



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

Nr. 34/2010

771.10

**Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport
in der Stadt Chur; Realisierung der 1. Etappe**

Antrag

1. Das Projekt „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK“, 1. Etappe, wird genehmigt und ein Bruttokredit von Fr. 48'000'000.-- inkl. MwSt. bewilligt (Konto 28.5030.032, +/- 10 % Kostenstand März 2010).
2. Das Betreibermodell (vgl. Ziff. 9) und das Finanzierungskonzept (vgl. Ziff. 10) werden genehmigt.
3. Der Gemeindesteuerfuss von aktuell 90 % der einfachen Kantonssteuer wird befristet für die Zeitdauer von maximal 6 Jahren auf 95 % angehoben.
4. Es wird eine Vorberatungskommission eingesetzt.
5. Der Kredit untersteht gestützt auf Art. 11 lit. b Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Zusammenfassung

An seiner Sitzung vom 6. März 2008 hat der Gemeinderat das Gemeindesportanlagenkonzept GESAK in zustimmendem Sinn einstimmig zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat wurde beauftragt, die Arbeiten voranzutreiben, eine Marktanalyse, ein Betreibermodell, ein Finanzierungskonzept sowie einen Wettbewerb auszuarbeiten und dem Gemeinderat anschliessend eine Botschaft zu unterbreiten. Aus dem Wettbewerb ging ein Siegerprojekt hervor, welches in jeder Realisierungsstufe sowohl gestalterisch wie auch funktional zu überzeugen vermag. Damit dem Gemeinderat und anschliessend für die Volksabstimmung eine präzise und umfassende Entscheidungsgrundlage zur Verfügung steht, wurde das



Vorprojekt über den üblichen Projektstand hinaus in allen kostenrelevanten Bereichen sehr sorgfältig weiter entwickelt. Das vorliegende Projekt weist eine Kostengenauigkeit von +/- 10 % aus (exkl. Energiekonzept). Die Bruttoinvestitionen des GESAK 1. Etappe belaufen sich auf 48 Mio. Franken. Davon können rund 7 Mio. Franken an KASAK-Unterstützung abgezogen werden, womit die Kosten für die Stadt 41 Mio. Franken betragen.

Mit der Einbindung der Interessengemeinschaft der Churer Sportvereine (ICS) in das Projektteam konnte sicher gestellt werden, dass den Bedürfnissen der Sportvereine Rechnung getragen wird. Mit dem vorliegenden Projekt hat die Stadt die einmalige Gelegenheit, mit der Unterstützung der Verbände und den finanziellen Zuschüssen durch den Kanton eine Anlage von kantonaler Bedeutung zu bauen, die weit über die Kantons Grenzen hinaus ausstrahlen wird.

Einen hohen Stellenwert geniessen im Konzept der Freiraum für die Naherholung auf der Oberen Au und die dezentralen Bewegungsräume. Auf dem gesamten Stadtgebiet wurden die Bewegungsräume erfasst und ausgewertet. Dieses umfassende Konzept bildet integrierter Bestandteil des GESAK.

Das Betreibermodell und der richtige Anlagemix werden für den Erfolg des GESAK entscheidend sein. Der Stadtrat hat sechs Modelle geprüft; er schlägt das Modell „Auslagerung als städtisch beherrschte, selbstständige Gesellschaft“ vor.

Das GESAK verursacht einerseits Investitionskosten, welche zu Lasten der Investitionsrechnung gehen. Andererseits wirkt sich der Betrieb des GESAK durch zusätzliche Aufwendungen und Erträge auf die Laufende Rechnung aus.

Die Kapitalkosten werden die Laufende Rechnung mit einem grossen Kostenblock belasten, der in den Anfangsjahren grösser sein wird als die eigentlichen Betriebskosten der Anlage. Diese Kosten werden unabhängig vom gewählten Betreibermodell anfallen. Um aber die Betriebskosten insgesamt tief zu halten, ist die Wahl des Betreibermodells entscheidend.

Die Finanzierung des GESAK über den jährlichen Investitionsplafond würde die benötigten Mittel für andere Infrastrukturprojekte zu stark schmälern. Daher schlägt der Stadtrat vor, den grössten Teil ausserhalb dieses Plafonds zu finanzieren. Da es sich um ein Vorhaben handelt, welches auch zukünftigen Generationen zugute kommen wird, ist dieses Vorgehen verantwortbar.



Bei der momentanen Finanzlage ist es der Stadt nicht möglich, das GESAK mittels Finanzüberschüssen zu finanzieren. Um zu verhindern, dass die Nettoverschuldung als Folge der GESAK-Investition zu stark ansteigt, wird deshalb eine zeitlich befristete Steuererhöhung vorgeschlagen.

Die heutige Sportanlage Obere Au wurde 1974 in Betrieb genommen. Ihre Erstellung kostete die Stadt damals rund 25.5 Mio. Franken. Müsste die Stadt die gleiche Anlage heute planen und bauen, wären unter Berücksichtigung der seit 1971 aufgelaufenen Teuerung von 179 % Investitionen von rund 70 Mio. Franken erforderlich. Von dieser weitsichtigen Investition profitiert die Bevölkerung auch nach bald 40 Jahren in hohem Masse.



INHALTSVERZEICHNIS

1.	RÜCKBLICK	7
1.1	Sportanlage Obere Au - Entstehungsgeschichte.....	7
1.2	Angebotsverbesserungen/Ersatzinvestitionen im Zeitraum 1980 - 2010	8
1.3	Anläufe für ein Sportanlagenkonzept.....	8
1.4	Motion „Sportförderung - sportliche Infrastruktur in der Stadt Chur“	10
1.5	Rekapitulation der Botschaft „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur“	10
2.	GRUNDLAGEN ZUR PROJEKTAUSARBEITUNG	11
2.1	Projektorganisation und Organigramm.....	11
2.2	Aufgliederung der Teilprojekte	12
2.2.1	Marktanalyse durch ein externes Expertenbüro	12
2.2.2	Projektwettbewerb zu den Bauten und Anlagen.....	13
2.2.3	Dezentrale Bewegungsräume	13
2.2.4	Betreibermodell.....	13
2.2.5	Finanzierungskonzept.....	13
2.3	Methodisches Vorgehen	13
3.	MARKTANALYSE SCHWEIZ	14
3.1	Zielsetzung und Abgrenzung der Studie.....	14
3.2	Ablauf und Befragung	15
3.3	Überprüfung GESAK und erste Aussagen.....	15
3.4	Themenspezifische Aussagen	16
3.5	Schlussfolgerungen	17
4.	PROJEKTWETTBEWERB	18
4.1	Raumprogramm	18
4.2	Ausschreibungsverfahren	19
4.3	Resultat.....	19
5.	GEPLANTE HOCHBAUTEN, ANLAGEN UND ERSCHLIESSUNG	20
5.1	Überarbeitung des Projekts.....	20
5.2	Detailerläuterungen	21



6.	PROJEKTSTAND SOMMER 2010	24
6.1	Planungstiefe	24
6.2	Kosten	24
6.2.1	Planungs- und Projektierungskosten	24
6.2.2	Projektkosten	25
6.3	Energiekonzept	27
6.3.1	Nachhaltiges Bauen	27
6.3.2	Gewähltes Energiekonzept	27
6.4	Reithalle	29
6.5	Tennis	29
7.	DEZENTRALE BEWEGUNGSRÄUME	30
7.1	Grundlagen	30
7.2	Konzeptentwicklung	30
7.3	Leitziele	31
7.4	Ausgangslage, Bestandesaufnahme, Analyse und Auswertung	31
7.5	Konzept, Massnahmen	32
7.6	Interpellation Jon Pult/Andrea Fopp betreffend Skateanlage	33
8.	BAUABLAUF DER 1. ETAPPE	33
9.	BETREIBERMODELL	34
9.1	Allgemeines	34
9.2	Ausgangslage IST Betreiberorganisation	35
9.3	Aufgabenanalyse der zukünftigen Sportanlagen	36
9.4	Untersuchte Modelle	37
9.4.1	Wesentliche Differenzierung innerhalb der Modelle	38
9.4.2	Bewertung der Modellvarianten	39
9.5	Personalbemessung für die Modellvarianten	41
9.6	Wirtschaftlichkeitsrechnung	42
9.6.1	Grundlagen und Annahmen	42
9.6.2	Simulationsrechnungen	43
9.7	Vertiefte Ausarbeitung einzelner Modelle	44
9.7.1	Anbietersituation auf dem Sportanlagenbetreibermarkt	44
9.7.2	Mögliche Vertragsformen bei einer privaten Betriebsführung	45
9.7.3	Notwendige Schritte bei der Ausgliederung der Betreibergesellschaft	46
9.8	Bevorzugte Variante	46



9.9	Ausschreibungen einzelner Betriebsbereiche	47
9.9.1	Ausschreibung „Betreiber/in“ Kletterhalle	47
9.9.2	Ausschreibung Drittnutzungen für den Kopfbau	49
9.9.3	Ausschreibungen weiterer Nutzungen	50
10.	FINANZIERUNGSKONZEPT	50
10.1	Marktbeurteilung Sportstättenkonzept 08	50
10.2	Formen der Finanzierungen von Investitionsvorhaben	51
10.3	Vertiefte Betrachtung einzelner Finanzierungsformen	51
10.3.1	Klassisches Investoren-Modell	51
10.3.2	Eigenfinanzierung mit Eigen- oder Fremdkapital	52
10.3.3	Weitere mögliche Investorenmodelle	52
10.4	Das Public Private Partnership (PPP) Modell	53
10.4.1	Überblick	53
10.4.2	Mögliche Varianten	54
10.5	Abhängigkeiten zwischen den Betreibermodellen und Finanzierungskonzepten	56
10.6	Kantonales Sportanlagenkonzept KASAK	57
10.6.1	Bestehende KASAK-Anlagen und Vorentscheid der Regierung	57
10.6.2	Die Rolle der Sportverbände bei der zukünftigen Nutzung der Anlagen	58
10.7	Bevorzugte Variante	58
11.	FINANZIELLE TRAGWEITE DER 1. ETAPPE	59
11.1	Allgemeines	59
11.2	Einfluss auf die Investitionsrechnung	59
11.3	Einfluss auf die Laufende Rechnung	61
11.4	Finanzielle Gesamtbetrachtung der Sportanlagen	62
11.5	Finanzpolitische Würdigung	62
11.6	Befristete Steuererhöhung	64
12.	GESAMTWÜRDIGUNG	64



Bericht

1. Rückblick

1.1 Sportanlage Obere Au - Entstehungsgeschichte

In der Urnenbotschaft vom 6. Juni 1971 schrieb der Gemeinderat an die Einwohnergemeinde:

„Im Verlaufe der letzten vier Jahre hat die Stadt recht wenig Mittel aufgewendet für Anlagen, die der sportlichen Ertüchtigung dienen. Hierin hat sich in den letzten Jahren ein bedeutender Wandel vollzogen, nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der Erkenntnis, dass grosse Siedlungsballungen, aber auch das modernere, vom hektischen Betrieb gezeichnete Leben, ganz einfach ohne eine ausgeglichene Freizeitbeschäftigung nicht mehr denkbar ist.“

Das damalige Sportstättenkonzept „Sport- und Freizeitanlage Obere Au“ ist auch nach bald 40 Jahren immer noch erstaunlich aktuell. Die Gesamtkonzeption besagte:

„In zwei generellen Etappen soll die Verwirklichung des Projekts „Obere Au“ erfolgen. Zu den Anwendungen dieses Grundsatzes ist beabsichtigt, eine Aufteilung der Anlagen in solche vordringlicher Natur und andere, die in einem Zeitraum von 10 bis 20 Jahren verwirklicht werden können, vorzunehmen. Aufschiebbare Teile sind beispielsweise die Leichtathletikanlagen, die Mehrzweckhalle, das Stadion, ein Teil der Tennisplätze sowie die Unterkünfte für Militär und Teilnehmer an Sportkursen.“

Interessant sind auch die in der Botschaft Nr. 17/71 vom 26. März 1970 gemachten Aussagen in Bezug auf die Finanzen:

„Zwei gegensätzliche Tendenzen waren auf einen Nenner zu bringen, nämlich auf der einen Seite der Wunsch nach einem möglichst grosszügigen Ausbau der Sportanlagen und auf der anderen Seite der unbedingte Wille des Stadtrates, die Kosten in einem Rahmen zu halten, der auch vertreten werden kann. Das Ergebnis der Sparbemühungen mag auf den ersten Blick enttäuschend wirken. Doch leider stehen wir mitten in einer Kostenexplosion, welche die Zahlen auf bisher unbekannte Höhen hinauftreibt.“

Die grosse Unsicherheit infolge der damals sehr hohen Inflation ist deutlich spürbar, betrug diese doch vom Januar 1970 bis Dezember 1974 rund 44 %.

Der für die Realisierung der ersten Etappe der Sportanlagen beantragte Gesamtkredit belief sich damals auf 18.8 Mio. Franken. Bedenken wurden vor allem geäussert, ob die notwendigen Mittel auf einem ausgetrockneten Kapitalmarkt beschafft werden könnten. Statt der



beantragten 18.8 Mio. Franken fielen schlussendlich Bruttoausgaben von 25.5 Mio. Franken an.

Am 6. Juni 1971 genehmigte das Volk die Gesamtkonzeption und erteilte für die Realisierung der ersten Bauetappe den erforderlichen Rahmenkredit. Diese erste Etappe umfasste das Hallen- und Freibad, eine Platte der Kunsteisbahn, sechs Tennisplätze sowie die Bereitstellung eines Campingplatzes und die Zufahrten und Parkplätze.

1.2 Angebotsverbesserungen/Ersatzinvestitionen im Zeitraum 1980 - 2010

Im Zeitrahmen 1980 - 2010 hat der Gemeinderat im Wesentlichen folgende Angebotsverbesserungen und grössere Ersatzinvestitionen im Zusammenhang mit den Sportanlagen beschlossen:

- Botschaft Nr. 3/1981, Erstellung von zwei Fussballplätzen (Kredit 0.5 Mio. Franken)
- Botschaft Nr. 33/1993, Sportanlage Obere Au, Ausbau Allwetterplatz, Beleuchtung Spielfeld im Freibadareal, Platz B (0.5 Mio. Franken)
- Botschaft Nr. 13/2000, Sportanlage Obere Au, Warmwasser-Erlebnisbad (1.8 Mio. Franken)
- Botschaft Nr. 27/2004, Sportanlage Obere Au - Sanierung der Haustechnik (Konzept Haustechnik und Teilprojekt Lüftung, 4.4 Mio. Franken)
- Botschaft Nr. 16/2007, Sportanlage Obere Au, Sanierung der Haustechnik, Projekt Kälte/Wärme (4.2 Mio. Franken)
- Botschaft Nr. 20/2007, Sportanlage Obere Au, Überdachung des 50-Meter-Aussenbeckens mit einer Traglufthalle (0.9 Mio. Franken)
- Botschaft Nr. 22/2007, Eisfeld Quaderwiese, Kauf einer mobilen Kunsteisbahn (0.8 Mio. Franken)
- Botschaft Nr. 17/2009, Neubau Kinderplanschbecken im Freibad mit Badewasseraufbereitung (2.0 Mio. Franken)

1.3 Anläufe für ein Sportanlagenkonzept

- Am 2. Juni 1988 wurde die „Volksinitiative zur Sicherung der Landreserven für Sportanlagen in der Oberen Au“ eingereicht. Das Ziel dieser Initiative war eine Umzonung des für den weiteren Ausbau der Anlagen in der Oberen Au benötigten Lands mit einer Fläche von 7.8 ha aus dem übrigen Gemeindegebiet in die Zone für öffentliche Bauten und



Anlagen. Auf dieser Fläche war vor allem die Erstellung einer Leichtathletikanlage mit Tribüne und zusätzlichen Fussballplätzen vorgesehen. Die Gegner dieser Vorlage wendeten sich gegen eine weitere Zweckentfremdung landwirtschaftlichen Bodens. Nicht nur der Sport habe Bedürfnisse, auch gutes Ackerland sei Mangelware. Die Initiative wurde in der Volksabstimmung vom 4. Dezember 1988 mit 3'882 Ja- zu 4'589 Nein-Stimmen bei einer Stimmbeteiligung von 43 % abgelehnt.

Seit dem Jahr 2000 waren in Sachen Sportanlagenenerweiterung verschiedene Aktivitäten zu verzeichnen:

- Der Gemeinderat nahm an seiner Sitzung vom 2. November 2000 das überarbeitete „Sport- und Freizeitanlagenkonzept Obere Au 2000“ zur Kenntnis (Botschaft Nr. 18/2000). Der Stadtrat wurde beauftragt, das Projekt „Mini“ und das Projekt „Midi“ für die Erweiterung der Kunsteisbahnanlage Obere Au als Ersatz für die alte Kunsteisbahn Calandastrasse (KEB) auszuarbeiten und dem Rat hierüber einen Antrag zu stellen.
- Am 21. November 2002 befasste sich der Gemeinderat mit dem Entwicklungskonzept „Sportanlagen Obere Au“ (Botschaft Nr. 48/2002). Der Stadtrat wurde beauftragt, unter Einhaltung der folgenden Vorgaben dieses weiter zu bearbeiten und zu vertiefen:
 - Das Hallenstadion verbleibt am bisherigen Standort.
 - Die in der Botschaft Nr. 18/2000 vorgestellten Projekte „Mini“ und „Midi“ für die Erweiterung der Kunsteisbahnanlage „Obere Au“ werden weiter ausgearbeitet.
 - Der Finanzbedarf für die weitergehende Planung wie auch approximative Kostenschätzungen für die einzelnen Anlagenteile sind aufzuzeigen, ebenso ein Zeitplan für die Realisierung der einzelnen Etappen.
- Am 31. Mai 2007 präsentierte die private Arbeitsgruppe „Sport und Event“ der Öffentlichkeit ihre Projektstudie für eine Sport- und Eventhalle auf der Oberen Au.
- Im Zeitraum 2006/2007 führte die Interessengemeinschaft der Churer Sportvereine (ICS) bei ihren Mitgliedern eine Umfrage über deren Platz- und Infrastrukturbedürfnisse durch. Mit Datum vom 31. Juli 2007 erstellte die ICS auf Grund dieser Erhebung eine Bedarfs- und Prioritätenliste. Diese diente der städtischen Arbeitsgruppe „Sportstättenkonzept 08“ zur ersten Lokalisierung der Bedürfnisse. Die ICS vertritt 51 Sportvereine mit über 5'000 Sportlerinnen und Sportlern. Daneben gibt es in Chur rund 30 weitere Sportvereine, die der ICS nicht angeschlossen sind.



- Mit Datum vom 9. November 2007 stellte die Stadt den Sportvereinen einen Fragebogen zu, mit welchem diese aufgefordert wurden, ihre Bedürfnisse mitzuteilen. Dabei wurden auch diejenigen Vereine berücksichtigt, welche nicht Mitglieder der ICS sind.

1.4 Motion „Sportförderung - sportliche Infrastruktur in der Stadt Chur“

Am 14. Dezember 2006 reichten Gemeinderat Christian Durisch und Mitunterzeichnende die Motion „Sportförderung - sportliche Infrastruktur in der Stadt Chur“ ein. Auf Antrag des Stadtrates überwies der Gemeinderat die Motion am 3. April 2007 einstimmig. Er beauftragte den Stadtrat, ein griffiges und umsetzungsfähiges Sportstättenkonzept auszuarbeiten und die Kosten für eine Gesamt- und etappenweise Umsetzung darzulegen.

1.5 Rekapitulation der Botschaft „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur“

Mit Botschaft Nr. 9/2008 „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur“ legte der Stadtrat die Schwerpunkte eines zukünftigen Sportanlagenkonzepts dar. Er machte folgende Kernaussagen:

- Anlässlich einer Bedürfnisabklärung wurde ein deutliches Manko an Anlagen und Bauten festgestellt. Vor allem fehlen eine Sporthalle mit genügenden Zuschauerkapazitäten, Übernachtungs- und Schulungsräume, eine zusätzliche Kunsteisbahn, Ersatz für eine Kletterhalle und zusätzliche Fussballplätze.
- Neben fehlenden Hochbauten besteht auch bei den dezentralen Bewegungsräumen ein grosses Bedürfnis. Von Bedeutung sind hier vor allem die städtischen und kantonalen Schulanlagen, welche auf die Siedlungsstruktur abgestimmt sind. Das innerstädtische Angebot soll gesichert, punktuell ausgebaut und dessen Qualität und Benutzbarkeit verbessert werden.
- Ausgangspunkte für Naherholung bilden Orte mit guter Erschliessung, attraktiven Fuss- und Wanderwegen, Velorouten sowie teilweise vorhandener Infrastruktur wie beispielsweise beim Waldhausstall, beim Spielplatz Haldenstein und auf der Oberen Au. An erster Stelle aller Freizeitaktivitäten ausser Haus steht Spazieren und Wandern. Die Anschlusspunkte für Naherholung sollen gesichert und ausgebaut werden.
- Bei der Finanzierung zeichnete sich rasch ab, dass eine klassische Mantelnutzung mit kommerziellem Angebot vor allem aus Marktüberlegungen nicht machbar ist. Ein grosser Teil des Platzes könnte aber für eine Eventhalle genutzt werden. Diese müsste allerdings beim vorgesehenen Finanzierungsmodell von privater Hand erstellt werden.



- Im Zusammenhang mit der Finanzierung wurden auch mögliche Mantelnutzungen im Rahmen von PPP-Modellen untersucht (Public Private Partnership). Wichtigste Voraussetzung für die Mitbeteiligung privater Investoren ist die Rentabilität des Projekts. Ohne eine ertragsstarke Mantelnutzung wird diese Voraussetzung jedoch nicht erfüllt.
- Die Umsetzung des GESAK soll über eine Zeitperiode von rund zwölf Jahren erfolgen, unterteilt in drei Etappen. In der 1. Etappe, welche sich über vier Jahre erstreckt, sind vor allem das Erstellen der Hochbauten und ein Teil der Erschliessung geplant. Dafür werden Aufwendungen von rund 33 Mio. Franken geschätzt. Für die Gesamtanlage wird von rund 90 Mio. Franken ausgegangen, wobei 60 Mio. Franken zu Lasten der Stadt vorgesehen sind (Kostengenauigkeit $\pm 25\%$). Die Umsetzung beinhaltet auch Aussenanlagen, Fussballplätze und dezentrale Räume. Da die Anlage für den Sport von kantonaler Bedeutung ist, kann mit KASAK-Geldern von 6.8 Mio. Franken gerechnet werden.

An seiner Sitzung vom 6. März 2008 hat der Gemeinderat das Gemeindesportanlagenkonzept GESAK in zustimmendem Sinn einstimmig zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat wurde beauftragt, die Arbeiten voranzutreiben, eine Marktanalyse, ein Betreibermodell, ein Finanzierungskonzept sowie einen Projektwettbewerb auszuarbeiten und dem Gemeinderat anschliessend eine Botschaft zu unterbreiten.

