



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

110711 / 729.10

Schul- und Sportanlage Ringstrasse; Projekt- und Kreditbeschluss

Antrag

1. Das Projekt Schul- und Sportanlage Ringstrasse wird genehmigt und dafür ein Bruttokredit von Fr. 88.1 Mio. inkl. MwSt. (+/- 10 %, Kostenstand Dezember 2020, Konto 5040.01, Kostenstelle 40.9190 "Schul- und Sportanlage Ringstrasse") bewilligt.
2. Der Investitionsentscheid gemäss Ziff. 1 untersteht gestützt auf Art. 11 lit. b Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.
3. Von den neuen Nutzungen der Areale Daleu und Florentini wird Kenntnis genommen: Das Areal Daleu steht für die Optimierung der Gewerblichen Berufsschule Chur (GBC) zur Verfügung. Das Areal Florentini wird künftig in Wert gesetzt (Wohnzone 4), womit die Investitionen teilweise refinanziert werden können.





Zusammenfassung

Die Schul- und Sportanlage Ringstrasse ist ein Generationenprojekt: die Kinderzahlen steigen, die Infrastruktur der Stadtschule ist zunehmend überlastet und veraltet. Als zentrales Element der strategischen Schulraumplanung der Stadt Chur soll deshalb auf dem Areal des heutigen Sportplatzes Ringstrasse eine neue Schul- und Sportanlage gebaut werden. Diese wird ein Primarschulhaus mit schulergänzenden Tagesstrukturen, ein Schulhaus der Sekundarstufe I inkl. Talentklassen, eine Dreifachturnhalle mit Zuschauertribüne für 1'600 Personen, eine Einzeltturnhalle sowie eine Multifunktionsaula umfassen. Diese ist u.a. für die Verpflegung der Kinder, kulturelle Anlässe und als Treffpunkt des Quartiers nutzbar. Die im Projekt integrierte Energiezentrale der IBC Energie Wasser Chur ist wichtig für die zukünftige Versorgung des Quartiers. Die Aussenräume bieten verschiedene Spiel- und Sportmöglichkeiten für die ganze Bevölkerung.

Die Schulhäuser Daleu und Florentini werden neuen Nutzungen zugeführt: Das Areal Daleu steht für die Optimierung der Gewerblichen Berufsschule Chur (GBC) zur Verfügung, der Kindergarten bleibt bestehen. Das Areal Florentini wird in Wert gesetzt. Damit können die Investitionen teilweise refinanziert werden.

Die Schul- und Sportanlage Ringstrasse bietet mit Investitionen von Fr. 88.1 Mio. brutto die Lösung mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis. Das Projekt ist eine Investition in die Zukunft für die ganze Stadt und kann ohne Steuererhöhung finanziert werden. Es bildet das zentrale Rückgrat der Churer Schulraumplanung sowohl für die Stadtschule als auch für die Gewerbliche Berufsschule Chur. Mit diesem Projekt bekommen Schule, Hallensport und Kultur zu Beginn des Schuljahres 2024/25 eine zeitgemässe Infrastruktur mitten in der Stadt. Dank der optimalen Einbettung der Gebäude und der Spiel- und Sportplätze in die Umgebung erhält auch das Quartier eine wertvolle Aufwertung.



Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Schulraumplanung 2010 - 2016

Parallel zur Einführung des Modells C auf der Oberstufe wurde – aufgrund eines CVP-Postulats (vgl. Geschäft Nr. 28/2008) zur Prüfung und Gegenüberstellung von Sanierungen der bestehenden Schulhäuser und/oder Neubau eines Schulhauses im Gebiet Chur West – eine Studie zur Schulraumplanung erarbeitet und mit der Botschaft Nr. 38/2010 dem Gemeinderat vorgelegt.

Die Studie zeigte auf, dass sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus schulischer und betrieblicher Sicht ein Ersatz der Schulhäuser Florentini und Daleu durch einen Neubau am Standort Ringstrasse zielführend ist. Ein Schulhaus an diesem Standort steht im Einklang mit dem Grundsatz der Quartierbeschulung, da seine Zugänglichkeit von mehreren Quartieren ideal gelegen ist. Die dazu notwendigen Umzonungen wurden im Jahr 2016 mit der Teilrevision der Grundordnung vorgenommen.

Infolge des von den Fraktionen der BDP und der CVP eingereichten Auftrags zur Ausarbeitung des Projekts Schulhaus Ringstrasse konkretisierte der Stadtrat im November 2015 das Vorgehen im "Weissbuch" zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik. Mit dem Gemeinderatsbeschluss (GRB.2016.33) hat der Gemeinderat den darauf basierenden Bericht zur strategischen Schulraumplanung der Stadt Chur an der Sitzung vom 23. Juni 2016 zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Schulraumplanung auf der Basis dieses Konzepts umzusetzen.

1.2 Umsetzung 2016 - 2020

Gemäss dem Bericht zur strategischen Schulraumplanung 2016 können mit der Schulanlage Ringstrasse zeitgemässe Unterrichtsräume für die sanierungsbedürftigen Schuleinheiten Daleu und Florentini erstellt und die Defizite der Schuleinheit Herold (Turnhalle) behoben werden. Die Talentklassen Musik & Sport bekommen eine Infrastruktur mit den erforderlichen Zeitgefässen (Stunden- und Trainingsplanung) und die Erreichbarkeit der schulergänzenden Tagesstrukturen wird für alle Kinder stark verbessert. Zudem können die gesetzlich geforderten Infrastrukturen für die familienergänzende Kinderbetreuung (Schulgesetz vom 21. März 2012 BR 421.000 und Verordnung über weitergehende Tagesstrukturen BR 421.030) flächen- und nutzungsoptimiert in einen Neubau integriert werden. Ebenso erfährt das Angebot des Mittagstischs für die Sekundarstufe I eine Auf-



wertung. Insgesamt wird mit einem Neubau eine wesentliche Verbesserung der Räumlichkeiten für den Unterricht und die schulergänzenden Tagesstrukturen erreicht.

Die Umsetzung des Masterplans Obere Au ermöglicht die Verlegung der Fussballinfrastruktur von der Ringstrasse an den Standort Obere Au. Drei neue Kunstrasenfelder sind bereits in Betrieb. Zusätzlich sind fünf Naturrasenfelder in der Umsetzung. Drei davon sind 2021 spielbereit, 2022 folgt ein weiteres. Das letzte Naturrasenfeld wird zusammen mit dem Tribünengebäude 2025 in Betrieb genommen. Der Abbruch des bestehenden Tribünengebäudes an der Ringstrasse ist vor Baubeginn geplant.

Mittels Stadtratsbeschluss (SRB.2018.452) wurden die Hochbaudienste der Stadt Chur beauftragt, das Projekt Schulhaus Ringstrasse auszuarbeiten, was mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie 2018 und anschliessend der Ausschreibung des Projektwettbewerbs im März 2019 erfolgte. Dieses Verfahren weist gegenüber dem Gesamtleisterwettbewerb den Vorteil auf, dass es eine grössere Vielfalt an Lösungsvorschlägen, insbesondere auch bezüglich städtebaulicher Aspekte, ermöglicht. Der darauffolgende Planungsprozess ist offener und kann besser auf neue Erkenntnisse und Anforderungen eingehen. Die Jurierung der Wettbewerbseingaben erfolgte im November 2019 mit anschliessender öffentlicher Ausstellung der Ergebnisse. Der Gemeinderat wurde ebenfalls im Dezember 2019 mit der Botschaft Bericht zur Planung Schul- und Sportanlage Ringstrasse über den Projektstand in Kenntnis gesetzt. Das aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerteam mit Andy Senn Architekten AG und Partnern erarbeitete im Jahr 2020 das vorliegende Bauprojekt mit Kostenvoranschlag.

Die Bildungskommission wurde laufend über den Projektstand informiert. An der Sitzung vom 18. Dezember 2020 fand eine vertiefte Auseinandersetzung mit Fragemöglichkeiten zum vorliegenden Projekt statt. Im Anschluss wurde der Antrag, dem Gemeinderat das Siegerprojekt "ELLE" mit dem voraussichtlichen Bruttokredit von Fr. 88.1 Mio. zu empfehlen, einstimmig verabschiedet.

