



**Botschaft  
des Stadtrates an  
den Gemeinderat**

110899 / 771.10.01.01

---

**Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au; Freigabe  
Kredit Umsetzung Eventareal und Kenntnisnahme Projekt-  
stand und Umsetzung**

**Antrag**

1. Vom Projektstand Umsetzung Masterplan und vom Ausblick auf die weitere Projektentwicklung, insbesondere der Umsetzung des Plans B2, wird Kenntnis genommen.
2. Für die Bereitstellung eines Platzes für die Eventnutzung wird ein Kredit von Fr. 450'000.-- bewilligt (+/- 10 %, inkl. MwSt, Konto 5030.01 / KST 28.9190).

**Zusammenfassung**

Am 23. Juni 2016 nahm der Gemeinderat Kenntnis vom Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au. Dieser beinhaltet Fristen für die schrittweise Umsetzung verschiedener Vorbereitungs- und Umsetzungsarbeiten. Mit der Reithallen AG konnte noch keine Vereinbarung zur frühzeitigen Auflösung des Baurechts abgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde in Abweichung vom Gesamtprojekt ein Umsetzungsplan B und in Ableitung desselben ein Plan B2 entwickelt. Dieser bedingt einzig eine geringfügige Anpassung der Aussenanlagen der Reitsportanlage, ermöglicht aber in der Folge die Umlegung des Mühlbachs, die Planung und Umsetzung der Eisportanlagen und die Planung und teilweise Umsetzung der Rasensportanlagen sowie weiterer Sportanlagen. Die Reithallen AG will Hand zur Umsetzung des Plans B2 bieten.

Dies ermöglicht die Umsetzung des Plans B2 bis 2023 und nachfolgend die Umsetzung des gesamten Masterplans. Aus diesem Grund werden die Kreditbeschlüsse für die Module Reithalle und Bocciaanlage im Herbst 2017 unterbreitet. Bei der Reithalle wird sich die Frage stellen, inwieweit ein öffentliches Engagement noch angezeigt ist.





**Mit der Weiterverfolgung des Plans B2 und dem Bau von vier Rasenplätzen im nordwestlichen Bereiche der Oberen Au kann eine allfällige 400 m-Laufbahn für die Leichtathletik aufgrund fehlender Freiflächen nicht mehr weiterverfolgt werden.**

**Der Kreditantrag betrifft die Schüttung und Planierung einer ca. 6'600 m<sup>2</sup> grossen Ergänzungsfläche in unmittelbarer Nähe zur geplanten Messe-/ Eventhalle. Damit sollen die Voraussetzungen für die Durchführung zukünftiger Events und Grossveranstaltungen geschaffen bzw. optimiert werden.**



## **Bericht**

### **1. Bericht**

#### **1.1 Ausgangslage**

##### **1.1.1 Beschluss Gemeinderat vom 9. März 2017**

Am 23. Juni 2016 nahm der Gemeinderat Kenntnis vom Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au. Der Masterplan folgt einer anderen Konzeption als das GESAK. Um die vorhandenen Flächen optimal auszunutzen, muss der Mühlbach umgelegt und die Reithalle an einen neuen Standort verlegt werden. Der Masterplan ist modularartig konzipiert und seine Realisierung in Etappen vorgesehen.

Am 9. März 2017 nahm der Gemeinderat vom überarbeiteten Projektstand Kenntnis und bewilligte in der Folge einen Kredit in der Höhe von Fr. 1'150'000.-- für verschiedene planerische und bauliche Vorkehrungen und Vorbereitungsarbeiten. Diese Arbeiten sind, wie nachfolgend aufgezeigt wird, im Gange.

##### **1.1.2 Stand Projektorganisation**

Die Stadt hat für die Optimierung der Prozessabläufe eine Projektbaukommission unter der Leitung des Stadtpräsidenten gebildet. Der Vorsteher des Departements Bau Planung Umwelt nimmt darin ebenfalls Einsitz. Sodann sind die Projektleiter Gesamtprojekt, Hochbauten, Erschliessung und Freiraum sowie Betrieb und der Leiter der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung darin vertreten. Diese Projektbaukommission wird von einer externen Projektleitung unterstützt (vgl. Organigramm im Anhang).

