OBERE AU 2020
SPORT- UND EVENTANLAGEN CHUR

Stadt Chur

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

110513 / 771.10.01.01

# Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au; Umsetzung des Siegerprojekts des Gesamtleistungswettbewerbs "Rasensport und Eissport"; Projekt- und Kreditbeschluss

## Antrag

1. Das Siegerprojekt EISBALL des Gesamtleistungswettbewerbs "Rasensport und Eissport" wird genehmigt und dafür ein Bruttokredit von Fr. 43'930'000.-- inkl. MwSt (+/- 10 %, Kostenstand April 2018, Konto 5040.01, Kostenstelle 28.9360 GLW Rasensport und Eissport) bewilligt.

2. Der Stadtrat wird beauftragt, hinsichtlich Gesamterneuerung der Leichtathletik-Anlage Landquart mit der Gemeinde Landquart Verhandlungen aufzunehmen und dem Gemeinderat eine entsprechende Botschaft zu unterbreiten.

3. Der Investitionsentscheid gemäss Ziff. 1 untersteht gestützt auf Art. 11 lit. b Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

## Zusammenfassung

**Die Umsetzung des modulartig konzipierten Masterplans Obere Au befindet sich auf Kurs. Die Stadt hat die Eishalle Domenig übernommen, die planerischen Voraussetzungen für die Teilrevision der Grundordnung im Gebiet Obere Au wurden durch das Stimmvolk sehr deutlich angenommen, die Mühlbachverlegung ist im Gang und der Gemeinderat hat die Realisierung aller drei Kunstrasenspielfelder beschlossen. Vor den Sommerferien hat die Jury das Projekt EISBALL einstimmig als Sieger aus fünf Eingaben des Gesamtleistungswettbewerbs gekürt. Es überzeugte nicht nur konzeptionell, sondern auch aufgrund der insgesamt tiefsten Lebenszykluskosten. 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 unbestritten und dringlich. Die Realisierung des Projekts EISBALL wird 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. Durch die Realisierung einer neuen Schulanlage auf dem Areal Ringstrasse können die Schulhäuser Daleu und Florentini aufgelöst und diese Areale neuen Nutzungen zugeführt werden. Zum anderen ergeben sich durch die angestrebte Verlegung der Messe- und Eventhalle vom Stadthallenareal auf die Obere Au neue Nutzungsperspektiven für das innerstädtische Areal. In Verbindung mit der Brambrüeschbahn sind vielversprechende Nutzungen denkbar, die zurzeit näher geprüft werden. Ein "Ja" zum Vorhaben Rasensport und Eissport bietet viele Chancen – über die einzeln abgestimmt werden kann.**

## Bericht

### 1. 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 ausweist.

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 betrieblichen Aufwendungen für Überwachung und Sicherheit als auch für Unterhalts- und Reinigungsarbeiten minimiert werden können.

EISBALL beinhaltet folgende Bestandteile:

**Tribünengebäude mit Hauptspielfeld**

- konform für 1.-Liga Fussballspiele
- tauglich für American Football
- 3'000 Zuschauerplätze (min. 500 überdachte Tribünensitzplätze und 2'500 Stehplätze)
- Infrastruktur (6 Mannschaftsgarderoben, 4 Schiedsrichtergarderoben, WC-Anlagen, Trainer- und Spielleiterbüro, Clubraum, 2 Kioske, Wasch-/Trocken-, Material-, Schulungs-, Sanitäts-, Lager-, Technikräume etc.)

**Naturrasenspielfeld** (Hauptspielfeld zu Rasensportstadion)

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

**Naturrasenspielfelder für Rasensport**

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

**Trainingseishalle**

- 10 Monate Betrieb (Juli bis April)
- konform für 1.-Liga (Eishockey)
- 300 Zuschauersitzplätze
- 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 Mannschaftsgarderoben für Naturrasen-/Kunstrasenspielfelder 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.

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.

Alle Beteiligten, allen voran die Nutzenden der Anlagen, werden sich wohlfühlen. Für den Betrieb sind die Voraussetzungen ideal; das Synergiepotenzial zwischen den einzelnen Angebotselementen bietet sich an und kann einfach genutzt werden.

Weitere Ausführungen zum Projekt gehen aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums hervor.

⇨ Siehe Fotos und Visualisierungen im Anhang 1

⇨ Siehe Auszug Dokumentation EISBALL im Anhang 2

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 3. Juli 2018 vom Wettbewerbsresultat Kenntnis genommen.

## 2. Ausgangslage

### 2.1 Umsetzung Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 9. März 2017

Der Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au (nachfolgend Masterplan) definiert die Zielsetzungen, die Perimeter, die geplanten Nutzungen und die zeitliche Abfolge der Erneuerung, der Erweiterung und der Neubauten und Neuanlagen der künftigen Sport- und Eventanlagen am Standort 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.

Der Masterplan wurde vom Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 23. Juni 2016 zur Kenntnis genommen. Seither wird er schrittweise umgesetzt. Einzig mit der Reithallen Chur AG konnte trotz wiederholten Bemühungen seitens der Stadt bis anhin noch keine abschliessende Vereinbarung zur frühzeitigen Auflösung des Baurechts abgeschlossen werden. Deshalb ist der sogenannte Umsetzungsplan B2 (Plan B2) bis längstens zum Ablauf des Baurechts im Jahr 2023 nach wie vor als Ausweichvariante in Betracht zu ziehen. Dieser Plan B2 beinhaltet die bereits umgesetzte Anpassung der Aussenanlagen der Reitsportanlage, welche wiederum die Umlegung des Mühlbachs ermöglicht. Die Planung und Umsetzung der Eissportanlagen und die Planung und teilweise Umsetzung der Rasensportanlagen sowie weiterer Sportanlagen werden dadurch ermöglicht. Die Stadt steht zurzeit in Verhandlungen mit der Reithallen Chur AG, die noch nicht abgeschlossen sind. Die zuständigen Vertreter der Reithallen Chur AG bekennen sich inzwischen zum Standort Untere Au. Der Stadtrat hofft auf eine zeitnahe Klärung im Interesse der im Masterplan vorgesehenen Teilprojekte.

Am 9. März 2017 nahm der Gemeinderat Kenntnis vom Bearbeitungsstand des Masterplans. Der Gemeinderat bewilligte in der Folge einen Kredit in der Höhe von Fr. 1'150'000.-- für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens Rasensport, für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens Eissport sowie für diverse weitere Planungs-, Projektierungs- und Umsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit den Sport- und Eventanlagen auf der Oberen Au (GRB.2017.20). Am 3. Juli 2018 bewilligte der Stadtrat einen

Nachtragskredit von Fr. 160'000.-- für die Altlastensanierung im Rahmen der Umlegung des Mühlbachs.

Seither ist die Projektorganisation unter Leitung des Stadtpräsidenten, des Stadtrates und der leitenden Mitarbeitenden der Departemente und Fachstellen der Stadt mit externer Unterstützung aktiv. Verschiedene Teilvorhaben wurden bereits umgesetzt oder befinden sich in einem fortgeschrittenen Planungsstadium. Dazu gehören zwei Kunstrasenfelder, verschiedene bauliche Massnahmen im Aussenbereich, verschiedene Teilstudien, Abklärungen und Projektentwicklungen hinsichtlich der weiteren Sportanlagen wie Schwimmbad, Hallenbad, Skatepark, Leichtathletikanlagen, Reitsportanlagen, Fragestellungen der Verkehrsführung und Modernisierung der Infrastrukturen.

Für die erste grössere Bauetappe, nämlich den Bau einer Trainingseishalle mit Infrastrukturen und eines Tribünengebäudes mit fünf Rasenspielfeldern, wurde ein Gesamtleistungswettbewerb ausgeschrieben. Die Jurierung ist erfolgt. Der Stadtrat hat den Beschluss gefasst, das Siegerprojekt dem Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung zu unterbreiten. Mit der vorliegenden Botschaft wird dem Gemeinderat beantragt, das Siegerprojekt zu genehmigen und den Kredit zuhanden der Volksabstimmung zu verabschieden.

Folgende Anlagen resp. Leistungen wurden im Gesamtleistungswettbewerb (GLW) bearbeitet:

- Rasenplatz mit Tribünengebäude, 1.-Liga tauglich (auch nutzbar für American Football) mit Infrastrukturen
- Naturrasenspielfeld / Hauptspielfeld (Fussball 1.-Liga und American Football)
- 4 Naturrasenspielfelder für Rasensport
- Trainingseishalle mit Infrastrukturen
- Platzgestaltung Vorbereich
- Konzept / Vorstudie neues Hallenstadion Eissport (NLB tauglich)

## 2.2 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 Ge-

samtvorhaben. 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.

### 2.2.1 Kunstrasenfelder

Die Kunstrasenfelder Nr. 2 und 3 sind bereits umgesetzt respektive im Bau. Der letzte Kunstrasenplatz 1 wird in Kürze detailliert geplant und ebenfalls realisiert. Die für die Nutzung der Kunstrasenfelder nötigen provisorischen Garderoben sind bis im Spätherbst erstellt und runden das Angebot im Bereich Rasensport übergangsmässig ab. Damit können zahlreiche Rasensportaktivitäten auf der Oberen Au abgedeckt werden.

### 2.2.2 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. Dieses einvernehmliche Vorgehen zwischen der Stadt und dem Bocciaverein ergibt Synergien und "Win-win"-Lösungen für alle Beteiligten. Der Bau der neuen Bocciaanlage fällt in die Kompetenz des Stadtrates. Neu ist die Bocciaanlage nicht ausschliesslich dem Club zugeteilt, sondern sie kann auch öffentlich genutzt werden mit dem Vorrecht des Vereins. Dies gilt auch für das Clubhaus. Die Bocciaanlage wird damit Jung und Alt dienen.

### 2.2.3 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. Auch hierzu überwiegen die Synergien und die "Win-win"-Situationen für alle Beteiligten. Der Bau der neuen Skateanlage fällt in die Kompetenz des Stadtrates.

### 2.2.4 Reitsport

Für den Reitsport muss als Ersatz für die heutige Anlage auf der Oberen Au eine Ersatzanlage an einem neuen Standort erstellt werden. Die Stadt Chur hat über Standortoptio-

nen und einen Kriterienkatalog den Standort Untere Au als beste Variante evaluiert. Die Reithallen Chur AG bekennt sich zum Standort Untere Au. Eine frühzeitige Einigung 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. Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Vorteile einer vorzeitigen Auflösung des Baurechts auch für die Reithallen Chur AG überwiegen und zeitnah eine "Win-win"-Situation erzielt werden sollte.

### 2.2.5 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 regionale Lösung an. Eine Vertiefungsstudie für eine normengerechte 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.

### 2.2.6 Schwimmsport

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. Die detaillierte Zustandsanalyse betreffend die heute bestehenden Schwimmsportanlagen liegt vor. Sie wurde im Jahr 2013 erstellt und im Jahr 2018 nochmals aktualisiert. Darin sind die nötigen Investitionen für die Erneuerung und den Unterhalt bis hin zum geplanten grösseren Umbau oder dem Erweiterungsbau aufgelistet. Umfassendere Aufschlüsse sind mit der Erarbeitung einer Vertiefungsstudie im Jahr 2019 zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass das Angebot mittels der Traglufthalle solange aufrechterhalten wird, bis das neue Angebot geschaffen werden kann. Dazu sind in einer weiteren Phase eine konkrete Machbarkeitsstudie, ein Wettbewerbsverfahren und entsprechende Kreditbeschlüsse erforderlich.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass eine Erneuerung des Hallenbads erst nach anderen Investitionen wie Schulhaus Ringstrasse als Generationenprojekt infrage kommt.

### 2.2.7 Messe- und Eventhalle

Die Messe- und Eventhalle liegt in der Verantwortung der Stadthallen Chur AG. Die Vorabklärungen für einen Neubau auf der Oberen Au sind weitgehend abgeschlossen. Die Realisierung dieser Anlage auf der Oberen Au ermöglicht eine Entwicklung des Standortes Markthallenareal. Dazu hat der Stadtrat bereits konkrete Vorstellungen entwickelt und kommuniziert (vgl. dazu den Flyer "Absichten des Stadtrates und der Stadthalle Chur AG bezüglich Stadthalle, Bergbahnen Chur-Brambrüesch, neue Messe- und Eventhalle Obere Au", der dem Gemeinderat zugestellt wurde).

### 2.3 Masterplan auf Kurs

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die modulartige 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. Ein wichtiger Schritt in diese Richtung bildet selbstredend die Kreditgenehmigung für das Vorhaben Gesamtleistungswettbewerb Rasensport und Eissport durch die Stimmberechtigten der Stadt Chur.

## 3. Bezug zum "Weissbuch" des Stadtrates

Im "Weissbuch" zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik vom 24. November 2015 wird festgehalten, dass der Ruf von Chur durch die zum Teil komplett veralteten Sportinfrastrukturen gelitten hat. Der Stadtrat interpretiert die Ablehnung des GESAK am 9. Februar 2014 nicht als grundsätzliches Nein zum Sport. Zu bedenken ist auch, dass das Teilprojekt "Eissport und Fussball" mit einer Differenz von 305 Stimmen äusserst knapp abgelehnt wurde. Negativ ausgewirkt haben dürften sich damals inbesondere die finanzielle Lage der Stadt und die Verknüpfung der Teilprojekte mit Steuererhöhungen. Infolge des ablehnenden Volksentscheids zum GESAK-Projekt 2014 und damit einhergehend der wachsenden Dringlichkeit, die Sportanlagen nachhaltig zu modernisieren, wurde im "Weissbuch" die Vision für die Sportstätten Chur formuliert. Fokus bildet eine vernetzte, gesamtkonzeptionelle Abstimmung der Problemlösungen. Für die Zielerreichung sollen die Sportanlagen modulartig, prioritätengerecht und wirtschaftlich erneuert

und ersetzt und gleichzeitig die sich bietenden Synergien ausgeschöpft werden. Bereits im "Weissbuch" wird die Abstimmung der Schulraumplanung mit der Sportstättenentwicklung priorisiert.

## 4. 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 Stadtrat eine strategische Schulraumplanung erarbeitet und dem Gemeinderat vorgelegt. Dieser hat den Bericht zur strategischen Schulraumplanung mit Beschluss GRB.2016.33 vom 23. Juni 2016 zur Kenntnis genommen.

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 Schlüsselelement 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 tätigenden Investitionen in die Bildungsinfrastruktur der Stadt Chur geschaffen.

### 4.1 Neue Schulhausanlage Ringstrasse

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.

Der Schulhausneubau an der Ringstrasse ermöglicht einen eigentlichen "Befreiungsschlag" hinsichtlich der Bedarfsabdeckung an Schulräumen für Talentklassen, Kindertagesstätten (KITA), Unterrichts- und Gruppenräumen, synergetischen Mehrfachnutzungen von Turnhallen, Aula, KITA, Küchen etc. und generell die Behebung von langjährigen Raumdefiziten. Auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit sind mit dem neuen Schulstandort verschiedene Optimierungen und Effizienzsteigerungen im planungs- und baubegleitenden Facility-Management sowie im energetischen und betrieblichen Bereich möglich.

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

Im Zuge der Vorbereitungsarbeiten wurde geprüft, ob das Schulhaus Ringstrasse ein möglicher Standort für ein nationales Leistungszentrum von Swiss Unihockey sein könnte (sog. NASAK-Anlage). Die Anforderungen von Swiss Unihockey sind bezüglich Unterkünften, Gastronomie, Preisgestaltung und exklusivem Nutzungsrecht für Swiss Unihockey nur mit hohen Aufwendungen bzw. Restriktionen erfüllbar. Neben den nicht vorhandenen Unterkünften und der Gastronomie erwiesen sich die geforderten Nutzungszeiten für die Turnhalle von Swiss Unihockey als nicht vereinbar mit den schulischen Bedürfnissen. Diese haben gemäss dem gesetzlichen Bildungsauftrag Vorrang, weshalb die geforderte Nutzung (tagsüber) durch Swiss Unihockey nicht mit den schulischen Bestimmungen vereinbar ist.

Daraufhin wurde in Zusammenarbeit mit dem BUV geprüft, ob eine Eingabe als KASAK-Anlage möglich ist. Voraussichtlich wird der BUV 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 Sportar-

ten 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 werden die Anlagen "belegungsoptimiert" genutzt. Dem Unihockey werden optimale Trainings- und Spielbedingungen mit ausreichend Zuschauerplätzen zur Verfügung gestellt und die Stadt erhält als KASAK-Anlage dafür kantonale Fördergelder. Zu bedenken ist auch, dass damit in unmittelbarer Nähe zwei Dreifach-Sporthallen bestehen (GBC und Ringstrasse), was Synergien ermöglicht.

### 4.3 Aufhebung Schulanlagen Daleu und Florentini sowie Arealentwicklung dieser Standorte

Die Realisierung des Masterplans führt zu neuen Perspektiven für den Standort Ringstrasse. Aktuell wird dort ein neuer Schulhaus-Standort geprüft. Dies führt bei den Schulhäusern Daleu und Florentini zu neuen Möglichkeiten. Die Realisierung eines neuen Schulhauses am Standort Ringstrasse ermöglicht neue Nutzungen an den beiden heutigen Standorten Schulhaus Florentini (Sekundarstufe 1) und Daleu (Primarstufe). Nach heutigem Planungsstand können die heutigen Mängel hinsichtlich Schulraum mit folgenden Massnahmen behoben werden:

#### 4.3.1 Standort Florentini

Gestützt auf die strategische Schulraumplanung wurde im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung das Areal von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) der Wohnzone W4 zugewiesen. Die Stimmbevölkerung der Stadt Chur hat dieser Teilrevision am 5. Juni 2016 mit grossem Mehr zugestimmt. Mit dieser Umzonung wurden die Voraussetzungen geschaffen, um das rund 8'000 $m^2$ grosse Areal nach Aufgabe des heutigen Schulhauses neu und im Sinne der Stadtentwicklung in Wert zu setzen. Aufgrund seiner von der Ringstrasse zurückversetzten und somit lärmgeschützten Lage, der unmittelbaren Nähe zu Versorgungs- und Schuleinrichtungen sowie der Nähe zum Zentrum eignet es sich sehr gut für Wohnnutzungen, aber auch für einen Grossverteiler o.ä. wäre die Lage ideal. Das Areal verfügt über ein Nutzflächenpotenzial für Wohnen in der Grössenordnung von 7'000 $m^2$ - 7'500 $m^2$ Bruttogeschossfläche. Der Landwert liegt bei rund 12 Mio. Franken. Das Areal ist in städtischem Besitz und könnte daher nach Aufgabe des Schulbetriebs unmittelbar in Wert gesetzt werden. Die Erträge aus dem Areal Florentini würden der Mitfinanzierung der Schulinfrastruktur am Standort Ringstrasse dienen.

### 4.3.2 Standort Daleu

Auf dem Areal Daleu befindet sich nebst dem städtischen Primarschulhaus die GBC mit der unterirdischen Sporthalle. Das grosszügig wirkende Areal ist bereits weitgehend mit schulischen Nutzungen belegt. Das Schulhaus der GBC ist ebenfalls sanierungsbedürftig. Das Areal Daleu soll dazu dienen, um die Platzbedürfnisse der GBC zu decken und bestehende Provisorien aufzulösen. Das Areal, welches die beiden Parzellen Nr. 3277 und Nr. 4426 umfasst, ist im Besitz der Bürgergemeinde Chur.

Im Rahmen der planerischen Vorabklärungen wurde auch am Standort Daleu das Potenzial für eine Wohnnutzung evaluiert. Dies mit der Absicht, auch an diesem Standort Erträge zur Mitfinanzierung der neuen Schulanlage an der Ringstrasse erzielen zu können. Unter Berücksichtigung der Flächenansprüche durch die schulische Nutzung der GBC, den Anforderungen an geeignete und ausreichende Aussenflächen für die bestehende Dreifachturnhalle und den Anforderungen, auch Freiflächen für das Wohnquartier bereitstellen zu können, ist die letztlich verbleibende Fläche zu klein, um eine Wohnnutzung in einem erforderlichen Umfang realisieren zu können. Hinzu kommt, dass mit der Belegung des Areals mit einer Wohnnutzung Konflikte mit dem Betrieb und der Nutzung der Aussenanlagen verbunden sind. Das Areal Daleu soll deshalb uneingeschränkt den schulischen Ansprüchen und den Ansprüchen einer guten Quartierversorgung mit Freiflächen vorbehalten bleiben. Der Kindergarten am bestehenden Standort oder in unmittelbarer Nähe ist unbestritten.

## 5. Chance für Messe- und Eventstandort Chur

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.

Die Stadthalle Chur AG, welche zu 96 % im Besitz der Stadt Chur steht, ist gemäss ihrer Zweckbestimmung für den Betrieb einer Stadthalle für die Durchführung von Messen, Ausstellungen und Veranstaltungen aller Art zuständig. Um ihren Zweck weiterhin erfüllen zu können, verkauft die Stadthalle Chur AG ihre Liegenschaft samt Grundstück an der Kasernenstrasse. Mit dem erzielten Ertrag ist es der Stadthallen Chur AG möglich,

die Planung und Realisierung der neuen Messe- und Eventhalle Obere Au zu finanzieren. Der Betrieb der neuen Halle soll zukünftig durch die städtische Betriebsorganisation der Sport- und Eventhallenanlagen Obere Au erfolgen. Daraus ergeben sich Synergien zu den Sportanlagen und damit ein optimaler Betrieb aller Anlagen auf der Oberen Au.

Mit der Realisierung einer Messe- und Eventhalle am Standort Obere Au wird 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. Zum einen werden Synergien mit den Infrastruktureinrichtungen der Sportanlagen, insbesondere im Bereich Erschliessung und Parkierung genutzt. Zum anderen ermöglicht die Realisierung der Messe- und Eventhalle Obere Au eine bessere Inwertsetzung dieses grossen innerstädtischen Areals im Sinne der Stadtentwicklung.

Auch die Brambrüeschbahn würde von einer Verlegung profitieren. Im Rahmen ihrer Vorwärtsstrategie "Uffa" prüft sie derzeit verschiedene Varianten zur Erneuerung und Modernisierung der bestehenden Bergbahnverbindung. Diese Varianten unterscheiden sich auch hinsichtlich des konkreten Standorts der Talstation auf dem Stadthallenareal.

## 6. Gesamtleistungswettbewerb Rasensport und Eissport

### 6.1 Erläuterungen zum Instrument des Gesamtleistungswettbewerbs

Die öffentliche Hand ist bei grösseren Investitionen gesetzlich verpflichtet, Konkurrenzverfahren für die Projektierung und Umsetzung durchzuführen. Dafür stehen verschiedene Wettbewerbsverfahren zur Verfügung. Der Gesamtleistungswettbewerb, welcher eine der verschiedenen Möglichkeiten darstellt, dient zur Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zu Vorhaben, bei denen die Aufgabenstellung klar und präzise definiert ist und der Auftraggeber die Teamarbeit von Architekten, Ingenieuren, weiteren Fachleuten und Unternehmern wünscht.

Die Vergabe der Realisierung des Bauvorhabens erfolgt auf Grund von zwei sich ergänzenden, verbindlichen Angeboten zu Qualität und Preis: Das eine für die Planerleistungen, das andere für die Bauleistungen.

