



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

169044 / 631.00

---

## **Neubau Messe- und Eventhalle Obere Au Botschaft 2 – Betriebsbeitrag**

### **Antrag**

1. Einem jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 560'000.-- (indexiert an Teuerung; Basis: Landesindex der Konsumentenpreise, Stand Oktober 2022; 104.6 Punkte) an die Stadthalle Chur AG wird zugestimmt.
2. Das für den Bau der neuen Messe- und Eventhalle benötigte Grundstück mit einer Fläche von 13'740 m<sup>2</sup> wird der Stadthalle Chur AG im Baurecht abgegeben.
3. Ziff. 1 dieses Beschlusses untersteht gestützt auf Art. 11 lit. c Verfassung der Stadt Chur dem obligatorischen Referendum.
4. Der Stadtrat wird beauftragt, zuhanden des Gemeinderates eine Botschaft mit Antrag auf Aktienkapitalerhöhung durch Dritte auszuarbeiten.





## **Zusammenfassung**

**Die Stadthalle ist veraltet und genügt den Anforderungen des Markts sowie den technischen und baulichen Sicherheitsansprüchen nicht mehr.**

**Die Talstation der Direktverbindung Chur-Brambrüesch soll im Bereich der heutigen Stadthalle erbaut werden. Das Churer Stimmvolk hat dem Geschäft zugestimmt und die Planung sieht eine Realisation bis spätestens 2026 vor. Demzufolge muss die Stadthalle bis spätestens 2025 abgebrochen werden.**

**Für den Ersatz der Stadthalle wurde öffentlich ein Gesamtleistungswettbewerb ausgeschrieben. In einem selektiven Wettbewerbsverfahren wurden fünf Totalunternehmer zur Ausarbeitung eines Gesamtleistungsangebots eingeladen. Die Vorschläge wurden nach einer Prüfung durch ausgewiesene Fachexperten und ein Preisgericht bewertet. Das Projekt "Neuestadthalle" gewinnt den Wettbewerb und wird weiterverfolgt. Die Gesamtkosten des Projekts betragen Fr. 43 Mio. (exkl. MwSt., inkl. 10 % Reserve).**

**Die Kosten des Siegerprojekts sind mit anderen Hallen durchaus vergleichbar. Es war zudem von den eingereichten fünf Eingaben das mit Abstand günstigste. Die Plausibilisierung der Kosten und Analyse von möglichen Einsparmöglichkeiten zeigt weiter, dass das Projekt keinesfalls überrissen ist und nur wenig Potenzial für Kostenreduktionen vorhanden sind.**

**Die Finanzierung der Messe- und Eventhalle soll durch die Stadthalle Chur AG sichergestellt werden und dadurch die Mehrjahresplanung der Investitionen der Stadt nicht belasten. Durch den Verkauf der Stadthalle und dessen Grundstück an die Stadt sowie dank einer Aktienkapitalerhöhung können Eigenmittel von rund Fr. 9 Mio. eingebracht werden. Weiter wird das Projekt unterstützt durch die Graubündner Kantonalbank mit einem à fonds perdu Beitrag sowie durch das Amt für Wirtschaft und Tourismus in der Höhe von total Fr. 7.5 Mio. Der zusätzliche Finanzbedarf wird über eine Hypothek sowie ein Bundesdarlehen fremdfinanziert.**

**Im Betrieb kann davon ausgegangen werden, dass die Messe- und Eventhalle (EBITDA) kostendeckend betrieben werden kann. Unter Berücksichtigung von Amortisation und Zinsen wird jedoch ein Verlust resultieren, weshalb die Messe- und Eventhalle nur mit finanzieller Unterstützung der Stadt realisiert werden kann.**

**Die für den Neubau benötigte Parzelle soll der Stadthalle Chur AG im Baurecht abgegeben werden.**



## **Bericht**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Geschichte der Stadthalle**

In wirtschaftlich schwierigen Zeiten wurde die Halle 1933 bis 1934 auf genossenschaftlicher Basis gebaut. Es war eine solidarische Gemeinschaftsaktion der Stadt Chur, dem Kanton Graubünden, der Bürgergemeinde Chur, landwirtschaftlicher Organisationen und vieler kleiner Genossenschafter. In drei weiteren Bauetappen wurden zwischen 1946 und den 80-er Jahren die Nordempore, die Bühne, beide Seitenemporen und ein Toilettenblock gebaut.

Seit dem Bestehen der Halle wurden darin Festspiele und Unterhaltungsveranstaltungen aufgeführt. Über Jahrzehnte diente sie dem Stierenmarkt mit bis über 1'000 vorgeführten Tieren. Während des zweiten Weltkriegs wurden Truppen und Pferde einquartiert. Seit 1957 gewähren die Halle und der Vorplatz der Higa Gastrecht.

Die Bausubstanz der Markthalle hatte im Laufe der Jahrzehnte massiv gelitten. Die Dächer waren teilweise undicht geworden. Unter diesen Prämissen wurde 1997 der Planungsauftrag für eine umfassende Sanierung erteilt. Um den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Zeit entsprechen zu können, wurde die Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Dank dem finanziellen Einsatz der Stadt und der Bürgergemeinde konnten die Sanierungsarbeiten umgesetzt werden.

#### **1.2 Abbruch der alten Stadthalle**

Am 19. Mai 2019 hat das Churer Stimmvolk dem Investitionsbeitrag an die BCD AG für den Bau einer neuen Direktverbindung Chur-Brambrüesch im Umfang von Fr. 24.4 Mio. (+/- 25 %) mit 55.5 % zugestimmt. Die Talstation der neuen Direktverbindung wird planungsgemäss im Bereich der Stadthalle gebaut, welche demzufolge dem Neubau weichen und abgerissen werden muss.



### **1.3 Grundbedürfnisse an die Messe- und Eventhalle Obere Au**

Als Ersatz für die Stadthalle soll die neue Messe- und Eventhalle realisiert werden. Sie soll bei einer Gesamtfläche von rund 5'000 m<sup>2</sup> über eine stützenfreie Haupthalle mit rund 3'200 m<sup>2</sup> mit mobiler Bühne sowie ein Foyer verfügen.

Die Vorgaben aufgrund des Bedarfs verschiedener potenzieller Kunden beinhalten folgende Parameter:

#### Haupthalle

- Bankettbestuhlung für 3'000 Personen
- Konzertbestuhlung für 5'200 Personen
- Stehplätze für 8'000 Personen
- unterteilbar in drei Teilbereiche

#### Foyer

- Bankettbestuhlung für 1'000 Personen
- Garderobe für 3'000 Personen
- unterteilbar in zwei Teilbereiche

#### Loft

- Bankettbestuhlung für 300 Personen

## **2. Ersatzstandort**

### **2.1 Aktueller Standort**

Der heutige Standort der Halle befand sich beim Neubau 1933 am Rande der Stadt in wenig besiedeltem Gebiet. Seit dieser Zeit hat sich die Stadt Richtung Westen stark ausgedehnt und die Stadthalle steht heute an einer verkehrstechnisch ungünstigen Lage mit Wohn- und Geschäftsliegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Parkplatz-Kapazitäten sind insbesondere für Grossanlässe tief oder entfallen bei der Nutzung der Parkflächen im Falle von Messen gänzlich. Zudem sind Aufbau, Zulieferung und Betrieb kompliziert und teuer. Bei grösseren Anlässen muss meistes mit zusätzlichen Zelten gearbeitet werden. Auch das Catering ist nur mit Hilfe externer Partner zu bewältigen. Lärmklagen sind zudem oft der Fall, da in unmittelbarer Nähe auch gewohnt wird.

## 2.2 Ersatzstandort

Als idealer Ersatzstandort für die neue Messe- und Eventhalle eignet sich die Obere Au. Die Erreichbarkeit per ÖV und MIV ist ausgezeichnet. Das bestehende Parkplatz-Angebot mit rund 900 Parkplätzen ist bereits vorhanden. Weiter leben keine Anwohnende in direkter Nachbarschaft, wodurch Lärmemissionen weniger stören.

Die vorgesehene Parzelle grenzt im Nordosten an den Messe- und Eventplatz (für Zirkus, Messen, "Big Air" u. dgl.), im Südosten an die Parkplatzfläche, im Südwesten und Nordwesten an den Mühlbach.



*Mikrolage mit approximativem Standort der Halle*

## 2.3 Einbettung in das Vorhaben Sport- und Eventanlagen Obere Au

Im Rahmen der Neukonzeption der Sport- und Eventanlagen am Standort Obere Au soll neben den Sportanlagen für Rasensport, Eissport, Wassersport auch eine Eventinfrastruktur aufgebaut werden. Die Stadt ist sich darüber einig, dass die Neuerstellung der Messe- und Eventhalle in diesem Kontext viele Nutzungssynergien bietet. Der vom Gemeinderat 2016 zur Kenntnis genommene Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au beinhaltet bereits den Standort für den Bau einer neuen Messe- und Eventhalle.



### 3. Neubauprojekt

#### 3.1 Gesamtleistungswettbewerb neue Messe- und Eventhalle Obere Au

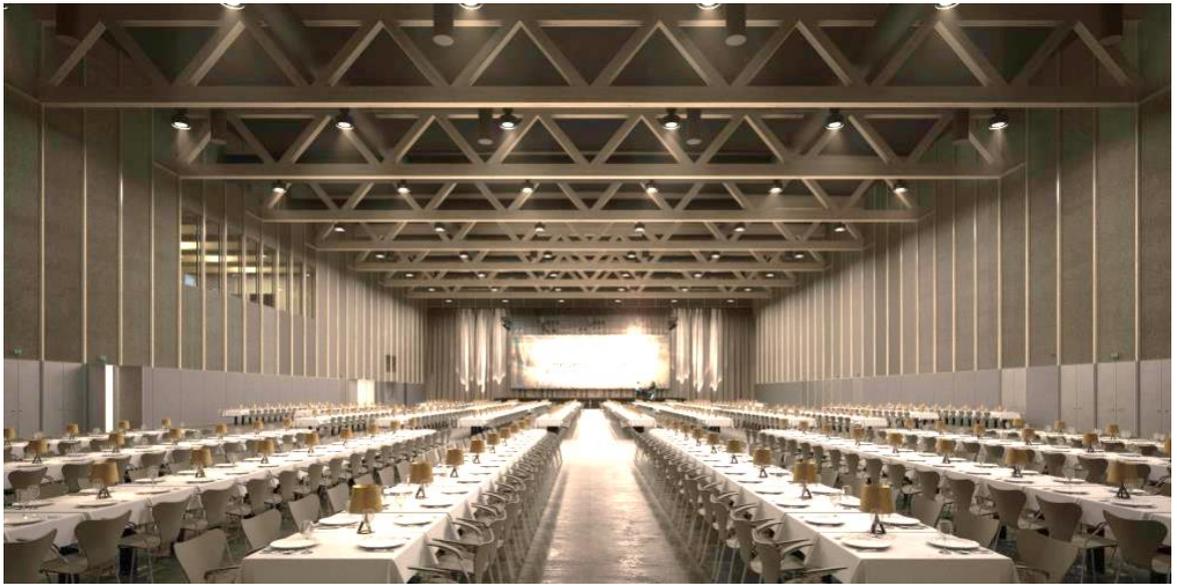
Für den Ersatz der heutigen Stadthalle wurde ein Gesamtleistungswettbewerb mit dem Ziel durchgeführt, architektonische Entwürfe zu erhalten und gleichzeitig den mit der Bauaufgabe zu betrauenden General- oder Totalunternehmer auszuwählen. Dabei ging es nicht nur um die Bestimmung des besten Projekts, sondern auch um dasjenige mit dem besten Kosten-/Nutzen-Verhältnis.

Der Gesamtleistungswettbewerb wurde im selektiven Verfahren am 21. August 2020 öffentlich ausgeschrieben. Aus 16 Bewerbungen wurden aufgrund klar definierter Beurteilungskriterien fünf Gesamleistungsteams ausgewählt und eingeladen. Sie hatten die Aufgabe, ihre Ideen und Konzepte entsprechend den Vorgaben zu entwickeln und in der vorgegebenen Frist einzureichen.

Nach einer Vorprüfung der Projekte durch Fachexperten wurden die Beiträge unter der Leitung der Abteilung Hochbau durch eine zehnköpfige Jury abschliessend bewertet. Diese gelangte zum Schluss, dass das Projekt "Neuestadthalle" der ARGE Marti Künzli, Zürich, den gestellten Anforderungen am besten entspricht. Hinzu kommt, dass dieses Projekt die tiefsten Erstellungskosten der fünf Eingaben aufweist und auch bei den Lebenszykluskosten am besten abschneidet.



Visualisierung Messe- und Eventhalle Obere Au, ARGE Marti Künzli



*Visualisierung Haupthalle, ARGE Marti Künzli*

### **3.2 Projektbeschreibung**

Das Projekt besteht durch eine klare Gliederung angeordneter Baukörper. Die sorgfältige Platzierung auf der Parzelle sowie der Umgang mit dem anschliessenden Aussenraum überzeugen. Die Orientierung des Eingangsbereichs zum Kreisel und der grosszügige Vorplatz mit der sanften Begrünung und der logischen Wegführung holen die Besuchenden ab und wirken einladend. Das grosse Vordach beim Eingang strahlt eine gewisse Geborgenheit aus, schützt vor Witterung und lässt unterschiedliche Nutzungen zu.

Durch die rheinseitige Anordnung der funktionalen Anbauten sowie die seitliche Weiterführung des Vordachs gelingt es, dass sich das Gebäude auch zum Eventplatz öffnet und einen Bezug herstellt. Erweiterte respektive gemeinsame Nutzungen sind hier gut vorstellbar.

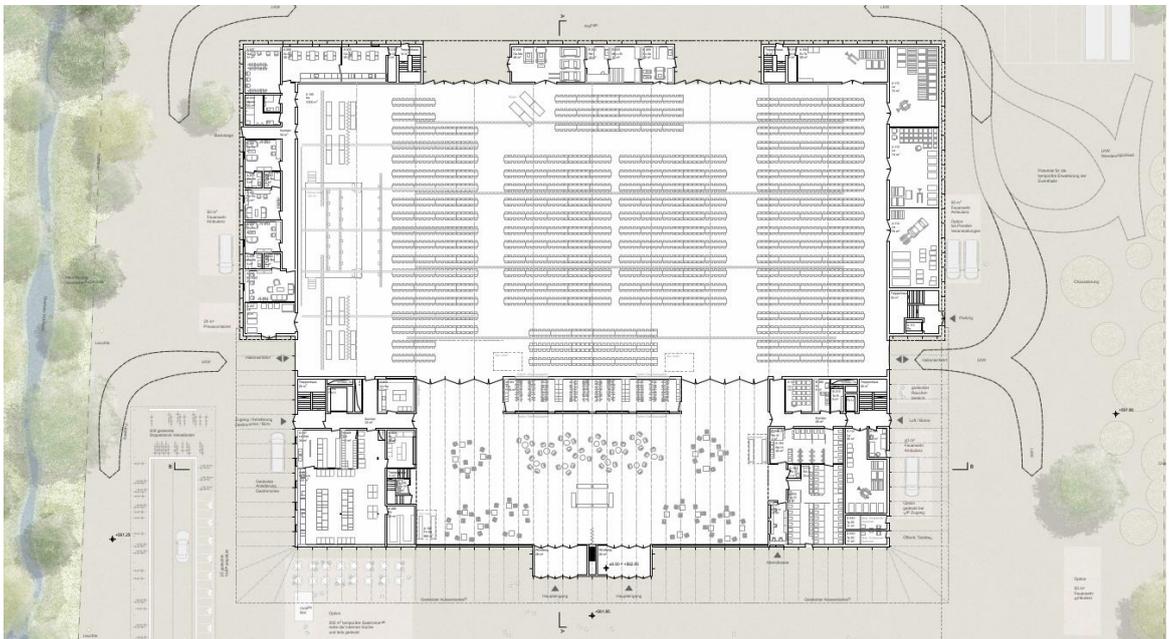
Die gut auffindbare Einfahrt in die Tiefgarage sowie die Abstellplätze für Velos, Mofas und Motorräder im separat platzierten Leichtbau erscheinen logisch und verhindern eine Nutzungsüberschneidung mit dem auf unterschiedliche Weise bespielbaren Aussenraum.

Das axialsymmetrische Grundkonzept der Raum- und Nutzungsanordnung im Gebäude hilft den Besuchenden und den Nutzenden sich schnell orientieren zu können. Das Foyer im Erdgeschoss ist einfach unterteilbar. Die Platzierung der Küche mit direkter Aussenanlieferung im verkehrstechnisch belasteten Bereich ist gut gewählt. Das Loft im Obergeschoss hat eine nutzbare Raumproportion und ist ebenfalls gut unterteilbar.



Die konstruktive Aufteilung in Massivbauweise im beanspruchten Sockelbereich und eine ruhige, leichte und nachhaltige Holzkonstruktion darüber unterstützen das klare Konzept. Die vertikalen Lisenen verleihen dem Fassadenbild Struktur und Tiefe. Die in der Halle sichtbar bleibenden Träger als Holzfachwerk geben Charakter und zeigen die ehrliche und sinnvolle Konstruktionsart. Die hell lasierte Holzfassade verleiht dem äusseren Erscheinungsbild Leichtigkeit und eine einladende Ausstrahlung.

Das geforderte Programm wurde von den Verfassern fast minimalistisch, jedoch mit feiner Präzision gekonnt umgesetzt. Dies erlaubt es, sehr kompakt und äusserst kostengünstig zu sein.



*Grundrissplan Erdgeschoss Messe- und Eventhalle Obere Au, ARGE Marti Künzli*

### **3.3 Gesamtkosten**

Die Investitionskosten wurden durch den Gesamtleister mit Fr. 37 Mio. (exkl. MwSt. nachverhandelt mit Teuerung Stand Oktober 2022) berechnet. Somit kann bei einem raschen Entscheid mit dieser Teuerung gestartet werden. Die während der Bauphase anfallende Teuerung muss auch bezahlt werden. Hier wurde auf den Baupreisindex Sparte Hochbau total (BPI) abgestützt, wovon 80 % der effektiven Teuerung zur Anwendung gelangen. Dazu kommen die Kosten für die Projektierung und Bauherrenvertretung von rund Fr. 750'000.-- sowie die Investitionen für die Einrichtung (Möblierung, Geräte, Maschinen usw.) in der Höhe von rund Fr. 500'000.--. Die heute nicht abschätzbare Teue-



rung während der Bauphase und kleinere Reserven werden mit rund 10 % der Bausummen ins Projekt eingerechnet. Insgesamt wird für die Finanzierung des Projekts mit Gesamtkosten von Fr. 43.0 Mio. (exkl. MwSt.) gerechnet.

### 3.4 Kostenvergleich

Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge lagen bei Preisen (Stand 2021) zwischen Fr. 33.3 Mio. und Fr. 48.8 Mio. (Abweichung preisgünstigstes zu teuerstem Projekt 138 %). Das Siegerprojekt war mit Abstand am günstigsten. Die Investitionskosten für das zweitgünstigste Projekt belaufen sich bereits auf Fr. 41.6 Mio. (Abweichung 16 %). Das Projekt "Neustadthalle" überzeugte somit nicht nur in architektonischer und funktionaler Hinsicht, sondern auch durch eine möglichst kostengünstige Umsetzung.

Die Projektverantwortlichen haben im Sinne eines Quervergleichs auch die effektiven Baukosten von anderen Hallen recherchiert. Auch hier zeigt sich, dass das Projekt "Neustadthalle" keinesfalls mit überrissenen Kosten aufwartet, wenn man die Grösse und Kapazitäten vergleicht.

Projekt	Bauherrschaft	Plätze	Baukosten
MEH Obere Au	Stadthalle Chur AG	Stehplätze: 8'000, Bankett: 3'000	Fr. 33 Mio.
Trainingseishalle	Stadt Chur	Tribüne: 275	Fr. 19 Mio.
Neue Festhalle Bern	BERNEXPO	Stehplätze: 8'500, Sitzpl.: 4'000	Fr. 95 Mio.
Eventhalle Sursee	Stiftung Campus Sursee	Stehplätze: 1'000, Bankett: 460	Fr. 15 Mio.
Lonza Arena Visp	Gemeinde Visp	Eventhalle: 2'000, Tribüne: 5'000	Fr. 36 Mio.
Ilfishalle Langnau *	Ilfisstadion AG	Tribüne: 6'000, Tigersaal: 1'000	Fr. 33 Mio.

\* Nur Sanierung (Grundmauern Bestand)

### 3.5 Investitionsstau alte Stadthalle

Investitionen in die bestehende Stadthalle wurden in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr getätigt. Die Halle hat ihren Zenit überschritten und wird nur noch dank den absolut notwendigsten Reparaturen am Leben erhalten. Würde die Stadthalle bestehen bleiben, müssten grosse Investitionen im zweistelligen Millionenbetrag (Dachsanierung, Heizung/Lüftung, Sanitäre Einrichtungen, Elektro usw.) getätigt werden. Dadurch werden auch die Kosten für einen Neubau relativiert. In der Praxis kann der aufgeschobene Unterhalt für Ersatzbauten geltend gemacht werden.

### 3.6 Einsparpotenzial

Als mögliche Alternative wurde auch berechnet, wie hoch die Kosten, respektive das Einsparpotenzial bei einer Realisation einer Halle in Systembauweise wäre. Dabei wurde



zwischen den "Ohnehinkosten" (Stützenkonstruktion, Heizung, Lüftung, Sanitäre Anlagen usw.) und den Bauteilen, welche bei einer Systembauweise günstiger eingekauft werden könnten, unterschieden. Dabei gilt es zu beachten, dass beim Projekt der ARGE Marti Künzli ebenfalls Holzelemente im Sinne einer Systembauweise vorproduziert und dadurch Kosten eingespart werden können.

Gemäss Analyse von "Helbling Beratung + Bauplanung AG" würde sich das Einsparpotenzial am Anteil der Holzbau-Konstruktion lediglich auf Fr. 1.5 bis Fr. 2.3 Mio. (inkl. Planungs- und Nebenkosten) belaufen. Dieser Wechsel würde jedoch dazu führen, dass die Messe- und Eventhalle erheblich an Attraktivität verlieren würde. Zudem passt der Vorschlag des Projekts mit einer Holzfassade und Holzträgern zu Graubünden und ist optisch ansprechender sowie ökologisch wertvoller als z.B. Element-Verkleidungen in "Sandwich-Bauweise".

Als weitere Einsparungsmöglichkeit wurde der Entfall der geplanten Tiefgarage behandelt. Auch hier ist das Einsparpotenzial wesentlich tiefer, als man annehmen könnte. Bei einem Verzicht auf die Tiefgarage könnten Kosten in der Höhe von rund Fr. 1.9 Mio. eingespart werden. Dies hängt damit zusammen, dass ohnehin eine massive Bodenplatte verbaut werden muss und für die Kabelschächte ein Aushub erforderlich ist. Abgesehen von den fehlenden Parkplätzen, würde ein Verzicht die An-/Ablieferung erheblich erschweren und Lagermöglichkeiten reduzieren.

Eine massive Reduktion der Baukosten könnte nur im Falle einer erheblichen Reduktion der Gesamtfläche erreicht werden. Dies würde aber auch die Ertragsseite in der Erfolgsrechnung schmälern und jährlich wiederkehrenden Corporate Events verunmöglichen. Weiter müsste ein neuer Wettbewerb ausgeschrieben und damit verbunden eine massive Zeitverzögerung in Kauf genommen werden.

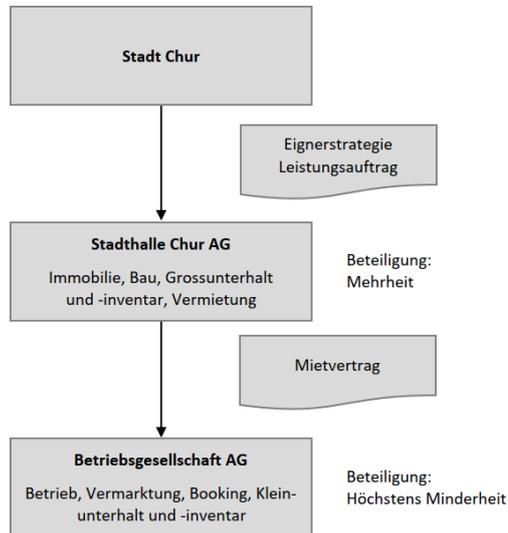
#### **4. Betrieb**

Bei der Behandlung des Grundsatzentscheids zur Messe- und Eventhalle (Gemeinderatssitzung vom 17. November 2022) gingen einzelne Voten ein, welche den Betrieb und insbesondere die Realisation von eigenen Messen und Events in Frage stellten.

Der Stadtrat hat diese Fragestellung behandelt und sich mit dem Verwaltungsrat der Stadthalle Chur AG ausgetauscht. In der Folge wurde ein passendes Geschäftsmodell entwickelt, welches im Dokument "Positionierung und Betrieb Stadthalle" (Anhang) erläutert wird.



Dabei wäre die Stadthalle Chur AG wie früher für den Bau, den Grossunterhalt und die Vermietung der Messe- und Eventhalle zuständig. Für den Betrieb und die Vermarktung würde eine separate Betriebsgesellschaft gegründet.



Bei diesem Modell könnte sich die Stadthalle Chur AG – wie von einzelnen Gemeinderätinnen und Gemeinderäten gefordert – von den Betriebsaufgaben und insbesondere der Rolle als Organisatorin/Veranstalterin lösen. Sie würde auf der anderen Seite aber auch die Chance verlieren, aus eigenen Aktivitäten Zusatzeinnahmen zu erzielen.

Die Stadt hat allerdings mit diesem System den Nachteil, dass sie für rein städtische Nutzungen der Messe- und Eventhalle nur beschränkt Einfluss nehmen kann. Zudem wird der Koordinationsaufwand grösser und Synergiepotenzial geht verloren. Hingegen kann sie über einen Leistungsauftrag in Kombination mit dem jährlichen Betriebsbeitrag als Bestellerin auftreten.

In der Beilage zeigt der erarbeitete Businessplan das ursprüngliche Geschäftsmodell, wo die Stadthalle Chur AG auch als Betreiberin aufgetreten wäre. Die Botschaft nimmt nun aber in der Folge Bezug auf die Diskussion im Gemeinderat vom 17. November 2022.

## 5. Verhältnis Stadthalle Chur AG – Betriebsgesellschaft

### 5.1 Businessplan

Für die Stadthalle Chur AG und die Betriebsgesellschaft wurde je eine Planerfolgsrechnung erstellt (im Anhang). Wie aus beiden Planerfolgsrechnungen hervorgeht, können beide Gesellschaften unter der Bedingung eines Betriebsbeitrags der Stadt Chur in der Höhe Fr. 560'000.-- (indexiert) über die ganze Lebensdauer der neuen Messe- und



Eventhalle (ca. 60 Jahre) erfolgreich bestehen. Einzig aufgrund der Rückzahlungen der Hypothek sowie des Bundesdarlehens ergibt sich bei der Stadthalle Chur AG zwischen dem 10. und 20. Betriebsjahr ein Liquiditätsengpass zwischen Fr. 800'000.-- und Fr. 900'000.--. Zwischen dem 20. und 30. Betriebsjahr kann dieser aber wieder aufgeholt werden.

Die einzelnen für den Erfolg notwendigen Arbeiten wie Management, Entwicklung, Marketing und Vertrieb sowie Finanzierung werden zwischen der Stadthalle Chur AG und der Betriebsgesellschaft aufgeteilt und nachfolgend beschrieben.

## **5.2 Betrieb**

Die Messe- und Eventhalle bietet mit der Halle, dem Foyer und einem Loft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit Kapazitäten bis 8'000 Stehplätzen oder 3'000 Sitzplätzen bei einer Galabestuhlung. Im Gegensatz zu vorhandenen Angeboten, welche über geringere Kapazitäten verfügen, positioniert sich die Messe- und Eventhalle für Veranstaltungen ab 300 Personen.

Dank der multifunktionalen Architektur und zeitgemässen Infrastruktur können Angebote für unterschiedliche Publikumssegmente generiert werden. Die Messe- und Eventhalle wird so zum Treffpunkt für Jung und Alt im Wirtschaftsraum Nordbünden.

Beide kommerziell geführten Gesellschaften sollen mit einem schlanken und äusserst effizienten Kernteam geführt und administriert werden. Die Kernkompetenz der Stadthalle Chur AG liegt im Betrieb der Liegenschaft, die Kernkompetenz der Betriebsgesellschaft in Vermietung und Organisation von Anlässen.

### **Vermietung Location**

Individuell auf die Bedürfnisse der Veranstalter und Messe-Organisationen abgestimmt, können unterschiedliche Bereiche der Messe- und Eventhalle gemietet werden. Die Betriebsgesellschaft akquiriert potenzielle Kunden, führt Verhandlungen, schliesst Verträge ab und verrechnet die Leistungen.

### **Vermietung eigenes Material**

Das Inventar (Bestuhlung, Elektromaterial, Gastrobedarf usw.) wird zu fixen Tarifen an Dritte vermietet. Die Betriebsgesellschaft unterstützt die Kunden bei der Planung, offeriert das Material, gibt es heraus, nimmt es mit entsprechender Kontrolle wieder retour und verrechnet die Leistungen.



### **Vermietung Personalressourcen**

Zur Unterstützung von Messen und Events kann auf die Mitarbeitenden der Betriebsgesellschaft zurückgegriffen werden. Sie planen und koordinieren für die Kundinnen und Kunden und erfassen ihren Aufwand nach Stunden. Die Betriebsgesellschaft offeriert die Leistungen, überwacht den effektiven Aufwand und rechnet ab.

### **Vermittlung Drittleistungen**

Die Betriebsgesellschaft unterstützt die Kunden bei der Organisation ihres Events und holt auf Wunsch Offerten von Dritten ein (z.B. Licht, Ton, Elektro, Sicherheit usw.). Die Koordination erfolgt im Sinne einer Dienstleistung ohne Folgekosten für den Kunden. Der Aufwand wird Ende Jahr über Volumenrabatte der Lieferanten ausgeglichen.

### **Betrieb Gastronomie**

Die Betriebsgesellschaft betreibt oder unterstützt an Events die Gastronomie und rechnet mit Vollkosten projektbezogen ab. Der aus dem Betrieb erzielte Reingewinn wird nach einem vorgängig vereinbarten Schlüssel zwischen der Betriebsgesellschaft und dem Kunden aufgeteilt.

### **Betrieb Garderobe**

Die Betriebsgesellschaft betreibt die Garderobe an Veranstaltungen und rechnet analog der Gastronomie mit dem Kunden ab.

### **Ansprechpartnerin für Events in der Stadt Chur**

In Chur werden bereits heute verschiedene Events realisiert. Die Bedürfnisse der Veranstalter werden dabei zu wenig befriedigt und die Realisation ist mit einem hohen Aufwand verbunden. Hinzu kommt, dass einzelne Dienststellen Aufgaben übernehmen müssen, welche weder ihrem Kompetenzbereich entsprechen, noch in ihrer Ressourcenplanung berücksichtigt wurden.

In Bezug auf die Situation des Areals Obere Au wird eine enge Kooperation zwischen einzelnen Dienststellen der Stadt Chur, der Stadthalle Chur AG und der Betriebsgesellschaft angestrebt. Durch eine Steigerung der Effizienz und Erhöhung der Kundenfreundlichkeit sowie unter Berücksichtigung der Positionierung der Stadt Chur als Event-Standort soll inskünftig eine neue Organisationsform zu signifikanten Verbesserungen führen. Angestrebt wird ein "One-Stop-Shop", welcher für die Kunden als Anlaufstelle figuriert und sämtliche benötigten Abklärungen und Bewilligungen koordiniert. Alle sollen dabei wichtige Teilaufgaben übernehmen und zur Positionierung, Wertschöpfung und Aktivierung der Stadt beitragen.



*Impressionen Events Stadthalle Chur*

### 5.3 Eigenproduktionen

Die Stadthalle Chur AG will grundsätzlich nicht mit den Marktteilnehmern in Konkurrenz stehen und keine eigenen Messen oder Events organisieren. Sie beabsichtigt über die Betriebsgesellschaft potenzielle Kunden mit ausgezeichneten Leistungen, hervorragender Infrastruktur und fairen Konditionen zu begeistern und zu Stammkunden aufzubauen.

Die Betriebsgesellschaft wird auch eigene Events oder Messen organisieren und durchführen, um die Auslastung der Messe- und Eventhalle zu optimieren.

Die Betriebsgesellschaft oder auch Dritte sollen bestehende Messeprodukte wie die Higa, Guarda oder Passiun sowie weitere neue Messe- und Eventprojekte realisieren. Sie müssen dazu ein Organisationsteam bereitstellen, welches die Konzeption, Organisation und Durchführung der Messen sicherstellen. Die bisherigen Messeformate sollen konzeptionell überarbeitet und neu lanciert werden. Neue Formate sollen schrittweise implementiert und durchgeführt werden. Im Wirtschaftsraum Nordbünden soll damit eine Lücke geschlossen werden.



## 5.4 Synergien Sport und Eventanlagen Obere Au

Dank dem neuen Standort der Messe- und Eventhalle auf dem Areal Obere Au entstehen Synergien. Die Aussenparkplätze können stärker ausgelastet und dadurch Zusatzeinnahmen generiert werden. So können zum Beispiel Kunden der Messe- und Eventhalle bei Bedarf auf die Sport- und Eventanlagen zurückgreifen. Das Gastronomieangebot kann übergreifend optimiert werden. Sportvereine können in der Messe- und Eventhalle Seminare organisieren. Oder Veranstalter wie Big Air, Eidgenössisches Schützenfest und vor allem die Special Olympics World Winter Games 2029 werden die Infrastruktur der Messe- und Eventhalle nutzen.

## 6. Finanzierung

Die Finanzierung der Messe- und Eventhalle wird durch die Stadthalle Chur AG realisiert. Dadurch wird die Mehrjahresplanung der Investitionen der Stadt nicht belastet.

Am 13. Juni 2021 hat das Churer Stimmvolk dem Kauf des Areals Stadthalle zum Preis von Fr. 7.65 Mio. mit deutlichen 83.25 % zugestimmt. Diese Mittel können für den Bau der neuen Messe- und Eventhalle eingesetzt werden.

Insgesamt rund 40 % der Investitionskosten kann die Stadthalle Chur AG sicherstellen. Der Restbetrag wird über ein Bundesdarlehen sowie eine Hypothek finanziert.

Position	Betrag Fr.	Bemerkungen
Verkauf Areal Stadthalle	7'650'000	
Zwischenlösung alte Stadthalle	-500'000	Projektierungskosten und Bauherrenvertretung neue MEH
Beitrag GKB	2'500'000	à fonds perdu
Kanton GR / AWT	5'000'000	Förderbeitrag Kanton Graubünden
Kantonale Äquivalenzleistung	750'000	à fonds perdu, 1/4 des Bundesdarlehens bei Laufzeit 15 Jahre
Aktienkapitalerhöhung	2'000'000	
<b>Eigenfinanzierung Stadthalle Chur AG</b>	<b>17'400'000</b>	
<b>Quote Eigenfinanzierung</b>	<b>40%</b>	
Bundesdarlehen	3'000'000	im Rahmen der Neuen Regionalpolitik (NRP) des Bundes
Hypothek	22'600'000	Abhängig vom effektivem Investitionsbedarf
<b>Investitionsbedarf</b>	<b>43'000'000</b>	Neubau, Planung, Einrichtungen

Aus der Planerfolgsrechnung der Stadthalle Chur AG (Anhang) zeigt sich, dass über die ganze Betriebsdauer ein positiver EBITDA erwirtschaftet werden kann. Auch unter Berücksichtigung der Zinsen werden immer noch schwarze Zahlen geschrieben. Hingegen lassen sich die Abschreibungen von jährlich Fr. 600'000.-- nicht vollumfänglich am Markt finanzieren. Zu Beginn nach dem Neubau fehlen pro Jahr ca. Fr. 300'000.-- um einen EBIT von Fr. 0.-- zu erreichen. Wichtig ist hierbei die Aussage, dass damit nicht jährliche



Verluste entstehen, die zu einer permanenten Nachfinanzierung führen. Aber es führt zum Nachteil, dass zum Ende der Lebensdauer für einen Ersatz wieder neues Kapital beschafft werden muss.

## **6.1 Aktienkapitalerhöhung**

Wie vorgängig ausgewiesen, ist für die Finanzierung der Messe- und Eventhalle unter anderem eine Erhöhung des Aktienkapitals in der Höhe von Fr. 2 Mio. vorgesehen. Im Rahmen dieser Erhöhung sollen Beteiligungen von Dritten erreicht werden. Denkbar wären z.B. private Anleger mit einer emotionalen Verbindung zur Messe- und Eventhalle oder strategische Partner wie z.B. Getränkelieferanten, welche sich durch eine Beteiligung eine bessere Ausgangslage für Aufträge sichern möchten.

Bei einem Aktienkapital von Fr. 3'580'400.-- hält die Stadt aktuell 96 % der Aktien (54.1 % WSC, 41.9 % Stadt). Bei einer Aktienkapitalerhöhung soll die Stadt mindestens 67 % der Aktien halten, um weiterhin wichtige Beschlüsse wie z.B. Änderung des Gesellschaftszwecks oder Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien gem. OR Art. 704 bestimmen können.