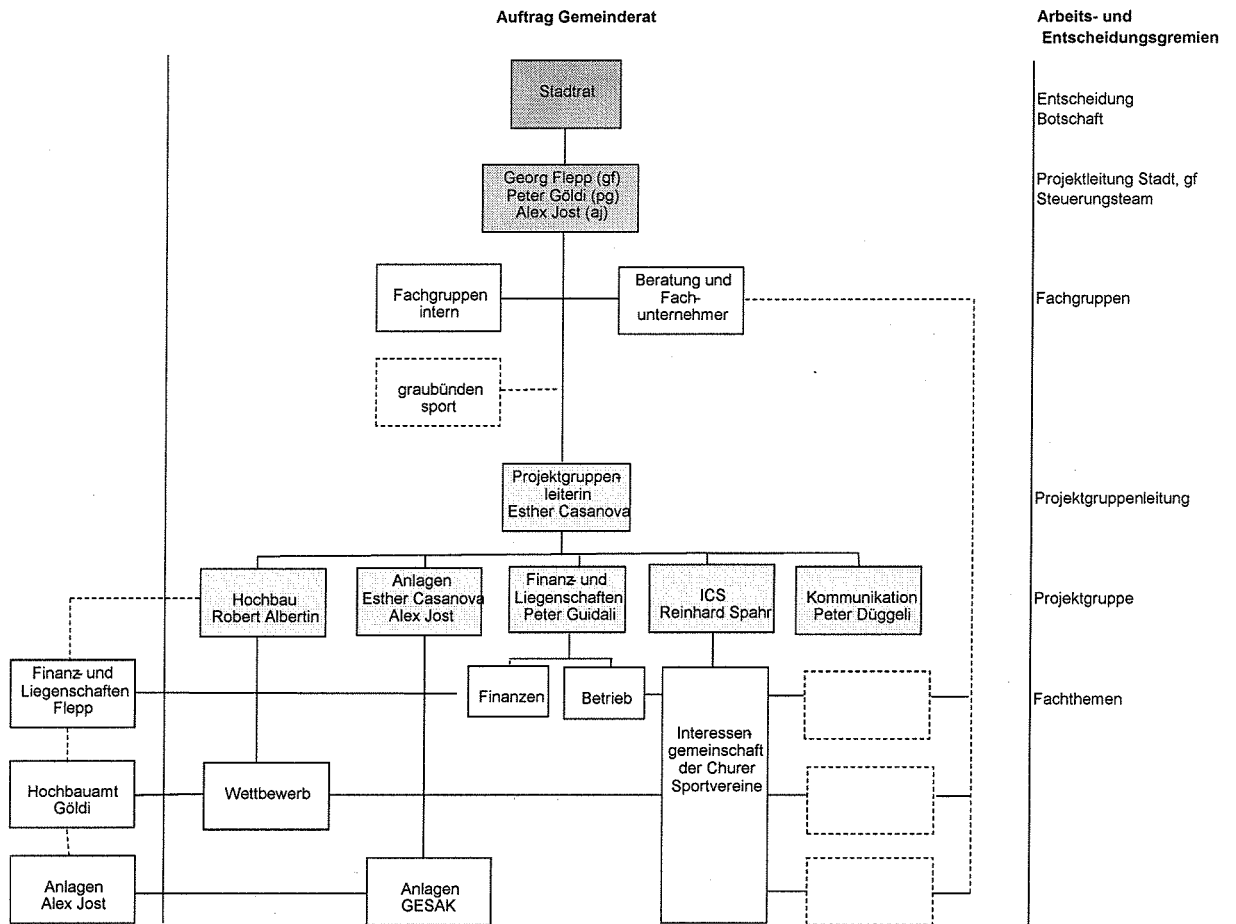
2. Grundlagen zur Projektausarbeitung

2.1 Projektorganisation und Organigramm

An seiner Sitzung vom 6. März 2008 beschloss der Gemeinderat, dass eine Vertretung der ICS in die Projektorganisation Einsitz nimmt. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Bedürfnisse der Sportvereine und deren Wissen eingebunden wird. Ihr Bericht ist in der Aktenauflage unter Nr. 34 enthalten. Als beratende Person für Sportanlagen wurde zusätzlich der damalige Leiter von „graubünden sport“, Markus Wolf, beigezogen.



Die Projektorganisation präsentiert sich wie folgt:



Als Basis für die Projektausarbeitung diente der Auftrag des Gemeinderats und die erarbeiteten Unterlagen und Erkenntnisse zur Botschaft „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur“.

2.2 Aufgliederung der Teilprojekte

Der Projektauftrag wurde in folgende Teilprojekte unterteilt:

2.2.1 Marktanalyse durch ein externes Expertenbüro

Es ging darum, das Sportstättenkonzept 08 auf nationaler Ebene einzuordnen und seine konzeptionellen Eckpfeiler und dessen Anlagenstruktur im schweizerischen Kontext zu vergleichen, dessen Stärken und Schwächen zu erkennen und die daraus abzuleitenden Erkenntnisse für die weitere Projektbearbeitung zu nutzen.



2.2.2 Projektwettbewerb zu den Bauten und Anlagen

Aufgrund des Auftragsvolumens musste der Wettbewerb entsprechend den Bestimmungen nach Gatt/WTO international ausgeschrieben werden. Um eine handhabbare Anzahl von Projektvorschlägen zu erhalten, wurde ein zweistufiges Verfahren durchgeführt; im Rahmen der Dossierpräqualifikation wurden aus 47 Bewerbern 13 Teams ausgewählt, die innerhalb von fünf Monaten je ein Wettbewerbsprojekt erarbeiteten.

2.2.3 Dezentrale Bewegungsräume

Ein wichtiges Anliegen im vorgestellten Sportstättenkonzept 08 sind die Bewegungs- und Naherholungsräume innerhalb der Gemeindegrenzen. Sie dienen als Spiel- und Erholungsraum und werden von einer breiten Bevölkerungsschicht in der Freizeit genutzt. Zu diesem Thema erarbeitete das Institut für Raumentwicklung (IRAP) der Hochschule für Technik Rapperswil eine Studie (vgl. Aktenauflage Nummer 6, Dezentrale Räume und Infrastrukturen für Sport und Bewegung in Chur, Endbericht Juni 2010).

2.2.4 Betreibermodell

Mit welchem Betreibermodell die zukünftigen Sportanlagen auf der Oberen Au geführt werden sollen, wurde im Auftrag nicht festgehalten. Der Stadtrat liess sechs verschiedene Modelle ausarbeiten und bewertete diese. Drei Modelle wurden vertiefter untersucht und deren Betriebskosten ermittelt (vgl. Aktenauflage Nr. 29).

2.2.5 Finanzierungskonzept

Bereits bei der Ausarbeitung des Sportstättenkonzepts 08 wurde die Etappierung so ausgelegt, dass die finanzielle Belastung des städtischen Haushalts nicht zu hoch ausfällt. Bei einer Bauzeit von vier Jahren pro Etappe würden im Durchschnitt rund 10 - 12 Mio. Franken pro Jahr anfallen. Bei diesen Überlegungen ging der Stadtrat von einer Eigenfinanzierung aus; der Stadtrat hat in der Zwischenzeit weitere Finanzierungsvarianten geprüft (vgl. Ziff. 10.2 ff.).

2.3 Methodisches Vorgehen

Die Matrixorganisation und die Führung des Projektteams durch das Steuerungsteam ermöglichten ein dienststellenübergreifendes und interdisziplinäres Arbeiten. Für spezifische Fragen wurden interne und externe Fachpersonen beigezogen. Mit dem Einbinden des Leiters „graubünden sport“ konnte dessen Expertenwissen über Sportanlagen und deren Funk-



tionalität eingebracht werden. Komplexere und umfassendere Themen wurden an Expertenbüros und Fachhochschulen vergeben. Mit dem Vertreter der ICS im Projektteam konnten die Ergebnisse des Wettbewerbs verifiziert und Anpassungen mit den Bedürfnissen der Sportvereine koordiniert werden.

Wichtige Teilschritte zur Ausarbeitung der Botschaft wurden durch das Steuerungsteam dem Stadtrat vorgelegt. Er liess sich periodisch über den Verlauf des Projekts informieren und fällte die für die Weiterbearbeitung nötigen Zwischenentscheide.

Der Wettbewerbsprozess führte nicht nur zu einem einstimmig gewählten Siegerprojekt, sondern aus der Vielfalt der Wettbewerbsbeiträge zu einer Fülle von Denkansätzen und Vorschlägen, die den Hintergrund für die Weiterbearbeitung des gewählten Projekts bildeten. Insbesondere wurde erkannt, dass nur mit einer optimal etappierbaren Anlage das Gemeindesportanlagenkonzept umgesetzt werden kann. Das ursprünglich vorgeschlagene Konzept vereinigte noch sämtliche Nutzungen in einem grossen Baukörper und konnte daher nicht in Teilprojekten erstellt werden. Diese Erkenntnis, gekoppelt mit den zwischenzeitlich erarbeiteten möglichen Betriebskonzepten, führte zu einer Weiterentwicklung des Wettbewerbsvorschlags und einer wichtigen Entflechtung der Nutzungen.

3. Marktanalyse Schweiz

3.1 Zielsetzung und Abgrenzung der Studie

An seiner Sitzung vom 6. März 2008 beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, eine nationale Marktanalyse durch ein Expertenbüro ausserhalb von Graubünden erstellen zu lassen. Zielsetzung der externen Marktanalyse war, aus neutraler Optik die konzeptionellen Grundzüge des Sportstättenkonzepts 08 auf der nationalen Ebene einzuordnen, Stärken sowie allfällige Schwächen zu erkennen und Gewähr zu erhalten, die infrastrukturellen Rahmenbedingungen richtig definiert zu haben. Fragen der Finanzierung wurden im Rahmen dieser Marktstudie nicht behandelt.

Im Zentrum der Aufgabe stand ein schlüssiger Vergleich des in Chur geplanten Nutzungs- und Anlagenkonzepts mit anderen ähnlich strukturierten und dimensionierten Sportanlagen in der Schweiz und allenfalls in der benachbarten Region. Dabei interessierten weniger die einzelnen Anlagebestandteile als vielmehr der Anlagemix in seiner Gesamtheit sowie die damit im alltäglichen Betrieb gemachten praktischen Erfahrungen. Im Wesentlichen ging es um Fragen der Auslastung, des Anlagenmix, des Inhalts, der Grösse, der Ausstattung und der Spezialisierung. Ebenfalls von Bedeutung war die Klärung, ob eine 400 m Leichtathletikanlage für die Anlage Obere Au erforderlich und sinnvoll sei.



3.2 Ablauf und Befragung

Aus den 17 möglichen Vergleichsanlagen wurden sieben bestimmt, die eine ähnliche Grösse, einen vergleichbaren Mix sowie ein multifunktionales Angebot mit einer Mischung aus Sport, Schulungsbetrieb und Events aufweisen.

Das beauftragte Büro Berz Hafner + Partner AG, Bern, führte bei den ausgewählten Sportstättenbetreibern, unter anderem dem Sportzentrum des Bundesamts für Sport (BASPO) in Magglingen, Befragungen durch. Diese wurden so konzipiert, dass die Ergebnisse direkt mit der Anlage in der Oberen Au verglichen werden konnten. Die befragten Geschäftsführer haben ihr Wissen mit grosser Offenheit zur Verfügung gestellt. Hilfreich waren auch Erkenntnisse anderer Sportanlagen. Zwischen- und Schlussergebnisse des Berichts hatten im Prozesslauf auch Auswirkungen auf das Raumprogramm und die Entscheidungsfindung bei der Projektierung.

3.3 Überprüfung GESAK und erste Aussagen

Kommentiert werden im Bericht jene Ergebnisse, welche die Experten für die weitere Entwicklung der Churer Infrastruktur und insbesondere die Plausibilisierung der geplanten Entwicklung in der Oberen Au als relevant erachten. Bei vielen Anlagen liege der durch die Vereine angegebene Bedarf wesentlich über dem Bestand. Erwartungsgemäss seien Angebote und saisonale sowie tageszeitliche Nachfragen sehr unterschiedlich. Der grosse Nachfrageüberschuss betreffe vorwiegend die beliebten Zeitfenster ab ca. 18.00 Uhr sowie teilweise an Wochenenden.

Als Ergebnis halten die Berichtsverfasser fest, dass alle in der ersten und in den weiteren Etappen enthaltenen Anlageteile grundsätzlich unbestritten sind. Auch wenn noch einige offene Fragen bestünden, so habe die Erweiterung und Attraktivitätssteigerung der Sportanlagen in der Oberen Au angesichts der Grösse Churs sowie seiner regionalen Bedeutung zweifellos ihre Berechtigung. Bedeutend seien auch die bestehenden und zu realisierenden innerstädtischen Anlagen und Bewegungsräume. Sie bildeten nach wie vor das Rückgrat für einen grossen Teil des Bedarfs an Bewegungsmöglichkeiten und dürften deshalb nicht vernachlässigt werden. Eine ganzheitliche Sichtweise und eine umfassende Strategie sind nach Meinung der Experten in diesem Zusammenhang unerlässlich.



3.4 Themenspezifische Aussagen

Die umfangreiche Befragung zur Infrastruktur beinhaltet die Aspekte Alter und Bauschichte, Anlagemix, Stellenwert 400 m-Bahn, Spezialisierung und Differenzierung, den Einbezug von Trendsportarten, Multifunktionalität, Auslastung und Besonderheiten.

Der Vorteil der etappierten Erweiterung besteht nebst zeitlich gestaffelten und damit besser verkraftbaren Investitionen auch darin, dass mehr Spielraum besteht, um auf gesellschaftliche Veränderungen und neue oder veränderte Bedürfnisse reagieren zu können.

Der Angebotsmix ist vorteilhaft und von regionaler Bedeutung. Die Kombination Hallenbad/Eis ist einmalig und bei keiner der Vergleichsanlagen zu finden. Hier wird Potential erkannt. Eine ausgeglichene saisonale Auslastung ist bei dieser Kombination eher gegeben.

Von den befragten Sportzentren verfügen deren vier über mehrkampftaugliche Leichtathletikanlagen mit einer 400 m-Bahn. Alle Rückmeldungen ergeben ein eindeutiges Bild. Sämtliche dieser Anlagen sind sowohl in der Erstellung als auch im Unterhalt sehr kostenintensiv. Es wird verschiedentlich auf ein Überangebot hingewiesen und dass aus Kosten- und Nachfragegründen die Anlagen kaum mehr unterhalten werden können. Ausserdem sind sie schlecht ausgelastet, weil das Interesse an Leichtathletik als Sportart rückläufig ist. Die Wertschöpfung ist gering. Als Schlussfolgerung stellen die Experten fest, dass auf den Bau und Betrieb einer Leichtathletikanlage mit 400 m-Bahn in der Oberen Au verzichtet werden soll. Stattdessen wird auf die bereits bestehende, sinnvolle und kostengünstige Kooperation mit der nahe gelegenen Anlage in Landquart hingewiesen. Zudem könnte die neu sanierte Leichtathletikanlage der Kantonsschule für Wettkämpfe homologiert (den Normen entsprechend und vom Fachverband anerkannt) und dadurch in ihrer Attraktivität gesteigert werden.

Gestützt auf die Ergebnisse der Interviews wird das Konzept eines differenzierten Angebots an Bewegungs- und Sportinfrastruktur als zweckmässig erachtet. Bei Trendsportarten lohnt es sich zunächst, eine abwartende Haltung einzunehmen, um zu beobachten, wie sich der Trend entwickelt.

Für die Befragten ist die Multifunktionalität einer Anlage eindeutig ein Vorteil. Der Anlagemix bietet gute Voraussetzungen, um der saisonalen und tageszeitlich unterschiedlichen Auslastung entgegenzuwirken. Es gilt jedoch, mittels eines geschickten Betriebskonzepts die Balance zwischen Kommerz und defizitären Sportanlagen zu finden. Der Erfolg wird auch in hohem Masse von der Rechtsform und der Betriebsstruktur des Zentrums abhängig sein.

Die untersuchten Sportzentren suchen ihren Erfolg in der Vielfalt des Angebots und nicht in der Spezialisierung. Obschon einzelne Zentren Schwerpunkte aufweisen, sind kaum kon-



kurrenzlose Angebote auszumachen. Realistischerweise muss davon ausgegangen werden, dass sich auch Chur diesem Muster unterzuordnen hat. Mit dem überdeckten, homologierten 50 m-Schwimmbecken und einer wettkampftauglichen Kletterhalle mit 15 m Höhe, welche als Regionalzentrum von Swiss Climbing genutzt werden kann sowie einem Indoor-Sprintkorridor über 60 m wird die Anlage überregionale Bedeutung erlangen. Sämtliche befragten Anbieter fokussieren mehr oder weniger auf denselben Kundenkreis. Die Anlagen der Sportzentren werden vor allem von Vereinen, Schulen und Privatpersonen genutzt. Zusätzlich nutzen auch Verbände sowie private Unternehmen aus den benachbarten Kantonen oder der ganzen Schweiz die Anlagen für Veranstaltungen und Schulungen. Es werden Aus- und Weiterbildungen sowie J + S-Kurse durchgeführt. Die Stadt steht damit auf überregionaler Ebene in direkter Konkurrenz mit einer ganzen Reihe ähnlich gelagerter Sportzentren. Wichtig für den Betrieb der Sportstätte Obere Au sind somit auch Besuchende aus der Region, welche die Anlage regelmässig nutzen. Ein zusätzliches Auslastungspotenzial wurde auch von „graubünden sport“ für diverse Trainings- und Ausbildungslager ausgemacht und von den kantonalen Sportverbänden im Rahmen des Gesuchs zur Aufnahme in den KASAK-Katalog bestätigt (vgl. Ziff. 10.6). Die geografische Lage, die Erreichbarkeit und die Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind optimal. Wichtig für den Erfolg des Churer Sportstättenkonzepts wird nach der Beurteilung der Experten die Fähigkeit sein, der potenziellen Kundschaft ein stimmiges Gesamtangebot zu offerieren.

3.5 Schlussfolgerungen

Das Projekt zur Erweiterung der Sportstätte in der Oberen Au basiert auf einer attraktiven städtebaulichen Grundlage. Der Bedarf an zusätzlicher Sport- und Bewegungsinfrastruktur wird im Rahmen eines umfassenden GESAK nachgewiesen. Die geplanten Sportanlagen sind sinnvoll und die konzeptionellen Lösungsvorschläge zur Umsetzung nachvollziehbar. Die ergänzenden Bauten und Anlagen verbessern das Gesamtangebot in wesentlichem Masse.

Die Kombination Freibad/Hallenbad mit Eishalle/Eisfeld findet sich in keiner der untersuchten Referenzanlagen und bietet entsprechende Vorteile. Die Experten stellen auch fest, dass die Stadt klare Vorstellungen darüber entwickeln muss, welche Zielsetzungen der zukünftige Sportstättenbetrieb erfüllen soll. Steht die (defizitäre) Förderung von Bewegung und Sport zugunsten der Bevölkerung im Vordergrund oder soll die Anlage Gewinn erzielen? Die Rentabilität bzw. der Kostendeckungsgrad der Gesamtanlage wird auch wesentlich vom Ausbaustandard der Infrastruktur für Events und einem entsprechenden, eigenständigen Betriebskonzept beeinflusst. Dieses hat massgeblichen Einfluss auf das definitive



Raum- und Infrastrukturprogramm. Da in der Stadt generell ein Manko an Übernachtungsmöglichkeiten im Günstigsegment besteht, kann durch den Bau und Betrieb einer allgemein zugänglichen Sportunterkunft ein breit nachgefragtes Angebot mit Aussicht auf eine gute Auslastung realisiert werden.

Insbesondere wird auf das Verhältnis zwischen den konzentrierten Investitionen in der Oberen Au und den bestehenden innerstädtischen Anlagen und Bewegungsräumen hingewiesen, denn das Sportstättenkonzept 08 soll aus einer integralen Gesamtsicht heraus legitimiert werden können. Die Aufwertung und Ergänzung der dezentralen Bewegungsräume ist von grosser Bedeutung und sowohl für den organisierten als auch den nichtorganisierten Sport wichtig. Zu dieser Erkenntnis ist man bereits im Bericht GESAK 1 vom 30. August 2007 und GESAK 2 vom 29. Januar 2008 gekommen. Der Handlungsbedarf ist erkannt und unter Ziff. 7, dezentrale Bewegungsräume, beschrieben.

Der Ort, der Perimeter für Bauten und Anlagen, das Prinzip der „Kammern“ und der etappenweise Ausbau sind von der Grundidee vergleichbar mit dem „Sportstättenkonzept 08“.

4. Projektwettbewerb

4.1 Raumprogramm

Die Stadt als Veranstalterin des Wettbewerbs erwartete von den eingereichten Projekten:

- eine Gesamtidee, welche dem Anspruch an die überregionale Bedeutung der Gesamtanlage gerecht wird;
- einen Vorschlag für den Neubau einer Dreifachsporthalle mit angegliederten Dienstleistungsangeboten, die funktional und architektonisch-gestalterisch erhöhten Ansprüchen genügt und städtebaulich überzeugt;
- einen Vorschlag für die Landschaftsgestaltung innerhalb des Perimeters. Nebst den funktionalen Aspekten wird erwartet, dass sowohl in Bezug auf die Gestaltung wie auch in Bezug auf den Erlebniswert bereits die Realisierung der Phase 1 zu einer wahrnehmbaren Aufwertung der Freiräume führt;
- einen Vorschlag für die Aussenanlagen der Phase 1, der funktional überzeugt;
- eine Verkehrslösung in Bezug auf die gebietsinternen Verkehrsströme aller Verkehrsteilnehmenden und eine funktionierende Anbindung an die übergeordneten Netze;
- einen Vorschlag für einen Neubau mit hoher Wirtschaftlichkeit in Bau, Betrieb und Unterhalt sowie ein zukunftsgerichtetes Energiekonzept;



- einen Vorschlag für die Phase 1, der es erlaubt, die Bauten und Anlagen dieser Phase und die Freiraumgestaltung auch schrittweise zu realisieren (Realisierungsetappen).

Die Basis für die Projektierungsarbeit bildete ein detailliertes Raumprogramm sowie ein Raumsystemdiagramm (vgl. Aktenauflage). Das Raumprogramm entstand auf der Basis einer umfassenden Bedürfnisanalyse bei den Churer Sportvereinen und abgestützt auf die Erkenntnisse der Marktanalyse, insbesondere den Rückmeldungen der angefragten Anlagenbetreiber.