Zusammenstellung der relevanten politischen Weichenstellungen:

Zeitpunkt	Inhalt	Bemerkungen
2004 Oktober	Volksabstimmung: Einführung Modell C in drei Schulhäusern	Bauliche Umsetzung: Giacometti 2006, Quader 2012 und 2014 Florentini noch nicht umgesetzt
2014 September	Beschluss Gemeinderat: Überweisen Auftrag CVP und BDP betr. Ausarbeitung Projekt Ringstrasse	



2015 November	Beschluss Gemeinderat: Einführung Talentklassen Sport und Musik	
2015 Dezember	Kenntnisnahme Gemeinderat: Weissbuch städtische Boden- und Liegenschaftspolitik	
2016 Mai	Bericht zur strategischen Schulraum- planung der Stadt Chur	Bestätigung Strategie Ringstrasse
2016 Mai	Gesamtplanung schulergänzende Tagesstrukturen	
2016 Juni	Volksabstimmung: Teilrevision Grundordnung	Umzonungen inkl. Sportplatz Ringstrasse; Ja 78 %
2018 September	Botschaft: Masterplan Sport- und Eventanlagen	Hallensport, Schul- und Sportanlage Ringstrasse
2018 November	Volksabstimmung: Masterplan Obere Au	Ja 81 %
2018 November	Botschaft: Mehrjahresplanung der Investitionen	Priorisierung 2021 - 2024 Schul- und Sportanlage Ringstrasse (Generationenprojekt A)
2019 Dezember	Kenntnisnahme Gemeinderat: Bericht Planung Schul- und Sportanla- ge Ringstrasse	
2020 Februar	Volksabstimmung: Tauschvertrag mit Bürgergemeinde	u.a. Sportplatz Ringstrasse Ja 76 %

Gestützt auf den Beschluss des Gemeinderates zur Botschaft "Stationierungskonzept Armee, Kasernenareal Chur Tauschgeschäfte mit der Bürgergemeinde Chur" vom 29. Oktober 2019, wird die Stadt für das Baurechts-Grundstück Nr. 7011 (Sportplatz Ringstrasse) einen neuen Baurechtsvertrag mit der Bürgergemeinde abschliessen. Der Vertrag soll vor Baubeginn unterzeichnet werden.

1.3 Geprüfte Alternativen

Vorgängig wurden verschiedene Alternativen zum Neubau an der Ringstrasse geprüft. Dabei wurde das Schulhaus Herold, welches in unmittelbarer Nähe liegt, aus denkmalpflegerischen Gründen ausgeschlossen. Die beiden Kindergärten Herold I und II werden am jetzigen Standort weiterbetrieben. Im Finanzplan der Stadt Chur ist die Sanierung dieser Gebäude bereits enthalten.

Somit verbleiben zwei Möglichkeiten: Die Sanierung der bestehenden Schulanlagen Da-leu und Florentini oder die Erstellung von Ersatzneubauten an den beiden Standorten.



Eine reine Sanierung der bestehenden Infrastruktur kostet zwar ungefähr ein Viertel weniger, erfüllt aber wichtige Musskriterien (zwei Schulzimmer haben einen Gruppenraum, Räume für unterstützende Angebote, optimale räumliche und betriebliche Nutzung der Turnhallen) gemäss strategischer Schulraumplanung nicht. Diese Anforderungen könnten mit Ersatzneubauten an den Standorten Daleu und Florentini erfüllt werden, wenn beim Schulhaus Florentini drei Turnhallen erstellt werden. Allerdings mit insgesamt höheren Kosten bei schlechteren Nutzungsmöglichkeiten.

Approximativer Kostenvergleich:

Variante	Ersatzneubauten	Neubau Ringstrasse
Kosten	Grobkostenschätzung ohne Projekt +/- 25 %	Kostenvoranschlag mit Projekt +/- 10 %
Schulhaus Daleu	20 Mio.	
Schulhaus Florentini (3 Turnhallen)	40 Mio.	
GBC Anpassungen Turnhallen	4 Mio.	
Provisorien Daleu und Florentini	5 Mio.	
Total Anlagekosten Brutto	69 Mio.	88.1 Mio.
Abzüglich KASAK Beiträge (Provisorisch, vgl. Ziff. 5.6)		- 3.9 Mio.
Abzüglich künftig erwartete Inwertsetzung Florentini (vgl. Ziff. 5.9)		- 12.0 Mio.
Abzüglich Zusatzertrag für provisorische Nutzung Daleu und Florentini während Gesamtsanierung GBC (vgl. Ziff. 5.10)		- 5.0 Mio.
Geschätzter effektiver Finanzierungsaufwand	69 Mio.	67.2 Mio.

Nachteile der Ersatzneubauten:

- höhere Betriebskosten und weniger Synergien
- Aussenbereiche für Sport ungenügend (Rasenfelder, Kunststoffplatz)
- Dreifachsporthalle nicht wettkampf- und zuschauer-tauglich
- Zusatzaufwand für Optimierung Turnhallen GBC
- kein Potenzial für Optimierung GBC, mehrere Standorte für Grundausbildung
- während Gesamtsanierung der GBC müssen Provisorien erstellt werden

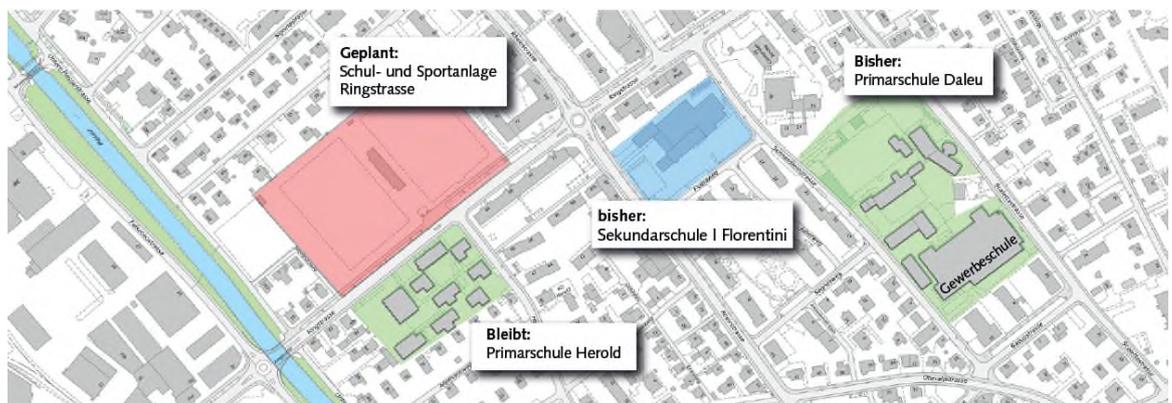


- keine zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten für Sport und Kultur
- während der Bauzeit sind Provisorien für den Schulbetrieb erforderlich
- Turnunterricht für Schüler/innen Herold teilweise weiterhin im Florentini
- Inwertsetzung Areal Florentini nicht möglich
- Sportplatz Ringstrasse muss saniert oder umgenutzt werden

Die in der Schulraumplanung identifizierten Defizite bei der Schulinfrastruktur weisen Bedarf bezüglich der künftigen schulischen, schulergänzenden sowie sportlichen Nutzung aus. Alle drei Mängel können mit der Schul- und Sportanlage Ringstrasse zum besten Kosten-Nutzen-Verhältnis nachhaltig behoben werden.

Ein Neubau am Standort Ringstrasse bietet die besten Chancen, die Anzahl, Grösse und Abhängigkeiten der Räume optimal aufeinander abzustimmen und so einerseits Raumdefizite aufzuheben und andererseits auch Betriebsabläufe zu optimieren. Der Neubau bietet grosse Flexibilität.

Die freiwerdenden Schulliegenschaften Daleu und Florentini gestatten die Weiterplanung an der Gesamtanierung und Erweiterung der Gewerblichen Berufsschule Chur (GBC). Dies steigert die Attraktivität des Berufsbildungsstandortes Chur und dient somit auch dem Gewerbe. Die in unmittelbarer Nähe zur GBC liegenden Schulhäuser können während der Sanierung der GBC als Provisorien genutzt werden und ermöglichen der Stadt damit auch Einnahmen vom Kanton für deren Nutzung.





2. Das Projekt Schul- und Sportanlage Ringstrasse

Die für den Wettbewerb eingesetzte Jury hat das Projekt "ELLE" einstimmig zum Siegerprojekt erkoren. Das ausgewählte Projekt überzeugte nicht nur aufgrund seiner Konzeption, sondern auch, weil es unter allen eingereichten Projekten die tiefsten Erstellungs- und – aufgrund der kompakten Bauweise – auch die geringsten Betriebskosten ausweist.

Die Jury sah Vorteile dieses Projekts vor allem auch in der ortsbaulichen Haltung, der eigenständigen Anordnung der verschiedenen Raumfunktionen und – aus pädagogischer Sicht – in den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Klassenzimmer.



Visualisierung neue Schul- und Sportanlage Ringstrasse

Die Aufgabe im Projektwettbewerb bestand darin, am neu zu erschliessenden Schulstandort Ringstrasse sowohl die Bedürfnisse der Schulraumplanung der Stadtschule mit Primar- und Sekundarstufe I (Strategische Schulraumplanung; Juni 2016), der Talentklassen und den Anforderungen der schulergänzenden Tagesstrukturen (Gesamtplanung Schulergänzende Tagesstrukturen; Juni 2016) als auch die des Hallensports (Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au; Botschaft August 2018) und einer multifunktional nutzbaren Aula abzudecken. Zusätzliche Anforderungen wurden an die städtebauliche Einbettung ins Quartier und die Ausgestaltung der Aussenräume gestellt. Das Projekt steht darüber hinaus im Einklang mit der vom Gemeinderat genehmigten Boden- und Immobilienstrategie.