Die Stadt Chur hat aus der Palette der möglichen Wettbewerbsverfahren aus nachfolgenden Gründen bewusst das Verfahren mit einem Gesamtleister (GL) gewählt:

## 6.2 Vor- und Nachteile Gesamtleistungswettbewerb

Vorteile Gesamtleistungswettbewerb:

- Garantierte Kostenkontrolle und garantierter Bezugstermin
- Die Bauherrschaft hat nur den GL als einzigen Vertragspartner und somit nur einen Ansprechpartner
- Der GL handelt Verträge mit Handwerkern aus und koordiniert die Arbeiten
- Der GL erledigt alle Baumanagement-Aufgaben und organisiert Garantiearbeiten
- Der GL bietet eine gute Risikodeckung aufgrund der hohen Bonität

Nachteile Gesamtleistungswettbewerb:

- Detaillierte Planung und Ausschreibung erforderlich (Pflichtenhefte wurden jedoch bereits für das GESAK 2014 ausgearbeitet; davon konnte profitiert werden)
- Ausführliches Vertragswerk erforderlich (Ausführungsgarantie, Gewährleistungsgarantie sowie Absicherung gegen Bauhandwerkerpfandrechte)
- Einflussnahme/Änderungsmöglichkeiten während Bauzeit nur bedingt oder (wenn in Ausschreibung nicht genau definiert) mit Mehrkosten möglich
- Für zusätzliche Aufwände werden in der Regel Honorare verrechnet
- Gebäudetechnik-Standard muss vorgängig definiert werden (Projekt)

## 6.3 Fazit

Im Masterplan sind die Perimeter für die Umsetzung der Trainingseishalle sowie des Rasenplatzes mit Tribünengebäude bereits vordefiniert. Auf Basis einer Machbarkeitsstudie wurde das Raumprogramm definiert. Somit sind die Gebäudesetzungen und die Raumprogramme bereits detailliert vorgegeben. Dadurch entfällt ein Teil der Vorteile des Projektwettbewerbs, welcher die verschiedensten Lösungsmöglichkeiten aufzeigen könnte. Die eigentliche Aufgabenstellung des Gesamtleisters ist, das definierte Raumprogramm innerhalb eines Baukörpers und des vorgegebenen Perimeters auszuarbeiten. Ein Gesamtleistungsauftrag für die Obere Au bringt für die Stadt Vorteile bei der Sicherstellung der technischen Anforderungen, den Submissionsverfahren, der Garantieabwicklung und den Kosten.

## 6.4 Erläuterungen zum Verfahrensablauf

Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs "Rasensport und Eissport" Obere Au bildete die Realisierung von bedürfnisgerechten, polyvalenten und wirtschaftlichen Infrastrukturen unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Stadt.

Folgende Anlagen wurden, gestützt auf Beschluss GRB.2017.20 (Botschaft Kapitel 7), mittels Gesamtleistungswettbewerb (GLW) ausgeschrieben und sollen umgesetzt werden:

- Trainingseishalle
- Tribünengebäude mit Hauptrasenspielfeld (Naturrasen)
- 4 Naturrasenplätze
- Aussenraum

Am 15. August 2017 wurden die Wettbewerbsunterlagen für den Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren gemäss GATT/WTO-Abkommen sowie der Submissionsgesetzgebung des Kantons Graubündens öffentlich ausgeschrieben. Mit der Durchführung des selektiven Gesamtleistungswettbewerbs wurde die Auswahl eines optimalen Projekts für die Planung und Realisierung angestrebt.

Das Beurteilungsgremium hat am 31. Oktober 2017, gestützt auf das Programm zum Gesamtleistungswettbewerb sowie die Eignung der Bewerber, fünf Gesamtleistungsteams bestehend aus Gesamtleister, Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLKS-Ingenieur, Kälteplaner, Landschaftsarchitekt und Bauphysiker sowie weiteren beigezogenen Spezialisten ausgewählt. Der Stadtrat hat die Vorauswahl am 7. November 2017 beschlossen (SRB.2017.759).

Ausgewählt wurden die Teams um die Gesamtleister:

- HRS Real Estate AG
- Priora AG Generalunternehmung
- PORR Suisse AG
- Implenia Schweiz AG
- Steiner AG

Die fünf ausgewählten Gesamtleister-Teams wurden aufgefordert, ihre Wettbewerbsprojekte mit einem verbindlichen Preisangebot entsprechend den Vorgaben aus den Pflich-

ten- und Lastenheften des Gesamtleistungswettbewerbs bis zum 15. Mai 2018 abzugeben. Der Abgabetermin für das Modell wurde auf den 5. Juni 2018 festgesetzt.

Folgende Projekte wurden unter Wahrung der Anonymität eingereicht.

- «EISBALL»
- «rauhreif»
- «AUFSTIEG»
- «WEITBLICK»
- «capricorn»

Das Beurteilungsgremium jurierte die Eingaben am 20. Juni 2018. Stimmberechtigte Jurymitglieder waren:

| **Funktion** | **Name** | |
|---|---|---|
| Stadtpräsident/Jurypräsident | Urs Marti | Stimmrecht |
| Stadtrat | Tom Leibundgut | Stimmrecht |
| Gesamtprojektleiter | Christian Theus | Stimmrecht |
| Hochbau | Marco Cavelti | Stimmrecht |
| Immobilien | Christopher Richter | Stimmrecht |
| Betreiber | Christian Moroge | Stimmrecht |
| Sportstättenspezialist | Felix Manz | Stimmrecht |
| Externer Architekt | Marcel Liesch | Stimmrecht |
| Externer Berater | Felix Frei | Stimmrecht |

Mit beratender Stimme nahmen in der Jury folgende Personen Einsitz:

| **Funktion** | **Name** | |
|---|---|---|
| Erschliessung / Freiraum | Roland Arpagaus | Beratende Stimme |
| Leiter Sportanlagen | Peter Mantel | Beratende Stimme |
| Kostenplaner | Bruno Wegmüller | Beratende Stimme |
| Stadtentwicklung | Andreas Pöhl | Beratende Stimme |
| Projektmanagement | Christoph Zindel | Beratende Stimme |
| Sportfachstelle | Sabine Neuwirth | Beratende Stimme |
| ICS | Jürg Kappeler | Beratende Stimme |

Die fünf zur Beurteilung zugelassenen Projekte wurden durch das Beurteilungsgremium nach folgenden, im Programm Gesamtleistungswettbewerb vom 14. August 2017 festgestellten Zuschlagskriterien beurteilt:

20 % Projektkosten / Angebot des Gesamtleisters

20 % Lebenszykluskosten (Berechnung Experte Lebenszykluskosten)

25 % Konzept des Projekts (Architektur, Konstruktion, Haustechnik, Sportstätte)

25 % Funktionalität/Bewirtschaftung des Projekts (aus Betreiber- und Nutzersicht)

5 % Realisierungsterminplan, Betrieb während der Bauzeit

5 % QM-Konzept in Bezug auf das projektbezogene Qualitätsmanagement (PQM)

Die Bewertung anhand der vorgegebenen Kriterien zeigt die generell gute Qualität der Projekte. Nach eingehender Diskussion und Überprüfung einzelner Bewertungspunkte konnte folgende Rangierung festgehalten werden:

| Rang | Projekt | Punkte |
|---|---|---|
| 1 | **EISBALL** | 487 |
| 2 | **WEITBLICK** | 457 |
| 3 | **AUFSTIEG** | 453 |
| 4 | **rauhreif** | 447 |
| 5 | **capricorn** | 385 |

Die Jury wählte einstimmig das Projekt EISBALL des Gesamtleisterteams HRS Real Estate AG und schlug es dem Stadtrat zur Weiterbearbeitung und Unterbreitung an den Gemeinderat und die Volksabstimmung vor.

## 6.5 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.

### 6.5.1 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. So werden alle Angebote digital buchbar sein und 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 verdoppelt 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.

### 6.5.2 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.

Das Organigramm (Anhang 3) zu dieser Botschaft sieht eine Verstärkung der Führung vor:

- Der Gesamtleitung, welcher zugleich die Projektleitung zur Umsetzung des Masterplans obliegt, sind drei Abteilungen unterstellt:

  . Bad, Fitness und Wellness
  . Verkauf, Events und Marketing
  . Rasen, Eis und Services

Mit der Bildung dieser neuen Abteilungen kann der Fokus auf die einzelnen Fachgebiete erhöht werden. Die Kundinnen und Kunden stehen im Mittelpunkt, und mit der Verbesserung des Angebots steigt die Attraktivität und damit der Umsatz.

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, 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. 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.

⇨ Der Anhang 3 zeigt die neue Organisation schematisch.

## 7. Wirtschaftliche Auswirkungen Betriebsrechnung

Die wirtschaftlichen Folgen der Konzentration der Sportanlagen Obere Au müssen in mehreren Teilen analysiert werden.

### 7.1 Personalkosten

Der Zusammenzug der Sportanlagen auf der Oberen Au führt zu personellen Mehrkosten, dank Konzentration fallen diese relativ tief aus. Unabhängig vom Zusammenzug muss die Führungsebene verstärkt werden, was heute ein Schwachpunkt darstellt. Mehrkosten entstehen unter anderem infolge von Höhereinreihungen der Bereichsleitungen. Wie bereits beschrieben, sind mit einer Ausnahme für den Betrieb der neuen Sportanlagen keine neuen Stellen zu schaffen. 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; sie führt zu jährlichen Mehrkosten von rund 150'000 Franken.

Die diesbezüglichen Kosten stellen sich wie folgt dar: ergänzen mit Bereich Führung und

**Personalkosten**

| Position | Funktion | Anz. FTE | Ansatz | Total |
|---|---|---|---|---|
| Leitung | Führungsperson | 1.0 | 150'000 | 150'000 |
| Trainingseishalle | Hauswartung/Technik | 1.5 | 90'000 | 135'000 |
| **Mehrkosten Führung und Betrieb p.a.** | | | | **285'000** |

### 7.2 Übrige Betriebskosten

Die übrigen Betriebskosten erfahren in mehreren Positionen kleinere Änderungen. Diese werden vor allem durch Energiekosten, 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 | Skateranlage | 1.0 | 15'000 | 15'000 |
| Unterhalt | Bocciaanlage | 1.0 | 8'000 | 8'000 |
| Unterhalt | Trainingseishalle | 1.0 | 50'000 | 50'000 |
| **Mehrkosten p.a.** | | | | **293'000** |

Die Mehrkosten für Werbung sind degressiv und werden nach den ersten drei Jahren schrittweise abnehmen.

## 7.3 Mehrertrag

Die neuen Anlagen werden auch zu einem Mehrertrag führen. Dieser entsteht vor allem durch die zwei zusätzlichen Rasenspielplätze und durch den längeren Betrieb der Trainingseishalle. Der Stadtrat erwartet zudem, 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<br>Position | Funktion | Anz. | Ansatz | Total |
|---|---|---|---|---|
| Mietertrag | Fussball | 2.0 | 10'000 | 20'000 |
| Mietertrag | Trainingseishalle | 6.0 | 36'000 | 216'000 |
| **Mehrertrag p.a.** | | | | **236'000** |

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; entsprechend haben die Sportanlagen schon für 2019 Mehrerträge budgetiert.

## 7.4 Nettobetrachtung

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

- 2 zusätzliche Rasenspielplätze mit Tribünengebäude
- Trainingseishalle (anstelle Ausseneisfeld)

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 erwei-

terte Anlagen, welche mit einem überschaubaren Mehraufwand von rund 300'000 Franken pro Jahr zu betreiben sind.

Die Investitionsrechnung wird die Stadt Chur belasten. Für diesen Bereich 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 im Gesamtleistungswettbewerb vorgegeben ist.

## 8. Investitionskosten

Die Investitionsrechnung wird die Stadt Chur belasten. Für diesen Bereich 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 im Gesamtleistungswettbewerb vorgegeben ist.

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.-- |
| **Gesamtkosten +/- 10 % (brutto)** | | **Fr.** | **43'930'000.--** |

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.

### 8.1 Wirtschaftliche Auswirkungen Investitionsrechnung

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

- 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.

## 9. Abhängigkeiten des Bauvorhabens

Da bis zum jetzigen Zeitpunkt noch keine frühzeitige Auflösung des Baurechts der Reithallen 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 Reithallen 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 Reithallen 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.

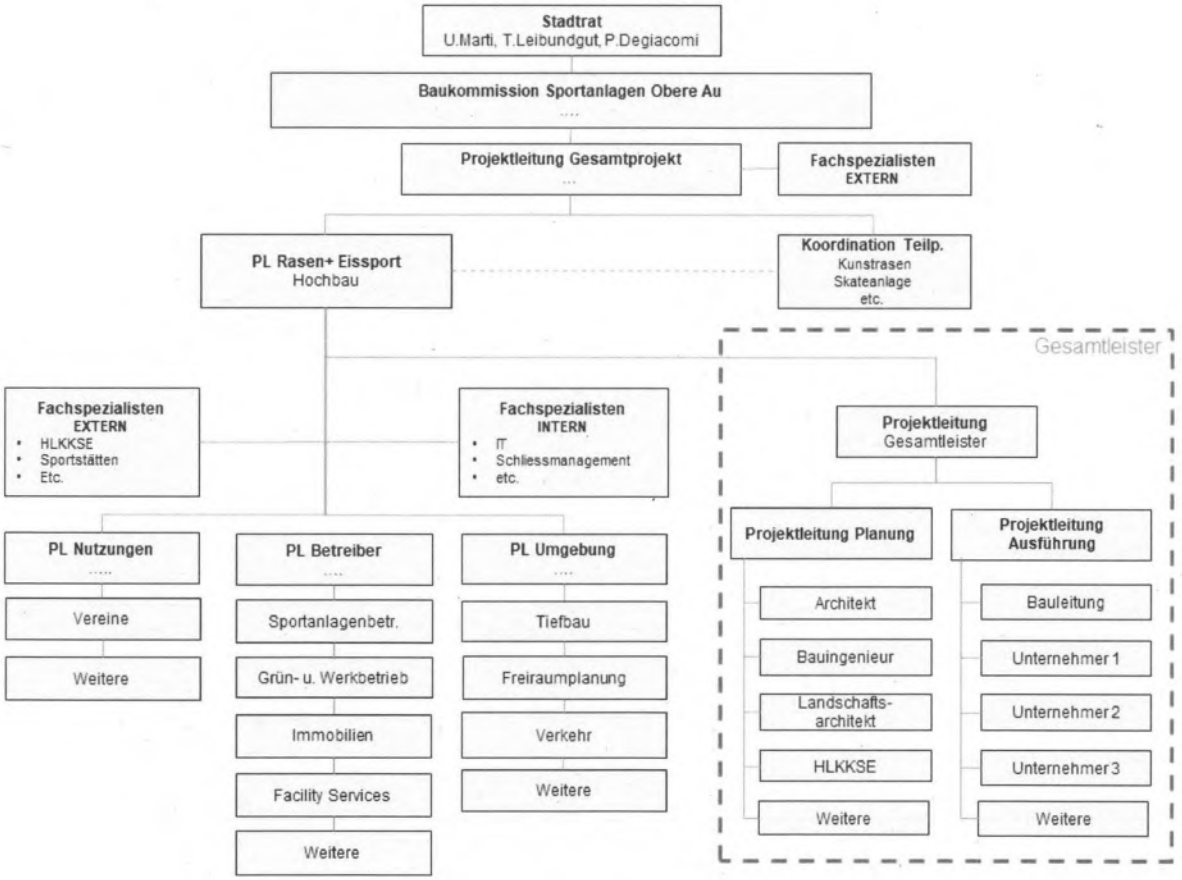
Sollten sich die Stadt und die Reithallen Chur AG auf eine frühzeitige Auflösung des Baurechts (2020) einigen, ist folgende Umsetzung möglich:

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

⇨ Siehe Terminplan (Anhang 4)

## 10. Organigramm Umsetzung

Im Projekthandbuch vom 9. Januar 2018, welches Bestandteil der Wettbewerbsausschreibung war, wurden die Projektorganisation und die Zusammenarbeit zwischen der Bauherrschaft und dem Gesamtleister geregelt. Das Handbuch vermittelt eine zweckmässige Arbeits- und Entscheidungsgrundlage und garantiert die Koordination aller am Projekt beteiligten Organe.



Für die zielorientierte Abwicklung des Projekts werden alle beteiligten Stellen und Personen in einer projektspezifischen Organisation erfasst und zueinander in Beziehung gesetzt. Im Weiteren regelt das Funktionendiagramm, welche Stellen bei der Lösung einzelner Aufgaben in welcher Funktion mitwirken und an welchem Prozessschritt teilnehmen.

## 11. Finanzielle Beiträge des Kantons

Mit Schreiben vom 20. März 2018 stellt der Kanton an die geschätzten Investitionskosten von 28 Mio. Franken für die Rasensportanlage einen Beitrag von 2.8 - 3.4 Mio. Franken und an die geschätzten Investitionskosten von 17.9 Mio. Franken in die Trainingseishalle einen Beitrag von 1.2 - 1.5 Mio. Franken in Aussicht. Total stellt der Kanton somit einen Beitrag von 4.0 - 4.9 Mio. Franken in Aussicht. Diese Beitragsleistung ist an verschiedene Bedingungen geknüpft. So sind insbesondere Nutzungsvereinbarungen mit den Sportvereinen beizubringen, welche die Nutzungsrechte über eine Zeitspanne von zehn Jahren verbindlich regeln. Die Beitragszahlung erfolgt erst gestützt auf einen definitiven Antrag der Stadt zuhanden des Kantons, einen Regierungsbeschluss und erst nach erfolgter Realisierung des entsprechenden Anlagenteils und unterzeichneten Nutzungsvereinbarungen. Mit den in Aussicht gestellten KASAK-Beiträgen von 8 - 10 % (Rasensport) und 9 - 11 % (Eissport) in der Summe von voraussichtlich rund 10 % der Investitionskosten werden die gesamten Investitionskosten unter 40 Mio. Franken zu liegen kommen.

## 12. Konsequenzen einer Ablehnung des Kreditbegehrens

### 12.1 Konsequenzen der Ablehnung 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.

### 12.2 Konsequenzen der Ablehnung 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. 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, Flims, Grüsch, 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.

## 13. Generationenprojekt jetzt anpacken

Der modulartige Ansatz des Masterplans hat sich bisher bewährt. 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 Stadthallenareal, andererseits durch das freiwerdende Areal Ringstrasse. Durch die Verlegung der Event- und Messenutzungen auf die viel besser geeignete Obere Au kann das innerstädtische Stadthallenareal einer neuen Nutzung zugeführt werden; die in Verbindung mit der Brambrüeschbahn denkbaren Nutzungen sind vielversprechend. Auf dem Areal Ringstrasse lassen sich im Weiteren in der Schulraumplanung ausgewiesene Bedürfnisse realisieren und die Standorte Daleu und Florentini können neu genutzt werden.

Der Stadtrat schlägt wie die einstimmige Jury dasjenige Projekt mit den tiefsten Erstellungs- und Betriebskosten vor. Die Bruttoinvestition ist mit 43.93 Mio. Franken zwar hoch, doch handelt es sich vorliegend um ein Generationenprojekt, das die Stadt letztmals anfangs der Siebziger Jahre anpackte. 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.

Der Stadtrat unterbreitet das vorliegende Geschäft als einheitliches Paket in einer Abstimmungsfrage. Dies insbesondere deshalb, weil das vorliegende Projekt eine Einheit bildet und Synergien hinsichtlich Realisierung und Nutzung erzielt werden können.

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

Chur, 14. August 2018

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Urs Marti Markus Frauenfelder

**www.obereau-2020.ch**

**Anhang**

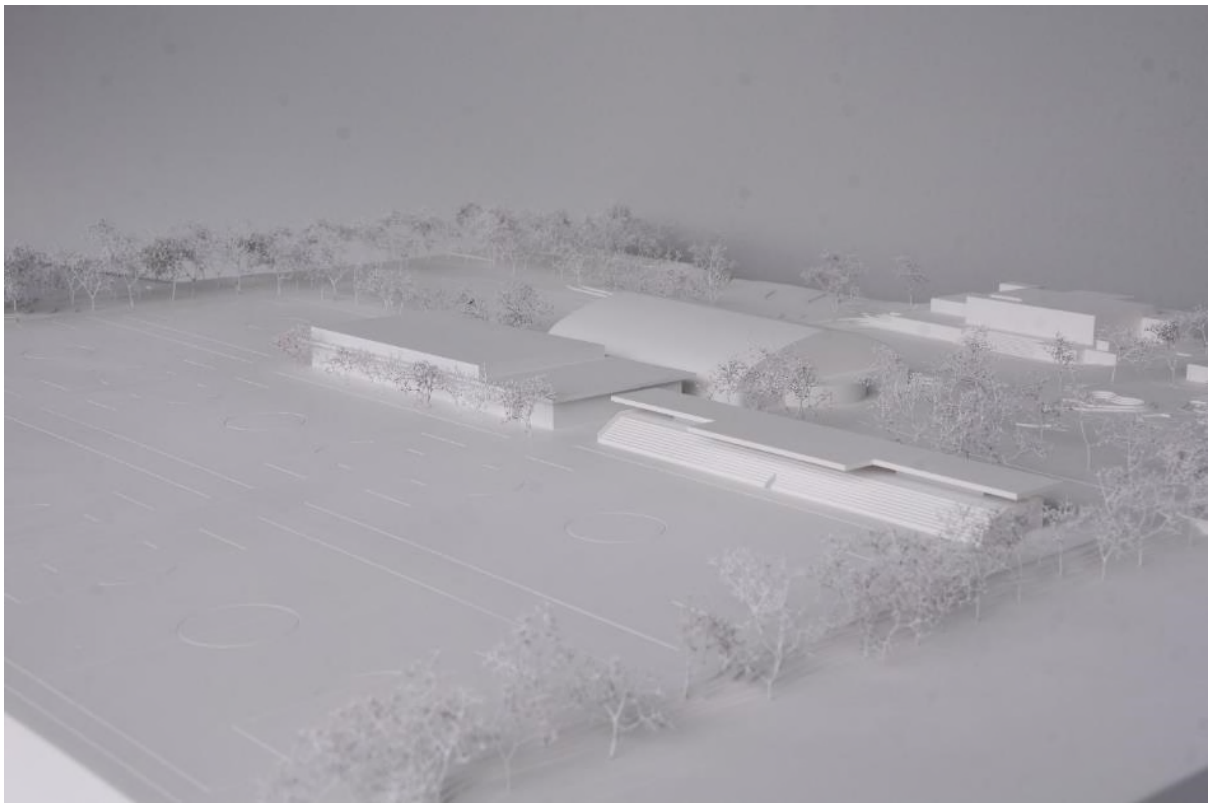
- Anhang 1: Visualisierungen und Fotografien des Siegerprojekts EISBALL
- Anhang 2: Auszug aus der Dokumentation des Siegerprojekts
- Anhang 3: Neue Organisation
- Anhang 4: Terminplan