4.2 Ausschreibungsverfahren

Das Konkurrenzverfahren wurde im Staatsvertragsbereich als öffentlicher Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit einer offenen Dossierpräqualifikation nach Art. 13 Abs. 1 lit. b) und Art. 14 Abs. 1 Ziff. 1 lit. d) SubG bzw. Art. 12 Abs. 1 lit. b) und Art. 12 bis Abs. 1 IVöB durchgeführt. Es galt subsidiär die SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 1998). Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften und der Beizug von Fachplanern war zulässig und erwünscht. Die Bewerberteams mussten mindestens die Disziplinen Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung abdecken. Die Ausschreibung zur Präqualifikation erfolgte am 20. November 2008. Es meldeten sich 47 Bewerber an, davon 14 in der Kategorie Nachwuchs. Am 16. Januar 2009 ermittelte das Preisgericht die zur zweiten Stufe zugelassenen 13 Bewerberteams, wovon drei in der Kategorie Nachwuchs. Die Jurierung der eingereichten Projekte erfolgte am 9. und 17. Juni 2009, dazwischen wurden für die Projekte in der engeren Wahl die voraussichtlichen Baukosten geschätzt.

Für die Einreichung eines Vorschlags wurden 13 Bewerbungen zugelassen.

4.3 Resultat

Als Sieger des Wettbewerbes ging das Projekt „Sportcampus“ mit den Verfassern ARGE Arch. DI Oskar Leo Kaufmann, Albert Rüt ZT GmbH, A-6850 Dornbirn, und Bauchplan Landschaftsarchitektur und -urbanismus, Wien, hervor.

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass die Aufgabe sehr anspruchsvoll und komplex war. Nebst den städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Anforderungen galt es auch den Ansprüchen an eine gute Etappierung und der damit verbundenen Wirtschaftlichkeit gerecht zu werden. Zu beurteilen waren profunde und gute Beiträge, deren Verfasser sich mit der gestellten Aufgabe intensiv auseinandergesetzt hatten.

Die Jury beantragte den Projektvorschlag mit dem Kennwort SPORTCAMPUS zur Weiterbearbeitung. Sie hielt ebenfalls fest, dass mit dem Siegerprojekt ein Lösungsvorschlag vor-



liege, der in jeder Realisierungsetappe sowohl gestalterisch wie auch funktional zu überzeugen vermöge. Die damit verbundene Stabilität des Konzepts bilde eine sehr gute Voraussetzung, um mit einer gezielten Weiterentwicklung auch die wirtschaftlichen Ansprüche erfüllen zu können.

5. Geplante Hochbauten, Anlagen und Erschliessung

5.1 Überarbeitung des Projekts

Der Projektwettbewerb GESAK Chur verlangte von den Teilnehmenden, das umfangreiche Raumprogramm mit optimalen betrieblichen Voraussetzungen und einer hochwertigen Aussenraumgestaltung zu kombinieren. Das Siegerprojekt erfüllt diese komplexe Anforderung mit einem attraktiven und innovativen Vorschlag und schafft damit für die zukünftige Gesamtanlage der Oberen Au einen deutlichen Mehrwert. Bereits bei der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge verglich die Jury die Projektvorschläge mit dem äusserst komprimierten, städtebaulich und organisatorisch allerdings noch nicht befriedigenden Konzeptvorschlag, wie er dem Gemeinderat mit Botschaft Nr. 9/2008 vorgestellt wurde. Sie stellte fest, dass die im Raumprogramm enthaltenen Problemstellungen nur mit einer aufwändigeren Gesamtkonzeption lösbar seien, was aber mit Mehrkosten verbunden sei. Nicht zuletzt unter diesem Aspekt wurde bei der Auswahl Wert auf ein möglichst kompaktes und einfach organisiertes Projekt gelegt. Es galt deshalb bei der Überarbeitung in erster Linie, das Siegerprojekt in vertretbarem Ausmass an den ursprünglichen Kostenrahmen anzugleichen, ohne dabei den zwischenzeitlich erreichten Mehrgewinn preiszugeben. In mehreren Bearbeitungsschritten erfolgte eine Redimensionierung des gesamten Projekts auf die absolut notwendigen Flächen und Volumen sowie eine Vereinfachung der Baustruktur und des architektonischen Ausdrucks.

In den Monaten zwischen der Ausschreibung des Wettbewerbs und der Jurierung wurden verschiedene Anliegen an die Projektverantwortlichen herangetragen. Insbesondere wurde eine intensive Diskussion um die Notwendigkeit einer 400 m-Leichtathletiklaufbahn geführt. Eine vertiefte Abklärung durch das Planungsbüro Berz Hafner + Partner AG bei Betreibern solcher Anlagen ergab die klare Erkenntnis, dass mit relativ grossen Erstellungs- und vor allem Unterhaltskosten gerechnet werden musste, dies bei gleichzeitig rückläufiger und geringer Auslastung (vgl. Ziff. 3.4). Zudem gibt es in Landquart eine der ganzen Region dienende 400 m-Bahn. An deren Sanierung hat sich die Stadt finanziell beteiligt (Fr. 80'000.--, SRB 656 vom 17. Oktober 2005; vgl. Aktenauflage Nr. 11). In Chur selber ist mit der neu sanierten kantonalen Leichtathletikanlage Sand ebenfalls eine hochwertige Trainings- und



Wettkampfmöglichkeit vorhanden, die allerdings nur über eine nicht homologierte 250 m-Bahn verfügt. Aus diesen Gründen wurde auf die Erstellung einer weiteren 400 m-Laufbahn verzichtet. Neu ins Raumprogramm aufgenommen wurde jedoch eine 60 m-Indoor-Sprintbahn, die nicht nur den Leichtathleten, sondern vielen anderen Sportarten als willkommene, wetterunabhängige Trainingsmöglichkeit dient. Vor allem die unmittelbare Nachbarschaft zur Sporthalle, zum Fitnessbereich und zum Kraftraum führt zu einer sehr wertvollen Erweiterung des Angebots. Zusätzlich wird auf dem bestehenden und neuen Wegnetz eine beleuchtete Laufstrecke angeboten.

Die im Siegerprojekt vorgeschlagene Anordnung der Unterkunfts- und Schulungsräume überzeugt durch ihre Kompaktheit, die betrieblichen Vorteile und die Lagequalitäten der darin vorgesehenen Nutzungen. Mit vergleichsweise geringem Aufwand kann das heutige Hallenbad-Restaurant zu einer attraktiven Verpflegungsstätte für die ganze Anlage ausgebaut werden. Voraussetzung dafür ist jedoch eine Vergrösserung des Volumens im Bereich der heutigen Sauna-Aussenflächen. Damit einher geht auch ein Um- und Ausbau der Saunaräume, der im ursprünglichen Konzept nicht eingerechnet war. Da jedoch die anstehende Sanierung der Sauna aus den 1970er-Jahren inkl. Aussenbereiche im IAFP mit 2.3 Mio. Franken budgetiert war, wurde dieser Teilbereich ins GESAK-Projekt integriert.

Aus betrieblichen und bautechnischen Gründen wurde die Abgrenzung zwischen der ersten und der zweiten Etappe leicht abgeändert (vgl. Plan Gesamtsituation 1. Etappe). Dies, um sicher zu stellen, dass Drittnutzungen wie Zirkus und andere Grossveranstaltungen auch während der Bauphase durchgeführt werden können. Mit den Verantwortlichen der Gehla sind Konzept und Vorgehen abgesprochen worden; die Ausstellungsflächen können gewährleistet werden. Das vorhandene Parkplatzangebot muss ebenfalls dauernd zur Verfügung stehen und soll den Bedürfnissen entsprechend sukzessive ausgebaut werden.

5.2 Detailerläuterungen

Die einzelnen Bau- und Anlageteile wurden wie folgt überarbeitet:

- **Dreifachhalle:** Das Volumen wurde deutlich reduziert, die Konstruktion und der architektonische Ausdruck vereinfacht und ein sehr wirtschaftliches statisches System entwickelt. Die Betriebsabläufe wurden mit einer konsequenten Trennung von Sportlern und Zuschauern sowie Schmutz- und Sauberbereich optimiert. Die umfassenden feuerpolizeilichen Auflagen konnten in ein einfaches Erschliessungs- und Fluchtwegkonzept überführt werden.



- **Kletterhalle:** Die ursprünglich auf einer Ebene oberhalb des Foyers vorgesehene Kletterhalle vermochte aufgrund der zu erwartenden hohen Baukosten und der fehlenden lastwagengängigen Erschliessung nicht zu überzeugen. Sie wurde deshalb als eigenständiger Baukörper im Erdgeschoss zwischen der Dreifachhalle und einer möglichen späteren Eventhalle angeordnet.
- **Kopfbau mit Foyer:** Im Zentrum der zukünftigen Sportanlage gelegen, bildet der Kopfbau die Drehscheibe und auch den markanten Erkennungspunkt. Mit dem Wegfall der Kletterhalle entstand über dem Foyer/Empfangsbereich an attraktiver Lage eine neue Option für weitere komplementäre Nutzungen, die in einem sinnvollen Zusammenhang mit der Sportnutzung stehen und in der Lage sind, entsprechende Kostenmieten zu bezahlen (vgl. Ziff. 9.9.2).
- **Restaurant:** Die genauen Bedürfnisse wurden mit mehreren Expertengesprächen ermittelt und verifiziert. Die Betriebsabläufe konnten gestrafft und vereinfacht werden. So können z.B. die heutigen Küchenräume weitgehend übernommen werden.
- **Unterkünfte/Schulungsräume:** Der ursprüngliche Wettbewerbsvorschlag sah eine Aufstockung auf der gesamten Länge des Restaurationstraktes vor. Dies hätte zwangsläufig zu aufwändigen Eingriffen im bestehenden Restaurant und den darunter liegenden Räumen geführt. Die Überarbeitung konzentriert die Unterkünfte und Schulungsräume im nördlichen, weitgehend neu zu erstellenden Gebäudeteil.
- Die Schnittstelle zur **Eisnutzung** wurde so gelegt, dass die heutigen Garderobenräume in der ersten Etappe noch belassen und damit weiter benutzt werden können. Gleichzeitig wurden die konzeptionellen Weichen bereits so gestellt, dass später ein reibungsloser Ausbau der Eisflächen möglich wird.
- **Hauptplatz:** Reduktion der Grösse, Möblierung und Ausstattung, dies auch zur Verbesserung der Erschliessung und Anlieferung für die bestehende Eishalle.
- **Anlagen:** Bestehende Anlagenteile sollen wenn möglich nicht angetastet werden. So verbleiben die bestehenden Fussballfelder B, C und D an ihrem ursprünglichen Ort und werden erst bei einer notwendigen Sanierung geringfügig an die später vorgesehene Lage verlegt. Fussballplatz A kann in reduzierter Grösse ebenfalls beibehalten werden. Da der Mühlbach vorderhand über ca. drei Viertel seiner Länge nicht umgestaltet werden soll, kann auch die Bocciaanlage vorläufig an ihrem jetzigen Standort belassen werden. Die vorgesehenen und bestehenden Weganlagen werden zu einer auch für Trainingszwecke geeigneten, beleuchteten Laufstrecke ausgebaut. Die vorgesehenen



Dämme werden sukzessive aufgeschüttet, damit das anfallende Aushubmaterial nicht aufwändig abgeführt und kostenpflichtig deponiert werden muss.

- **Flächen für temporäre Nutzung:** Die Nutzung der Freiflächen für Ausstellungen, Messen, Zirkus etc. ist auch während der Bauphase jederzeit zu gewährleisten. Wo immer möglich sollen keine Provisorien erstellt, sondern bereits in der ersten Etappe definitive Temporärflächen ausgewiesen werden.
- **Reithalle:** In Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde und der Reithalle Chur AG wird die Planung des Reitsportzentrums in die Wege geleitet mit dem Ziel, dass rechtzeitig das bestehende Gebäude verlegt werden kann (vgl. Ziff. 6.4).

Veränderungen Projekt von Konzeptstudie bis Vorprojekt (1. Etappe) + hinzugekommen - weggelassen	Nach Konzeptstudie März 2008	Nach Wettbewerbsprojekt Juni 2009	Überarbeitung Vorprojekt Juli 2010
Konzeptionelle Änderungen - Resultate vertiefter Bearbeitung (Studien, Analysen) - als Resultat Wettbewerb	Etappierungsmöglichkeit gefordert Garderoben sollen möglichst nahe bei Nutzungen angeordnet werden Zentraler Empfangsbereich für die gesamte Anlage Verzicht auf zusätzliches Restaurant bei Dreifachhalle Verzicht auf neue Linienführung Mühlbach	Kletterhalle wird als freistehender Baukörper angeordnet + Umbau Saunabereich nötig + Foyer/Empfang in zentralem Gebäude angeordnet + Unterkunft/Schulung Restaurant angeordnet - Verzicht auf Tiefgarage	Unterkunft/Schulung wird in kompaktem, dreigeschossigem Bau zusammengefasst Möglichkeit für Drittnutzungen über Foyer/Empfang Bestehende Garderoben EIS können in 1. Etappe weiter benutzt werden Bestehende Parkplätze werden beibehalten Bestehende Fussballplätze werden belassen Mühlbach wird belassen + Zentrales Zutritts-, Kommunikations- und Buchungssystem
Neu hinzugekommen		+ Indoor-Sprintbahn + beleuchtete Laufstrecke	+ einheitliche Energieversorgung (Minergie-P anstatt Minergie)
Vorgezogen aus späterer Etappe		+ Mehrangebot an temporären Flächen für Drittnutzungen (Messe, Events)	+ Teilausbau Hauptplatz (Piazza)



6. Projektstand Sommer 2010

6.1 Planungstiefe

Grundsätzlich wird für ein Vorprojekt von einer Kostengenauigkeit von +/- 15 % ausgegangen. Damit dem Gemeinderat und anschliessend für die Volksabstimmung eine präzise und umfassende Entscheidungsgrundlage zur Verfügung steht, wurde das Vorprojekt über den üblichen Projektstand hinaus in allen kostenrelevanten Bereichen sehr sorgfältig auf eine Kostengenauigkeit von +/- 10 % weiter entwickelt:

- Mehrfache Überarbeitung der Raumstrukturen, um Flächen und Volumen einzusparen.
- Überarbeitung und Vereinfachung des statischen Konzepts.
- Erstellung Energiekonzept inkl. Heizung, Lüftung, Klima, Elektro, Gebäudetechnik.
- Überarbeitung der konstruktiven Ausbildung, insbesondere schlichte und kostengünstige Materialwahl.
- Überprüfung der Raumakustik und des sommerlichen Wärmeschutzes.
- Optimierung der Betriebsabläufe.
- Erarbeitung von Projektunterlagen der Kletterhalle in einer für die Ausschreibung geeigneten Darstellungstiefe.
- Schaffung von Grundlagen für Evaluation möglicher Drittnutzungen von Bauten.
- Implementierung eines Kostencontrollings durch externen Kostenplaner.
- Erbringung kostenrelevanter konzeptioneller Vorarbeiten auf dem ganzen Planungsgebiet, die für die erste Etappe wichtig sind, jedoch erst in späteren Etappen umgesetzt werden sollen.

6.2 Kosten

6.2.1 Planungs- und Projektierungskosten

Die sorgfältige Vorbereitung des GESAK im Auftrag des Gemeinderates führt zu aufgelaufenen Planungs- und vorgezogenen Projektierungskosten in erheblichem Umfang. Bis zur Behandlung dieser Botschaft sind folgende externen Projektierungs- und Vorbereitungskosten angefallen:

- | | | |
|-----------------------|-----|------------|
| - Erarbeitung Konzept | Fr. | 104'400.-- |
| - Plangrundlagen | Fr. | 49'300.-- |



- Studien, Analysen, Expertenberichte	Fr.	394'900.--
- Planungsaufwand Projektgruppe	Fr.	284'300.--
- Überarbeitung Projekt (Vorleistung)	Fr.	969'000.--
Total Planungs- / Projektierungskosten	Fr.	2'121'600.--

6.2.2 Projektkosten

Das im März 2008 vom Gemeinderat in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommene Konzept sah Kosten von ca. 33 Mio. Franken für die erste Etappe vor (Kostengenauigkeit $\pm 25\%$). Das vorliegende Projekt geht von Bruttoerstellungskosten von ca. 48 Mio. Franken aus. Darin enthalten sind die Dreifachhalle (inkl. Foyer, Garderoben, Sprintkorridor und Schwingkeller), die Einspielhalle, die Kletterhalle, die Unterkunfts- und Schulungsräume, die Restauranterweiterung, der Saunaumbau, ein Fussballplatz mit Allwetterbelag sowie ein Rasenplatz, ein erster Teil der Garderoben Fussball sowie ein entsprechender Anteil an der Umgebungsgestaltung. Auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses führte die betrieblich sinnvolle Neuordnung der Nutzungen zum Umbau des Hallenbadgebäudes mit Aufstockung (Vergrösserung Restaurant, konstruktiv bedingter Umbau und Ausbau der Saunaräume, Unterkunft und Schulungsräume). Ursprünglich waren im Bereich des Hallenbads keine Anpassungen vorgesehen. Auch wurden frei stehende, dafür aber sehr zentrale Fussballgarderoben vorgeschlagen. Die anfänglich über dem Foyer im 2. Obergeschoss angeordnete Kletterhalle wurde frei stehend auf der Westseite der Dreifachhalle angeordnet. Durch diese Verlagerung entstand über dem Foyer die Möglichkeit, Flächen für zonen-gerechte Drittnutzungen anzubieten. Diese Option kann je nach Bedarf später eingelöst werden. Nach Überprüfung und nochmaliger Überarbeitung der Raumbedürfnisse wurde das Raumprogramm mit einem Indoor-Sprintkorridor inkl. Aufwärbereich ergänzt. Aufgrund der unter Ziff. 5.2 aufgeführten Überlegungen soll sowohl ein Naturrasen- als auch ein Kunstrasen-Fussballplatz realisiert werden. Die neu hinzugekommenen Anlageteile (Umbau Saunabereich, Sprintkorridor, Teilausbau Hauptplatz) kosten insgesamt zusätzlich ca. 3 - 3.5 Mio. Franken. Ebenfalls eingerechnet sind Honorare, bereits erfolgte Planerleistungen und die in der ersten Etappe anfallenden Aufwendungen für Sport und Bewegung auf dem gesamten Stadtgebiet.

Um sich den ursprünglich vorgesehenen Kosten für die erste Etappe annähern zu können und um der angespannten finanziellen Situation der Stadt Rechnung zu tragen, wurden in der Überarbeitung sämtliche möglichen Einsparvorschläge geprüft. So wurde überlegt, ob der Bau der Dreifachhalle allenfalls in die zweite Etappe verschoben werden könnte. Statt-



dessen hätte der wesentlich kostengünstigere Umbau der Eisflächen, der dazugehörigen Garderoben und Anpassungen am Hallenbadgebäude vorgezogen werden können. Dieser Vorschlag wurde jedoch wieder fallen gelassen, da damit die für die Benutzung der Gesamtanlage bedeutende Dreifachhalle in der ersten Etappe nicht realisiert werden könnte. Es muss davon ausgegangen werden, dass nur mit einer multifunktionalen Dreifachhalle die hohe Attraktivität der Gesamtanlage Obere Au und damit eine der Hauptanforderungen für die Vergabe von kantonalen KASAK-Beiträgen gegeben ist.

Da im Raumprogramm neu auch Elemente enthalten sind, die ursprünglich in einer späteren Etappe vorgesehen waren (Teilausbau Piazza, Naturrasenplatz, Garderobengebäude Fussball, Umbau Saunabereich), wurde ebenfalls die zeitliche Verlängerung der ersten Etappe um zusätzliche zwei bis drei Jahre in Betracht gezogen. Diese Option wird momentan nicht vorgeschlagen, sie steht aber nach wie vor zur Disposition. Über die beiden Etappen 1 und 2 betrachtet ergeben sich durch vereinfachte Bauabläufe möglicherweise deutliche Kosteneinsparungen, falls noch weitere Baumassnahmen vorgezogen würden. Einsparungen wären vor allem an der Schnittstelle zwischen Hallenbad und Eis zu erwarten.

Grundsätzlich musste auch festgestellt werden, dass in der Kostenzusammenstellung für das Konzept 2008 die durch ein Churer Architekturbüro ermittelte Kostenschätzung von 13.35 Mio. Franken für den Bauteil „Dreifachhalle“ deutlich zu tief liegt. Für eine Dreifachhalle mit hier vorliegender Nutzung und Grösse muss mit Baukosten von ca. 23 Mio. Franken gerechnet werden. Um die anfallenden Kosten trotzdem möglichst gering zu halten, wurde die Dreifachhalle mit grossem Aufwand mehrmals überarbeitet und in ihrem Volumen markant reduziert.

Aufgliederung der Projektkosten auf die einzelnen Projektbestandteile:

• Sporthalle/Foyer (inkl. Honorare)	Fr.	27'200'000.--
○ Dreifachhalle	Fr.	22'400'000.--
○ Foyer/Verwaltung	Fr.	3'900'000.--
○ Indoor-Sprintbahn	Fr.	900'000.--
• Fussball	Fr.	2'600'000.--
○ Trainingsplatz Kunstrasen	Fr.	2'500'000.--
○ Anpassungen Umgebung	Fr.	100'000.--
• Kletterhalle (ohne Innenausstattung)	Fr.	3'700'000.--
• Gastro/Unterkunft/Schulung	Fr.	9'100'000.--



○ Gastro/Unterkunft/Schulung	Fr. 7'800'000.--
○ Umbau/Anpassung Sauna	Fr. 1'300'000.--
• Umgebung/Naherholung	Fr. 3'300'000.--
Bauten und Anlagen 1. Etappe	Fr. 45'900'000.--
Innerstädtische Bewegungsräume	Fr. 500'000.--
Abbruch/Ersatz Reithalle	Fr. 400'000.--
Vorbereitungs-/Projektierungskosten (ohne vorgezogene Honorarleistungen)	Fr. 1'200'000.--
Bruttokosten 1. Etappe	Fr. 48'000'000.--
Beiträge KASAK	Fr. -7'000'000.--
Nettokosten für die Stadt 1. Etappe	Fr. 41'000'000.--

6.3 Energiekonzept

6.3.1 Nachhaltiges Bauen

Nachhaltiges Bauen beinhaltet neben dem jährlichen Betriebsenergieverbrauch den gesamten Energie- und Stoffflussbedarf von der Erstellung bis zum Rückbau eines Gebäudes. Das gewählte Energiekonzept trägt diesem Umstand Rechnung. Bereits in der Wettbewerbsausschreibung wurde für die Neubauten der Minergiestandard vorausgesetzt. Bei der Projektüberarbeitung wurde die Anforderung auf Minergie-P-Standard angehoben.

6.3.2 Gewähltes Energiekonzept

Die für die Neubauten gewählte Gebäudetechnik ermöglicht in Kombination mit der Gebäudehülle einen schonenden Umgang mit den Ressourcen sowie das Erreichen des angestrebten Minergie-P Standards.

Mit dem gewählten Konzept (Ausbau der bestehenden Wärmepumpenanlage) können alle Anforderungen an die Raumnutzungen erfüllt werden, und dies bei einem minimalen Einsatz an hochwertiger Energie. Unter anderem werden folgende Kriterien der Nachhaltigkeit im Bereich der Gebäudetechnik erfüllt:



- hohe Arbeits- und Aufenthaltsraumqualität durch die Zu- und Abluftanlage;
- grosse Flexibilität durch das Erschliessungs- und Verteilkonzept;
- tiefe Investitions- und Lebenszykluskosten durch schlanke und einfache Systeme;
- hohe Energieeffizienz durch die Auswahl der Komponenten;
- Nachrüstbarkeit und Umbauflexibilität durch Adaptierbarkeit der Systeme.

