Der Stadtschreiber  
Markus Frauenfelder

Informationen zum Masterplan Obere Au finden Sie unter [www.obereau-2020.ch](http://www.obereau-2020.ch)

Das Resultat zu dieser Abstimmung finden Sie unter [www.chur.ch](http://www.chur.ch)

Die Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat zu dieser Vorlage finden Sie ebenfalls unter [www.chur.ch](http://www.chur.ch)



**Stadt Chur**



Stadtkanzlei  
Rathaus  
7000 Chur

Telefon 081 254 41 11  
[stadtkanzlei@chur.ch](mailto:stadtkanzlei@chur.ch)  
[www.chur.ch](http://www.chur.ch)