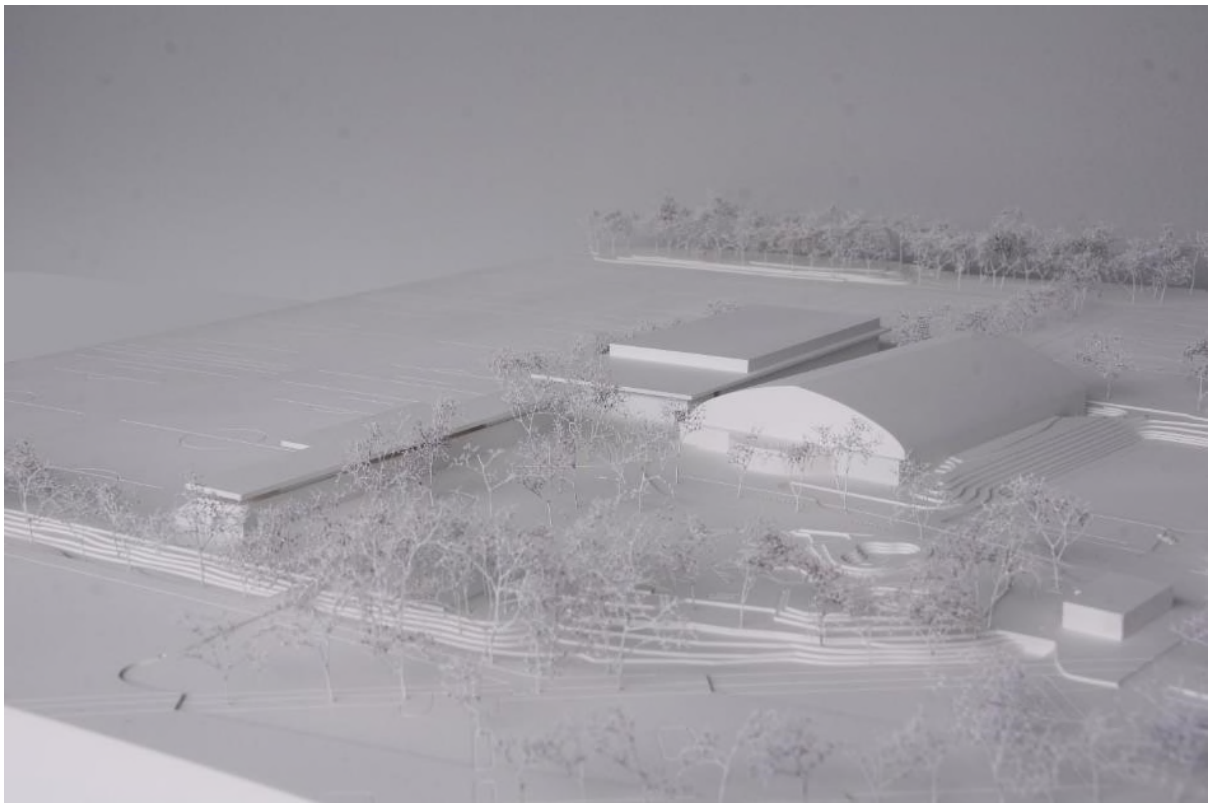
**Aktenauflage**

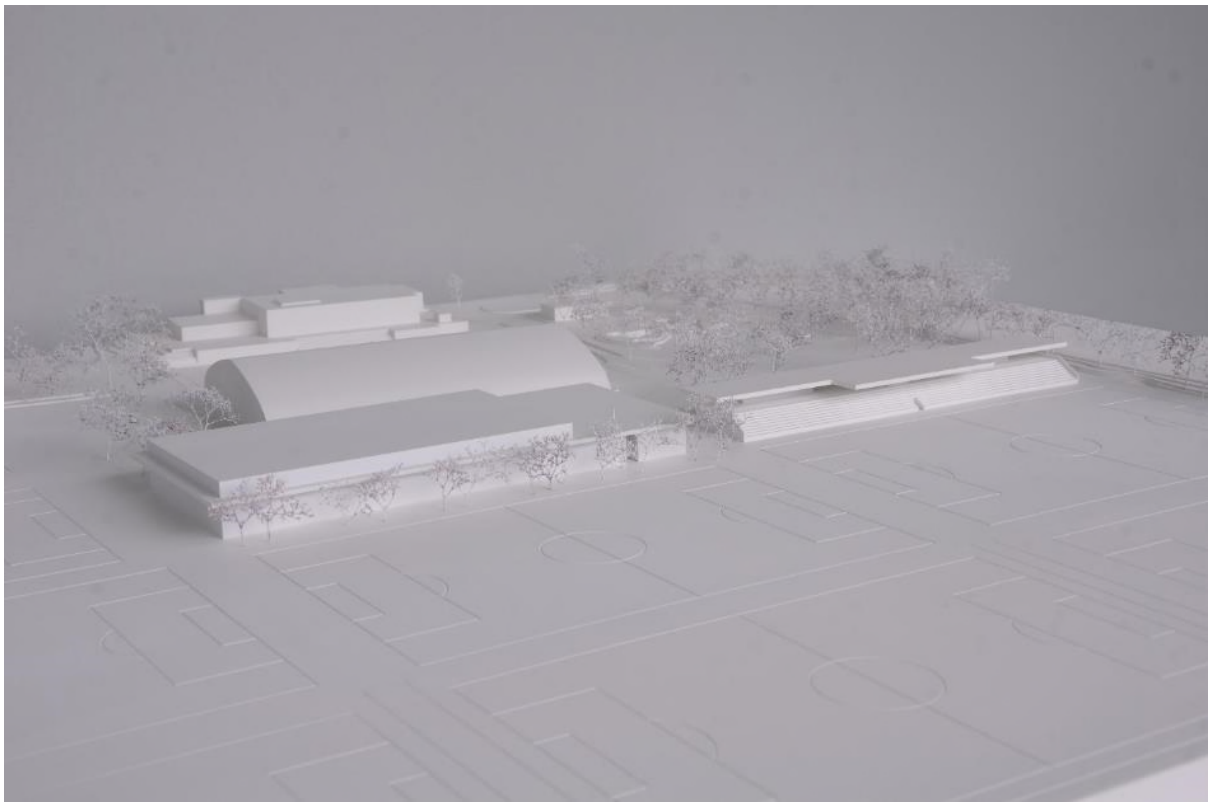
- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 20. Juni 2018 zum Gesamtleistungswettbewerb GLW
- Schreiben Amt für Wirtschaft und Tourismus vom 20. März 2018 i.S. Sportanlagen Obere Au, Chur, Fördermöglichkeiten / -voraussetzungen
- Wettbewerbsgrundlagen (Ordner 1 und 2)
- Unterlagen Jurierung 20. Juni 2018 (Ordner)
- Projektdokumentation EISBALL (Teil 1 und 2)
- Flyer "Absichten des Stadtrates und der Stadthalle Chur AG bezüglich Stadthalle, Bergbahnen Chur-Brambrüesch, neue Messe- und Eventhalle Obere Au"

Stadt Chur

**Visualisierungen und Fotografien des Siegerprojekts Eisball**







*Tribünengebäude des Rasensportstadions.*

*Spielfläche der Trainingseishalle.*

*Öffentlicher Erschliessungsraum zwischen Rasensportstadion und Trainingseishalle.*

# EISBALL

GLW Obere Au
Sportanlagen Obere Au Chur
Dokumentation 15. Mai 2018

# INHALT


| | |
|---|---|
| 1. UMGEBUNG | 1-01 |
| 2. ARCHITEKTUR | 2-01 |
| 3. BRANDSCHUTZ | 3-01 |
| 4. TRAGWERK | 4-01 |
| 5. ELEKTRO | 5-01 |
| 6. HKKL | 6-01 |
| 7. SANITÄR | 7-01 |
| 8. DIVERSES | 8-01 |
| 9. FLÄCHEN | 9-01 |
| 10. ZUSÄTZLICHE DOKUMENTE | 10-01 |

# 1. UMGEBUNG


Projektbeschrieb 1-02

Landschaftsarchitektur 1-02
Naturrasenfelder – Aufbaukonzept 1-02
Bewässerungsanlagen – Bewässerungskonzept 1-03
Mähroboter – Mähkonzept 1-03
Zaunkonzept 1-03

Aussenraum 1-04

Gesamtplan 1-04
Sportgebäude 1-05

Werkleitungen 1-06

Gesamtplan 1-06
Sportgebäude 1-07

# Projektbeschrieb

## Landschaftsarchitektur

Die Setzung der beiden Neubauvolumen, mit dem Ausbau der Spielfeldanlagen und der Erstellung eines neuen Skateparks bietet die Möglichkeit, durch eine neue Platzgestaltung die diversen Infrastrukturen der verschiedenen Sportarten unter einer gemeinsamen Adresse zu vereinen.
Die neuen Sportanlagen Obere Au der Stadt Chur erhalten einen neuen repräsentativen Auftritt, welcher in seiner Ausformulierung den unterschiedlichsten Anforderungen an Verkehrsführung und –Trennung, Logistik, Personenfluss, Aufenthalt und Erholung, Infrastruktur und Ökologie in hohem Masse Rechnung trägt und so ein Sportzentrum mit weiter Strahlkraft in der Region entstehen lässt.

Eine einheitliche Materialisierung der multifunktionalen Flächen in Asphalt stellt eine gute Befahrbarkeit durch Mannschaftsbusse, Einsatzfahrzeuge der Blaulichtorganisationen, sowie der verschiedenen Logistik- und Unterhaltsfahrzeuge sicher.
Gut überschaubare, niveaugleiche Flächen, lassen einen sicheren Personenfluss bei Sportereignissen zu und ermöglichen eine hohe Flexibilität, um bei den verschiedenen Veranstaltungen individuell auf die unterschiedlichen Bedürfnisse bezüglich Besucherströme, Sektorentrennung, Logistik etc. zu reagieren.

Ein grosser, sichelförmiger, chaussierter Platz rahmt den Raum und schafft einen weichen Übergang zwischen Skatepark und den Platzflächen der Sportstätte.
Eine breite Einfassung aus Ortbeton nimmt die Materialisierung der Skateanlage auf und schafft eine klare Trennung zum überfahrbaren Bereich.

Die weichen, mit Lärchen und Föhren überstandenen Flächen thematisieren die Vegetation der Bergregion und schaffen mit einer grossen Betonbank eine hohe Aufenthaltsqualität für die pausierenden Skater, Passanten und Zuschauer. Ebenso werden die gedeckten, sowie die offenen Abstellanlagen für Velos auf selbstverständliche Art in dieser Zone verortet und erhalten durch ihre gestreute, dezentrale Anordnung eine grosse Nutzungsflexibilität und entsprechende Eingangsnähe zu den verschiedenen Gebäuden.
Grosse, mit Bäumen überstandene, chaussierte Flächen strukturieren die übrigen Platzflächen und verbinden die einzelnen Teilbereiche in einer offenen, durchlässigen und repräsentativen Gestaltsprache miteinander.

Die Wegebereiche zwischen den Spielfeldern sind ebenfalls in Asphalt gehalten, was möglichst geringe Einschränkungen bezüglich des Unterhalts, sowie der Bewirtschaftung mit sich bringt und eine Gesamtanlage in mit gemeinsamen Erscheinungsbild entstehen lässt.

Gestaffelte Baumpflanzungen, gepaart mit Bänken zum Aufenthalt, entlang der süd-östlichen Fassade der neuen Eishockey Trainingshalle schaffen gut nutzbare Aufenthaltsbereiche für die Spieler, vor und nach dem Spiel, für Zuschauer der Trainingseinheiten, sowie für Spaziergänger welche die Rasenfelder auf dem Weg zum Rheinuferweg passieren.

## Naturrasenfelder – Aufbaukonzept

Der Aufbau ist gemäss den Anforderungen des Lastenheft Sportanlagen und Umgebung sowie des Rasensport Layout Planes konzipiert und berechnet.
Für die Felder NR 4 und 5 schlagen wir einen bodennahen Aufbau wie in der Schweiz für untere Ligen üblich vor.
Dadurch können die Investition- und Betriebskosten gesenkt werden. Minderkosten für die Erstellung für den NR 4 und NR 5 ca. Fr. 100‘000.-
Eine Aufwuchsbeschleunigung mit einem licht-, luft- und einem wasserdurchlässigen Abdeckvlies ist für alle Naturrasenflächen gerechnet. Deren sinnvollen Einsatz ist je nach Ansaatzeitpunkt mit der Bauherrschaft abzusprechen.
Für die Qualitätskontrolle der gelieferten Materialien inklusive Feldversuche vor Ort, Überprüfen der Einbauvorschriften und weitere Ausführungsvorgaben können wir ein eigenes internes QM System zur Verfügung stellen.

## Bewässerungsanlagen – Bewässerungskonzept

Gemäss Vorgabe Lastenheft müssen die Wassermengen im Grauwassertank für 2 bis 3 Wochen reichen. Bei einer bewässerten Fläche von 36'000 m2 Naturrasenfelder ergibt dies bei 25 l/m2 (DIN 18035 für Drainschichtaufbauten 20-25 mm) in 2 Gaben pro Woche = 1800 m3 für zwei Wochen und für die drei Kunstrasenfelder 50 m3/Woche = 100 m3 für zwei Wochen ergibt aufgerundet 2'000 m3. Allfälliges überschüssiges Wasser vom Bewässern würde wieder in den Tank zurückfliessen. Bei entsprechenden Witterungsverhältnissen ist eine vollsättigende Bewässerung zu vermeiden, um ein Aufnahmereservoir für Niederschläge zu erhalten.
Für längere Trockenperioden muss vom Wassernetz nachgespiesen werden. Die Zuleitung hat eine Leistung von 20 m3/h in 10 Stunden. Somit beträgt das Gesamtnachfüllvolumen pro Tag ca. 200 m3 und reicht für zwei Fussballfelder. Als Option könnte man bei einem Pumpenausfall diese Nachfüllleitung als Direktanschluss über einen Netztrenner für die Naturrasenfelder verwenden.
Es sind zwei Pumpen im Einsatz, damit zwei Naturrasenfelder gleichzeitig bewässert werden können. Für das Kunstrasenfeld werden beide Pumpen gleichzeitig (Laufzeit ca. 15 Minuten) benötigt um genügend Leistung zu erbringen.
Die Betriebszeiten müssen mit dem Mähroboter abgestimmte werden.

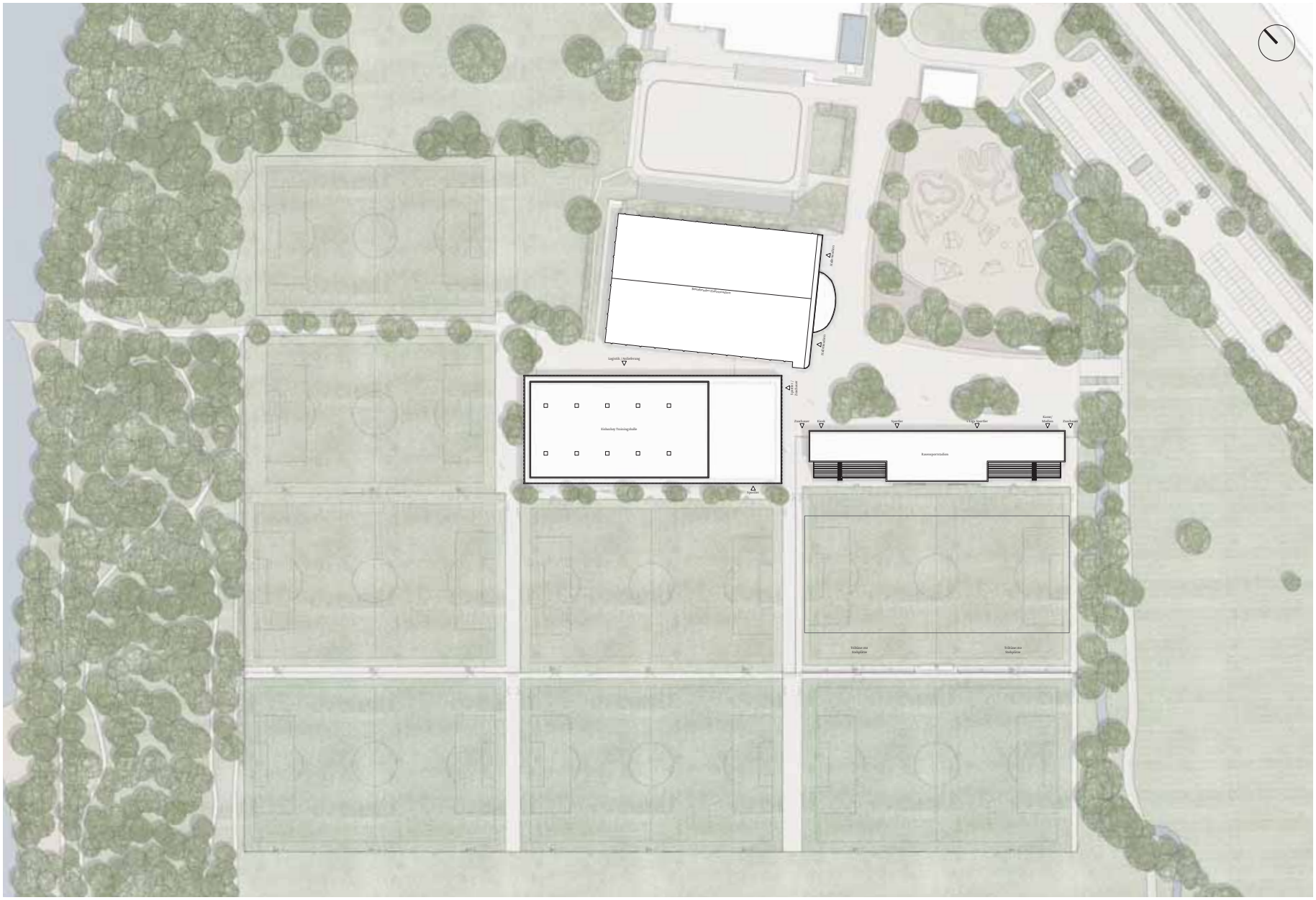
## Mähroboter – Mähkonzept

Der Rasenroboter mäht grundsätzlich ausserhalb der Benutzungszeiten in der Regel in der Nacht zwischen 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr (ideal auch bis 12.00 Uhr je nach Belegung der Rasenfelder). Für ein Norm-Rasenspielfeld (100x64m) sind rund 30 -40 Stunden pro Woche notwendig, je nach Vegetationsperiode und Düngegaben. Das heisst 3 bis 4 Nächte sind für Rasenschnitte notwendig, die übrigen sind für die Bewässerung reserviert. Die Flächen für die Ladestationen sollen ca. 2 x 4 m gross sein, am Feldrand liegen und möglichst entfernt vom Benutzerzugang.
Auf der Sportanlage Obere Au braucht es für die Plätze 1, 2 und 5 je einen Mähroboter, der Platz 3 und 4 kann mit einem Roboter geschnitten werden. Auf dem Hauptrasenfeld ist eine mobile Ladestation vorgesehen, die bei Spielbetrieb entfernt werden kann.

## Zaunkonzept

Die Ballfangzäune, Handläufe, Zugangstore, Sichtschutz und die Aufrüstung und Mobilität der Handläufe sind gemäss den Anforderungen des Lastenheft Sportanlagen und Umgebung sowie des Rasensport Layout Planes konzipiert und berechnet.
Als mobile Abschrankung zum Schwimmbad, wie im Projektpflichtenheft erwähnt, schlagen wir zwei oder drei grosse (breite) Durchgangstore für die Badegäste vor. Ein mobiler Roll-Zaun (Secu Fence) wie gewünscht, ist aus unserer Sicht nicht sinnvoll, da er als Ballfänger wenig taugt und das Aufstellen im Rasenbereich und der Unterhalt zu aufwendig sind.

# Aussenraum

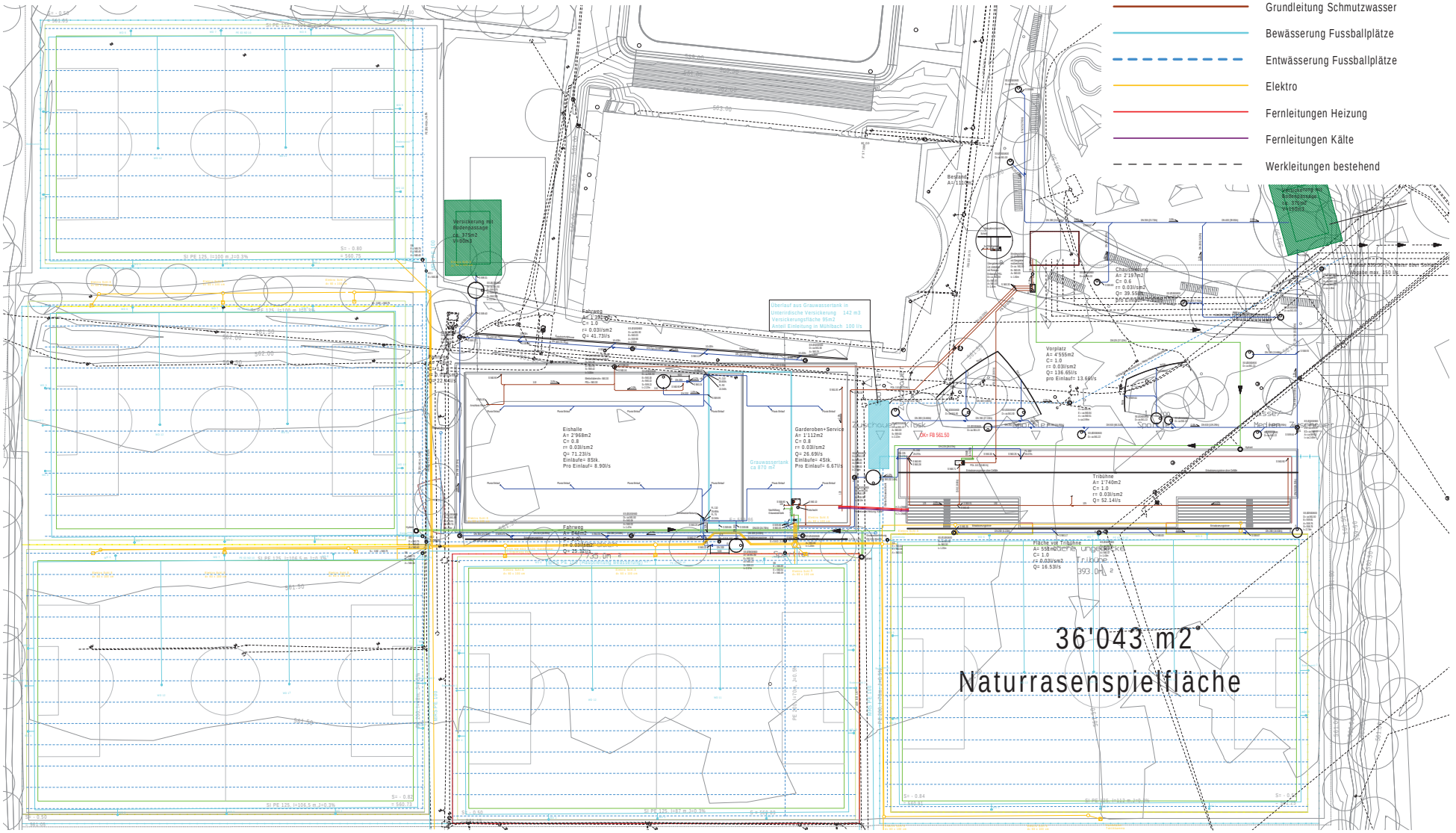


Gesamtplan

1-04 Aussenraum UMGEBUNG

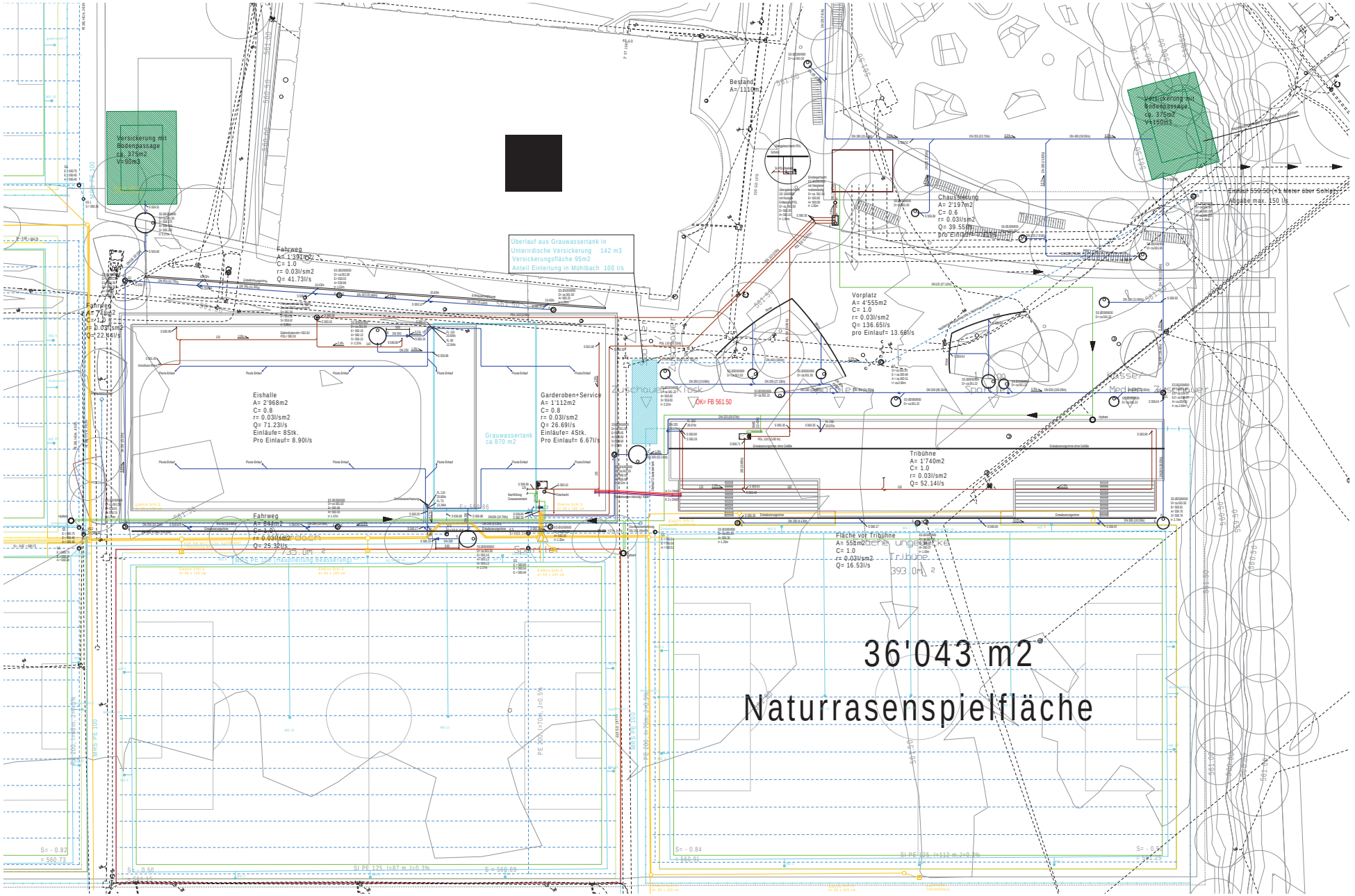
Bestehendes Hallenstadion
Hallenstadion
Hallenstadion
Skatepark
Ortbeton
Chaussierung
Asphaltbelag
Logistik / Anlieferung
Asphaltbelag
561.50 m.ü.M.
Sportler / Zuschauer
Chaussierung
Eishockey Trainingshalle
Zuschauer
Kiosk
Sportler
1. Liga Sportler
Kasse/ Medien
Zuschauer
Rasensportstadion
Sportler
phaltbelag
phaltbelag