Im Bereich der Schule fungiert die Schul- und Sportanlage Ringstrasse aufgrund der zentralen Lage inmitten der Neustadt als zentrales Rückgrat der gesamten Schulraumplanung. Sie deckt einerseits den aufgrund der Schüler/innen-Zahlen wachsenden Bedarf ab und beseitigt andererseits bestehende Defizite (z.B. ein Gruppenraum für zwei



Schulzimmer, Räume für unterstützende Angebote, optimale Nutzung räumlicher und betrieblicher Synergien durch Gruppenkonzept, Turnhallen). Zusammen mit den geplanten Ausbauten auf den Achsen Montalin – Masans im Norden/Osten sowie Türliarten/Nikolai – Kaserne im Süden/Westen können mit der Schulraumplanung von 2016 die wesentlichen bestehenden Defizite beseitigt und die Schulinfrastruktur nachhaltig modernisiert werden.

Das Projekt Schul- und Sportanlage Ringstrasse ermöglicht wichtige Perspektiven für die dringend notwendige Erweiterung der Gewerblichen Berufsschule Chur (GBC) auf dem Areal des Schulhauses Daleu. Das Daleu-Areal bleibt durch eine künftige Nutzung durch die GBC eine öffentliche Schulanlage und ein Standort für den Kindergarten.

Das Florentini-Areal wurde bereits in eine Wohnzone 4 umgezont und kann somit neuen Nutzungen zugeführt und in Wert gesetzt werden.

Die Aussenanlagen der neuen Schul- und Sportanlage Ringstrasse stehen ausserhalb der Schulzeiten der gesamten Bevölkerung zur Verfügung. Durch die Anbindung an den Plessorraum, welcher in den kommenden Jahren ebenfalls eine Aufwertung erfahren wird, entsteht ein grosser Mehrwert an öffentlichen Freiflächen gegenüber dem heutigen Stand.

2.1 Lücken in der Infrastruktur Hallensport

In der Stadt Chur sind die Sporthallen sehr gut ausgelastet. Aktuell kann für neue Angebote der Vereine, aber auch für den freiwilligen Schulsport praktisch kein Raum bereitgestellt werden. Bereits im GESAK-Konzept wurde der Bedarf an Sporthallen, insbesondere für Unihockey, festgehalten. Im Unterschied zum GESAK ermöglicht das Ringstrassenprojekt eine ideale Nutzung der Infrastrukturen – tagsüber für schulische und abends sowie am Wochenende für ausserschulische Hallensportaktivitäten. Mit der geplanten Angebotserweiterung kann den Vereinen ein grösseres Angebot an Turnhallen angeboten werden. Davon profitiert der gesamte Hallensport. Graubünden ist eine Hochburg des Unihockeysports in der Schweiz. Seit Schweizermeisterschaften im Unihockey ausgetragen werden, sind die Churer Nationalliga A-Vereine Chur Unihockey, Piranha Chur und ihre Vorgängervereine sowie Alligator Malans mit dabei und haben diverse Titel gewonnen. Keine andere Hallensportart schaffte es bis heute, in Chur so viele Zuschauerinnen und Zuschauer anzulocken.

Auch im Nachwuchsbereich sind die Vereine mit ihren Teams in den höchsten nationalen Spielklassen vertreten. Mit rund 2'000 Aktiven gehört der Unihockeysport in Graubünden



zu den populärsten Teamsportarten. Aus diesen Gründen wurden die Vereine – und im Speziellen der Bündner Unihockeyverband – frühzeitig in das Projekt involviert.

Die Anforderungen an die Infrastruktur haben sich aufgrund der Popularität sowie den Professionalisierungsbestrebungen der Vereine in den letzten Jahren stark verändert. Auch die Ansprüche von Zuschauenden und Sponsoren haben sich aufgrund der rasanten Entwicklung in dieser noch sehr jungen Sportart stark gewandelt. In Graubünden fehlt eine kompetitive Trainings- und vor allem Wettkampfhalle für den Leistungs- und Breitensport Unihockey. Mit der neu konzipierten Halle kann dieses Manko behoben werden und es entsteht eine Anlage von kantonaler Bedeutung. Die jetzigen Sporthallen entsprechen in mehrfacher Hinsicht den Verbandsvorgaben nicht. Insbesondere werden die Anforderungen für Playoff- und TV-Spiele nicht erreicht.

2.2 Bedarf für Kulturraum

Die Aulen der Stadtschule verfügen meist über Kapazitäten von rund 100 Sitzplätzen. Die Schulhäuser Giacometti und Rheinau verfügen über die grössten Aulen mit einer Kapazität von rund 160 Plätzen. Die Kapazität der Aula der GBC beträgt rund 220 Plätze. Die Aulen der Stadtschule weisen eine gute Auslastung aus und sind auch ausserhalb der Schulzeiten beliebt. Sie werden insbesondere als Proberäumlichkeiten genutzt, in deren Bereich in Chur ein Mangel herrscht.

Die multifunktionale Aula an der Ringstrasse schafft mit einer Kapazität von rund 320 Sitzplätzen ein neues Angebot für dringend benötigte Kultur- und Versammlungsräume und bildet auch ein Treffpunkt im Quartier. Die Aula steht ebenfalls der Jugendmusik zur Verfügung, deren Proben heute im Schulhaus Florentini stattfinden.

3. Argumentation

3.1 Zentrales Rückgrat der gesamtstädtischen Schulraumplanung

Die Schule ist gemäss des von der Bildungskommission verabschiedeten Leitbilds ein Lern- und Aufenthaltsort, an welchem die drei Bereiche Unterricht, Beratung und Betreuung zunehmend räumlich und organisatorisch verknüpft sind. Der Unterricht wird in Zukunft individueller, digitalisierter und flexibler gestaltet. Dies erfordert definierte Zonen für individuelles, selbständiges Lernen sowie für die Arbeit in Gruppen und den Unterricht im Klassenverband. Die Schule bietet auch bei sich verändernden pädagogischen Konzeptionen flexible Nutzungsmöglichkeiten.



Die geplanten Unterrichtsräume für zwei Primarklassenzüge (12 Klassen) und fünf Klassenzüge der Sekundarstufe I (davon zwei Klassenzüge für Talentklassen; insgesamt 15 Klassen) ermöglichen durch ihre Anordnung und Grösse verschiedene Konzepte: Sei es auf der Primarstufe das schweizweit anerkannte Churermodell mit Zonierungen im Klassenraum oder auf der Sekundarstufe I die Arbeit in Lernateliers und Gruppenräumen. Der funktionale Schulbau lässt es zu, auf künftige – heute nicht vollumfänglich abzuschätzende Veränderungen im Schulbereich – reagieren zu können, ohne erhebliche Umbau- oder Instandsetzungsmassnahmen auszulösen. Dazu gehören insbesondere auch schwankende Schüler/innen-Zahlen oder variierender Bedarf bei den schulergänzenden Kindertagesstätten. Die Aktualisierung 2021 zum Bericht zur strategischen Schulraumplanung 2016 zeigt auf, dass mit der neuen Schul- und Sportanlage Ringstrasse die Kapazitäten ausreichen, um den Schulraumbedarf für die Primar- und Sekundarstufe mindestens bis 2040 abdecken zu können.

Die gemeinsame Aula lässt sich unterteilen und kann somit von zwei Klassen gleichzeitig genutzt werden. Über die Mittagszeit steht ein Raumteil den Jugendlichen der Sekundarstufe I (inkl. Talentklassen) für die Verpflegung – selbst mitgebracht oder bestellt – zur Verfügung.

Die schulergänzenden Tagesstrukturen für Kinder zwischen 5 und 12 Jahren sind im Primarschultrakt untergebracht. Mit den geplanten drei Gruppen kann die Nachfrage, welche in der Schulraumplanung und der Gesamtplanung Schulergänzende Tagesstrukturen (2016) aufgezeigt wurde, abgedeckt werden. Auf mögliche Veränderungen kann zudem flexibel reagiert werden. Ein abgegrenzter Aussenbereich ermöglicht es den betreuten Kindern, sich auch während der Unterrichtszeit – ohne die Schüler/innen beim Lernen zu stören – im Freien aufzuhalten.

Die zahlreichen Zugänge zum Schulareal und den Gebäuden ermöglichen eine Entflechtung der Wege und Zutritte. Der grosszügige Aussenraum und die klugen Zonierungen erlauben ein optimales Neben- und Miteinander der unterschiedlichen Schulstufen.