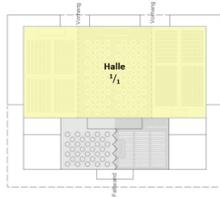
Für eine Aktienkapitalerhöhung gilt es noch verschiedene Details zu klären. Darunter fallen u.a. die Fragen nach der Beteiligung und Rolle der Stadt, nach der Beteiligung Dritter, sowie deren Quote. Diese Fragen, wie auch der Entscheid, ob Aktien zum Nennwert oder mit einem Aufpreis (Agio) im Markt angeboten werden sollen, werden abgearbeitet und dem Gemeinderat in einer separaten Botschaft unterbreitet.

## **6.2 Annahmen zukünftige Mieterträge**

Die Messe- und Eventhalle kann multifunktional an die unterschiedlichen Bedürfnisse von Konzerten, Theater, Musicals, Versammlungen, Banketten usw. angepasst werden. Folgende Szenarien können konfiguriert werden:

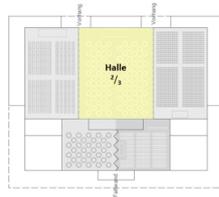


**Szenario 1**



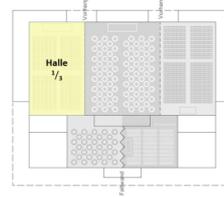
Kapazität: max. 8'000

**Szenario 2**



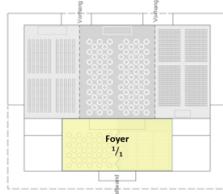
Kapazität: max. 5'000

**Szenario 3**



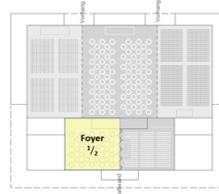
Kapazität: max. 2'500

**Szenario 4**



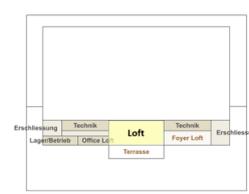
Kapazität: max. 1'000

**Szenario 5**



Kapazität: max. 500

**Szenario 6**



Kapazität: max. 300

Ausgehend von diesen Szenarien (weitere Details z.B. zu F&B usw. siehe Businessplan) werden folgende Erträge erwartet:

Nutzung	Szen.	Gäste	Zielgebiet	Event	Tarif Fr.	Auf-/ Abbau	Tarif Fr.	Miete Fr.	Zusatz-erträge Fr.	Parking Fr.	Anz.	Tot. Tage	Tot. Gäste	Ertrag Fr.
Konzert, Festival	3	2'000	lokal	1	3'200	0	1'000	3'200	5'000	3'000	3	3	6'000	33'600
	2	4'000	regional	1	4'500	1	1'500	6'000	10'000	6'000	2	4	8'000	44'000
	1	7'000	national	1	5'900	2	2'000	9'900	18'000	10'500	1	3	7'000	38'400
Theater, Musical	4	800	lokal	2	2'800	1	1'000	6'600	4'000	1'200	2	6	1'600	23'600
	3	2'000	regional	2	3'200	2	1'000	8'400	6'000	3'000	2	8	4'000	34'800
Versammlungen	4	800	lokal	1	2'800	0	1'000	2'800	6'000	1'200	5	5	4'000	50'000
	2	3'000	regional	1	4'500	2	1'500	7'500	8'000	4'500	2	6	6'000	40'000
Partys	4	800	lokal	1	2'800	0	1'000	2'800	8'000	1'200	2	2	1'600	24'000
	2	4'000	regional	7	4'500	3	1'500	36'000	12'000	6'000	2	20	8'000	108'000
Bankett	3	2'500	regional	1	3'200	2	1'000	5'200	3'000	3'750	2	6	5'000	23'900
Kongress	3	2'500	national	2	3'200	4	1'000	10'400	8'000	3'750	2	12	5'000	44'300
Verkauf	2	4'000	regional	5	3'200	2	1'500	19'000	2'000	6'000	2	14	8'000	54'000
Messen	0	12'000	regional	5	4'200	5	2'000	31'000	10'000	10'000	3	30	36'000	153'000
<b>Total jährlicher Ertrag</b>												<b>119</b>	<b>100'200</b>	<b>671'600</b>

## 7. Beitrag Stadt Chur

Wie schon erwähnt, kann damit gerechnet werden, dass der Betrieb der Messe- und Eventhalle kostendeckend (EBITDA) erfolgen wird. In der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung von Abschreibungen und Zinsen wird die Erfolgsrechnung der Stadthalle Chur AG jedoch im ersten Betriebsjahr zu einem Verlust von rund Fr. 300'000.-- führen, womit das Eigenkapital der Gesellschaft am Lebensende der Messe- und Eventhalle vollständig aufgebraucht sein wird. Demgegenüber kann aber auch das gesamte Fremdkapital über die Lebensdauer zurückbezahlt werden.



Um diesen Effekt zu erreichen, ist der Beitrag der Stadt Chur als Leistungsauftrag unabdingbar. Er wurde so tief wie möglich mit jährlich Fr. 560'000.-- (indexiert) angesetzt. Diesem jährlichen Beitrag steht die Nutzung einer multifunktionalen Messe- und Eventhalle entgegen, mit der Chance Wertschöpfung, Arbeitsplätze, Übernachtungen und eine Belebung der Stadt zu erreichen. Zwar lässt sich dies alles nicht exakt beziffern und variiert aufgrund der Art des Events, respektive der Messe. Bei einem lokalen Konzert dürfte die Wertschöpfung vor allem in den Bereichen F&B, Sicherheit, Transportwesen, Garderobe oder Licht & Tontechnik liegen. Bei einem nationalen Konzert oder einer überregionalen Messe liegt diese hingegen z.B. auch im Bereich von Übernachtungen, Shopping, Gastronomie usw.

Für die Messe- und Eventhalle wird mit einer Bruttowertschöpfung von Fr. 50.-- pro Kopf gerechnet. Bei erwarteten 100'000 Gästen pro Jahr entspricht dies immerhin einer Bruttowertschöpfung von rund Fr. 5 Mio.

Zum Vergleich: Das "Forum im Ried" verursacht in der Erfolgsrechnung der Gemeinde Landquart jährliche Kosten von rund Fr. 460'000.-- (Durchschnitt 2020 und 2021) bei einer Kapazität, welche lediglich rund 20 % der Messe- und Eventhalle entspricht.

## 8. Baurecht

Die neue Messe- und Eventhalle soll auf einer Parzelle mit einer Fläche von 13'470 m<sup>2</sup> realisiert werden. Das Grundstück befindet sich in einer ZÖBA und ist im Besitz der Stadt Chur. Die Stadt soll der Stadthalle Chur AG die benötigte Fläche im Baurecht abgeben. Analog anderer Projekte in der ZÖBA kommt folgende Berechnung für den Baurechtszins nach dem Industrie-Modell zum Einsatz:

(Fläche x Quadratmeterpreis x technischer Zinssatz = Baurechtszins)

$$13'470 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 100.--/\text{m}^2 \times 3 \% = \text{Fr. } 40'410.-- / \text{Jahr}$$

Mit dem Bau der neuen Messe- und Eventhalle kann die heute brachliegende Fläche in Wert gesetzt werden. Auf der Gegenseite beeinflusst der Baurechtszins direkt die Höhe des Betriebsbeitrages. Da es sich bei der Stadthalle Chur AG um ein Unternehmen im Besitz der Stadt Chur (96 %) handelt, kommt die Erhebung des Baurechtszinses somit einem Nullsummenspiel gleich.



## 9. Zeitplan und Realisierung

Ausgehend vom Bau der neuen Brambrüeschbahn (Ablauf Konzession 2026) wird die alte Stadthalle spätestens anfangs 2025 abgebrochen werden müssen.

Rückbau und Neubau sollen so aufeinander abgestimmt werden, dass möglichst kein Unterbruch des Betriebs entsteht (Fertigstellung Neubau vor Beginn Abbrucharbeiten alte Stadthalle).

Da der Grossevent "Big Air" durch den Bau der neuen Messe- und Eventhalle tangiert wird, wird in der Planung darauf hingearbeitet, dass die Durchführung des Events möglichst wenig eingeschränkt wird. Ein Bezug vor dem eidgenössischen Schützenfest 2026 wird zudem angestrebt.

Für den Neubau wird in Absprache mit dem Totalunternehmer folgender Zeitplan verfolgt:

Projektierung und Planung	März 2023 – Mai 2025
Bau	Mai 2024 – September 2025

## 10. Schlusswort

Die Tage der altherwürdigen Stadthalle sind gezählt. Sie wird der Talstation der Brambrüeschbahn weichen müssen. Das Bedürfnis nach einer Messe- und Eventhalle ist unbestritten und kann nach dem Abbruch der alten Stadthalle nicht mehr befriedigt werden.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 17. November 2022 das Bedürfnis ebenfalls erkannt und sich in einem Grundsatzentscheid dafür ausgesprochen, dass Chur über eine Messe- und Eventhalle verfügen soll, welche weiterhin durch die Stadthalle Chur AG betrieben werden soll.

In einem Gesamtleistungswettbewerb wurde eine multifunktional nutzbare Alternative für den Standort Obere Au entwickelt. Die neue Messe- und Eventhalle wird den Anforderungen und Bedürfnissen von Veranstaltern und Besuchenden gerecht. Sie wird aufgrund der modularen Nutzung sowohl regionale als auch nationale Kunden ansprechen und zu einem Leuchtturm für den Wirtschaftsraum Nordbünden werden.

Die Finanzierung der neuen Messe- und Eventhalle kann über die Stadthalle Chur AG sichergestellt werden und belastet damit die Mehrjahresplanung der Investitionen der Stadt Chur nicht.

Der eigentliche Betrieb (EBITDA) kann voraussichtlich zwar kostendeckend erfolgen, die Amortisation der Hypothek bzw. die Abschreibungen werden jedoch zu einem Verlust



führen. Aufgrund der prognostizierten Umsatzsteigerung und Amortisation dürfte das Ergebnis mit fortlaufender Dauer immer positiver ausfallen. Ohne die Unterstützung der Stadt Chur könnte die Messe- und Eventhalle jedoch nicht betrieben werden.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die neue Messe- und Eventhalle einem grossen Bedürfnis entspricht und für die Stadt einen erheblichen Mehrwert generieren wird. Die Wertschöpfung im Zusammenhang mit Messen und Events relativiert die Kosten entscheidend.

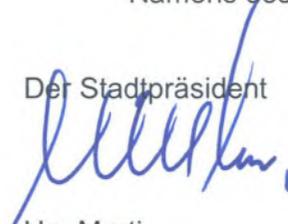
Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, den Anträgen des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 22. November 2022

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

  
Urs Marti

  
Marco Michel

### Anhang

- Jurybericht Gesamtleistungswettbewerb neue Messe- und Eventhalle Obere Au
- Planerfolgsrechnung Stadthalle Chur AG
- Planerfolgsrechnung Betriebsgesellschaft
- Positionierung und Betrieb Stadthalle
- Kosteneinsparungen + Referenzprojekte
- Businessplan neue Messe- und Eventhalle Obere Au (vor Gemeinderatssitzung 17. November 2022)
- Betriebsführungskonzept
- Betriebskonzept



Stadthalle Chur AG

## Sport- und Eventanlagen Chur Gesamtleistungswettbewerb TP Messe- und Eventhalle Bericht des Preisgerichtes vom 25. Oktober 2021

---

1. Dezember 2021

---

Impressum

---

Auftraggeber: Stadthalle Chur AG  
c/o Stadt Chur  
Immobilien und Bewirtschaftung  
Poststrasse 37  
Postfach 810  
7001 Chur

Vertreten durch: Stadt Chur  
Hochbaudienste, Hochbau  
Masanserstrasse 2  
7001 Chur

Erstellung: Brandenberger+Ruosch AG  
Emil-Oprecht-Strasse 8  
8050 Zürich

**Sprachliche Regelung und Schreibweise:**

Zu Gunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage und Vision	4
1.2 Projektgelände / Wettbewerbsperimeter	4
<b>2 Verfahren und Organisation Gesamtleistungswettbewerb (GLW)</b>	<b>5</b>
2.1 Öffentliches Vergabewesen	5
2.2 Verfahren	5
2.3 Veranstalter	5
2.4 Termine GLW	5
2.5 Preisgericht	6
2.6 Entschädigung / Rangierung	6
<b>3 Präqualifikation</b>	<b>7</b>
3.1 Vorgehen Präqualifikation	7
3.2 Ablauf der Vorprüfung	7
3.3 Bewerber Präqualifikation	7
3.4 Auswahl Bewerber Präqualifikation durch das Preisgericht	8
<b>4 Jurierung</b>	<b>9</b>
4.1 Befangenheit	9
4.2 Vorprüfung	9
4.3 Jurierung GLW	9
4.4 Beurteilungskriterien	9
4.5 1. Beurteilungsrunde / Reduktion der Varianten	10
4.6 Beurteilung der Verbleibenden Varianten / Entscheid	10
4.7 Empfehlungen des Preisgerichtes zuhanden der Stadthallen Chur AG	10
4.8 Siegerprojekt und Rangierung	10
4.9 Empfehlung	11
4.10 Dank	12
<b>5 Beurteilung Projektbeiträge</b>	<b>13</b>
5.1 Beitrag Siegerprojekt «Neustadthalle» ARGE Marti / Künzli	13
5.2 Beitrag «fullhouse» HRS Real Estate AG	18
5.3 Beitrag «Falcun» Porr Suisse AG	23
5.4 Beitrag «Tetg» Bereuter AG	28
5.5 Beitrag «Audion» Halter AG	33
<b>6 Pläne Siegerprojekt «Neustadthalle»</b>	<b>38</b>
<b>7 Genehmigung</b>	<b>41</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Vision

Die Stadthalle Chur AG betreibt am Standort Welschdörfli die heutige Stadthalle. Diese Messehalle erfüllt nicht mehr alle zeitgemässen Anforderungen an eine solche Infrastruktur. Das Areal der Stadthalle Chur an der Kaserenstrasse soll entwickelt werden. Dafür laufen bereits umfangreiche Abklärungen. Die Entwicklung des Stadthallenareals, bedingt einen Abbruch der heutigen Stadthalle und einen Ersatzneubau an einem anderen Standort. Deshalb beabsichtigt die Stadthalle Chur AG am Standort Obere Au, Chur, eine neue Messe- und Eventhalle zu erstellen und zu betreiben.

Die neue Messe- und Eventhalle soll mindestens flächenmässig ein gleichwertiger Ersatz der heutigen Stadthalle darstellen. Die Partizipanten Versammlung (PS-Versammlung) der Graubündner Kantonalbank ist derzeit der grösste und publikumsintensivste Anlass, der in der heutigen Stadthalle stattfindet. Dieser Anlass soll auch zukünftig in der neuen Halle mit bis zu 3'000 Teilnehmenden als Bankettbestuhlung ermöglicht werden. Die neue Stadthalle soll die grösste Eventhalle innerhalb der Region Rheintal/Bodensee, Seetal, Engadin/Südbünden und Bündner Oberland werden. Dadurch weitet sich das Einzugsgebiet, je nach Anlass und Angebot, weit über die Kantonsgrenze aus. Die Halle soll überregional ausstrahlen und einen Markennamen in der Südostschweiz erhalten.

Die neue Messe- und Eventhalle Obere Au in Chur soll, bezüglich Nutzungsarten, die grösstmögliche Flexibilität resp. Multifunktionalität aufweisen. Kleinere, mittlere und grosse Veranstaltungen und Events jeglicher Art sollen zukünftig darin ermöglicht werden. Die Kapazitätsauslastung der neuen Messe- und Eventhalle wird auf ca. 60 Events pro Jahr beziffert.

Das Projekt Messe- und Eventhalle Obere Au soll mittels eines GLWs ausgeschrieben und realisiert werden.

## 1.2 Projektgelände / Wettbewerbsperimeter

Die neue Messe- und Eventhalle soll am Standort Obere Au in Chur realisiert werden. Das Grundstück befindet sich neben den Sportanlagen für Rasen-, Eis-, Wassersport und anderen Freizeitangeboten. Die Parzelle grenzt im Nordosten an den Messe- und Eventplatz (für Zirkus, Messen u. dgl.), im Südosten an die Parkplatzfläche, im Südwesten und Nordwesten an den Mühlbach.



Abbildung 1: Mikrolage mit approximativem Standort der Halle

## 2 Verfahren und Organisation Gesamtleistungswettbewerb (GLW)

### 2.1 Öffentliches Vergabewesen

Auf das vorliegende Submissionsverfahren gelangen das GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen, die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; SR 172.056.5), das Submissionsgesetz (SubG; BR 803.300) sowie die dazugehörige Submissionsverordnung (SubV; BR 803.310) des Kantons Graubünden zur Anwendung. Die Grundsätze der SIA Ordnung 142 für Planungswettbewerbe und Studienaufträge finden nur subsidiär Anwendung, soweit sie den Ausschreibungsunterlagen nicht widersprechen. Art. 17, 27 und 28 der SIA-Ordnung 142 gelangen nicht zur Anwendung.

### 2.2 Verfahren

#### Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des GLWs erfolgte zeitgleich im kantonalen Amtsblatt sowie auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch). Interessierte Teams beziehen die Bewerbungsunterlagen ebenfalls unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch). Es folgte eine erfahrungsbasierte Bewertung der Bewerber anhand von festgelegten Eignungskriterien und eine Reduktion der Anzahl Teams auf 4 - 5.

#### Angebot

Die ausgewählten Teams wurden zur Einreichung eines verbindlichen Projektvorschlages mit Angebot eingeladen. Eine Begehung vor Ort war freiwillig. Anlässlich zweier anonymen Fragerunden hatten die Teams die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Diese wurden durch das Projektmanagement und das Projektteam beantwortet. Die gesammelten Fragen und Antworten wurden den Ansprechpersonen der federführenden Firma schriftlich abgegeben. Die Schlussabgaben mit Projekten inkl. Kosten (Details siehe Programm GLW), werden anhand von definierten Zuschlagskriterien bewertet (Vorprüfung). Die Resultate wurden in einem Vorprüfungsbericht zusammengefasst und dem Preisgericht abgegeben. Dieses nahm die Jurierung der Projekte vor und bestimmt das Siegerprojekt.

### 2.3 Veranstalter

Die Ausloberin ist die Stadthallen AG Chur vertreten durch die Abteilung Hochbau der Stadt Chur. Brandenberger+Ruosch AG war mit der Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Studienauftrags beauftragt worden.

### 2.4 Termine GLW

#### Präqualifikation

Ausschreibung Amtsblatt / SIMAP	21.08.2020
Abgabetermin Bewerbungen	23.10.2020
Zu-/Absage (voraussichtlich)	16.2.2021
Rekursfrist	16.2. bis 5.3.2021

#### Angebot

	Termin
Beauftragung Angebot	15.03.2021
Abgabe Fragen 1	09.04.2021
Fragenbeantwortung 1	26.04.2021
Abgabe Fragen 2	18.06.2021
Fragenbeantwortung 2	05.07.2021
Abgabe Angebote	17.09.2021
Abgabe Modelle	08.10.2021
Jurierung	25.10.2021
Mitteilung Auftragsvergabe/Absage	15.12.2021

## 2.5 Preisgericht

Die Beurteilung der eingegangenen Projekte erfolgte am 25. Oktober 2021 in Chur. Die Jurierung wurde durch Martin Feichtenschlager geleitet und durch Marco Tscholl moderiert.

Das vom Veranstalter beauftragte Preisgericht hat sich aus den folgenden Personen zusammengesetzt:

Urs Marti	Stadtpräsident, VRP SHC AG, Chur	SR
Felix Frei	Externer Berater SHC AG, Chur	SR
Vreni Aeberhardt	Jurymitglied mit Stimmrecht	SR
Raffael Mark	Sport- und Eventanlagen Stadt Chur	SR
Christopher Richter	Immobilien u. Bewirtschaftung Stadt Chur	SR
Christian Theus	VR SHC AG	BS
Thomas Mettler	VR SHC AG	BS
Marco Tscholl	Immobilien u. Bewirtschaftung Stadt Chur	BS
Roland Arpagaus	Tiefbau Stadt Chur	BS
Marco Cavelti	Hochbau Stadt Chur	SR
Michael Schumacher	Ritter Schumacher AG, Chur	SR
Marlene Gujan	Marlene Gujan Architektur AG, Igis	SR
Bruno Wegmüller	E'xact Kostenplanung AG, Worb	SR
Philipp Musshafen	Hallenstadion AG, Zürich	SR
Patrick Sieber	Emch+Berger ImmoConsult AG, Zürich	BS
Silvio Wille	Chitvanni + Wille AG, Chur	BS
Urs Kormann	Amstein + Walthert, Chur	BS
Helena Mettler	Kulturfachstelle Stadt Chur	BS
Beat Schlatter	Hasler Schlatter Partner, Zürich	
Ralf Ruesch	Amstein + Walthert, Chur	
Sven Hüttl	Amstein + Walthert, Chur (11.30 – 11.45 Uhr)	
Martin Feichtenschlager	Hochbau Stadt Chur	
Luigi Razzano	Brandenberger+Ruosch AG, Zürich	

SR = mit Stimmrecht

BS = beratende Stimme

## 2.6 Entschädigung / Rangierung

Für die Einreichung der Präqualifikationsunterlagen 1. Stufe (Phase Präqualifikation) wurde keine Entschädigung ausgerichtet.

Für die Teilnahme am GLW (Phase GLW) wurden keine Preisgelder ausbezahlt. Es wurde jedoch für alle Bewerberteams, welche ein vollständiges Projekt einreichen, ein pauschaler Unkostenbeitrag von CHF 30'000.- entrichtet.

### 3 Präqualifikation

#### 3.1 Vorgehen Präqualifikation

Die Teilnahme am GLW basierte auf einer Präqualifikation. Das Preisgericht schlug der Veranstalterin aufgrund der vorgegebenen Eignungskriterien max. 5 Bewerberteams vor, welche am GLW teilnehmen können. Die Stadt Chur lud die von dem Preisgericht vorgeschlagenen Bewerberteams für die Teilnahme am GLW ein. Alle Bewerberteams wurden über ihre Wahl respektive Nichtwahl schriftlich benachrichtigt.

#### 3.2 Ablauf der Vorprüfung

In einem ersten Schritt erfolgte eine formelle Prüfung der Bewerbungsunterlagen und der Ausschluss von unvollständigen Bewerbungen.

In einem zweiten Schritt wurde eine materielle Bewertung anhand folgender Kriterien und Gewichtung durchgeführt:

Erfahrung des Anbieters (Organisation / Komplexität / Vergleichbarkeit der Projekte)	60 %
Personelle Leistungsfähigkeit (Referenzen Schlüsselpersonen der federführenden Unternehmung)	20 %
Erfahrung des Anbieters (Referenzen Teammitglieder, Büros)	20 %

Die Angaben der Bewerberteams wurden unter objektspezifischen, personellen, organisatorischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten beurteilt. Die Bewertung erfolgte einzig auf Grund der Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsformular und die weiteren verlangten Unterlagen).

#### 3.3 Bewerber Präqualifikation

Es wurden folgende 15 vollständige und unterzeichnete Bewerbungen fristgerecht bei B+R eingereicht:

<b>Gesamtleister</b>	<b>Ort</b>
ERNE plus, ERNE AG Bauunternehmung	Zürich
Halter AG, Gesamtleistungen	Zürich
Toneatti AG Bauunternehmung	Bilten
HRS Real Estate AG	Chur
Ralbau AG, Generalunternehmung	Chur
INVIAS AG	Maienfeld
Bereuter Totalunternehmung AG	Volketswil
GENU Partner AG	St. Gallen
Steiner AG	Zürich
Marti I Gesamtleistungen	Zürich
schaerholzbau ag	Altbüron
PORR SUISSE AG	Glattpark-Zürich
Lazzarini AG	Chur
Eitfage Suisse AG	Chur
Implenia Schweiz AG	Chur

ERNE AG Holzbau ————— Laufenburg

Die Bewerbung der Firma ERNE AG Holzbau, Laufenburg, schied infolge eines Formfehlers (Abgabe am falschen Ort) auf Grundlage Art 17, Abs. 1, Submissionsgesetz aus.

### 3.4 Auswahl Bewerber Präqualifikation durch das Preisgericht

Anlässlich der Jurysitzungen (Online-Videokonferenz) vom 5. Februar 2021 wurden nach genauer Prüfung aller Unterlagen und Einholung sämtlicher erreichbarer Referenzen folgende 5 Teilnehmer für die Zulassung zum Gesamtleistungswettbewerb ausgewählt:

Die Empfehlungen des Preisgerichtes zuhanden des Verwaltungsrates der Stadthallen Chur AG für die Teilnahme am Wettbewerb lautete:

Folgende fünf Gesamtleister sind zur 2. Phase des GLWs (Phase Angebot) zuzulassen.

<b>Rang</b>	<b>Team Name</b>	<b>Gesamtleister</b>	<b>Ort</b>
1	HRS	HRS Real Estate AG, Chur	Chur
2	Halter	Halter AG Gesamtleistungen	Zürich
3	BETUAG	Bereuter Totalunternehmung AG	Volketswil
4	Cuira Stambutg PORR SUISSE AG	PORR SUISSE AG	Glattpark-Zürich
5	ARGE Marti Künzli	Marti Gesamtleistungen AG	Zürich

Die detaillierten Ergebnisse zur Präqualifikation sind dem Protokoll zur Präqualifikation vom 5. Februar 2021 zusammengefasst.

## 4 Jurierung

### 4.1 Befangenheit

Vor Beginn der Beurteilung wurden alle Mitglieder des Preisgerichtes nochmals auf eine mögliche Befangenheit sensibilisiert. Es bestanden keine Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnisse gemäss der SIA-Ordnung 142, Art. 12.2 lit. B.

### 4.2 Vorprüfung

Die Vorprüfung der fünf eingereichten Projektbeiträge erfolgte durch die Brandenberger+Ruosch AG (B+R) als Koordinatorin, die Fachjuroren und die mit der Erstellung der Pflichtenhefte beauftragten Fachplaner.

Bis am 17.09.2021, 11.00 Uhr wurden die Beiträge der fünf ausgewählten Bewerbungsteams fristgerecht eingereicht. Diese sind:

Team A: TETG

Team B: FALCUN

Team C: NEUESTADTHALLE

Team D: Fullhouse

Team E: Audion

Alle 5 Beiträge hatten die Kriterien für die Zulassung zur materiellen Prüfung erfüllt. Die bei einigen Beiträgen nicht überall vollständig abgegebenen Unterlagen, wurden als unwesentlich betrachtet resp. deren Fehlen liessen trotzdem eine Jurierung dieser Beiträge zu. Die Vorprüfungsergebnisse sind im Vorprüfungsbericht vom 24. Oktober 2021 zusammengefasst und dem Preisgericht zur Verfügung gestellt worden. Die Vorprüfungsergebnisse der Kostenvorprüfung wurden durch E'xact Kostenplanung AG in einem separaten Dossier per 24. Oktober 2021 zusammengestellt und dem Preisgericht abgegeben.

Auf Antrag der Vorprüferin wurden alle 5 Beiträge mit einstimmigem Beschluss dem Preisgericht zur weiteren Bewertung zugelassen.

### 4.3 Jurierung GLW

Das Preisgericht ist am 25. Oktober 2021 in Chur zusammengetreten und hat die Wettbewerbsbeiträge geprüft, ein Siegerprojekt ausgewählt und eine Rangfolge (1 - 5 Rang) für die eingereichten Projekte festgelegt.

### 4.4 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung wurden nach den folgenden Kriterien durchgeführt:

Kriterium	Anteil
Projektkosten / Angebot Gesamtleisters	20 %
Lebenszykluskosten (Berechnung Experte Lebenszykluskosten)	20 %
Konzept des Projekts (Architektur, Konstruktion, Haustechnik, Messebau)	25 %
Funktionalität / Bewirtschaftung des Projekts	25 %
Realisierungsterminplan	5 %
QM-Konzept (PQM)	5 %

#### 4.5 1. Beurteilungsrunde / Reduktion der Varianten

Die Vorprüfer hatten eine provisorische Benotung durchgeführt und dem Preisgericht vorgestellt. Das Preisgericht schloss sich der Bewertung durch die Vorprüfer für die Ränge 5 bis 3 an.

Die Rangierung lautet:

Rang 5: Projekt E Audion mit 342 Punkte

Rang 4: Projekt A Tetg mit 344 Punkte

Rang 3: Projekt B Falcun mit 427 Punkte

#### 4.6 Beurteilung der Verbleibenden Varianten / Entscheid

Es folgte eine vertiefte Besprechung der Projekte Team C NEUESTADTHALLE und dem Team D fullhouse. Die Benotung und Rangierung der Vorprüfer für die Plätze 1 und 2 wurden durch das Preisgericht im Detail geprüft.

Rang 1: Projekt Team C: NEUESTADTHALLE mit 506 Punkte

Rang 2: Projekt Team D: fullhouse mit 445 Punkte

#### 4.7 Empfehlungen des Preisgerichtes zuhanden der Stadthallen Chur AG

Die Empfehlungen (noch in anonymisierter Form) dem Preisgericht zuhanden des Verwaltungsrates der Stadthallen Chur AG für den Sieger des Wettbewerbs lautete:

Rang	Team Name
1	Projekt C: Neuestadthalle
2	Projekt D: fullhouse
3	Projekt B: Falcun
4	Projekt A Tetg
5	Projekt E: Audion

#### 4.8 Siegerprojekt und Rangierung

Im Anschluss wurden die Verfasserkuverts geöffnet und somit wurde die Anonymität aufgehoben:

Rang	Team Name	Gesamtleister	Ort
1	<b>Projekt C: Neuestadthalle</b>	<b>ARGE Marti / Küenzi</b>	<b>Zürich</b>
2	Projekt D: fullhouse	HRS AG	Chur
3	Projekt B: Falcun	Porr Suisse AG	Glattpark
4	Projekt: A Tetg	Bereuter AG	Volketswil
5	Projekt E: Audion	Halter AG	Schlieren

Jedem der 5 Teilnehmerteams wird ein Unkostenbeitrag von CHF 30'000.- gemäss dem Wettbewerbsprogramm ausbezahlt.

## 4.9 Empfehlung

Die im Rahmen dieses Gesamtleistungswettbewerbs gestellte Aufgabe erforderte eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabenstellung, sowie eine intensive Zusammenarbeit in den einzelnen Gesamtleisterteams. Das Preisgericht, die Experten und die Vertreter der Auftraggeberin zeigten sich sehr erfreut ob der verschiedenen Projektbeiträge, was für die Kreativität der Teilnehmer spricht. Jeder Beitrag setzte sich intensiv mit der Aufgabenstellung auseinander und legte jeweils unterschiedliche, individuelle Schwerpunkte fest. Mit Abschluss der Jurierung empfiehlt das Preisgericht der Auftraggeberin einstimmig, das Verfassersteam des Beitrags «Projekt C, Neustadthalle » mit der Weiterbearbeitung und Entwicklung des Projekts zu beauftragen. Das Projekt soll gemäss den Anmerkungen des Preisgerichtes nochmals geprüft und überarbeitet werden. Diese Projektentwicklungsphase soll durch das Preisgericht begleitet und die Umsetzung der einzelnen Kritikpunkte überwacht werden.

Das Siegerprojekt «Projekt C, Neustadthalle» muss in folgenden Themen nochmals geprüft und optimiert werden:

### Architektur

#### **WC Foyer/Haupthalle**

- Die WC-Anlagen im EG sind zu eng
- Die jeweiligen Zugänge zu den zwei Anlagen sind sehr knapp

### Loft

- Der Loft ist konzeptionell nicht unterteilbar
- Die WC-Anlage Loft ist im Zwischengeschoss. Diese Disposition funktioniert, ist aber etwas umständlich

### Parkierung

- Raumhöhe 2.4 m dargestellt, im Programm sind 2.5 m i.L. gefordert

### Umgebung

- Die Stellfläche für die Abfallentsorgungsstelle ist nicht eingezeichnet
- Die ganze Abfalllogistik ist in der Weiterbearbeitung vertieft zu prüfen

### Allgemeines

- Die Fahrgeometrien (Wenderadien etc.) sind in der Weiterbearbeitung vertieft zu überprüfen
- Gebäudeecke bei Warenlift Ausrundung notwendig
- Breite der Fahrgassen vor den Parkplätzen bei den unteren zwei Gebäudeecken ungenügend

### Baustatik

- Bodenplatte als Weisse Wanne ausbilden
- Sichtbetonwände mindestens in Schalungstyp 2 ausbilden
- Schrägabspannung der Dachträger in die Räume nochmals überprüfen
- Anprallschutz bei Tragkonstruktion im EG vorsehen

### Gebäudetechnik

- Thermische Leistung Wärmeversorgung/Wärmeproduktion ist zu tief bzw. nicht plausibel
- Thermische Leistung Kälteversorgung/Kälteproduktion ist zu tief bzw. nicht plausibel
- Verzicht auf eine mechanische Kälteerzeugung in den Sommermonaten fragwürdig (Temperaturband Anergie-Netz?)
- Luftmengen Halle/Foyer zur Gewährleistung der geforderten Luftqualität vermutlich zu tief
- Regulierbarkeit der Luftmengen bei Teilnutzung Halle/Foyer muss im Detail aufgezeigt werden

### Gastro

- Zwischenlager für Abfallentsorgung vorsehen
- Konzept für Doppelnutzung Garderobe und Ausgabe ist nicht klar
- Nutzung Loft getrennt von Loft Foyer nicht möglich

- Standort der Kühlräume näher bei Wareneingang vorsehen
- Spülküche als separaten Raum ausbilden
- Lagerflächen für die mobilen Bars, wenn diese nicht genutzt werden, definieren
- Aussenzugang für Getränkelager vorsehen

#### **4.10 Dank**

Im Namen der Stadthalle Chur AG dankt das Preisgericht einerseits für die intensive Auseinandersetzung aller Teams mit der anspruchsvollen Aufgabenstellung sowie für die termingerechte und vollständige Abgabe aller Beiträge. Das Preisgericht zeigte sich sehr erfreut über die verschiedenen eingereichten Beiträge.

Die Veranstalterin des Verfahrens ist sich bewusst, dass die Entschädigung nicht annähernd dem in Kauf genommenen Aufwand entsprechend gewürdigt werden können und dankt allen Verfassern für das intensive und beherzte Engagement.

Das Preisgericht und die Veranstalterin sind überzeugt, dass sich die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs gelohnt hat und ein hervorragendes Projekt mit einem adäquaten ortsangepassten Ausdruck, Dichte und eigener Identität gefunden wurde, das zum einen eine erfolgreiche Weiterbearbeitung und Realisierung verspricht und zum andern eine hohe Akzeptanz erwarten lässt.

Sämtlichen Teilnehmenden gebührt entsprechend für die Abgabe ihrer Beiträge und für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe ein grosser Dank. Sie haben alle dazu beigetragen, intensive und wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung im Preisgericht mit der Aufgabe, dem Nutzungsprofil und den Rahmenbedingungen zu ermöglichen und haben damit massgebend zum positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

## 5 Beurteilung Projektbeiträge

### 5.1 Beitrag Siegerprojekt «Neustadthalle» ARGE Marti / Küenzi



Abb. 1: Visualisierung

Quelle: ARGE Marti / Küenzi

Das Projekt «neustadthalle» besticht durch eine klare Gliederung angeordneter Baukörper, die dem grossen Volumen eine gut proportionierte Massstäblichkeit verleihen. Die sorgfältige Platzierung derselben auf der Parzelle sowie der wohl überlegte Umgang mit dem anschliessenden Aussenraum überzeugen. Die Orientierung des Eingangsbereichs zum Kreisel und der grosszügige Vorplatz mit der sanften Begrünung und der logischen Wegführung holen den Besucher ab und wirken einladend. Das grosse Vordach beim Eingang funktioniert, es strahlt eine gewisse Geborgenheit aus, schützt vor Witterung und lässt unterschiedliche Nutzungen zu. Durch die rheinseitige Anordnung der funktionalen Anbauten sowie die seitliche Weiterführung des Vordaches in dezenterer Abmessung gelingt es, dass sich das Gebäude auch zum Eventplatz öffnet und einen Bezug herstellt. Erweiterte respektive gemeinsame Nutzungen sind hier gut vorstellbar, auch wenn dies durch grössere Öffnungen zum Saal noch optimiert werden könnte. Die Verflechtung der Anbauten mit der Umgebung durch Belagswechsel und Gebäudenischen, die Schutz bieten und wiederum unterschiedlich genutzt werden können, verankert das gesamte Bauwerk auf sanfte Art und Weise. Die gut auffindbare Einfahrt in die Tiefgarage sowie die Abstellplätze für Velos, Mofas und Motorräder im separat platzierten Leichtbau an der Kreisecke erscheinen logisch und verhindern eine Nutzungsüberschneidung mit dem auf unterschiedliche Weise bespielbaren Aussenraum. Das axialsymmetrische Grundkonzept der Raum- und Nutzungsanordnung im Gebäude hilft dem Besucher und dem Nutzer, sich schnell orientieren zu können. Das Foyer im Erdgeschoss ist einfach unterteilbar. Bei einer Parallelnutzung des Foyers ist die Verpflegungsmöglichkeit nicht zufriedenstellend gewährleistet. Ebenfalls wird der Garderobeneinrichtung eine Zweitnutzung als möglicher Verpflegungsstandort zugewiesen, die nicht immer funktionieren kann. Die Platzierung der Küche mit direkter Aussenanlieferung im verkehrstechnisch belasteten Bereich ist gut gewählt, die interne Versorgung und Ausgabe in den Saal über den Korridor sollte verbessert werden. Die WC-Anlagen sind zu eng und im «Einbahnverkehr» erschlossen. Die Verteilung derselben auf alle Etagen funktioniert ansonsten entsprechend gut. Das Loft im Obergeschoss hat eine nutzbare Raumproportion und ist ebenfalls gut unterteilbar. Der Zugang zum Loft ist über das vorgelagerte Foyer machbar, die anschliessende Korridorerschliessung sowie der lange Korridor bei einer getrennten Nutzung der Loft sind jedoch wenig attraktiv. Die vorgelagerte Dachterrasse des Lofts hat keine klare Begrenzung, wirkt undefiniert und verloren im begrünten Vordachbereich. Die innenhofartigen Aussenräume, im rein technisch genutzten Dachgeschoss, kassieren die Zu- und Fortluft gekonnt. Die Erschliessung des mittleren Technikraums erfolgt nur über diese Aussenräume, ein leichter Nachteil, speziell im Winter. Die Haustechnik, speziell das vorgeschlagene Lüftungskonzept erscheint zu klein ausgelegt und überzeugt nicht.