Für die operative Ebene wurde ein Projektteam gebildet aus dem Projektleiter Gesamtprojekt, den Projektleitern Hochbauten, Erschliessung und Freiraum sowie Betrieb. Auch das Projektteam wird von einer externen Projektleitung unterstützt. Die Projektleiter haben die Möglichkeit und die Pflicht, ihre Schlüsselpersonen betreffend der Umsetzung des Vorhabens auftragsbezogen beizuziehen. Der Beizug der externen Fachplaner hat sich in der bisherigen Entwicklung und Bearbeitung des Gesamtprojekts bewährt. Diese sollen deshalb auch in der weiteren Umsetzung beratend tätig sein.

Alle Projektleiter sind durchwegs Fachpersonen aus der Stadtverwaltung, was der Strategie des Stadtrates entspricht und Kosten spart. Es ist aber davon auszugehen, dass einzelne aufgrund der Doppelbelastung Tagesgeschäft und Projekt Masterplan fallweise externe Unterstützung beanspruchen werden. Die Finanzierung dieser Unterstützungs-



arbeiten wird Teil der einzelnen Module sein und darin als Projektbestandteil innerhalb des Gesamtbudgets deklariert.

### **1.1.3 Stand Bearbeitung Modul "Ersatz Reithalle"**

Ein zentrales Element der Umsetzung des Masterplans stellt die Anpassung des Mühlbachs an die Rasterung der künftigen Sport- und Eventanlagen dar. Diese Verlegung wiederum bedingt in einem Teilabschnitt den Abbruch der Reithalle und der Bocciaanlage.

Die Reithallen AG verfügt am Standort Obere Au über ein Baurecht, welches im Jahr 2023 ausläuft. Bis anhin konnte mit der Reithallen AG noch keine Lösung für eine kurzfristige Dislozierung der gesamten Reitsportanlage an einen neuen Standort und den Abbruch der Reitsportanlagen am Standort Obere Au gefunden werden. Hingegen zeichnet sich eine gute Alternativlösung ab, welche nachfolgend unter dem Titel "2. Variante Plan B2" erläutert wird.

### **1.1.4 Stand Bearbeitung Modul "Ersatz Bocciaanlage"**

Auch die Bocciaanlage muss für die Umsetzung des Masterplans Sport- und Eventanlagen Obere Au verlegt werden. Für die Bocciaanlage bestehen keine Baurechte, weshalb die Verlegung unproblematisch ist. Zudem sind sich Stadt und Bocciacclub im Grundsatz einig darüber, dass ein neuer Standort sinnvoll und machbar ist. Die Bocciaanlage kann kurzfristig verlegt werden. Die entsprechenden Beschlüsse des Stadtrates werden zeitlich abgestimmt mit den Entscheiden zur Reithalle gefasst.

## **2. Ursprüngliche Variante A und Weiterentwicklung zum "Plan B" bzw. "Plan B2"**

### **2.1 Variante A**

Die Variante A entspricht dem ursprünglich geplanten Vorgehen in der Umsetzung des Masterplans Sport- und Eventanlagen.

Aufgrund positiver Gespräche mit sämtlichen Nutzern auf der Oberen Au im Verlauf der Masterplanung ging der Stadtrat davon aus, dass Einigungen bei der Übernahme des Hallenstadions durch die Stadt, der Verlegung der Boccia-Anlage und der Reithalle an andere Standorte erzielt werden können. Aus diesem Grund war vorgesehen, die Obere Au grundsätzlich von der heute oberirdisch bestehenden Parkierung ausgehend zu über-



bauen. Zunächst war beabsichtigt, den Mühlbach zu verlegen und gleichzeitig die Erschliessung zu bauen. Parallel zu den Bauarbeiten sollte die Planung (Konkurrenzverfahren) in den Bereichen Rasensport und Eissport vorangetrieben werden. Im Bereich Rasensport war als erste Etappe der Bau eines Kunstrasenplatzes (Fussball 1.-Ligakonform) vorgesehen, der sich zurzeit im Bau befindet. Als zweite Etappe waren der Bau der übrigen Rasenplätze sowie der Bau der Arena mit den Garderoben für sämtliche Rasenplätze vorgesehen. Des Weiteren hätten die Parkgarage sowie der Skatepark realisiert werden können. Die Umsetzung der Rasenplätze im Norden (Bereich F gemäss Masterplan) hätte zu einem späteren Zeitpunkt stattgefunden. Weitere Informationen zum Plan A finden sich im Masterplanbericht.

Weil mit den Vertretern der Reithallen AG bislang keine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte, ist davon auszugehen, dass die Reithalle und die dazugehörigen Flächen für die Reitsportnutzung mindestens in den nächsten zwei Jahren am Standort Obere Au bleiben. Aus diesem Grund wurde entschieden, den Masterplan anderweitig zu etappieren.