3.2 Zeitgemässe Infrastruktur für den Hallensport

Der Sporthallen trakt mit einer Dreifachturnhalle und einer zusätzlichen Einfachturnhalle ermöglicht es, allen derzeitigen Klassen der Primar- und Sekundarstufe I geeignete Zeitfenster für den Sportunterricht anzubieten. Zusätzliche Nutzungen durch die Schüler/innen des Schulhauses Herold und die erforderlichen polysportiven Lektionen der Talentklassen lasten die vorgesehenen Turnhallen weiter aus.

Durch die Kombination von schulischer und ausserschulischer Nutzung – insbesondere durch Unihockeyvereine abends und an Wochenenden – kann eine optimale Auslastung erreicht werden. Durch die Konzentration der Unihockeytrainings und Wettkämpfe in der Schul- und Sportanlage Ringstrasse werden andere städtische Turnhallen für weiteren Hallensport frei. Es können aber auch andere sportlich und wirtschaftlich bedeutende Anlässe wie zum Beispiel die Special Olympics World Winter Games 2029, für welche Chur die Kandidatur eingereicht hat, durchgeführt werden. So gelangen attraktive Bilder aus Chur in die ganze Schweiz und darüber hinaus.



Visualisierung Sporthalle (Dreifachturnhalle)

Dank Integration von mobilen Tribünen mit rund 1'600 Zuschauerplätzen und der Möglichkeit zur Fernsehübertragung ist die Anlage für den Hallen-Leistungssport auf nationaler Ebene ausgelegt. Es entsteht die einzige Anlage von kantonaler Bedeutung, deren Erstellung mit entsprechenden KASAK-Beiträgen gefördert wird.



3.3 Neuer Raum für Kultur und das Quartier

Indem zwei Schulhäuser auf einem Areal zusammengeführt werden, wird statt zwei kleinere Aulen eine grosse, unterteilbare Multifunktions-Aula mit mehr als 300 Plätzen ermöglicht. Für Registerproben kann die Aula geteilt und zusätzlich können auch weitere Räume wie das Musikzimmer genutzt werden. Im Weiteren sind für die Jugendmusik auch separate Lagerräume für das Instrumenten- und Uniformendepot vorgesehen.

Ausgestattet mit einer Bühne und optimierter Raumakustik bietet die Aula Möglichkeiten für Konzerte oder Theater, aber auch für Referate und andere Veranstaltungen zu Schul-, Vereins- und Kulturzwecken im Quartier. Am Mittag wird ein Teil der Aula zur Verpflegung der Sekundarstufe genutzt.



Visualisierung unterteilbare Aula

3.4 Aufwertung der Aussenräume

Der Aussenbereich des Schulareals bietet viele schulische, aber auch ausserschulische Sport- und Bewegungsmöglichkeiten an. Für das Quartier und die gesamte Bevölkerung gibt es im Innenhof der Schul- und Sportanlage Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten zur ganzjährigen Nutzung.

Fusswege verbinden das Areal in alle Richtungen mit dem Quartier. Die peripheren, öffentlichen Freiflächen an der Fortuna- und Plessurstrasse werden in das Gesamtkonzept eingebunden. Abstellplätze für Velos sind dezentral in allen Zugangsbereichen angeordnet.



3.5 Erschliessung

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Stadtbus) erfolgt durch die bestehenden Buslinien 3 und 4 an der Haltestelle Florentini. Zusätzlich ist eine neue Tangentiallinie über die Ringstrasse mit einer Haltestelle im Abschnitt zwischen Rheinstrasse und Heroldstrasse vorgesehen.

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt einerseits über die Ringstrasse sowie auch über die Fortunastrasse und die Untere Plessurstrasse. Zwischen Ringstrasse und Fortunastrasse ist eine öffentlich zugängliche Fuss- und Radwegverbindung durch das Schulareal geplant.

Die bestehenden oberirdischen Parkplätze entlang der Ringstrasse werden aus verkehrs- und sicherheitstechnischen Gründen ganz oder teilweise aufgehoben. Neue Parkplätze für Beschäftigte und Besuchende der Schul- und Sportanlage sind in einer Einstellhalle mit 50 öffentlichen Parkplätzen geplant. Diese decken den Bedarf für den Schul-, Sport- und Probetrieb im Kulturbereich vollumfänglich ab. Auf zusätzliche Parkplätze wurde aus Kostenerwägungen verzichtet.

3.6 Flexible Reserven

Die Parzelle 3921 zwischen der unteren Plessurstrasse und der neuen Schul- und Sportanlage befindet sich in der Wohnzone und ist im Besitz der Stadt Chur. Sie dient als strategische Reservefläche für eine allfällige künftige Erweiterung der Schul- und Sportanlage Ringstrasse und kann bei späterem Bedarf zu diesem Zweck umgezont werden. Bis dahin sind auch alternative Zwischennutzungen denkbar. Die Sicherung einer optionalen Erweiterung ist jedoch von zentraler Bedeutung, handelt es sich bei diesem Generationenprojekt doch um eine Investition in eine zukunftstaugliche Infrastruktur, welche langfristig Bestand haben soll, ähnlich dem Schulhaus Quader.

4. Der Bau

Geplant ist eine zukunftsorientierte Schul- und Sportanlage, welche sowohl heutige als auch künftige nutzerspezifische, betriebliche und technische Bedürfnisse abdeckt. Es müssen nicht nur die heutigen Richtlinien, Normen und Gesetze erfüllt, sondern auch künftige Bedürfnisse von Mensch und Umwelt berücksichtigt werden. Dieses Prinzip wird mit folgenden Zielen umgesetzt:

- Hohe Nutzungsqualität
- Hohe betriebliche und technische Funktionalität



- Hohe architektonische und städtebauliche Gestaltungsqualität
- Optimierung Investitions- und Lebenszykluskosten
- Gebäudestandard gemäss Energierichtplan der Stadt Chur

4.1 Städtebauliche Einbettung

Die städtebauliche Einbettung orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur. Ein flaches, L-förmiges Volumen (Siegerprojekt "ELLE") wird entlang der Ringstrasse platziert. Dieses bildet den Rücken der Schulanlage und überbrückt den bestehenden Höhenunterschied zwischen Strasse und Platz. Die Gebäudehöhen der Neubauten passen sich an die bestehenden, angrenzenden Bauten an. Durch die L-förmige Anordnung wird der grösstmögliche Aussenraum freigespielt.

Entlang der Ringstrasse wird die Baumreihe im östlichen Bereich ergänzt. Die rückwärtigen grosszügig angelegten Wege bieten genügend Platz für Fussgänger und den gedeckten Velounterstand. Die Bündelung der Spiel- und Sportflächen macht die übrigen Bereiche frei für ruhigere Nutzungen. Diese werden durch wettergeschützte Aufenthaltsbereiche unter dem Vordach der Sekundarstufe aufgewertet. Die Gebäude halten den Strassenlärm ab. Der Eingangsbereich ist von der Strasse zurückversetzt und führt über breite Tore in das Innere der Schulanlage. Er bietet genug Platz für einen sicheren Zugang der Schüler/innen sowie für das Publikum von Kultur- und Sportanlässen. Auch ermöglicht diese grosszügige Vorfahrt die erwünschte Verkehrserschliessung mit Reisebussen. Ein zentraler Gedanke bei der räumlichen Gliederung des Schulhauses ist der Lärmschutz. Sämtliche Schulräume sind so situiert, dass sie zu den verkehrsberuhigten Aussenräumen hin orientiert sind. Einzig die Nebenräume und der Korridor im Erdgeschoss liegen im Bereich mit stärkerer Lärmimmission.

4.2 Gebäude

4.2.1 Funktionale Konstruktion

Der Rohbau für das Fundament, die Wände und Decken der Untergeschosse bis und mit Sockelgeschoss bestehen aus Ortbeton. Die Fluchtweg-Treppenhäuser werden aufgrund der Brandschutz-Anforderungen ebenfalls durchgehend aus Beton erstellt. Mehrheitlich wird Recycling-Beton eingesetzt. Die grosse Spannweite von 34 m über den Sporthallen wird mit vorgespannten Betonträgern überbrückt. Der oberirdische Gebäudeteil mit den Schulräumen besteht aus einem Holzbau mit einer hinterlüfteten Holzfassade. Fenster und Glasfassaden sind in Holz-Metall konstruiert.



Die Fensterflächen der Schulzimmer werden durch vertikale Holzelemente gegliedert, was einen natürlichen Sonnenschutz gewährleistet. Zusätzlich verfügen alle Fenster über einen aussen montierten Stoffstoren als Sonnenschutz. Mit einem ausgewogenen Glasanteil der Fassaden und einem guten aussenliegenden Sonnenschutz wird das Gebäude vor hohen sommerlichen Temperaturen geschützt und dennoch eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht erreicht.