Die konstruktive Aufteilung in Massivbauweise im beanspruchten Sockelbereich und eine ruhige, leichte und nachhaltige Holzkonstruktion darüber unterstützen das klare Konzept der gesamten Anlage und sind nachvollziehbar durchgezogen. Die vertikalen Lisenen verleihen dem Fassadenbild Struktur und Tiefe. Die in der Halle sichtbar bleibenden Träger als Holzfachwerk geben Charakter und zeigen die ehrliche und sinnvolle Konstruktionsart. Angezweifelt wird die Erfüllung des sommerlichen Wärmeschutzes, der durch die eher einfach aufgebauten Aussenwand- und Dachelemente nicht gewährleistet scheint. Die hell lasierte Holzfassade verleiht dem äusseren Erscheinungsbild Leichtigkeit und eine einladende Ausstrahlung. Die Proportion der einzelnen Baukörper könnte in ihrer Höhe noch subtiler abgestimmt werden.

Das geforderte Programm wurde von den VerfasserInnen fast minimalistisch, jedoch mit feiner Präzision gekonnt umgesetzt. Dies erlaubt es, sehr kompakt und entsprechend äusserst kostengünstig zu sein.

### 5.1.1 Baustatik

Der Anbieter sieht vor, sämtliche Bauteile, welche vernünftig in Holzbauweise realisiert werden können, in Holz auszuführen. Die Dachkonstruktion der Halle ist mit einem recht grossen Trägerabstand, in Haupttragrichtung mit klassischen Einfeld-Fachwerken konzipiert. Bei den Nebenbauten gelangen Holzdächer und Zwischendecken in Holz-Beton-Verbund zum Einsatz.

Das Untergeschoss, ein konventioneller Ortbetonbau, weist keine Besonderheiten auf. Zu erwähnen ist die Ausbildung der Bodenplatte als Monobeton.

Das gewählte Konzept hat vergleichsweise sehr grosse Konstruktionshöhen als Konsequenz. Aussenliegende Rahmenabspannungen der Hallenhauptträger tangieren teilweise Räume. Sämtliche Ansprüche an Oberflächen der Tragkonstruktion, z. B. Betonoberflächen, sind absolut minimalistisch bzw. geringer als üblich. Die Nutzungsvereinbarung wurde ausführlich abgehandelt.

Die Unterlagen sind sehr gut ausgearbeitet und in sich widerspruchsfrei. Die Tagkonstruktion ist zweckmässig. Der Anbieter bringt die verlangten Leistungen, aber kein bisschen mehr. Der kostengeprägte Entwurf führte zu einem minimalistischen Projekt: alles erfüllt, weniger geht nicht.

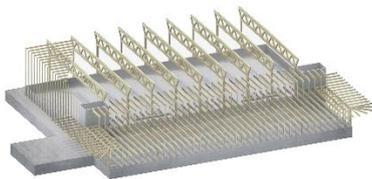


Abb. 2: Statisches Modell  
Quelle: ARGE Marti / Küenzli

### 5.1.2 HLKKS

Das Gesamtkonzept ist vollständig. Die prognostizierten thermischen Leistungen sowohl im Heiz- wie auch im Kühlfall dürfen bezweifelt werden resp. sind bei einer Weiterbearbeitung fundiert aufzuarbeiten. Die Wärmeabgabe erfolgt für die Grundlast mit thermoaktiven Bauteilsystemen. Bei den Lüftungsanlagen der Halle/Foyer ist kein Umluftbetrieb erkennbar, umso erstaunlicher ist die angedachte Wärmeabgabe über die Teilklimaanlagen. Ob mit den angedachten Luftmengen tatsächlich die geforderte Luftqualität in den relevanten Zonen garantiert werden kann, muss bei einer Weiterbearbeitung detailliert untersucht bzw. aufgezeigt werden.

### 5.1.3 Elektro

Insgesamt angemessen und funktional und sehr gute Erfüllung der Vorgaben gemäss Pflichtenheft. Die einzelnen Themen wie Gebäudeautomation, Signaletik und Lichtkonzept werden vollständig, detailliert und den Aufgaben entsprechend beschrieben.

#### 5.1.4 Bauphysik

Vor allen in den Bereichen Schall-/ Lärmschutz sowie Raumakustik des Lastenhefts sind die Unterlagen des Projekts unvollständig, sodass eine Beurteilung nicht vollständig möglich war.

E – Energieeffizienz:

Alle Bauteilaufbauten der Gebäudehülle und des Dämmperimeters sind verständlich aufgebaut und berechnet. Nur wie die technischen Anlagen unterstützt werden sollen/können ist nicht erläutert.

B – Bauphysik:

Die vorhandenen Beschriebe sind kurz und allgemein gehalten. Durch die detaillierten Bauteilaufbauten ist jedoch ersichtlich, dass die Problematik von Feuchteschutz und Luftdichtigkeit im Projekt berücksichtigt ist.

S – Schall- Lärmschutz:

Der Schallschutz gegen externe und interne Quellen wurde in diesem Projekt so gut wie gar nicht behandelt. Nur die Aufbauten der Aussenbauteile sind ausreichend dargestellt. Dafür wurden die beiden Lärmschutzpunkte sehr stark (auch schon mit ausführlichen Berechnungen) bearbeitet.

A – Raumakustik:

Der Bereich Raumakustik wurde in den verschiedenen Nutzungsbereichen unterschiedlich und sehr grob ausgearbeitet. Nachvollziehbare Berechnungen/Abschätzungen waren nicht vorhanden. Ausserdem waren Räume für die gesetzliche Anforderungen bestehen nicht erkennbar. Auf das hindernisfreie Bauen wurde nicht eingegangen.

#### 5.1.5 Brandschutz

Die abgegebenen Dokumente sind vollständig und sehr verständlich aufgebaut. Die Anforderungen gemäss Pflichtenheft werden erfüllt. Eine automatische Löscheinrichtung ist derzeit nur im Parking vorgesehen.

#### 5.1.6 Gastro

Die Gastronomie ist kompakt gehalten. Die beiden Ausgabestationen sind nahe beieinander und für die Mobilen Bars sind diverse Standorte vorgesehen. Eine Ausgabestation weist eine mögliche Doppelnutzung auf. Vorgaben der Flächen wurden eingehalten und gut umgesetzt, Logistikwege sind ersichtlich. Der/ Die Projektverfasser/in hat einen optionalen Standort für die Essensausgabe gemacht, was noch auf Praxis Tauglichkeit geprüft werden muss, es zeigt, dass der Stellenwert der Gastronomie erkannt wurde.

#### 5.1.7 Betreib und FM

Die Anzahl der Reinigungsräume ist knapp, in einigen Zonen fehlen diese ganz. Die Lager- und Entsorgungsräume können nur von der Halle her erreicht werden und sind somit bei einer laufenden Veranstaltung nicht nutzbar. Die Durchfahr- und Wendemöglichkeiten für LKW's sind eingeplant.

#### 5.1.8 Dokumentation



Abb. 3: Visualisierung  
Quelle: ARGE Marti / Kuenzli



Abb. 4: Visualisierung  
Quelle: ARGE Marti / Kuenzli

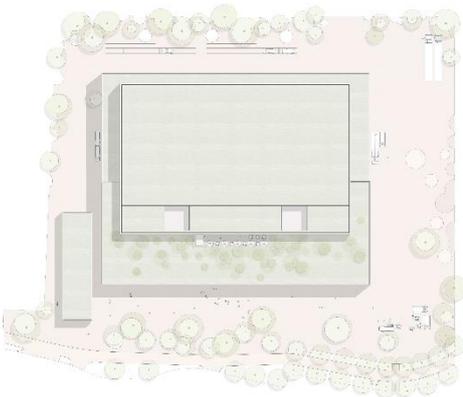


Abb. 5: Situation  
Quelle: ARGE Marti / Kuenzli

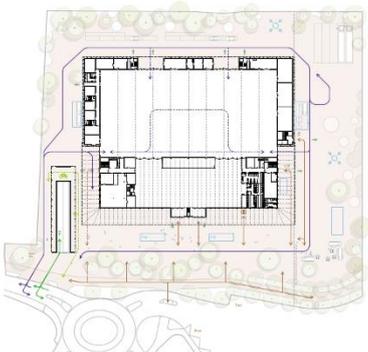


Abb. 6: Erschliessung  
Quelle: ARGE Marti / Kuenzli

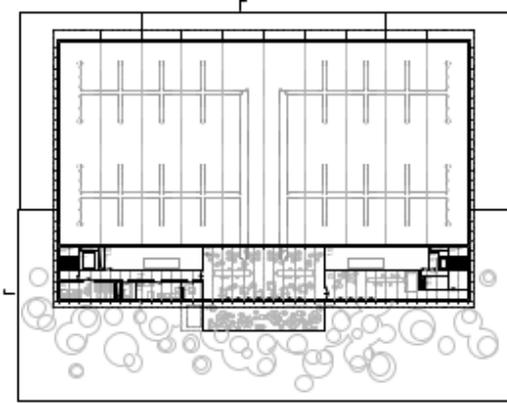


Abb. 7: Grundriss UG  
Quelle: ARGE Marti / Kuenzli

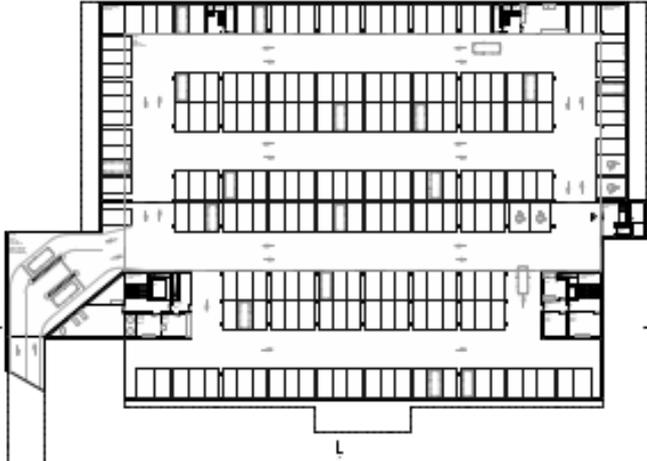


Abb. 8: Grundriss EG  
Quelle: ARGE Marti / Kuenzli

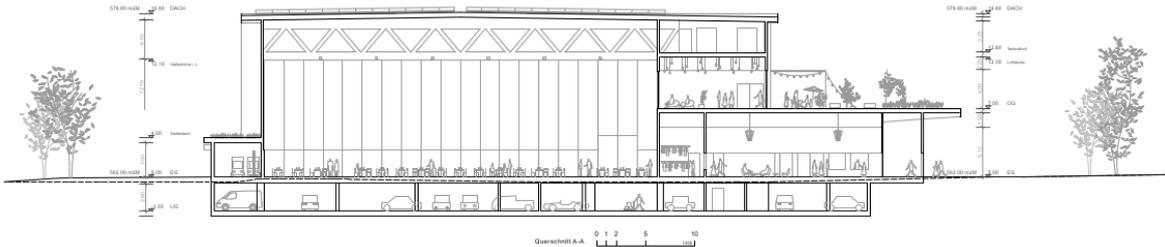
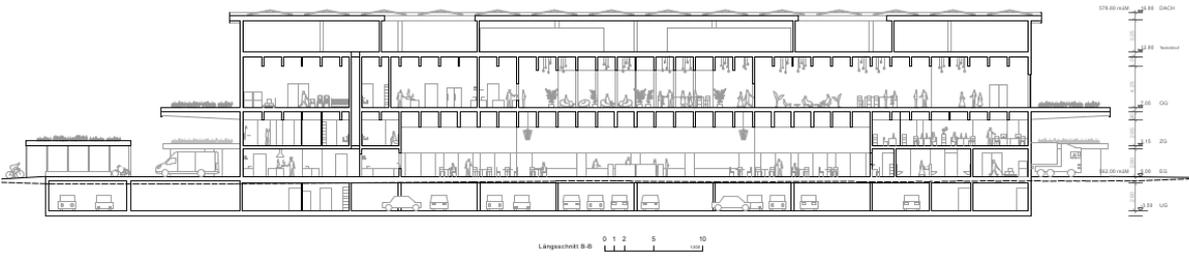


Abb. 9: Schnitt  
Quelle: ARGE Marti / Kuenzli



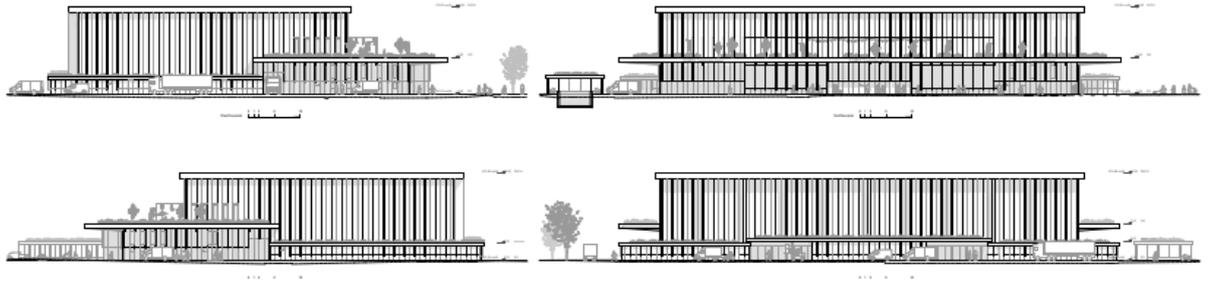


Abb. 10: Ansichten

Quelle: ARGE Marti / Künzli

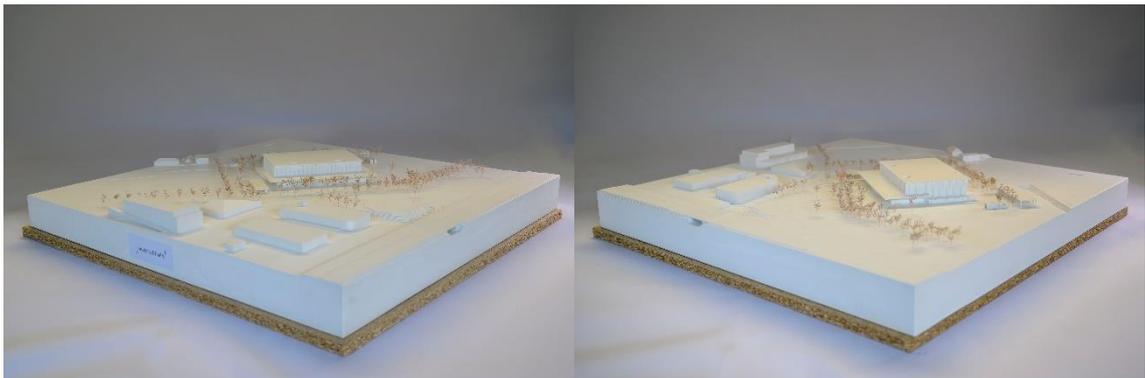


Abb. 11: Modell

Quelle: Hochbau Stadt Chur

## 5.2 Beitrag «fullhouse» HRS Real Estate AG



Abb. 12: Visualisierung

Quelle: HRS AG

Der von den Verfasser\*innen vorgeschlagene, auffallend inszenierte Neubau orientiert sich mit seinem Haupteingang zum Vorplatz am Kreisverkehr. Durch die nordseitige Positionierung des Gebäudes auf der Parzelle entsteht ein grosszügiger Vorplatz, der zwischen Bauminseln und Haupteingang flexible Nutzungsmöglichkeiten verspricht und die Frontfassade des Gebäudes gut zur Geltung bringt. Im Übrigen ist die Umgebungsgestaltung pragmatisch gehalten und gut nachvollziehbar, auch die Verkehrserschliessung ist gut entflochten und überzeugend gelöst. Die grosse Terrasse im Obergeschoss wirkt wie ein Piano nobile. Die stimmungsvolle, fotorealistische Visualisierung unterstreicht dies durch die Betonung der verschiedenen Fassadenschichten. Mit einem weit auskragenden Dach und der grossen Aussenterrasse wirkt das Gebäude auf den ersten Blick verführerisch repräsentativ, was durch die Lichtinszenierung der Fassade etwas überinszeniert erscheint. Auf den zweiten Blick entpuppen sich diese Entscheidungen aber leider als zu wenig gelungen. Die Auskragung des Dachs liegt so weit oben, dass Sie den Ankommenden kaum als Witterungsschutz dienen kann. Der Einschnitt in das Sockelvolumen für den (an für sich attraktiven) externen Aufgang zur Terrasse des Lofts wirkt räumlich unbeholfen. Gestalterisch sind die Seiten- und Rückfassaden wenig ansprechend. Das Gebäudevolumen ist im Vergleich zu den anderen Wettbewerbsprojekten relativ gross und wirkt sehr mächtig. Dazu tragen nicht zuletzt auch die grossen Technikflächen (+ 550 bis 1'400 m<sup>2</sup>) und die im Programm nicht geforderten Atelierräume (+500 m<sup>2</sup>) bei. Die Ankunft vom Vorplatz via Foyer in die Haupthalle wirkt plausibel. Die Haupthalle selbst ist repräsentativ und wirkt gut geeignet für die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen.

Auch die Anordnungen der Nutzungen im Erdgeschoss inkl. der rückseitigen Disposition der Nebenräume über zwei Geschosse versprechen einen gut funktionierenden Betrieb der Anlage. Bei den Lofträumen im Obergeschoss fehlt für die Gäste allerdings eine gute Verbindung zu den Hauptnutzungen im Foyer und in der Halle im Erdgeschoss. Eine Verknüpfung ausschliesslich über den Aussenraum ist ungenügend. Der Warenlift liegt für die Hauptnutzungen etwas zu peripher und erschliesst leider auch nicht das Untergeschoss.

Der schleierartige „Fassadenvorhang“ aus speziell zugeschnittenen Wellblechpaneelen verspricht für das Erscheinungsbild des Gebäudes eine verspielte Leichtigkeit. Mit dem vorgeschlagenen Konstruktionsschnitt wird diese Wirkung allerdings so kaum herstellbar sein. Wären die vorgehängten Metallpaneele der Fassade so perforiert, dass die Belichtung der dahinter liegenden Räume sichergestellt werden kann, dann würden sich diese Öffnungen deutlich stärker an der Fassade abzeichnen, als dies die abgegebenen Bild- und Plandarstellungen suggerieren.

### 5.2.1 Baustatik

Das Projekt kommt als Massivbau mit einer Stahldachkonstruktion, welche als Flachdach den ganzen Gebäudekörper abdeckt, daher. Die über mehrere Felder durchlaufenden Stahlfachwerkträger sind trotz des grossen Abstands vergleichsweise sehr schlank. Mit vorfabrizierten Rippendecken und einer Blechverbunddecke werden die

Nebenräume elegant und ebenfalls schlank überspannt. Betonwände sind zum Teil in Sichtbeton mit unterschiedlichen Oberflächenstrukturen projektiert. Beim Untergeschoss fällt auf, dass keine Betonbodenplatte vorgesehen ist, sondern ein Asphaltbelag. Das Tragwerkskonzept ist konsequent, einfach, robust und optimiert. Der Bearbeitungsgrad durch den Bauingenieur ist gut. Die Aussagen sind ehrlich. Der konsequente Entwurf führt zu einem günstigen Tragwerk bezogen auf die Flächen/Volumen, aber auch zu unnötig grossen Volumen und Flächen, was die Konstruktion in absoluten Zahlen verteuert.

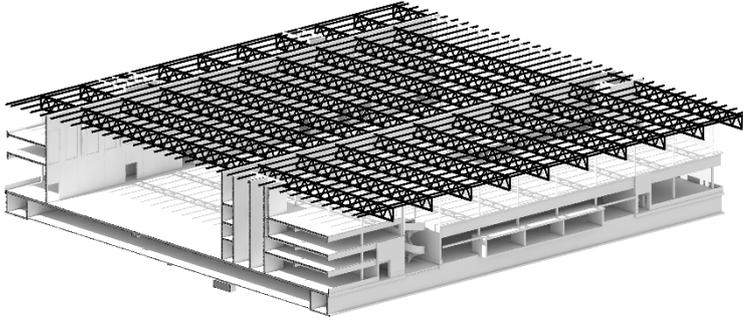


Abb. 13: Statisches Modell  
Quelle: HRS AG

### 5.2.2 HLKKS

Vollständige, detaillierte und wirtschaftliche Gesamtkonzeption der HLKK-Anlagen. Der angedachte Eisspeicher zu Heiz- und Kühlzwecken, ist aufgrund der sporadischen Nutzung, eine Innovative und möglicherweise zielführende Idee für die Wärme- und Kälteerzeugung mit hohen kurzfristigen Bedarfsspitzen. Die Lüftungskonzepte bzw. die thermische Behaglichkeit werden mit Jahressimulationen plausibel dargestellt. Die relevanten konzeptionellen Fragestellungen wurden gut antizipiert und plausibel bearbeitet.

### 5.2.3 Elektro

Insgesamt einfach und funktional und gute Erfüllung der Vorgaben gemäss Pflichtenheft. Die einzelnen Themen wie Gebäudeautomation, Eventtechnik, Messkonzept, Signaletik und Eigenstromerzeugungsanlage werden vollständig, detailliert und den Aufgaben entsprechend beschrieben. Beim Lichtkonzept werden die Anforderungen nur knapp erfüllt, da nur die Bereiche Halle, Foyer und Loft bearbeitet wurden.

### 5.2.4 Bauphysik

Vor allem in den Bereichen Energie, Schall-/ Lärmschutz sowie Raumakustik des Lastenhefts sind die Unterlagen des Projekts unvollständig, sodass eine vollständige Überprüfung nicht möglich war.

E – Energieeffizienz:

Die Darstellung des Dämmperimeters sowie der Kurzbeschreibung wie die technischen Anlagen unterstützt werden sollen fehlen.

B – Bauphysik:

Die vorhandenen Beschriebe sind kurz und allgemein gehalten.

S – Schall- Lärmschutz:

Der Schallschutz wird im Projekt nur betreffend den Anforderungen gegen externe Quellen bearbeitet und mit welchen Bauteilaufbauten diese erreicht werden können. Zum Lärmschutz der haustechnischen Anlagen sind keine Unterlagen vorhanden.

A – Raumakustik:

Der Bereich Raumakustik wurde teilweise nur im Nutzungsbereichen der ständigen Arbeitsplätze ausreichend bearbeitet. Prinzipiell fehlen für alle Nutzungsbereiche die gesetzlichen Anforderungen bzw. die geplanten raumakustischen Eigenschaften sind nur grob festgelegt. Ausserdem fehlt, wie diese erreicht werden sollen.

### 5.2.5 Brandschutz

Die abgegebenen Dokumente sind vollständig und sehr verständlich aufgebaut. Die Anforderungen gemäss Pflichtenheft werden erfüllt. Eine automatische Löscheinrichtung ist derzeit nur im Parking vorgesehen.

### 5.2.6 Gastro

Der/Die Projektverfasser/in konzentriert die Gastronomieflächen auf die linke Seite des Gebäudes. Die Ausgäben kommen aus demselben Raum was eine gewisse Geräuschkulisse nach aussen transportiert kann. Die geforderten Flächen sind eingehalten worden, die Raumaufteilungen haben viel Interpretationsspielraum zugelassen. Im Verständnis ist der Loft Bereich ausschliesslich über die Wendeltreppe im Aussenbereich erreichbar.

### 5.2.7 Betreib und FM

Es sind genügend Reinigung- und Entsorgungsräume eingeplant. Im hinteren Teil der Halle sind die Lager- und Entsorgungsräume mit einem Korridor verbunden und können auch bei laufenden Veranstaltungen benutzt werden. Die Rangierfläche für LKW ist sehr beschränkt. Ausserhalb der Halle hat es keine Wendemöglichkeit.

### 5.2.8 Dokumentation



Abb. 14: Situation  
Quelle: HRS AG

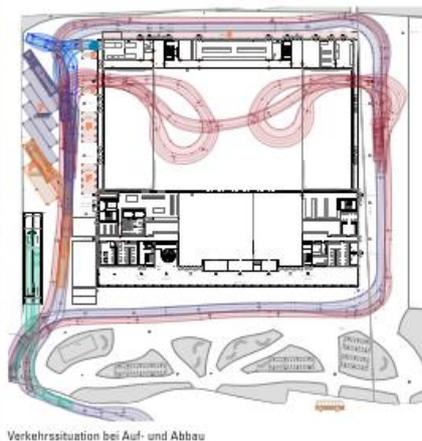


Abb. 15: Erschliessung  
Quelle: HRS AG



Abb. 16: Visualisierung  
Quelle: HRS AG



Abb. 17: Visualisierung  
Quelle: HRS AG

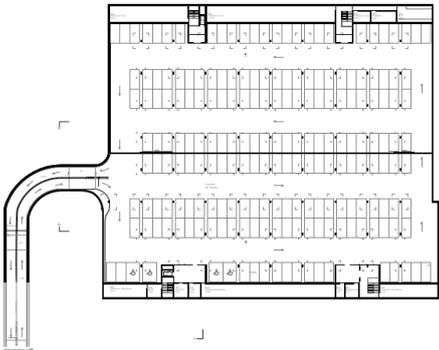


Abb. 18: Grundriss UG  
Quelle: HRS AG

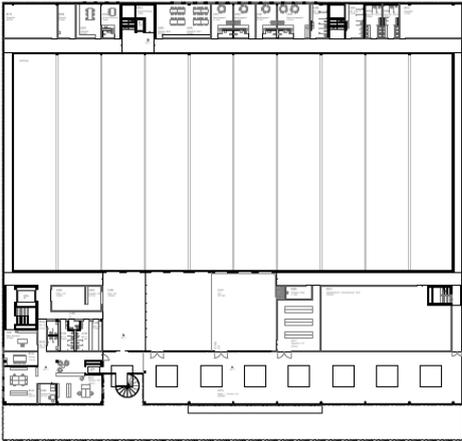


Abb. 19: Grundriss EG  
Quelle: HRS AG

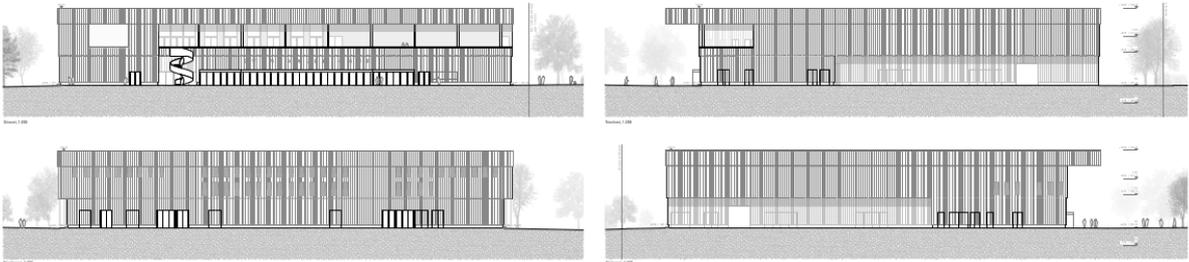
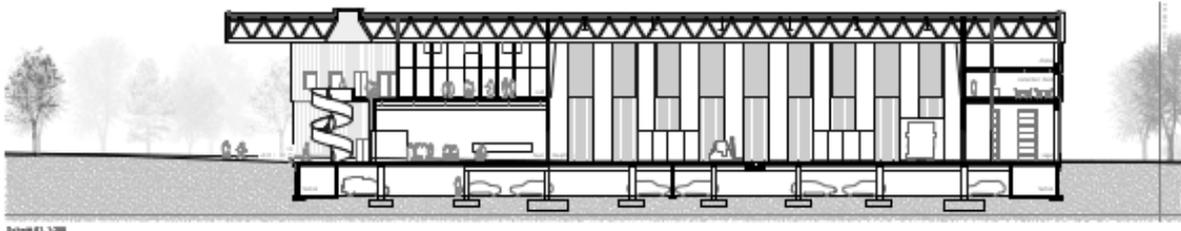
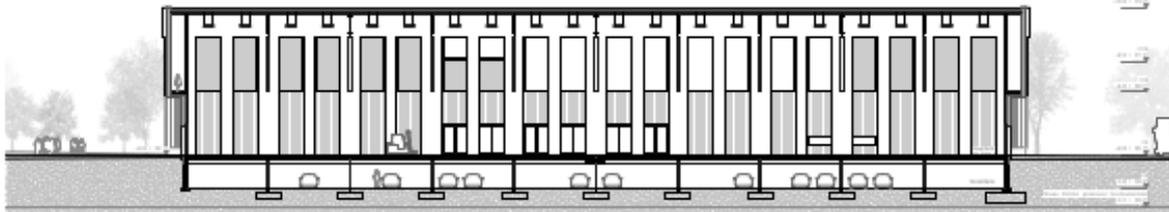


Abb. 20: Ansichten  
Quelle: HRS AG



Schnitt 01, 1:200



Schnitt 02, 1:200

Abb. 21: Schnitte  
Quelle: HRS AG

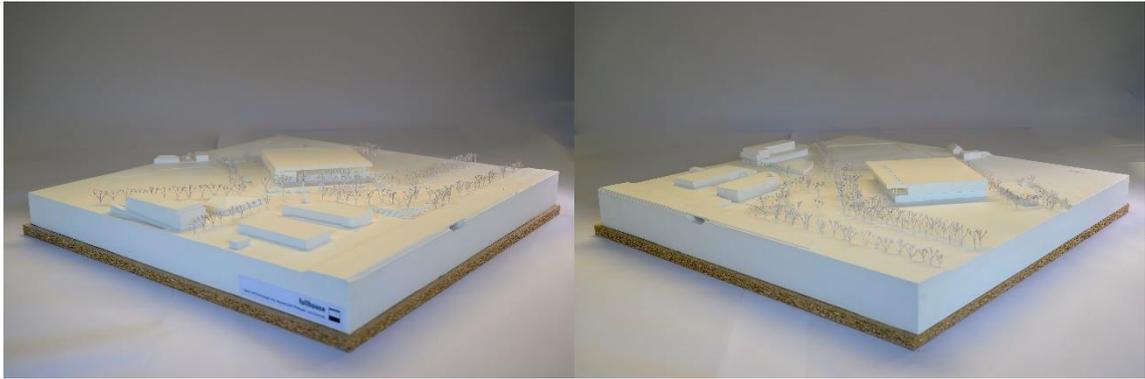


Abb. 2: Modell

Quelle: Hochbau Stadt Chur

### 5.3 Beitrag «Falcun» Porr Suisse AG



Abb. 22: Visualisierung  
Quelle: Porr Suisse AG

Mit dem Projekt «Falcun» wird eine interessante Auseinandersetzung des städtebaulichen Kontexts sichtbar. Zwei auffallende in unterschiedlicher Grösse ansteigende Schrägdächer bis auf Höhe des Eventsaals, lassen die Volumetrie des Neubaus insbesondere aus der Fussgängerperspektive klein erscheinen. Die Dachlandschaft beherrscht die Projektidee. Sie nimmt Bezug zum Nachbargebäude «Merz». Neckisch und äusserst attraktiv ist das grosse Auge, welches als Terrasse für den Loftaussenbereich dient. Die Eingangsfront des Baukörpers ist ebenfalls auf den Eventaussenbereich orientiert. Lagerräume sind auf die Hauptzufahrt mit Kreisel ausgerichtet.

Die Stellung des Gebäudes ist nicht ganz verständlich. Man hätte sich gewünscht das ganze Gebäude wäre um 90° gedreht, damit die Hauptfront mit dem langen Dach gegen die Hauptzufahrt gerichtet wäre. Gleichzeitig wäre das «Gesicht» der Eventhalle besser lesbar geworden. Mit dieser Drehung wäre auch die gemeinsame Nutzung von Innen- und Aussenevents auf einfache Weise möglich geworden (seitliches Anbauen von Temporärbauten und Wendemöglichkeiten für LkW-Anlieferungen hinter der Halle hätten sich ergeben). Die Setzung lässt (zu) wenig Platz für Anlieferungen und Wendemöglichkeiten zu.

Das Foyer kann über zwei Eingangsbereiche betreten werden, welche mit einer Garderobe getrennt sind. Beidseitig sind sinnvollerweise Toilettenanlagen und nordwestseitig nochmals eine Garderobe angeordnet. Diese Anordnung lässt Mehrfachnutzungen auf einfache Weise zu. Die Küchenausgaben befinden sich direkt angrenzend an die Küche im südöstlichen Bereich und können eine Doppelnutzung Halle/Foyer anbieten. Allerdings sind diese Ausgabenbereiche zu klein. Das Foyer ist auf der Südostseite unterhalb des offenen Dachbereichs (Auge) teilweise abgerundet. Auf der Nordwestseite ist das Foyer mehr oder weniger orthogonal. Die architektonischen Mehrwerte der teilweisen Abzeichnung der Dachöffnung ins Foyer und die an der Eingangsfront abgeschrägte Front sind leider nicht erkennbar. Räumlich wird das Foyer nicht leicht fassbar. Es wirkt etwas zufällig.

Die Hallenproportion ist gut gewählt und lässt eine effiziente Statik vermuten. Die Fachwerkträger sind in einem engen Raster angeordnet und dienen gleichzeitig der Aufhängung der Licht- und Soundinfrastruktur. Kritisch wird die einseitige Anordnung der Stuhllager und Künstlergarderoben gesehen. Eine parallele Doppelnutzung der Halle wird dadurch deutlich erschwert. Die Zufahrt in die Halle für LKW's ist nachvollziehbar. Dieser soll gleichzeitig als Nebeneingang in die Halle dienen, was einen Mehrwert darstellen kann.

Im Obergeschoss sind durch die schrägen Dächer einige Räume nicht optimal ausgeleuchtet. Die nordwestliche orthogonale Vorzone des Lofts wird ohne Tageslicht auskommen müssen, wie der Loft selbst auch. Hingegen ist die Vorzone südöstlich des Lofts wegen der sehr hohen Verglasung der Dachöffnung übermässig ausgeleuchtet. Leider sind die Raumproportionen zwischen Foyer/Loft und Terrasse im Zusammenhang mit der sehr grossen Verglasung zu wenig subtil gelöst.

Das Volumen des Gebäudes ist das Kleinste aller eingereichten Projekte. Leider widerspiegelt sich dieser Umstand zu wenig in den Kosten.

Der spannende Beitrag polemisierte und trug zu einer lebhaften Debatte bei.

### 5.3.1 Baustatik

Beim Projekt «Falcun» liegen Dachkonstruktionen aus Holz auf einem Massivbau. Die Halle wird mit Einfeld-Holzfachwerkträgern mit recht grosser Höhe, trotz dem kleinen Trägerabstand, überspannt. Zwischendecken sind als schlanke Flachdecken aus Ortbeton und bei grösseren Spannweiten als überbetonierte Rippendecken vorgesehen. Sinnvollerweise werden Betonwände zum Teil in Sichtbetonqualität angeboten.

Beim Untergeschoss fällt positiv auf, dass die Bodenplatte mit einer Beschichtung versehen wird. Negativ zu beurteilen ist der Bearbeitungsgrad beim Massivbau oder die Umsetzung in die Pläne: Die Decke ist viel zu dünn, um die gewünschten Einwirkungen aufnehmen zu können. Unter den Stützen fehlen Foundationen bzw. Bodenplattenverstärkungen.

Auch die Nutzungsvereinbarung wurde unzureichend bearbeitet: Sie wurde nur allgemein gehalten. Nutzlasten sind nicht aufgeführt.

Grundsätzlich ist das Tragkonzept plausibel, statisch sinnvoll, klar und günstig. Leider aber ist der Bearbeitungsgrad vergleichsweise dürftig.