Die lokalen Anergie-Quellen (z.B. Abwärme, Grundwasser, Aussenluft) werden wenn möglich und sinnvoll den Exergiequellen (z.B. fossile Brennstoffe, Elektrizität) vorgezogen. In erster Priorität wird die auf dem Areal anfallende Abwärme optimal genutzt. Zentrale und dezentrale Anlagentechniken sowie deren Anordnung werden sinnvoll kombiniert und angewendet, so dass die Gebäudetechnik schlank, effizient und kostengünstig realisiert werden kann.

Anhand einer Gesamtenergiebetrachtung des Areals "Obere Au" für den Bestand und die vorgesehenen Neubauten konnte festgestellt werden, dass die bestehende Energieerzeugung im Hallenbad auch für die Versorgung der Neubauten ausreichend ist. D.h. diese Grundwasserwärmepumpenanlage wird nach entsprechenden Anpassungen über eine Fernleitung auch die Neubauten mit Wärme versorgen können.

Für die einzelnen Gebäudeteile sind folgende Grundkonzepte vorgesehen:

- Sporthalle (inkl. Foyer und Verwaltung)

Für die Raumheizung wird die Wärme ab der Grundwasserwärmepumpenanlage im Hallenbad genutzt, welche über eine Fernleitung dem Gebäude zugeführt wird. Die Warmwasseraufbereitung wird über eine Abwasserwärmepumpenanlage gedeckt.

- Kletterhalle

Für die Raumheizung wird die Wärme ab der Grundwasserwärmepumpenanlage im Hallenbad genutzt, welche über eine Fernleitung dem Gebäude zugeführt wird. Die Warmwasseraufbereitung ist Gegenstand des Mieterausbaus.

- Unterkunftstrakt

Für die Raumheizung wird die Wärme ab der Grundwasserwärmepumpenanlage im Hallenbad genutzt. Ebenso wird das Warmwasser ab der Aufbereitung für das Hallenbad genutzt.

Die heutige Abwärme der Kälteanlage wird bereits für die Wärmeerzeugung der Traglufthalle eingesetzt. Zukünftige Eisplatten und deren Kälteerzeugung bzw. Wärmrückgewinnung sind für ein optimales Energiekonzept entsprechend zu berücksichtigen.



Die sehr grosse Dachfläche steht für eine optimal ausgerichtete Photovoltaikanlage zur Verfügung. Weder die Stadt noch die IBC betreiben selber derartige Anlagen, stellen jedoch geeignete Dachflächen zur Verfügung. Im Moment konnte noch kein Contractor für die Erstellung und den Betrieb der Anlage gefunden werden.

6.4 Reithalle

Die Reithalle kann mit dem gewählten Konzept zwar an ihrem heutigen Standort belassen werden. Sie ist deshalb nicht Bestandteil der ersten Etappe. Es ist jedoch absehbar, dass sowohl für die Reitsportnutzung wie auch für die Benutzung der Gesamtanlage einschneidende Einschränkungen entstehen. Der ursprünglich mit der Gesamtrevision Stadtplanung für die Verlegung der Halle eingezone Bereich im Gebiet Untere Au wurde wegen der (zwar gesetzlich zulässigen) Nähe zur Hochspannungsleitung von den Reitsportlern vehement abgelehnt. Deshalb wurde in Zusammenarbeit mit dem Baurechtsnehmer Reithalle Chur AG intensiv nach Alternativstandorten gesucht. In der engeren Wahl verblieben zwei mögliche Baustandorte. Einer neben dem Tierheim Masans und einer in der Nähe des Schützenhauses.

Die Domänenkommission der Bürgergemeinde hat an ihrer Sitzung vom 17. Juni 2010 dem Standort beim Schützenhaus grundsätzlich zugestimmt. Somit können die nötigen weiteren Planungsschritte in die Wege geleitet werden mit dem Ziel, die Reithalle noch während der ersten Bauetappe an diesen neuen Standort zu verlegen.

6.5 Tennis

An seiner Sitzung vom 24. Juni 2004 beschloss der Gemeinderat, den Baurechtsvertrag aus dem Jahre 1975 vorzeitig aufzulösen und genehmigte den Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Tennis Club Chur (TCC). Der Kaufpreis betrug Fr. 944'000.--. Damit rettete die Stadt den TCC vor der Zwangsversteigerung. Der TCC hatte mit einem starken Mitgliederückgang zu kämpfen und konnte den Bankverpflichtungen nicht mehr nachkommen.

In der Folge mietete sich der TCC in den Tennisanlagen der Stadt ein. Der Mietvertrag wurde durch den Gemeinderat genehmigt. Der Mietzinsaufwand entsprach dem Zinsauswand der Stadt für den Kaufpreis und dessen Amortisation. Amortisiert wurde über die Restlaufzeit des Baurechtsvertrags von 31 Jahren. Der Mietvertrag ist Ende 2009 ausgelaufen und wurde auf 2010 unbefristet mit Kündigungsfristen von sechs Monaten erneuert. Nach über 30-jähriger Betriebsdauer drängen sich insbesondere bei der Tennishalle grössere Sanierungen auf. Diese dürften in den kommenden Jahren anstehen.



Die bestehenden Tennisanlagen sind im Betrachtungsperimeter des GESAK mit einbezogen worden. Sie waren aber nicht Bestandteil des Projektwettbewerbs-Perimeters. Überlegungen zum Bau einer neuen und grösseren Tennishalle als Ersatz für die bestehende Anlage wurden unabhängig davon angestellt und deren Machbarkeit überprüft. Eine Umsetzung in der 1. Etappe des GESAK ist jedoch aus Kostengründen nicht vorgesehen.

7. Dezentrale Bewegungsräume

7.1 Grundlagen

Mit dem sportpolitischen Konzept des Bundes sollen alle Altersstufen zu Bewegung und Sport animiert werden. Auf kommunaler Stufe sind nicht nur die eigentlichen Sportanlagen, sondern der gesamte Bewegungsraum eines Gemeindegebiets einzubeziehen. Von zunehmender Bedeutung sind der Feierabendsport, das wachsende Segment des nicht vereinseingebundenen Sports, die Prägung des Bewegungsverhaltens bei Kindern und Jugendlichen sowie die Mobilisierung potenziell bewegungsinaktiver Bevölkerungsgruppen. Als Motiv für Sport und Bewegung spielen heute vermehrt die eigene Gesundheit oder Körpererfahrung, Erlebnis oder soziale Kontakte eine wichtige Rolle. Die Spitzenleistung steht weniger im Vordergrund. Bindungen an feste Institutionen bzw. Mitgliedschaften in Sportvereinen sind stark rückläufig. Gesamtschweizerisch kann von über 40 % nicht organisierter, freier Sporttreibender ausgegangen werden.

Die bewegungs- und sportfreundliche Gemeinde soll als lebenswerter Ort und als vernetzter Bewegungsraum gestaltet werden, der für die Bewohnerinnen und Bewohner und Gäste aller Altersstufen in unterschiedlichen Lebensbereichen Gelegenheit für körperliche Aktivitäten in einer intakten Umwelt bietet. Das GESAK greift diese Forderung auf. Es hat unter anderem das Ziel, ein engmaschiges und qualitativ hochwertiges Versorgungsnetz im ganzen Stadtgebiet für Sport-, Bewegungs- und Spielaktivitäten aller Menschen auf- und auszubauen.

7.2 Konzeptentwicklung

Das Teilkonzept „Dezentrale Räume und Infrastrukturen für Sport und Bewegung“ im Rahmen des GESAK Chur wurde im Auftrage der Stadt vom Institut für Raumentwicklung (IRAP) der Hochschule Rapperswil (HSR) in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Fachstellen verfasst. Über die drei Handlungsfelder Raum, Soziales und Organisation werden der Inhalt und die Vorgehensweise definiert. Aus finanziellen und zeitlichen Gründen konnten nicht alle drei Handlungsfelder gleich vertieft und umfassend behandelt werden.



Vertiefte Betrachtung erfuhr das Handlungsfeld Raum sowie in reduziertem Masse das Handlungsfeld Soziales. Die Beauftragten weisen aber auch auf die Bedeutung des organisatorischen Handlungsfeldes hin.

7.3 Leitziele

Dem Konzept liegen folgende Leitziele zugrunde:

- Der Naherholungswert am Stadtrand soll verbessert werden.
- Der Zugang zu den Grün-, Freizeit- und Naherholungsgebieten soll vereinfacht werden.
- In der Innenstadt sollen Strassen, Plätze und Grünanlagen zu Bewegungsorten weiter entwickelt werden.
- Stadtteile mit hoher Qualität sollen gefördert sowie Stadtteile mit Qualitätsdefiziten aufgewertet werden.
- Gesamtstädtisch und in den Wohnquartieren soll ein engmaschiges Langsamverkehrsnetz weiterentwickelt und quantitativ aufgewertet werden.
- Attraktive Velo- und Fussverkehrsverbindungen zu bekannten Zielpunkten sollen gefördert werden.
- In Quartieren sollen zugängliche Grün- und Gemeinschaftsplätze geschaffen sowie halböffentliche Aussenräume mit dezentralen Sport- und Spielmöglichkeiten aufgewertet werden.
- Bedürfnisbezogene Angebote für die verschiedenen Anspruchsgruppen sollen geschaffen werden.

7.4 Ausgangslage, Bestandesaufnahme, Analyse und Auswertung

Zur Bewegungsraumförderung kann nach dem Bundesamt für Sport (BASPO) eine klare Strategie angewendet werden. Bestehende Bewegungsräume sollen verbunden, aufgewertet und uminterpretiert werden. Neue Bewegungsräume sollen vermehrt in der Nähe von Wohnungen, möglichst an Orten des öffentlichen Lebens, realisiert werden. Gestützt auf diese Strategien und die Analyse der Bewegungsformen ist es möglich, eine Systematik zu definieren. Aus den vier Formen der Bewegung (Alltagsbewegung, Spiel und Bewegung, Sport sowie Naherholung) resultiert ein breites Bedürfnis an sehr verschiedenen Bewegungsräumen. Eine Bestandesaufnahme bildet die Basis der Angebotsbewertung und der Bedarfsanalyse. Die darauf basierende Angebotsbewertung auf gesamtstädtischer Ebene



zeigt räumliche Stärken und Schwächen der Bewegungsfreundlichkeit im Siedlungs- und im angrenzenden Naherholungsgebiet auf.

Die Bedürfnisse für vereinsgebundenen Sport können sehr viel einfacher erhoben werden als für vereinsunabhängigen Sport. Der gewählte Mix der Befragten aus öffentlichen und privaten Institutionen, Vereinen sowie aus Einzelpersonen hat sich jedoch bewährt, da in kurzer Zeit wertvolle Informationen sowohl zu aktuellen Nutzungen als auch zu ortsspezifischen Situationen und bedürfnisspezifischen Anliegen gewonnen werden konnten. Weitere Entscheidungsgrundlagen bilden die Auswertungen aus der Vernehmlassung der Stadtplanungsrevision sowie die fachlichen und örtlichen Kenntnisse der verwaltungsinternen Fachstellen.

7.5 Konzept, Massnahmen

Für eine räumlich differenzierte Betrachtung des Themas Bewegungsfreundlichkeit wurde das Untersuchungsgebiet in 16 Stadtgebiete eingeteilt. Die Analysesteckbriefe des Berichtes zeigen Handlungsbedürfnisse innerhalb der einzelnen Stadtgebiete sowie Handlungsschwerpunkte auf gesamtstädtischer Ebene auf. Erkenntlich werden dadurch notwendige planerische Massnahmen und auch Massnahmen im Handlungsfeld Organisation.

Der Stadtrat ist sich der hohen Bedeutung des GESAK-Teilkonzepts „Dezentrale Räume und Infrastrukturen für Sport und Bewegung“ bewusst. Die konkrete Umsetzung soll aufgrund der dringenden Bedürfnisse, der Machbarkeit und zeitlichen Realisierbarkeit gestaffelt erfolgen und in der Kompetenz des Stadtrates liegen. Erste Massnahmen sind innerhalb der ersten Etappe zeitgleich mit der Sportanlage Obere Au im Rahmen der geplanten Finanzierung vorgesehen.

Gestützt auf die Bedarfsanalyse und die Empfehlungen aus dem Bericht sowie die stadttinternen Erkenntnisse sind sowohl gesamtstädtische wie auch punktuelle Massnahmen angezeigt. Vor allem ist ein Bedarf an nutzungsoffenen Bewegungsräumen für Jugendliche und aktive Erwachsene ausgewiesen. Für die erste Etappe stehen folgende räumlichen Massnahmen als Auswahl im Vordergrund:

- Das Langsamverkehrsnetz optimieren und Netzlücken schliessen.
- Den Erholungsrundweg vervollständigen, die Lücken schliessen.
- Die Grünzone Titt der Öffentlichkeit zugänglich machen und entsprechend den Quartierbedürfnissen gestalten.



- Einen angemessenen Teil des Areals der alten Kunsteisbahn (KEB) an der Calandastrasse der Öffentlichkeit zugänglich machen und entsprechend gestalten.
- Die Grünzone Ruggenbrecher der Öffentlichkeit zugänglich machen und entsprechend den Quartierbedürfnissen gestalten.

Die Realisierbarkeit der beabsichtigten Massnahmen ist von verschiedenen Faktoren abhängig. In einem weiteren Planungsprozess ist deren Umsetzungsmöglichkeit im Detail zu klären. Es werden deshalb mehr Objekte vorgeschlagen, als zurzeit aus Kostengründen realisiert werden können.

7.6 Interpellation Jon Pult/Andrea Fopp betreffend Skateanlage

Der Stadtrat hat sich in seinem Bericht vom 11. August 2008 trotz Bedenken bereit erklärt, die Integration einer Skateanlage in das GESAK zu prüfen und die Bekanntgabe des Resultates innerhalb der Botschaft „GESAK-Chur“ angekündigt.

Im Raumprogramm für den Wettbewerb Sportanlagen Obere Au ist eine Skateanlage enthalten. Das Siegerteam macht denn auch einen attraktiven Standortvorschlag. Die Anlage soll im Bereich der Piazza zu liegen kommen. Ausgehend von den Rahmenbedingungen (Lärmproblematik, Platzbedarf) kann aus Sicht des Beurteilungsgremiums von einem idealen Standort innerhalb der Sportanlage Obere Au gesprochen werden. Aufgrund dieser Beurteilung und in Kenntnis der Lärmprobleme wurde gesamtstädtisch kein weiterer Standort evaluiert.

Die Umsetzung einer Skateanlage ist in der ersten Etappe aus finanziellen Gründen nicht enthalten. Aus konzeptioneller Sicht kann sie jedoch zeitlich unabhängig realisiert werden.

8. Bauablauf der 1. Etappe

Den Beginn der Bauarbeiten bilden die Dreifachhalle und das Foyergebäude. Sobald die darin untergebrachte Infrastruktur zur Verfügung steht, kann mit dem Umbau des Hallenbadgebäudes und dessen Ergänzung mit Unterkünften und Schulungsräumen begonnen werden.

Die Dammschüttungen erfolgen mit Aushubmaterial der Neubauten. Damit kann vermieden werden, den Aushub abzuführen und andernorts gebührenpflichtig zu deponieren.

Ein besonderes Augenmerk gilt den temporären Freiflächen, die auch während der Bauzeit für Ausstellungen (Gehla), Zirkus etc. permanent in ausreichender Grösse zur Verfügung



stehen müssen. Dabei soll auf teure Provisorien verzichtet und möglichst ein definitives Angebot geschaffen werden.

Unabhängig vom übrigen Bauprogramm kann der Bau der Kletterhalle in Angriff genommen werden.

9. Betreibermodell

9.1 Allgemeines

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

Im Rahmen der im November 2008 erstellten Marktanalyse durch die Firma Berz Hafner + Partner AG (vgl. Ziff. 3) wurde erstmals auch die Frage gestellt, mit welchen Betriebskonzepten erfolgreiche, auslastungsstarke Sportstätten funktionieren. Insbesondere die Teilfrage der Beherbergung wird im Bericht ausführlicher angesprochen. Da in der Stadt generell ein Manko an Übernachtungsmöglichkeiten im preisgünstigen Segment bestehe, könne durch den Bau und Betrieb preiswerter Unterkünfte auf dem Campus eine ergänzende Alternative zu bestehenden Sportzentren geboten werden.

Um die Zeit während der Durchführung des Planungswettbewerbs zu nutzen, wurde im Frühling 2009 die Firma RESO Partners AG beauftragt, im Sinne eines Studienauftrags mögliche Grobvarianten von Betreiberorganisationen auszuarbeiten und zu bewerten. Aussagen zur Kostenstruktur wurden mangels Vorliegen der Wettbewerbsergebnisse nicht gefordert. Es wurden fünf Varianten untersucht und anschliessend eine Empfehlung abgegeben.

Um diesen Teilaspekt der Marktstudie zu vertiefen, wurde die HTW Chur im Sommer 2009 beauftragt, ein Beherbergungs- und Gastronomiemodell zu erarbeiten. Der Bericht macht wichtige Aussagen in Bezug auf die anzusprechenden Zielgruppen, auf die optimale Pro-



duktgestaltung, auf die Preisgestaltung und auf die Organisation des Beherbergungs- und Gastronomiebereichs.

Aufbauend auf den bisher erstellten Studien und den baulichen Grundlagen des Siegerprojektes wurde im Herbst 2009 die Firma Success Consult beauftragt, einen Leistungskatalog sowie die daraus abzuleitenden Kosten und Erträge bei einem kommunalen bzw. bei einem privatwirtschaftlichen Betrieb der Sportanlagen zu ermitteln. Der Bericht sollte eine Empfehlung in Bezug auf ein für Chur optimales Betreibermodell enthalten.

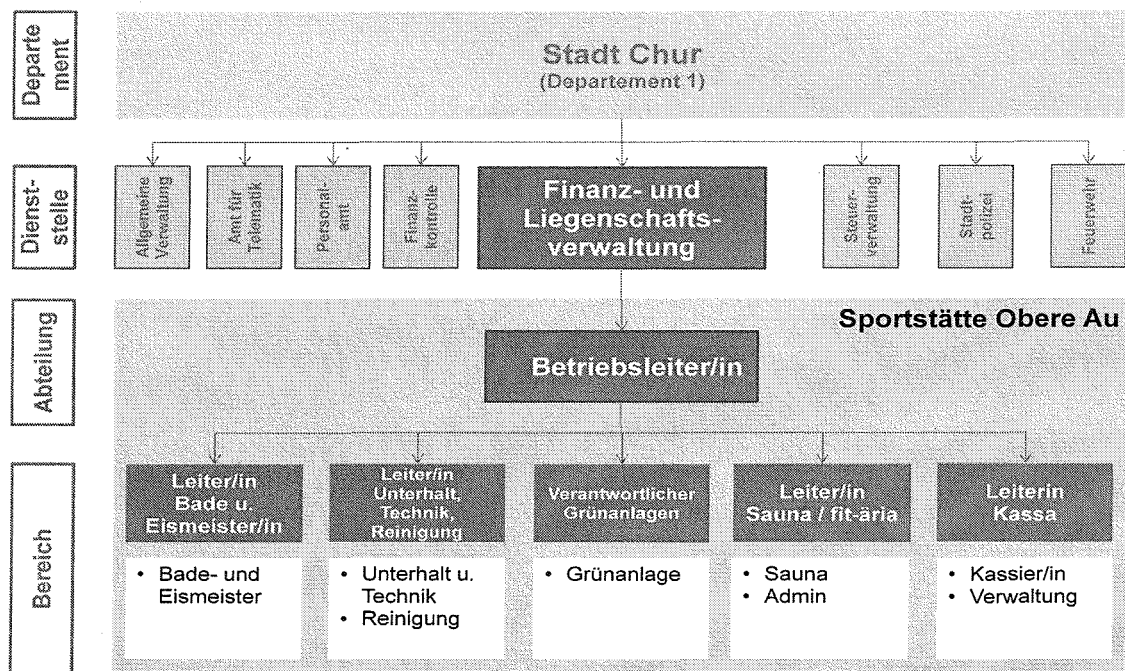
Nettoausgaben von rund 41 Mio. Franken über 4 Jahre bedeuten für die Stadt eine grosse und zukunftsweisende Investition. Die Investition ist das eine, die Belastung der Jahresrechnung durch den Betrieb das andere, weshalb die Wahl des Betreibermodells besonders wichtig ist. Anzustreben wäre, dass die Stadt die Anlage zur Verfügung stellt und die Besuchenden des Sportzentrums für die Betriebskosten aufkommen würden.

Damit nach diesem Grundsatz der Betrieb die Kosten decken kann, ist es wichtig, das GESAK als eine Einheit zu betrachten. Werden Dienstleistungen wie z.B. die Sportlerunterkünfte aus dem Konzept herausgelöst und auf bestehende Hotelinfrastrukturen verteilt, so wird ein anderes Angebot kreiert. Dem Sportzentrum werden die nötigen Frequenzen fehlen, um die Sportanlagen auszulasten. Bei neuen Sportanlagen werden deshalb heutzutage die Unterkünfte direkt auf dem Campus gebaut.

Dass die Stadt solche Dienstleistungen, die auch privatwirtschaftlich geführt werden können, mit städtischem Personal betreibt, erscheint wenig sinnvoll. Sie sollte aber durch das Bereitstellen der Anlagen entsprechende Marktmieten für die Investition erhalten, welche wiederum dazu dienen, die Betriebskosten der Gesamtanlage in den Griff zu bekommen. Ein wirtschaftliches Betreibermodell ist deshalb besonders wichtig, weil die zukünftigen Aufwendungen für den Betrieb über die gesamte Lebensdauer der Anlage anfallen werden. Über die gesamte Lebensdauer der Anlagen werden die Betriebs- und Kapitalkosten letztlich höher sein als die Investitionskosten. Bei Nettoinvestitionen von rund 41 Mio. Franken und jährlichen Betriebs- und Kapitalkosten von 4.1 Mio. Franken übersteigen die kumulierten Kosten nach rund 10 Jahren die Investitionskosten.

9.2 Ausgangslage IST Betreiberorganisation

Die Sportanlage Obere Au ist aktuell eine Abteilung der Dienststelle „Finanz- und Liegenschaftenverwaltung“.



Die heutige Organisation der Sportanlagen ist hierarchisch strukturiert, die einzelnen Aufgabenbereiche sind eng gefasst und das Organisationsmodell weist eine geringe organisatorische Flexibilität auf. Das Zuständigkeitsdenken erschwert eine funktionsübergreifende Prozessperspektive.