4.2.2 Hoher Energiestandard

Das Gebäude wird gemäss dem Minergie-P-ECO Standard geplant und erreicht mit der kompakten Bauform eine Gebäudehüllzahl von < 1 . Das ist die erste und wichtigste Voraussetzung für ein Gebäude mit niedrigem Energieverbrauch. "Minergie-P" steht hierbei für eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle, die eigene Erzeugung von Strom am Gebäude (Photovoltaik) und für den Einsatz von erneuerbarer Energie (Anergie und Photovoltaik) für Heizung und Warmwasser.

Mit dem Zusatz "ECO" werden noch weitere Kriterien in den Bereichen Ökologie, Ressourcenschonung und Gesundheit einbezogen. Die gewählten Konstruktions-Materialien bleiben alle naturbelassen und bestehen aus nachwachsenden oder rezyklierbaren Rohstoffen. Der Innenausbau besteht aus widerstandsfähigen, aber angenehmen Materialien mit leicht zu reinigenden Oberflächen. Um ein gesundes Raumklima zu schaffen, werden schadstofffreie Materialien verwendet. Dies wird auch durch das Lüftungskonzept unterstützt, mit welchem die CO²-Konzentration in der Raumluft möglichst geringgehalten wird.

Für eine angenehme Aufenthaltsqualität sind die Raumakustik und der Schallschutz mitentscheidend. Hinsichtlich des Aussenlärms werden die Anforderungen an den Schallschutz übertroffen.

4.2.3 Wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit

Mit dem Minergie-P-ECO Standard wird sichergestellt, dass die Umwelt dank vorbildlicher Bauweise von der Herstellung bis zum Rückbau möglichst wenig belastet wird. Mit der einfachen Bauweise und der Reduktion auf wenige, sich wiederholende Elemente lässt sich der Neubau wirtschaftlich erstellen. Die Konstruktionen und haustechnischen Installationen sind konsequent voneinander getrennt und bleiben so gut zugänglich. Ein Umstand, welcher sich auch im Betrieb und Unterhalt des Gebäudes positiv auswirkt. Die gesamte Gebäudehülle weist mit den gewählten Konstruktionen eine hohe Beständigkeit auf. Sie ist langlebig, strapazierfähig und unterhaltsarm. Die technische Betriebsausstat-



tung beschränkt sich auf das Sinnvolle und Notwendige und ermöglicht so ein einfach zu bedienendes Gebäude mit geringem Wartungsaufwand.

Das Flachdach wird mit einheimischen Pflanzen begrünt und unterstützt so die Biodiversität und Insektenvielfalt. In die Fassade können Nistplätze für einheimische Brutvögel (z.B. Mauersegler) gut integriert werden.

4.3 Gebäudetechnik

4.3.1 Heizung / Kälte

Die Wärme-/Kältegewinnung erfolgt mittels Anergie-Netz der Stadt Chur (IBC). Der Temperaturhub auf die Solltemperatur der Heizung erfolgt mittels Wasser-Wasser-Wärmepumpen.

Die Schul- und Gruppenräume sowie Theorie- und Mehrzweckräume werden mit Heiz- und Kühlsegele an der Decke ausgestattet. Dieses System ermöglicht eine effiziente Beheizung im Winter, Kühlung im Sommer sowie eine gute Schallabsorption. Die Turnhallen werden mit Deckenstrahlplatten ausgerüstet. Mit diesem System wird die Beheizung im Winter sowie eine leichte Kühlung im Sommer ermöglicht.

Die Korridore, WC-Anlagen, Garderoben sowie die Nebenräume werden mit einer konventionellen Fussbodenheizung ausgestattet.

4.3.2 Lüftung

Das gesamte Schulhaus wird mit einer Zu- und Abluft-Anlage ausgestattet. Eine Ausnahme bilden die Schul- und Gruppenräume in den Obergeschossen. Diese Räume werden über eine automatisierte Fensterlüftung belüftet. Für die Verkehrsflächen ist keine Lüftung vorgesehen. Die Schulküchen werden mit Umlufthauben (Aktivkohle- und Fettfilter) ausgerüstet.

4.3.3 Sanitäre Anlagen

Die Wandbrunnen in allen Schulzimmern werden aus Kosten- und Energieeinsparungsgründen nur mit Kaltwasser versorgt. Ausgenommen sind die Spezialräume wie Werken, Handarbeit, Atelier und Schulküchen sowie die Dusch- und WC-Anlagen. Diese erhalten zusätzlich Warmwasser. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels Durchfluss-Wassererwärmer. Um die hohe Qualität des Trinkwassers durchgehend zu bewah-



ren und gesundheitlichen Risiken vorzubeugen, werden die Leitungen regelmässig mit einer automatischen Hygienespülung gespült.

Das anfallende Regenabwasser vom Primar- und Kinderbetreuungstrakt wird über eine Regenwassernutzungsanlage für die Bewässerung der Aussensportplätze genutzt.

4.3.4 Elektrische Anlagen

Bei der Projektierung der gesamten elektrischen Anlagen wurde auf die Nutzbarkeit, Sicherheit, Energieeffizienz und Kosten besonderen Wert gelegt. Dazu gehören eine Vielzahl an Massnahmen wie zum Beispiel eine tageslichtabhängige Beleuchtung oder ein intelligentes Gebäudeautomationssystem. Dieses beinhaltet eine einfache Erfassung der Energieflüsse im Gebäude und ein intelligentes Zusammenspiel der gesamten Gebäudetechnik, um die Energiekosten im Betrieb zu senken und fehlerhafte Systeme frühzeitig zu erkennen. Einen Beitrag an den Energiebedarf liefert die Photovoltaikanlage auf dem Dach. Eine moderne universale Gebäudeverkabelung soll den zukünftigen Anforderungen der Digitalisierung und Internetkonnektivität Rechnung tragen (LAN / WLAN). Ebenfalls vorbereitet ist die Konnektivität für Fernsehübertragungen.

4.4 Aussenraum

Die Anordnung und Entflechtung der Aussenraumnutzungen verleihen der Anlage eine klare und selbstverständliche Grundstruktur.

4.4.1 Fuss- und Radwegachsen

Entlang der östlichen Parzellengrenze wird ein neuer öffentlicher Fuss- und Radweg geschaffen, der die Fortunastrasse mit der Ringstrasse verbindet. Richtung Westen wird das Areal mit einem Weg an die Untere Plessurstrasse und damit an die übergeordnete Fuss- und Radwegachse zum Zentrum der Stadt angebunden. Dieser Weg dient auch als Zufahrt für Unterhaltsarbeiten an den Spiel- und Sportflächen.

4.4.2 Sportflächen

Die Sportflächen sind im zentralen Bereich zusammengefasst und durch einen umlaufenden Weg erschlossen. Dieser umfasst zwei Rasenspielfelder (53 x 26.5 m), einen Allwetterplatz (45 x 16 m), eine 100m-Laufbahn mit sechs Bahnen, eine Weitsprunganlage, eine Kugelstossanlage sowie ein Beachvolleyball-Feld (22 x 14 m).



4.4.3 Freiflächen

Die Freiflächen für die Schulen und die Tagesstrukturen sind den jeweiligen Trakten direkt zugeordnet. Vor dem Trakt der Primarschule bildet ein grosszügiger Hain aus Blütenbäumen den Pausenplatzbereich. Einfache Spielinstallationen wie ein Balancierparcours oder Kletterfelsen sowie weitere attraktive Spielangebote für die Primarschüler/innen sind vorgesehen. Ein Spielgebüsch bildet den Übergang zu den angrenzenden Schulräumen. Auf dem Pausenplatz befindet sich ein einfacher Schulbrunnen. Für die Schüler/innen der Sekundarstufe I bietet die gedeckte Veranda im Erdgeschoss Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten.

Die Kindertagesstätte hat einen geschützten, separaten Aussenraum, der mit natürlichen Materialien wie Stein, Sand, Holz und Wasser einfach gestaltet ist und viel Raum zum freien Spielen lässt. Nördlich bildet ein Velounterstand einen räumlichen Abschluss mit gedecktem Aufenthaltsbereich.

4.5 Anergiezentrale und Trafostation IBC

Die IBC Energie Wasser Chur verfolgt in ihrer Strategie, bestehende Wärme- und Kältenetze auszubauen und neue Netze inklusive Energiezentralen auf dem Stadtgebiet zu implementieren.

Die Energiezentrale im Schulhaus Ringstrasse ist ein wichtiger Standort der zukünftigen Wärme- und Kälteversorgung im Cluster Ring-/Rheinstrasse. Auf Basis einer Grundwassernutzung wird Anergie sowie – via Wärmepumpe – Wärme zur Verfügung gestellt.

Für die Stadt Chur und die IBC Energie Wasser Chur ergibt sich so die Chance, die energiepolitischen sowie wirtschaftlichen Ziele in enger Zusammenarbeit erfolgreich zu erreichen.