# Werkleitungen




Gesamtplan

1-06 Werkleitungen UMGEBUNG


Bestand
A= 1110m2
Überlauf aus Grauwassertank in
Unterirdische Versickerung 142 m3
Versickerungsfläche 95m2
Anteil Einleitung in Mühlbach 100 l/s
Fahrweg
A= 1'391m2
C= 1.0
r= 0.03l/sm2
Q= 41.73l/s
Fahrweg
A= 746m2
C= 1.0
r= 0.03l/sm2
Q= 22.41l/s
Eishalle
A= 2'968m2
C= 0.8
r= 0.03l/sm2
Q= 71.23l/s
Einläufe= 8Stk.
Pro Einlauf= 8.90l/s
Grauwassertank
ca 870 m2
Garderoben+Service
A= 1'112m2
C= 0.8
r= 0.03l/sm2
Q= 26.69l/s
Einläufe= 4Stk.
Pro Einlauf= 6.67l/s
Fahrweg
A= 84m2
C= 1.0
r= 0.03l/sm2
Q= 25.32l/s
Chaussierung
A= 2197m2
C= 0.6
r= 0.03l/sm2
Q= 39.55l/s
pro Einlauf= max. 150 l/s
Vorplatz
A= 4'555m2
C= 1.0
r= 0.03l/sm2
Q= 136.65l/s
pro Einlauf= 13.68l/s
Tribüne
A= 1'740m2
C= 1.0
r= 0.03l/sm2
Q= 52.14l/s
Fläche vor Tribüne
A= 55m2
C= 1.0
r= 0.03l/sm2
Q= 16.53l/s
Einlauf 559.50 (+1 Meter über Sohle)
Abgabe max. 150 l/s
OK= FB 561.50
36'043 m2
Naturrasenspielfläche

# 2. ARCHITEKTUR


Konzept 2-02

Verkehrsflüsse 2-03

Nutzungen Sportler 2-05
Eishockey Trainingshalle 2-05
Rasensportstadion 2-07

Nutzungen Besucher 2-09
Eishockey Trainingshalle 2-09
Rasensportstadion 2-11

Eishockey Trainingshalle 2-13
Grundrisse 2-14
Schnitte 2-18
Ansichten 2-19

Rasensportstadion 2-21
Grundrisse 2-21
Schnitte 2-24
Ansichten 2-25

Hallenstadion 2-26
Situation mit neuem Hallenstadion 2-27
Grundrisse 2-28
Schnitte 2-30
Ansichten 2-31

Fassadenschnitt 2-33
Eishockey Trainingshalle 2-35
Rasensportstadion 2-37

# Konzept

## Setzung

Die Volumen der neu geplanten Bauten bilden den Rahmen und das Rückgrat des neuen Sportareals. Durch die Übernahme der Grössenordnung der Rasenfelder fügen sich die Gebäude selbstverständlich in den Raster ein, die Erschliessung der verschiedenen Spielflächen ist einfach lesbar. Die (Sportler) Ausgänge der Neubauten sind feldseitig angeordnet, die Zugänge erfolgen vom gestalteten Vorplatz, der zwischen den Neubauten und dem Skatepark aufgespannt wird. Die Besucher des Rasensportstadions erreichen ihre Plätze von den beiden Feldecken aus – entweder auf der teilweise gedeckten Tribüne oder auf den Stehstufen, die als Gegentribüne dienen.

## Eishockey Trainingshalle

Das einfache Volumen wird von einem umlaufendem Vordach abgeschlossen, das sowohl als Wetterschutz wie auch als Erkennungszeichen dient. Die Tragkonstruktion der Halle kragt wie eine Laterne darüber hinaus und ist dezent verkleidet, um die Höhe des Gebäudes nicht zu betonen.

Die innere Erschliessungsachse bildet sich in Form einer Zäsur aussen ab, das ausgeschnittene Volumen dient auch als Wartebereich. Vom Eingangsvolumen her sind der Zuschauerbereich, die Erschliessung der Garderoben, die Büroräume sowie der Sanitätsraum direkt adressiert. Die Umkleideräume für den Eishockeybereich sind ebenerdig an die Erschliessung angebunden und haben direkten Zugang zur Eishalle. Die Garderoben mit Mischnutzung und die Rasensportgarderoben sind in einem zweigeschossigen Trakt mit direktem Schmutzgang nach aussen angeordnet.

Im Obergeschoss sind zusätzlich die Club – und Schulungsräume, der Fitnessbereich und die Gebäudetechnik angeordnet. Die Tribüne ist über eine Treppe von offenen Eingangsbereich erschlossen, ein Lift dient sowohl für den behindertengerechten Zugang wie auch für den Warentransport.

Unter der längs zum Eishockeyfeld verlaufenden Tribüne sind sowohl die Nebenräume für den Eisbetrieb wie auch die Garagen für den Unterhalt angeordnet. Die Fluchttreppe dient auch als interne Verbindung im Trainingsbetrieb. Das Eisfeld ist direkt auf den verdichteten Kiesboden aufgelegt, die Kälteverteilung erfolgt ab einem Mittelkanal mit seitlich angeordnetem Pumpenbauwerk unter dem Eismaschinenraum. Im Untergeschoss sind neben dem Kavernenbauwerk die dazu notwendigen Nebenräume sowie der Verbindungskorridor zum Hallenstadion geplant.

## Materialisierung und Haustechnik

Die Materialisierung der Halle folgt den funktionalen Anforderungen. Der Garderobentrakt ist in Massivbauweise vorgesehen. Die Eishalle ist ein Stahlskelettbau mit einer Aussenwand aus Sandwichpanelen. Die Verkleidung aus gelochten Blechen bindet die Fassaden mit unterschiedlichem Öffnungsverhalten zu einer Einheit zusammen. In der Nacht zeichnen sich die Fenster als Lichtflecken hinter dem Lochblech ab.

Da die zur Verfügung stehende Wärmeleistung für den Betrieb (Warmwasser und Heizung) nicht ausreicht, schlagen wir eine Lösung mit separater Grundwasserwärmepumpe vor. Als Variante dazu ist auch eine völlig autarke Lösung mit eigener Kälteerzeugung möglich. Lüftung und Entfeuchtung der Halle entsprechen den Bedingungen einer Eishalle, die Aufbauten entsprechen Erfahrungen mit den spezifischen Anforderungen im bauphysikalischen Bereich. Das Trapezblech ist verzinkt für eine hohe Kältereflexion aufs Eisfeld, die seitlichen Stege sind gelocht, um den Schallschutz zu erreichen. Die Entrauchung der Halle erfolgt auf natürlichem Weg mit Klappen auf dem Dach, Nachströmung über die Fassadenöffnungen.

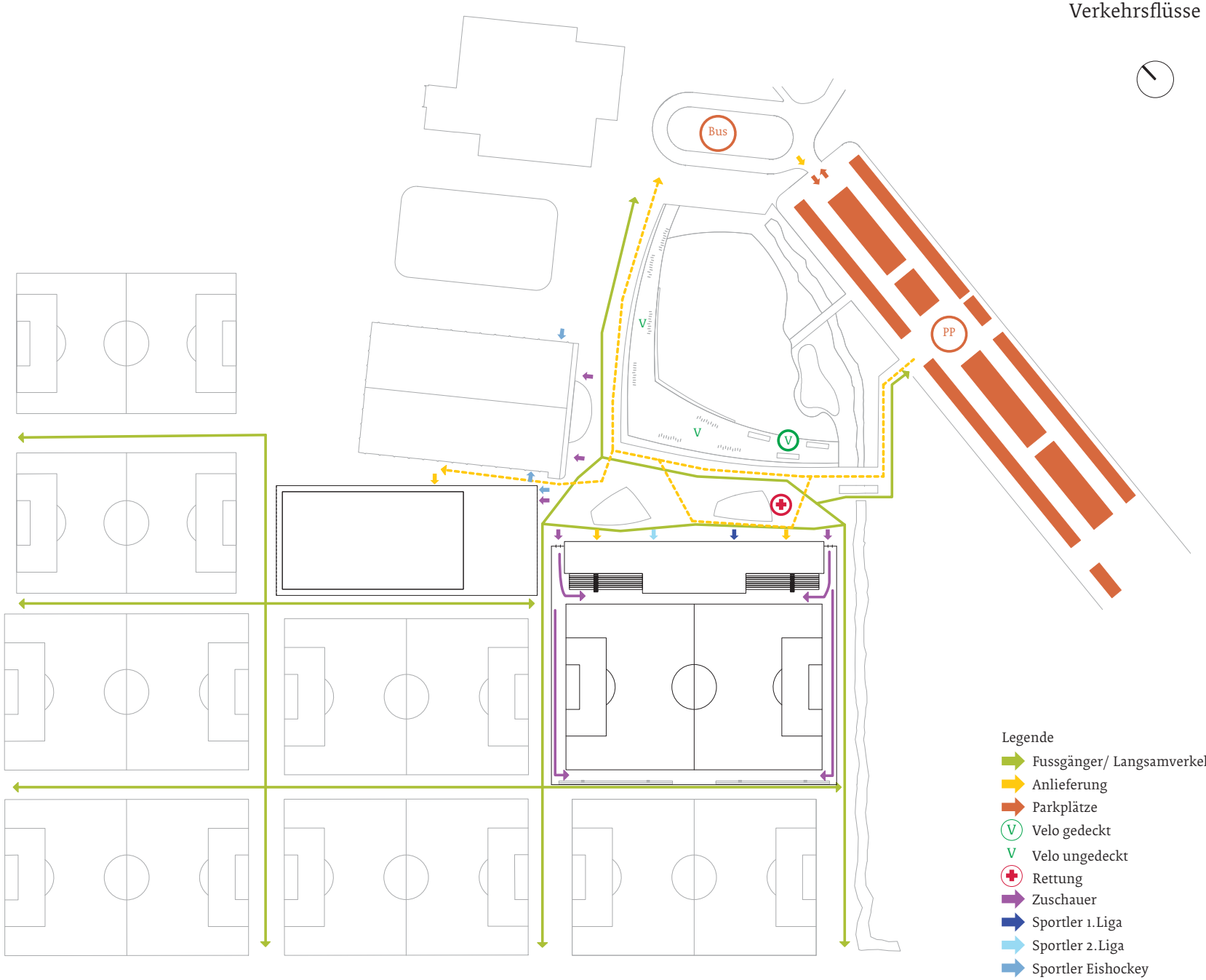
## Rasensportstadion

An den Gebäudeecken, neben den Zugängen für Matchbesucher, sind die öffentlichen Nutzungen wie Kiosk und Kartenverkauf angeordnet. Daneben liegen die weiteren teilweise allgemein zugänglichen Räume wie Clublokal, Medienraum etc. Die Sportler betreten das Gebäude durch zwei separate Zugänge und erreichen direkt ihre Garderoben. Nur der Zugang aufs Spielfeld erfolgt gemeinsam über den internen Erschliessungskorridor, der alle Nutzungen miteinander verbindet. Unter dem vorderen Tribünenbereich sind die Lagerräume platziert.

Die Tribüne ist von unten erschlossen, in der Mitte befinden sich die gedeckten Sitzplätze. Verpflegungsmöglichkeiten und WC Anlagen für den Publikumsbereich sind unter dem Tribünendach platziert, ebenso Matchregie und Sicherheit.
Die Sichtwinkel gemäss EN 13200 sind eingehalten.

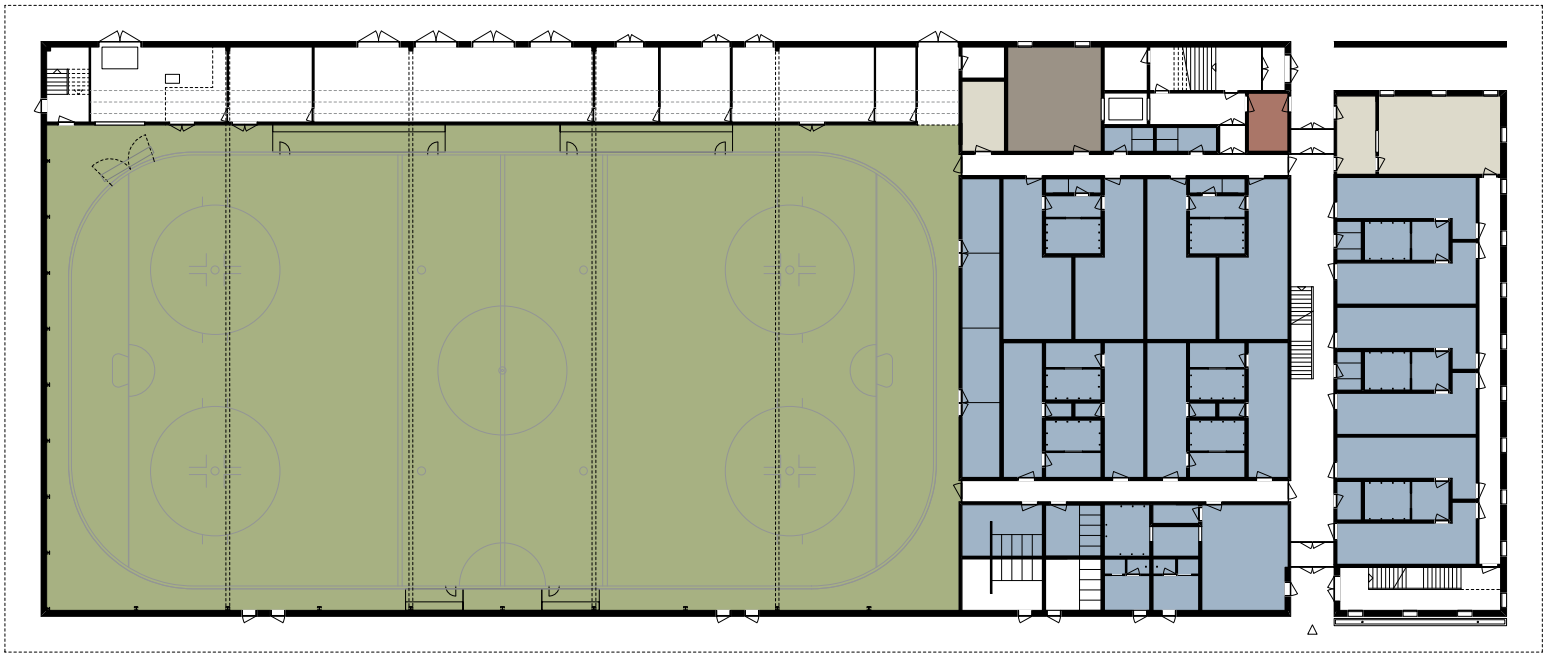
Materialisierung wie auch die Fassadenkonstruktion sind in Analogie zur Eishockey Trainingshalle vorgesehen.

# Verkehrsflüsse



# Nutzungen Sportler

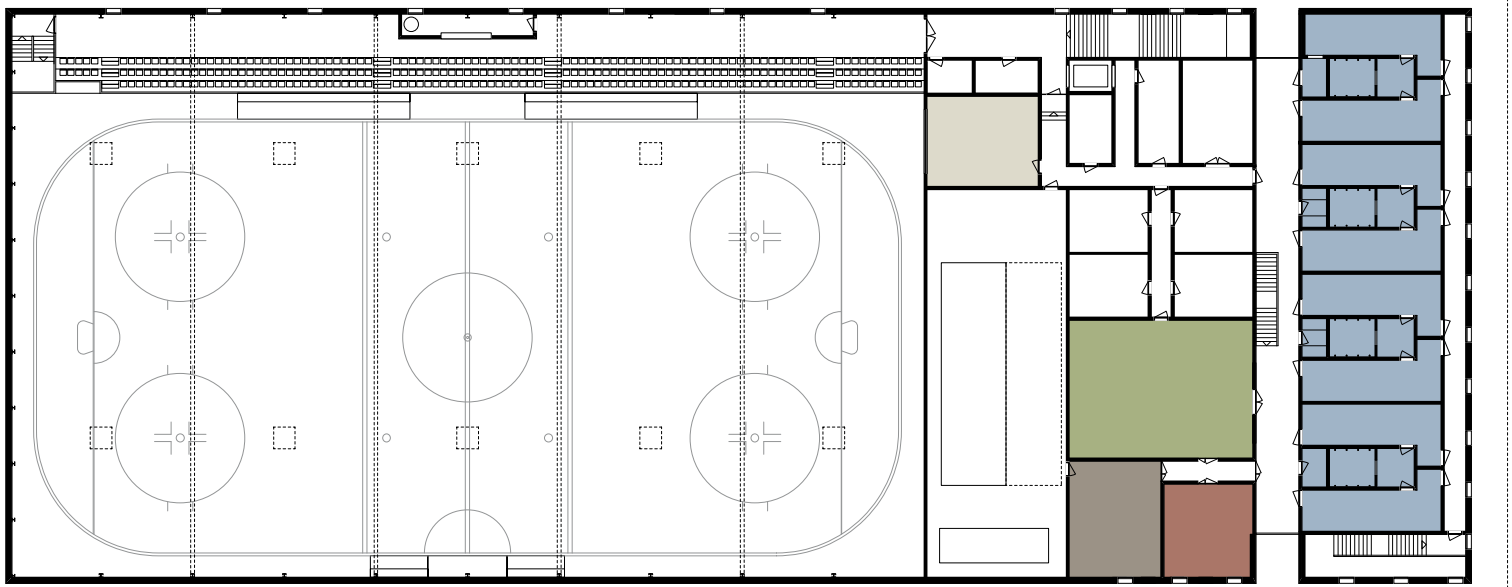
0 5 10
1:350



Erdgeschoss
- Sportfläche
- Umkleiden/ Wc
- Massage/ Arzt
- Büro/ Schulung
- Clubräume

0 5 10

1:350



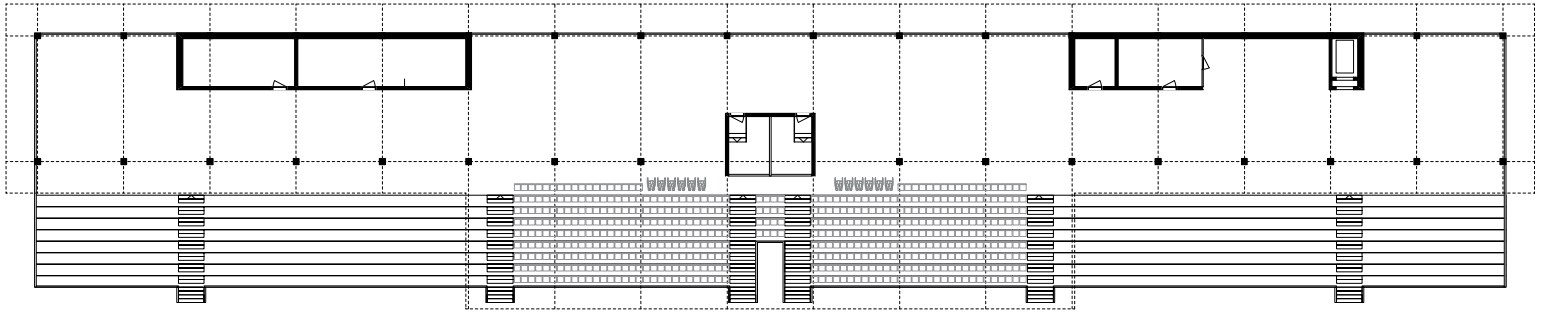
Obergeschoss

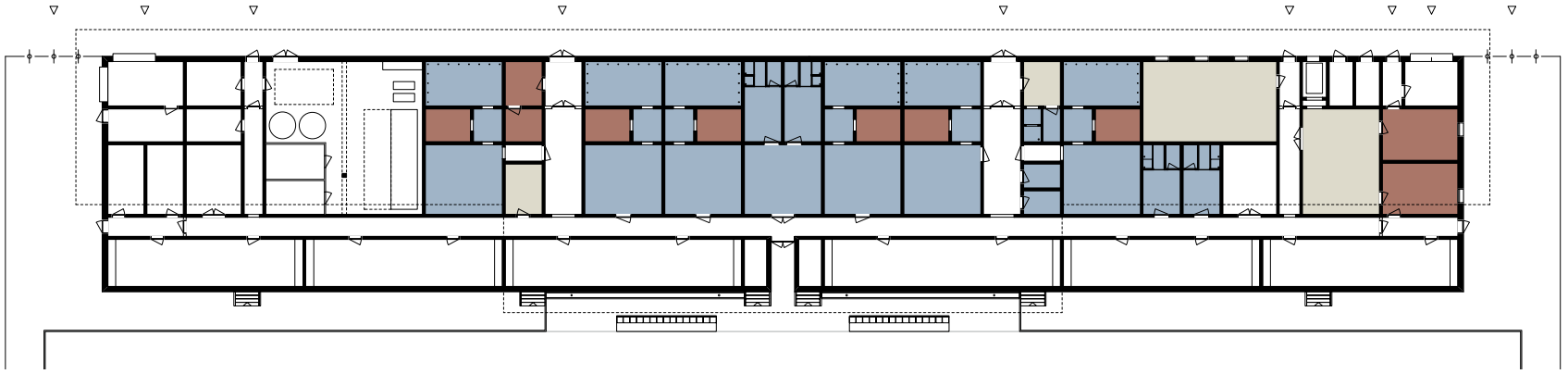
- Sportfläche
- Umkleiden/ Wc
- Massage/ Arzt
- Büro/ Schulung
- Clubräume