In den Sportanlagen waren per 1. Januar 2010 insgesamt 34 Mitarbeitende mit 2'450 Stellenprozenten beschäftigt. Rechnet man noch den Personalbedarf für die unterverpachtete Gastronomie (760 Stellenprozent) sowie für den Bereich Steuerung, Controlling, Rechnungswesen (55 Stellenprozent) - welcher zentral wahrgenommen wird - dazu, so kommt man auf einen Gesamtbestand von 3'265 Stellenprozenten.

9.3 Aufgabenanalyse der zukünftigen Sportanlagen

Die Stadt als Eigentümerin der Sportanlagen ist verantwortlich für die Leistungserbringung. Eine Leistungsvereinbarung als zentrales Steuerungsinstrument regelt dabei die Beziehungen zwischen dem Leistungsbesteller und dem Leistungsträger. Die Leistungsvereinbarung sollte folgende Bestandteile umfassen:

- Vereinbarung über die Verpachtung/Vermietung an den Betreiber
- Leistungen/Pflichtenheft des Betreibers
- Leistungen der Stadt
- Budgetierung/Reporting
- Geltungsdauer



Als Grundlage für die Bewertung und Auswahl der möglichen Betreibermodelle wurde vorab eine Aufgabenbeschreibung erstellt. Diese zeigt den Katalog aller voraussichtlichen anfallenden Arbeiten in der Sportanlage Obere Au nach erfolgtem Ausbau auf.

9.4 Untersuchte Modelle

Die Stadt kann den Betrieb der Sportanlagen grundsätzlich wie folgt organisieren:

- a) Die Sportanlagen bleiben Teil der Stadtverwaltung. Das volle Risiko liegt bei der Stadt. Die Rechnung der Sportanlagen ist Teil der städtischen Rechnung.
- b) Die Sportanlagen werden in eine selbständige (private oder städtische) Gesellschaft ausgegliedert. Die Gesellschaft führt eine eigenständige Rechnung. Eine Unterdeckung muss von der Stadt ausgeglichen werden.

Auf diesen Grundlagen wurden insgesamt sechs Betreibermodelle entwickelt und untersucht:

1. Führung als städtische Abteilung in hierarchischer Gliederung (die Begriffe hierarchisch und prozessual werden im nächsten Kapitel erklärt). Dieses Modell entspricht der Fortführung der jetzigen Betriebsführungsorganisation mit Erweiterung um die neu hinzukommenden Aufgabenbereiche.
2. Führung als städtische Dienststelle in hierarchischer Gliederung. Damit wird dem Bereich „organisatorisch“ mehr Gewicht verliehen.
3. Führung als städtische Dienststelle in prozessualer Gliederung. Die Gastbetreuung wird verbessert, die Dienstleistungskette wird optimiert. Organisatorisch am besten geeignet ist wohl die Führung als FLAG-Amt (analog Amt für Telematik).
4. Auslagerung als städtisch beherrschte, selbständige Gesellschaft in prozessualer Gliederung.
5. Führung als Joint-Venture Gesellschaft unter Mitbeteiligung einer privaten Betreibergesellschaft.
6. Vollständige Privatisierung der operativen Betriebsführung, prozessuale Gliederung.

Bei den Modellen 1 - 3 bleiben die Sportanlagen Teil der Stadtverwaltung, bei den Modellen 4 - 6 findet eine Ausgliederung statt.



9.4.1 Wesentliche Differenzierung innerhalb der Modelle

Die obigen Betreibermodelle lassen sich wie folgt differenzieren:

- *Nach dem Grad der städtischen Beherrschung bzw. der unternehmerischen Freiheit*
Die städtische Beherrschung nimmt ab Modell 4 ab. Die unternehmerische Freiheit ist jedoch auch stark von der Vertragsgestaltung zwischen dem Leistungsbesteller und dem Leistungsträger abhängig.

- *Nach der Art der Aufbauorganisation*

Die beiden ersten Modelle sind hierarchisch gegliedert, entsprechend dem gängigen Modell städtischer Ämter, Dienststellen, Abteilungen usw. In einer hierarchisch strukturierten Organisation werden Funktionen in Einzelaufgaben unterteilt. Die übergreifende Gesamtsicht auf einen Prozess ist eingeschränkt. Die Aufgaben innerhalb einer Funktion sind mit geringerem Kommunikationsaufwand durchführbar. Komplexere Anforderungen, wie die Akquisition und Betreuung einer Sporttrainingsgruppe, die eine hohe Vernetzung und Abstimmung der Aufgaben erfordern, sind in hierarchischen Strukturen schwieriger zu erfüllen.

Die prozessual gegliederten Organisationsformen (Modelle 3 - 6) weisen dagegen eine höhere Gastorientierung auf und stellen sicher, dass eine weitgehende Leistungserstellung aus einer Hand stattfindet. Für eine höhere Kundenzufriedenheit ist es effizienter, funktionsübergreifende Arbeitsabläufe auch mit entsprechenden Verantwortlichkeiten zu organisieren. Die Prozesse werden über die gesamte Dienstleistungskette hinweg einheitlich gesteuert, dadurch transparenter und in Qualität und Effizienz verbessert. Während in einem hierarchischen Modell unter der Annahme der Fremdverpachtung der Leistungsbereiche Unterkunft und Gastronomie der Gast Informationen von zwei getrennten Anbietern einholen muss, ergibt sich im Prozessmodell das Angebot aus einer Hand. So kann eine Sportgruppe, die ein Trainingslager in der Oberen Au absolvieren will, alle Angebote zentral buchen: Mehrfachhalle fürs Training, Hallenbad oder Kletterhalle für die Ausgleichsaktivitäten, dazu Verpflegung/Unterkunft und allenfalls weitere Angebote. Durch den Vertrieb von pauschalisierten Leistungen wird eine geschlossene Dienstleistungskette geschaffen.



9.4.2 Bewertung der Modellvarianten

Die oben aufgeführten sechs Betreibermodelle können zusammengefasst wie folgt bewertet werden.

1. Führung als städtische Abteilung in hierarchischer Gliederung.

Komplexe Aufgaben sind in dieser Struktur nicht optimal zu bewältigen. Die Organisation ist weder effizient noch effektiv, das wirtschaftliche Potenzial wird nicht ausgeschöpft.

2. Führung als städtische Dienststelle in hierarchischer Gliederung.

Verwaltungsfremde Aufgaben wie Kundenwerbung und Marketing können integriert werden, jedoch ist die Kundenorientierung weniger ausgeprägt. Die Verantwortung der Mitarbeitenden ist auf die Funktion bezogen. Auch bei guter Erledigung der Aufgaben ist das Gesamtergebnis nicht optimal und führt durch Nacharbeiten voraussichtlich zu höherem Aufwand.

3. Führung als städtische Dienststelle in prozessualer Gliederung.

Das Modell stellt keine typische Organisationsform innerhalb einer städtischen Verwaltung dar. Als eigenständige Organisationseinheit mit Unternehmenscharakter bei gleichzeitig hierarchischer Unterordnung innerhalb der Verwaltung, der Erledigung verwaltungsfremder Aufgaben und einem potentiell anderen Leistungssystem sind möglicherweise Spannungen zu anderen Dienststellen zu erwarten. Sinnvollerweise käme hier wohl das Organisationsmodell eines FLAG-Amtes in Frage.

4. Auslagerung als städtisch beherrschte, selbständige Gesellschaft in prozessualer Gliederung.

Dieses Betreibermodell ist aufgrund seiner hohen Flexibilität gut geeignet. Es ist festzulegen, wie die Gesellschaft organisatorisch aussehen muss, welche Rechtsform in Frage kommt und wie die Steuerung und Aufsicht aus Sicht der Stadt auszusehen hat.

5. Führung als Joint-Venture Gesellschaft.

Dieses Modell entspricht einer Zwischenlösung zwischen einer selbständigen städtischen Gesellschaft und einer vollständigen Privatisierung. Für die Stadt besteht hier eine bessere Möglichkeit der Einflussnahme als bei einer rein privatwirtschaftlichen Betreibung. Es ist aber auch ein höherer Abstimmungsaufwand nötig.



6. Vollständige Privatisierung der operativen Betriebsführung, prozessuale Gliederung.

Insgesamt handelt es sich um eine wirtschaftliche und vorteilhafte Lösung für die Stadt, da diese am wirtschaftlichen Erfolg beteiligt werden kann und durch den Erlebnischarakter und Betreuungsservice des privaten Betreibers eine höhere Nachfrage erreicht wird. Die Steuerung muss durch eine Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem externen Betreiber erfolgen. Inhalt der Leistungsvereinbarung müssen sein: Vereinbarung über die Verpachtung (Pachtzinsen) und allenfalls über Unterverpachtungen, Pflichtenheft für die Betreibergesellschaft, Leistungen der Stadt, Regelung der Defizitabgeltung, Budgetierung/Reporting usw. Auf dieses Modell wird in Ziff. 10 noch näher eingegangen.

Am besten schneiden Modell 4 (selbständige städtische Gesellschaft) und Modell 6 (selbständige private Gesellschaft) ab. Mit Stadtratsbeschluss vom 1. März 2010 (SRB 126) wurde beschlossen, die Varianten 3, 4 und 6 weiter zu verfolgen.

Das Modell einer selbständigen Gesellschaft in prozessualer Gliederung wird nachfolgend graphisch dargestellt.



Bei diesem Modell bildet das Service Center die Drehscheibe des Dienstleistungsangebots. Information, Kasse, Buchungen, Disposition, Belegungsplanung, Marketing, Events und die Verwaltung sind hier angesiedelt.



Für die nachfolgende Betrachtung können die Modelle 4 - 6 unter der Bezeichnung „Juristische Person“ zusammengefasst werden, da es für die nachfolgenden Überlegungen unerheblich ist, ob die Gesellschaft städtisch oder privat beherrscht wird. Auch aus Sicht des Gasts ist es unerheblich, ob die erwartete Servicequalität in einer städtischen oder privatwirtschaftlichen Organisationsform erbracht wird.

9.5 Personalbemessung für die Modellvarianten

Die folgende Aufstellung gibt die SOLL Stellenprozente für die zweckmässige Betreuung der zukünftigen Sportstätte Obere Au wieder.

Bereiche/Varianten	IST-Zustand 1. Jan. 2010	Variante 1 Abteilung hierarchisch	Variante 2 Dienststelle hierarchisch	Variante 3 Dienststelle prozessual	Varianten 4-6 Juristische Person
Management	100	230	100	100	120
Service Center	410	585	585	720	720
Betreute Angebote	1'285	1'400	1'400	1'400	1'400
Gebäudebewirtschaftung	655	1'100	1'100	1'125	1'125
Verwaltung	0	50	225	250	250
Unterkunft + Gastro	0	0	0	1'700	1'700
TOTAL	2'450	3'365	3'410	5'295	5'315

Der durch das GESAK verursachte Personalbedarf beträgt je nach Variante rund 9 - 12 Vollzeitstellen. Werden die Bereiche Unterkunft und Gastro selber betrieben, so sind zusätzlich noch 17 Vollzeitstellen nötig.

Die Unterschiede in der Personalbemessung der einzelnen Varianten rühren vor allem von der unterschiedlichen Marktorientierung her. Da den Mitarbeitenden in den unterschiedlichen Varianten die gleiche Effektivität und Effizienz unterstellt wird, resultieren die Unterschiede nicht aus der Aufgabenerfüllung, sondern aus einer Aufgabenerweiterung. Durch die zunehmende Marktorientierung vom Modell „Amt“ zum Modell „Gesellschaft“ wird unterstellt, dass mehr Aufgaben in den Bereichen Marktpflege, Gästebetreuung und After-Sales-Marketing wahrgenommen werden. Dadurch steigert sich der Ertrag auf der Basis einer besseren Auslastung.



9.6 Wirtschaftlichkeitsrechnung

Die benötigten Investitionsmittel für den Ausbau der Sportanlagen sind zwar beträchtlich, fallen aber einmalig an. Dagegen werden die zukünftigen Aufwendungen für den Betrieb über die gesamte Lebensdauer der Anlage und somit über mehrere Jahrzehnte anfallen und in der Summe wohl wesentlich bedeutender sein. Umso wichtiger ist es deshalb, sich frühzeitig über den optimalen Betrieb Gedanken zu machen.

Der Ausbau der Anlagen in der Oberen Au hat auch Einfluss auf die bestehenden Anlagen. Es ist damit zu rechnen, dass es nach dem Ausbau zu einer besseren Auslastung der bestehenden Angebote kommt.

Die ursprünglich sechs Varianten können für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit auf drei Betriebsführungsvarianten zusammengefasst werden:

- Abteilung hierarchisch
- Dienststelle prozessual
- Juristische Person (selbständige Gesellschaft)

9.6.1 Grundlagen und Annahmen

Die Unterschiede der Modelle basieren auf Annahmen. Diese sind wiederum auf Beobachtungen und Erfahrungen abgestützt. Es wurde für die Berechnung von folgenden Grundlagen/Annahmen ausgegangen:

- Als Ausgangsbasis wurde die Rechnung 2008 verwendet. (Zum Zeitpunkt der Berechnungen war die Rechnung 2009 noch nicht abgeschlossen. Die Aufwendungen und Erträge der Sportanlagen haben sich im Jahr 2009 jedoch nur geringfügig geändert).
- Da die neuen Anlagen gestaffelt in Betrieb gehen werden, wurde die Berechnung für ein „Normaljahr“ erstellt. Dabei handelt es sich um das erste Jahr, in dem alle Anlagen in Betrieb sind. Das wird voraussichtlich im Jahr 2016 der Fall sein.
- Die generierten Einnahmen wurden auf Grund von geschätzten Eintrittszahlen und Preisen ermittelt.
- Dort, wo Mehraufwendungen zur Qualitätssteigerung nötig sind (z.B. in Form von zusätzlichem Personal), wurden die Betriebsausgaben nach oben angepasst.
- Der Personalbedarf richtet sich nach der Personalbemessung gemäss Ziff. 9.5.
- Einen wichtigen Kostenfaktor bilden die Kapitalkosten (Abschreibungen und Zinsen). Bis voraussichtlich 2014 wird die heutige Abschreibungsmethode (10 % vom Restbuchwert)



bestehen bleiben. Ab 2015 wird die Methode auf Grund der Einführung des Harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM2) voraussichtlich geändert. Die Abschreibungen erfolgen ab diesem Zeitpunkt betriebswirtschaftlich linear vom Anschaffungswert über die Nutzungsdauer der Anlage. Als Referenzjahr für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit gilt das 1. Jahr im Vollbetrieb, also voraussichtlich das Jahr 2016 (Annahme Baubeginn Herbst 2011). Es wurde mit einer Abschreibungsdauer von 25 Jahren gerechnet.

- Die Schuldzinsen wurden mit 3.5 % gerechnet, was dem Durchschnittssatz 10-jähriger Schulscheindarlehen während der letzten 10 Jahre entspricht.
- Weitere Annahmen sind nachfolgend tabellarisch dargestellt:

Kriterium	Abteilung hierarchisch	Dienststelle prozessual	Juristische Person
Lohnniveau	Öffentlicher Dienst	Öffentlicher Dienst	Lohnniveau darf nicht reduziert werden
Leistungseffizienz	Niedrig	Mittel	Hoch
Kostenbewusstsein	Niedrig	Mittel	Hoch
Marktorientierung	Niedrig	Mittel + 7.5 %*	Hoch +15 %*
Zusatzعinnahmen	Keine	Gewinn Unterkunft/Gastro	Gewinn Unterkunft/Gastro
Unterverpachtung	Unterkunft/Gastro Kletterhalle Drittnutzung	Kletterhalle Drittnutzung	Kletterhalle Drittnutzung

*Gegenüber der Variante „Abteilung hierarchisch“

9.6.2 Simulationsrechnungen

Für die bestehenden Angebote der Oberen Au sowie für die neuen Angebote Dreifachhalle, Unterkunft/Gastronomie und Kletterhalle wurden detaillierte Einzelkalkulationen erstellt. Zusätzlich zum Ertrag aus den neuen Angeboten wurden Synergieeffekte in Form von zusätzlichen Eintrittten und höheren Preisen bei den bestehenden Angeboten berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser umfangreichen Berechnungen sehen zusammengefasst wie folgt aus:

	Varianten 1+2 Abteilung hierarchisch	Variante 3 Dienststelle prozessual	Varianten 4-6 Juristische Person
Zusätzlicher Aufwand	Fr. 1.748 Mio.	Fr. 1.669 Mio.	Fr. 1.439 Mio.
Zusätzlicher Ertrag	Fr. 1.265 Mio.	Fr. 1.815 Mio.	Fr. 2.022 Mio.
Kapitalkosten	Fr. 2.705 Mio.	Fr. 2.705 Mio.	Fr. 2.705 Mio.
Aufwandüberschuss	Fr. 3.188 Mio.	Fr. 2.559 Mio.	Fr. 2.122 Mio.



Am besten schneidet die Variante „Juristische Person“ ab. Der Aufwand gegenüber der Rechnung 2008 erhöht sich um rund 4.1 Mio. Franken (zusätzlicher Aufwand 1.4 Mio. Franken, Kapitalkosten 2.7 Mio. Franken), der Ertrag um 2.0 Mio. Franken. Damit ergibt sich für das GESAK ein Aufwandüberschuss von 2.1 Mio. Franken. Hierbei handelt es sich um eine Vollkostenrechnung.

Effizient und damit wirtschaftlich am erfolgreichsten ist das prozessorientierte Modell in Form einer juristischen Person. Je nach gewünschter politischer Einflussnahme kann diese Organisationsform als städtische Gesellschaft oder als private Gesellschaft ausgestaltet werden. Auch in Letzterer ist die politische Einflussnahme durch Vertragsgestaltung, Aufsichtsgremien und Controlling beeinflussbar. Unterkunft und Gastronomie werden integriert mitbetrieben. Zweckmässige Auslagerungen betreffen Angebote mit separierten Märkten wie z.B. die Kletterhalle sowie Spezialleistungen ohne direkten Gastbezug wie Wartungsaufgaben, Grünpflege, Reinigung, Wäscherei usw. Positive Ergebnisse werden die Angebotsbereiche Unterkunft/Gastronomie, Kletterhalle und weitere Drittnutzungen (z.B. Physio/Fitness) erwirtschaften und damit zu einer Entlastung der Gesamtrechnung beitragen.

9.7 Vertiefte Ausarbeitung einzelner Modelle

9.7.1 Anbietersituation auf dem Sportanlagenbetreibermarkt

Will die Stadt die Anlagen nicht selber betreiben, so stellt sich die Frage der Vergabe an einen professionellen Betreiber.

Sportstätten wie Fussballfelder, Sporthallen oder Sportbäder sind meistens defizitär. Ausnahmen bilden marktorientierte Thermen und Freizeitbäder, Saunaanlagen, Kletterhallen, Fitnessstudios, Tennis-, Squash- und Badmintonhallen sowie Eis- und Eventhallen. Für den Betrieb der defizitären Angebote gab es bis vor kurzem keinen marktwirtschaftlichen Wettbewerb. Seit einigen Jahren entwickeln sich jedoch neben dem klassischen Modell der Erstellung und Betreuung defizitärer Sportanlagen durch die öffentliche Hand zunehmend neue Modelle im Rahmen von PPP-Projekten. Bis jetzt gibt es aber keine standardisierten Modelle und Verträge und auch keinen transparenten Markt für Betreiber von Sportstätten. Solche Modelle sind vor allem im grenznahen Ausland anzutreffen.

Die Firma Success Consulting wurde von der Stadt beauftragt, eine Marktanalyse von privaten Sportstättenbetreibern zu erstellen, die in der Lage wären, die Sportstätte Obere Au nach dem Ausbau zu betreiben. Es konnten nur wenige Betreiber ausfindig gemacht werden, welche Referenzen für komplexe, gemischt genutzte Sportanlagen aufweisen. Die



höchsten Kompetenzen erfordern der Betrieb des Bads (komplizierte Anlagentechnik) und die ganzheitliche Vermarktung.

Gesamthaft wurden 15 mögliche Betreiber von Sportstätten evaluiert. Die beste Übereinstimmung mit den Anforderungen der Stadt hat ein Schweizer Grossverteiler, welcher Betriebserfahrung mit allen Dienstleistungen hat, welche in der Oberen Au angeboten werden (Fitnesscenter, Aquaparks, Sportparks, Kletterhallen, Tennisanlagen, Gastronomie, Unterkunft usw.). Das Betreiberprofil dieser Gesellschaft und das Konzept von Chur passen gut zusammen. Offen ist allerdings die Bereitschaft des Unternehmens, auch ohne das Kerngeschäft Shopping aktiv zu werden.

9.7.2 Mögliche Vertragsformen bei einer privaten Betriebsführung

Bei einer privaten Betriebsführung stellt sich die Frage nach der möglichen Vertragsform zwischen der Stadt und dem Betreiber. Grundsätzlich sind die Vertragsformen des Pachtvertrags und des Managementvertrags möglich.

Beim Pachtvertrag steht dem Pächter gegen einen Pachtzins das Recht zu, die Immobilie auf eigene Rechnung zu betreiben. Grundlage des Vertrags ist eine Leistungsvereinbarung. Da es sich um eine defizitäre Anlage handelt, muss die Stadt einen definierten Betriebskostenzuschuss leisten, um dem Betreiber ein positives Ergebnis zu ermöglichen. Der Pächter übernimmt das wirtschaftliche Risiko unter Berücksichtigung des städtischen Betriebskostenzuschusses.

Beim Managementvertrag erhält der Betreiber eine Entschädigung für seine Betreiber-Dienstleistungen, die er im Namen und auf Rechnung der Stadt erbringt. Auch hier besteht zwischen der Stadt und dem Betreiber eine Leistungsvereinbarung. Das wirtschaftliche Risiko liegt bei der Stadt. Bei mangelnder Leistungsfähigkeit des Betreibers ist ein einfaches Kündigungsverfahren möglich.

Ein Pachtmodell ist auf Grund der relativ starren Vertragsform und der unbekannten Ertragskraft der Sportanlage in der Anlaufphase nicht praktikabel. Während dieser Zeit eignet sich ein Managementvertrag besser, um auf abweichende Entwicklungen rasch reagieren zu können. Nach z.B. drei Jahren kann dann vom Managementvertrag zu einem Pachtvertrag mit einem abgestimmten Anreizsystem (z. B. Erfolgsbeteiligung, Prämie) gewechselt werden.



9.7.3 Notwendige Schritte bei der Ausgliederung der Betreibergesellschaft

Nach grundsätzlicher Entscheidung für eine mögliche Ausgliederung des Betriebs sind folgende Fragen zu beantworten:

- Art der Rechtsform, Geschäftsmodell, Betriebskonzept
- Steuerliche Auswirkung der Ausgliederung (MwSt., Kapital- und Ertragssteuern)
- Vermögensübertrag
- Personalrechtliche Fragen
- Aufgaben und Besetzung Verwaltungsrat
- Rechnungslegung, Budget

Im Rahmen einer Ausgliederung der Sportstätten ist es sinnvoll, das bisherige Personal zu übernehmen. Damit bleibt das betriebspezifische Know-how erhalten. In Bezug auf die langjährige Beschäftigung kommt nur eine sozialverträgliche Lösung in Frage.