## 2.2 1. Variante "Plan B"

Variante B berücksichtigt den Verbleib der Reithalle und der Flächen auf der Bau-rechtsparzelle in ihrer heutigen Form. Dadurch kann nur der südliche Bereich des Mühlbachs verlegt werden, der nördliche Bereich würde an der heutigen Lage bestehen bleiben. Die Verlegung des Mühlbachs im südlichen Bereich ermöglicht den Bau einer Messe-/Eventhalle, jedoch zu Lasten des bestehenden Naturrasenplatzes. Weil der Mühlbach im nördlichen Bereich nicht verlegt werden kann, werden auch der Bau eines Kunstrasenplatzes sowie der Bau der Arena (mit dem Hauptnaturrasenplatz) verhindert. Um das Bedürfnis im Bereich Rasensport abdecken und um Ersatz für die zwei Rasenplätze an der Ringstrasse schaffen zu können, müssen die Rasenplätze im Bereich F gemäss Masterplan forciert werden. Dieser Bereich bietet Platz für insgesamt vier Rasenplätze. Weil das Gebiet im Westen mit der Gewässerschutzzone S3 überlagert wird, soll an diesem Standort ein Kunstrasenfussballplatz realisiert werden. Die übrigen drei Rasenplätze sollen mit Naturrasen ausgestattet werden. Die Garderoben müssten bis zum Bau der Trainingseishalle (darin sind mindestens sechs Garderoben für die Rasensportnutzung vorgesehen) mit Provisorien abgedeckt werden. Mit dieser Variante kann den Nutzenden der Rasenplätze im Endausbau gegenüber dem Masterplan (Variante A) ein zusätzlicher Rasenplatz angeboten werden (total acht Rasenplätze). Auch die Trainingseishalle kann erstellt werden. Der Bau einer Parkierungsgarage, der Bau des



Skateparks und teilweise auch die Umsetzung der Erschliessung werden mit der Berücksichtigung des "Plan B" bis zum Wegzug der Reithalle verhindert. Der Plan B deckt das Bedürfnis des Rasensports nur teilweise ab und ermöglicht die Erstellung der Messe-/Eventhalle.

### **2.3 2. Variante "Plan B2"**

Der Plan B2 berücksichtigt den Verbleib der Reithalle und der Flächen auf der Baurechtsparzelle. Jedoch sollen die Freiflächen der Baurechtsparzelle flächengleich umgelegt werden, so dass der Mühlbach bis auf den Bereich der Reithalle komplett verlegt werden kann und die Erstellung eines gegenüber des Plan B zusätzlichen Kunstrasenplatzes ermöglicht wird. Im Bereich der Reithalle würde der Mühlbach unterirdisch um die Reithalle geleitet. Dazu sind weitere Verhandlungen mit der Reithallen AG notwendig. Analog zum Plan B sollen zunächst die vier Rasenplätze im Norden realisiert werden. Die Garderoben sind mit temporären Containern bis zur Erstellung der Trainingshalle sicherzustellen. Der Plan B2 ermöglicht die Umsetzung der Erschliessungsanlagen und des Skateparks. Die Trainingseishalle sowie die Messe-/Eventhalle können erstellt werden. Der bestehende Naturrasenplatz kann durch die Mühlbachverlegung und den Bau einer Messe-/Eventhalle nicht mehr gehalten werden. Einzig die Realisierung der Arena mit dem Hauptnaturrasenplatz und die Parkierungsgarage können bis zum Wegzug der Reithalle nicht gebaut werden. Mit dieser Variante kann den Nutzern der Rasenplätze im Endausbau gegenüber dem Masterplan (Variante A) ein zusätzlicher Rasenplatz angeboten werden (total acht Rasenplätze).

### **2.4 Beurteilung**

Der vom Stadtrat aufgrund der Umstände favorisierte Umsetzungsplan B2 ermöglicht die schrittweise Realisierung der Eissportanlagen, der Skateanlagen und eines wesentlichen Teils der Rasensportanlagen. Konkret kann nur die Fussballarena mit dem Hauptnaturrasenplatz nicht realisiert werden. Zu bedenken ist dabei, dass die Tribüne bei der Sportanlage Ringstrasse weiterhin zur Verfügung steht. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass diese Variante genügend Handlungsspielraum offenlässt und der vertraglichen Situation mit der Reithallen AG bestmöglich gerecht wird.