0 5 10

1:350

Obergeschoss





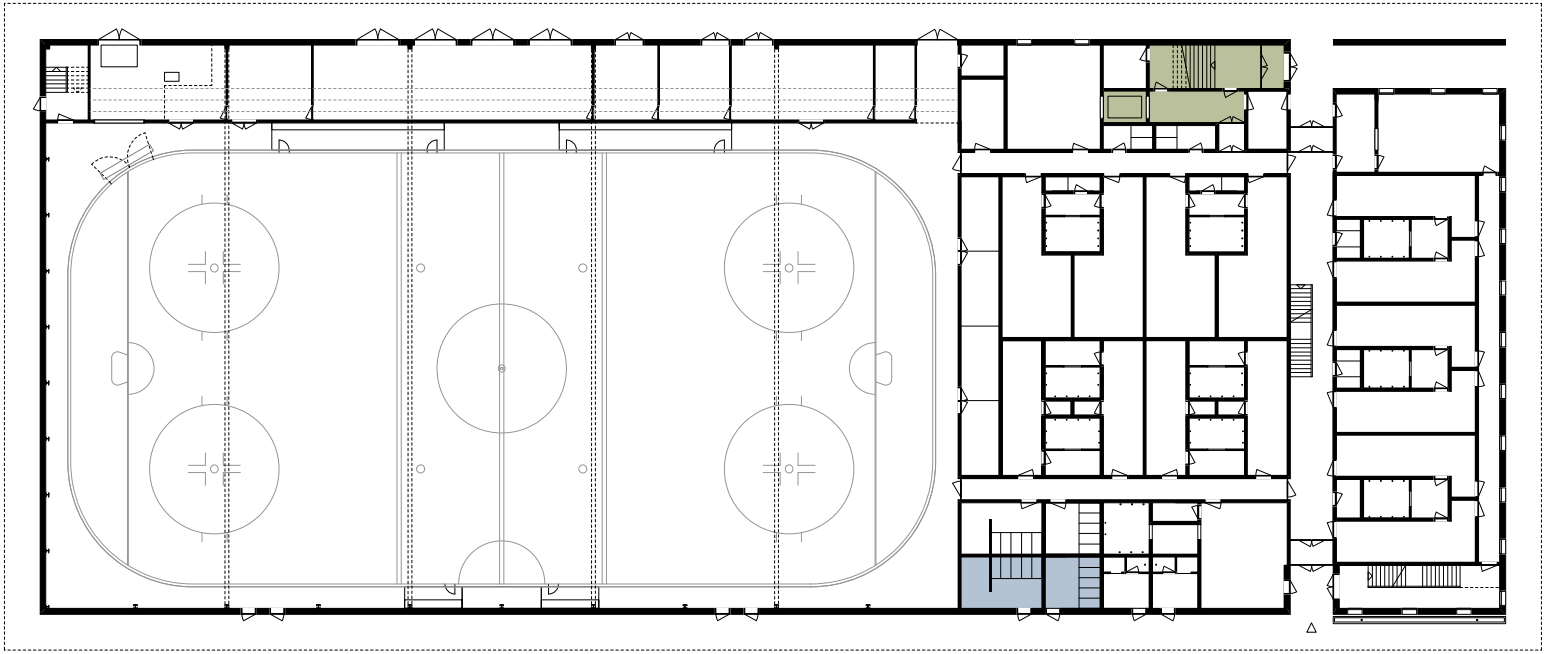
Erdgeschoss

- Sportfläche
- Umkleiden/ Wc
- Massage/ Arzt
- Büro/ Schulung
- Clubräume

# Nutzungen Besucher

0 5 10

1:350

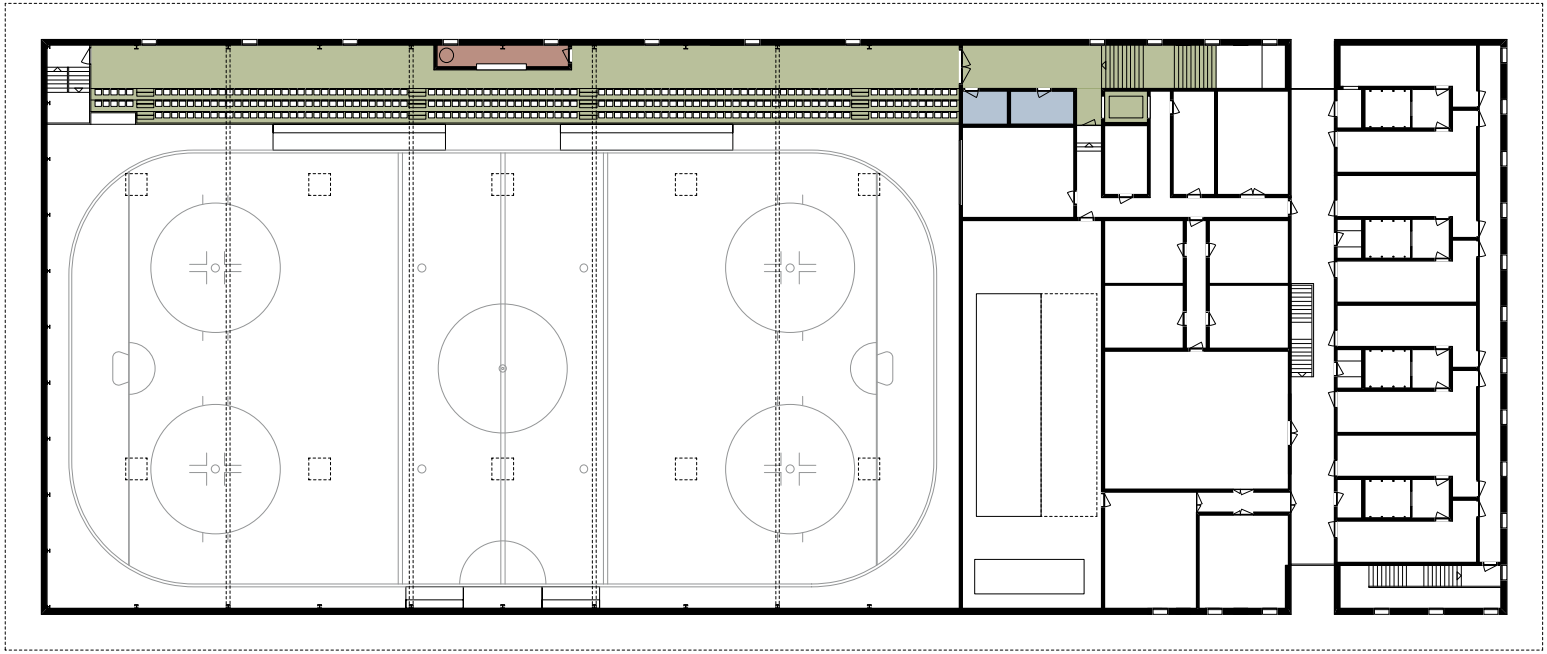


Erdgeschoss

- Tribüne
- Umkleiden/ Wc
- Medien
- Verkauf

0 5 10

1:350



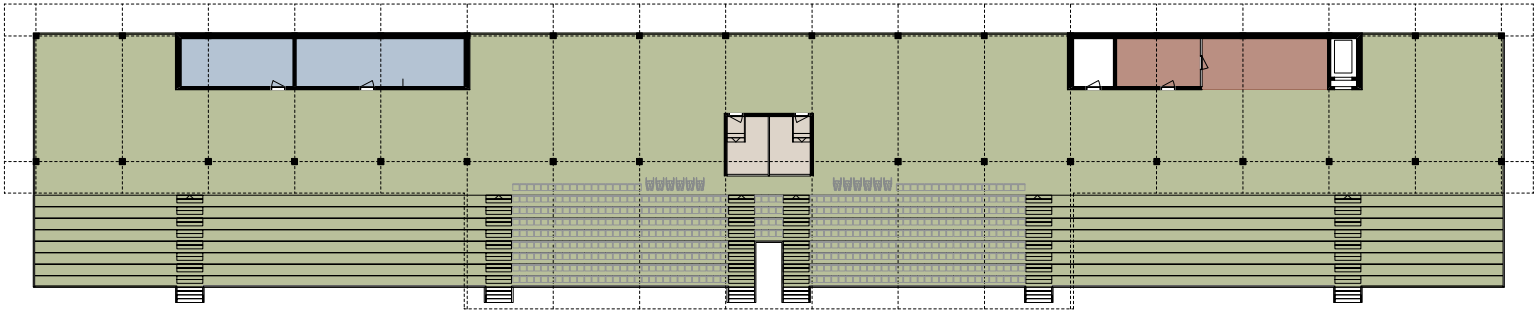
Obergeschoss

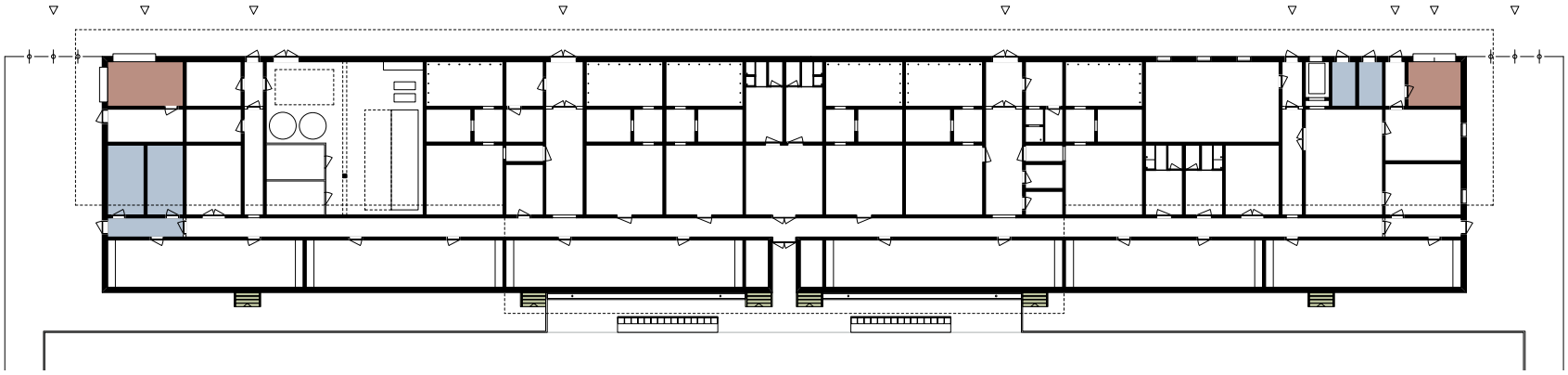
- Tribüne
- Umkleiden/ Wc
- Medien
- Verkauf

0 5 10

1:350

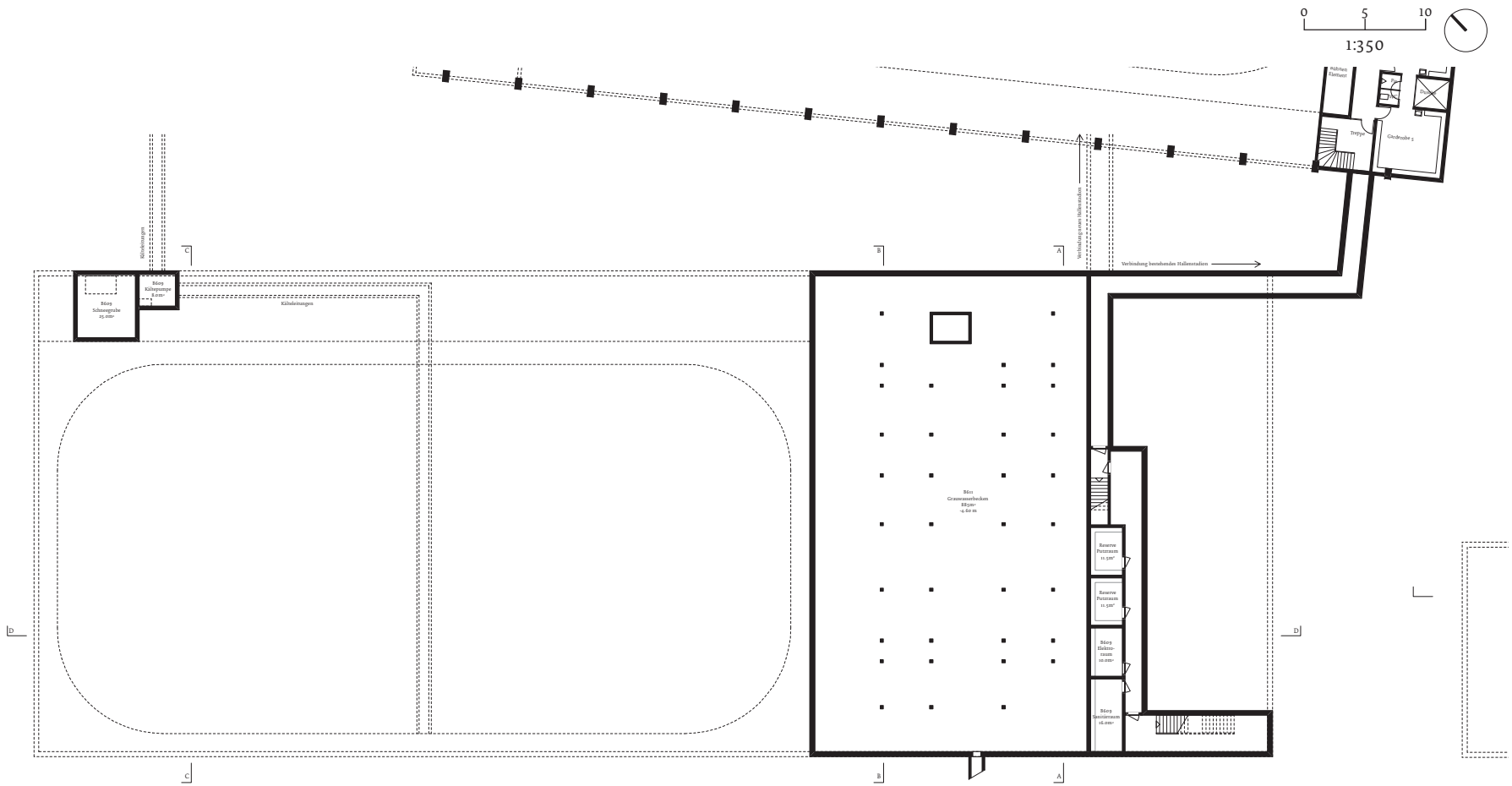
Obergeschoss



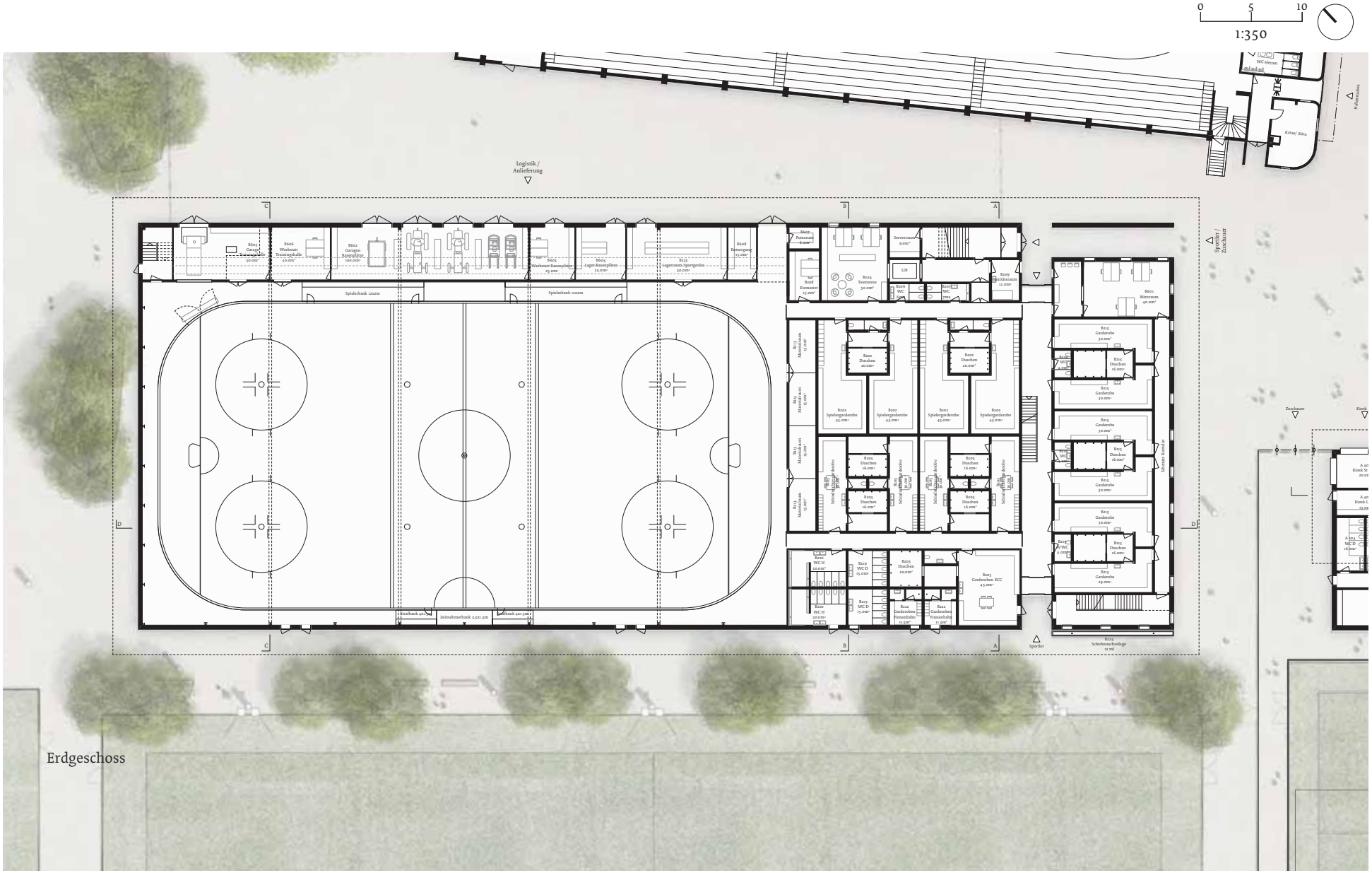


Erdgeschoss

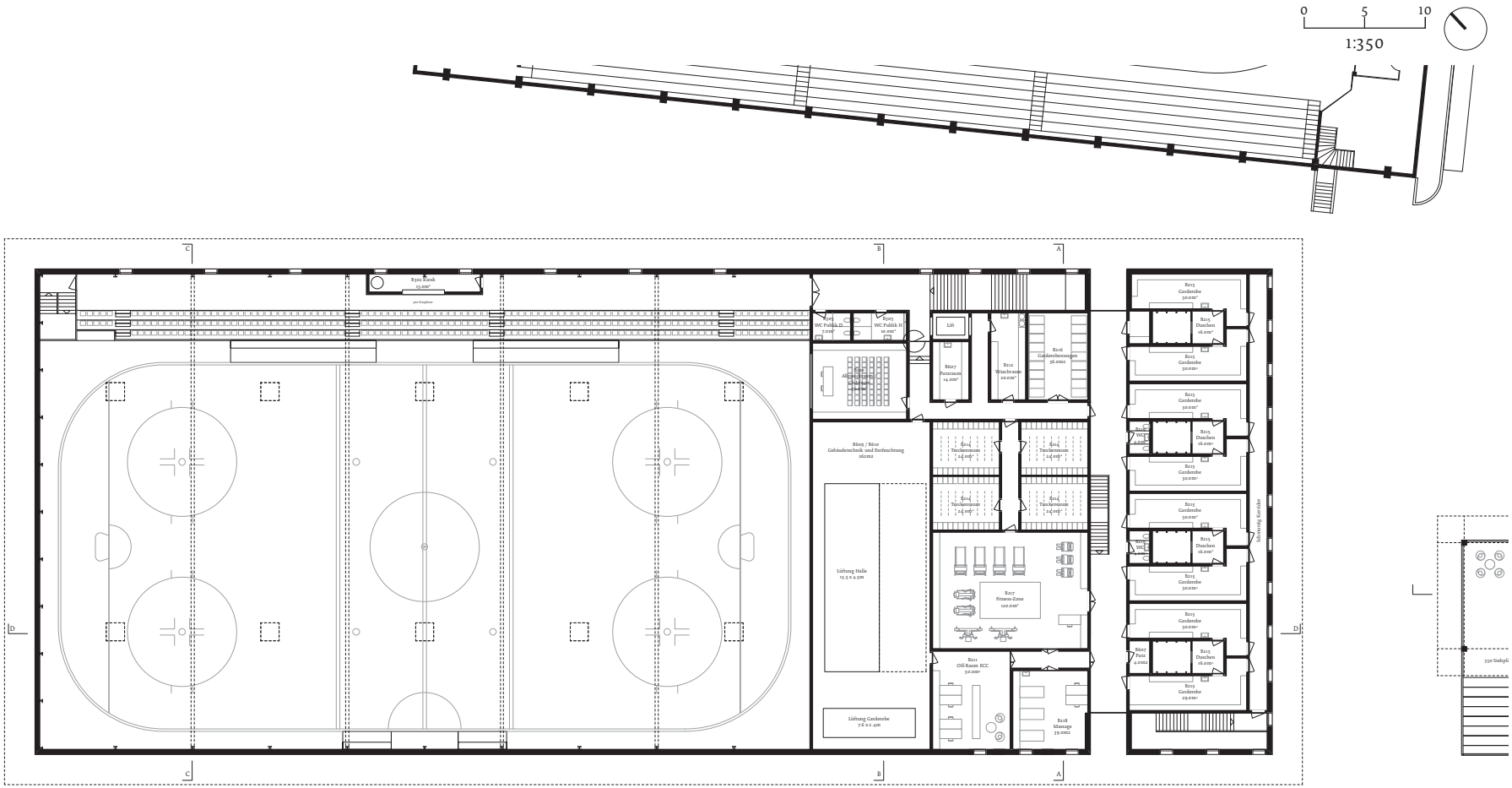
- Tribüne
- Umkleiden/ Wc
- Medien
- Verkauf