9.8 Bevorzugte Variante

Wie unter Ziff. 9.4.2 zur wirtschaftlichen Gestaltung der Betriebsführung der künftigen Sportstätte Obere Au dargelegt, wurden drei Varianten als zweckmässig erachtet; das Modell der Dienststelle prozessual (FLAG-Amt), das Modell der Privatisierung oder das Modell der Ausgliederung in eine städtisch geführte Gesellschaft (z.B. als Aktiengesellschaft).

Wie bereits erwähnt stellt das Modell Dienststelle prozessual (z.B. als FLAG-Amt) keine typische Organisationsform innerhalb einer kommunalen Verwaltung dar. Als eigenständige Organisationseinheit mit Unternehmenscharakter bei gleichzeitig hierarchischer Unterordnung innerhalb der Verwaltung, der Erledigung verwaltungsfremder Aufgaben und einem potentiell anderen Leistungssystem sind möglicherweise Spannungen zu anderen Dienststellen zu erwarten.

Bei einer echten Privatisierung würde die Stadt die Sportstätte an einen Dritten verkaufen und auf jegliche direkte Einflussnahme verzichten. Dazu müssten komplexe Verträge ausgehandelt werden und die Identifikation in der Bevölkerung wäre sicher geringer. Vorteilhaft wäre, dass zumindest ein Teil des Risikos ausgegliedert werden könnte (z.B. finanzielles Risiko). Zudem könnte ein national oder international vernetzter Betreiber auf seine breit abgestützten Fachkenntnisse und Geschäftserfahrungen zurückgreifen.

Die Ausgliederung der Sportanlagen in eine städtische Betriebsgesellschaft bietet dem Betreiber die grösstmögliche unternehmerische Freiheit hinsichtlich operativer Betriebsführung. Gleichzeitig sichert sich die Stadt die Einflussnahme auf wesentliche Entscheidungen der Betreibergesellschaft durch das Controlling der Geschäftspolitik, insbesondere auch



hinsichtlich der Einhaltung sozialpolitischer Ziele. Hier stehen verschiedene Rechtsformen zur Verfügung. Aufgrund der notwendigen marktwirtschaftlichen Orientierung der Betreibergesellschaft steht die Gründung einer Aktiengesellschaft mit oder ohne Vermögensabtretung im Vordergrund. Führungstechnisch am einfachsten ist eine Gesellschaft mit 100%-iger städtischer Beteiligung. Aus Gründen der Mitfinanzierung und Identifikation kann es Sinn machen, umliegende Gemeinden, Sportvereine, Sportgewerbe oder Einzelpersonen einzubeziehen. Eine finanziell breitere Abstützung wäre durchaus wünschenswert, zudem würde damit eine hohe Identifikation mit dem Ausbauprojekt und dem laufenden Betrieb hergestellt. Allerdings müsste auch ein entsprechendes Mitspracherecht eingeräumt werden.

Aus diesen Gründen ergibt sich als sinnvollste Variante die Überführung der Sportanlagen in eine städtische Aktiengesellschaft (möglicher Name: Sportanlagen Stadt Chur AG) und allenfalls der Abschluss eines Betriebsführungsvertrags mit einem geeigneten privaten Betreiber.

9.9 Ausschreibungen einzelner Betriebsbereiche

Die vorgestellten Betreibermodelle lassen einen unterschiedlichen Grad an Auslagerungen von Aufgaben zu. Unabhängig, welche Organisationsform für die zukünftigen Sportanlagen gewählt wird, ist es sinnvoll, dass Teilbereiche des Angebots und der Aufgaben an externe Betreiber und Dienstleister vergeben werden. Dabei handelt es sich um Dienstleistungen, die stark marktorientiert sind. Sie benötigen spezifisches Wissen der Personen und die nötige unternehmerische Freiheit.

Zu den marktorientierten Dienstleistungen zählen die Bewirtschaftung der Unterkünfte, die Gastronomie in Verbindung mit den Unterkünften, die Kletterhalle und weitere Drittnutzungen wie z.B. Physio/Fitness. Diese Bereiche werden die nötigen Erträge erwirtschaften, um eine entsprechende Miete oder Pacht für die Räumlichkeiten bezahlen zu können. Die Stadt würde in diesen Fällen die Räumlichkeiten vermieten, während der Betrieb privatwirtschaftlich geführt würde und im Gesamtkonzept des Betriebs eingebunden wäre.

9.9.1 Ausschreibung „Betreiber/in“ Kletterhalle

Am 17. Dezember 2007 reichte die Stadt beim Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) den Antrag für eine Aufnahme der geplanten Sportanlagen in den KASAK-Katalog ein. Die Kletterhalle als Teil der Sportanlagen war in diesem Gesuch enthalten. Zu diesem Zeitpunkt lagen noch keine konkreten Baupläne, Orte und Finanzierungsmodelle zum Bau einer neuen Kletterhalle der Ap'n Daun GmbH vor. Bekannt war, dass die Liegenschaften auf dem



Gestle Areal in den kommenden Jahren einer neuen Überbauung weichen sollen und so die berechnete Gefahr bestand, dass in Chur kein Ersatzstandort gefunden werden konnte. An dieser Ausgangslage änderte sich bis zur Bekanntgabe der zugelassenen Bewerbungsteams durch das Beurteilungsgremium vom 16. Januar 2009 nichts. Eine Streichung der Kletterhalle im Raumprogramm GESAK wäre bis zu diesem Zeitpunkt durchaus möglich gewesen.

Am 7. August 2009 wurde der Stadt mitgeteilt, dass dem KASAK-Ausschuss ein weiterer Antrag für die Aufnahme einer Kletterhalle vorlag. Gleichzeitig wurde die Stadt eingeladen, vorerst die geplante Kletterhalle dem KASAK-Ausschuss vorzustellen. Diese Vorstellung fand am 19. August 2009 statt.

Nach verschiedenen Sitzungen zwischen August und November 2009 mit dem KASAK-Ausschuss und der Ap'n Daun GmbH sowie rechtlichen Abklärungen einigten sich die involvierten Parteien, dass der Betreiber für die zukünftige Kletterhalle noch vor der Behandlung der Botschaft im Gemeinderat ausgeschrieben werden soll.

Die Ausschreibung erfolgte anfangs Januar 2010 über ein zweistufiges Verfahren. Potenzielle Bewerber mussten für die Präqualifikation ihr Unternehmen und die Geschäftsidee kurz vorstellen. Erst danach erhielten sie das komplette Ausschreibungsprogramm und die nötigen Unterlagen für die Erarbeitung des Bewerbungsdossiers. Gemäss Ausschreibungsprogramm bestand neben der Miete der Kletterhalle auch die Option, als Investor der Kletterhalle aufzutreten. Anstelle einer Miete würde dann ein Baurechtszins für das Baurecht zu bezahlen sein. Eingereicht wurden drei Bewerbungen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 12. April 2010 erfolgte die Vergabe an Leo Condrau, LeCo Lagertechnik AG, Nussbaumen. Herr Condrau wuchs im Kanton Graubünden auf und kennt die Bündner Kletterszene sehr gut. Als Mitglied der SAC Sektion Piz Terri organisierte er zusammen mit der Sektion in den letzten 20 Jahren mehrere Bündner Klettermeisterschaften; die letzte erfolgte 2008. Er ist mit dem Bündner Klettersport wie auch mit der Surselva stark verbunden. Durch seine ehrenamtliche Funktion als Bereichsleiter Leistungssport im Zentralvorstand des SAC ist er national wie international mit dem Klettersport bestens vernetzt. Diese Voraussetzungen können für den zukünftigen Betreiber und die gesamte Anlage von grossem Nutzen sein. Die Ap'n Daun GmbH, welche eine Kletterhalle im „Gestle Areal“ betreibt und voraussichtlich 2013 die Räumlichkeiten verlassen muss, unterlag in der Ausschreibung klar. Mit Stadtratsbeschluss vom 9. August 2010 wurde mit dem zukünftigen Betreiber eine Absichtserklärung („Letter of intent“) unter Vorbehalt der Genehmigung des Projekts durch die zuständigen Instanzen abgeschlossen.

Gemäss den neusten Informationen wurde auf Wunsch der Ap'n Daun GmbH ein reduziertes Raumprogramm in den Studienauftrag der AXA Leben AG, vertreten durch AXA In-



vestment Managers Schweiz AG, aufgenommen. Dabei handelt es sich nicht um die gleiche Projektidee, mit der die Ap'n Daun GmbH beim KASAK Ausschuss um Unterstützung nachgefragt hat. Die Unterlagen zum Studienauftrag wurden am 22. Juni 2010 an sechs ausgewählte Churer Architekturbüros versandt. Die Jurierung soll im Dezember 2010 erfolgen. Nach Auskunft AXA wurden mit der Ap'n Daun GmbH bisher weder weitere Absichtserklärungen noch Vorverträge abgeschlossen.

9.9.2 Ausschreibung Drittnutzungen für den Kopfbau

Im Frühling 2009 trat ein ortsansässiges Fitness Unternehmen an die Stadt mit der Frage, ob die Möglichkeit bestehe, sich in den Räumlichkeiten des GESAK einzumieten oder selber eine Baute für den Eigengebrauch zu erstellen. Die Anfrage erfolgte mitten im laufenden Wettbewerbsverfahren. Die Stadt wollte zuerst dessen Ergebnis abwarten, bevor sie zu dieser Frage Stellung nahm.

Im ursprünglichen Projekt des Wettbewerbssiegers „Sportcampus“ war die Kletterhalle als markanter Kopfbau über dem Foyer vorgesehen, was sich als betrieblich ungünstig und finanziell aufwändig erwies. Mit der Umplatzierung der Baute entstand an diesem zentralen Ort der Sportanlage eine neue interessante Nutzungsmöglichkeit für Drittnutzungen, welche bisher nicht vorgesehen waren. Es boten sich mit Vorteil Nutzungen an, die das geplante Angebot gut ergänzen. Mit Schreiben vom 16. Juni 2009 erhielt die Stadt eine Interessenbekundung dieses Fitnessunternehmens. Am 29. Juni 2009 beschloss der Stadtrat, die nötigen Abklärungen bezüglich des Raumprogrammes für eine solche Nutzung in die Wege zu leiten.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2010 teilte das Fitnessunternehmen der Stadt mit, dass terminliche Überschneidungen bis zur möglichen Fertigstellung der Baute auf der Oberen Au zu grösseren Problemen führen würden. Aus diesen Gründen müsse es sich leider von der Absichtserklärung zurück ziehen.

Auf die Idee einer attraktiven Drittnutzung für den Kopfbau wollte der Stadtrat vorerst nicht verzichten. So wurde in den folgenden Wochen ein Markterkundungsverfahren durchgeführt, um das grundsätzliche Interesse für 1'400 - 1'600 m² Nutzfläche auf der Oberen Au in der Fitnessbranche auszuloten. Ein solches Interesse wurde signalisiert, worauf am 16. April 2010 die lokalen und regionalen Unternehmen eingeladen wurden, eine Mietofferte einzureichen.

Das Einladungsverfahren für die Vergabe der Drittnutzung im „Kopfbau“ erbrachte nicht den gewünschten Erfolg. Terminliche Unsicherheiten zum Termin der Fertigstellung (Behand-



lung im Gemeinderat, Volksabstimmung) und unterschiedliche Mietvorstellungen liessen bisher keine gemeinsame Absichtserklärung zu. Das Interesse des ursprünglichen Bewerbers ist allerdings nach wie vor gross, er wird seinen Entscheid aber vom zeitlichen Fortschritt des GESAK-Projektes abhängig machen.

9.9.3 Ausschreibungen weiterer Nutzungen

Auf weitere Ausschreibungen unter Vorbehalt der Annahme des Projekts durch die zuständigen Instanzen wurde bewusst verzichtet. In Frage kommen namentlich die Gastro- und Unterkunftsbetriebe sowie mögliche Aufgabenbereiche im Facility Management und in der Umgebungspflege. In welcher Form und ob diese Dienstleistungen ausgelagert werden sollen, ist letztlich Sache des zukünftigen Betreibers und sollte von diesem entschieden werden.

10. Finanzierungskonzept

10.1 Marktbeurteilung Sportstättenkonzept 08

Die Finanzierung der Sportanlagen ist ein zentraler Gestaltungsparameter. Für die Finanzierung werden über mehrere Jahre beträchtliche Mittel benötigt. Die Finanzierungsstruktur hat direkte Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Betreiberorganisation und die Risikoverteilung.

Um die Möglichkeiten und Chancen einer Zusammenarbeit mit privaten Investoren zu ermitteln, wurde das Beratungsunternehmen Wüest & Partner, Zürich, beauftragt, das „Sportstättenkonzept 08“ aus Immobilienmarktsicht zu durchleuchten. Dabei standen folgende Fragen im Vordergrund:

- Wie sind die lokalen und regionalen Marktchancen eines neuen (Sport-)Zentrums auf der Oberen Au?
- Welche Kennzahlen werden in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung erreicht?
- Welche Parameter müssen erfüllt sein, damit sich das Zentrum oder Teile davon an einen privaten Investor verkaufen lassen?

Wichtigste Erkenntnisse der Studie sind:

Ein PPP-Projekt mit Mantelnutzung (Wohnen, Büro und/oder Verkauf) erscheint am Standort Obere Au sowohl aus Sicht der Raum- und Zonenplanung, der verfügbaren Platzverhältnisse als auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich. Mit den aktuell in Bau stehenden



und geplanten Wohnungen, Büros und Verkaufsflächen auf dem Platz Chur dürfte für einen Investor eine gleichartige Investition nicht attraktiv sein. Die Gewässerschutzzonen und die Bestimmungen der Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NIS) schränken die Möglichkeiten von Bauten an dieser Lage zusätzlich ein.

Chur hat auch einen hohen Bestand an Büro- und Verkaufsflächen. Dies verdeutlicht die Zentrumsfunktion von Chur als Kantonshauptstadt und Regionalzentrum. Chur weist ebenfalls die grösste Konzentration von Einkaufsflächen zwischen Zürich und dem Tessin auf. In den kommenden zwei Jahren sind weitere Einkaufs- und Geschäftsflächen in Chur vorgesehen.

Gestützt auf diese Erkenntnisse konzentrierten sich die weiteren Analysen auf Sportzentren und Freizeitgrossanlagen. Es wurden vier Sportzentren genauer untersucht, welche dem „Sportstättenkonzept 08“ am nächsten schienen. Bei den Freizeitgrossanlagen wurden Erlebnis-, Themen- und Tierparks, Badewelten und Ferienressorts auf eine mögliche PPP-Machbarkeit geprüft und wieder verworfen.

10.2 Formen der Finanzierungen von Investitionsvorhaben

Grundsätzlich sind folgende Finanzierungsmodelle vorstellbar:

- Klassisches Investoren-Modell
- Eigenfinanzierung durch die Stadt mit Eigenkapital
- Eigenfinanzierung durch die Stadt mit Fremdkapital
- Verschiedene Public Private Partnership (PPP) - Varianten
- Fonds-Modell
- Sales Lease back-Modell

10.3 Vertiefte Betrachtung einzelner Finanzierungsformen

10.3.1 Klassisches Investoren-Modell

Beim Investoren-Modell wird die Anlage durch einen Investor geplant, finanziert und gebaut. Die Anlagen befinden sich im Eigentum des Investors. Dieser vermietet anschliessend die Anlagen der Betreibergesellschaft bzw. der Stadt. Auch möglich ist, dass der Investor zusätzlich als Betreiber auftritt. Vorteile dieses Modells sind eine rasche Realisierung und eine hohe Fachkompetenz des Investors. Hauptnachteile sind eine hohe Abhängigkeit vom Investor, ein hoher Preis, da der Investor das Risiko übernimmt, kein Wettbewerb und keine institutionalisierten Steuerungsinstrumente. Der Investor übernimmt die Risiken und überwälzt sie in Form einer Risikoprämie an die Stadt. Die Investitionsrech-



nung wird entlastet, die Laufende Rechnung dagegen wird mit Mietkosten belastet. Die Stadt müsste eine Mietzinsgarantie abgeben. Dieses Modell ist vor allem für Renditeprojekte geeignet.

10.3.2 Eigenfinanzierung mit Eigen- oder Fremdkapital

Bei einer Eigenfinanzierung ist das benötigte Kapital durch die Stadt zu beschaffen. Die Stadt plant, baut und finanziert die Anlagen. Sie ist somit auch Eigentümerin der Anlage und kann frei darüber verfügen. Gleichzeitig liegt aber auch das Anlagen- und Finanzierungsrisiko bei der Stadt. Die Laufende Rechnung wird zusätzlich zu den Betriebskosten mit Kapitalkosten (Abschreibungen/Amortisationen und Zinsen) belastet.

Bei einer Eigenfinanzierung kann unterschieden werden zwischen einer Eigenfinanzierung mit Eigenkapital und/oder einer Eigenfinanzierung mit Fremdkapital.

Eine Finanzierung mit Eigenkapital ist nur möglich, wenn Finanzierungsüberschüsse erzielt werden, grössere liquide Mittel vorhanden sind oder Kapital z.B. durch Devestitionen generiert werden kann. Aktuell werden keine Finanzierungsüberschüsse erzielt. Gemäss Integriertem Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 2010 - 2013 ist auch in den nächsten Jahren nicht damit zu rechnen. Die vorhandenen liquiden Mittel dienen dem täglichen Zahlungsverkehr und sind somit nicht für grössere Investitionen verfügbar. Substanzielle Devestitionen sind ebenfalls nicht geplant.

Somit kommt nur eine Finanzierung mittels Fremdkapital in Frage. Die Stadt geniesst bei den Finanzinstituten auf Grund ihrer soliden finanziellen Situation ein sehr gutes Rating. Damit ist eine 100 %-ige Fremdfinanzierung zu günstigen Konditionen möglich.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, einen Teil der Nettoinvestition durch eine zeitlich befristete Steuererhöhung zu finanzieren. Damit lässt sich verhindern, dass die Nettoverschuldung der Stadt als Folge der GESAK Investition übermässig ansteigt (vgl. Ziff. 11.6).

10.3.3 Weitere mögliche Investorenmodelle

Das Fonds-Modell ist mit dem Investoren-Modell vergleichbar. Die Renditeerwartungen sind tendenziell höher als beim Investoren-Modell und ein Eigentumsrückfall ist in diesem Modell ausgeschlossen, da ein Fonds zusätzlich auf Wertsteigerung ausgelegt ist. Wegen des defizitären Charakters der Sportanlagen kommt dieses Modell nicht in Frage.

Das Sales Lease back-Modell (Rückmietverkauf) ist eine Sonderform des Leasings, bei der eine Organisation eine Immobilie an eine Leasinggesellschaft verkauft und sie zur weiteren Nutzung gleichzeitig wieder zurück mietet. Durch den Verkauf kann das Unterneh-



men Kapital freisetzen und erhöht kurzfristig seine Liquidität, kann das Objekt aber weiterhin nutzen. Nachteilig können sich die laufenden Zahlungen der Leasingraten auswirken. Zudem ist die Stadt nicht mehr Eigentümerin der Anlagen. Da der Leasinggeber an der Transaktion etwas verdienen will, führt dieses Vorgehen oft nur vorübergehend zu einer Verbesserung der finanziellen Situation. Zudem hat diese Finanzierungsform rechtliche und bilanztechnische Tücken und eine klare gesetzliche Regelung fehlt bis heute.

Eine Mischform von Investorenmodell und städtischer Finanzierung ist die Übernahme von einzelnen Bauten durch Private. Diese Form der Finanzierung ist nur für Bauten möglich, die eine entsprechende kommerzielle Nutzung ausweisen und als eine eigene Einheit gebaut werden können. Der „Kopfbau“ und die Kletterhalle sind z.B. solche Bauten.

Als möglicher Investor für den „Kopfbau“ erfolgte eine Anfrage an die Pensionsversicherung der Stadt Chur (PVSC). Die PVSC zeigt sich gesprächsbereit, es liegen ihr zurzeit jedoch zu wenige Fakten für einen konkreten Entscheid vor. Durch dieses Modell liesse sich das Investitionsvolumen um rund 7 Mio. Franken reduzieren.

10.4 Das Public Private Partnership (PPP) Modell

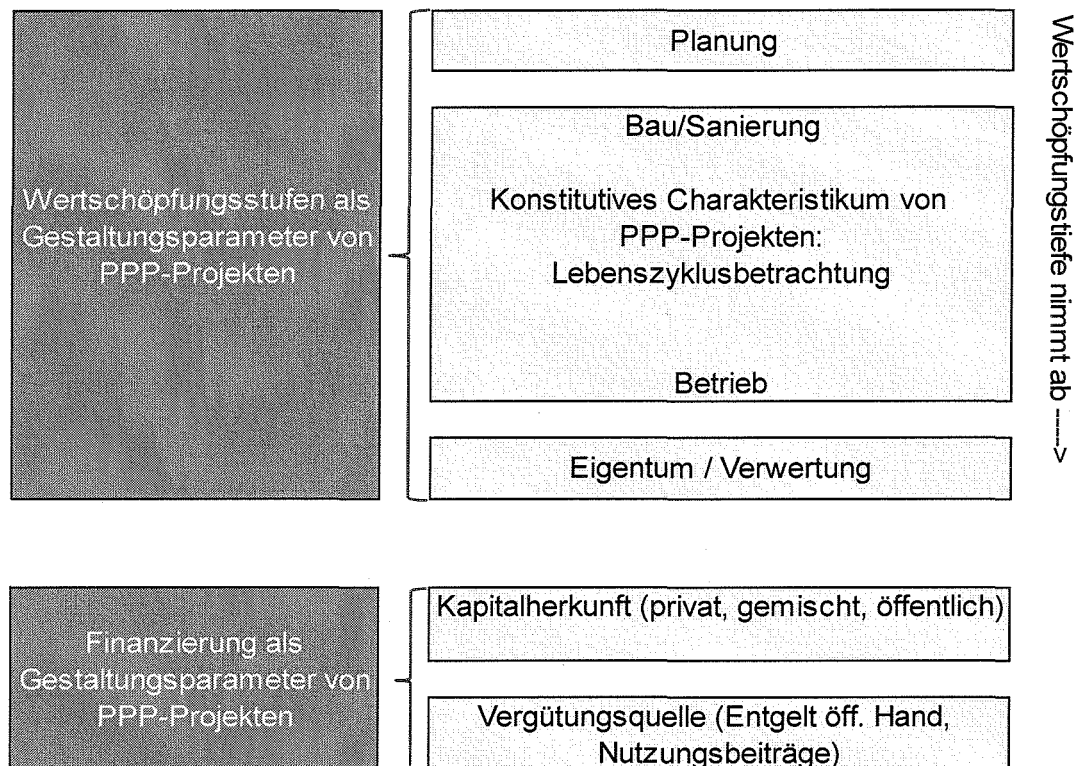
10.4.1 Überblick

In der Schweiz entstehen vielerorts in öffentlichen Projekten Finanzierungslücken. Um diesen entgegen zu wirken, ist der Staat gefordert, auch PPP-Modelle zu prüfen. Das Hauptmerkmal von PPP-Modellen ist die Wahrnehmung öffentlicher Interessen bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Leistungserstellung in Zusammenarbeit mit Privaten. Das Ziel ist die Mobilisierung von privatem Kapital und Fachwissen zur Erfüllung staatlicher Aufgaben. PPP-Lösungen werden häufig dann vorgeschlagen, wenn es darum geht, privates Kapital zu mobilisieren, um auch bei knappen Mitteln der öffentlichen Hand in gewünschte Infrastrukturen investieren zu können. Entscheidet man sich für ein PPP-Modell, so findet eine Teil-Privatisierung von öffentlichen Aufgaben statt.