Die Erstellung der benötigten Räumlichkeiten soll zwischen der Stadt Chur und der IBC Energie Wasser Chur mittels eines Vertrags geregelt werden. Die Investitionskosten für die Anergiezentrale und die Trafostation trägt dabei die IBC Energie Wasser Chur.

Die Nutzungsrechte und betrieblichen Vereinbarungen werden in einem Baurechtsvertrag geregelt.

Der Anschluss sowie der Energiebezug der Schul- und Sportanlage Ringstrasse an die neue Wärme-/Kälteversorgung werden mit einem separaten Wärme-/Kälteliefervertrag geregelt.



4.6 Planungs- und baubegleitendes Facility Management

Die Schul- und Sportanlage Ringstrasse soll den künftigen, nutzerspezifischen und technischen Bedürfnissen gerecht werden sowie einen effizienten Betrieb gewährleisten. Dafür wurden folgende Punkte bereits in den frühen Planungsphasen im Betriebskonzept berücksichtigt:

- Einbezug von Anforderungen seitens Verwaltung und Bewirtschaftung
- Optimierung des Bauwerks aus Sicht der Bewirtschaftung (z.B. bezgl. Material- und Verkehrsflüssen)
- rechtzeitige Planung und Vorbereitung der Bewirtschaftungsphase
- Ausrichtung des Bauwerks auf die Lebenszykluskosten
- strukturiertes Informations- und Datenmanagement

4.7 Leistungsmodell Ausführung

Für die Ausführungsarbeiten ist das Leistungsmodell Einzelbeauftragung vorgesehen. Die Ausschreibungen für die Bauarbeiten werden dabei von den Architekten/der Bauleitung übernommen. Die Auftragsvergaben für die Ausführungsarbeiten erfolgen an jeden Unternehmer einzeln. Gemäss Submissionsgesetz werden 80 % der Arbeiten im offenen Verfahren ausgeschrieben, damit haben alle interessierten Unternehmen eine Chance, ein Angebot für die ausgeschriebenen Arbeiten einreichen zu können. Gegenüber der Beauftragung einer Generalunternehmung hat die Einzelbeauftragung den Vorteil, dass keine Risikoprämien bezahlt werden müssen und Einsparungen aus Vergabeerfolgen vollumfänglich der Stadt zustehen.

4.8 Kunst am Bau

Gestützt auf das Churer Rechtsbuch 771 Kulturförderungsgesetz der Stadt Chur, Art. 9 Bildende Kunst, Absatz 2, kann für die Kunst am Bau oder die Kunst im öffentlichen Raum bei städtischen Bauten ein dem Bauwerk angemessener Betrag vorgesehen werden. Die Stadt beabsichtigt, maximal 0.3 % der Anlagekosten für Kunst am Bau einzusetzen (Vergleich Stadt Zürich 0.3 bis 1.5 %).

Das allfällige künstlerische Konzept wird mit einem Wettbewerbsverfahren ermittelt, in dessen Rahmen der Bezug der vorgeschlagenen Projekte zu Gebäude, Ort und Stadt prioritär gewürdigt werden soll.



5. Investitionskosten und Finanzierung

5.1 Kostenentwicklung und Erstellungskosten

Planungsstand	Brutto	Netto
Kostengenauigkeit	+/- 10 %	+/- 25 %
Bericht zur strategischen Schulraumplanung der Stadt Chur 2016		35 - 42 Mio.
Botschaft 2016 Gesamtplanung Schulgänzende Tagesstrukturen		2.7 Mio.
Botschaft: Mehrjahresplanung der Investitionen 2018		68 Mio.
Kenntnisnahme Gemeinderat: Bericht Planung Schul- und Sportanlage Ringstrasse 2019		69 Mio.
Kostenvoranschlag zu Bauprojekt 2020	88.1 Mio.	

Gemäss Bericht zur strategischen Schulraumplanung der Stadt Chur von 2016, wurde der Investitionsbedarf für den Ersatz der Schulhäuser Daleu und Florentini auf Netto Fr. 35 - 42 Mio. geschätzt. Diese Kostenangaben waren Richtwerte, welche sich nicht auf ein konkretes Projekt und das aktuelle Raumprogramm abgestützt haben. In diesem Betrag nicht enthalten waren:

- zusätzlicher Klassenzug für die Oberstufe: ca. Fr. 4.4 Mio.
- Wettkampf- und Zuschauertauglichkeit der Sportanlage: ca. Fr. 21.7 Mio.

In der Botschaft Mehrjahresplanung der Investitionen 2018 ist das Projekt als Generationenprojekt mit Priorität A für die Jahre 2021 - 2024 klassiert und mit Nettokosten von Fr. 68 Mio. (+/- 25 %) veranschlagt.

In der Botschaft Bericht Planung Schulanlage Ringstrasse 2019 wird auf Grundlage der Kostenschätzung zum Wettbewerbsprojekt mit Nettokosten von Fr. 69 Mio. (+/- 25 %) gerechnet.

Mit der Erarbeitung des Vorprojekts wurden die Defizite des Wettbewerbsprojekts eliminiert. Insbesondere die Sportanlage wies Mängel bei Sichtlinien, Hallenhöhe und Nebenräumen auf. Dies hatte eine Erhöhung des Gebäudevolumens und der Kosten zur Folge. Mit Optimierungen in den Bereichen Architektur und Nutzeranforderungen konnte der Richtwert Kosten/m³ von 550 Fr./m³ (Kostenschätzung Vorprojekt) auf 480 Fr./m³ (Kostenvoranschlag Bauprojekt) gesenkt werden. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Median Allg. Schule von 550 Fr./m³ gemäss Objektarten-Katalog Bildungsbauten 2017 der



schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB). Für weitere Kosteneinsparungen verbliebe als einzige Option die Reduktion des Raumprogramms.

Nach Ausarbeitung des Bauprojekts liegt ein Kostenvoranschlag mit Bruttokosten von Fr. 88.1 Mio. (+/- 10 %) vor. Nach Abzug der provisorisch zugesagte KASAK Beiträge von Fr. 3.9 Mio. ergeben sich Nettokosten von Fr. 84.2 Mio. Nicht miteinbezogen in dieser Darstellung sind die Inwertsetzung Florentini sowie die Ertragsaussichten Daleu von insgesamt Fr. 17 Mio. (vgl. dazu Ziff. 5.9. und 5.10.), welche zu einer Finanzierungsbeurteilung von Fr. 67.2 Mio. führen (vgl. dazu Ziff. 5.3).

5.2 Kostenverteilung Brutto auf die Nutzungseinheiten

Die Anlagekosten von Fr. 88.1 Mio. Brutto lassen sich grob wie folgt auf die verschiedenen Nutzungseinheiten zuteilen:

Sekundarstufe I mit Talentklassen (inkl. Anteil Turnhalle)	32.1 Mio.
Primarstufe (inkl. Anteil Turnhalle)	22.1 Mio.
Sportanlage (Wettkampf- und Playofftauglichkeit)	21.7 Mio.
Aula (inkl. Küche, Nebenräume und Foyer)	3.5 Mio.
Kindertagesstätte (3 Gruppen)	2.7 Mio.
<u>Einstellhalle</u>	<u>2.0 Mio.</u>
Total Anlagekosten ohne Reserven	84.1 Mio.
<u>Zuzüglich Reserven (5 % von Erstellungskosten eBKB-H B-W)</u>	<u>4.0 Mio.</u>
Total Anlagekosten Brutto (Kreditfreigabe)	88.1 Mio.

Die verschiedenen Nutzungseinheiten sind infolge von Nutzungsüberlagerungen eng miteinander verwoben. Es können keine einzelnen Teile aus dem Gesamtprojekt herausgelöst werden. Eine Anpassung bzw. Redimensionierung hätte eine Neuplanung des ganzen Projekts zur Folge.

5.3 Anlagekosten und Ertragsaussichten

Werden in einer mehrjährigen Betrachtung die provisorisch zugesagten KASAK Beiträge und die als Folge des Standortwechsels möglichen Ertragsaussichten eingerechnet, reduzieren sich die Anlagekosten von Fr. 88.1 Mio. auf einen geschätzten effektiven Finanzierungsaufwand von Fr. 67.2 Mio.



Anlagekosten gemäss Kostenvoranschlag Brutto (Kreditfreigabe)	88.1 Mio.
Abzüglich provisorisch zugesagter KASAK Beiträge (vgl. Ziff. 5.6)	- 3.9 Mio.
Abzüglich künftig erwartete Inwertsetzung Florentini (vgl. Ziff. 5.9)	- 12.0 Mio.
Abzüglich Zusatzertrag für provisorische Nutzung	
<u>Daleu und Florentini während Gesamtsanierung GBC (vgl. Ziff. 5.10)</u>	<u>- 5.0 Mio.</u>
Geschätzter effektiver Finanzierungsaufwand	67.2 Mio.