Der Lösungsansatz B2 wiederum würde, gleich wie der optimale Umsetzungsplan A, dem Vorhaben Schulanlage Ringstrasse entgegenkommen, weil die ersatzweise Schaffung von Rasensportfeldern auf der Oberen Au termingerecht erfolgen könnte. Einzige Bedingung für die Umsetzung des erwähnten Plan B2 wäre die vorübergehende Umle-



gung eines Teils der Aussenanlagen der Reitsportanlagen. Die Signale zur Umsetzung des Plans B2 sind positiv. Sollte wider Erwarten keine Einigung möglich sein, so würde der Stadtrat Plan B umsetzen, der mittels einer zusätzlichen Etappierung in der Mühlbachumlegung machbar, aber bautechnisch aufwändiger wäre.

Aus diesen Gründen ist der ursprünglich für die Junisitzung 2017 geplante Kreditantrag für die Verlegung der Reithalle noch nicht beschlussreif. Die Umsetzung von Variante B2 würde die Situation entschärfen und den Zeitdruck verringern, die Reithalle zu dislozieren. Damit stellt sich auch die Frage, inwieweit ein öffentliches Interesse an einer Reithalle besteht. Der Stadtrat wird für Herbst 2017 eine entsprechende Botschaft vorbereiten, im Rahmen welcher der Gemeinderat entscheiden kann, ob der Reitsport noch unterstützt werden soll.

## **2.5 Konsequenzen für eine 400 m-Leichtathletikbahn**

Mit der Weiterverfolgung des Plans B bzw. des Plans B2 und dem Bau von vier Rasenplätzen im nordwestlichen Bereich der Oberen Au kann eine allfällige 400 m-Laufbahn für die Leichtathletik aufgrund fehlender Freiflächen nicht mehr weiterverfolgt werden. Nach Ansicht des Stadtrates besteht ein öffentliches Interesse, auf der Oberen Au Ersatz für die Rasenplätze an der Ringstrasse anbieten zu können, damit die Vorhaben an der Ringstrasse vorangetrieben werden können. Dies ist nur möglich, wenn auf der Oberen Au kurz- bis mittelfristig mindestens sechs Rasenplätze angeboten werden können (heute befinden sich vier Rasenplätze auf der Obere Au und zwei Rasenplätze an der Ringstrasse).

## **2.6 Teilprojekte**

Die Projektbaukommission hat an ihrer ersten Sitzung vom 23. Mai 2017 sämtliche Module gestützt auf die Umsetzungsstrategie Plan B2 diskutiert und den einzelnen Projektleitern zugewiesen. Zudem wurden die einzelnen Module einzeln und im Kontext zueinander beschrieben. Diese Auslegeordnung stellt eine Grundlage für die schrittweise und zielführende Umsetzung des Gesamtkonzepts Sport- und Eventanlagen Obere Au dar.



Gestützt auf diese Auslegung sind folgende wesentlichen Planungsarbeiten aus-  
gelöst worden:

- Detailplanung Mühlbachverlegung;
- Planung Gesamtaussenraum inkl. Skate-Anlage;
- Konkurrenzverfahren Eisportanlage und Rasensportanlage;
- Projektmanagement.

### **3. Kreditantrag Auffüllung und Planierung Eventplatz**

Der Kiesplatz vor der Eishalle und der Reithalle wird regelmässig für Veranstaltungen genutzt. Damit diese auch während der Realisierung der Sportanlagen Obere Au, für welche Bauinstallationsflächen nötig werden, durchgeführt werden können, ist vorgesehen, eine zusätzliche Fläche von rund 6'360 m<sup>2</sup> zu koffern und zu bekieseln. Dieser Platz soll künftig für Events zur Verfügung gestellt werden und im Notfall auch als LKW-Abstellplatz / Warteraum des Bundesamts für Strassen (ASTRA) dienen. Die Fläche korrespondiert vollumfänglich mit den heutigen Nutzerbedürfnissen und den künftigen Bedürfnissen gemäss Masterplan.

Durch die Schüttung und Planierung einer ca. 6'600 m<sup>2</sup> grossen Ergänzungsfläche in unmittelbarer Nähe zur geplanten Messe-/Eventhalle sollen die Voraussetzungen für die Durchführung zukünftiger Events und Grossveranstaltungen geschaffen bzw. optimiert werden. Das für die geplanten baulichen Massnahmen notwendige Bodenmaterial konnte im Rahmen des zurzeit im Bau befindlichen Kunstrasenplatzes gefördert werden, so dass grössere Investitionen für Bodenmaterial und Materialtransport entfallen.