Aus den Erfahrungen seitens der Privatwirtschaft und der öffentlichen Hand hat sich in den letzten Jahren vor allem im europäischen Raum ein PPP-Beschaffungsprozess herauskristallisiert, welcher heute annähernd standardisiert ist. Die Erfahrungen z.B. aus Deutschland können für schweizerische Verhältnisse allerdings nicht ohne Vorbehalt übernommen werden. In der Schweiz besteht bereits heute eine enge Zusammenarbeit zwischen den Privaten und der öffentlichen Hand. Diese ist es gewohnt, Kooperationen mit der Privatwirtschaft einzugehen. Zu klären sind vor allem die rechtlichen und die politisch-administrativen Voraussetzungen, welche in der Schweiz vorherrschen.

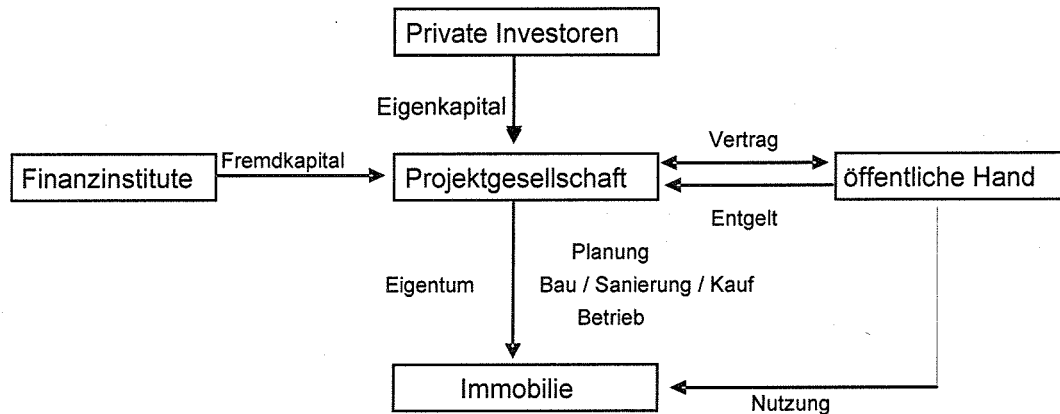


Eine PPP-Lösung ist dann vorteilhaft, wenn sie die Wirtschaftlichkeit eines Projekts insgesamt verbessert und damit die Gesamtkosten für die öffentliche Hand über den Lebenszyklus einer Anlage reduziert. Die Wirtschaftlichkeit eines PPP-Vorhabens im Vergleich zu einer konventionellen Lösung muss entlang der Wertschöpfungsstufen nachgewiesen werden können. Diese Lebenszyklusbetrachtung kann als wichtigster wirtschaftlicher Nutzen in einem PPP-Modell betrachtet werden. Hinzu kommen eine ausgewogene Risikoverteilung zwischen den beteiligten Partnern sowie ein leistungsorientierter Vergütungsmechanismus mit Bonus-/Malus-Komponenten. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht diesen Sachverhalt:



10.4.2 Mögliche Varianten

Die Projektgesellschaft wird durch den Zusammenschluss der verschiedenen Akteure, welche der Auftragnehmer stellt, gebildet. Als Finanzierungspartner stehen Banken und/oder Investoren im Vordergrund.



Die wichtigsten Akteure sind:

- Auftraggeber, hier die Stadt
- Auftragnehmer, z.B. Investoren, Generalunternehmer
- Projektgesellschaft, im Besitz des Auftragnehmers
- Finanzinstitute als Kapitalgeber

Das Entgelt, welches die öffentliche Hand für die Nutzung der Immobilie garantiert, dient der Finanzierung der Projektgesellschaft. Die prognostizierten Zahlungsströme des Projektes bilden dabei die Grundlagen für die Finanzierungsentscheide von Finanzinstituten.

Der private Auftragnehmer übernimmt im Normalfall bei diesem Modell Planung, Bau, Finanzierung und den Betrieb der Immobilie, die von der öffentlichen Hand genutzt wird. Für das Grundstück wird mit dem Auftragnehmer z.B. ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Zum Vertragsende geht das Eigentum der Bauten an die öffentliche Hand über. Das Entgelt besteht in einer regelmässigen Zahlung an den Auftragnehmer. Es wird bei Vertragsabschluss festgesetzt und enthält Komponenten für Planung, Bau, Betrieb, Finanzierung und Erwerb der Immobilie, einschliesslich möglicher Zuschläge für den betriebswirtschaftlichen Gewinn, der auch die Risikoübertragung abdeckt.

Eine PPP-Lösung ist aus Sicht der Stadt mit folgenden Schwierigkeiten verbunden:

- Komplexität: PPP-Projekte sind hinsichtlich Projektmanagement, Organisation und Verträgen sehr komplex. Die Stadt hat keine Erfahrungen und somit auch kein Know-how in diesem Bereich. Dieses müsste teuer zugekauft werden.



- Risiko: Es sollten keine Risiken an den Privatsektor übertragen werden, die letztendlich von der öffentlichen Hand gesteuert werden. Die Risiken sollten so verteilt sein, dass derjenige, welcher sie trägt, sie auch am besten kontrollieren kann.
- Bindung: Ein PPP-Projekt bedingt den Willen, eine langfristige Vertragsbindung mit einem privaten Partner einzugehen. Das bedeutet gleichzeitig auch eine langfristige Abhängigkeit von diesem Partner und eine erschwerte demokratische Kontrolle.
- Gewinnorientierung: Ein privater Partner ist gewinnorientiert. Inwieweit die öffentliche Hand einen Nutzen hat, ist schwierig zu belegen. Es ist ein Wirtschaftlichkeitsnachweis über den Lebenszyklus der Anlagen von 25 - 30 Jahren zu erbringen, welcher sowohl für die Stadt als auch den Privaten eine Win-Win-Situation ergibt.
- Erfahrung: In der Schweiz sind bisher nur ganz wenige Investitionen nach dem PPP-Modell erfolgt (z.B. Verwaltungszentrum Burgdorf). Die Erfahrungen damit sind noch sehr bescheiden. Die Stadt würde sich hier in eine Pionierrolle begeben.
- Einbindung: Die Einbindung des privaten Partners hat in einer möglichst frühen Projektphase zu erfolgen, damit dieser sein Know-how von Beginn an einbringen kann.
- Steuerfolgen: Handelt es sich bei der Projektgesellschaft um eine Juristische Person, so fallen in der Regel beim Gewinn und beim Kapital Steuern an.
- Ausschreibung: Die Vergabe an private Investoren muss ausgeschrieben werden.

Um all diese Fragen zu beantworten, sind umfangreiche Abklärungen nötig. Vor allem wäre ein wirtschaftlicher Beschaffungsvergleich zwischen der konventionellen Finanzierung und dem PPP-Ansatz nötig. In Anbetracht der oben aufgelisteten Unsicherheiten war der Stadtrat nicht bereit, finanzielle und zeitliche Ressourcen in diese Abklärungen zu investieren.

10.5 Abhängigkeiten zwischen den Betreibermodellen und Finanzierungskonzepten

Mit der Wahl von bestimmten Betreiberkonzepten werden gewisse Finanzierungsmodelle in ihrer Umsetzung nicht möglich sein. Das unter Ziff. 10.4 vorgestellte PPP-Modell schliesst die Betreibervarianten städtische Dienststelle, Juristische Person zu 100 % in städtischem Besitz sowie die Mischform mit der Pensionskasse aus.

Bei der PPP-Variante ist es zentral, dass die Projektgesellschaft den Betrieb und den Unterhalt der Anlagen (wenn möglich auch den Bau) übernimmt, um so Effizienzgewinne zu erzielen. Dies ist nur möglich, wenn die Projektgesellschaft privat geführt wird.



10.6 Kantonales Sportanlagenkonzept KASAK

Die gesetzliche Grundlage für das KASAK und die entsprechenden Beitragsleistungen bildet das Gesetz über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton (GWE) vom 1. November 2004.

Das Hauptziel des KASAK besteht in der gezielten Förderung einer bedürfnisgerechten Sportinfrastruktur im Kanton, welche Anliegen der Sportförderung (Training und Wettkampf) sowie der Wirtschaftsentwicklung (Standortattraktivität und Tourismus) berücksichtigt. Bestehende oder geplante Sportanlagen, welche in den KASAK-Katalog aufgenommen werden, sollen zukünftig bei Investitionen mit Kantonsbeiträgen von 10 % bis maximal 25 % der anrechenbaren Kosten unterstützt werden. Wichtig ist, dass die KASAK-Anlagen eine gute Auslastung aufweisen (Training und/oder Wettkampf) und dass ein realistisches Betriebskonzept vorliegt. Die touristische Nutzung ist zu berücksichtigen - sie hat jedoch nicht erste Priorität. Die KASAK-Beiträge werden mit Auflagen (z.B. Benutzungsvereinbarung zwischen Trägerschaft und Sportverband, Anwendung der Marke Graubünden, Bereitstellung von Benutzungskontingenten) verknüpft. Über die Aufnahme von Sportanlagen in den KASAK-Katalog entscheidet das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS). Die Beitragszusicherungen erfolgen in der Regel im Einzelfall durch die Regierung.

10.6.1 Bestehende KASAK-Anlagen und Vorentscheid der Regierung

Mit der Erstellung einer Traglufthalle über das 50 Meter Freibad hat die Stadt eine Anlage, welche durch den Kanton in den KASAK-Katalog aufgenommen und mit Fr. 195'000.-- unterstützt wurde.

Im Vorfeld zur Botschaft „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport“ wurde der Kanton um einen Vorentscheid zur Aufnahme der neuen Anlagen auf der Oberen Au angegangen. Die Präsentation des Gesamtprojekts vor dem KASAK-Ausschuss fand am 21. Juni 2010 statt.

Mit Schreiben vom 29. Juni 2010 stellt die Regierung gestützt auf das Wirtschaftsentwicklungsgesetz (Art. 10 GWE, Kantonales Sportanlagenkonzept) dem Bau des Sportzentrums einen à fonds perdu-Beitrag zwischen 6.5 und 7.5 Mio. Franken in Aussicht. Über die definitive Beitragshöhe, welche einerseits von den effektiven Investitionskosten und andererseits vom Erfüllungsgrad diverser Bedingungen abhängig ist, wird die Regierung nach erfolgter Volksabstimmung entscheiden.



10.6.2 Die Rolle der Sportverbände bei der zukünftigen Nutzung der Anlagen

Eine wichtige Voraussetzung für die Aufnahme einer Sportanlage in den KASAK-Katalog bildet die Unterstützung durch die Sportverbände und den Regionalverband Nordbünden sowie der Gemeinde, auf welcher die Anlage gebaut werden soll.

Für eine Interessensbekundung als kantonale Anlage konnten folgende Institutionen und Verbände gewonnen werden:

- Amt für Volksschule und Sport - graubünden sport
- Badminton Verband Graubünden
- Bündner Fussballverband
- Bündner Kantonaler Schwingerverband
- Bündner Sportkletter Club
- Bündner Unihockey Verband
- Kantonaler Leichtathletikverband
- Regionalverband Nordbünden
- Sektion Rätia des Schweizer Alpen-Clubs SAC
- Swiss Climbing SAC

Damit wurde für die wesentlichen Bauten im GESAK die nötige Unterstützung mittels Zusagen zur Nutzung der Anlagen erbracht. Dies ist ein wichtiger Schritt, denn das Nutzungs- und Finanzierungskonzept zielt auf eine gute Auslastung der Anlagen durch Ausbildung, Trainingswochen und Wettkämpfe sowie die Nutzung in den Abendstunden durch die lokalen Vereine ab.

10.7 Bevorzugte Variante

Eine reine Investorenlösung eignet sich auf Grund des defizitären Charakters der Investition nicht. Eine Mitfinanzierung einzelner Bauten durch Private (z.B. Pensionsversicherung der Stadt Chur) ist jedoch möglich und sinnvoll.

Eine PPP-Lösung ist mit grossen Unsicherheiten verbunden, weil es in der Schweiz bisher nur wenige Beispiele dafür gibt und die Rechtslage dafür unsicher ist. Vertragswerk und Organisation sind sehr komplex und könnten ohne den Beizug von Spezialisten nicht umgesetzt werden. Grosse Aufwendungen sind bereits im Vorfeld nötig, die nicht gerechtfertigt sind, bevor ein klarer Entscheid vorliegt, welches Betreibermodell gewünscht ist.



Somit verbleibt als anzustrebende Variante einzig die Eigenfinanzierung mit Fremdkapital in Kombination mit einer zeitlich befristeten Steuererhöhung.

11. Finanzielle Tragweite der 1. Etappe

11.1 Allgemeines

Das GESAK verursacht einerseits Investitionskosten, welche zu Lasten der Investitionsrechnung gehen. Der Betrieb des GESAK verursacht andererseits zusätzlichen Aufwand (Personalkosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Kapitalkosten) und bringt zusätzliche Erträge (Eintrittspreise, Miet-/Pachteinnahmen usw.), was die Laufende Rechnung beeinflusst.

Für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung können die GESAK- Anlagen nicht isoliert betrachtet werden, weil sie auch durch den bestehenden Teil der Sportanlagen beeinflussen werden. So wird das GESAK auch zu einer besseren Auslastung der bestehenden Angebote führen. Zudem wird ein Teil des Personals in Zukunft im Sinne eines „Service Centers“ Aufgaben für die Gesamtanlagen wahrnehmen und kann somit weder den bestehenden noch den neuen Anlagen direkt zugeordnet werden. Ein Nachweis der Aufwendungen und Erträge, die als Folge des GESAK entstehen, muss deshalb auch den Einfluss auf die bestehenden Anlagen berücksichtigen.

Die 1. Etappe des GESAK soll über einen Zeitraum von rund vier Jahren realisiert werden. Die Anlagen werden somit gestaffelt in Betrieb gehen. Die Wirtschaftlichkeitsrechnung wurde für das erste Jahr, in welchem alle Anlagen der 1. Etappe in Betrieb sind, erstellt. Dieses „Normaljahr“ wird voraussichtlich das Jahr 2016 sein.

Wie in Ziff. 9.6 dargestellt, wurde die Wirtschaftlichkeit für drei Varianten gerechnet. Nachfolgende Berechnungen beziehen sich auf die favorisierte Betriebsführungsvariante „Juristische Person“. Es gelten die gleichen Vorgaben wie unter Ziff. 9.6.1.

11.2 Einfluss auf die Investitionsrechnung

Bei der städtischen Investitionsrechnung wird für die nächsten Jahre von einem Grundbedarf von jährlich 20 Mio. Franken ausgegangen (vgl. auch IAFP 2010 - 2013). Mit diesem Betrag lassen sich die dringlichsten Infrastrukturprojekte realisieren, ohne dass jedoch der vorhandene Investitionsstau massgeblich abgebaut werden kann. Die Finanzierung des GESAK muss jedoch überwiegend ausserhalb dieses Plafonds erfolgen, was aufgrund seiner Stellung als „Generationenprojekt“ auch verantwortet werden kann.



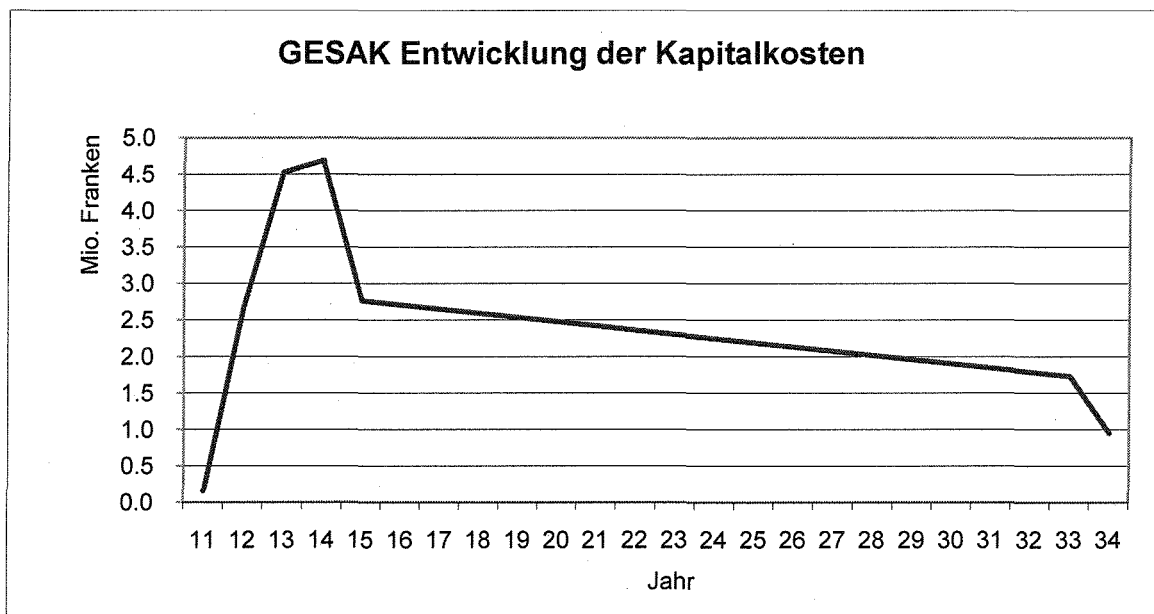
In den nächsten Jahren ist mit folgenden Nettoinvestitionen zu rechnen (Beträge in 1000 Franken):

Total Investitionen 2011 - 2015	Total	2011	2012	2013	2014	2015
Netto-Basisinvestitionen (Plafond)	90'000	18'000	18'000	18'000	18'000	18'000
Investitionen GESAK 1. Etappe *	10'000	2'000	2'000	2'000	2'000	2'000
Nettoinvestitionen (Plafond)	100'000	20'000	20'000	20'000	20'000	20'000
Investitionen GESAK 1. Etappe **	38'000	300	15'600	13'700	6'600	1'800
Einnahmen KASAK	-7'000				-4'000	-3'000
Total Nettoinvestitionen inkl. GESAK	131'000	20'300	35'600	33'700	22'600	18'800

* Innerhalb Plafond, ** Ausserhalb Plafond

Um die Gesamtsumme möglichst tief zu halten, wurden im Plafond von jährlich 20 Mio. Franken auch noch 2 Mio. Franken für das GESAK integriert.

Aus obigem Investitionsverlauf und unter Berücksichtigung der Änderung des Abschreibungsmodells ab dem Jahr 2015 ergeben sich folgende Kapitalkosten für das GESAK (Abschreibungen und Zinsen – vgl. auch Detailberechnungen in der Aktenauflage):



Für das GESAK ist im Jahr 2016 mit zusätzlichen Kapitalkosten auf Grund der Berechnung der Abschreibungen nach der Methode des Harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM 2) von rund 2.7 Mio. Franken zu rechnen, welche der Laufenden Rechnung belastet werden. Da das zu verzinsende Kapital auf Grund der Amortisation der Anlagen abnimmt, reduziert sich auch der Zinsaufwand, womit sich die Kostenreduktion im Zeitverlauf erklärt.



11.3 Einfluss auf die Laufende Rechnung

Für das GESAK ist im Jahr 2016 mit folgenden Kosten und Erträgen zu rechnen (in 1000 Franken):

Kosten- und Ertragsarten	Beträge	Anteil
Personalaufwand (12 Vollzeitstellen) *	969	23%
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	470	11%
Kapitalkosten	2'705	66%
Total Aufwand	4'144	100%
Entgelte	1'162	57%
Vermögenserträge, Pachteinahmen **	860	43%
Total Ertrag	2'022	100%
Aufwandüberschuss	-2'122	

* ohne Unterkunft/Gastro, diese werden als separate Profit-Center geführt.

Personalbemessung siehe auch Ziff. 9.5

** Einnahmen aus Verpachtung Unterkunft/Gastro und Kletterhalle

Details zu obigen Werten sind der Studie der Firma Success Consult „Aufgabenstruktur, Leistungskatalog und Wirtschaftlichkeitsanalyse für die zukünftige Sportstätte Obere Au“ vom Januar 2010 und der Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Modell „Juristische Person“ vom Februar 2010 entnommen.

Aufgeteilt auf die wichtigsten Kostenstellen/Anlagen ergeben sich folgende Werte (in 1000 Franken):

Kostenstellen/Anlagen	Aufwand	Ertrag	Saldo
Service Center *	1'141	41	-1'100
Dreifachhalle	199	196	-3
Pachteinahmen Kletterhalle	0	120	120
Pachteinahmen Unterkunft/Gastro	0	743	743
Pachteinahmen Drittnutzung (z.B. Physio)			
Kapitalkosten	2'705	0	-2'705
Synergievorteile bei bestehenden Anlagen	99	922	823
Total	4'144	2'022	-2'122

* Service Center als zentrale Einheit, die nachgeordnete Produkte und Serviceleistungen anfordert und zum Gesamtangebot für den Gast zusammenfügt. Besteht aus Leitung, Marketing, Disposition, Kassa, Information, Eventbetreuung und allgemeine Administration.

Die Laufende Rechnung wird durch das GESAK jährlich mit netto rund 2.1 Mio. Franken belastet. Der Kostendeckungsgrad der GESAK-Investition beträgt 50 %. Da es sich um eine



kapitalintensive Investition handelt, erweisen sich die Kapitalkosten als grösster Kostenblock.

Der Aufwandüberschuss der bestehenden Anlagen kann infolge Synergieeffekten (zusätzlicher Umsatz bei den bestehenden Anlagen, bessere Verteilung der Fixkosten) mit dem GESAK um rund 0.8 Mio. Franken reduziert werden.

Die Pachteinnahmen aus Drittnutzung (z.B. Physio/Fitness) wurden in obiger Berechnung nicht berücksichtigt. Bei einem allfälligen Vertragsabschluss kann hier noch mit einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von rund Fr. 200'000.-- gerechnet werden.

Die Wirtschaftlichkeit des Betriebs ist die ökonomische Schlüsselgrösse, die es sicherzustellen gilt. In einem so kapitalintensiven Bereich wie jenem der Sportinfrastruktur muss die Kostenwahrheit jederzeit sichergestellt sein. Für den Betrieb der GESAK-Anlagen wird deshalb eine Kostenrechnung geführt werden müssen.