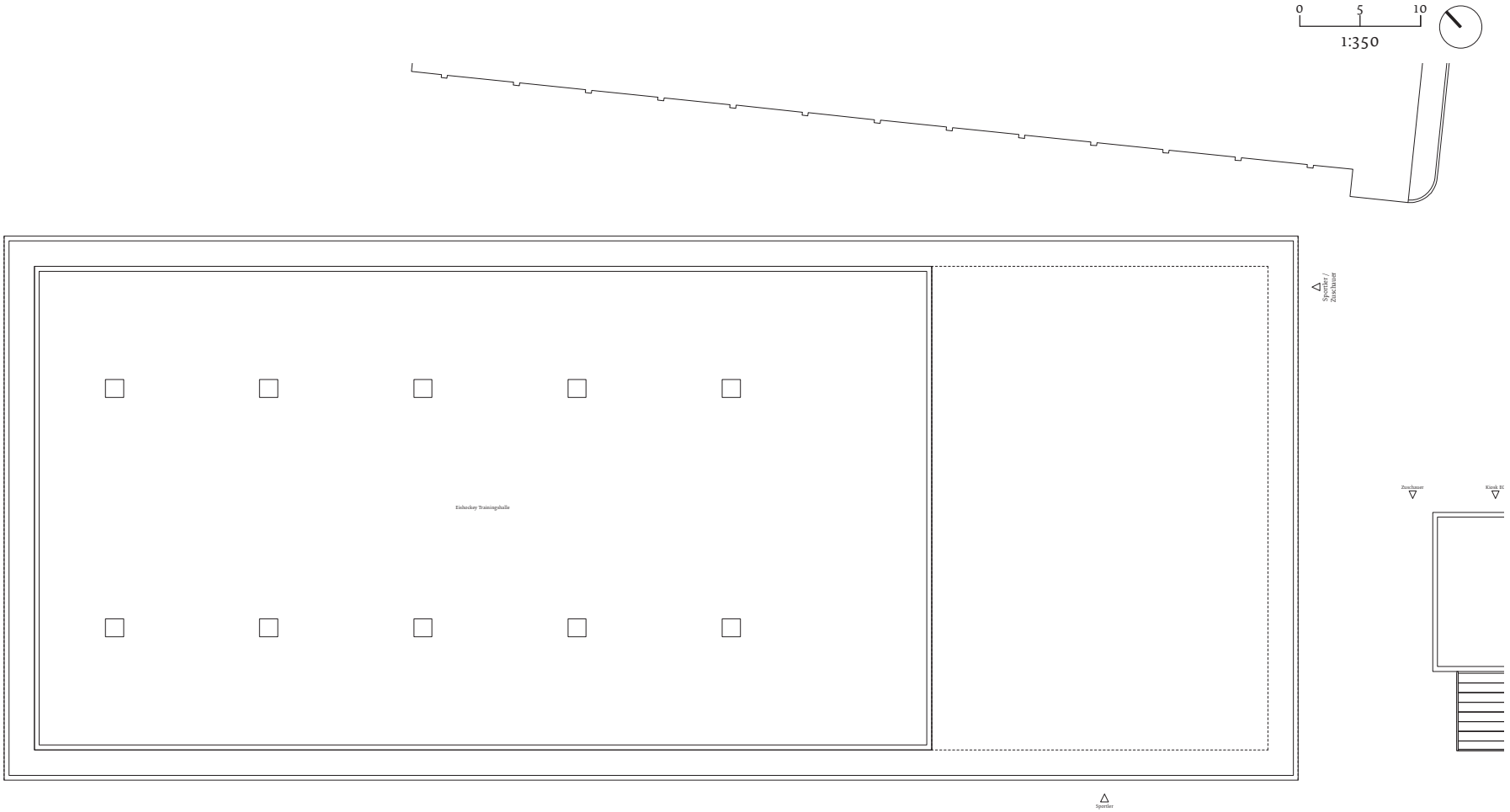

Untergeschoss




Erdgeschoss




Obergeschoss

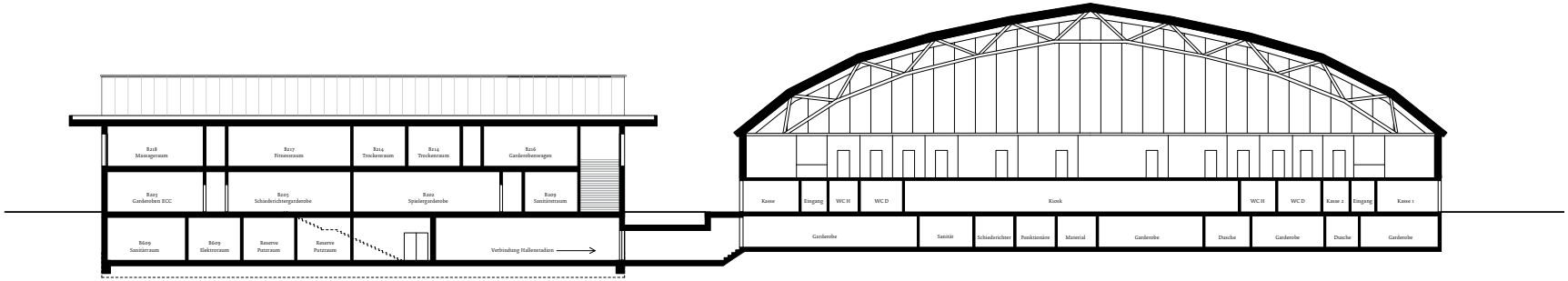



Dachaufsicht

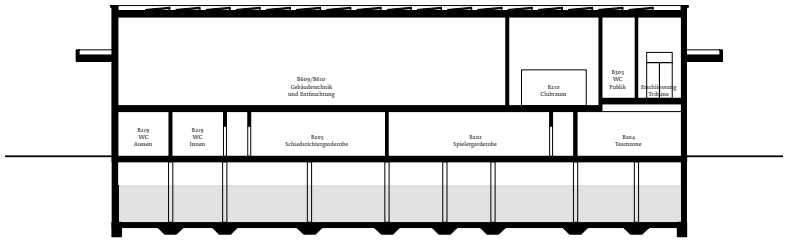
0 5 10

1:350

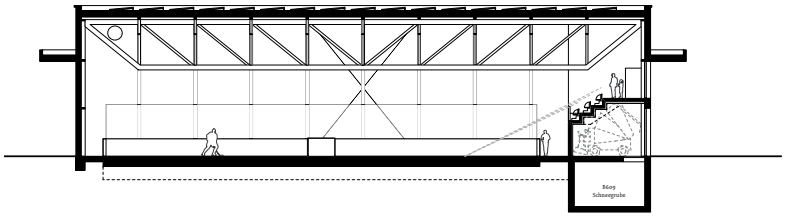
Schnitt A



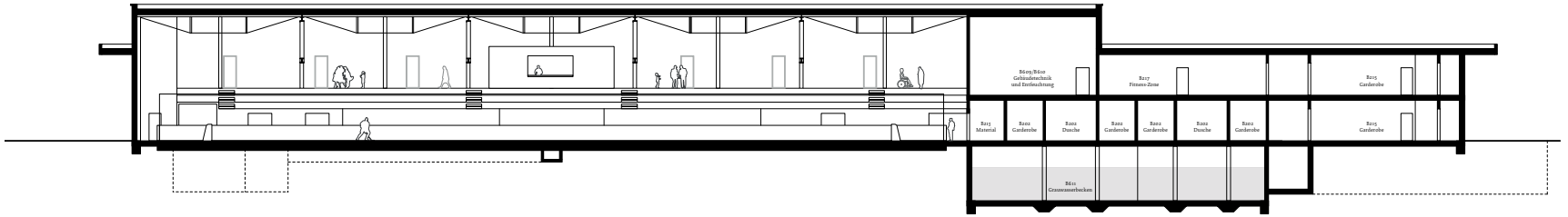

Schnitt B




Schnitt C




Schnitt D

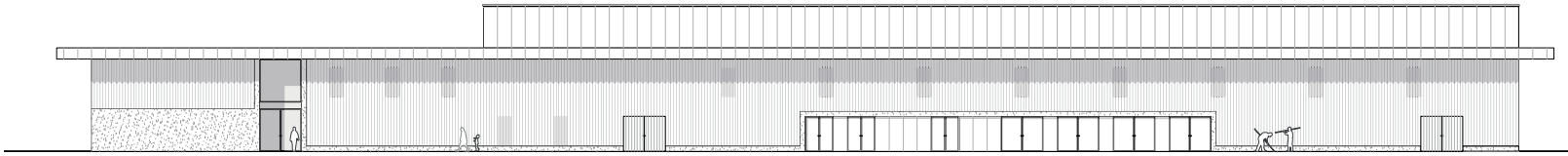



Schnitte

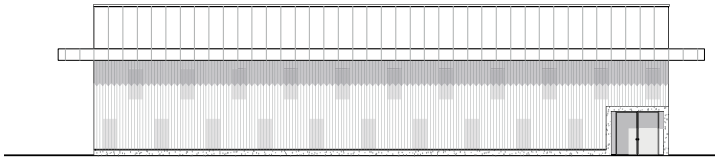
0 5 10

1:350

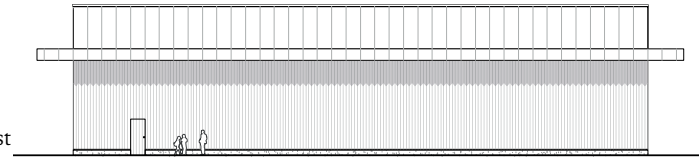
Ansicht Nord-Ost



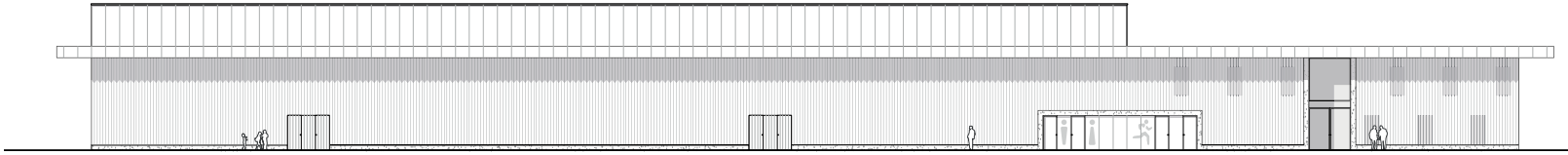
Ansicht Süd-Ost



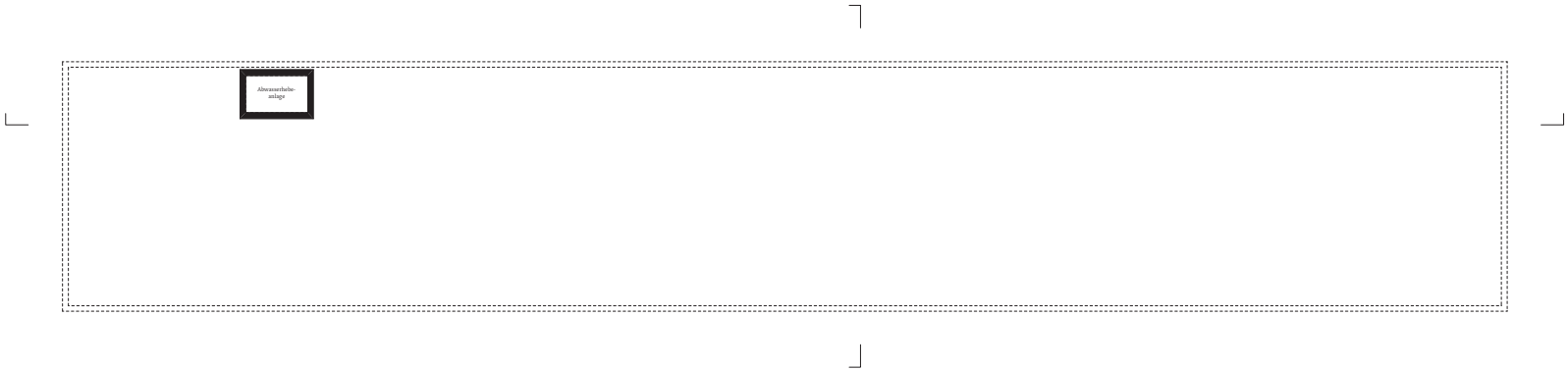
Ansicht Nord-West



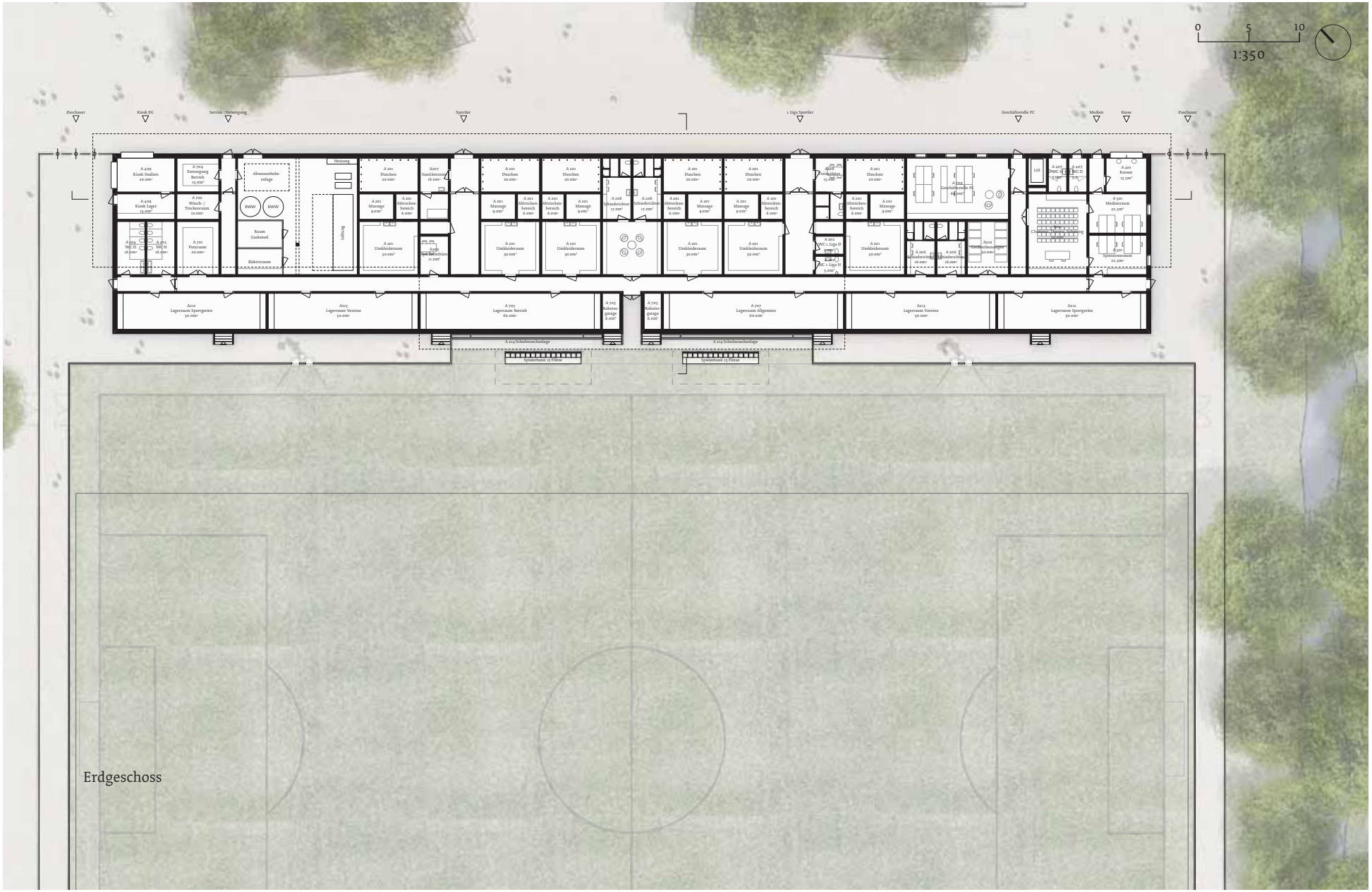
Ansicht Süd-West



0 5 10
1:350



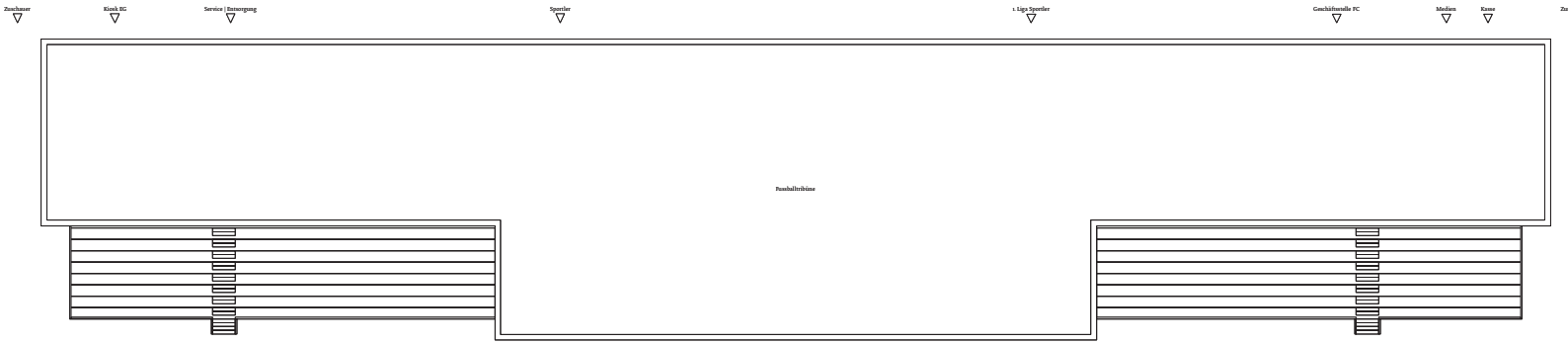

Untergeschoss


0 5 10
1:350
Erdgeschoss

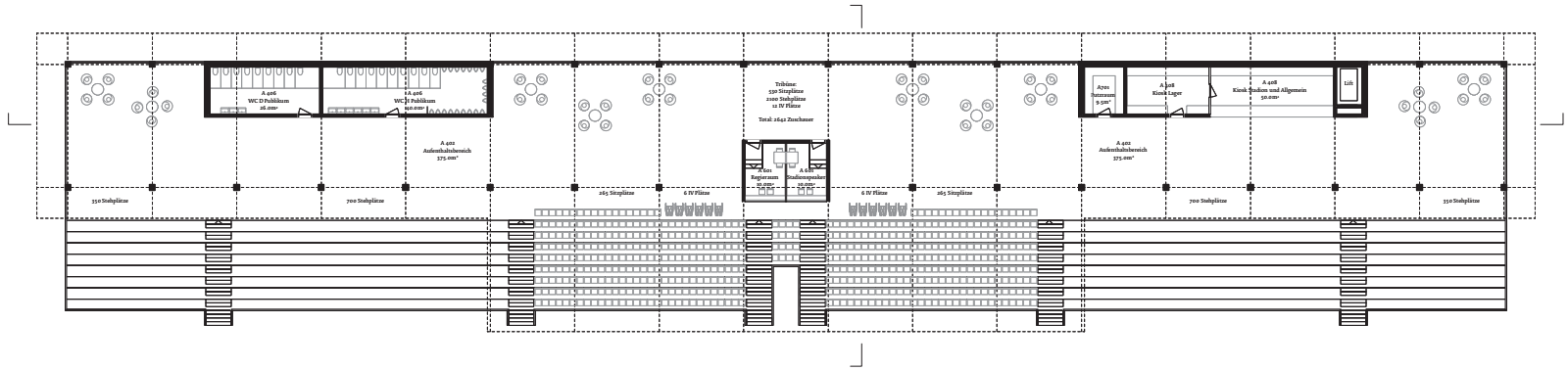
0 5 10

1:350

Dachaufsicht



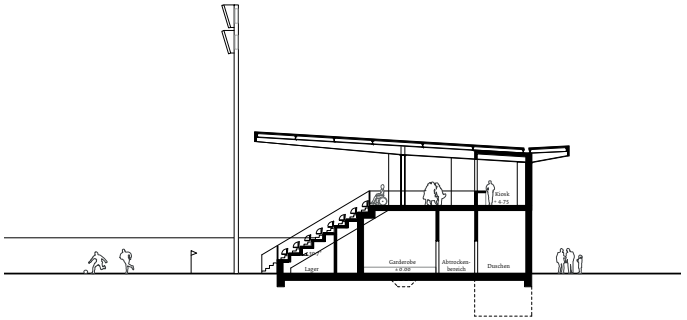

Obergeschoss



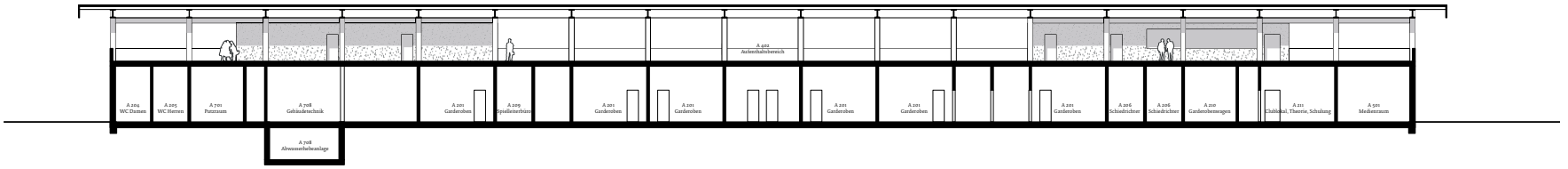
0 5 10

1:350

Querschnitt




Längsschnitt

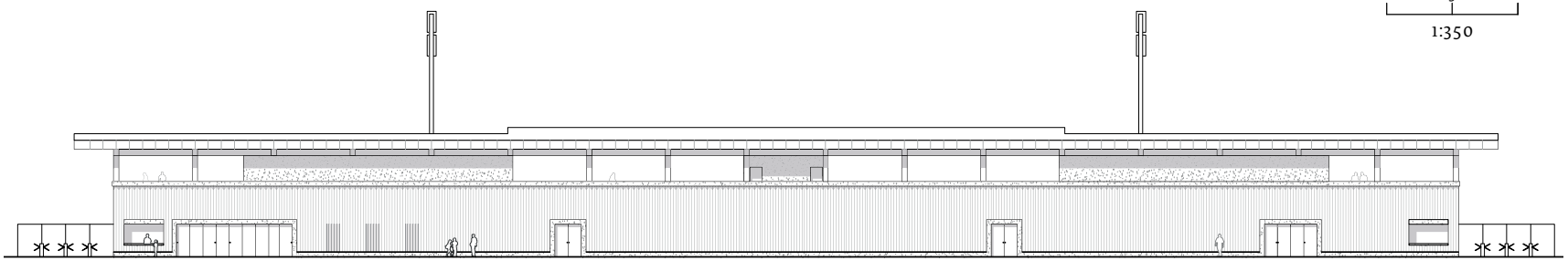



Schnitte

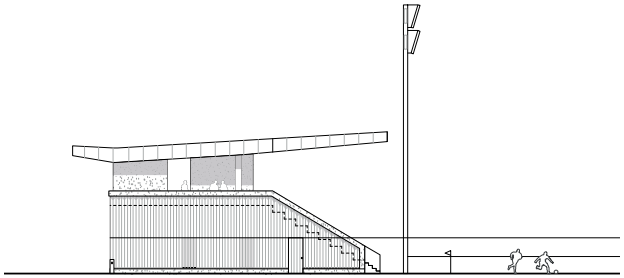
0 5 10

1:350

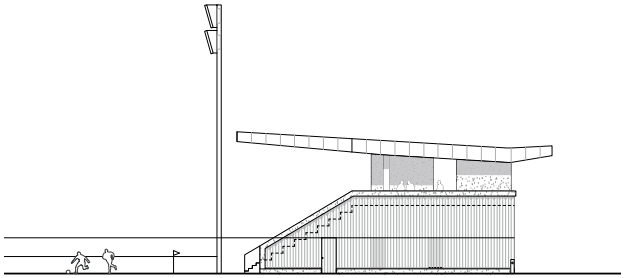
Ansicht Nord-Ost



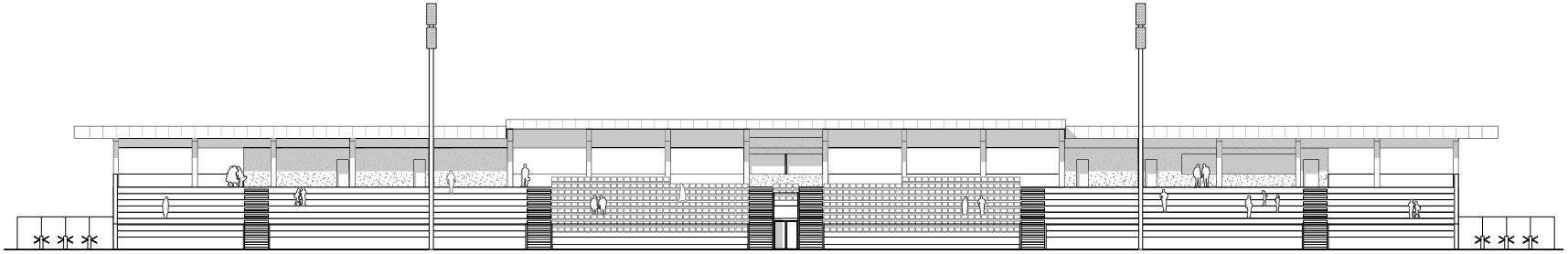
Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