### 3.1 Grober Baubeschrieb

Der neue Kiesplatz erstreckt sich über eine Länge von ca. 102 m und einer Breite von ca. 65 m. Er verläuft längs entlang des bestehenden Trottoirs und erstreckt sich bis zum bestehenden Rasenplatz. Zunächst wird der Humus in diesem Bereich abgetragen. Im 2016 wurde mit dem Aushub von ca. 900 m<sup>3</sup> des Kunstrasenplatzes Obere Au ein provisorischer Kiesplatz erstellt. Dieses Material soll danach auf der neuen Fläche von rund 6'360 m<sup>2</sup> am vorgesehenen Standort verteilt werden. Entlang des bestehenden Trottoirs wird Material abgetragen und für den Unterbau in Richtung Rhein wieder eingebaut. Zusätzlich werden ca. 2'300 m<sup>3</sup> Aushubmaterial aus den Baustellen der Tiefbaudienste zugeführt, so dass der Kiesplatz ebenerdig mit dem bestehenden Trottoir verläuft. Auf das geschüttete Material wird zur Trennung ein Geotextil verlegt, auf welches 40 cm Koffer eingebaut wird. Die Abdeckung der Foundationsschichten erfolgt mit einem bindigen Kies, welcher für die verschiedenen Nutzungen ein idealer Untergrund darstellt.

### 3.2 Kosten

Humusabtrag und Zwischendeponie / Verteilen vorhandener Aushub / Liefern und Einbauen zusätzlicher Aushub	Fr. 130'000.--
Geotextil / Liefern Einbau Foundationsschichten und bindiger Kies	Fr. 270'000.--
<hr/> Baukosten	<hr/> Fr. 400'000.--
Unvorgesehene Arbeiten 4.5 % (gerundet)	Fr. 16'000.--
Projekt- und Bauleitung 9 % (gerundet)	Fr. 36'000.--
<hr/> <b>Gesamtkosten (+/- 10 %), gerundet</b>	<hr/> <b>Fr. 450'000.--</b>

## 4. Fazit und weiteres Vorgehen

Mit dem Plan B2 können die einzelnen Vorhaben zwar nicht in optimaler Abfolge realisiert werden, dennoch lassen sich mit dieser Variante ein Grossteil der Bedürfnisse abdecken. Sofern Ihr Rat dem Antrag zustimmt, präsentiert sich das weitere Vorgehen wie folgt:

- Sofort: Vereinbarung/schriftliche Zustimmung Abtausch Baurechtsparzelle der Reithallen AG
- 2017: Planierung Platzbereich für Messe-/Eventfläche
- 2018 (/2019): Mühlbachverlegung (Bau Skatepark)



- 2018: Bau ein Kunstrasenplatz Nord und Installation sechs Garderobentrakte für die Rasensport- und Eissportnutzung
- 2018/2019: Bau drei Naturrasenplätze
- 2018: Durchführung Gesamtleistungswettbewerb über die Bereich Hauptrasenplatz mit Arena und Trainingseishalle und Hallenstadion (alles zusammen)
- 2018/2019: Tiefbauarbeiten (Werkleitungen, Erschliessung, Platzbereich vor Hallenstadion, Busstation, Regenrückhaltebecken)
- 2018/2019: Bau ein Kunstrasenplatz Süd
- 2019: Bau Messe-/ Eventhalle
- 2019/2020: Bau Trainingseishalle
- 2019/2020: Ziel Wegzug Infrastrukturen Reithallen AG (anschliessend Umsetzung Hauptrasenplatz mit Arena).