5.4 Externe Projekt- und Kostenplausibilisierung

Sowohl das Projekt als auch die Kosten wurden aktuell einer externen Überprüfung unterzogen. Gemäss Expertise der Basler & Hofmann AG zur Plausibilisierung des Projekts ist die Strategie nachvollziehbar und das Projekt weist eine hohe Prozesskompetenz sowie Plausibilität auf. Allenfalls sind in der weiteren Projektbearbeitung noch "kosmetische" Optimierungen möglich. Da die zukünftige Belegung eines Schulstandorts nur mit einigen Einschränkungen vorherzusagen ist, hat die Erfahrung in vielen Städten und Gemeinden gezeigt, dass gerade auch bebaubare und flexible Erweiterungsflächen einem Schulstandort die nötige Nachhaltigkeit verleihen.

Die im Januar 2021 durch die GMS Partner AG ausgeführte Plausibilitätskontrolle der Kosten und Kennwerte kommt zum Schluss, dass die Baukosten des Projekts Schul- und Sportanlage Ringstrasse plausibel und nicht zu hoch angesetzt sind und im unteren bis mittleren Bereich von neun Vergleichsobjekten liegen.

5.5 Finanzierung der Investition

Das Schulhaus Ringstrasse ist in der "Mehrjahresplanung der Investitionen" als Generationenprojekt mit Priorität A für die Jahre 2021 - 2024 mit netto Fr. 68 Mio. enthalten.

Gemäss Botschaft darf die Eigenkapitalquote der Stadt Chur nicht unter 60 % fallen. Diese Rahmenbedingung kann mit dem vorliegenden Projekt eingehalten werden. Damit ist sichergestellt, dass die Finanzierung der Schul- und Sportanlage ohne übermässige Verschuldung erfolgt. Eine Steuererhöhung in Zusammenhang mit dem Projekt Schul- und Sportanlage Ringstrasse ist weder notwendig noch vorgesehen.



Jahr	Mehrjahresplanung der Investitionen 2018	Investitionsbedarf
2020		2 Mio.
2021	8 Mio.	3 Mio.
2022	30 Mio.	27 Mio.
2023	20 Mio.	28 Mio.
2024	10 Mio.	27 Mio.
2024 prov. KASAK Beiträge		- 3.9 Mio.
2025		1.1 Mio.
Total 2020-2025	68 Mio.	84.2 Mio.

Die UNIL Université de Lausanne erstellt seit 1999 jährlich einen Vergleich der Kantons- und Gemeindefinanzen (vgl. Aktenauflage). In diesem Vergleich schneidet die Stadt Chur jeweils mit der Bestnote ab. Die gesunde Finanzlage der Stadt Chur lässt sich damit belegen. In vielen Bereichen liegt die Stadt Chur deutlich über dem Durchschnitt der Schweizer Städte. Die Voraussetzungen für die Realisierung von grossen Investitionsprojekten sind somit gegeben. Dazu vier wichtige Kennzahlen:

Eine Selbstfinanzierung über 100 % bedeutet, dass alle Investitionen aus eigenen Mitteln finanziert wurden (2017: 228 %; 2018: 215 %; 2019: 157 %).

Die Eigenkapitalquote der Stadt Chur ist sehr gut. Per 31. Dezember 2019 weist die Stadt Chur eine Eigenkapitalquote von 73.5 % aus. Die Eigenkapitalquote der Stadt Chur wäre gar noch höher, würden Gebäude und Land des Verwaltungsvermögens zu einem Marktwert kapitalisiert werden. Dies gibt allerdings HRM2 (Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell) nicht vor. Gemäss Mehrjahresplanung der Investitionen darf die Eigenkapitalquote der Stadt Chur nicht unter 60 % fallen.

Die Nettozinsbelastung informiert über den Anteil der direkten Steuern zur Bezahlung der Schuldzinsen (abzüglich Vermögenserträge aus dem Finanzvermögen). Eine negative Kennzahl bedeutet, dass die Vermögenserträge grösser als die Zinsbelastung sind (2017: - 8 %, 2018: - 9 %, 2019: - 10 %).



Die Nettoschuld pro Einwohner ist bei der Stadt Chur anders als in den meisten Städten, es besteht nämlich ein Nettovermögen. Auch bei dieser Kennzahl belegt die Stadt Chur mit grossem Abstand den 1. Rang sowohl im 2019, als auch im 10-Jahres-Durchschnitt.

5.6 Finanzielle Beiträge des Kantons

Die voraussichtliche Einstufung der Sportinfrastruktur als Unihockey-Anlage von kantonaler Bedeutung ermöglicht eine teilweise Refinanzierung der Investitionen gemäss kantonalem Sportanlagenkonzept Graubünden (KASAK). Mit Schreiben vom 11. Dezember 2020 stellt der Kanton einen Beitrag zwischen Fr. 3.2 bis 3.9 Mio. in Aussicht. Diese Beitragsleistung ist an verschiedene Bedingungen geknüpft. So ist insbesondere eine Nutzungsvereinbarung mit dem Bündner Unihockeyverband erforderlich, welche die Nutzungsrechte längerfristig gewährleistet. Die Beitragszahlung erfolgt gestützt auf einen definitiven Antrag der Stadt an den Kanton und wird nach Bauvollendung der Stadt gutgeschrieben. Im Zuge der Vorbereitungsarbeiten wurde geprüft, ob die Schul- und Sportanlage Ringstrasse ein möglicher Standort für ein nationales Leistungszentrum (sog. NAK-Anlage) von Swiss Unihockey sein könnte. Die Anforderungen von Swiss Unihockey sind bezüglich Unterkünfte, Gastronomie, Preisgestaltung und exklusivem Nutzungsrecht für Swiss Unihockey nur mit hohen Aufwendungen bzw. Restriktionen erfüllbar. Insbesondere die geforderten Nutzungszeiten für die Turnhalle erwiesen sich als nicht vereinbar mit den schulischen Bedürfnissen. Diese haben gemäss gesetzlichem Bildungsauftrag Vorrang.

5.7 Lebenszykluskosten

Für den Werterhalt einer Immobilie sind Lebenszykluskostenbetrachtungen von entscheidender Bedeutung. Die Berücksichtigung aller Kosten, die ein Gebäude von der Projektentwicklung bis zu seinem Rückbau verursacht, ermöglicht eine ganzheitliche Betrachtung im Sinne der Nachhaltigkeit.

Schon in der Planungsphase müssen die späteren Betriebskosten abgewogen und Kostentreiber identifiziert werden, da diese in der Regel die Investitionskosten übersteigen und in den frühen Projektphasen die Beeinflussbarkeit der Kosten am grössten ist.

Die Betriebskosten betragen über einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren ca. 61 Fr./m²a. Darin enthalten sind die Verwaltungs-, Versicherungs-, Betriebs- und Instandstellungskosten (inkl. Personalkosten). Die Lebenszykluskosten, über den gleichen Zeitraum betrachtet, betragen 163 Fr./m²a. Die Betriebskosten sind darin enthalten. Gemäss Aussage von externen Spezialisten liegen die durchschnittlichen Kosten bei bereits



erstellten Vergleichsobjekten bei ca. 169 Fr./m²a. Gemäss Kriterienbeschrieb der SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) sind jährliche Kosten pro Quadratmeter unter Fr. 175 als sehr gut zu bewerten.

5.8 Wiederkehrende Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung im Schulbereich

Die Personalkosten für den Gebäudeunterhalt sind bei der Betrachtung der Lebenszykluskosten eingerechnet. Darüber hinaus hat der Betrieb einer neuen Schulanlage nur insofern wiederkehrende Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung, als aufgrund höherer Schüler/innen-Zahlen mehr Klassen geführt respektive aufgrund eines steigenden Bedarfs mehr Gruppen der schulergänzenden Kindertagesstätten betrieben werden müssen.

Auf der Basis der Prämissen der Schulraumplanung werden auf der Primarstufe ausschliesslich Zweizüger erstellt. Im Vergleich mit dem Schuljahr 2020/21 können am Standort Ringstrasse künftig sechs zusätzliche Klassen auf der Primarstufe (ein Klassenzug) untergebracht werden. Bereits heute erfordern die steigenden Schülerzahlen und Verschiebungen in den Quartieren für das Schuljahr 2021/22 den Aufbau einer neuen Klasse im Schulhaus Daleu. Diese muss in den Folgejahren weitergeführt werden.

Zusammengefasst muss bei einer Vollauslastung der neuen Schul- und Sportanlage Ringstrasse für den Unterrichts- und Betreuungsbetrieb mit zusätzlichen jährlich wiederkehrenden Nettokosten von Fr. 1'094'820.-- gerechnet werden. Diese beinhalten sechs zusätzliche Klassen auf der Primarstufe (Nettokosten von ca. Fr. 974'820.--) sowie im Vergleich zum Schuljahr 2020/21 eine zusätzliche Gruppe bei den schulergänzenden Kindertagesstätten von rund Fr. 120'000.-- Netto. Bei den Talentklassen Sport und Musik kann davon ausgegangen werden, dass eine zusätzliche Klasse nicht zu Mehraufwand führt, weil die Mehraufwendungen durch vollkostendeckende Einnahmen von auswärtigen Schüler/innen gedeckt werden.