### 5.3.2 HLKKS

Das Gesamtkonzept der Haustechnikanlagen wird vollständig und plausibel dargestellt. Aufgrund der sporadischen Nutzung ist der fossile Spitzenlastkessel, trotz ökologischen Nachteilen, eine vertretbare bzw. wirtschaftliche Lösung. Das Lüftungskonzept der Halle bietet ein hohes Mass an Flexibilität und kann auch bei einer Teilnutzung effizient betrieben werden. Möglicherweise besteht diesbezüglich Optimierungspotential, da insgesamt vier separate Lüftungsanlagen vorgesehen sind.

### 5.3.3 Elektro

Die Themen der elektrischen Schutz- und Versorgungskonzepte sind insgesamt einfach und zweckmässig aufgebaut bzw. dargestellt. Bei der Gebäudeautomation und beim Lichtkonzept werden die Anforderungen nur knapp erfüllt. Die Eigenstromerzeugungsanlage wird sowohl im Grundausbau wie auch im möglichen Vollausbau detailliert visualisiert und beschrieben.

### 5.3.4 Bauphysik

Vor allen in den Bereichen Schall-/ Lärmschutz sowie Raumakustik des Lastenhefts sind die Unterlagen des Projekts unvollständig, sodass eine Beurteilung nicht vollständig möglich war.

E – Energieeffizienz:

Alle Bauteilaufbauten der Gebäudehülle und des Dämmperimeters sind verständlich aufgebaut und berechnet. Nur die Berechnung/Abschätzung des flächengemittelten U-Werts ist nicht vorhanden.

B – Bauphysik:

Die vorhandenen Beschreibungen sind sehr verständlich und fachlich ausreichend genau dargestellt.

S – Schall- Lärmschutz:

Bis auf den Schallschutz gegen interne Quellen ist das Projekt gut dargestellt. Gegenüber den internen Quellen sind die Angaben allgemein und für einige Bereiche nicht nachvollziehbar aufgeführt.

A – Raumakustik:

Der Bereich Raumakustik wurde in den verschiedenen Nutzungsbereichen unterschiedlich tief ausgearbeitet. Vor allem wurde auf die geplanten raumakustischen Eigenschaften in der Halle sowie dem Foyer und auf das hindernisfreie Bauen nicht eingegangen.

### 5.3.5 Brandschutz

Die abgegebenen Dokumente sind vollständig und sehr verständlich aufgebaut. Anstelle von vollständigen Brandschutzplänen werden die Konzepte mit Zonenplänen visualisiert. Es ist ein Sprinkler-Vollschutz vorgesehen, was bei der Materialisierung ein hohes Mass an Flexibilität ermöglicht.

### 5.3.6 Gastro

Die Gesamte Gastronomie ist auf der linken Seite des Gebäudes platziert. Die beiden Ausgaben sind sehr nahe beieinander, wobei auch hier eine der Ausgaben eine mögliche Doppelnutzung zeigt. Die Flächenvorgaben wurden eingehalten. Logistikwege sind klar ersichtlich. Die Nutzung des Foyers im 2.OG erweist sich allgemein als schwierig, da durch die Gestaltung des runden Balkons viel Gästeraum verloren geht. Dadurch entstehen lange Servicewege sowie einen Engpass zu den Lofts.

### 5.3.7 Betreib und FM

Es ist nur ein Reinigungsraum und kein zentrales Reinigungslager ausgewiesen. Zudem ist kein Presscontainer vorgesehen. Die Lager- und Betriebsräume sind nur von aussen zugänglich, aber gut im Gebäude verteilt. Die Zu- und Wegfahrt für LKW ist sehr knapp berechnet. Es gibt keine Wendemöglichkeit ausserhalb der Halle.

### 5.3.8 Dokumentation



Abb. 23: Visualisierung  
Quelle: Porr Suisse AG



Abb. 24: Visualisierung  
Quelle: Porr Suisse AG

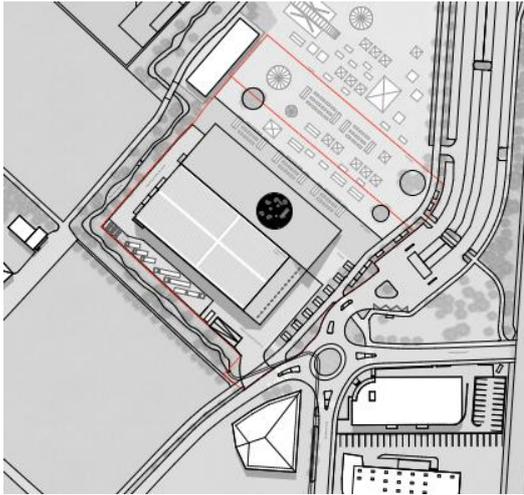


Abb. 25: Situation  
Quelle: Porr Suisse AG

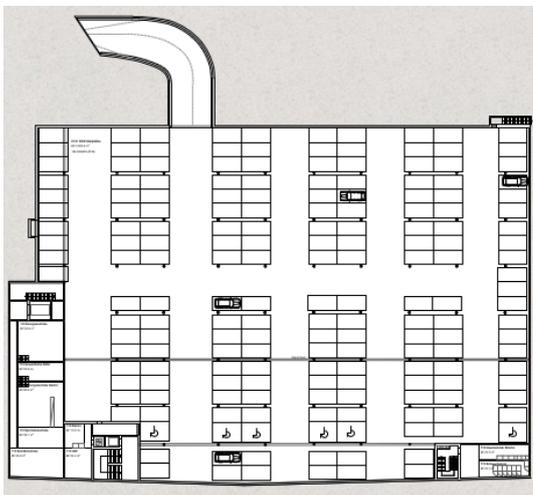


Abb. 26: Grundriss UG  
Quelle: Porr Suisse AG

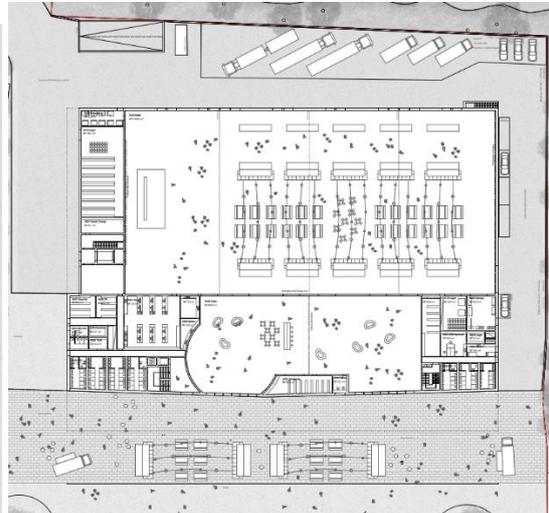


Abb. 27: Grundriss EG  
Quelle: Porr Suisse AG

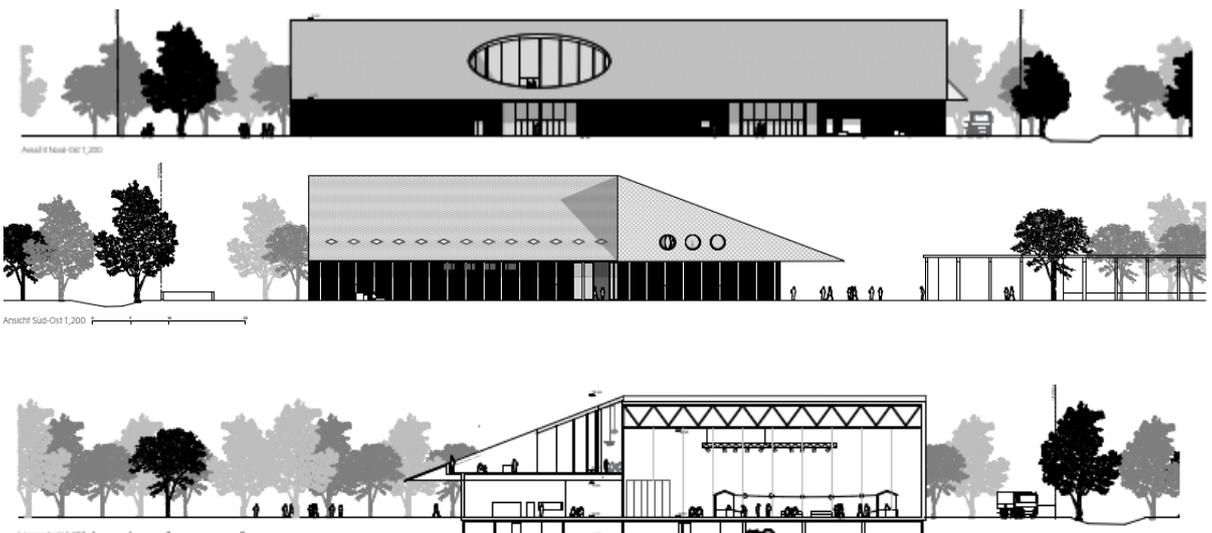


Abb. 28: Schnitte  
Quelle: Porr Suisse AG

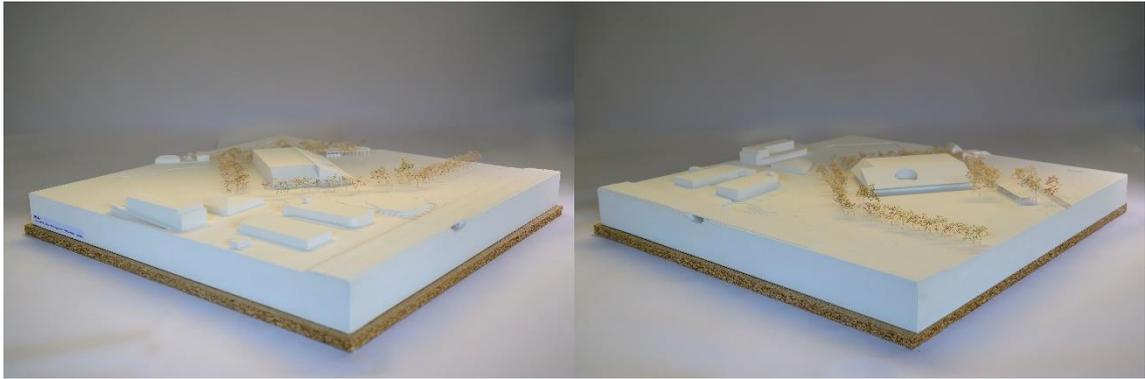


Abb. 29: Modell

Quelle: Hochbau Stadt Chur

#### 5.4 Beitrag «Tetg» Bereuter AG



Abb. 30: Visualisierung  
Quelle: Bereuter AG

Das Projekt «Tetg» setzt sich mit dem grossen, von markanten Kastenträgern getragenen Vordach und der grossflächigen Glasfassade in Szene. Diese orientiert sich in Richtung des Messeplatzes. Die Stirnseiten sowie die Rückseite sind mit einer Bretterschalung verkleidet. Der an sich positive Ansatz nach einer schlichten und der Tragstruktur folgenden Gebäudestruktur wirkt durch die gewählte Fassadengestaltung zufällig. Die Gestaltung verliert sich im Massstab, was zu einer Austauschbarkeit und Undifferenziertheit hinsichtlich der Zweckbestimmung des Gebäudes führt. Die überhohe Anordnung des grosszügigen Vordachs kann den geforderten Witterungsschutz kaum gewähren.

Die Idee der in Wert gesetzten Retentionsflächen an der Stirnfassade zum Kreisverkehr sowie das 'Wäldchen' auf dem Hauptplatz sind grundsätzlich zu begrüssen, verringern jedoch eine multifunktionale Nutzung für Innen- und vor allem Aussenanlässe auf dem Areal erheblich. Eine Orientierung der Hauptfassade Richtung Kreisel wäre diesbezüglich zielführender gewesen.

Das Foyer wird über vier Eingangsbereiche erschlossen. In der axialen Fortsetzung sind die Zugänge zur Haupthalle angeordnet. Die beidseitig des Foyers angeordneten Essensausgaben erlauben grundsätzlich einen Parallelbetrieb, welcher jedoch mit den nur einseitig angeordneten Garderoben wiederum in Frage gestellt wird. Die gegenüber dem Raumprogramm höhere Raumhöhe mit den sichtbaren Kastenträgern schaffen eine attraktive Proportion und einen wertigen Raum. Die WC-Anlagen sind durch die Lage im Zwischengeschoss viel zu peripher angeordnet.

Das Loft im Obergeschoss ist nicht durch einen räumlich getrennten Zugang von aussen erschlossen, sondern führt über das Foyer im Erdgeschoss. Der Erschliessungsbereich im Obergeschoss zum Loft ist überdimensioniert und verhindert zudem einen direkten Zugang zur Terrasse. Dadurch entsteht eine schlauchartige und suboptimal nutzbare Fläche. Auch die Essensausgabe für das Loft wird durch die Erschliessungszone durchschnitten. Die Zugänglichkeit zum Lager Loft und Gastro über den verwinkelten Korridor ist umständlich.

Die sich im Untergeschoss befindlichen Lager sind über den Gäste-Lift erschlossen, denn beim Hauptwarenlift ist eine Bedienung des Untergeschosses nicht vorgesehen. Sind Lieferungen zum Lager im Untergeschoss infolge Durchfahrthöhe nicht über die Einstellhalle möglich, müssen alle Waren übers Foyer transportiert werden. Die im Raumprogramm geforderte Parkplatzanzahl wird unterschritten.

Die Backstagebereiche sind an der zum Halleneingang rückwärtigen Wand funktional gut positioniert. Der eine Teil des Backstags ist jedoch nur über einen Raum zu Raum Erschließung möglich, was in der Praxis die Nutzbarkeit erheblich einschränkt. Aus betrieblicher Sicht ist die Aufteilung der Verwaltungseinheiten auf zwei Geschosse ineffizient.

Der sorgfältigen und ausführlichen technischen Ausarbeitung des Projekts stehen eine unpräzise und austauschbare Gestaltung sowie Schwächen in der Funktionalität gegenüber.

#### 5.4.1 Baustatik

Das Tragwerk ist ein Mix aus Holzbau mit recht viel Massivbau. Charakterisierend ist das Dach, welches aus auf fallenden, massiven Kastenträgern aus Holz gebildet wird. Die Träger sind, bei einem mittelgrossen Abstand, relativ schlank, wirken aber trotzdem sehr massiv. Zwischendecken aus Brettschichtholzelementen und –Trägern überspannen die Nebenräume.

Im Untergeschoss wird auf eine Bodenplatte verzichtet. Stattdessen bildet ein Asphaltbelag den Abschluss zum Untergrund. Infolge der Anordnung der Abstützungen der Dachhauptträger nicht im Raster der UG-Stützen sind Abfangungen bei der UG-Decke mittels zwei Unterzügen notwendig.

In der Nutzungsvereinbarung fehlen einige wichtige Punkte. Bei diversen Bauteilen wird die Nutzungsdauer deutlich eingeschränkt. Auffallend ist bei der Fotomontage, dass einzelne Hauptstützen in der Fassadenglasfront irgendwo in der Höhe abgeschnitten sind, was statisch so nicht sein kann. Der Bearbeitungsgrad durch den Bauingenieur ist in Ordnung, jedoch präsentiert sich das Tragwerk im Vergleich zu den anderen Projekten als extrem teuer.

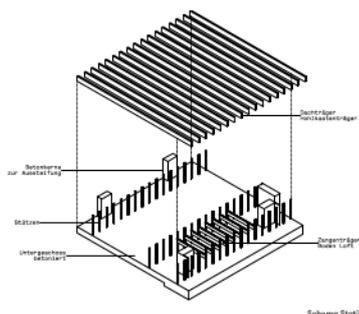


Abb. 31: statisches Konzept  
Quelle: Bereuter AG

#### 5.4.2 HLKKS

Das Gesamtkonzept der Haustechnikanlagen ist in sich schlüssig und entspricht den Anforderungen.

Die Dimensionierung und konzeptionelle Auslegung ist eher konservativ bzw. bietet möglicherweise Optimierungspotential. Das angedachte Versorgungskonzept verunmöglicht ein «Freecooling-Betrieb» über das Anergie-Netz, was bei einer Weiterbearbeitung entsprechend zu hinterfragen wäre. Das Lüftungskonzept überzeugt sowohl von den angedachten Luftmengen wie auch von einer effizienten Regulierbarkeit (Teilnutzung).

#### 5.4.3 Elektro

Die Themen der elektrischen Schutz- und Versorgungskonzepte sind nur knapp genügend bzw. erfüllen die Anforderungen nur mangelhaft. Die angedachte Bodenerschliessung über Öffnungen im Boden sind betrieblich wenig überzeugend. Das Konzept der mobilen Inhouse-Anlage ist ungenügend.

Betrieblich relevante Punkte wie beispielsweise Eventtechnik und ein durchgängiges Messkonzept wurden nicht bearbeitet. Das Lichtkonzept wird ausführlich dargestellt und ist in den relevanten Zonen in einer hochwertigen Ausführung geplant.

#### 5.4.4 Bauphysik

In allen Bereichen des Lastenhefts sind die Unterlagen des Projekts unvollständig. Vor allem die geforderten überschlägigen Berechnungen für Energie und Raumakustik fehlen oder sind nicht ausführlich genug vorhanden, sodass eine Überprüfung nicht möglich war.

E – Energieeffizienz:

Nicht alle Bauteilaufbauten, welche der dargestellte Dämmperimeter enthält, sind verständlich dargestellt. Wie die technischen Anlagen unterstützt werden sollen, ist nicht beschrieben.

B – Bauphysik:

Die vorhandenen Beschriebe sind sehr kurz und allgemein gehalten.

S – Schall- Lärmschutz:

Bis auf den Schallschutz gegen interne Quellen ist das Projekt gut dargestellt. Gegenüber den internen Quellen sind die Angaben allgemein und für einige Bereiche nicht nachvollziehbar aufgeführt.

A – Raumakustik:

Der Bereich Raumakustik wurde in den verschiedenen Nutzungsbereichen unterschiedlich tief ausgearbeitet. Vor allem wurde auf die geplanten raumakustischen Eigenschaften in der Halle sowie dem Foyer und auf das hindernisfreie Bauen nicht eingegangen.

#### 5.4.5 Brandschutz

Die abgegebenen Dokumente sind unvollständig, daher kann nicht beurteilt werden, ob alle Anforderungen gemäss Pflichtenheft erfüllt werden. Aus den abgegebenen Unterlagen ist ein klares und verständliches Konzept erkennbar. Auf Löscheinrichtungen wird generell verzichtet, was möglicherweise bei einer Weiterbearbeitung kritisch zu hinterfragen wäre.

#### 5.4.6 Gastro

Die Gastronomie steht auf der rechten Seite des Gebäudes angesiedelt. Der/ Die Projektverfasser/in ist der/die Einzige, die eine Ausgabestation komplett von der Gastronomie getrennt hat. Bei der Platzierung der mobilen Bars hat man sich Gedanken gemacht und der Gästefluss wird sehr gut geregelt. Die Person/ Das Team hat den Stellenwert der Gastronomie erkannt und gut umgesetzt, was er mit der Gestaltung einer zweiten, nicht geforderten, Ausgabestation beweist, leider ist sie nicht ohne Gästekreuzung erreichbar.

Das Loft ist nach Vorgaben umgesetzt und über einen Gang bespielbar, jedoch ohne Hinweis auf die mobilen Bars.

#### 5.4.7 Betreib und FM

Es ist genügend Raum für die Entsorgung und Reinigung vorhanden. Der Presscontainer ist etwas weit weg vom Gebäude. Die Betriebsräume sind teilweise mit einem internen Korridor erschlossen und können auch während einer Veranstaltung betrieben werden. Die Wege für die Zu- und Wegfahrt sind zu eng. Keine Wendemöglichkeit und Platz zum Rangieren.

5.4.8 Dokumentation



Abb. 32: Visualisierung  
Quelle: Bereuter AG



Abb. 33: Visualisierung  
Quelle: Bereuter AG

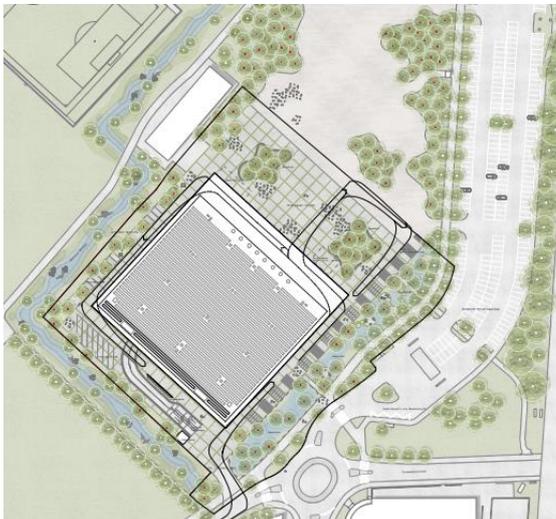


Abb. 34: Situation  
Quelle: Bereuter AG

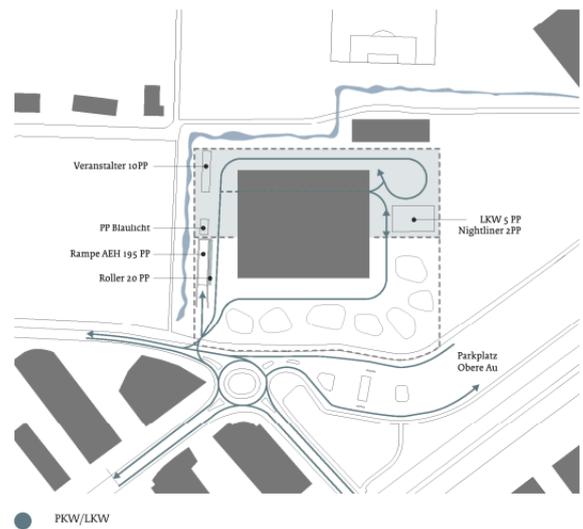


Abb. 35: Erschließung  
Quelle: Bereuter AG

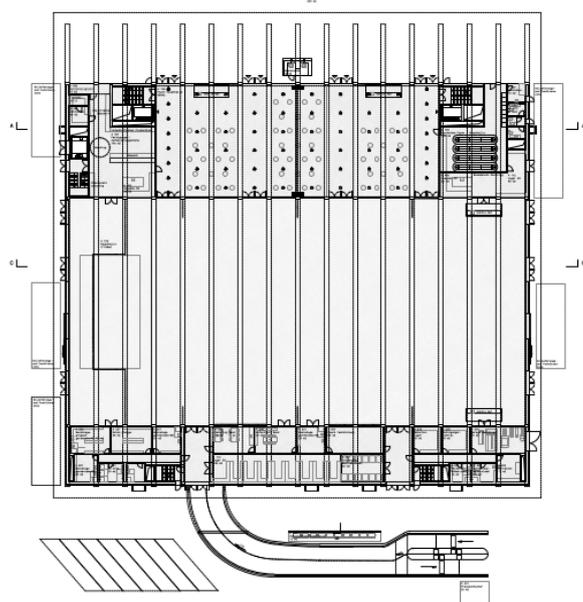


Abb. 36: Grundriss UG  
Quelle: Bereuter AG

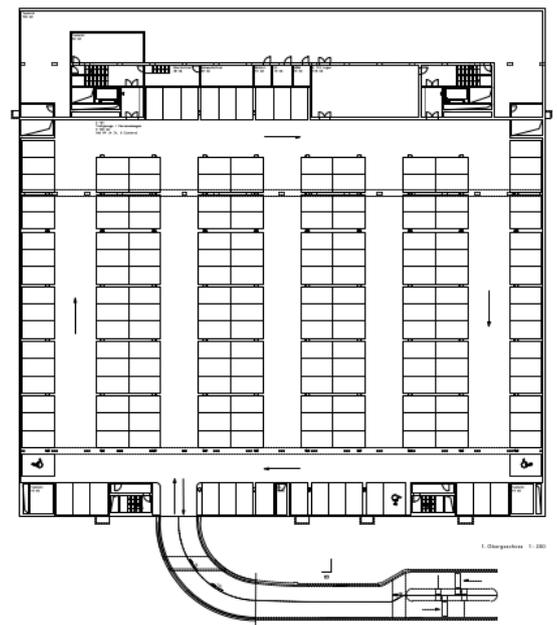


Abb. 37: Grundriss EG  
Quelle: Bereuter AG



Abb. 38: Ansichten  
Quelle: Bereuter AG

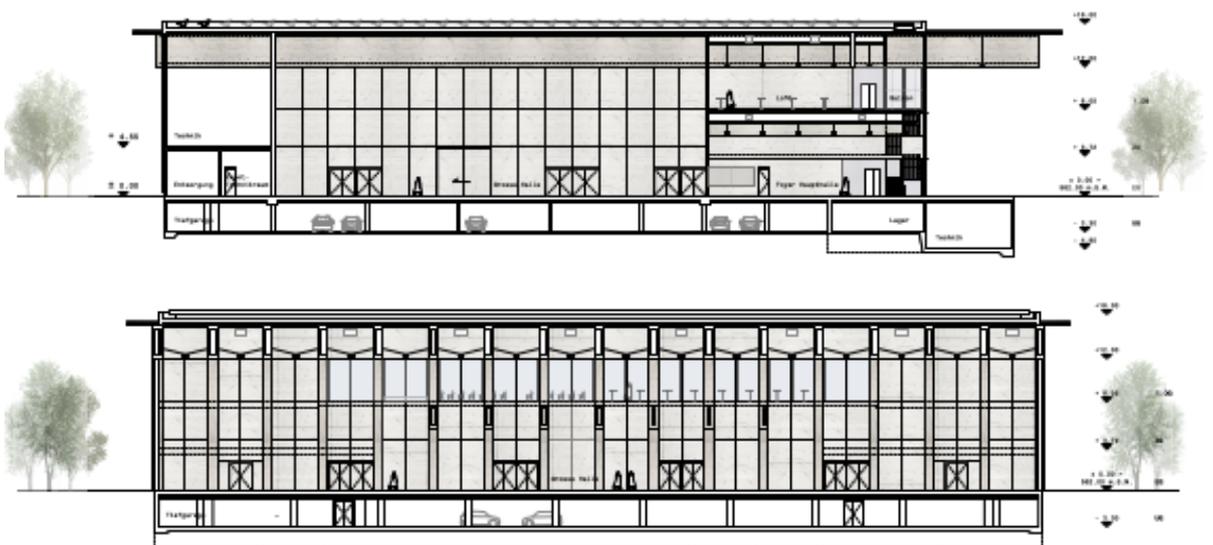


Abb. 39: Schnitte  
Quelle: Bereuter AG

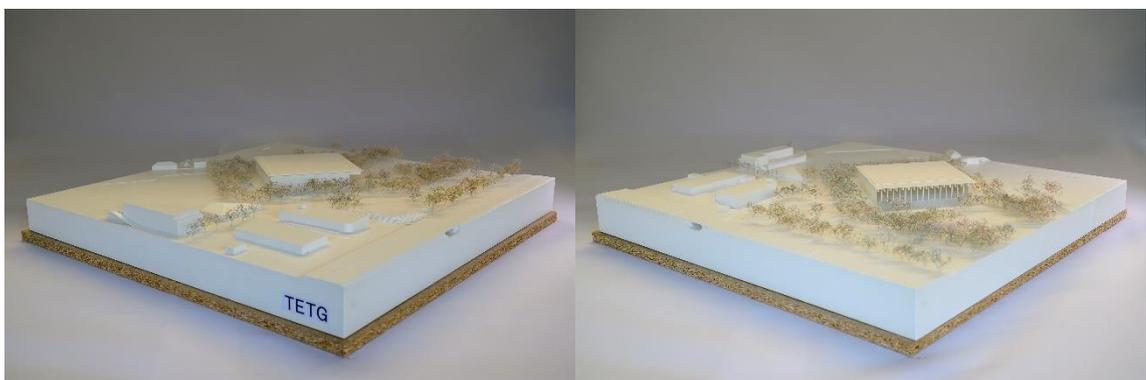


Abb. 40: Modell  
Quelle: Hochbau Stadt Chur

## 5.5 Beitrag «Audion» Halter AG



Abb. 41: Visualisierung

Quelle: Halter AG

Mit einem rundum auskragenden Vordach und einer prägnanten Lamellenfassade geben die Verfasser\*innen dieses Projekts dem Neubau ein charaktervolles äusseres Erscheinungsbild und verleihen ihm damit eine markante Präsenz in alle Richtungen, die der Nutzung und dem räumlichen Kontext angemessen erscheint. Erfreulicherweise entstehen dadurch auch keine unattraktiven Rückseiten. Dank der nordseitigen Positionierung des Gebäudes wird zum Kreisverkehr hin ein grosszügiger attraktiver Vorplatz möglich, der zwischen Bauminseln und Haupteingang flexible Nutzungsmöglichkeiten verspricht. Das Vordach sorgt für eine gute Vermittlung zwischen den verschiedenen Massstäben und bietet willkommenen Wetterschutz. Der Haupteingang orientiert sich auf die Vorzone beim Kreisverkehr, die Halle kann rückwärtig dreiseitig geöffnet werden. Dies erlaubt eine hohe Flexibilität. Die Aussenbereiche im Norden und Westen sind pragmatisch organisiert. Auch die Verkehrerschliessung ist gut entflochten und überzeugend gelöst. Die Höhe des Vordachs wurde als etwas knapp beurteilt, insgesamt verfügt das sehr kompakte Volumen des vorgeschlagenen Neubaus über eine gute Massstäblichkeit in seiner äusseren Erscheinung.

Auf den ersten Blick wirkt der Grundriss im Erdgeschoss funktional und elegant gelöst. Nach genauerem Hinsehen weist die Organisation der Nutzungen allerdings grosse betriebliche Mängel auf. Die WC-Anlagen der ebenerdigen Hauptnutzungen sind durch die Lage im Zwischengeschoss viel zu peripher angeordnet. Die Disposition der Lagerräume im Untergeschoss funktioniert nicht und die Flächen sind viel zu klein (Fläche inkl. Umschlagsfläche vor Lift). Die Lager- und Nebenräume müssten mehrheitlich möglichst ebenerdig und allseitig an die Haupthalle angedockt positioniert sein, um eine flexible Nutzbarkeit zu erreichen.

Die Konstruktion und Materialisierung des Foyers wurden intensiv diskutiert. Es stellte sich die Frage, ob die vorgeschlagene hochwertige Ausformulierung nicht eher zu einem städtischen Theater oder Konzertsaal passen würde. Für eine Messe- und Eventhalle wurde die gewählte Umsetzung schliesslich als nicht angemessen beurteilt. Die nüchterne Atmosphäre der Haupthalle wurde zwar ebenfalls kontrovers diskutiert, entspricht aber eher der geforderten Pragmatik.

Der Loft im Obergeschoss lässt sich durch seine schlauchförmige Proportion nur eingeschränkt nutzen. Die Ausbildung des „Balkons“ als allseitig geschlossener Innenhof blieb unverständlich. Seine räumliche Qualität wird ausserdem durch die mächtigen durchlaufenden Träger leider noch zusätzlich beeinträchtigt. Es darf vermutet werden, dass diese statischen Elemente bewusst in der Visualisierung heruntergespielt wurden. Auch die Bepflanzungen im Innenhof wirken in der dargestellten Form wenig glaubhaft. Die sorgfältige Bearbeitung und souveräne Gestaltung, die das Gebäude aussen so attraktiv machen, werden hier vermisst.

#### **5.5.1 Baustatik**

Die Projektverfasser verwenden dort wo sinnvoll möglich, Stahl als Tragkonstruktion. Eine einzige Dachebene deckt den ganzen Gebäudekörper. Die mehrfeldrigen Stahlfachwerkträger sind trotz des grossen Abstands vergleichsweise sehr schlank. Bei den Nebenräumen sind Ortbetondecken vorgesehen. Speziell ist die «hochwertige» Foyerdecke, welche an die Dachträger aufgehängt wird, um ein grosszügiges, stützenfreies Foyer zu erhalten. Die Aufhängeelemente im Obergeschoss und die Fachwerkträger sind zwangsläufig auch im Terrassenbereich angeordnet. Auf der entsprechenden Fotomontage und den Plänen sind diese Konstruktionsteile schlecht zu erkennen bzw. entsprechend zurückhaltend dargestellt.

Das Untergeschoss, ein konventioneller Ortbetonbau, weist keine Besonderheiten auf. Zu erwähnen ist die projektierte Aufbringung eines Hartbetonbelages. Auffallend zeigt sich das rundumlaufende Vordach bei den Fassaden, welches aus geschweissten Stahlkastenprofilen konzipiert wurde. Die Nutzungsvereinbarung ist generell sehr knapp gehalten. Von Seiten des Bauingenieurs wurde das Projekt gut bearbeitet sowie dokumentiert. Die Umsetzung und Einarbeitung in die Projektpläne erscheinen nicht ganz vollständig erfolgt bzw. geglückt zu sein.

#### **5.5.2 HLKKS**

Das Gesamtkonzept der Haustechnikanlagen wird vollständig und plausibel dargestellt. Eine eigene Grundwasser-Nutzung als optionale Zusatzinstallation ist wenig durchdacht bzw. nicht realisierbar.

Die Lüftungskonzepte sind vollständig, gut dargestellt und nachvollziehbar beschrieben. Zudem wird mit den gewählten Konzepten ein hohes Mass an Flexibilität erzielt und ein effizienter Betrieb bei einer Teilnutzung ermöglicht.

#### **5.5.3 Elektro**

Insgesamt gut und zweckmässig bzw. gute Erfüllung der Vorgaben gemäss Pflichtenheft. Die einzelnen Themen wie Gebäudeautomation, Eventtechnik und Eigenstromerzeugungsanlage werden den Aufgaben entsprechend beschrieben. Ein eigentliches Signaletik-Konzept ist zwar erwähnt, jedoch aber ohne detaillierte Beschreibungen. Bei der Eigenstromerzeugungsanlage wurde nur die Grundinstallation bearbeitet ohne Angaben zum möglichen Vollausbau. Auf die Abgabe eines Messkonzeptes wurde verzichtet.

#### 5.5.4 Bauphysik

In allen Bereichen des Lastenhefts sind die Unterlagen des Projekts vollständig und gut ausgearbeitet vorhanden. Damit sind die Anforderung gemäss Pflichtenheft erfüllt.

#### 5.5.5 Brandschutz

Die abgegebenen Dokumente sind vollständig und sehr verständlich aufgebaut. Die Anforderungen gemäss Pflichtenheft werden erfüllt. Eine automatische Löscheinrichtung ist in den Bereichen Halle, Foyer und Parking vorgesehen.

#### 5.5.6 Gastro

Die Gastronomie steht auf der rechten Seite des Gebäudes. Die beiden Ausgaben sind klar voneinander getrennt, und trotzdem gut erschlossen. Die möglichen Standorte der mobilen Bars scheinen ideal gewählt. Auch im Foyer 2.OG sind die mobilen Bars klar und logisch eingezeichnet.

#### 5.5.7 Betrieb und FM

Genügend Raum für die Entsorgung und Reinigung vorhanden, aber schwierig zu bewirtschaften, da die Räume weite, teilweise auch ausserhalb des Gebäudes liegen. Der grosse Teil der Lagerräume befinden sich im UG und sind nur über die Tiefgarage oder den Warenlift erreichbar. Es ist genügend Raum für die LKW vorhanden.