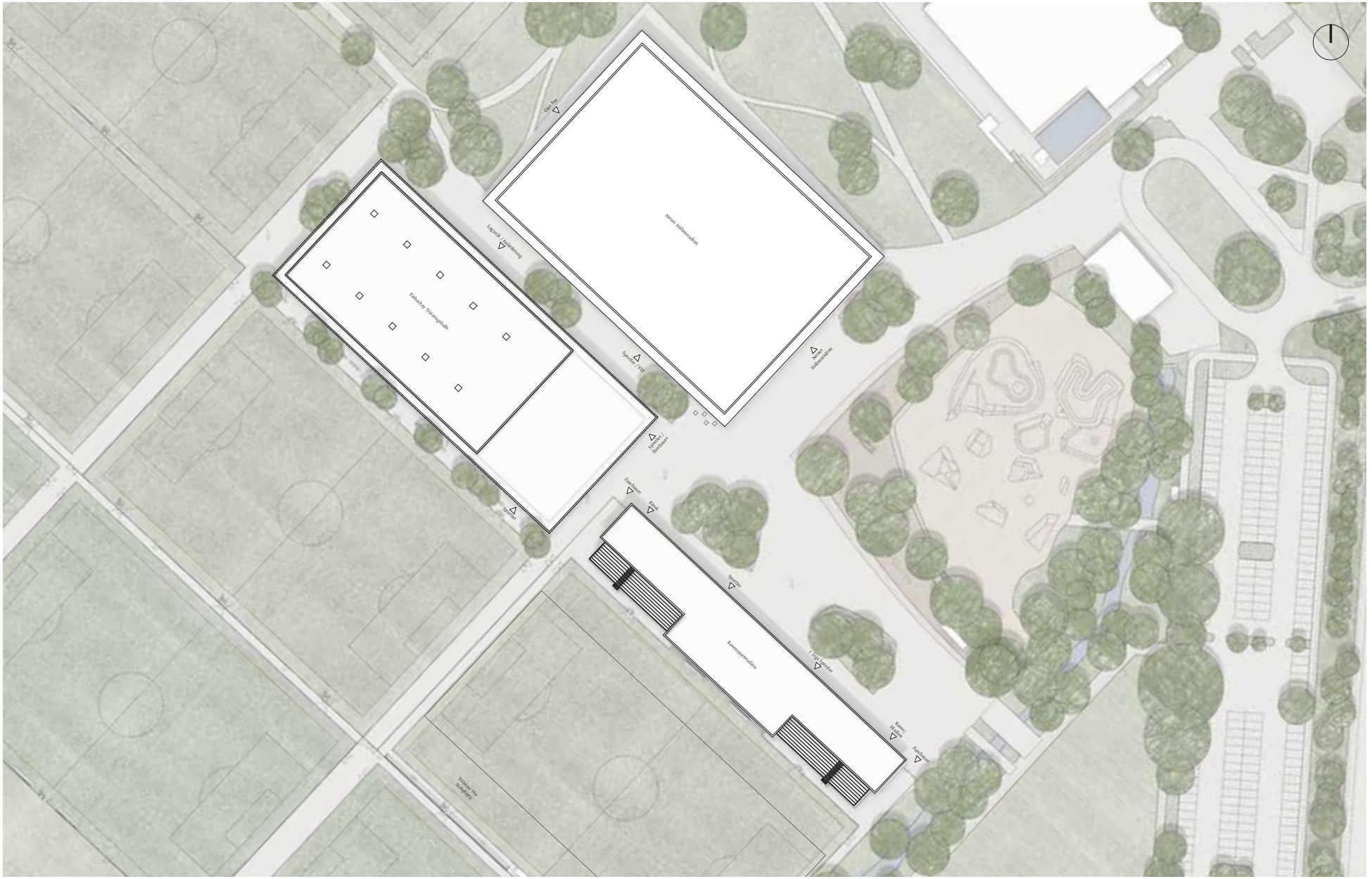
# Hallenstadion

Die Studie schlägt vor, den Ersatzbau in der geometrischen Ausrichtung zu den Neubauten zu platzieren. Der Zugang erfolgt vom Vorplatz zwischen Eishockey Trainingshalle und Rasensportstadion, was die Drehscheibenfunktion dieser räumlichen Situation noch verstärkt. Die Gäste betreten das Stadion von der gegenüberliegenden Seite, was eine problemlose räumliche Trennung ermöglicht.

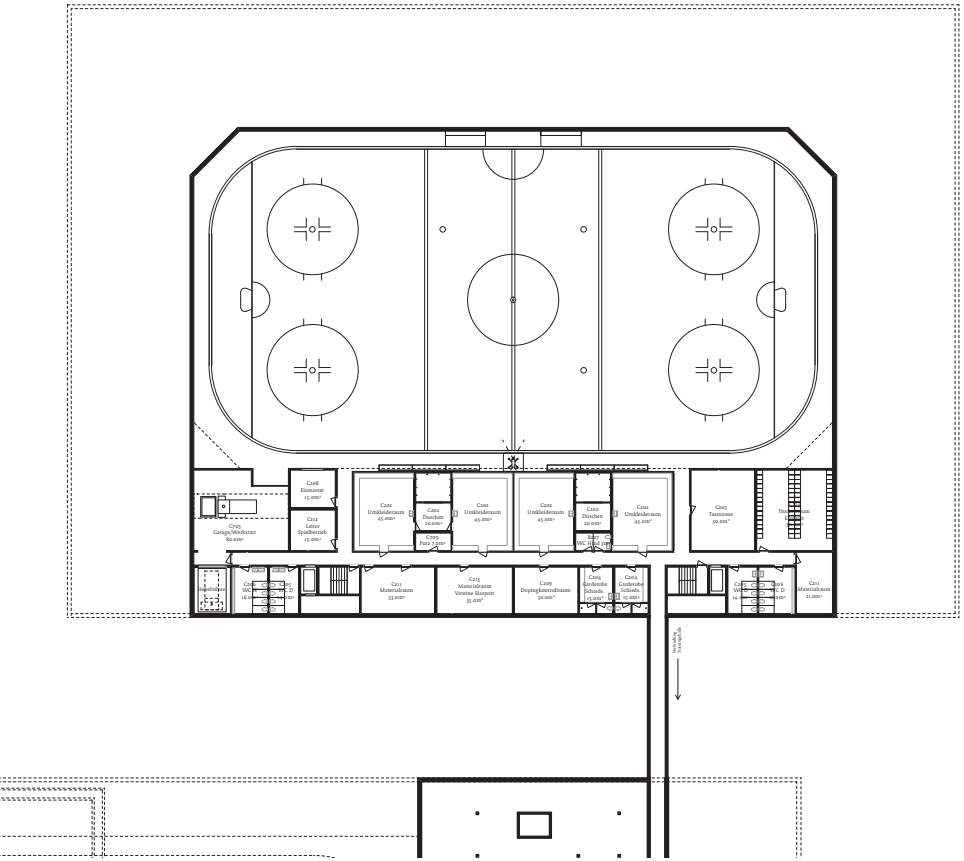
Das Bistro ist am Ort mit der grössten Passantenwirkung platziert – die Ecke am Platz, von wo aus die Zugänge zur Eishockey Trainingshalle und zum Rasensportstadion erfolgen. Eine Aussenmöblierung und Nutzung der Umgebungsflächen ist wünschenswert. Der Besucher erreicht einen umlaufenden Korridor, bei dem auf der Aussenseite die für den Matchbetrieb notwendigen Nebenräume wie Foodboxen und Nasszellen platziert sind. Vom Korridor aus ist auf der Innenseite das Eisfeld sichtbar und ebenerdig die gesamte Tribüne erschlossen. Die Haupttribüne liegt gegenüber den Spielerbänken, die Logen sind oberhalb der Gastronomie angeordnet, um eine einfach Logistik zu ermöglichen.
Durch die Absenkung des Eisfeldes ist von den Eingängen auf die Tribüne das gesamte Spielfeld sichtbar, man befindet sich mitten im Stadion. Dank dieser geometrische Anordnung sind von den Sitz- und Stehplätzen aus die Fluchttüren an der Fassade innerhalb der zulässigen Fluchtweglängen erreichbar.
Dies erlaubt es, den gesamten Zuschauerbereich als einen Brandabschnitt zu gestalten ( keine zusätzlichen Fluchttreppen, keine abschnittsbildenden Türen).

Die Betriebsräume wie Garderobe etc. sind im Untergeschoss auf Eisfeldebene angeordnet und damit völlig von der Zuschauerebene getrennt. Der Verbindungsgang zu den neuen Garderoben in der Eishockey Trainingshalle ist auf dem gleichen Niveau. Durch die Entflechtung der Ebenen wird der Betrieb vor allem an Matchtagen deutlich vereinfacht. Anlieferung Eisfeld erfolgt über eine seitliche Rampe, die Zugänge zu den Garderoben finden über ein seitlich angeordnetes Treppenhaus mit Lift statt. Über die gleiche Erschliessung sind auch die Büro- und Personalräume erreichbar.

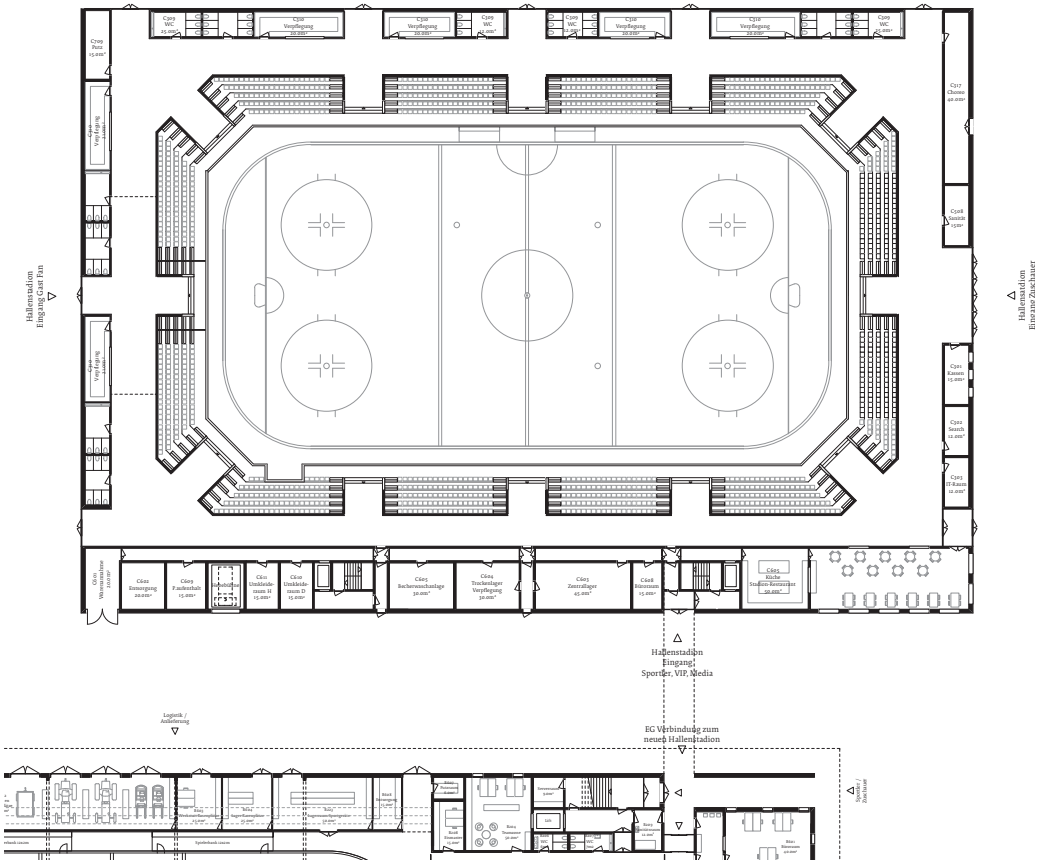
Die Gebäudekonstruktion und Fassade des Stadions übernimmt die Ausgestaltung der vorgeschlagenen Neubauten für Eishockey Trainingshalle und Rasensportstadion. Damit wird eine stimmige Gesamtkomposition der Neubauten angestrebt.