11.4 Finanzielle Gesamtbetrachtung der Sportanlagen

Die bisherigen Sportanlagen Obere Au werden zusammen mit den GESAK-Anlagen eine Einheit bilden. Die zukünftige Gesamtanlage wird sich in der Laufenden Rechnung in etwa wie folgt präsentieren (in Mio. Franken):

	Aufwand	Ertrag	Defizit	Kosten- deckung
Bestehende Anlagen *	7.3	2.8	-4.5	38%
Neue Anlagen GESAK 1. Etappe	4.1	2.0	-2.1	50%
Total zukünftige Gesamtanlage	11.4	4.8	-6.6	42%

* Basis Voranschlag 2010

11.5 Finanzpolitische Würdigung

Im Zeitraum 2000 - 2009 ist es mittels Finanzüberschüssen gelungen, die Nettoverschuldung von rund 128 Mio. Franken auf rund 88 Mio. Franken - also um rund 40 Mio. Franken - zu senken. Dadurch hat sich der finanzielle Spielraum stark verbessert, womit die finanzielle Grundlage für das „Generationenprojekt“ GESAK gegeben ist.

Die Jahresrechnung 2009 der Stadt schliesst mit einem Ertragsüberschuss von 0.7 Mio. Franken und einem Selbstfinanzierungsgrad von 53.9 % ab. Damit kann die Stadt zum ersten Mal seit acht Jahren ihre Schulden auf einem tiefen Niveau nicht weiter abbauen. Die Steuern der Juristischen Personen sind eingebrochen. Die Gründe dafür sind vorwiegend



struktureller Natur. Mit der Botschaft Nr. 30/2010 „Aufgaben- und Leistungsüberprüfung in der Stadtverwaltung - Bericht und Massnahmen“ schlägt der Stadtrat verschiedene Massnahmen vor, welche der zukünftigen negativen Entwicklung bei den Steuereinnahmen entgegenwirken sollen. Bis die letztlich ausgewählten Massnahmen aber umgesetzt sind, muss von einer weiteren Zunahme der Nettoverschuldung ausgegangen werden, womit der Spielraum für wünschbare Investitionen eng bleiben wird.

Zwischen der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung und dem GESAK besteht kein Widerspruch. Bei der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung geht es insbesondere darum, die Investitionsfähigkeit der Stadt langfristig sicher zu stellen. Beim GESAK handelt es sich um eine generationenübergreifende Investition, mit der Sportinfrastruktur geschaffen wird, welche über Jahrzehnte genutzt werden kann und die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsort markant steigern wird.

Der Integrierte Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 2010 - 2013, welcher im Frühling 2009 erstellt wurde, weist für den Planungszeitraum eine steigende Nettoverschuldung aus. Das GESAK kann wegen seiner Grösse nicht alleine zu Lasten des ordentlichen Investitionsbudgets mit einem Plafond von rund 20 Mio. Franken gedeckt werden. Da es sich um ein „Generationenprojekt“ handelt, muss ein grosser Teil ausserhalb des ordentlichen Plafonds finanziert werden. Die jährlichen notwendigen Investitionen der Stadt würden sonst zu stark darunter leiden.

Die durch das GESAK verursachte Verschuldung soll zumindest teilweise auch von den zukünftigen Nutzniessern getragen werden. Bei Kapitalkosten von jährlich 2.7 Mio. Franken, Betriebskosten von 1.4 Mio. Franken und Einnahmen von 2 Mio. Franken ist die zusätzliche Belastung der Laufenden Rechnung von jährlich netto 2.1 Mio. Franken vertretbar.

Die heutige Sportanlage Obere Au wurde 1974 in Betrieb genommen. Ihre Erstellung kostete damals die Stadt rund 25.5 Mio. Franken. Müsste die Stadt die gleiche Anlage heute planen und bauen, wären unter Berücksichtigung der seit 1971 aufgelaufenen Teuerung von 179 % Investitionen von rund 70 Mio. Franken erforderlich.

An der Bedeutung der heutigen Sportanlage Obere Au für die Churer Bevölkerung wird 35 Jahre nach deren Realisierung kaum gezweifelt.

Die nötigen Investitionen bilden nicht den einzigen Kostenfaktor. Mindestens ebenso bedeutend ist ein kostengünstiges Betriebskonzept. Mit dem vom Stadtrat vorgeschlagenen Konzept werden die Grundlagen geschaffen, um die anfallenden Betriebskosten für die Stadt in einer vertretbaren Höhe zu halten und den nötigen politischen Einfluss auf die Leistungserbringer zu gewährleisten.



11.6 Befristete Steuererhöhung

Wie bereits unter Ziff. 10.3.2 dargelegt, ist es der Stadt nicht möglich, die GESAK-Investition mittels Finanzüberschüssen zu finanzieren. Aktuell werden keine Finanzüberschüsse erzielt. Gemäss Integriertem Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 2010 - 2013 ist auch in den nächsten Jahren nicht damit zu rechnen. Die Massnahmen aus der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung werden zwar - sofern sie konsequent umgesetzt werden - zu einer merklichen Verbesserung des städtischen Haushalts beitragen.

Um zu verhindern, dass die Nettoverschuldung als Folge der GESAK-Investition zu stark ansteigt, wird deshalb eine zeitlich befristete Steuererhöhung vorgeschlagen. Mit einer Erhöhung des Steuerfusses von zurzeit 90 % der einfachen Kantonssteuer auf 95 % befristet auf maximal 6 Jahre lassen sich zusätzliche Einnahmen von rund 20 Mio. Franken generieren. Damit kann praktisch die Hälfte des Nettoinvestitionsbetrags von 41 Mio. Franken finanziert werden. Diese Steuererhöhung soll erstmals im Jahr nach der Volksabstimmung wirksam werden.

Eine Erhöhung des Steuerfusses von 90 % der einfachen Kantonssteuern auf 95 % verursacht eine durchschnittliche jährliche Mehrbelastung von Fr. 165.-- pro Steuerpflichtigen (20 Mio. Franken Mehreinnahmen / 20'000 Steuerpflichtige / 6 Jahre).

12. Gesamtwürdigung

Seit Ende der 1980er Jahre sind verschiedene Anläufe unternommen worden, um das Sportanlagenkonzept aus dem Jahre 1971 zu vollenden. Dies gelang nicht, weil die Interessengruppen unterschiedliche Vorstellungen hatten.

Mit der vorliegenden Botschaft präsentiert der Stadtrat ein Sportanlagenkonzept,

- das auf den Aufträgen des Gemeinderates vom März 2008 und den daraus gewonnenen Erkenntnissen basiert;
- das ein betriebliches und bauliches Gesamtkonzept bildet, dessen einzelne Bestandteile sich sinnvoll ergänzen;
- das als Gesamtkonzept die Basis für die Unterstützung durch die kantonalen Sportverbände und damit für KASAK-Beiträge bildet;
- das sich in einzelne Anlagen aufteilen und sich unterschiedlich etappieren lässt.

Die aktuelle Vorlage beruht auf einem Konzept, welches einstimmig und in zustimmendem Sinne von Gemeinderat zur Kenntnis genommen wurde. Ebenso erteilte er klare Aufträge, wie es mit der Ausarbeitung weitergehen soll. Ein wichtiger Auftrag des Gemeinderates be-



stand in der Einbindung der Sportvereine in die Planung. Mit einem Vertreter der ICS im Projektteam waren die Sportvereine direkt an der Planung mitbeteiligt. Den Interessen breiter Bevölkerungsteile, welche unorganisierten Sport treiben, wurde mit dem Einbezug der dezentralen Bewegungsräume Rechnung getragen.

Mit der heutigen Ausgangslage hat die Stadt die einmalige Chance, eine Bewegungs- und Sportstätte zu bauen, die von den Vereinen und Verbänden getragen wird und der breiten Bevölkerung mehr Raum für die Naherholung schafft.

Die Regierung des Kantons stellt der Stadt einen à fonds perdu-Beitrag zwischen 6.5 und 7.5 Mio. Franken in Aussicht. Damit unterstreicht sie einerseits zusammen mit den Kantonalverbänden die Wichtigkeit der Anlage als solche von kantonaler Bedeutung und andererseits wird der Stadt die Möglichkeit geboten, eine Sportstätte zu bauen, an der sie rund 7 Mio. Franken an Investitionen einsparen kann. Ob sich eine solche Gelegenheit auch in Zukunft bieten wird, muss bezweifelt werden.

Die Ausgaben bei den Investitionen sind naturgemäss zeitlich begrenzt. Anders verhält es sich mit den jährlichen Betriebskosten; sie werden den Finanzhaushalt der kommenden Generationen belasten. Entsprechend wichtig ist die Wahl des Betreibermodells, welches sicherstellen soll, dass mindestens die Betriebskosten der Anlagen gedeckt werden können. Ebenso wichtig ist der richtige Anlagemix, weshalb verhindert werden sollte, dass einzelne Anlageteile aus dem Projekt gestrichen werden.

Die Planungsarbeiten sind weit fortgeschritten. Eine Umsetzung des GESAK könnte - die entsprechenden Beschlüsse von Gemeinderat und Volk vorausgesetzt - rasch erfolgen. Der Stadtrat vertritt die Ansicht, dass sich das Projekt im Interesse der Bevölkerung und der Stärkung des Wirtschaftsstandorts lohnt.

Wie bereits 1971 stellt sich der Politik und der Bevölkerung die Grundsatzfrage, ob sie sich eine zeitgemässe, zukunftsorientierte Sportanlage leisten wollen.



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

Chur, 16. August 2010

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Christian Boner

Markus Frauenfelder

Anhang

Visualisierungen der Etappen, Entwicklung Konzept zu Wettbewerbsprojekt, Perimeter der 1. Etappe, Terminplan 1. Etappe

Aktenauflage

Teil 1 (Ordner: grau / Markierung: rot)

Auflage Botschaft 9/2008 Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur

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



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



23. Berichte:

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

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

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

Teil 2 (Ordner: blau / Markierung: grün)

Vorliegende Botschaft Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur; Realisierung der 1. Etappe

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



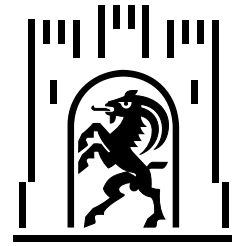
4. Projektwettbewerb Sportstättenkonzept Chur, Hochbauten, Aussenanlage und Freiraumgestaltung
 - 4.1. Wettbewerbsprogramm zuhanden Ausschreibung, 17. November 2008
 - 4.2. Technische Vorprüfung, Bericht zur Präqualifikation, 19. Januar 2009
 - 4.3. Wettbewerbsprogramm zuhanden Teilnehmer, 10. Februar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



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



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



Stadt Chur

GESAK

Sportanlagenkonzept 2010

Anhang Botschaft

Sportanlagenkonzept GESAK 2010

Gesamtkonzept, Übersicht



E NATURRASENFELD
DAMM
H NATURRASENFELD
DAMM
D NATURRASENFELD
G KUNSTRASENFELD
C NATURRASENFELD
B NATURRASENFELD
F NATURRASENFELD
BEACHVOLLEY
BAUMHAIN
BOCCIA
BASKETBALL
ANLAGEN UND GARDEROBEN FUSSBALL
KINDERSPIEL
PROMENADE
MÜHLBACHUFER ABGEFLACHT
ADRESSBILDUNG
RASEN
SPORTPARK
BOLZPLATZ
TEMPORÄRE NUTZUNGEN
PARKIERUNG
KLETTERHALLE
SPORTHALLE
ENTREE
PIAZZA
SKATE
BUS
KANU-STRECKE
RESTAURATION
KURSWESEN
UNTERKÜNFTE

Sportanlagenkonzept GESAK 2010

Gesamtkonzept



Potentielle Drittnutzung

Sportanlagenkonzept GESAK 2010

Gesamtkonzept, Sportplatz



Sportanlagenkonzept GESAK 2010

Gesamtkonzept, Entwicklung



Konzeptstudie 2008

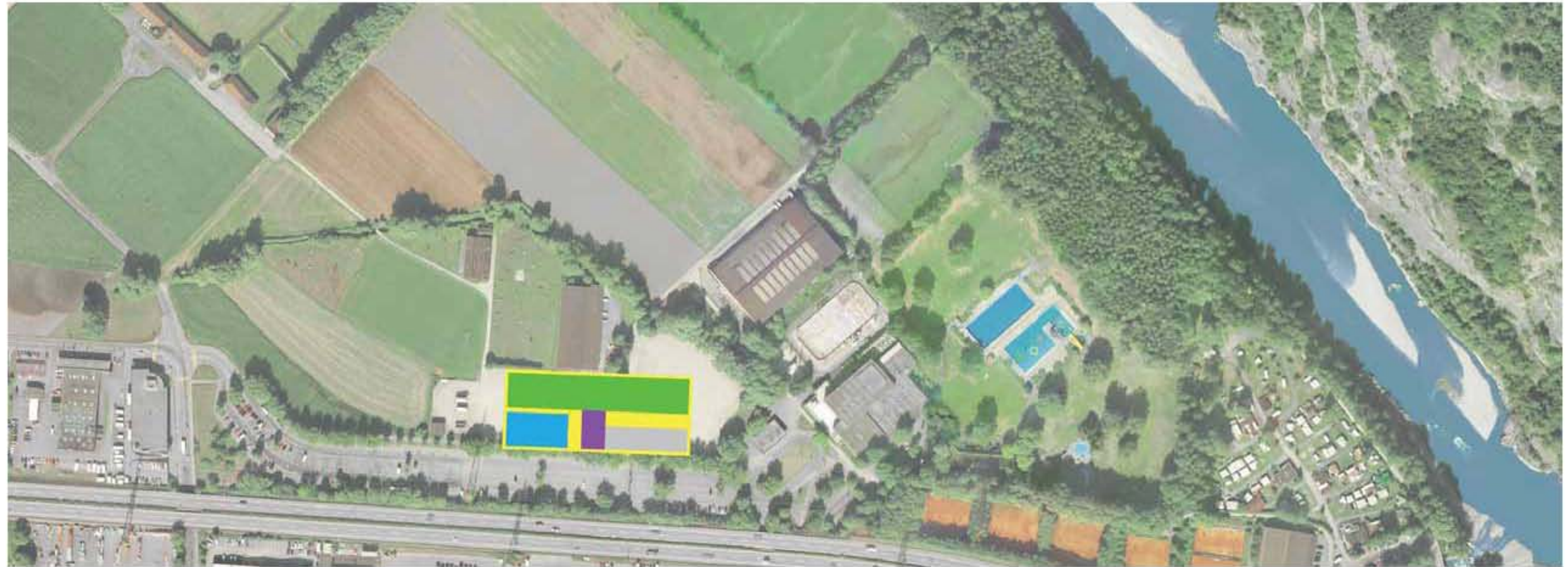
Dreifachsporthalle

Foyer

Kletterhalle

Hotel / Seminar / Restauration

Garderoben

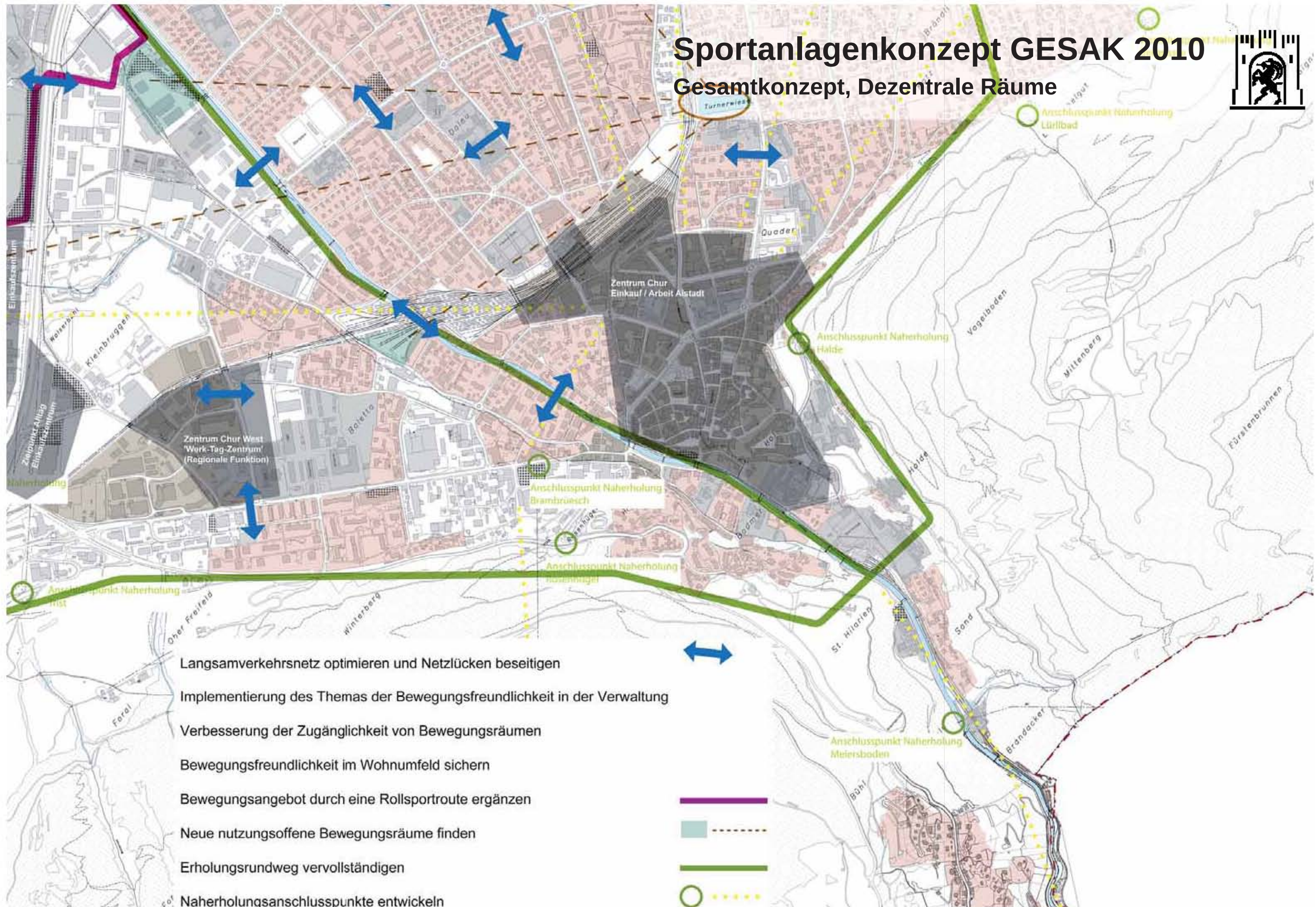


Wettbewerb/Projekt
Sportanlagenkonzept 2010



Sportanlagenkonzept GESAK 2010

Gesamtkonzept, Dezentrale Räume



Sportanlagenkonzept GESAK 2010

1. Etappe, Übersicht



Sportanlagenkonzept GESAK 2010

Gestaltungssaturation

Etappe 1



Sportanlagenkonzept GESAK 2010

1. Etappe, Sporthalle



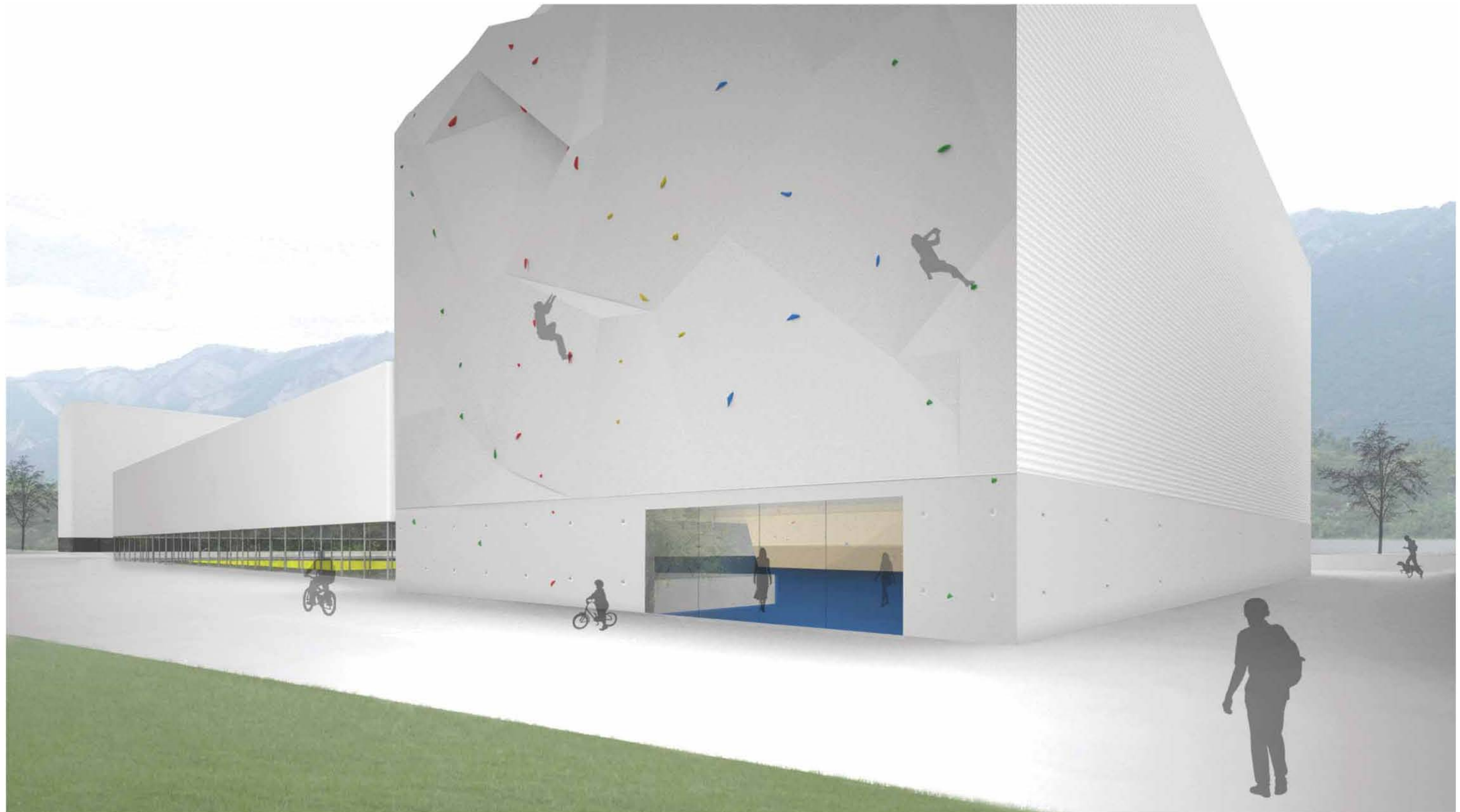
Sportanlagenkonzept GESAK 2010

1. Etappe, Unterkunft/Gastronomie



Sportanlagenkonzept GESAK 2010

1. Etappe, Kletterhalle



Sportanlagenkonzept GESAK 2010

1. Etappe, Terminprogramm