#### 5.5.8 Dokumentation



Abb. 42: Visualisierung  
Quelle: Halter AG



Abb. 43: Visualisierung  
Quelle: Halter AG

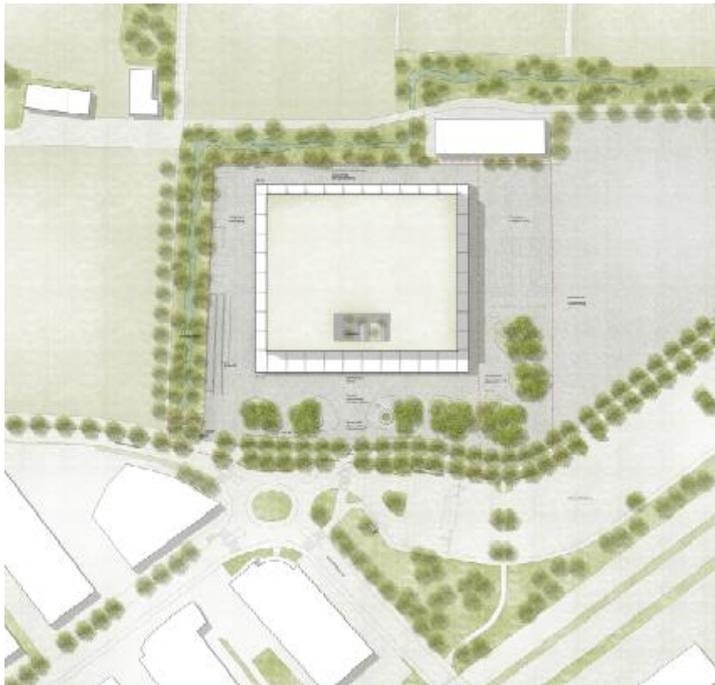


Abb. 43: Situation  
Quelle: Halter AG

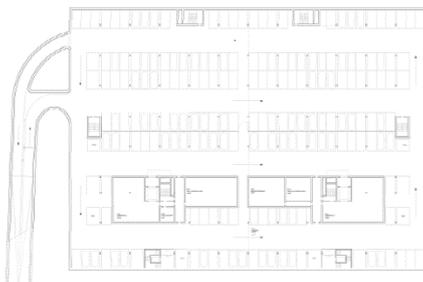


Abb. 44: Grundriss UG  
Quelle: Halter AG

Abb. 45: Grundriss EG  
Quelle: Halter AG

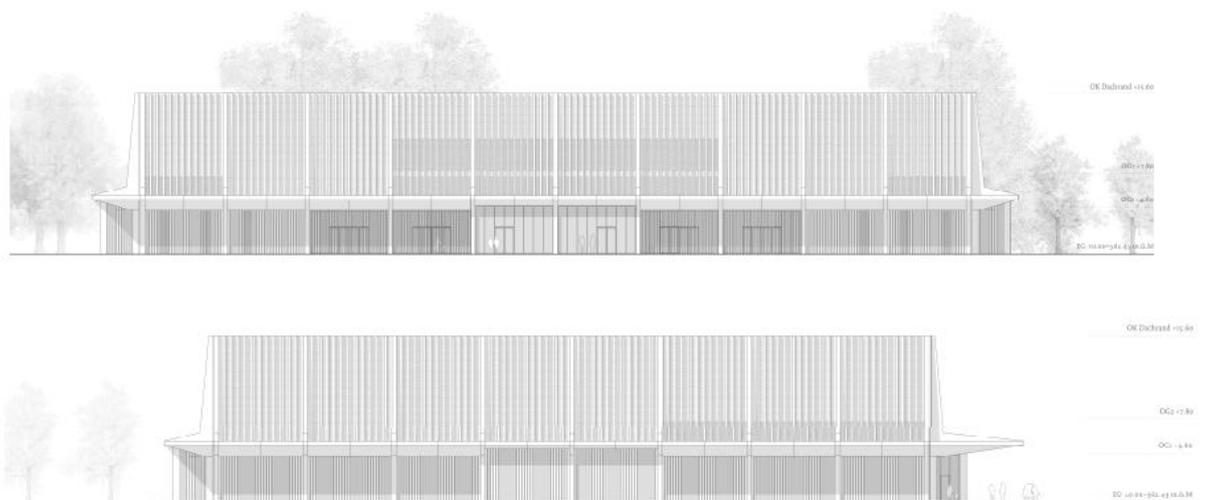


Abb. 47: Ansichten  
Quelle: Halter AG

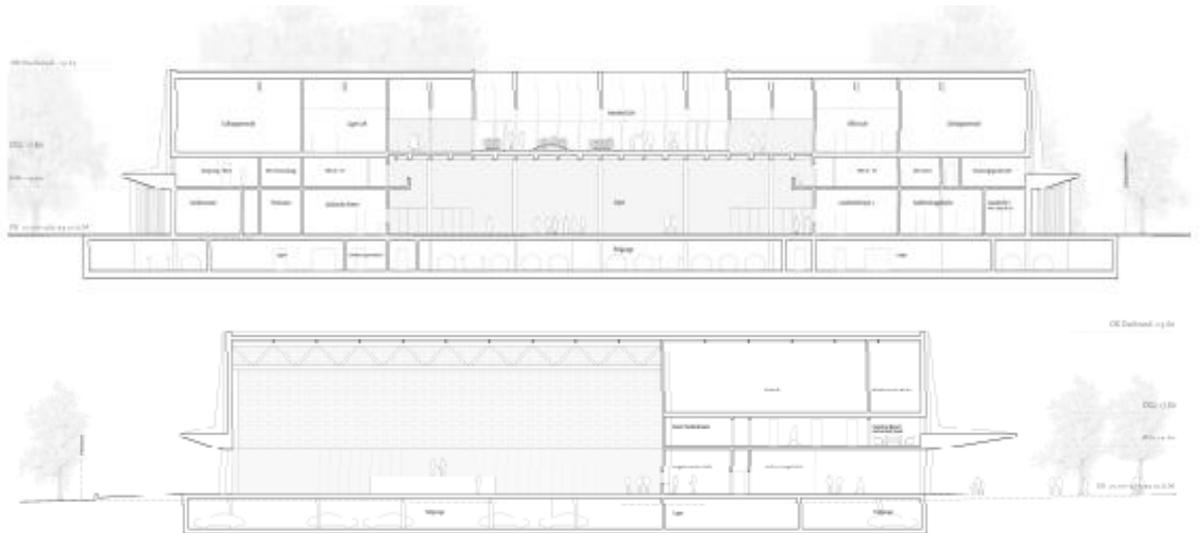


Abb. 48: Schnitte  
Quelle: Halter AG

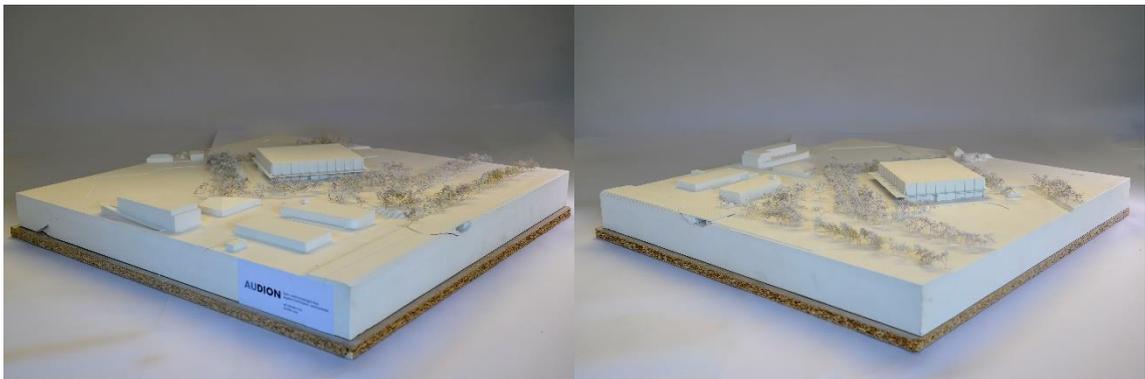


Abb. 49: Modell  
Quelle: Hochbau Stadt Chur

6 Pläne Siegerprojekt «Neustadthalle»

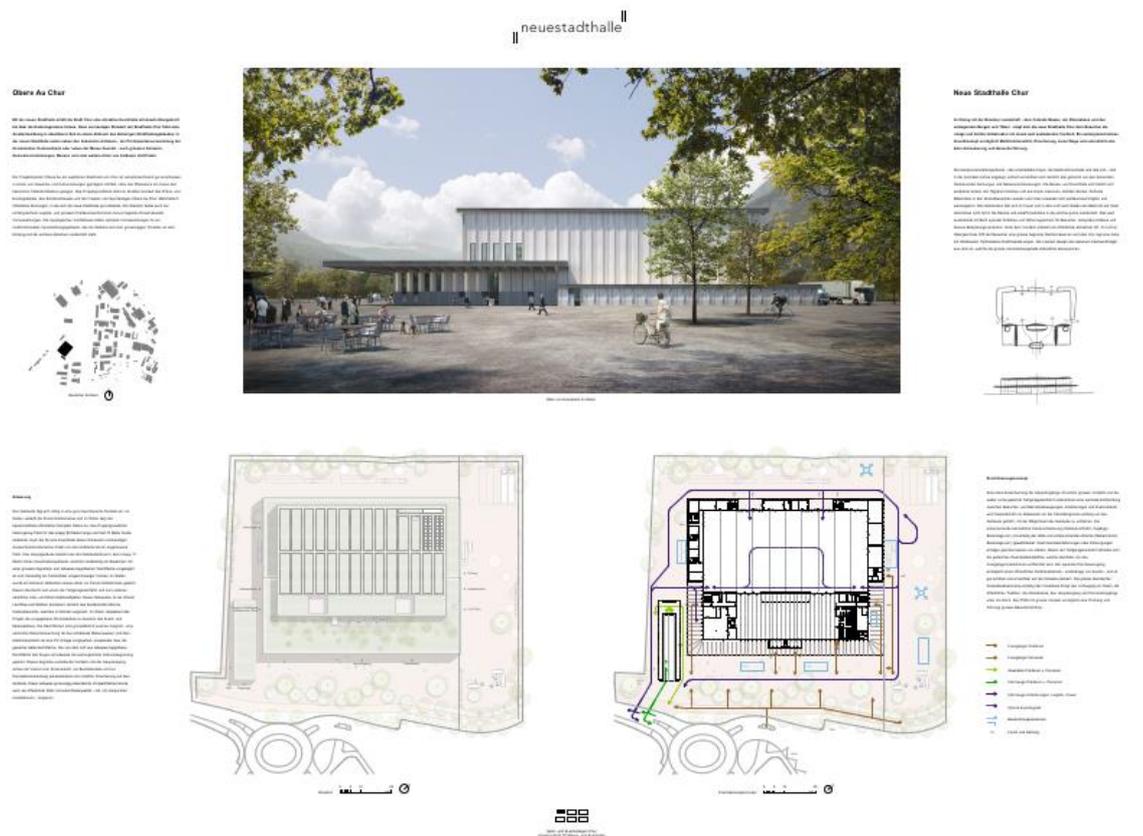


Abb. 50: Plan 1  
Quelle: ARGE Marti / Künzli

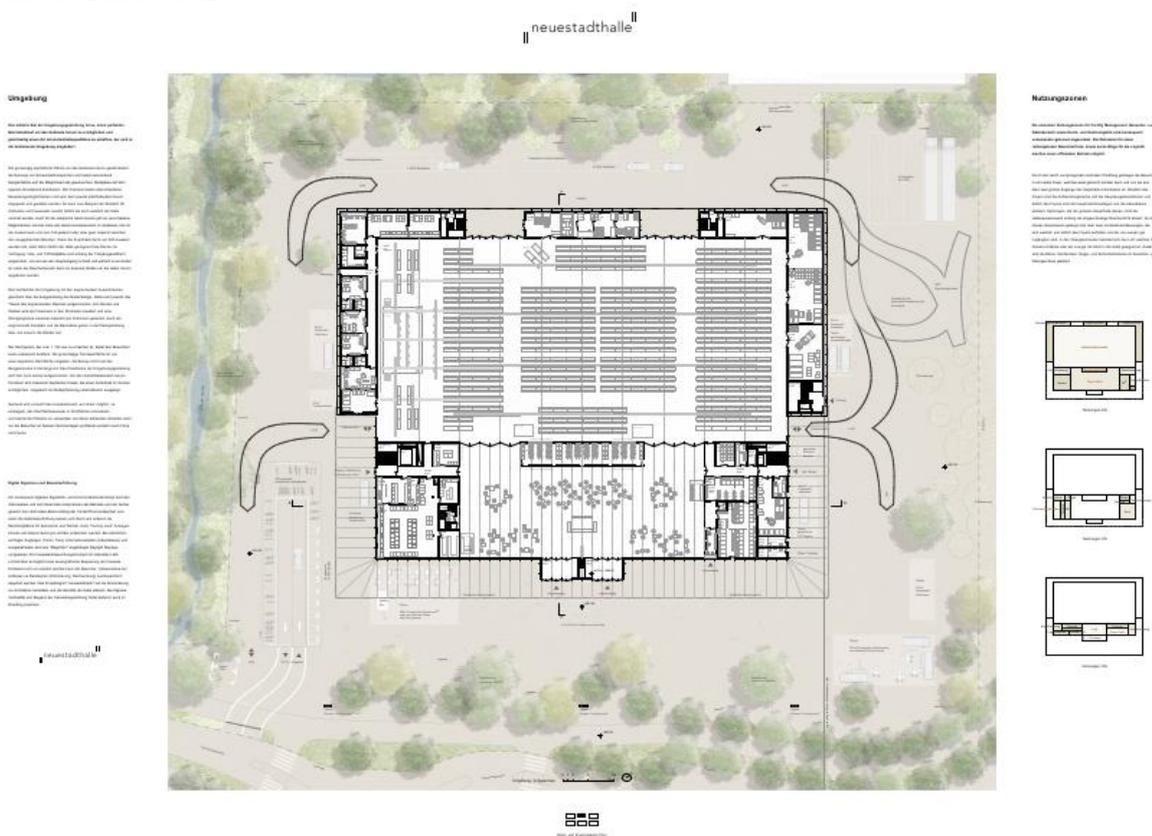


Abb. 51: Plan 2  
Quelle: ARGE Marti / Künzli

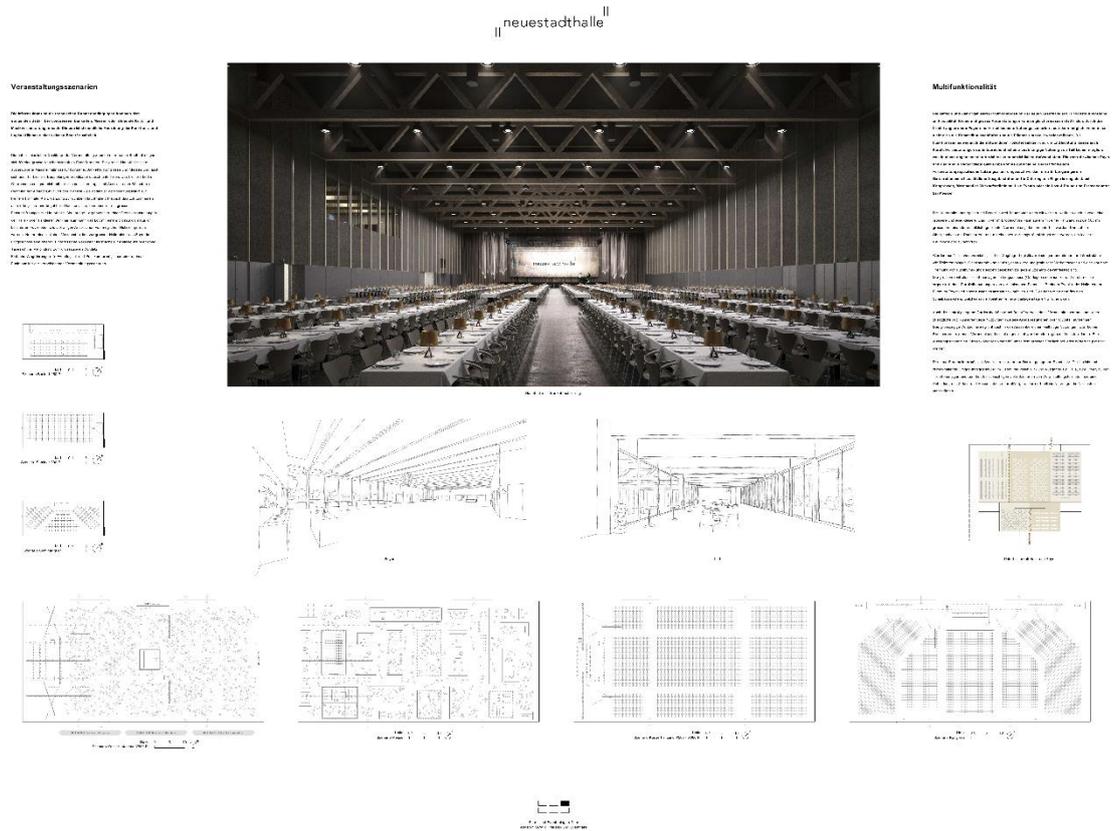


Abb. 52: Plan 3  
Quelle: ARGE Marti / Künzli

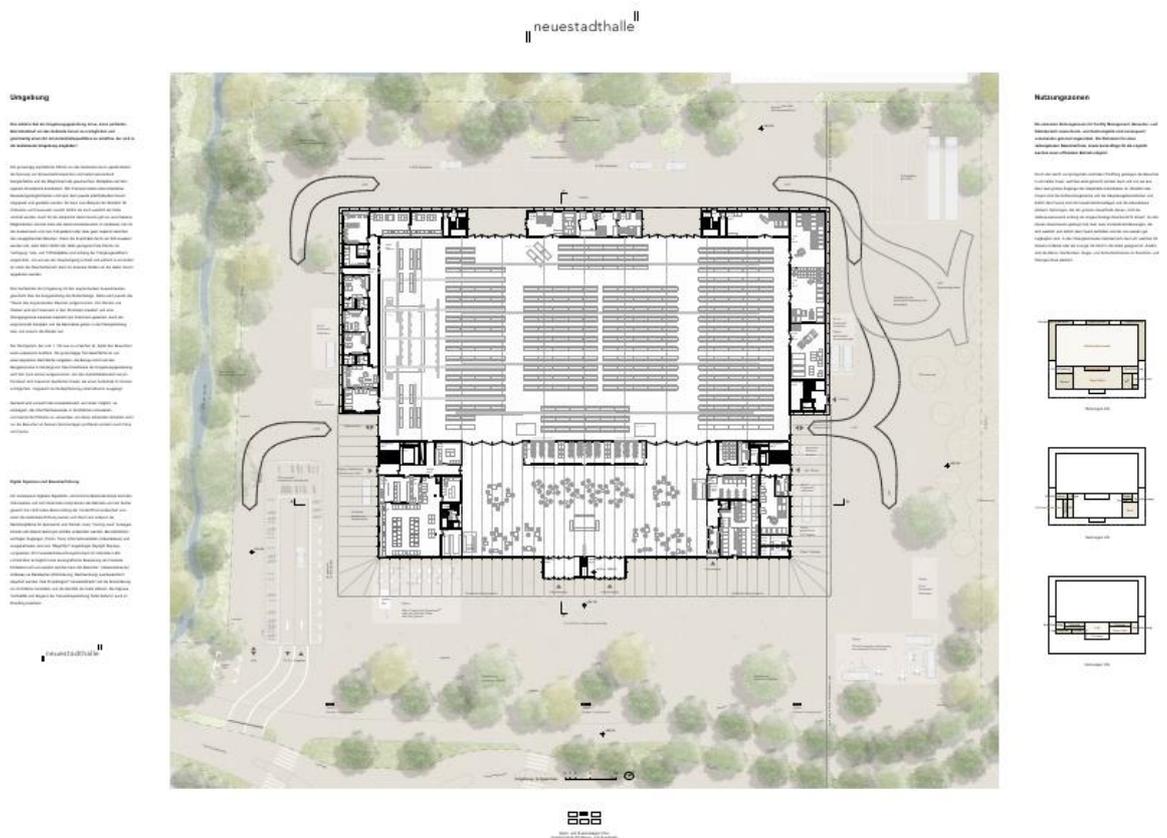


Abb. 53: Plan 4  
Quelle: ARGE Marti / Künzli

neustadthalle

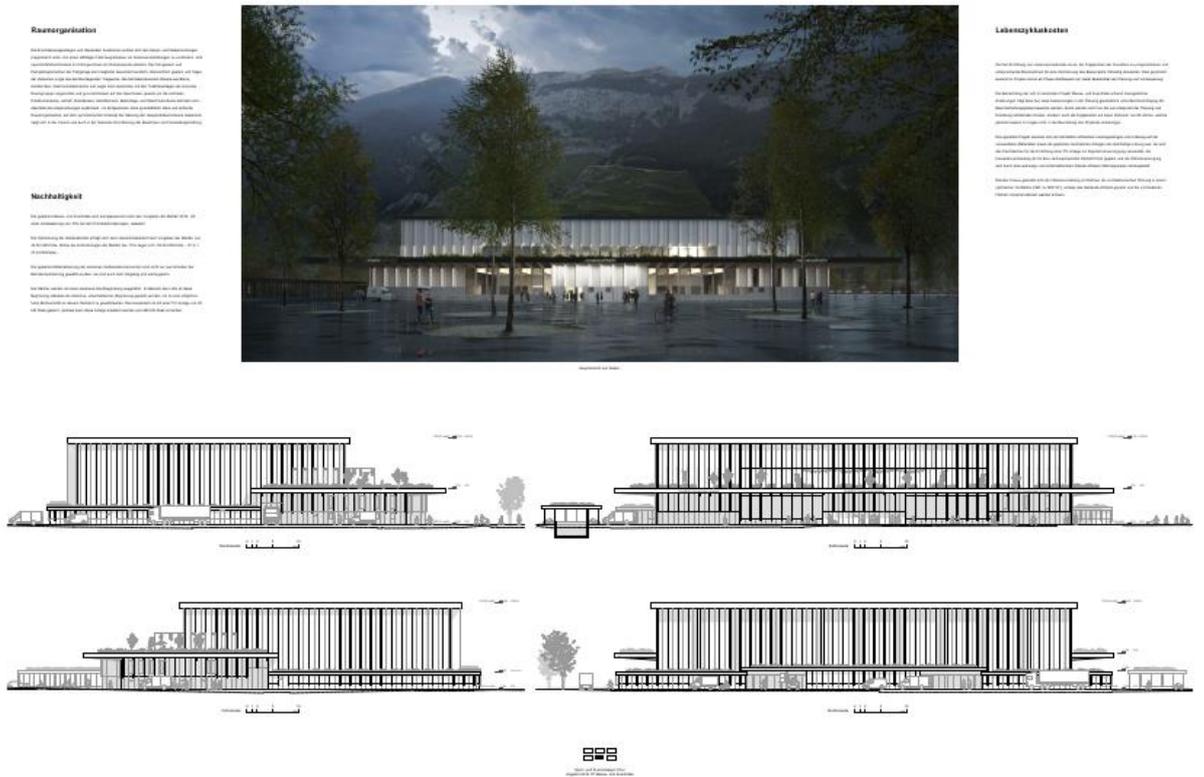


Abb. 54: Plan 5  
Quelle: ARGE Marti / Künzli



Abb. 55: Plan  
Quelle: ARGE Marti / Künzli

## 7 Genehmigung

Dieser Bericht wurde am 16. Dezember 2021 vom Preisgericht genehmigt.

Für das Preisgericht GLW Messe- und Eventhalle Chur:

### Sachjury

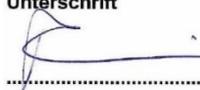
Urs Marti (Vorsitz Jury)

Unterschrift



Felix Frei

Unterschrift



Vreni Aeberhardt

Unterschrift



Raffael Mark

Unterschrift



Christopher Richter

Unterschrift



### Fachjury

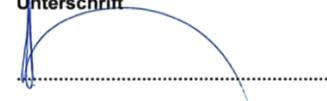
Marco Cavelti

Unterschrift



Michael Schumacher

Unterschrift



Marlene Gujan

Unterschrift



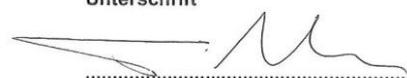
Bruno Wegmüller

Unterschrift



Philipp Musshafen

Unterschrift



# Planerfolgsrechnung Stadthalle Chur AG

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Mieterträge (+ 1%/Jahr)	450'000	454'500	459'045	463'635	468'272	472'955	477'684	482'461	487'286	492'158	497'080	502'051	507'071	512'142	517'263	522'436	527'660	532'937	538'266	543'649	549'086	554'576	560'122	565'723
Betriebsbeitrag indexiert (+ 1.5 %/Jahr)	560'000	568'400	576'926	585'580	594'364	603'279	612'328	621'513	630'836	640'298	649'903	659'651	669'546	679'589	689'783	700'130	710'632	721'291	732'111	743'092	754'239	765'552	777'036	788'691
<b>Total Erträge</b>	<b>1'010'000</b>	<b>1'022'900</b>	<b>1'035'971</b>	<b>1'049'215</b>	<b>1'062'635</b>	<b>1'076'234</b>	<b>1'090'012</b>	<b>1'103'974</b>	<b>1'118'121</b>	<b>1'132'457</b>	<b>1'146'983</b>	<b>1'161'702</b>	<b>1'176'617</b>	<b>1'191'731</b>	<b>1'207'047</b>	<b>1'222'566</b>	<b>1'238'292</b>	<b>1'254'228</b>	<b>1'270'377</b>	<b>1'286'741</b>	<b>1'303'324</b>	<b>1'320'129</b>	<b>1'337'158</b>	<b>1'354'415</b>
Material-/Warenaufwand (+ 5 %/Jahr)	-5'000	-5'250	-5'513	-5'788	-6'078	-6'381	-6'700	-7'036	-7'387	-7'757	-8'144	-8'552	-8'979	-9'428	-9'900	-10'395	-10'914	-11'460	-12'033	-12'635	-13'266	-13'930	-14'626	-15'358
Fremdleistungen (+ 5 %/Jahr)	-10'000	-10'500	-11'025	-11'576	-12'155	-12'763	-13'401	-14'071	-14'775	-15'513	-16'289	-17'103	-17'959	-18'856	-19'799	-20'789	-21'829	-22'920	-24'066	-25'270	-26'533	-27'860	-29'253	-30'715
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>995'000</b>	<b>1'007'150</b>	<b>1'019'434</b>	<b>1'031'851</b>	<b>1'044'403</b>	<b>1'057'089</b>	<b>1'069'911</b>	<b>1'082'868</b>	<b>1'095'960</b>	<b>1'109'187</b>	<b>1'122'549</b>	<b>1'136'047</b>	<b>1'149'680</b>	<b>1'163'447</b>	<b>1'177'348</b>	<b>1'191'382</b>	<b>1'205'549</b>	<b>1'219'848</b>	<b>1'234'278</b>	<b>1'248'837</b>	<b>1'263'525</b>	<b>1'278'339</b>	<b>1'293'279</b>	<b>1'308'342</b>
Personalaufwand (+ 1.5 %/Jahr)	-100'000	-101'500	-103'023	-104'568	-106'136	-107'728	-109'344	-110'984	-112'649	-114'339	-116'054	-117'795	-119'562	-121'355	-123'176	-125'023	-126'899	-128'802	-130'734	-132'695	-134'686	-136'706	-138'756	-140'838
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>	<b>895'000</b>	<b>905'650</b>	<b>916'411</b>	<b>927'283</b>	<b>938'266</b>	<b>949'361</b>	<b>960'567</b>	<b>971'883</b>	<b>983'310</b>	<b>994'848</b>	<b>1'006'495</b>	<b>1'018'252</b>	<b>1'030'118</b>	<b>1'042'091</b>	<b>1'054'172</b>	<b>1'066'359</b>	<b>1'078'651</b>	<b>1'091'046</b>	<b>1'103'544</b>	<b>1'116'142</b>	<b>1'128'839</b>	<b>1'141'634</b>	<b>1'154'523</b>	<b>1'167'504</b>
Baurechtszins	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410
Energie, Wasser (Kostenanteil)	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
Ver- und Entsorgung (Kostenanteil)	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000	-3'000
Reinigung (Kostenanteil)	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000
Grossunterhalt (+ 10 %/Jahr, cap 300'000)	-60'000	-66'000	-72'600	-79'860	-87'846	-96'631	-106'294	-116'923	-128'615	-141'477	-155'625	-171'187	-188'306	-207'136	-227'850	-250'635	-275'698	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000	-300'000
Verwaltungsaufwand	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000	-4'000
Versicherungen	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000
Reserve, Unvorhergesehenes	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>727'590</b>	<b>732'240</b>	<b>736'401</b>	<b>740'013</b>	<b>743'010</b>	<b>745'320</b>	<b>746'863</b>	<b>747'550</b>	<b>747'285</b>	<b>745'961</b>	<b>743'461</b>	<b>739'655</b>	<b>734'402</b>	<b>727'545</b>	<b>718'912</b>	<b>708'314</b>	<b>695'542</b>	<b>683'636</b>	<b>696'134</b>	<b>708'732</b>	<b>721'429</b>	<b>734'224</b>	<b>747'113</b>	<b>760'094</b>
Zinsaufwand, Basis 2 %	-452'000	-452'000	-452'000	-445'967	-439'933	-433'900	-427'867	-421'833	-415'800	-409'767	-403'733	-397'700	-391'667	-385'633	-379'600	-373'567	-367'533	-361'500	-355'467	-349'433	-343'400	-337'367	-331'333	-325'300
Abschreibungen	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000	-600'000
<b>EBT</b>	<b>-324'410</b>	<b>-319'760</b>	<b>-315'599</b>	<b>-305'954</b>	<b>-296'923</b>	<b>-288'580</b>	<b>-281'004</b>	<b>-274'283</b>	<b>-268'515</b>	<b>-263'806</b>	<b>-260'273</b>	<b>-258'045</b>	<b>-257'265</b>	<b>-258'088</b>	<b>-260'688</b>	<b>-265'253</b>	<b>-271'991</b>	<b>-277'864</b>	<b>-259'333</b>	<b>-240'701</b>	<b>-221'971</b>	<b>-203'143</b>	<b>-184'221</b>	<b>-165'206</b>
<b>Liquide Mittel (Modell Betriebsbeitrag)</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>	<b>2046</b>	<b>2047</b>	<b>2048</b>	<b>2049</b>
Anfangsbestand	980'000	1'055'590	1'135'830	1'220'231	1'012'611	814'021	623'775	441'104	265'154	94'973	-70'500	-232'439	-392'150	-551'082	-710'836	-873'191	-840'110	-813'768	-793'299	-754'298	-696'666	-620'303	-525'113	-411'001
Cash Flow	275'590	280'240	284'401	294'046	303'077	311'420	318'996	325'717	331'485	336'194	339'727	341'955	342'735	341'912	339'312	334'747	328'009	322'136	340'667	359'299	378'029	396'857	415'779	434'794
Amortisation Bank	0	0	0	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667
Rückzahlung Bundesdarlehen	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000
<b>Endbestand</b>	<b>1'055'590</b>	<b>1'135'830</b>	<b>1'220'231</b>	<b>1'012'611</b>	<b>814'021</b>	<b>623'775</b>	<b>441'104</b>	<b>265'154</b>	<b>94'973</b>	<b>-70'500</b>	<b>-232'439</b>	<b>-392'150</b>	<b>-551'082</b>	<b>-710'836</b>	<b>-873'191</b>	<b>-840'110</b>	<b>-813'768</b>	<b>-793'299</b>	<b>-754'298</b>	<b>-696'666</b>	<b>-620'303</b>	<b>-525'113</b>	<b>-411'001</b>	<b>-277'873</b>
<b>Bilanz</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>	<b>2046</b>	<b>2047</b>	<b>2048</b>	<b>2049</b>
Eigenkapital	15'000'000	14'675'590	14'355'830	14'040'231	13'734'277	13'437'355	13'148'775	12'867'771	12'593'488	12'324'973	12'061'167	11'800'895	11'542'850	11'285'585	11'027'497	10'766'809	10'501'556	10'229'565	9'951'701	9'692'368	9'451'667	9'229'697	9'026'553	8'842'333
EBT	-324'410	-319'760	-315'599	-305'954	-296'923	-288'580	-281'004	-274'283	-268'515	-263'806	-260'273	-258'045	-257'265	-258'088	-260'688	-265'253	-271'991	-277'864	-259'333	-240'701	-221'971	-203'143	-184'221	-165'206
<b>Endbestand</b>	<b>14'675'590</b>	<b>14'355'830</b>	<b>14'040'231</b>	<b>13'734'277</b>	<b>13'437'355</b>	<b>13'148'775</b>	<b>12'867'771</b>	<b>12'593'488</b>	<b>12'324'973</b>	<b>12'061'167</b>	<b>11'800'895</b>	<b>11'542'850</b>	<b>11'285'585</b>	<b>11'027'497</b>	<b>10'766'809</b>	<b>10'501'556</b>	<b>10'229'565</b>	<b>9'951'701</b>	<b>9'692'368</b>	<b>9'451'667</b>	<b>9'229'697</b>	<b>9'026'553</b>	<b>8'842'333</b>	<b>8'677'127</b>

# Planerfolgsrechnung Betriebsgesellschaft

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Mieterträge (+ 1.5 %/Jahr)	671'600	681'674	691'899	702'278	712'812	723'504	734'356	745'372	756'552	767'901	779'419	791'111	802'977	815'022	827'247	839'656	852'251	865'034	878'010	891'180	904'548	918'116	931'888	945'866
Volumenrabatte Partner (+ 1.5 %/Jahr)	50'000	50'750	51'511	52'284	53'068	53'864	54'672	55'492	56'325	57'169	58'027	58'897	59'781	60'678	61'588	62'512	63'449	64'401	65'367	66'348	67'343	68'353	69'378	70'419
Erträge aus Events, Messen, Vermietung (+ 1.5 %/Jahr)	200'000	203'000	206'045	209'136	212'273	215'457	218'689	221'969	225'299	228'678	232'108	235'590	239'124	242'710	246'351	250'046	253'797	257'604	261'468	265'390	269'371	273'412	277'513	281'675
Übriger Betriebsertrag (+ 1.5 %/Jahr)	20'000	20'300	20'605	20'914	21'227	21'546	21'869	22'197	22'530	22'868	23'211	23'559	23'912	24'271	24'635	25'005	25'380	25'760	26'147	26'539	26'937	27'341	27'751	28'168
<b>Total Erträge</b>	<b>941'600</b>	<b>955'724</b>	<b>970'060</b>	<b>984'611</b>	<b>999'380</b>	<b>1'014'371</b>	<b>1'029'586</b>	<b>1'045'030</b>	<b>1'060'705</b>	<b>1'076'616</b>	<b>1'092'765</b>	<b>1'109'157</b>	<b>1'125'794</b>	<b>1'142'681</b>	<b>1'159'821</b>	<b>1'177'219</b>	<b>1'194'877</b>	<b>1'212'800</b>	<b>1'230'992</b>	<b>1'249'457</b>	<b>1'268'199</b>	<b>1'287'222</b>	<b>1'306'530</b>	<b>1'326'128</b>
Material- und Warenaufwand (+ 5 %/Jahr)	-5'000	-5'250	-5'513	-5'788	-6'078	-6'381	-6'700	-7'036	-7'387	-7'757	-8'144	-8'552	-8'979	-9'428	-9'900	-10'395	-10'914	-11'460	-12'033	-12'635	-13'266	-13'930	-14'626	-15'358
Fremdleistungen (+ 5 %/Jahr)	-10'000	-10'500	-11'025	-11'576	-12'155	-12'763	-13'401	-14'071	-14'775	-15'513	-16'289	-17'103	-17'959	-18'856	-19'799	-20'789	-21'829	-22'920	-24'066	-25'270	-26'533	-27'860	-29'253	-30'715
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>926'600</b>	<b>939'974</b>	<b>953'522</b>	<b>967'246</b>	<b>981'147</b>	<b>995'226</b>	<b>1'009'485</b>	<b>1'023'923</b>	<b>1'038'544</b>	<b>1'053'346</b>	<b>1'068'332</b>	<b>1'083'502</b>	<b>1'098'856</b>	<b>1'114'396</b>	<b>1'130'122</b>	<b>1'146'035</b>	<b>1'162'134</b>	<b>1'178'420</b>	<b>1'194'893</b>	<b>1'211'553</b>	<b>1'228'399</b>	<b>1'245'432</b>	<b>1'262'651</b>	<b>1'280'055</b>
Personalaufwand (+ 2 %/Jahr)	-300'000	-306'000	-312'120	-318'362	-324'730	-331'224	-337'849	-344'606	-351'498	-358'528	-365'698	-373'012	-380'473	-388'082	-395'844	-403'761	-411'836	-420'072	-428'474	-437'043	-445'784	-454'700	-463'794	-473'070
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>	<b>626'600</b>	<b>633'974</b>	<b>641'402</b>	<b>648'884</b>	<b>656'418</b>	<b>664'002</b>	<b>671'636</b>	<b>679'318</b>	<b>687'046</b>	<b>694'818</b>	<b>702'633</b>	<b>710'489</b>	<b>718'384</b>	<b>726'314</b>	<b>734'279</b>	<b>742'274</b>	<b>750'298</b>	<b>758'347</b>	<b>766'419</b>	<b>774'509</b>	<b>782'615</b>	<b>790'732</b>	<b>798'857</b>	<b>806'985</b>
Miete (+ 1 %/Jahr)	-450'000	-454'500	-459'045	-463'635	-468'272	-472'955	-477'684	-482'461	-487'286	-492'158	-497'080	-502'051	-507'071	-512'142	-517'263	-522'436	-527'660	-532'937	-538'266	-543'649	-549'086	-554'576	-560'122	-565'723
Energie, Wasser (Kostenanteil)	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000
Ver- und Entsorgung (Kostenanteil)	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000
Reinigung (Kostenanteil)	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000
Kleinunterhalt, Reparaturen, Ersatz	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000	-40'000
Verwaltungsaufwand	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000
Versicherungen	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000
Kommunikation	-50'000	-30'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000
Reserve, Unvorhergesehenes	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>-26'400</b>	<b>-3'526</b>	<b>9'357</b>	<b>12'249</b>	<b>15'146</b>	<b>18'048</b>	<b>20'952</b>	<b>23'857</b>	<b>26'760</b>	<b>29'660</b>	<b>32'554</b>	<b>35'439</b>	<b>38'312</b>	<b>41'172</b>	<b>44'015</b>	<b>46'838</b>	<b>49'638</b>	<b>52'410</b>	<b>55'152</b>	<b>57'860</b>	<b>60'529</b>	<b>63'156</b>	<b>65'735</b>	<b>68'262</b>
Zinsaufwand	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000	-2'000
<b>EBT</b>	<b>-28'400</b>	<b>-5'526</b>	<b>7'357</b>	<b>10'249</b>	<b>13'146</b>	<b>16'048</b>	<b>18'952</b>	<b>21'857</b>	<b>24'760</b>	<b>27'660</b>	<b>30'554</b>	<b>33'439</b>	<b>36'312</b>	<b>39'172</b>	<b>42'015</b>	<b>44'838</b>	<b>47'638</b>	<b>50'410</b>	<b>53'152</b>	<b>55'860</b>	<b>58'529</b>	<b>61'156</b>	<b>63'735</b>	<b>66'262</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>	<b>2045</b>	<b>2046</b>	<b>2047</b>	<b>2048</b>	<b>2049</b>
Anfangsbestand	80'000	51'600	46'074	53'431	63'680	76'826	92'873	111'825	133'682	158'442	186'102	216'656	250'095	286'407	325'579	367'594	412'432	460'070	510'480	563'633	619'493	678'022	739'178	802'913
Cash Flow	-28'400	-5'526	7'357	10'249	13'146	16'048	18'952	21'857	24'760	27'660	30'554	33'439	36'312	39'172	42'015	44'838	47'638	50'410	53'152	55'860	58'529	61'156	63'735	66'262
Endbestand	51'600	46'074	53'431	63'680	76'826	92'873	111'825	133'682	158'442	186'102	216'656	250'095	286'407	325'579	367'594	412'432	460'070	510'480	563'633	619'493	678'022	739'178	802'913	869'175

# Positionierung und Betrieb der Stadthalle Chur

## Strategische Vorgaben

Beschlossen vom Verwaltungsrat: *in Bearbeitung*

## Zweck dieses Dokumentes

Der Verwaltungsrat der Stadthalle Chur AG formuliert in diesem Dokument seine Vorstellung zum Geschäftsmodell für Positionierung und Betrieb der Eventhalle mit einem Zeithorizont von fünf bis zehn Jahren.