Sollte die Schul- und Sportanlage Ringstrasse nicht realisiert werden, fallen die analogen Kosten im Rahmen von Alternativlösungen bzw. an anderen Standorten an.

5.9 Nutzung und Inwertsetzung 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 78.09 % zugestimmt. Mit dieser Umzonung wurden die Vorausset-



zungen geschaffen, um das rund 8'000 m² grosse Areal nach Aufgabe des heutigen Schulhauses neu und im Sinne der Stadtentwicklung für Wohnraum und allenfalls im Erdgeschoss für den Busbetrieb oder die Feuerwehr zu nutzen und 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. Das Areal verfügt über ein Nutzflächenpotenzial für Wohnen in der Grössenordnung von 7'000 bis 7'500 m² Bruttogeschossfläche. Das Inwertsetzungspotenzial liegt bei rund Fr. 12 Mio. Wird die Parzelle im Baurecht an Investoren im Bereich Wohnen und Gewerbe abgegeben, ermöglicht dies wiederkehrende Einnahmen, welche diesen Wert klar überschreiten dürften. Das Areal ist in städtischem Besitz und könnte daher nach Aufgabe des Schulbetriebs und der provisorischen Nutzungen unmittelbar in Wert gesetzt werden.

5.10 Ertragsaussichten, Entwicklung und Förderung Gewerbe Areal Daleu

Das Projekt Schul- und Sportanlage Ringstrasse ermöglicht wichtige Perspektiven für die notwendige Erweiterung der Gewerblichen Berufsschule Chur (GBC) auf dem Areal des Schulhauses Daleu. Die Raumerweiterung der GBC ist notwendig, da die Platzverhältnisse seit Jahren äusserst knapp sind. Mit Hilfe von provisorisch eingerichteten Schulzimmern überbrückt die GBC im Moment diese Raumknappheit, was dauerhaft keine Lösung ist. Mit dem Standort Daleu böte sich zudem grundsätzlich die Möglichkeit, dass die Berufsverbände die überbetrieblichen Kurse ebenfalls an diesem Standort durchführen könnten. Dadurch können viele Synergien wie Infrastruktur und teure Unterrichtshilfsmittel gemeinsam genutzt werden. Zudem wird die Zusammenarbeit der Berufsverbände mit der Berufsschule gefördert, was sich vorteilhaft für die Ausbildung der Lernenden auswirkt. Das steigert die Attraktivität des Bildungsstandortes, sichert Arbeitsplätze in Chur und dient dem Gewerbe. Das Daleu-Areal bleibt – durch eine künftige Nutzung durch die GBC – eine öffentliche Schulanlage und ein Standort für den Kindergarten.

Die Finanzierung der Gesamtsanierung der GBC erfolgt durch den Kanton. Mittelfristig ermöglicht dies eine Inwertsetzung, welche jedoch zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden kann.

Die in unmittelbarer Nähe zur GBC liegenden Schulhäuser Daleu und Florentini können während der Sanierung der GBC als Provisorien genutzt werden und ermöglichen der Stadt damit Mieteinnahmen von min. Fr. 5 Mio. durch den Kanton.



6. Weiteres Vorgehen

Die Gesuchs-, Planungs- und Umsetzungstermine sind im besten Fall wie folgt vorgesehen:

2021 Juni: Volksabstimmung

2021 Juli: Baugesuch

2021 ab Juli: Ausführungsplanung

2021 ab Oktober: Ausschreibungen

2021 Dezember: Abschluss Baurechtsvertrag mit Bürgergemeinde

2022 Frühjahr: Baubeginn

2024 August: Inbetriebnahme und Nutzung Daleu / Florentini als Provisorien für GBC

7. Fazit

Die Schul- und Sportanlage Ringstrasse ist ein Generationenprojekt und bietet mit Brutto-Investitionen von Fr. 88.1 Mio. eine zukunftsfähige, nachhaltige Lösung mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis. Das Projekt ist ohne Steuererhöhung finanzierbar und ist das zentrale Rückgrat der Churer Schulraumplanung. Es greift viel weiter als ein Schulhaus. In diesem Projekt bekommen Kultur und Sport, insbesondere der Hallensport, eine zeitgemässe Infrastruktur. Ausserdem steht künftig das Areal Daleu für die Optimierung der Gewerblichen Berufsschule Chur (GBC) zur Verfügung. Das Areal Florentini kann neuen Nutzungen zugeführt werden, womit die Investitionen teilweise refinanziert werden. Dank der optimalen Einbettung der Schul- und Sportanlage Ringstrasse in die Umgebung erhält auch das Quartier, mitten in der Stadt, eine wertvolle Aufwertung.



Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 9. Februar 2021

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

Anhang

Umgebungsplan, Stand 25.11.2020



Aktenauflage

- 1.1 Pläne Architekt, 27.11.2020 (verkleinert; Mst. 1:500)
- 1.2 Kostenvoranschlag mit Beschrieb, Stand 27.11.2020
- 1.3 Plausibilitätskontrolle Kosten, GMS Partner AG, 21.01.2021
- 1.4 Expertise zur Plausibilisierung des Projekts, Basler & Hofmann AG, 25.01.2021
- 1.5 Pflichtenheft mit Raumprogramm und Raumstandards Stand Bauprojekt prov. 27.11.2020
- 1.6 Ermittlung Lebenszykluskosten vom 02.12.2020 durch Intep GmbH
- 1.7 Schreiben AWT vom 11.12.2020 betr. Fördermöglichkeiten / -voraussetzungen
- 1.8 Schreiben BUV vom 16.11.2020 betr. Bedarfsnachweis Unihockey
- 1.9 Botschaft vom 26.11.2019: Bericht Planung Schulanlage Ringstrasse
- 1.10 Jurybericht Wettbewerb vom 15.11.2019
- 1.11 Botschaft vom 13.11.2018: Mehrjahresplanung der Investitionen
- 1.12 Botschaft vom 14.08.2018: Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au
- 1.13 Botschaft vom 24.05.2016: Gesamtplanung Schulergänzende Tagesstrukturen
- 1.14 Bericht zur strategischen Schulraumplanung der Stadt Chur vom 10.05.2016
- 1.15 Ergänzung zum Bericht zur Schulraumplanung vom 22.01.2021
- 1.16 Richtlinien Kanton GR vom 18.12.2001 für den Bau von Schulanlagen
- 1.17 Vergleich 2019 der Kantons- und Gemeindefinanzen der Universität Lausanne (UNIL)
- 2.1 Umgebungsplan Mst. 1:250, Stand 25.11.2020
- 2.2 Pläne Architekt Mst. 1:200, Stand 27.11.2020
- 2.3 Pläne Koordination Gebäudetechnik Mst. 1:200, Stand 27.11.2020
- 2.4 Bericht Bauphysik und Akustik vom 04.12.2020
- 2.5 Pläne Baugrube Mst. 1:200, Stand 02.12.2020
- 3.1 Pläne Beton- und Holzkonstruktion Mst. 1:200, Stand 04.12.2020

Legende

- Übernahme nach Plan Rohplanie
30-70cm unter fertigem Terrain
- Bäume roden
- Schlammsammler
- Rinnen
- Meteorwasser Leitungen
- Mauern bis 1m Höhe
- Sitzmauer
- Treppen Blockstufen
- Handlauf Treppe
- Rabatten, Pflanzflächen
- Rasenspielfeld, Fussball inkl. Drainage
- Wiese
- Einzelbäume in Grünfläche/Chaussierung
- Einzelsträucher
- Hecke
- Allwetterplatz
- Asphalt befahren
- Erschliessung, Durchwegung Asphalt befahren
- Asphalt nicht befahren
- Kiesbelag / Chaussierung
- Fallschutzbelag
- Fassadenstreifen
- Kugelstossanlage
- Beachvolleyball-Anlage
- Weitsprung-Anlage
- Randabschluss Granitstellriemen
- Randabschluss Allwetterplatz Gummistellriemen
- Ballfang H2m, Gelagerte Aufpralldämpfung
- Ballfang H4m, Gelagerte Aufpralldämpfung
- Ballfang H6m, Gelagerte Aufpralldämpfung
- Zauntore
- Zaun
- Leerrohre Elektro M50
- Leerrohre Elektro M50 Flutlicht
- Mastleuchten
- Flutlicht Sportplätze
- Eventanschluss Elektro
- Frischwasserleitungen
- Wasseranschluss
- Sprinkler
- Brunnen
- Bänke
- Tisch- und Bankkombinationen
- Sonnenschirm
- Bodenmarkierung PP Car, Einfahrten TG