Situation mit neuem Hallenstadion



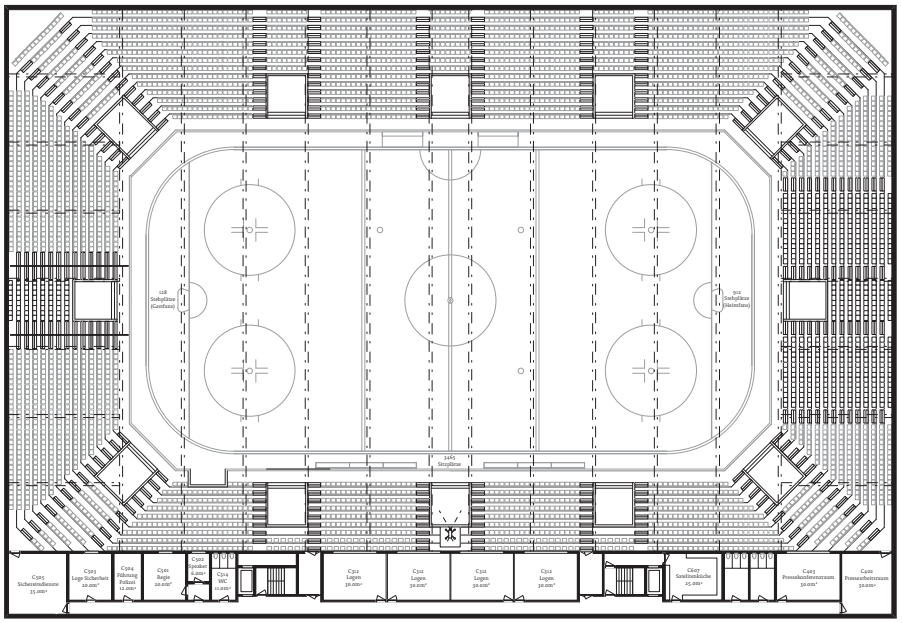
Untergeschoss

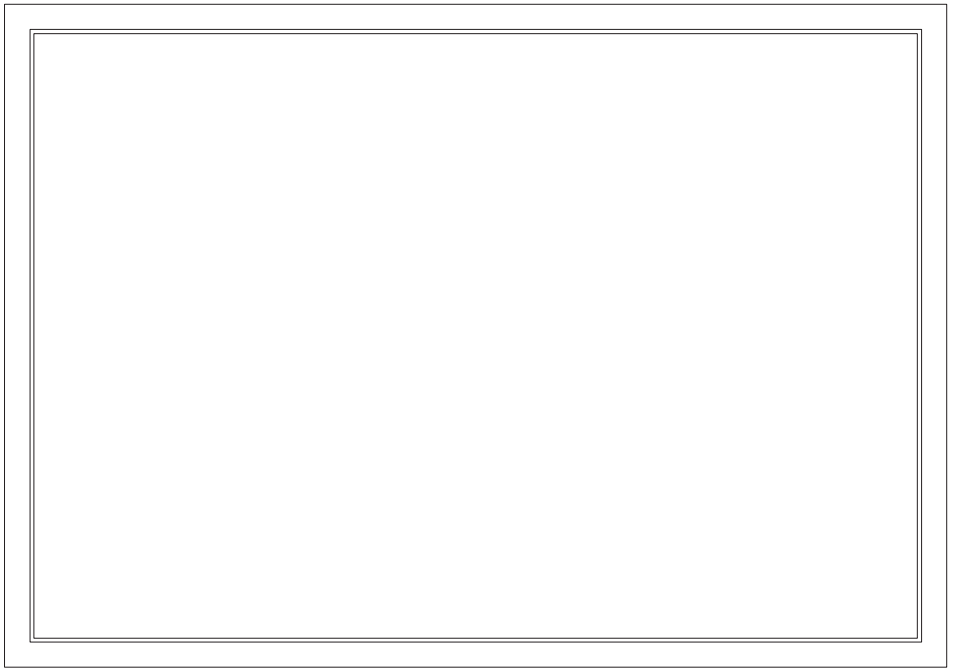


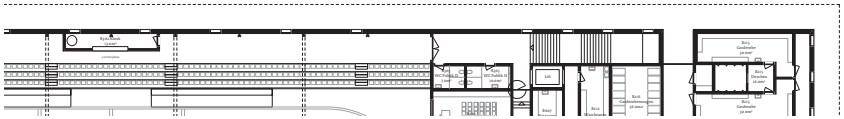
Erdgeschoss

0 5 10

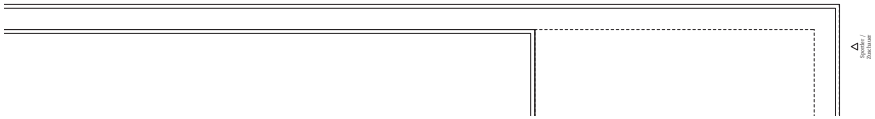
1:500







Obergeschoss

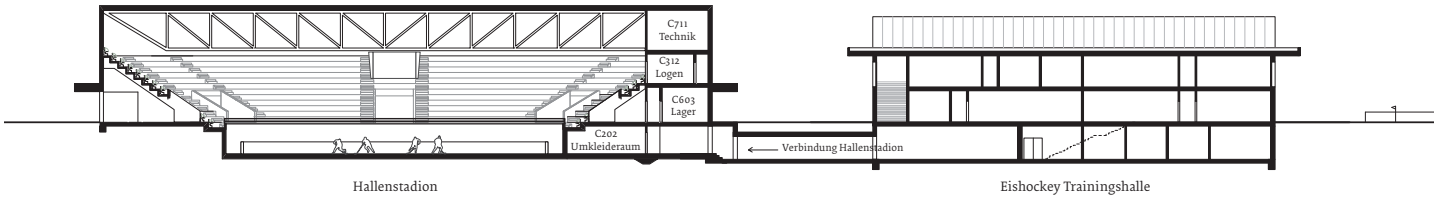


Dachaufsicht

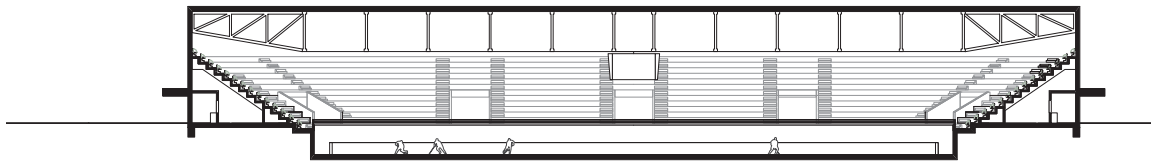
0 5 10

1:500

Querschnitt




Längsschnitt

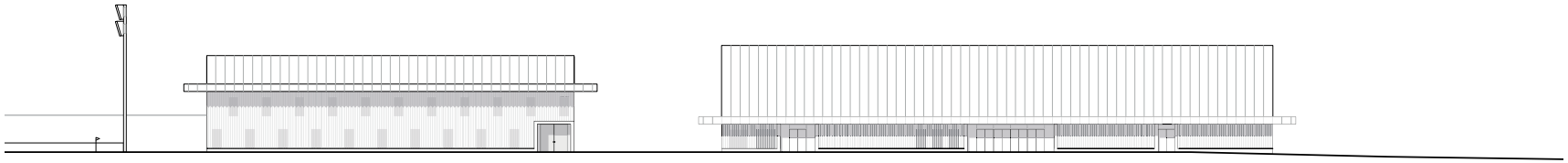


Schnitte

0 5 10

1:500

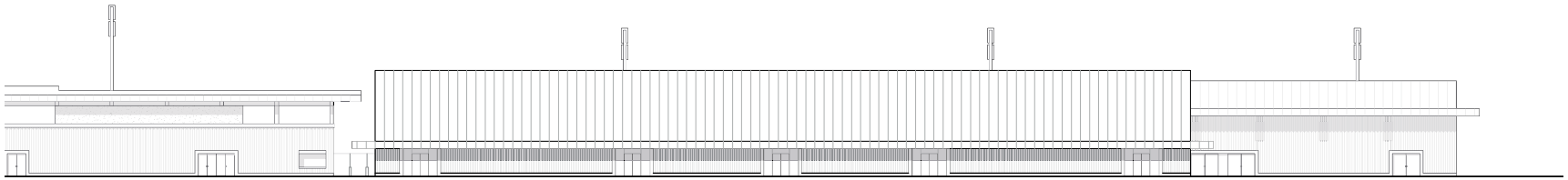
Ansicht Süd-Ost



Eishockey Trainingshalle

Hallenstadion

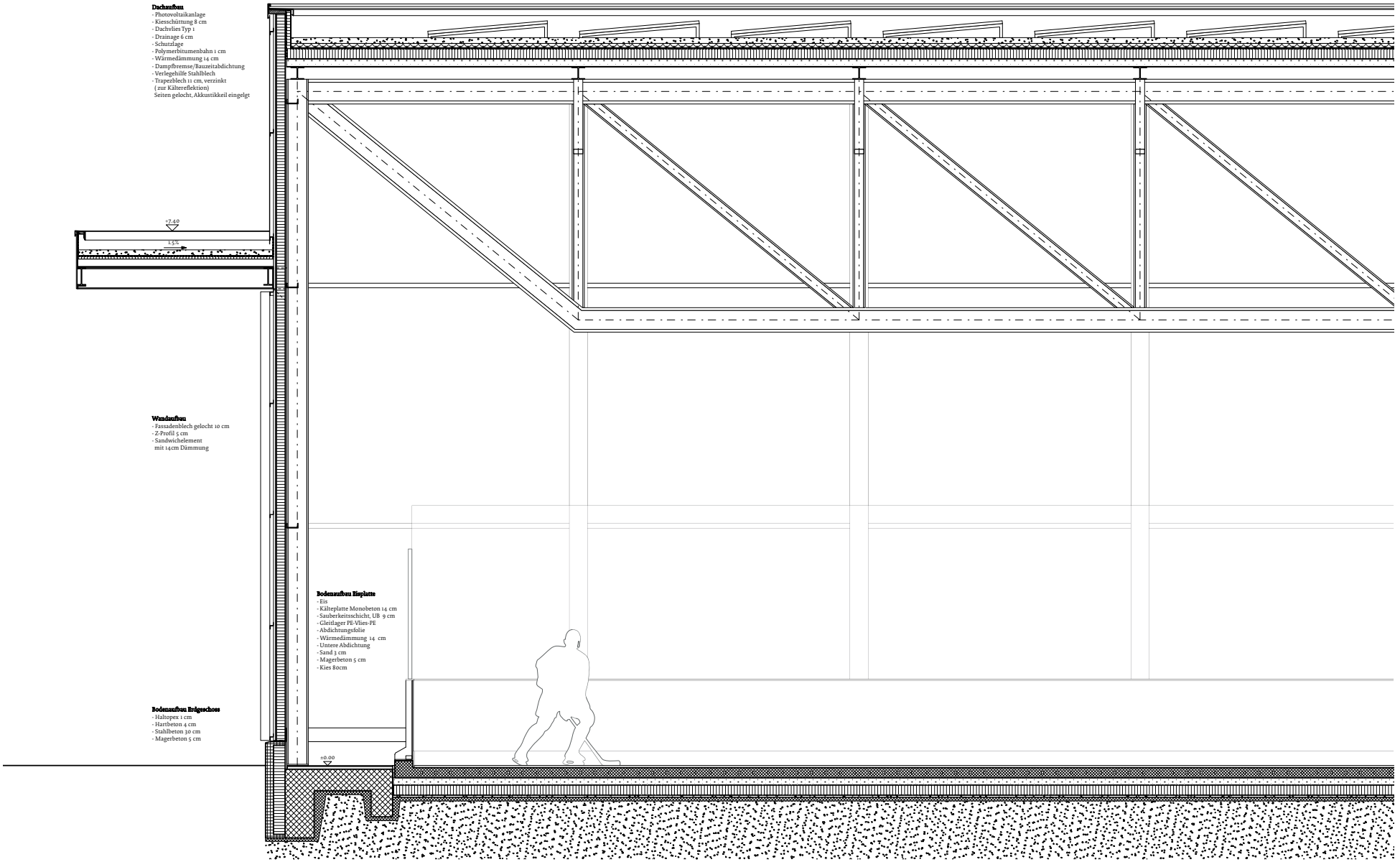
Ansicht Nord-Ost

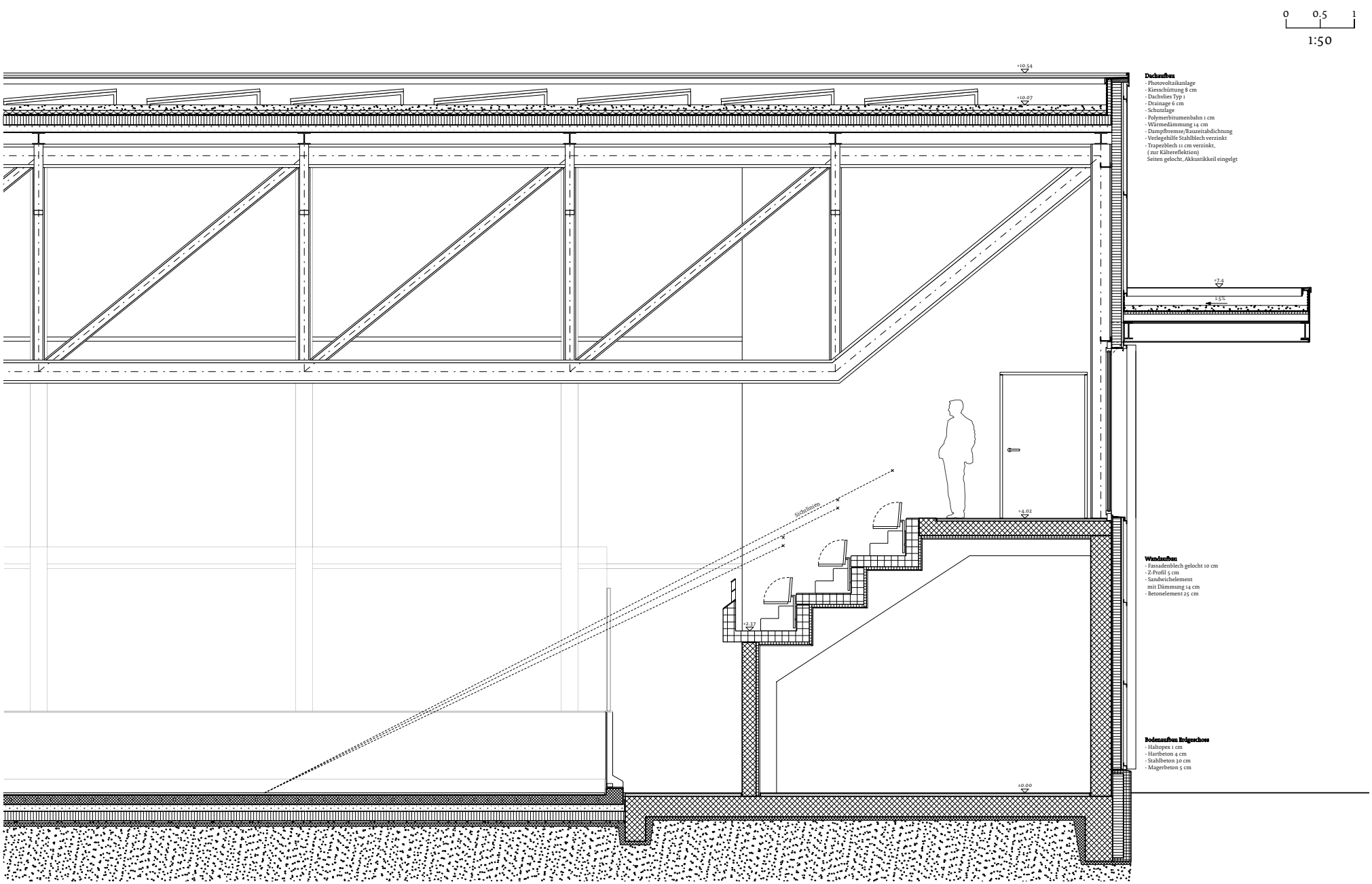


Rasensportstadion

Hallenstadion

Eishockey Trainingshalle


Dachaufbau
· Photovoltaikanlage
· Kiesschüttung 8 cm
· Dachvlies Typ 1
· Drainage 6 cm
· Schutzlage
· Polymerbitumenbahn 1 cm
· Wärmedämmung 14 cm
· Dampfbremse/Bauzeitabdichtung
· Verlegehilfe Stahlblech
· Trapezblech 11 cm, verzinkt
( zur Kältereflektion)
Seiten gelocht, Akkustikkeil eingelgt
+7.40
1.5%
Wandaufbau
· Fassadenblech gelocht 10 cm
· Z-Profil 5 cm
· Sandwichelement
mit 14cm Dämmung
Bodenaufbau Eisplatte
· Eis
· Kälteplatte Monobeton 14 cm
· Sauberkeitsschicht, UB 9 cm
· Gleitlager PE-Vlies-PE
· Abdichtungsfolie
· Wärmedämmung 14 cm
· Untere Abdichtung
· Sand 3 cm
· Magerbeton 5 cm
· Kies 80cm
Bodenaufbau Erdgeschoss
· Haltopex 1 cm
· Hartbeton 4 cm
· Stahlbeton 30 cm
· Magerbeton 5 cm
±0.00



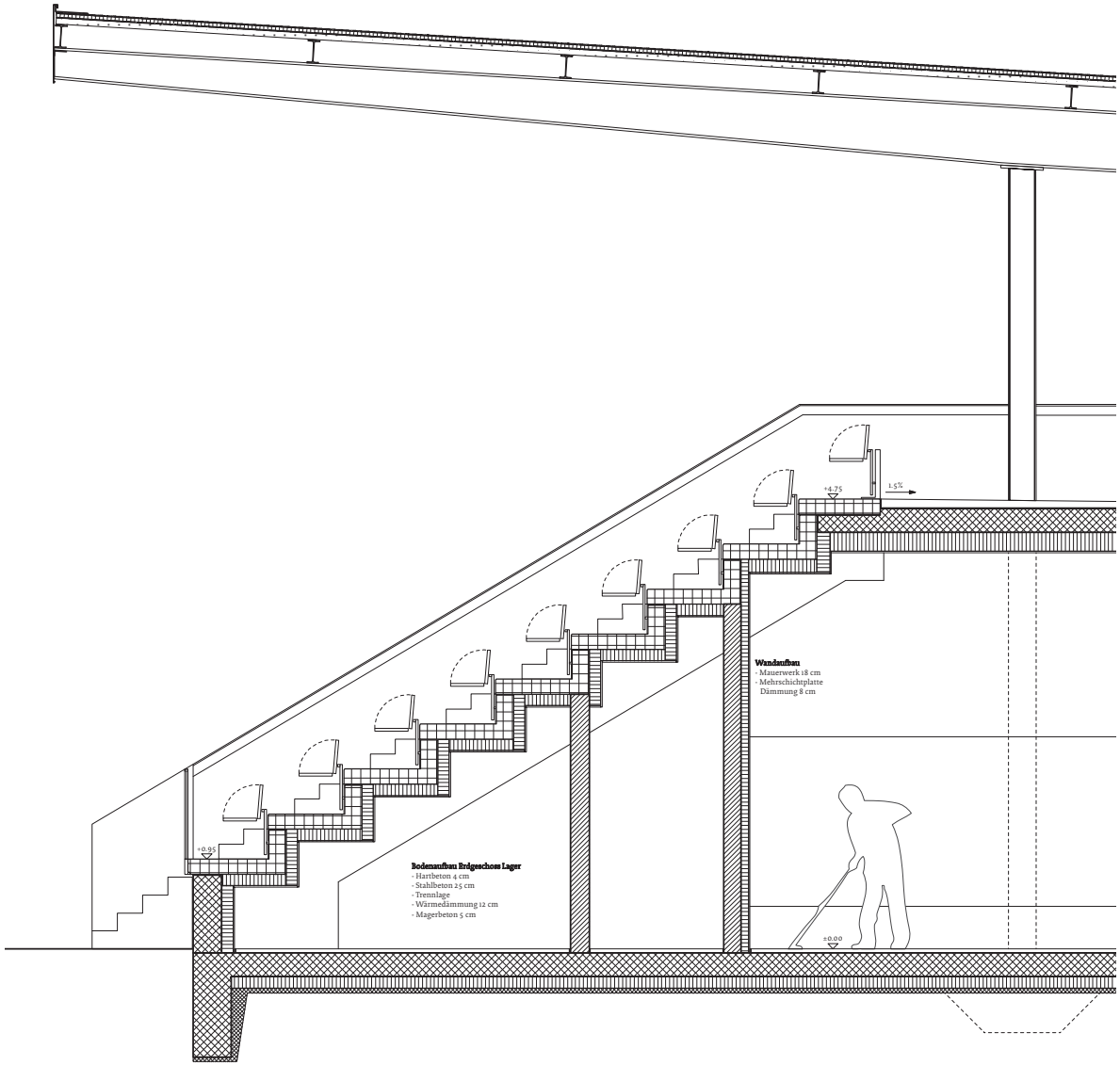

Eishockey Trainingshalle

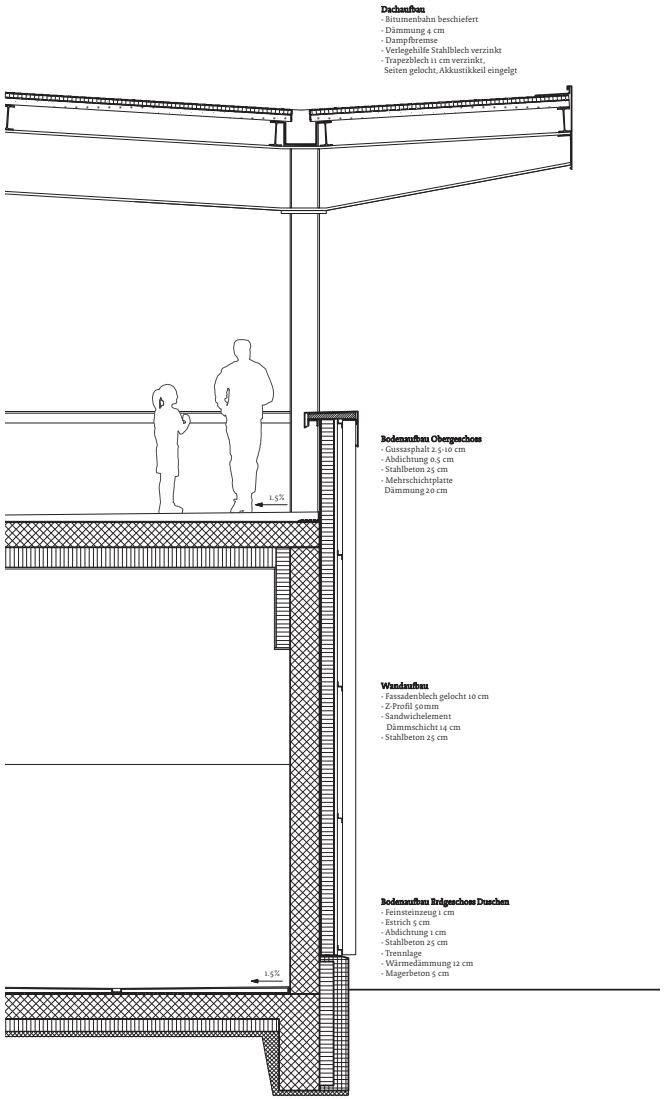
ARCHITEKTUR Fassadenschnitt 2-35

2-36 Fassadenschnitt ARCHITEKTUR

0 0.5 1

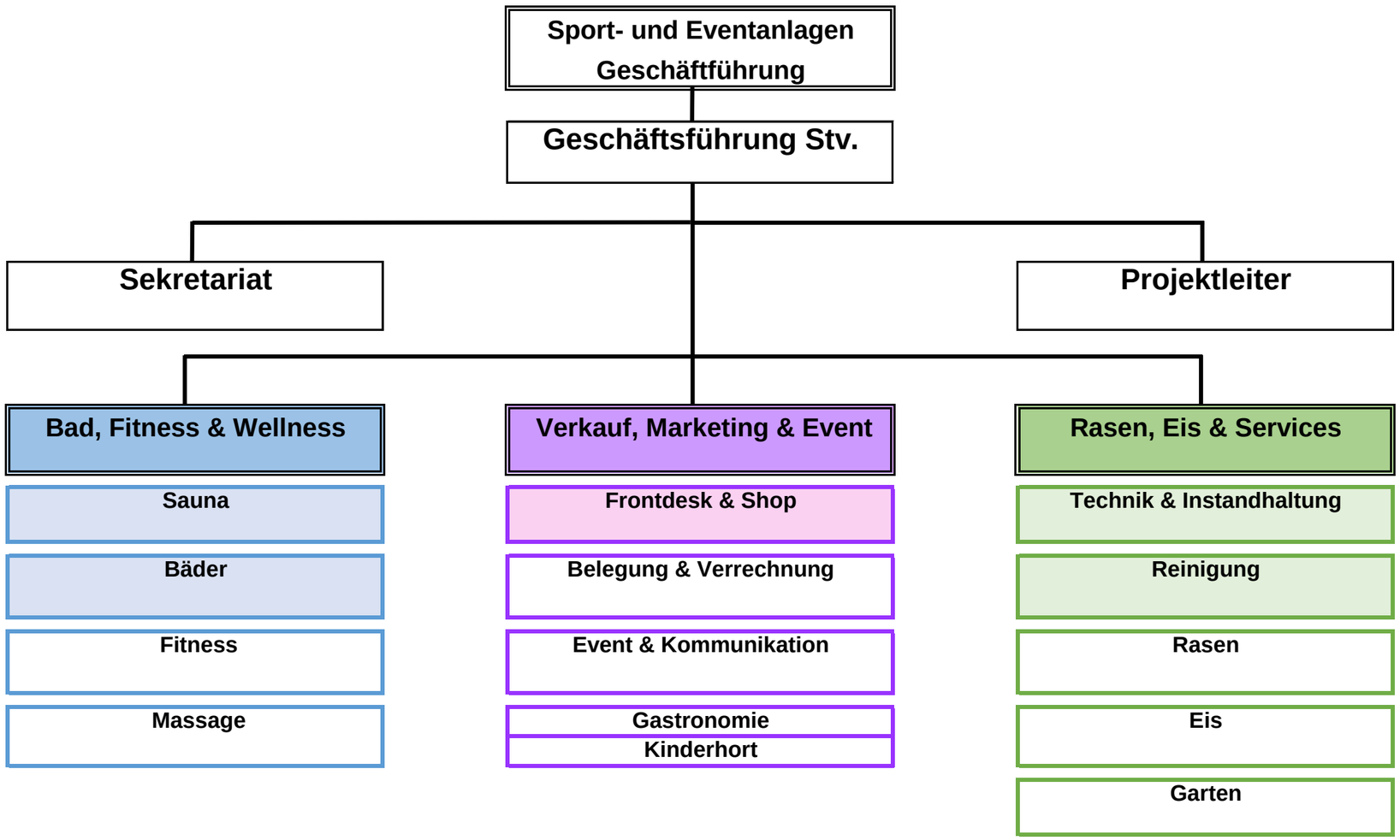
1:50




Rasensportstadion

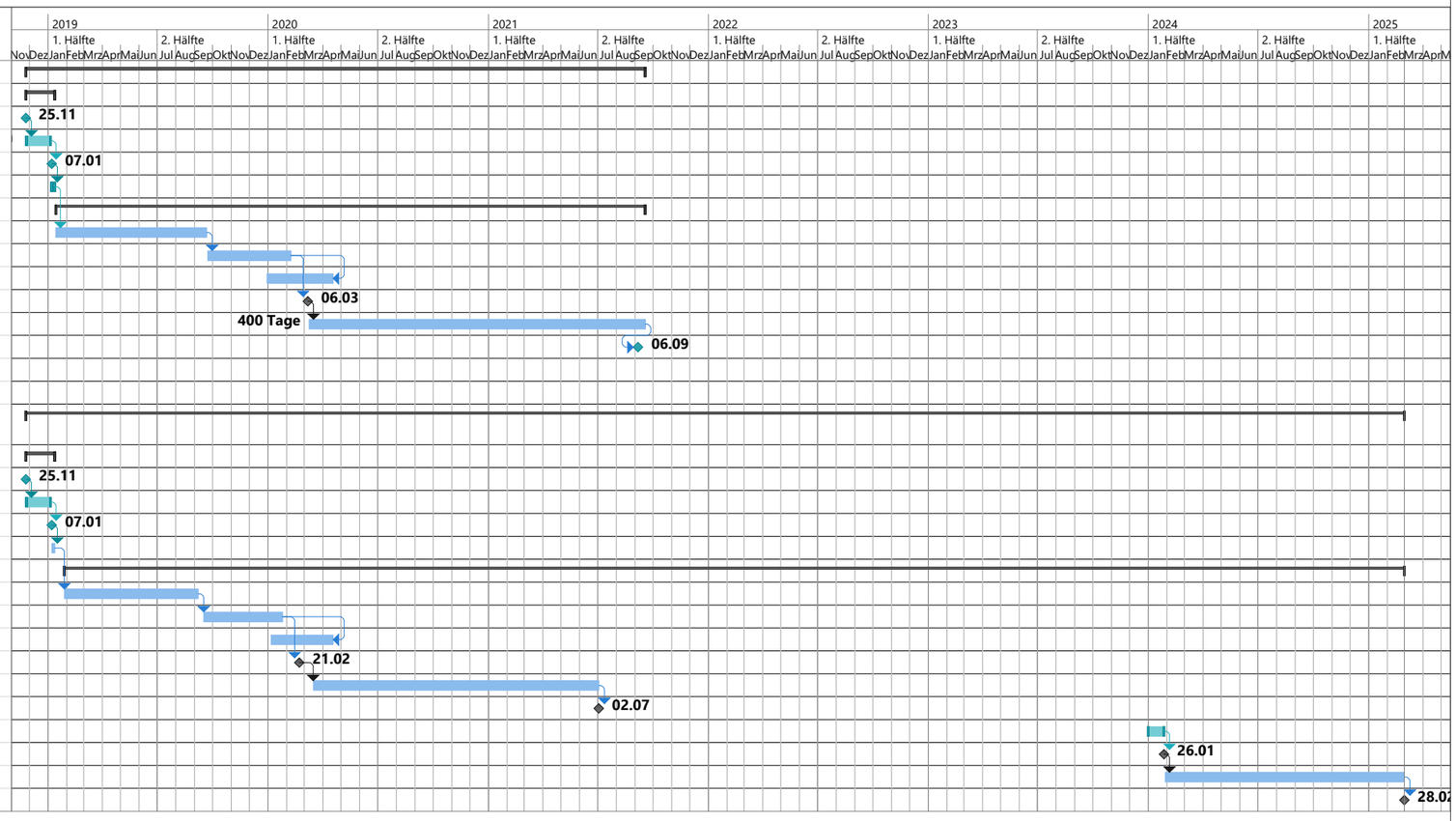
ARCHITEKTUR Fassadenschnitt 2-37




16.08.2018 Raffael Mark

# GLW Obere Au; Umsetzung

| Nr. | | Vorgangsmodus | Vorgangsname | Dauer | Anfang | Ende | Vorgänger |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | **Variante ohne Unterbruch** | **735 Tage** | **Son 25.11.18** | **Fre 17.09.21** | |
| 2 | | | **Vorbereitung** | **35 Tage** | **Son 25.11.18** | **Fre 11.01.19** | |
| 3 | | | Volksabstimmung | 0 Tage | Son 25.11.18 | Son 25.11.18 | |
| 4 | | | Vertragsverhandlungen | 30 Tage | Mon 26.11.18 | Fre 04.01.19 | 3 |
| 5 | | | Genehmigung Verträge | 0 Tage | Mon 07.01.19 | Mon 07.01.19 | 4 |
| 6 | | | Auftragserteilung | 5 Tage | Mon 07.01.19 | Fre 11.01.19 | 5 |
| 7 | | | **Bauprojekt** | **700 Tage** | **Mon 14.01.19** | **Fre 17.09.21** | |
| 8 | | | Überarbeitung WW+ Planung | 180 Tage | Mon 14.01.19 | Fre 20.09.19 | 6 |
| 9 | | | Baubewilligung | 100 Tage | Mon 23.09.19 | Fre 07.02.20 | 8 |
| 10 | | | Ausführungsplanung | 80 Tage | Mon 30.12.19 | Fre 17.04.20 | 9EE-20 Tage |
| 11 | | | Baubeginn | 0 Tage | Fre 06.03.20 | Fre 06.03.20 | 9EA+20 Tage |
| 12 | | | Ausführung | 400 Tage | Mon 09.03.20 | Fre 17.09.21 | 11 |
| 13 | | | Inbetriebnahme | 0 Tage | Mon 06.09.21 | Mon 06.09.21 | 12 |
| 14 | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | |
| 16 | | | **Variante MIT Unterbruch (Baurecht bis 2023)** | **1635 Tage** | **Son 25.11.18** | **Fre 28.02.25** | |
| 17 | | | **Vorbereitung** | **35 Tage** | **Son 25.11.18** | **Fre 11.01.19** | |
| 18 | | | Volksabstimmung | 0 Tage | Son 25.11.18 | Son 25.11.18 | |
| 19 | | | Vertragsverhandlungen | 30 Tage | Mon 26.11.18 | Fre 04.01.19 | 18 |
| 20 | | | Genehmigung Verträge | 0 Tage | Mon 07.01.19 | Mon 07.01.19 | 19 |
| 21 | | | Auftragserteilung | 5 Tage | Mon 07.01.19 | Fre 11.01.19 | 20 |
| 22 | | | **Bauprojekt** | **1590 Tage** | **Mon 28.01.19** | **Fre 28.02.25** | |
| 23 | | | Überarbeitung WW+ Planung | 160 Tage | Mon 28.01.19 | Fre 06.09.19 | 21 |
| 24 | | | Baubewilligung | 95 Tage | Mon 16.09.19 | Fre 24.01.20 | 23 |
| 25 | | | Ausführungsplanung | 75 Tage | Mon 06.01.20 | Fre 17.04.20 | 24EE-20 Tage |
| 26 | | | Baubeginn | 0 Tage | Fre 21.02.20 | Fre 21.02.20 | 24EA+20 Tage |
| 27 | | | Ausführung | 340 Tage | Mon 16.03.20 | Fre 02.07.21 | 26 |
| 28 | | | Inbetriebnahme 1. Etappe | 0 Tage | Fre 02.07.21 | Fre 02.07.21 | 27 |
| 29 | | | Abbruch Reitstall | 20 Tage | Mon 01.01.24 | Fre 26.01.24 | |
| 30 | | | Baubeginn | 0 Tage | Fre 26.01.24 | Fre 26.01.24 | 29 |
| 31 | | | Ausführung | 285 Tage | Mon 29.01.24 | Fre 28.02.25 | 30 |
| 32 | | | Inbetriebnahme 1. Etappe | 0 Tage | Fre 28.02.25 | Fre 28.02.25 | 31 |




Projekt: Eisball Umsetzung
Datum: Fre 10.08.18

Vorgang | Sammelvorgang | Inaktiver Meilenstein | Nur Dauer | Nur Anfang | Externer Meilenstein | Manueller Fortschritt
Unterbrechung | Projektsammelvorgang | Inaktiver Sammelvorgang | Manueller Sammelrollup | Nur Ende | Stichtag
Meilenstein | Inaktiver Vorgang | Manueller Vorgang | Manueller Sammelvorgang | Externe Vorgänge | In Arbeit