Der Verwaltungsrat formuliert seine Vorgaben hinsichtlich Strategie, Aufsicht und Geschäftsführung, sowohl für die Stadthalle Chur AG wie auch für die künftige Betriebsgesellschaft.

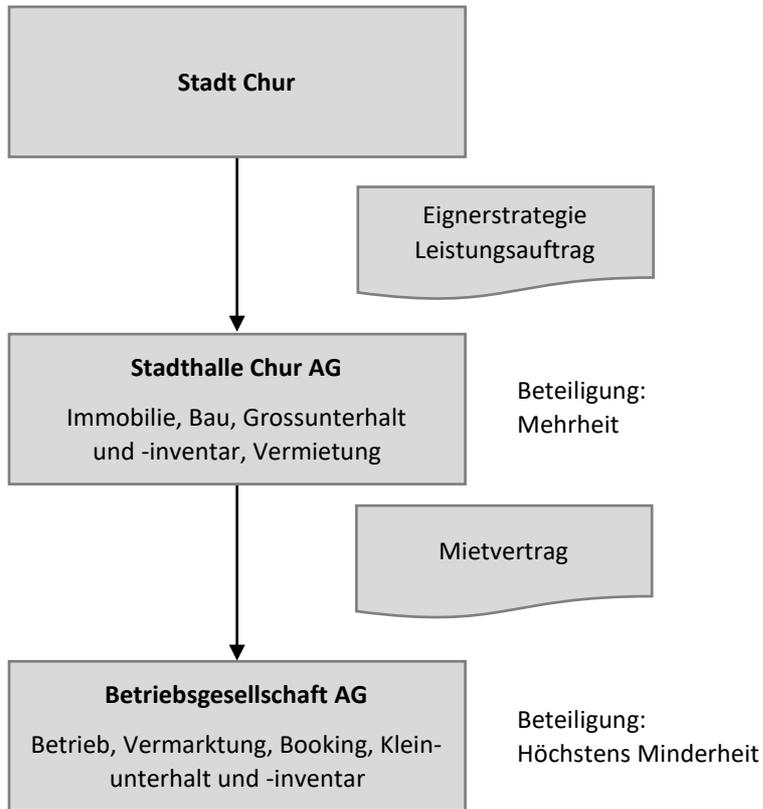
Diese Vorgaben konkretisieren die Erwartungen des Verwaltungsrates, damit er seine ihm durch Gesetz, Statuten und Reglemente zugewiesenen Aufgaben wahrnehmen und umsetzen kann.

Positionierung und Vorgaben werden im Rahmen der jährlichen Strategieüberprüfung vom Verwaltungsrat regelmässig überprüft und den Gegebenheiten angepasst.

Die Geschäftsleitung wird beauftragt, alle Massnahmen zu ergreifen bzw. den zuständigen Gremien gemäss Geschäftsreglement und Kompetenzordnung vorzulegen, die ihr zur Erreichung dieser Positionierung notwendig erscheinen. Insbesondere erstellt die Geschäftsleitung einen Businessplan, welcher in Ableitung der Positionierung und Vorgaben konkretisiert wird und als konkretes und jährlich zu prüfendes Führungsinstrument dient.

Die Geschäftsleitung ist zudem gehalten, die ihr innerhalb ihres Kompetenzrahmens zustehenden Möglichkeiten geschäftsführender Massnahmen zur Umsetzung der Strategie auszuschöpfen und gleichzeitig den Verwaltungsrat über die strategisch relevanten Ereignisse und Beschlüsse auf dem Laufenden zu halten, beziehungsweise dem Verwaltungsrat zweckdienliche Anträge zu stellen.

## 1. Geschäftsmodell im Grundsatz



## 2. Positionierung Stadthalle Chur AG

### Angebot

- erstellt und unterhält eine Event- und Messehalle als erste Adresse für die grossen und wichtigen Hallenveranstaltungen in der Südostschweiz
- erstellt und unterhält ein Hallen- und Aussenplatzangebot auf dem neuesten Stand der Technik
- bietet Veranstaltern und Publikum attraktive state-of-the-art Infrastrukturen
- installiert geeignete Eventtechnik, Medienschächte bzw. -anschlüsse und Hängevorrichtungen für professionelle Tournee-, Event- und Messeformate
- bietet für Corporate Anlässe ein flexibles Raumangebot für die Durchführung von kleinen, mittleren und grossen Seminaren, Kongressen
- stellt das Grossinventar inkl. die notwendige, mit dem Gebäude verbaute Gastronomietechnik
- etabliert ein Set an Basislayouts und die entsprechenden Bewilligungen für die Bespielung der Halle in verschiedenen Varianten und Eventformaten
- stellt eine enge Zusammenarbeit sowie Koordination mit der Sport- und Eventanlagen sicher

### Geschäftsmodell

- erfüllt einen Leistungsauftrag der Stadt Chur
- wird nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen geführt
- erfüllt die Eigenwirtschaftlichkeit im Rahmen des Leistungsauftrages
- lagert den Betrieb der Halle an eine separate, privatrechtliche Gesellschaft aus
- vermietet die Anlage an die Betriebsgesellschaft, welche diese im Auftrag der Stadthalle Chur AG vermarktet und betreibt
- formuliert eine Eignerstrategie z.H. der Betriebsgesellschaft
- überprüft regelmässig die Arbeitsweise der Betriebsgesellschaft

### Finanzziele

- finanziert Bau und Unterhalt der Halle
- erwirtschaftet ein ausgeglichenes Betriebsergebnis

### Zukunft

- führt die Planung für die neue Messe- und Eventhalle
- begleitet den Bau der neuen Messe- und Eventhalle in enger Kooperation mit dem Ersteller
- begleitet die Übergabe der neuen Messe- und Eventhalle an die Betriebsgesellschaft

### Trägerschaft und Aktionariat

- bleibt mehrheitlich in öffentlicher Hand
- der Verwaltungsrat stellt folgende Kompetenzen und Schnittstellen sicher (ev. auch mit externer Begleitung):

<i>Anforderung / Kompetenzen</i>	<i>Basis</i>	<i>Mittel</i>	<i>Hoch</i>	<i>Bemerkungen</i>
Immobilienbewirtschaftung			X	
Bau, Baurecht, Bautreuhand			X	Im Hinblick auf Neubau
Governance und Compliance			X	
Churer «Gewissen»			X	
Schnittstelle Stadtrat und Verwaltung			X	
Politische Vernetzung			X	
Finanzen, Controlling		X		

### 3. Positionierung Betriebsgesellschaft AG

#### Angebot

- gilt als erste Adresse für die grossen und wichtigen Hallenveranstaltungen in der Südostschweiz
- zählt führende Veranstalter für Events in Messen, Kultur, Sport und Business zu ihren Kunden und Referenzen
- bietet insbesondere auch für Corporate Kunden ein flexibles Raumangebot für die Durchführung von kleinen, mittleren und grossen Seminaren, Kongressen
- führt ein Hallen- und Aussenplatzangebot auf dem neuesten Stand der Technik, welches Synergien zum Gesamtareal Obere Au und zur Stadt Chur aktiv nutzt
- bietet Veranstaltern und Publikum attraktive Zusatzdienstleistungen mit ausgewogenem Preis- / Leistungsverhältnis, welche positive Reaktionen auslösen
- überzeugt das Publikum mit einem ausgewogenen Veranstaltungsmix
- etabliert sich als führender und hochattraktiver Veranstaltungsort mit sehr guter Erreichbarkeit und kann deshalb einen wesentlichen Teil des vorhandenen Marktpotenzials abschöpfen
- stellt eine enge Zusammenarbeit sowie Koordination mit der Sport- und Eventanlagen sicher

#### Geschäftsmodell

- wird nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen geführt
- bezahlt eine marktkonforme Miete an die Stadthalle Chur AG
- betreibt die Gastronomie auf dem ganzen Areal exklusiv selber und vereinbart mit Veranstaltern allenfalls abweichende Regelungen gegen Entschädigung
- unterhält einen eigenen Materialpark und vermietet diesen an Veranstalter und Dritte
- bietet ihre Event Projektleitungskapazität auch externen Dritten, insbesondere der Stadt Chur, an
- geht für die Erfüllung des Auftrags strategische Partnerschaften mit Veranstaltern und Lieferanten ein und belohnt langfristige Partnerschaften z.B. über volumenabhängige Jahresrabatte
- organisiert eigene Messen und Events



## Zukunft

- entwickelt ihr Geschäftsmodell im Hinblick auf die Inbetriebnahme der neuen Halle inkl. Aussengelände
- bereitet die Inbetriebnahme und Eröffnung der neuen Messe- und Eventhalle vor
- etabliert sich als erste Anlauf- und Beratungsstelle für Eventanfragen von externen Veranstaltern auf dem Areal Obere Au

## Trägerschaft und Aktionariat

- ist mehrheitlich in privater Hand
- Beteiligung der Stadt höchstens mit einer Minderheit nach den Richtlinien der Stadt Chur
- strebt breite Abstützung im Aktionariat an und ist nebst Kleinaktionären aus dem Gewerbe auch offen für strategische Aktionäre, die die Weiterentwicklung des Hallenbetriebs zum Ziel haben
- der Verwaltungsrat stellt folgende Kompetenzen und Schnittstellen sicher:

<b>Anforderung / Kompetenzen</b>	<b>Basis</b>	<b>Mittel</b>	<b>Hoch</b>	<b>Bemerkungen</b>
Strategie			X	
Governance und Compliance			X	
Messe- und Eventwesen, Sales und Umsetzung			X	
Marktkenntnisse, Vernetzung Schweiz/Südostschweiz			X	
Führung und Organisation			X	
Arealbewirtschaftung Obere Au			X	
Churer «Gewissen»			X	
Finanzen, Controlling, Risk		X		
Marketing und Kommunikation		X		
Politische Vernetzung		X		
Vernetzung Tourismus und Regionalvermarktung		X		
Recht und Personal	X			

## 4. Vorgaben an die Betriebsgesellschaft AG

### 1. Marktleistung

- etabliert die Messe- und Eventhalle als erste Adresse für die grossen und wichtigen Hallenveranstaltungen in der Südostschweiz
- vermarktet ein Hallen- und Aussenplatzangebot auf dem neuesten Stand der Technik
- bietet für Corporate Anlässe ein flexibles Raumangebot für die Durchführung von kleinen, mittleren und grossen Seminaren, Kongressen
- bietet Veranstaltern und Publikum attraktive state-of-the-art Infrastrukturen
- unterstützt die Veranstalter in Planung, Vorbereitung und Durchführung ihrer Vorhaben in der Halle und dem Aussenareal durch eine kompetente Beratung
- unterstützt die Logistik der Veranstalter und verfügt über eine moderne Technik auf hohem Niveau
- kann Veranstaltern und Partnern auf Wunsch gegen Entgelt die jeweils vorhandenen Instrumente ihrer Basiskommunikation (Stadt, Chur Tourismus) zur Verfügung stellen
- stellt attraktive und bezüglich Preis/Leistung ausgewogene eigene und/oder von Dritten zu erbringende Zusatzdienstleistungen zur Verfügung.
- stellt den Veranstaltern gegen Entgelt ausgebildetes Personal in den logistischen Bereichen zur Verfügung
- führt eine Qualitätskontrolle unter Einbezug von Veranstaltern und Publikum und setzt qualitative Massstäbe in der Betreuung der Kunden (B2B) und Gäste (B2C)
- betreibt ein aktives Cross Selling und etabliert attraktive Packages im Seminar/Event Bereich an

### 2. Organisation

- ist schlank, prozessorientiert und hinsichtlich Verantwortungsbereichen und Verantwortungsträgern klar gegliedert
- überprüft die eigene Organisation regelmässig in Bezug auf die Anforderungen des Marktes und passt sie den Gegebenheiten optimal an
- ist offen für neue Marktleistungen von kommerziellen Partnern und bietet sich in Absprache für Pilotversuche neuer Dienstleistungen und/oder Technologien an
- etabliert ein Qualitätsmanagement mit integriertem Reklamationsmanagement
- etabliert ein Konfliktmanagement mit geeignetem Eskalationspfad
- kennt die potentiellen Betriebsrisiken und verfügt über eine professionelles Risikomanagement mit entsprechenden Handlungsalternativen

### 3. Infrastruktur

- verfügt über einen professionell strukturierten und gesicherten Datenzugriff
- verfügt über eine aktuelle und leistungsfähige Connectivity, welche dem Veranstalter zur Verfügung gestellt wird (Bandbreiten, WLAN, etc.)
- verfügt über ein Set an Basislayouts und die entsprechenden Bewilligungen für die Bespielung der Halle in verschiedenen Varianten und Eventformaten
- bietet eine moderne und sachgerechte Digitalisierung ihrer Leistungen und Infrastrukturen und passt diese laufend den neuen Marktentwicklungen an

### 4. Finanzen

- betreibt ein aktives, ertragsbewusstes Finanzmanagement
- etabliert einen Planungsprozess (auf der Basis des bestehenden Businessplans), bestehend aus dem Jahresplan, dem Budget und einer mittelfristigen rollenden Aufgaben- und Finanzplanung
- etabliert ein Finanzcontrolling und rapportiert vierteljährlich
- ist offen für den Einsatz moderner, den betrieblichen Anforderungen genügender Zahlungsmittel, inkl. Bargeld losem Zahlungsverkehr

### 5. Marketing, Sales und PR

- führt im Rahmen des jährlichen Planungsprozesses einen Marketingplan, der alle konzeptionellen Massnahmen des Marketingmix enthält
- verfügt über qualitative und quantitative Marktanalysen und hat ein Sensorium für die sich verändernden Bedürfnisse des Marktes
- führt eine Datenbank mit allen wichtigen Veranstaltern und pflegt mit ihnen regelmässig persönliche Kontakte (key account management)
- realisiert Kundenbindungskonzepte im B2B Bereich
- pflegt im Rahmen eines Kommunikationskonzepts eine aktive Kommunikation gegen aussen
- wirkt in den schweizerischen Fachorganisationen aktiv mit und reiht sich mit seiner Performance unter den Top 5 der Ostschweizer Anbieter ein

## 6. Unternehmenskultur

Die Unternehmenskultur steht im Einklang mit Strategie und Struktur des Unternehmens. Basis bildet das für Veranstalter und Publikum anzustrebende "begeisternde Gesamterlebnis Messe- und Eventhalle Chur" an. Dieses Gesamterlebnis wird in wechselnd zusammengesetzten Teams erbracht. Es kann nur in enger Zusammenarbeit mit Partnern und Dienstleistern erbracht werden. Der Führung, der Ausbildung, der Zusammenarbeit und der permanenten Qualitätskontrolle in einer Lernkultur wird deshalb höchste Bedeutung zugemessen.

Die Unternehmenskultur beruht auf drei Grundwerten:

### 6.1. Kundenfokus

- Service (Bereitschaft und Qualität)
- Kompetenz und Beratung
- Flexibilität
- Ausbildung
- Freundlichkeit

### 6.2. Zusammenarbeit

- Teamorientierung
- Integration (Harmonisierung der Gesamtleistung)
- Hilfsbereitschaft
- Ermöglichungsmentalität
- Lernkultur
- Stolz, dazu zu gehören

### 6.3. Professionalität

- Qualität (zu den Besten gehören)
- Innovation (offen für Neues, neuster Stand der Technik)
- Kostenbewusstsein (ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis)
- Synergien ausnutzend (Cross Selling)
- Aktive Kommunikation

Die Geschäftsleitung steuert diese Kultur über griffige Präzisierungen, Vorgaben und Messung

## Referenzprojekte

### Kostenvergleich MEH zu anderen Projekten

Projekt, Ort	Bauherrschaft	Kennzahlen – Flächen	Kennzahlen - Plätze	Sonstiges	Baujahr	Baukosten
Messe- und Eventhalle Chur	Stadthalle Chur AG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- GF: 14'200 m2</li> <li>- HNF: 5'600 m2</li> <li>- UF: 11'900 m2</li> <li>- Haupthalle: 3'200 m2</li> <li>- Foyer: 1'000 + 125 m2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stehplätze: ca. 6500</li> <li>- Konzert: ca. 5000</li> <li>- Bankett: 3000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiefgarage mit 217 Parkplätzen</li> </ul>	2025	CHF 33 Mio.
Neue Festhalle, Bern	BERNEXPO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Multifunktionshalle: 7'600 m2</li> <li>- Foyer: 1'700 m2</li> <li>- Hospitality: 390 m2</li> <li>- Meeting: 900 m2</li> <li>- Grosser Saal: 1'350 m2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stehplätze: 8500</li> <li>- Sitzplätze: 4000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Parkplätze</li> <li>- Minergie-P-Standard</li> </ul>	2025	CHF 95 Mio.
Eventhalle, Sursee	Stiftung Campus Sursee	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Halle: 800 m2</li> <li>- Foyer: 500 m2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stehplätze: 1000</li> <li>- Konzert: 900</li> <li>- Bankett: 460</li> </ul>		2022	CHF 15 Mio.
Eissport- und Eventhalle (Lonza Arena), Visp	Gemeinde Visp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- GF: 15'000 m2</li> <li>- NF: 10'400 m2</li> <li>- «Gesamtfläche»: 5'700 m2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eventhalle: 2000</li> <li>- Tribüne: 5000 Plätze</li> <li>- Konferenzsaal: 170</li> </ul>		2019	CHF 36 Mio.
Eisstadion Ilfishalle, Langnau	Ilfisstadion AG, Jakob AG und Genossenschaft für leistungsorientiertes Bauen GLB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Angabe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tribünen: 6000 Plätze</li> <li>- Tigersaal: 1000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nur Sanierung, Grundmauern Bestand</li> </ul>	2013	CHF 33 Mio.

#### Fazit

Ein Vergleich der Messe- und Eventhalle Chur mit anderen Projekten ist nur bedingt möglich, da nicht ausreichend Informationen vorliegen. Dennoch kann festgehalten werden, dass die veranschlagten Baukosten für die MEH Chur im ähnlichen Rahmen liegen wie bei vergleichbaren Hallenbauten in der Schweiz.

## Kostenanteil Holzkonstruktion

<b>Angebot Total</b> <i>inkl. Planungs- und Nebenkosten (exkl. MwSt.)</i>	<b>Anteil Konstruktion Holzbau</b> <i>inkl. Planungs- und Nebenkosten (exkl. MwSt.)</i>	<b>Einsparpotenzial Systembau in %</b>	<b>Einsparpotenzial Systembau in CHF</b> <i>inkl. Planungs- und Nebenkosten (exkl. MwSt.)</i>
33.3 Mio. CHF	7.7 Mio. CHF	20 – 30 %	1.5 – 2.3 Mio. CHF

Der holzbaubedingte Konstruktionsanteil beläuft sich auf ca. CHF 7.7 Mio. inkl. Planungs- und Nebenkosten (exkl. MwSt.). Wir schätzen das Einsparpotenzial bei einem Wechsel von einem Holzbau auf eine Systembauhalle auf max. 20-30% ein, was einem Total von CHF 1.5 – 2.3 Mio. inkl. Planungs- und Nebenkosten (exkl. MwSt.) entspricht. Betroffen sind sämtliche Hybriddecken, die gesamte hinterlüftete Holzfassade im Holzständerbau sowie insbesondere die Holzfachwerkträger und Holzstützen zur Abfangung des Hauptdaches. Die Wände um die Haupthalle und Treppenkerne sind aus Ortbeton, die Wände Lager/Backstein aus KS.

### Vorteile / Chancen

- Reduktion Investitionskosten
- Kürzere Ausführungsdauer

### Nachteile / Risiken

- Kürzere Lebensdauer
- Submissionsrechtlich schwierig
- Neues Verfahren nötig?
- Terminverzug Planung
- Unterbruch Betrieb Stadthalle ab Abbruch Bestand
- Niedrigere Qualität
- Anderes Erscheinungsbild
- Nachhaltigkeit

# Kostenanteil Holzkonstruktion

eBKP-H	Beschreibung	Bezug	Menge Total	Einheit	Kennwert	Betrag Angebot	Menge Holzbau	Kostenanteil Holzbau	Reduktion Systembau in %		Reduktion Systembau		in % B-J	in & B-Y	
									von	bis					
<b>C</b>	<b>Konstruktion Gebäude</b>					<b>6'548'851.19</b>		4'624'000.00				908'000.00	1'360'000.00	5.3%	4.1%
C2	Wandkonstruktion	FWK	8'971.00	m <sup>2</sup>	197.65	1'773'090.75	4'610.00	911'166.50	20%	30%	182'233.30	273'349.95			
	Aussen- und Innenwandkonstruktion														
C3	Stützenkonstruktion	LSK	383.00	m <sup>1</sup>	507.21	194'262.50	153.00	77'603.13	15%	20%	11'640.47	15'520.63	0.06%	0.0%	
	Aussen- und Innenstütze														
C4	Deckenkonstruktion, Dachkonstruktion	FDD	16'020.00	m <sup>2</sup>	357.73	4'476'151.25	9'980.00	3'570'151.25	20%	30%	714'030.25	1'071'045.38	4.2%	3.2%	
	Decke, Treppe, Rampe, Balkon, Dachkonstruktion														
C5	Ergänzende Leistung zu Konstruktion		7'392'750.00	CHF	1.43%	105'346.69		65'192.57	-	-	-	-	0.0%	0.0%	
	Durchbruch, Schlitz zu Konstruktion, Maschinensockel, Einlage														
<b>E</b>	<b>Äussere Wandbekleidung Gebäude</b>					<b>1'273'525.00</b>		1'274'000.00				255'000.00	382'000.00	1.5%	1.1%
E2	Äussere Wandbekleidung über Terrain	FAWUE	4'610.00	m <sup>2</sup>	276.25	1'273'525.00	4'610.00	1'273'525.00	20%	30%	254'705.00	382'057.50			
	äussere Beschichtung, Aussenwärmedämmung, Fassadenbekleidung und -system, Bekleidung Untersicht, Absturzsicherung														
<b>C &amp; E</b>	<b>Anteil eBKP-H von Konstruktion/Aussenwand</b>					<b>7'822'376.19</b>		5'898'000.00	20%	30%	1'163'000.00	1'742'000.00	6.8%	5.2%	
<b>V</b>	<b>Planungskosten</b>						28.36%	1'672'672.80	28.36%	28.36%	329'826.80	494'031.20	1.9%	1.5%	
<b>W</b>	<b>Nebenkosten</b>						2.00%	117'960.00	2.00%	2.00%	23'260.00	34'840.00	0.1%	0.1%	
<b>C / E / V / W</b>	<b>Anteil eBKP-H inkl. anteilm. Honorar und Nebenkosten (exkl. MwSt.)</b>							7'690'000.00			1'520'000.00	2'270'000.00		6.8%	

## Fazit

Der holzbaubedingte Konstruktionsanteil beläuft sich auf ca. CHF 7.7 Mio. inkl. Planungs- und Nebenkosten (exkl. MwSt.). Wir schätzen das Einsparpotenzial bei einem Wechsel von einem Holzbau auf eine Systembauhalle auf max. 20-30% ein, was einem Total von CHF 1.5 – 2.3 Mio. inkl. Planungs- und Nebenkosten (exkl. MwSt.) entspricht. Betroffen sind sämtliche Hybriddecken, die gesamte hinterlüftete Holzfassade im Holzständerbau sowie insbesondere die Holzfachwerkträger und Holzstützen zur Abfangung des Hauptdaches. Die Wände um die Haupthalle und Treppenkerne sind aus Ortbeton, die Wände Lager/Backstein aus KS.

# Kostenanteil Holzkonstruktion

## C 2 Wandkonstruktion

### C 2.1 Aussenwandkonstruktion

Im Untergeschoss wird die Aussenwandkonstruktion aus wasserdichtem Beton erstellt mit Stärke d = 30 cm. Im Erdgeschoss und Obergeschoss besteht die Aussenwandkonstruktion aus einer Holzleichtbaukonstruktion.

### C 2.2 Innenwandkonstruktion

Treppenhausewände im Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss aus Ortbeton. Die Innenwand umlaufend der Eventhalle im Erdgeschoss wird in Ortbeton (Sichtbeton, Fugen Analog Holzkonstruktion im 2m Raster) erstellt mit d = 30 cm. Kalksandsteinwände im Bereich Lager und Backstage. Die übrigen Innenwände werden in Leichtbau erstellt.

## C 3 Stützenkonstruktion

### C 3.1 Aussenstütze

Die Aussenstützen im Bereich des Foyers / Eingang werden aus Baubuche erstellt.

### C 3.2 Innenstütze

Im Untergeschoss werden die Innenstützen in vorfabrizierten Beton erstellt.

Die Stützen der Eventhalle werden im Dachbereich aus Baubuche erstellt und in deren Verlängerung im Erdgeschoss aus Ortbeton. Die Innenstützen im Foyer / Eingangsbereich werden aus Holz erstellt. Die Innenstützen im Zwischengeschoss werden aus Holz erstellt.

## C 4 Deckenkonstruktion, Dachkonstruktion

### C 4.1 Decke

Geschossdecken: Untergeschoss in Ortbeton im Bereich der Eventhalle mit einer Deckenstärke von 45 cm, im Bereich des Foyers mit einer Deckenstärke von 35 cm. Decken im Zwischengeschossbereich werden als eine Holz-Beton-Verbunddecke erstellt. Die Decke über dem Foyer wird als Holz-Beton-Verbundkonstruktion mit Holzträgerhöhen von 1.68 m und Betondecke mit Stärke d = 16 cm ausgebildet.

### C 4.4 Dachkonstruktion

Holzfachwerkträger als Hauptträger mit Höhe 4 m und einem Abstand von 8 m. Holzträger als Sekundärträger Dachhaut liegt auf Sekundärkonstruktion.

Grundmengen SIA 416		Verbindungs-gang	UG	EG	1.OG	2.OG	3.OG	Menge EH	Anteil
1	Grundstücksfläche GSF			3'629.0				3'629.0 m <sup>2</sup>	100.0%
1.1	Gebäudegrundfläche GGF			6'540.0				6'540.0 m <sup>2</sup>	180.2%
1.2	Umgebungsfläche UF			11'873.0				11'873.0 m <sup>2</sup>	327.2%
1.2.1	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF			11'873.0				11'873.0 m <sup>2</sup>	327.2%
1.2.2	Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF			0.0				0.0 m <sup>2</sup>	0.0%
2	Geschossfläche GF	0.0	6'127.0	6'039.0	756.0	885.0	349.0	14'156.0 m <sup>2</sup>	100.0%
2.1	Nettogeschossfläche NGF	0.0	5'953.0	5'781.0	672.0	807.0	360.0	13'573.0 m <sup>2</sup>	95.9%
2.1.1	Nutzfläche NF	0.0	5'761.0	5'450.0	496.0	662.0	320.0	12'689.0 m <sup>2</sup>	89.6%
2.1.1.1	Hauptnutzfläche HNF	0.0	0.0	4'978.0	209.0	459.0	0.0	5'646.0 m <sup>2</sup>	39.9%
2.1.1.2	Nebennutzfläche NNF	0.0	5'761.0	472.0	287.0	203.0	320.0	7'043.0 m <sup>2</sup>	49.8%
2.1.2	Verkehrsfläche VF	0.0	180.0	320.0	162.0	129.0	22.0	813.0 m <sup>2</sup>	5.7%
2.1.3	Funktionsfläche FF	0.0	12.0	11.0	14.0	16.0	18.0	71.0 m <sup>2</sup>	0.5%
2.2	Konstruktionsfläche KF	0.0	174.0	258.0	84.0	78.0	-11.0	583.0 m <sup>2</sup>	4.1%

Grundmengen eBKP-H		Kürzel	Verwendung	bestehend aus	Menge EH	Anteil
Rohbau						
	Volumen Rückbau Bauwerk	VRB	B5		0 m <sup>3</sup>	
	Volumen Aushub	VAU	B6		22789 m <sup>3</sup>	
	Fläche Fassadengerüst	FFGE	B8	FAWUE / FEA	4'982.0 m <sup>2</sup>	
	Fläche Bodenplatte, Fundament	FBF	B7 / C1		6540 m <sup>2</sup>	
	Fläche Wandkonstruktion	FWK	C2		8971 m <sup>2</sup>	
	Länge Stützenkonstruktion	LSK	C3		383 m <sup>1</sup>	
	Fläche Deckenkonstruktion, Dachkonstruktion	FDD	C4		16020 m <sup>2</sup>	
Technik						
	Nettogeschossfläche, geschützt	NGFG	D4		13573 m <sup>2</sup>	
	Energiebezugsfläche Wärme	EBFW	D5		8169 m <sup>2</sup>	
	Energiebezugsfläche Kälte	EBFK	D6		6267 m <sup>2</sup>	
	Anzahl Anschlusspunkte Wasser-, Gas-, Druckluftanlage	AAW	D8		260 Stk	
	Anzahl Transportanlagen	AT	D9		10 Stk	
				FBF / FAW / FB	21'503.0 m <sup>2</sup>	
Gebäudehülle						
	Fläche Aussenwand	FAW	E	FAWU / FAWUE / FEA	6'012.0 m <sup>2</sup>	
	Fläche Aussenwand unter Terrain	FAWU	E1		1030 m <sup>2</sup>	
	Fläche Aussenwand über Terrain	FAWUE	E2		4610 m <sup>2</sup>	92.5%
	Fläche Einbaute zu Aussenwand	FEA	E3	FFE / FTT	372.0 m <sup>2</sup>	7.5%
	Fläche Fenster	FFE	E3.1		207	
	Fläche Tür, Tor	FTT	E3.2		165	
	Fläche Sonnenschutz	FSSC	E3.3		207	
	Fläche Bedachung Gebäude	FB	F	FDH / FED	8'951.0 m <sup>2</sup>	
	Fläche Dachhaut	FDH	F1		8946 m <sup>2</sup>	99.9%
	Fläche Einbaute zu Dach	FED	F2		5 m <sup>2</sup>	0.1%

## Kostenanteil Tiefgarage

<b>Angebot Total</b> <i>inkl. Planungs- und Nebenkosten (exkl. MwSt.)</i>	<b>Anteil Tiefgarage</b> <i>inkl. Planungs- und Nebenkosten (exkl. MwSt.)</i>	<b>Einsparpotenzial Tiefgarage in %</b>
33.3 Mio. CHF	1.9 Mio. CHF	5.7%

Durch den Verzicht auf eine Tiefgarage können ca. CHF 1.9 Mio. (*exkl. MwSt.*) eingespart werden, was 5.7% des Gesamtangebotes (*exkl. MwSt.*) entspricht.

Dieser Kostenanteil beträgt sämtliche Wände im UG, die Stützen im Bereich der Tiefgarage sowie die Abdichtung der unter Terrain liegenden Aussenwand. Die Baugrube kann ebenfalls reduziert werden. Ein gewisser Anteil an Aushub zur Erstellung der Kanalisation, Sauberkeitsschicht sowie Bodenplatte wird trotzdem anfallen.

### Vorteile / Chancen

- Reduktion Investitionskosten
- Kürzere Ausführungsdauer
- Reduktion graue Energie
- Entschärfung Grundwasserrisiko

### Nachteile / Risiken

- Ausweichmöglichkeit Parkierung
- Kein direkter Zugang zur Halle für Anreisende mit Auto
- Einzelne Technikräume ggf. in EG zu verschieben

## Kostenanteil Tiefgarage

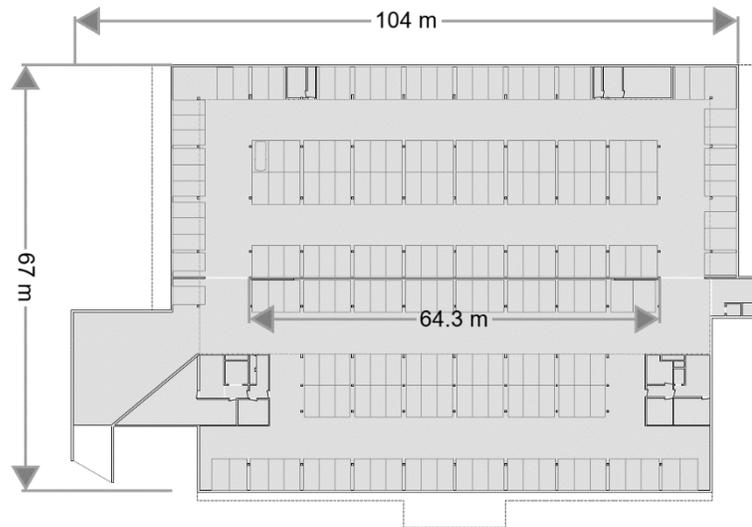
eBKP-H	Beschreibung	Bezug	Menge Total	Einheit	Kennwert	Betrag Angebot	Menge ohne TG	Kosten ohne TG	Menge TG	Kostenanteil TG	Kostenanteil TG	in % B-J	in & B-Y
<b>B</b>	<b>Vorbereitung</b>					657'073.51		361'000.00		<b>297'000.00</b>	<b>297'000.00</b>	1.2%	
B6	Baugrube	VAU	22'789.00	m <sup>3</sup>	28.85	657'073.51	12'500.00	361'000.00	10'289.00	297'000.00	297'000.00		
	Abholzung, Rodung, kontaminierter und nicht Böschungssicherung, Baubrubenabschlüsse, Materialeinbau, Wasserhaltung												
<b>C</b>	<b>Konstruktion Gebäude</b>					6'443'504.50		5'303'151.25		<b>1'142'000.00</b>	<b>1'142'000.00</b>	4.5%	
C2	Wandkonstruktion	FWK	8'971.00	m <sup>2</sup>	197.65	1'773'090.75	8'371.00	1'655'000.00	600.00	119'000.00	119'000.00		
	Aussen- und Innenwandkonstruktion												
C3	Stützenkonstruktion	LSK	383.00	m <sup>1</sup>	507.21	194'262.50	153.00	78'000.00	230.00	117'000.00	117'000.00		
	Aussen- und Innenstütze												
C4	Deckenkonstruktion, Dachkonstruktion	FDD	16'020.00	m <sup>2</sup>	150.00	4'476'151.25	9'980.00	3'570'151.25	6'040.00	906'000.00	906'000.00		
	Decke, Treppe, Rampe, Balkon, Dachkonstruktion												
<b>E</b>	<b>Äussere Wandbekleidung Gebäude</b>	<b>FAW</b>	<b>6'012.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>337.57</b>	39'250.00		-		<b>39'000.00</b>	<b>39'000.00</b>	0.2%	
E1	Äussere Wandbekleidung unter Terrain	FAWU	1'030.00	m <sup>2</sup>	38.11	39'250.00	-	-	1'030.00	39'000.00	39'000.00		
	Wandabdichtung, Aussenwärmedämmung und Schutzschicht unter Terrain												
<b>B &amp; C &amp; E</b>	<b>Anteil eBKP-H von Vorbereitung/ Konstruktion/ Aussenwand</b>					7'139'828.01		5'664'151.25		<b>1'480'000.00</b>	<b>1'480'000.00</b>	<b>5.8%</b>	<b>4.4%</b>
<b>V</b>	<b>Planungskosten</b>				28.36%	2'024'855.22	28.36%	1'606'353.29	28.36%	420'000.00	420'000.00	1.6%	1.3%
<b>W</b>	<b>Nebenkosten</b>				2.00%	142'796.56	2.00%	113'283.03	2.00%	30'000.00	30'000.00	0.1%	0.1%
<b>B/C/E/V/W</b>	<b>Anteil eBKP-H inkl. anteilm. Honorar und Nebenkosten (exkl. MwSt.)</b>					9'307'479.79		7'383'787.57		<b>1'930'000.00</b>	<b>1'930'000.00</b>		<b>5.8%</b>

### Fazit

Durch den Verzicht auf eine Tiefgarage können ca. CHF 1.9 Mio. eingespart werden. Dieser Kostenanteil beträgt sämtliche Wände im UG, die Stützen im Bereich der Tiefgarage sowie die Abdichtung der unter Terrain liegenden Aussenwand. Die Baugrube kann ebenfalls reduziert werden. Ein gewisser Anteil an Aushub zur Erstellung der Kanalisation, Sauberkeitsschicht sowie Bodenplatte wird trotzdem anfallen.