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

Chur, 30. Mai 2017

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

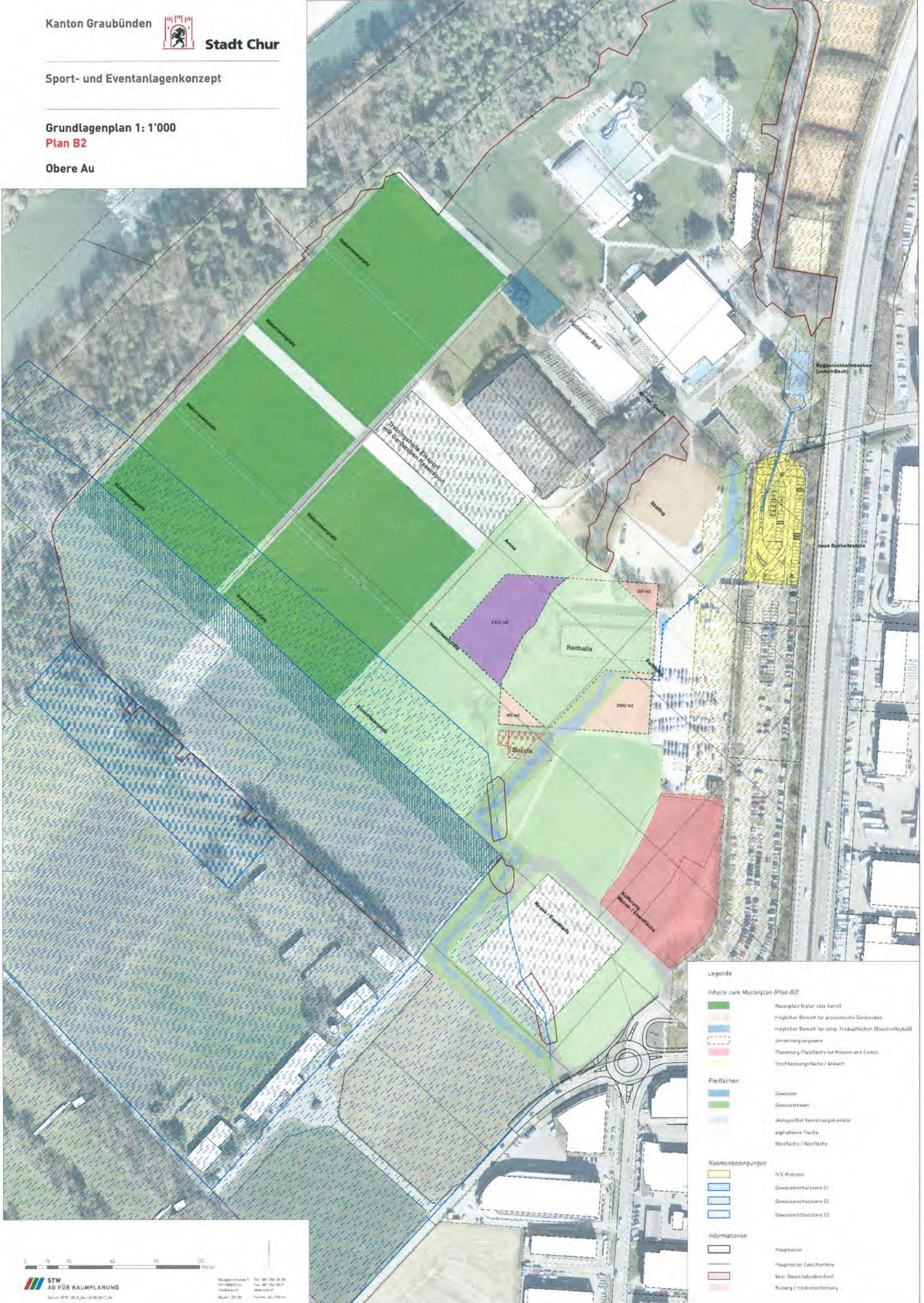
Markus Frauenfelder

### Anhang

- Umsetzungsplan Plan B2
- Organigramm Vorschlag für Projektbaukommission Obere Au

### Aktenauflage

Masterplan-Bericht



**Legende**

**Inhalte zum Masterplan (Plan B2)**

- Rasenplatz (natur oder kunst)
- möglicher Bereich für provisorische Gerüstbau
- möglicher Bereich für temp. Freizeitanlagen (Beachvolleyball)
- Umsetzung ungenau
- Planung (Flächfläche für Messen und Events)
- Erschließungsfläche / Ankerfl.

**Freiflächen**

- Gewässer
- Gewässerraum
- ökologische Verankerungskurve
- asphaltierte Fläche
- Wesfläche / Kiesfläche

**Rahmenbedingungen**

- NS-Kernsitz
- Gewässerschutzzone S1
- Gewässerschutzzone S2
- Gewässerschutzzone S3

**Informationen**

- Haupttrasser
- Haupttrasser Zwischenlinie
- best. Straßenschilder
- Rodung / Rodungsentfernung



# Vorschlag für Sportanlagen Obere Au

# Verwaltungsorganisation