# Kostenanteil Tiefgarage

Grundmengen SIA 416		Verbindungs-gang	UG	EG	1.OG	2.OG	3.OG	Menge EH	Anteil
1	Grundstücksfläche GSF			3'629.0				3'629.0 m <sup>2</sup>	100.0%
1.1	Gebäudegrundfläche GGF			6'540.0				6'540.0 m <sup>2</sup>	180.2%
1.2	Umgebungsfläche UF			11'873.0				11'873.0 m <sup>2</sup>	327.2%
1.2.1	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF			11'873.0				11'873.0 m <sup>2</sup>	327.2%
1.2.2	Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF			0.0				0.0 m <sup>2</sup>	0.0%
2	Geschossfläche GF	0.0	6'127.0	6'039.0	756.0	885.0	349.0	14'156.0 m <sup>2</sup>	100.0%
2.1	Nettogeschossfläche NGF	0.0	5'953.0	5'781.0	672.0	807.0	360.0	13'573.0 m <sup>2</sup>	95.9%
2.1.1	Nutzfläche NF	0.0	5'761.0	5'450.0	496.0	662.0	320.0	12'689.0 m <sup>2</sup>	89.6%
2.1.1.1	Hauptnutzfläche HNF	0.0	0.0	4'978.0	209.0	459.0	0.0	5'646.0 m <sup>2</sup>	39.9%
2.1.1.2	Nebennutzfläche NNF	0.0	5'761.0	472.0	287.0	203.0	320.0	7'043.0 m <sup>2</sup>	49.8%
2.1.2	Verkehrsfläche VF	0.0	180.0	320.0	162.0	129.0	22.0	813.0 m <sup>2</sup>	5.7%
2.1.3	Funktionsfläche FF	0.0	12.0	11.0	14.0	16.0	18.0	71.0 m <sup>2</sup>	0.5%
2.2	Konstruktionsfläche KF	0.0	174.0	258.0	84.0	78.0	-11.0	583.0 m <sup>2</sup>	4.1%



Grundriss Tiefgarage 1.UG

Grundmengen eBKP-H		Kürzel	Verwendung	bestehend aus	Menge EH	Anteil
<b>Rohbau</b>						
	Volumen Rückbau Bauwerk	VRB	B5		0 m <sup>3</sup>	
	Volumen Aushub	VAU	B6		22789 m <sup>3</sup>	
	Fläche Fassadengerüst	FFGE	B8	FAWUE / FEA	4'982.0 m <sup>2</sup>	
	Fläche Bodenplatte, Fundament	FBF	B7 / C1		6540 m <sup>2</sup>	
	Fläche Wandkonstruktion	FWK	C2		8971 m <sup>2</sup>	
	Länge Stützenkonstruktion	LSK	C3		383 m <sup>1</sup>	
	Fläche Deckenkonstruktion, Dachkonstruktion	FDD	C4		16020 m <sup>2</sup>	
<b>Technik</b>						
	Nettogeschossfläche, geschützt	NGFG	D4		13573 m <sup>2</sup>	
	Energiebezugsfläche Wärme	EBFW	D5		8169 m <sup>2</sup>	
	Energiebezugsfläche Kälte	EBFK	D6		6267 m <sup>2</sup>	
	Anzahl Anschlusspunkte Wasser-, Gas-, Druckluftanlage	AAW	D8		260 Stk	
	Anzahl Transportanlagen	AT	D9		10 Stk	
<b>Gebäudehülle</b>						
	Fläche Aussenwand	FAW	E	FBF / FAW / FB	21'503.0 m <sup>2</sup>	
	Fläche Aussenwand unter Terrain	FAWU	E1	FAWU / FAWUE / FEA	6'012.0 m <sup>2</sup>	
	Fläche Aussenwand über Terrain	FAWUE	E2		4610 m <sup>2</sup>	92.5%
	Fläche Einbaute zu Aussenwand	FEA	E3	FFE / FTT	372.0 m <sup>2</sup>	7.5%
	Fläche Fenster	FFE	E3.1		207	
	Fläche Tür, Tor	FTT	E3.2		165	
	Fläche Sonnenschutz	FSSC	E3.3		207	
	Fläche Bedachung Gebäude	FB	F	FDH / FED	8'951.0 m <sup>2</sup>	
	Fläche Dachhaut	FDH	F1		8946 m <sup>2</sup>	99.9%
	Fläche Einbaute zu Dach	FED	F2		5 m <sup>2</sup>	0.1%

## Businessplan Messe- und Eventhalle Obere Au (MEH)



### Stadthalle Chur AG

Projektleitung: Marco Tscholl, Geschäftsführer Stadthalle Chur AG  
Projekt-Team: Felix Frei, Verwaltungsrat Stadthalle Chur AG  
Christian Theus, Verwaltungsrat Stadthalle Chur AG  
Alexandra Hefti, Leiterin Finanzen und Steuern, Stadt Chur  
Mario Cangemi, Leiter Controlling, Stadt Chur

Chur, 10. November 2022 / MTs

## INHALT

<b>MANAGEMENT SUMMARY</b>	<b>3</b>	Timing	19
<b>PRODUKT-IDEE</b>	<b>3</b>	<b>FINANZIERUNGSKONZEPT</b>	<b>20</b>
Impressionen alte Stadthalle	4	Corporate Governance	20
<b>STRATEGIE</b>	<b>5</b>	Vor- und Nachteile Auslagerung	21
Marktumfeld und dessen Veränderungen	5	Aktionärsstruktur	22
Volkswirtschaftliche Bedeutung	8	Aktienkapitalerhöhung	22
Wertschöpfung für den Grossraum Chur	8	Mittelbereitstellung	23
Ziele	9	<b>PLANERFOLGSRECHUNG</b>	<b>23</b>
Unternehmensstrategie	9	Naming Right	23
Konkurrenzvergleich	10	Vermietungs-Szenarien	23
SWOT nach Neubau	10	Tarife Miete (Berechnungsgrundlage)	24
<b>BETRIEBSKONZEPT</b>	<b>11</b>	Tarife Miete Mitbewerber	25
Organisationstruktur	11	Annahmen zukünftige Mieterträge	25
Strategische Partner	12	Planerfolgsrechnung	26
Kooperation Events Stadt Chur	13	Liquide Mittel / Beitrag Stadt Chur	27
Geschäftsmodell	14	<b>BAURECHTSVERTRAG STADT CHUR</b>	<b>28</b>
Angebot	15	<b>ANHANG 1 – AREALBETRACHTUNG</b>	<b>30</b>
Eigenproduktionen	15	<b>ANHANG 2 – JURYBERICHT</b>	<b>33</b>
Messepartner	16	<b>ANHANG 3 – BAUBESCHRIEB</b>	<b>46</b>
Belegungsplan 2025 ff	17		
Kommunikation	18		

## MANAGEMENT SUMMARY

---

Die Stadthalle genügt den Anforderungen des Marktes sowie den technischen und baulichen Sicherheitsansprüchen nicht mehr oder nur noch teilweise. Die heutige Infrastruktur ist veraltet. Die Stadthalle bietet keinen Komfort für Besucher und Veranstalter. Die mangelnden technischen Einrichtungen wie Audio, Video und Kommunikation, die sanitären Einrichtungen wie auch das Gastronomieangebot entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen von Veranstaltern und Besuchern.

Als Ersatz für die heutige Brambrüeschbahn soll eine Direktverbindung Chur-Brambrüesch via Mittelstation Füljan realisiert werden. Im Rahmen einer Arealplanung und aufgrund der geplanten Seilbahntechnik soll die dafür benötigte Talstation im Bereich der heutigen Stadthalle gebaut werden. Das Churer Stimmvolk hat dem Geschäft bereits zugestimmt und die Planung sieht eine Realisation bis spätestens 2026 (Ablauf der Konzession) vor. Demzufolge muss davon ausgegangen werden, dass die alte Stadthalle spätestens bis 2025 abgebrochen werden muss.

Für den Ersatz der heutigen Stadthalle Chur wurde öffentlich ein Gesamtleistungswettbewerb ausgeschrieben. In einem selektiven Wettbewerbsverfahren wurden fünf Totalunternehmer zur Ausarbeitung eines Gesamtleistungsgabotes eingeladen. Die Vorschläge wurden anschliessend nach einer umfangreichen Prüfung durch ausgewiesene Fachexperten und ein Preisgericht bewertet. Das Projekt «Neustadthalle» mit Gesamtkosten von Fr. 36.5 Mio. gewinnt den Wettbewerb und wird weiterverfolgt.

Die Finanzierung der MEH soll durch die Stadthalle Chur AG sichergestellt werden und somit die Mehrjahresplanung der Investitionen der Stadt Chur nicht belasten. Durch den Verkauf der heutigen Stadthalle und dessen Grundstück an die Stadt Chur sowie dank einer Aktienkapitalerhöhung können Eigenmittel von rund Fr. 9.5 Mio. eingebracht werden. Weiter unterstützt wird das Projekt durch die Graubündner Kantonalbank mit einem à fonds perdu Beitrag von Fr. 2.5 Mio. sowie durch das Amt für Wirtschaft und Tourismus mit rund Fr. 5.5 Mio. in Form eines Förderbeitrages sowie einer Äquivalenzleistung. Der Restbetrag wird über eine Hypothek sowie ein Bundesdarlehen finanziert.

Im Betrieb kann davon ausgegangen werden, dass die MEH exklusive Abschreibungen und Amortisation jährlich einen bescheidenen Gewinn realisieren kann. Eine Vollkostenrechnung inklusive Abschreibungen und Amortisation wird aber unumgänglich zu einem Verlust führen. In einer Botschaft an den Gemeinderat und späteren Volksabstimmung soll daher der Soverän um einen jährlichen Betriebsbeitrag in der Höhe von Fr. 560'000.- befragt werden.

Die für den Neubau benötigte Parzelle ist im Besitz der Stadt Chur und soll der Stadthalle Chur AG im Baurecht abgegeben werden.

## PRODUKT-IDEE

---

Die MEH bietet mit der Halle, dem Foyer und einem Loft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die maximalen Kapazitäten betragen 8'000 Stehplätze oder 3'000 Sitzplätze bei einer Galabestuhlung. Im Gegensatz zu vorhandenen Angeboten, welche über geringere Kapazitäten verfügen, positioniert sich die MEH für Veranstaltungen ab 300 Personen.

Die MEH will Akzente setzen: mit einer multifunktionalen Architektur, einer zeitgemässen Infrastruktur, einem von möglichst unterschiedlichen Publikumssegmenten nachgefragten Angebot und einer Aura, die es für Jung und Alt zum Treffpunkt im Grossraum Südostschweiz macht.

Die MEH will Veranstalter und Besucher mit einer ausgeprägten Gastgeberkultur, qualitativ hochwertige Messen und Events sowie einem kreativen Gastronomieangebot begeistern.

Die MEH bietet hervorragende Bedingungen für unterschiedliche Anwendungsmöglichkeiten. Sowohl die multifunktionale Nutzbarkeit, die unterschiedlichen Möglichkeiten der Bühnenkonfiguration als auch die technische Ausstattung machen die MEH für Veranstalter und Besucher attraktiv.

## Impressionen alte Stadthalle



## STRATEGIE

---

### Marktumfeld und dessen Veränderungen

#### Übersicht

Grundsätzlich lässt sich das Marktumfeld in zwei Teilsegmente unterteilen:

Segment 1: Personen

Segment 2: Organisationen

#### Segment 1: Endkonsumenten

Moderne Menschen verbringen immer weniger Zeit in ihrer vertrauten Umgebung. Wer seine gesetzlichen Ferien ausschöpft und eine durchschnittliche Anzahl Tages- und Wochenendreisen unternimmt, verbringt zwölf bis fünfzehn Prozent seines Lebens als Tourist. Das Verhalten der Reisenden und deren Motive werden stark von ihrem Umfeld bestimmt. Das Bedürfnis wächst, die Freizeit und Ferien aktiv, naturnah und frei zu erleben.

#### Bedürfnisse der Personen

Die Veränderungen der Werthaltung und des Lebensstils sowie die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen haben die Bedürfnisse der Menschen aller Alterskategorien verändert. Frühere Luxusbedürfnisse sind zu Selbstverständlichkeiten geworden.

Aus dem daraus abgeleiteten Freizeitverhalten lassen sich folgende Bedürfnisse ableiten, die für die MEH von Bedeutung sind:

- > *Bedürfnis nach Lebensqualität:* Das geistige und körperliche Wohlbefinden wird immer bedeutender. Das Motto «Arbeiten um zu leben» hat Vorrang.
- > *Wunsch nach einer heilen Welt:* Abschalten und «raus aus dem Alltag» sind von zentraler Bedeutung, auch nur für einen Abend oder ein Wochenende.
- > *Bedürfnis nach Individualität:* Man will sich von der Masse abheben, sich selbst verwirklichen und aus bestehenden Strukturen ausbrechen. Die Individualität soll aber nicht mit einer Isolation einhergehen, sondern beinhaltet Aktivitäten, welche in einer Gruppe mit Gleichgesinnten erlebt werden.
- > *Bedürfnis nach sozialer Bindung:* Integration, Gruppenzugehörigkeit. Durch das Aufsuchen bestimmter Orte sucht man die Identifikation mit Gleichgesinnten. Niemand ist gerne alleine.
- > *Bedürfnis nach Kommunikation:* Die Arbeitswelt wird immer rauer, ein gewisser Egoismus ist gefragt. Als Ausgleich dazu suchen Menschen Orte auf, wo sie ihre Gedanken und Erlebnisse mit «Gleichgesinnten» und «Verbündeten» austauschen können.

#### Wie werden die Bedürfnisse abgedeckt?

Der Drang nach etwas Neuem, Speziellem, Ausgefallenem, also nach Erlebnissen wird immer bedeutender. Der Mensch will unterhalten werden. Veranstaltungen wie Messen und Events aller Art bieten sich an.

#### Ansprüche

Besucher haben Ansprüche in Bezug auf multifunktionale Location, Komfort bezüglich Klima und Lüftung, Verpflegung, sanitäre Einrichtungen und technische Infrastruktur wie Kommunikations-Einrichtungen, Video und andere.

### **Situation nach Corona-Pandemie**

Veranstalter mussten während der Corona-Pandemie erhebliche Verluste hinnehmen. Auch nach der Normalisierung der Lage erholt sich die Branche nur allmählich von den negativen Folgen. Der Grund liegt darin, dass viele Kunden über Gutscheine von abgesagten Events besitzen und diese nun einlösen. Dies schmälert die Ergebnisse der Branche und führt zu einem verlangsamten Wachstum.

Auf der anderen Seite haben die Menschen gerade während der Pandemie erkannt, wie wichtig reale Kontakte sind. Es lässt sich ein starkes Bedürfnis nach persönlichen Kontakten und ein Nachholbedarf für Veranstaltungen feststellen. Der markante Anstieg der Zuschauerzahlen ist ein klares Indiz dafür und stimmt zuversichtlich.

### **Segment 2: Organisationen**

Organisationen haben Bedürfnisse zur Durchführung von Veranstaltungen aller Art. Dazu gehören Generalversammlungen, Mitarbeiteranlässe, Konzerte, Jubiläen, Pressekonferenzen, Medienveranstaltungen und andere.

### **Organisationen haben Ansprüche**

Um die MEH für Organisationen attraktiv zu machen, braucht es eine zeitgemässe Infrastruktur (Akustik, Technik, Gastronomie, Connectivity usw.) sowie ein vorteilhaftes Betriebskonzept. Die MEH muss zudem dem Image des Veranstalters entsprechen oder dieses sogar übertreffen.

### **Das Einzugsgebiet**

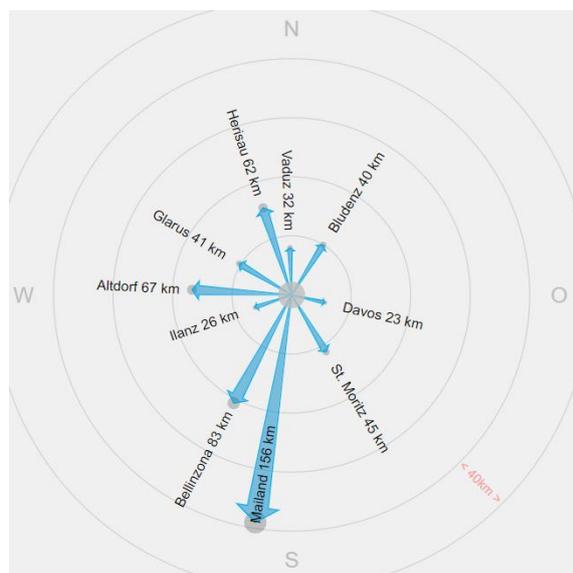
Der für die MEH relevante Markt sind Personen aller Alterskategorien und Organisationen im Grossraum Südostschweiz.

Chur als Hauptstadt des flächenmässig grössten Kantons der Schweiz, Graubünden, ist zugleich Zentrumsstadt, «Energistadt» und die direkte Verbindung von Nord nach Süd. Die städtische Bevölkerung liegt aktuell bei 40'000 Personen, mit einem jährlich prognostizierten Wachstum von rund 2-4%. Das Einzugsgebiet beträgt gemäss Angaben der Wirtschaftsförderung rund 100'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Messe- und Eventbereich dürfte das Potenzial noch um einiges höher sein, weil man davon ausgehen kann, dass Gäste für ein Konzert ihrer Lieblingsband oder den Besuch einer Fachmesse, eine Reisezeit von bis zu einer Stunde in Kauf nehmen.

## Auswahl grösserer Ortschaften im Zielgebiet

Ortschaft	Fahrzeit	Einwohner
Zizers	0 h 13 m	3'200
Landquart	0 h 15 m	25'600
Bad Ragaz	0 h 18 m	5'200
Sargans	0 h 21 m	6'100
Flums	0 h 27 m	4'910
Walenstadt	0 h 29 m	5'000
Amden	0 h 46 m	1'620
Niederurnen	0 h 43 m	3'940
Uznach	0 h 50 m	5'650
Lachen	0 h 53 m	7'470
Rankweil A	0 h 50 m	11'590
Götzis A	0 h 48 m	10'660
Hohenems A	0 h 54 m	15'080
Dornbirn A	0 h 59 m	49'570
Lustenau A	0 h 52 m	20'890
Altstätten	0 h 47 m	10'780
Domat/Ems	0 h 11 m	7'150
Trin	0 h 15 m	1'200
Flims	0 h 21 m	2'600
Laax	0 h 27 m	1'300
Ilanz	0 h 31 m	2'330
Bonaduz	0 h 12 m	2'740
Cazis	0 h 21 m	2'000
Thusis	0 h 22 m	2'660
Churwalden	0 h 15 m	2'150
Lenzerheide	0 h 24 m	2'780
Schiers	0 h 23 m	2'500
Küblis	0 h 33 m	820
Klosters	0 h 42 m	3'880
Davos	0 h 54 m	11'140
St. Moritz *	1 h 27 m	5'230
Celerina *	1 h 32 m	1'470
<b>Total Auswahl (gerundet)</b>		<b>240'000</b>

\* Die Fahrzeit für Gäste aus dem Oberengadin dauert im Gegensatz zu den anderen Ortschaften im Zielgebiet länger als eine Stunde. Dennoch ist es realistisch, diese Zielgruppe anzusprechen, weil sie sich bereits heute Richtung Chur (Shopping, Arzttermine usw.) orientiert.



Distanzen zu Chur (Luftlinie)

## Volkswirtschaftliche Bedeutung

### Zukunft von Messen

Was sich international bereits abgezeichnet hat, bestätigt sich auch hierzulande: der Schweizer Messemarkt befindet sich in einer massiven Transformationsphase. Etablierte Messe wie "Basel World" oder "Genfer Autosalon" bekunden Mühe, genügend zahlungskräftige Aussteller zu akquirieren.

Demgegenüber entwickeln sich hingegen regionale und lokale Messen sehr positiv. Auch verschiedene "Special Interest Formate" wie z.B. die heimische Fischerei- und Jagdmesse Passiun erfreuen sich nach wie vor grosser Beliebtheit. Für die MEH gilt es, dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und die Chancen zu nutzen.

### Der Messeplatz Chur

Messen haben für viele Branchen eine grosse volkswirtschaftliche Bedeutung, da sie ein wichtiges Marketing- und Absatzförderungsinstrument sind. Zahlreiche empirische Forschungsarbeiten weisen nach, welche herausragende Bedeutung Messen für eine erfolgreiche Unternehmenskommunikation haben. Im emotionalen und erlebnisorientierten Umfeld gelingt es durch persönlichen Kontakt, Kundenbeziehungen zu knüpfen, aufzubauen und zu pflegen. Das reale Treffen hilft Vertrauen zu bilden und Abschlüsse zu tätigen. Messen tragen auch zum Imagegewinn in Städten und Regionen bei und beleben diese. Durch die hohe Vernetzung mit verschiedensten Zulieferern und Partnern sind Messen für den Wirtschaftsraum des jeweiligen Standorts von erheblicher Bedeutung, da sie bedeutende wirtschaftliche Effekte induzieren.

### Besucherzahlen Messen Chur

Die Besucherzahlen der wichtigsten Messen in Chur betragen rund:

PASSIUN	8'000 Besucher
Higa	30'000 Besucher
GUARDA!	15'000 Besucher

### Veranstaltungen

Konzerte, Musicals, Kongresse, Fachtagungen, Seminare usw. sind ebenfalls volkswirtschaftlich relevant. Einerseits generieren sie eine direkte Wertschöpfung für das lokale Gewerbe (Food & Beverage, Security, Veranstaltungstechnik, Hotellerie, Transporte usw.). Andererseits profitieren weitere Anbieter indirekt, wenn die Gäste z.B. bereits vor dem Event anreisen und in der Stadt verweilen (Shopping, Gastronomie usw.).

## Wertschöpfung für den Grossraum Chur

Es lässt sich nicht beziffern, wie hoch die durchschnittliche Wertschöpfung pro Gast sein wird. Diese variiert aufgrund der Art des Events, respektive der Messe. Bei einem lokalen Konzert dürfte die Wertschöpfung vor allem im Bereich f&b, Sicherheit, Transportwesen, Garderobe sowie Licht & Tontechnik liegen. Bei einem nationalen Konzert oder einer Messe liegt diese hingegen z.B. auch im Bereich von Übernachtungen, Shopping, Gastronomie usw.

In einer Studie über die volkswirtschaftliche Bedeutung der «SwissTopSport-Veranstaltungen 2010» wird die Bruttowertschöpfung mit rund Fr. 100 Mio. beziffert. Bei rund 1.5 Mio. Gästen entspricht dies rund Fr. 67.- pro Gast.

2018 wurden in der Schweiz 220 Messen mit rund 5.4 Mio. Besuchenden realisiert. Die direkte Wertschöpfung daraus belief sich auf rund Fr. 770 Mio., was rund Fr. 143.- pro Person entspricht. Da die Messeindustrie ein komplexes Ökosystem ist, welches viele Zulieferer wie beispielsweise den Messebau, die Veranstaltungstechnik, die Hotellerie und Gastronomie bedient, ist die Bruttowertschöpfung mit rund Fr. 5.4 Mrd. noch erheblich höher.

Für die MEH in Chur wird die Bruttowertschöpfung mit Fr. 50.- pro Person sehr vorsichtig und tief geschätzt. Bei erwarteten 100'000 Gästen pro Jahr entspricht dies aber immerhin einer Bruttowertschöpfung von Fr. 5 Mio. pro Jahr.

## Ziele

- > Die MEH trägt nachhaltig zur *Attraktivitätssteigerung* der Stadt Chur bei.
- > Die MEH stärkt die Positionierung *«Chur als Messe-, Event- und Erlebnisstadt»*.
- > Die MEH unterstützt den Auftrag des Gemeinderates betreffend Realisation von *Grossevents in Chur*.
- > Die MEH trägt dazu bei, Chur als *Gast- und Zentrumsstadt* zu etablieren.
- > Die Stadthalle Chur AG kann die MEH mindestens *kostendeckend* betreiben (exklusive Abschreibungen und Amortisation).
- > Die MEH kann an *100 Tagen pro Jahr* belegt werden.
- > Jährlich werden *100'000 Gäste* in der MEH unterhalten.
- > Die MEH generiert für den Grossraum Chur eine *Wertschöpfung* von geschätzten *Fr. 5 Mio.* pro Jahr.

## Unternehmensstrategie

- > Etablierung als *grösste und modernste MEH* im Grossraum Südostschweiz.
- > Positionierung über die vielfältigen Möglichkeiten aufgrund der angeschlossenen *Aussenfläche*.
- > Nutzung des vorteilhaften Standortes mit hoher *Erreichbarkeit* (unmittelbar bei Autobahnanschluss, Anbindung ÖV).
- > Aus- und Aufbau einer *schlanken Betriebsorganisation* mit einer gewinnbringenden Zusammenarbeit mit der Stadt Chur und ausgesuchten Partnern.
- > Aufgrund der peripheren Lage Profilierung über ein *überdurchschnittliches Angebot* sowohl im Bereich B2B als auch in Bezug auf den dargebotenen Content.
- > *Skalierbare Grösse* der Location für Veranstaltungen zwischen 300 bis 8'000 Besuchern.
- > Einzigartige Kombination zwischen urbaner Infrastruktur und alpiner *Bergwelt*.
- > Schaffung von Mehrwert für das *lokale Gewerbe* und den Grossraum Chur.

## Konkurrenzvergleich

Im Einzugsgebiet gibt es keine vergleichbaren Locations. Dennoch werden nachfolgend zwei Anbieter mit der neuen MEH verglichen. Einerseits das Kongresszentrum Davos aufgrund seiner Nähe zum Standort Chur sowie THE Hall in Dübendorf aufgrund seiner modernen Infrastruktur.

	Kongresszentrum Davos	THE HALL Dübendorf	MEH
Einzugsgebiet	national, international	regional, national	regional, national
Platzangebot	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Kapazität total: 5'000</li> <li>&gt; 3 autonom zu betreibende Häuser</li> <li>&gt; 34 Räume auf insgesamt 12'000 m<sup>2</sup></li> <li>&gt; Raum-Kapazitäten von 20 bis 1'800</li> <li>&gt; Modulare Einrichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Steh- und Sitzplätze 5'062</li> <li>&gt; Stehplätze 4'100</li> <li>&gt; Sitzplätze 3'051</li> <li>&gt; Bankettbestuhlung 1'500</li> <li>&gt; Gala-Bestuhlung 1'000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Haupthalle: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Bankettbestuhlung 3'000</li> <li>&gt; Konzertbestuhlung 5'000</li> <li>&gt; Stehplätze 8'000</li> <li>&gt; Unterteilbar</li> </ul> </li> <li>Foyer: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Bankettbestuhlung 1'400</li> <li>&gt; Unterteilbar</li> <li>&gt; Garderobe für 3'000</li> </ul> </li> </ul>
Öffentlicher Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Bhf ca. 20 Gehminuten</li> <li>&gt; Ortsbus</li> </ul>	> direkt bei Bhf Stettbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Bhf ca. 27 Min.</li> <li>&gt; Ortsbus alle 10 Min.</li> </ul>
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; via Kantonsstrasse</li> <li>&gt; ca. 1 h 45 m von Zürich</li> <li>&gt; ca. 1 h 29 m von St. Gallen</li> </ul>	> direkt beim Bahnhof Stettbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Autobahnanschluss</li> <li>&gt; ca. 1 h 21 m von Zürich</li> <li>&gt; ca. 1 h 4 m von St. Gallen</li> </ul>
Parkplätze	250	250	200 + 950
Funktion	Kongresszentrum	Konzerte, Gala, Corporate Events	Multifunktionale Halle für Konzerte, Kulturveranstaltungen, Corporate Events, Konferenzen und Messen
Schwerpunkte	Kongresse	Events	Events, Anlässe, Kultur, Messen

Im Grossraum Chur gibt es keine Angebote mit Platz ab 300 Gästen. Somit konkurrenziert die Stadthalle Chur und indirekt die Stadt Chur als Inhaberin keine privatwirtschaftlichen Angebote.

## SWOT nach Neubau

<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; grösste und modernste MEH im Grossraum Südostschweiz</li> <li>&gt; vorteilhafter Standort mit hoher Erreichbarkeit</li> <li>&gt; Möglichkeiten aufgrund der angeschlossenen Aussenfläche</li> <li>&gt; Synergien mit den Sport- und Eventanlagen Obere Au</li> <li>&gt; Synergien mit der zukünftigen Kaserne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; periphere Lage (in Bezug auf die nationale Ausrichtung, nicht jedoch in Bezug auf die Region)</li> <li>&gt; Fachwissen und Erfahrungen</li> <li>&gt; Bekanntheitsgrad</li> </ul>
<b>S</b>	<b>W</b>
<b>O</b>	<b>T</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Positionierung der Stadt Chur als Messe-, Event- und Erlebnis-Stadt</li> <li>&gt; wachsendes Bedürfnis nach Freizeitaktivitäten mit Gleichgesinnten</li> <li>&gt; Erwartungen an eine gut ausgebaute Infrastruktur und technisch hochstehende Einrichtungen</li> <li>&gt; «Neuheits-Effekt»</li> <li>&gt; Sensibilisierung und Wunsch nach nachhaltigen Lösungen</li> <li>&gt; positive Entwicklung der Sport- und Eventanlagen und daraus resultierende Synergien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Abgrenzung zu den Sport- und Eventanlagen</li> <li>&gt; Schnittstellen Stadt Chur</li> <li>&gt; politischer Einfluss</li> <li>&gt; Potenzial des Einzugsgebietes</li> </ul>

## BETRIEBSKONZEPT

---

### Organisationstruktur

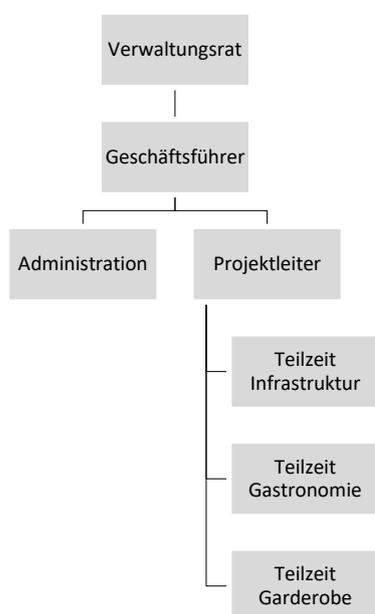
#### Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Stadthalle Chur AG besteht gemäss Statuten aus einem oder mehreren Mitgliedern. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre. Eine Wiederwahl ist uneingeschränkt zulässig. Aktuell besteht der Verwaltungsrat aus folgenden fünf Mitgliedern:

- > Felix Frei, VR-Präsident
- > Urs Marti, VR-Mitglied
- > Christian Theus, VR-Mitglied
- > Thomas Mettler, VR-Mitglied
- > Marco Engel, VR-Mitglied

#### Betriebsorganisation

Die kommerziell geführte MEH soll mit einem schlanken und äusserst effizienten *Kernteam* geführt und administriert werden. Dieses akquiriert aktiv neue Kunden, betreut die anspruchsvolle Kundschaft, bietet Support und macht Vorgaben bezüglich Organisation, Betrieb, und technischer Umsetzung. Das Team soll zugunsten von möglichst tiefen Fixkosten so klein wie möglich bestückt werden.



Neben dem Kernteam muss ein *erweitertes Team* mit Mitarbeitenden im Stundenlohn aufgebaut werden. Diese werden bei Bedarf für Einsätze in der MEH gebucht. Damit eine Besetzung der benötigten Stellen gewährleistet werden kann, ist es unumgänglich, dass der Pool mit den Mitarbeitenden genügend gross ist. Denkbar wäre auch eine Kooperation mit potenziellen Partnern wie z.B. der EHL Hotelfachschule Passugg.

## Strategische Partner

Für alle betrieblich relevanten Bereiche wie z.B. Ton- und Lichttechnik, Catering, Getränke, Security oder Reinigung werden strategische Geschäftspartner an die MEH gebunden. Pro Bereich werden Partner selektiert und die Zusammenarbeit vertraglich definiert. Die Auswahl dieser Partner wird den Organisatoren von Events und Messen durch die Geschäftsleitung der Stadthalle Chur AG vorgegeben. In begründeten Fällen (z.B. Sponsoring oder spezifische technische Vorgaben) können Organisatoren auf eigene Zulieferer zurückgreifen.

Für folgende Bereiche werden strategische Partnerschaften voraussichtlich angestrebt:

- > Getränke
- > Catering
- > Licht/Ton
- > Elektro
- > Sanitär
- > Security

Mit den strategischen Partnern wird ein Volumenrabatt ausgehandelt. Das bedeutet, dass sämtliche vermittelten Aufträge während eines Jahres kumuliert werden und per Ende eines Betriebsjahres vereinbarte Rabatte an die Stadthalle Chur AG ausbezahlt werden.

### Organisationen

Weitere strategische Partnerschaften zu Organisationen, bei welchen ein Ertragsmechanismus für die MEH nicht im Vordergrund steht, werden auf- und ausgebaut. Dazu gehören z.B. Stadtpolizei, Verkehrskadetten, Chur Tourismus, Bus vu Chur usw.

## Kooperation Events Stadt Chur

In der Stadt Chur werden bereits heute verschiedene Events realisiert. Die Bedürfnisse der Veranstalter werden dabei zu wenig befriedigt und die Realisation ist teilweise mit einem enormen Aufwand verbunden. Hinzu kommt, dass einzelne Dienststellen Aufgaben übernehmen müssen, welche weder in ihrem Kompetenzbereich liegen, noch in ihrer Ressourcenplanung berücksichtigt wurden.

In Bezug auf die Situation des Areals Obere Au (siehe auch Anhang 1) wird eine enge Kooperation zwischen den einzelnen Dienststellen der Stadt Chur und der MEH angestrebt. Durch eine Steigerung der Effizienz und Erhöhung der Kundenfreundlichkeit sowie unter Berücksichtigung der Positionierung der Stadt Chur als Event-Standort soll inskünftig eine neue Organisationsform zu signifikanten Verbesserungen führen. Angestrebt wird ein «One-Stop-Shop», welcher für die Kunden als erste Anlaufstelle figuriert und sämtliche benötigten Abklärungen und Bewilligungen koordiniert.

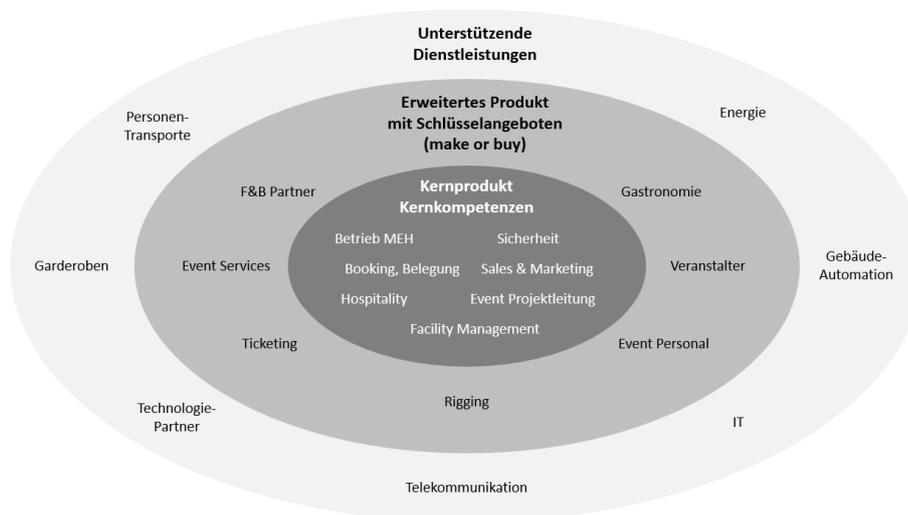
Die anvisierte Optimierung könnte inskünftig auch auf Events ausserhalb des Areals angewendet werden und favorisiert in der aktuellen Planung ein Kooperationsmodell.

Die MEH wird dabei als wichtiger Bestandteil des Areals Sport- und Eventanlagen betrachtet und ist verantwortlich für Eventorganisation und Vermarktung. Teilaufgaben der Sport- und Eventanlagen (z.B. Booking) sowie weiterer Organisationen (z.B. Stadtpolizei, Vermietung Aussengelände) können auf die Stadthalle Chur AG übertragen werden. Im Gegenzug kann die Stadthalle Chur AG ebenfalls Aufgaben an städtische Organisationseinheiten (z.B. Wartung, Piketdienst usw.) übertragen. Es wird eine bedürfnisorientierte Organisation (One-Stop-Shop) unter Einbezug aller Parteien definiert.



Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Wahrung Unternehmertum der MEH</li> <li>+ Wahrung Betrieb Sport- und Eventanlagen</li> <li>+ Ausschöpfung Synergie-Potenzial</li> <li>+ Harmonisierung Buchungssystem</li> <li>+ Optimierung Facility Management, Pikett usw.</li> <li>+ Verbesserung Auslastung der Infrastruktur</li> <li>+ Beteiligungen sind möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- "Krisenschutz" MEH eingeschränkt</li> </ul>

## Geschäftsmodell



*Schematische Darstellung Geschäftsmodell (Aufzählung nicht abschliessend)*

Die Aufgaben des Kernproduktes sind von zentraler Bedeutung und müssen zwingend durch die MEH selbst erbracht werden.

Bei den Aufgaben des erweiterten Produktes sind Outsourcing-Lösungen denkbar. Unabhängig davon, ob eine Aufgabe durch die MEH oder einen Partner abgedeckt wird, bleiben jedoch die Rechte immer bei der MEH. Sie kann z.B. den Betrieb der Gastronomie an einem Partner vergeben, wird in diesem Fall aber trotzdem gegenüber dem Veranstalter als Anbieter der Gastronomie-Leistungen in Erscheinung treten und kann über Margen einen Betriebsbeitrag generieren.

Falls ein Veranstalter (z.B. aufgrund eines Tour-Sponsorings) mit der MEH aushandelt, dass er einen oder mehrere Teilbereiche selber betreiben wird, muss der entsprechende Teilbereich gegen Entgelt "freigekauft" werden. In solchen Fällen muss die MEH trotzdem die Qualität und den Betrieb sicherstellen können und wird eigene Schlüsselpersonen an neuralgisch wichtigen Positionen einsetzen. Bsp: wenn ein Veranstalter einen eigenen Security-Partner vor Ort einsetzen möchte, wird die MEH einen Einsatzleiter stellen, welcher sicherstellen wird, dass sämtliche behördlichen Vorgaben und betrieblichen Bestimmungen berücksichtigt werden.

### Standard-Layouts

Für die unterschiedlichen Vermietungs-Szenarien (z.B. Halle komplett oder Foyer) werden Standard-Layouts mit klaren Vorgaben und Bestimmungen erarbeitet. Diese werden den Behörden (z.B. Feuerpolizei) zur Genehmigung vorgelegt. Auf diese Weise wird eine ganzjährige Bewilligung für Standard-Events angestrebt. In der Folge müssen nur noch Messe- und Events, welche ein besonderes Layout erfordern, behördlich bewilligt werden. Dadurch wird die Planung und Realisation wesentlich vereinfacht und die Sicherheit kann gewährleistet werden.

## Angebot

### Vermietung Location

Individuell auf die Bedürfnisse der Veranstalter und Messe-Organisationen abgestimmt können unterschiedliche Bereiche der MEH gemietet werden. Die Stadthalle Chur AG akquiriert potenzielle Kunden, führt Verhandlungen, schliesst Verträge ab und verrechnet die Leistungen.

### Vermietung eigenes Material

Das Inventar (Bestuhlung, Elektroinstallationen, Gastrobedarf usw.) wird zu fixen Tarifen an Dritte vermietet. Die Stadthalle Chur AG unterstützt die Kunden bei der Planung, offeriert das Material, gibt es heraus, nimmt es mit entsprechender Kontrolle wieder retour und verrechnet die Leistungen.

### Vermietung Personalressourcen

Zur Unterstützung von Messen und Events kann auf die Mitarbeitenden der Stadthalle Chur AG zurückgegriffen werden. Sie planen und koordinieren für die Kunden und erfassen ihren Aufwand nach Stunden. Die Stadthalle Chur AG offeriert die Leistungen, überwacht den effektiven Aufwand und rechnet ab.

### Vermittlung Drittleistungen

Die Stadthalle Chur AG unterstützt die Kunden bei der Organisation ihres Events und holt auf Wunsch Offerten von Dritten ein (z.B. Licht, Ton, Elektro, Sicherheit usw.). Die Koordination erfolgt im Sinne einer Dienstleistung ohne Folgekosten für den Kunden. Der Aufwand wird Ende Jahr über Volumenrabatte ausgeglichen.

### Aufgaben aus dem erweiterten Produkt und unterstützende Dienstleistungen

Pro Aufgabenbereich wird strategisch definiert, ob die MEH diesen selber betreibt oder an Partner vergibt. Je nach Entscheidung übernimmt die MEH unterschiedliche Aufgaben (Betrieb oder Koordination mit Partner). Den Verkauf der Leistungen übernimmt aber grundsätzlich immer die MEH.

## Eigenproduktionen

Die Stadthalle Chur AG will nicht mit den Marktteilnehmern in Konkurrenz stehen und eigene Messen- oder Events organisieren. Sie möchte potenzielle Kunden mit ausgezeichneten Leistungen, hervorragender Infrastruktur und fairen Konditionen begeistern und zu Stammkunden aufbauen.

Falls die Belegung der MEH wider Erwarten sehr tief sein sollte, würde die Stadthalle Chur AG jedoch punktuell eigene Events oder auch Messen organisieren und durchführen.

## Messepartner

Für die Organisation und Realisation von Messen wird ein neuer Messepartner gesucht. Dieser soll bestehende Messeprodukte wie die Higa, Guarda oder Passiun sowie weitere neue Messe- und Eventprojekte realisieren. Er muss dazu ein Organisationsteam bereitstellen, welches die Konzeption, Organisation und Durchführung der Messen sicherstellt. Die bisherigen Messeformate sollen konzeptionell überarbeitet und neu lanciert werden. Neue Formate sollen schrittweise implementiert und durchgeführt werden. Im Wirtschaftsraum Nordbünden soll damit eine Lücke geschlossen werden.

## Belegungsplan 2025 ff

Ausgehend von der laufenden Planung sowie aufgrund von Buchungen während den letzten Jahren, präsentiert sich der provisorische Buchungsplan ab 2025 wie folgt:

Jan				
Feb				
Mar				
Apr			 PS-Versammlung	
Mai	 Personalfest			
Jun		 Personalfest	 Personalfest	 KV-Fest
Jul				
Aug				
Sep				
Okt				
Nov		 Bündner Berufsausbildung für Aso- und Weiterbildung L'esperienza ginevrina da professionisti e specialisti L'esperienza professionale ginevrina per la formazione		
Dez				



Events



Konzerte

## Kommunikation

Die MEH verfolgt grundsätzlich zwei Kommunikations-Ziele: erstens "top of mind" bei den potenziellen B2B-Kunden zu werden und zweitens, eine breite Öffentlichkeit im Sinne einer Meinungsbildung sowie Attraktivitätssteigerung für Events und Messen anzustreben.

### Potenzielle B2B-Kunden

Damit potenzielle B2B-Kunden die MEH auf dem Radar haben, muss in einem ersten Schritt der Bekanntheitsgrad der MEH aufgebaut, respektive ausgebaut werden. Dies geschieht einerseits durch eine direkte Ansprache und andererseits durch leicht auffindbare Informationsquellen (SEO), wie die eigene Website. In einem weiteren Schritt sollen die B2B-Kunden übersichtliche und verständliche Dokumentationen, Unterlagen und relevante Informationen rasch und unkompliziert finden und nutzen können. Der Kontakt zur MEH muss rasch und einfach sein und die Antworten verständlich und verbindlich erfolgen – easy to deal with!

### Öffentlichkeit

Die MEH kann einen Teil zum Erfolg der Messen und Events beitragen, indem sie die Kommunikationsbemühungen der Veranstalter unterstützt. Deren Erfolg ist letztlich auch ein Erfolg für die MEH selbst, weil die Veranstalter zu Stammkunden werden und in ihrem Umfeld über die positiven Erfahrungen berichten. Die Veranstaltungen werden auf der eigenen Website aufgeführt und auf lokalen Plattformen wie chur-kultur.ch durch die Stadthalle Chur AG erfasst. Weiter berichtet die Stadthalle Chur AG aktiv über Events und Messen auf den eigenen Social-Media-Kanälen (Facebook und Instagram).

### CD, Website, Social Media

Im Sinne eines einheitlichen und umfassenden Erscheinungsbildes wurde ein einfaches Corporate Design für die Stadthalle Chur AG entwickelt, welches auch für die neue MEH eingesetzt werden kann. Dazu gehören vorrangig die Gestaltung der Kommunikationsmittel, aber auch die Gestaltung der Geschäftspapiere, des Internetauftrittes und die Produktgestaltung. Ebenso kann das gemeinsame Design für die Berufskleidung (z.B. Garderobe, Gastronomie) in das voll integrierte Erscheinungsbild einbezogen werden. Dank dem professionellen Auftritt sollen ein glaubwürdiges und positives Bild der MEH in der Öffentlichkeit sowie eine hohe Bekanntheit unterstützt werden.

STADT  
HALLE

(Logo-Design)



(Anwendungsbeispiel)

## Timing

Botschaft Gemeinderat	Abgabe an Departementsvorsteher	20.09.22
Botschaft Gemeinderat	1. Lesung Stadtrat	04.10.22
Botschaft Gemeinderat	2. Lesung Stadtrat	25.10.22
Botschaft Gemeinderat	Behandlung Gemeinderat	17.11.22
Botschaft Volksabstimmung	Volksabstimmung	12.03.23
Realisation MEH	Projektierung und Planung	03.23 – 05.25
Realisation MEH	Bau	04.24 – 07.25

## FINANZIERUNGSKONZEPT

---

### Corporate Governance

#### Staatsrechtliche Grenzen im Besonderen

Aus staatsrechtlicher Sicht stellt sich die Frage nach Grenzen von Auslagerungen und damit nach staatlichen *Kernaufgaben*. Es handelt sich dabei um solche öffentliche Aufgaben, die nach traditionellem Verständnis vom Staat selbst wahrgenommen bzw. jedenfalls nicht auf Private übertragen werden sollen. Dazu zählen etwa die Politikgestaltung oder die Durchsetzung der Rechtsordnung. Zunehmend finden sich allerdings Beispiele, wonach bisher als unübertragbar erschienene Aufgaben zumindest hilfsweise von Privaten wahrgenommen werden, wie etwa private Strafvollzugsinstitutionen oder mit polizeilichen Aufgaben betraute Sicherheitsdienste.

Aussagekräftige Kriterien für die Formulierung von Auslagerungsgrenzen sind schwierig zu definieren, zumal sie teilweise einem Wandel unterliegen. Herangezogen werden immerhin etwa das staatliche Gewaltmonopol, hoheitliches Verwaltungshandeln, die Eingriffsintensität in (Grund-)Rechte und Pflichten, potenzielle Interessenkollisionen, das öffentliche Interesse an Versorgungssicherheit auch in ausserordentlichen Lagen, ausreichende Finanzkapazitäten und eine funktionsfähige Verwaltungsorganisation, die verbleibenden Möglichkeiten zur Wahrnehmung der politischen Verantwortung und der demokratischen Kontrolle sowie sozialstaatliche, umweltpolitische, föderalistische oder allgemeine rechtstaatliche Anliegen.

Auch wenn sich daraus keine absoluten Grenzen von Auslagerungen herleiten lassen, können doch aus staatsrechtlicher Sicht folgende Leitlinien formuliert werden:

- > Hoheitliche Aufgaben sind für Auslagerungen weniger geeignet als nicht hoheitliche.
- > In der Eingriffsverwaltung sind Auslagerungen problematischer als in der Leistungsverwaltung.
- > Wichtige/bedeutende Aufgaben sind für Auslagerungen weniger geeignet als andere.
- > Aus rechtsstaatlicher, demokratischer, föderalistischer, sozialstaatlicher und ökologischer Sicht sensible Aufgaben sind für Auslagerungen weniger geeignet als andere.
- > Umfangreiche, mit grossen Investitionen verbundene Grundversorgungsaufgaben sind für Auslagerungen weniger geeignet als andere.
- > Marktorientierte Aufgaben sind eher auslagerungsfähig als andere.
- > Aufgaben im Bereich der Bedarfsverwaltung können eher ausgelagert werden als andere.

Eine Aufgabe kann häufig nicht nur einer Verwaltungsart zugeordnet werden. Häufig sind zugleich mehrere Verwaltungsarten betroffen. Dies bedingt eine sorgfältige Differenzierung bei der Beurteilung der Auslagerungsfähigkeit bzw. von deren Ausgestaltung. Zudem ist der Regulierungs- bzw. Beaufsichtigungsaufwand dem potenziellen Nutzen eines Einbezugs Dritter in die Aufgabenerfüllung gegenüberzustellen. So zählt zwar beispielsweise die Fahrzeugprüfung zur Leistungsverwaltung, doch sind damit auch hoheitliche (einseitige) Anordnungen verbunden und muss der Vollzug allenfalls mit Verwaltungszwang sichergestellt werden.

## Vor- und Nachteile Auslagerung

Die *Gründe für den Einbezug* von Dritten in die Aufgabenerfüllung sind vielschichtig; in der Literatur und in der Praxis werden häufig genannt:

- > Trennung zwischen politischer und betrieblicher Einflussnahme
- > Flexibilität/unternehmerischer Handlungsfreiraum
- > effizientere (günstigere) und effektivere (wirksamere) Aufgabenerfüllung
- > geringere Investitionen/Möglichkeit zu Desinvestitionen
- > Entlastung der (Zentral-)Verwaltung
- > besonderes Know-how
- > höhere Eigenverantwortung
- > bessere Kundenorientierung
- > Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit
- > eigene Rechnungsführung/Finanzierungsmöglichkeiten
- > Kooperations-/Allianzfähigkeit
- > Bildung von Tochtergesellschaften
- > (internationaler) Liberalisierungsdruck
- > Option im Hinblick auf einen Rückzug des Staates aus der eigenen Leistungserstellung
- > Möglichkeit organisations-, finanzhaushalts-, personal-, haftungs- und steuerrechtlicher Sonderregelungen

Diesen möglichen Vorteilen stehen allerdings auch *Nachteile* gegenüber; genannt werden häufig potenzielle Abstriche in folgender Hinsicht:

- > politische Einflussmöglichkeiten
- > Aufsicht bzw. Oberaufsicht
- > demokratische Mitwirkung und Kontrolle
- > Transaktions-, Koordinations- und Kontrollkosten
- > rechtsstaatliche Garantien
- > Kohärenz der Verwaltungsorganisation
- > Leistungsniveau/Qualität
- > Verlust von internem Know-how
- > Versorgungssicherheit

Im Einzelfall bedarf es einer sorgfältigen Oberprüfung und Abwägung dieser allgemein genannten Vor- bzw. Nachteile. Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, weil die meisten der als Vorteile diskutierten Aspekte rational nicht immer begründet sind und oft auch innerhalb der Zentralverwaltung umgesetzt werden können. Den als Nachteilen von Ausgliederungen beschriebenen Punkten kann umgekehrt auch bei Auslagerungen begegnet werden, sofern im konkreten Fall eine sachgerechte Lösung gefunden wird.

## Aktionärsstruktur

Das Aktienkapital der Stadthalle Chur AG beträgt Fr. 3.6 Mio. und die Aktionärsstruktur setzt sich wie folgt zusammen:

> Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur	54 %
> Stadt Chur	42 %
> Kleinaktionäre	4 %

Die Stadt Chur hält somit insgesamt 96 % der Aktienanteile an der Stadthalle Chur AG.

## Aktienkapitalerhöhung

Eine Aktienkapitalerhöhung durch die Beteiligung Dritter ist im Zusammenhang mit der Finanzierung der neuen MEH denkbar. Der Verwaltungsrat der Stadthalle Chur AG erachtet diese Möglichkeit jedoch nur dann als sinnvoll, wenn es sich um strategische Partnerschaften handelt, welche der MEH Vorteile bringen (Know How, Netzwerk usw.). Denkbar wären z.B. die Parkhaus Chur AG, Getränkelieferanten, Eventtechnik-Unternehmen oder eine Hotelfachschule.

Der Anteil Dritter muss dabei unterhalb einer Quote von  $\frac{1}{3}$  der Aktienstimmen liegen, damit gewisse Beschlüsse der Generalversammlung nicht durch eine qualifizierte Minderheit blockiert werden können (OR Art. 704, Abs. 1).

## Mittelbereitstellung

Position	Betrag Fr.	Bemerkungen
Verkauf Areal Stadthalle	7'650'000	
Zwischenlösung alte Stadthalle	-500'000	Projektierungskosten und Bauherrenvertretung neue MEH
Beitrag GKB	2'500'000	à fonds perdu
Kanton GR / AWT	5'000'000	Förderbeitrag Kanton Graubünden
Kantonale Äquivalenzleistung	750'000	à fonds perdu, 1/4 des Bundesdarlehens bei Laufzeit 15 Jahre
<b>Eigenfinanzierung Stadthalle Chur AG</b>	<b>15'400'000</b>	
<b>Quote Eigenfinanzierung</b>	<b>36%</b>	
Bundesdarlehen	3'000'000	im Rahmen der Neuen Regionalpolitik (NRP) des Bundes
Hypothek	24'600'000	Abhängig vom effektivem Investitionsbedarf
<b>Investitionsbedarf</b>	<b>43'000'000</b>	Neubau, Planung, Einrichtungen

## PLANERFOLGSRECHUNG

### Naming Right

Das Naming Right ist seit Jahren weit verbreitet und wird seit einiger Zeit erfolgreich als Marketinginstrument eingesetzt. Es eröffnet neue Potenziale bei der Vermarktung von Stadien und Arenen.

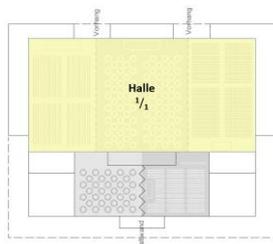
Mit dem Erwerb des Namensrechtes erhält der Erwerber gegen Bezahlung einer Entschädigung gewisse Rechte, wie zum Beispiel die regelmässige Nennung des Namens in sämtlichen Medien aufgrund der Vielzahl von Veranstaltungen. Das Namensrecht als Marketinginstrument ist auf Langfristigkeit ausgelegt und soll ein hohes Mass an Glaubwürdigkeit gewährleisten.

Die Vergabe des Namensrechtes für die neue MEH soll geprüft werden. Falls ein strategisch wertvoller Partner gewonnen werden kann, würden ein sogenanntes «Down Payment» (Einmalzahlung) und danach jährliche Zahlungen über eine vereinbarte Vertragsdauer (z.B. 10 Jahre) entrichtet werden.

### Vermietungs-Szenarien

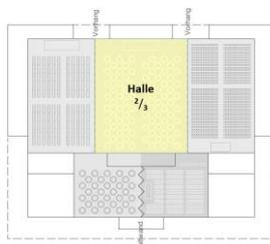
Die neue MEH kann multifunktional eingesetzt werden. Die Halle kann mit Vorhängen in drei Bereiche unterteilt werden. Diese bieten jedoch keinen geeigneten Schallschutz, weshalb parallele Veranstaltung in der Haupthalle nicht realisiert werden können. Das Foyer kann mit einer Faltwand in zwei Bereiche aufgeteilt werden. Im Gegensatz zur Halle bietet diese einen entsprechenden Schallschutz, wodurch parallel zwei Veranstaltungen durchgeführt werden können. Der dritte Bereich bildet die Loft im Obergeschoss, welche separat genutzt werden kann.

## Szenario 1



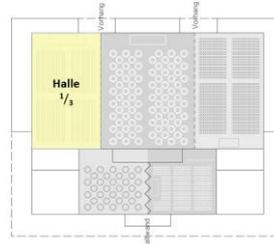
Kapazität: max. 8'000

## Szenario 2



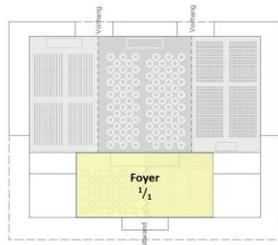
Kapazität: max. 5'000

## Szenario 3



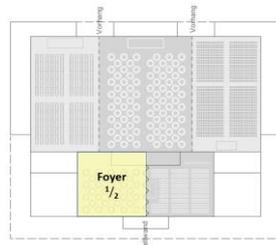
Kapazität: max. 2'500

## Szenario 4



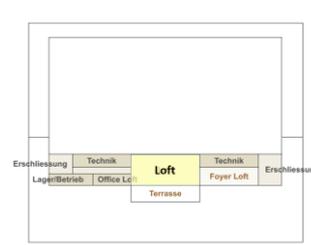
Kapazität: max. 1'000

## Szenario 5



Kapazität: max. 500

## Szenario 6



Kapazität: max. 300

## Tarife Miete (Berechnungsgrundlage)

Bezeichnung	Kapazität	Tarif Event	Tarif Auf-/Abbau	Bemerkungen
Messen	5'500	4'200	2'000	inkl. Aussenbereich
Szenario 1 - Halle komplett	8'000	5'900	2'000	
Szenario 2 - Halle 2/3	5'000	4'500	1'500	
Szenario 3 - Halle 1/3	2'500	3'200	1'000	
Szenario 4 - Foyer komplett	1'000	2'800	1'000	
Szenario 5 - Foyer 1/2	500	1'800	900	
Szenario 6 - Loft	300	1'500	500	
Parking	200	1/Std.	1/Std.	erste Std. gratis
Ausschank	je nach Event	8/Besucher		Anteil Stadthalle

## Tarife Miete Mitbewerber

Anbieter	Kapazität	Tarif Event	Tarif Auf-/Abbau	Bemerkungen
GKB Auditorium	360	1'750	900	
SVA Calvensaal	150	650		
Würth Forum	200	800		
Forum im Ried	900			
Titthof	450	700		Konzertbestuhlung

## Annahmen zukünftige Mieterträge

Nutzung	Szen.	Gäste	Zielgebiet	Event	Tarif Fr.	Auf- Abbau	Tarif Fr.	Miete Fr.	Zusatz- erträge Fr.	Parking Fr.	Anz.	Tot. Tage	Tot. Gäste	Ertrag Fr.
Konzert, Festival	3	2'000	lokal	1	3'200	0	1'000	3'200	5'000	3'000	3	3	6'000	33'600
	2	4'000	regional	1	4'500	1	1'500	6'000	10'000	6'000	2	4	8'000	44'000
	1	7'000	national	1	5'900	2	2'000	9'900	18'000	10'500	1	3	7'000	38'400
Theater, Musical	4	800	lokal	2	2'800	1	1'000	6'600	4'000	1'200	2	6	1'600	23'600
	3	2'000	regional	2	3'200	2	1'000	8'400	6'000	3'000	2	8	4'000	34'800
Versammlungen	4	800	lokal	1	2'800	0	1'000	2'800	6'000	1'200	5	5	4'000	50'000
	2	3'000	regional	1	4'500	2	1'500	7'500	8'000	4'500	2	6	6'000	40'000
Partys	4	800	lokal	1	2'800	0	1'000	2'800	8'000	1'200	2	2	1'600	24'000
	2	4'000	regional	7	4'500	3	1'500	36'000	12'000	6'000	2	20	8'000	108'000
Bankett	3	2'500	regional	1	3'200	2	1'000	5'200	3'000	3'750	2	6	5'000	23'900
Kongress	3	2'500	national	2	3'200	4	1'000	10'400	8'000	3'750	2	12	5'000	44'300
Verkauf	2	4'000	regional	5	3'200	2	1'500	19'000	2'000	6'000	2	14	8'000	54'000
Messen	0	12'000	regional	5	4'200	5	2'000	31'000	10'000	10'000	3	30	36'000	153'000
<b>Total jährlicher Ertrag</b>												<b>119</b>	<b>100'200</b>	<b>671'600</b>

Die Zusatzerträge wurden aufgrund von Erfahrungszahlen und Prognosen geschätzt.

## Planerfolgsrechnung

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Ø 7 Jh.
Mieterträge (Steigerung 5 %/Jahr)	671'600	705'180	740'439	777'461	816'334	857'151	900'008	781'168
Volumenrabatte Partner (Steigerung 5 %/Jahr)	120'000	126'000	132'300	138'915	145'861	153'154	160'811	139'577
Übriger Betriebsertrag (Steigerung 5 %/Jahr)	10'000	10'500	11'025	11'576	12'155	12'763	13'401	11'631
<b>Total Erträge</b>	<b>801'600</b>	<b>841'680</b>	<b>883'764</b>	<b>927'952</b>	<b>974'350</b>	<b>1'023'067</b>	<b>1'074'221</b>	932'376
Material- und Warenaufwand (Steigerung 5 %/Jahr)	-5'000	-5'250	-5'513	-5'788	-6'078	-6'381	-6'700	-5'816
Fremdleistungen (Steigerung 5 %/Jahr)	-10'000	-10'500	-11'025	-11'576	-12'155	-12'763	-13'401	-11'631
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>786'600</b>	<b>825'930</b>	<b>867'227</b>	<b>910'588</b>	<b>956'117</b>	<b>1'003'923</b>	<b>1'054'119</b>	914'929
Personalaufwand (Steigerung 3 %/Jahr)	-300'000	-309'000	-318'270	-327'818	-337'653	-347'782	-358'216	-328'391
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>	<b>486'600</b>	<b>516'930</b>	<b>548'957</b>	<b>582'770</b>	<b>618'465</b>	<b>656'141</b>	<b>695'904</b>	586'538
Baurechtszins	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410
Energie, Wasser (Kosten werden verrechnet)	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000
Ver- und Entsorgung (Kosten werden verrechnet)	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000
Reinigung (Kosten werden verrechnet)	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz	-140'000	-140'000	-150'000	-150'000	-150'000	-150'000	-150'000	-147'143
Verwaltungsaufwand	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000
Versicherungen	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000	-25'000
Kommunikation	-50'000	-30'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-25'714
Reserve, Unvorhergesehenes	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>143'190</b>	<b>193'520</b>	<b>225'547</b>	<b>259'360</b>	<b>295'055</b>	<b>332'731</b>	<b>372'494</b>	260'271
Zinsaufwand, Basis 2 %	-452'000	-452'000	-452'000	-445'967	-439'933	-433'900	-427'867	-443'381
<b>EBT</b>	<b>-308'810</b>	<b>-258'480</b>	<b>-226'454</b>	<b>-186'607</b>	<b>-144'879</b>	<b>-101'169</b>	<b>-55'373</b>	-183'110

## Liquide Mittel / Beitrag Stadt Chur

### Modell Betriebsbeitrag

Bei dieser Variante würde die Stadt Chur einen im Voraus definierten Fixbeitrag an das Defizit der MEH leisten. In regelmässigen Abständen könnte aufgrund der Entwicklung der Beitrag angepasst werden. Der Beitrag wird indexiert und jährlich an die Teuerung angepasst. Im nachfolgenden Modell wurde mit einer durchschnittlichen Teuerung von 5 % gerechnet. Bei der Fremdfinanzierung wird davon ausgegangen, dass für die ersten drei Betriebsjahre ein Amortisationserlass ausgehandelt werden kann.

Liquide Mittel, Betriebsbeitrag (approximativ)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Ø 7 Jh.
Anfangsbestand	80'000	131'190	233'550	368'778	243'028	159'850	121'227	191'089
EBT	-308'810	-258'480	-226'454	-186'607	-144'879	-101'169	-55'373	-183'110
Betriebsbeitrag Chur, Indexanpassung 1.5 %	560'000	560'840	561'681	562'524	563'368	564'213	565'059	562'526
Amortisation Bank	0	0	0	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-172'381
Rückzahlung Bundesdarlehen	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000
Endbestand	131'190	233'550	368'778	243'028	159'850	121'227	129'246	

### Modell Kostenmiete

Im Gegensatz zum Modell Betriebsbeitrag würden beim Modell Kostenmiete die effektiv anfallenden Kosten durch die Stadt getragen. Dieses Modell hätte den Vorteil, dass bei der Fremdfinanzierung durch die Bank eine Sicherheit durch den fixen Ankermieter gelten gemacht werden könnte.

Liquide Mittel, Kostenbeitrag (approximativ)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Ø 7 Jh.
Anfangsbestand	80'000	131'190	182'710	176'257	177'983	171'437	188'602	149'628
EBT	-308'810	-258'480	-226'454	-186'607	-144'879	-101'169	-55'373	-225'046
Amortisation Bank	0	0	0	-301'667	-301'667	-301'667	-301'667	-120'667
Rückzahlung Bundesdarlehen	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000	-200'000
Kostenmiete Stadt Chur	560'000	510'000	420'000	690'000	640'000	620'000	560'000	564'000
Endbestand	131'190	182'710	176'257	177'983	171'437	188'602	191'562	

### Empfehlung

Beim Modell Kostenmiete ist der Beitrag der Stadt anfänglich leicht tiefer. Er ist jedoch volatil und über einen längeren Zeitraum höher als beim Modell Betriebsbeitrag. Es birgt zudem die Gefahr, dass die Stadhalle Chur AG ein weniger hohes Interesse am Betriebsergebnis haben könnte, weil die Stadt ohnehin die Vollkosten übernehmen würde. Im Gegensatz dazu trägt das Modell Betriebsbeitrag dazu bei, dass die Stadhalle Chur AG ein höheres unternehmerisches Risiko tragen und sich betriebswirtschaftlich behaupten muss. Es ist daher zu favorisieren.

## BAURECHTSVERTRAG STADT CHUR

---

Die neue MEH soll auf einer Parzelle auf der Oberen Au mit einer Fläche von 13'470 m<sup>2</sup> realisiert werden. Das Grundstück befindet sich in einer ZÖBA und ist im Besitz der Stadt Chur. Die Stadt soll der Stadthalle Chur AG die benötigte Fläche abgeben. Analog anderer Projekte in der ZÖBA kommt folgende Berechnung für den Baurechtszins zum Tragen:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{(Fläche} & \times & \text{Quadratmeterpreis} & \times & \text{technischer Zinssatz} & = & \text{Baurechtszins)} \\ 13'470 \text{ m}^2 & \times & \text{Fr. 100.-/m}^2 & \times & 3 \% & = & \text{Fr. 40'410.-/Jahr} \end{array}$$

## ANHÄNGE

## ANHANG 1 – AREALBETRACHTUNG

### Arealbetrachtung Obere Au

Auf dem Areal der Oberen Au werden bereits heute verschiedene Events realisiert. Es kristallisiert sich heraus, dass die Situation aus Sicht der Kunden nicht optimal ist. Je nach Art der Veranstaltung sind unterschiedliche Anlaufstellen zuständig. Nachdem ein Veranstalter einen Ansprechpartner gefunden und seine Anfrage platziert hat, muss der Weg zu weiteren (Dienst-)Stellen gesucht werden. In relativ unkoordiniertem Vorgehen müssen nebst der Reservation Bewilligungen, Entsorgung usw. organisiert werden.

Weiter zeigt sich in der Praxis, dass zwischen den beteiligten Stellen kaum eine geeignete Koordination stattfindet und oftmals Unkenntnis über geplante Events die eigene Planung erschwert.

Folgende Beispiele verdeutlichen die Situation bezüglich Zuständigkeiten:

Location/Platz	mögliche Anlässe	Zuständigkeit
Thomas Domenig Stadion	Eishockey, Eiskunstlaufen, Trainingscamps, Konzerte usw.	Sport- und Eventanlagen
Eistrainingshalle	Eishockey, Eiskunstlaufen, Trainingscamps, Corporate Events usw.	Sport- und Eventanlagen
Boccia-Anlage	Boccia, Vereinsnässe usw.	Sport- und Eventanlagen
Kiesplatz	Zirkus Knie, Karussell usw.	Stadtpolizei
MEH	Messen, Konzerte, Corporate Events, Tagungen, Seminare usw.	Stadthalle Chur AG
übergreifende Events	Big Air usw.	Kontaktstelle Wirtschaft

Im Sinne einer Optimierung in Bezug auf Effizienz und Kundenfreundlichkeit sowie in Bezug auf die Positionierung der Stadt Chur als Event-Standort soll inskünftig eine neue Organisationsform zu signifikanten Verbesserungen führen. Angestrebt wird ein «*One-Stop-Shop*», welche für die Kunden als erste Anlaufstelle figuriert und sämtliche benötigten Abklärungen und Bewilligungen koordiniert. Die nachfolgenden Modelle zeigen mögliche Organisationen und Rollen auf.

#### Vollintegration der MEH in die Stadt

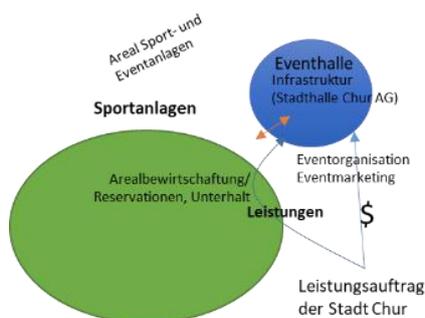
Die Sport- und Eventanlagen übernehmen Infrastruktur (Pacht oder Auflösung Stadthalle Chur AG), Unterhalt, Betrieb und Eventorganisation. Die MEH wird Teil der Sport- und Eventanlagen Chur. Die Stadt Chur trägt alle Kosten/Einnahmen und das Risiko und betreibt die MEH wie ein Teil der Sportanlagen.



Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Risikominimierung</li> <li>+ Krisenschutz</li> <li>+ gemeinsames Buchungssystem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investitionskosten im Rahmen der Mehrjahresplanung</li> <li>- Budgetierungsprozess für Stellenprozente</li> <li>- Unternehmertum</li> <li>- fehlendes Fachwissen, Netzwerk, Erfahrungen und Vermarktungs-Know How</li> </ul>

## Kooperationsmodell

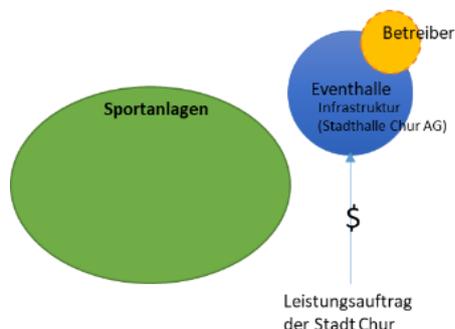
Die MEH wird als wichtiger Bestandteil des Areals Sport- und Eventanlagen betrachtet. Die Stadthalle Chur AG ist als Besitzerin der MEH verantwortlich für Eventorganisation und Vermarktung. Teilaufgaben der Sport- und Eventanlagen (z.B. Booking) sowie weiterer Organisationen (z.B. Stadtpolizei, Vermietung Aussengelände) können auf die Stadthalle Chur AG übertragen werden. Im Gegenzug kann die Stadthalle Chur AG ebenfalls Aufgaben an städtische Organisationseinheiten (z.B. Wartung, Pikettdienst usw.) übertragen. Es wird eine bedürfnisorientierte Organisation (One-Stop-Shop) unter Einbezug aller Parteien definiert.



Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Wahrung Unternehmertum der MEH</li> <li>+ Wahrung Betrieb Sport- und Eventanlagen</li> <li>+ Ausschöpfung Synergie-Potenzial</li> <li>+ Harmonisierung Buchungssystem</li> <li>+ Optimierung Facility Management, Pikett usw.</li> <li>+ Verbesserung Auslastung der Infrastruktur</li> <li>+ Beteiligungen sind möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- "Krisenschutz" MEH eingeschränkt</li> </ul>

## Eigenständigkeit

Die Stadthalle Chur AG ist Betreiberin der MEH und trägt das unternehmerische Risiko. Über einen Leistungsauftrag und ggf. jährliche Betriebsbeiträge wird der Leistungskatalog von der Stadt Chur mitbestimmt. Darüber hinaus kann die Stadthalle Chur AG ihr Geschäft frei gestalten und nach Bedarf die Zusammenarbeit mit Dritten und den Sportanlagen suchen. Eine koordinierte und enge Zusammenarbeit mit den Sport- und Eventanlagen wird nicht angestrebt.



Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ eigenständige, privatrechtliche Führung der MEH</li> <li>+ unabhängige Geschäftsführung ohne Koordinationsaufwand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Synergie-Potenzial wird nicht ausgeschöpft</li> <li>- Konflikt-Potenzial aufgrund von Konkurrenz-Situation</li> <li>- Einflussnahme der Stadt (z.B. strategische Ziele) eingeschränkt</li> <li>- kritische Stimmen zum Modell sind vorhanden (AG mit 96 % Beteiligung der Stadt)</li> </ul>

## Fazit / Empfehlung

Eine enge und koordinierte Zusammenarbeit zwischen Stadtpolizei, Grün und Werkbetrieb, Sport- und Eventanlagen, Wirtschaftsförderung, MEH, Chur Tourismus und weiteren involvierten Organisationseinheiten ist zielführend und unbestritten.

Wenn sich die Stadt Chur als Messe-, Event- und Erlebnisstadt positionieren will, müssen bessere Rahmenbedingungen für potenzielle Veranstalter und Organisatoren geschaffen werden. Die Prozesse von der ersten Anfrage bis hin zur Realisation müssen standardisiert und klar definiert werden. Dadurch erhöht sich nicht nur die Kundenzufriedenheit, sondern auch die Effizienz und Sicherheit innerhalb der Stadt Chur.

Von den drei genannten Varianten eignet sich das Kooperationsmodell am besten zur Erreichung der gesteckten Ziele.

## ANHANG 2 – JURYBERICHT

---

### Architektur

Im Dialog mit der Bündner Landschaft zeigt sich die neue MEH dem Besucher als ruhige und leichte Holzstruktur mit einem weit ausladenden Vordach. Ein axialsymmetrisches Grundkonzept ermöglicht Multifunktionalität, Orientierung, kurze Wege und unterstützt eine klare Adressierung und Besucherführung.

Die Hauptveranstaltungsräume - das unterteilbare Foyer, die Multifunktionshalle und das Loft - sind in der zentralen Achse angelegt, einfach erreichbar und räumlich klar getrennt von den dienenden flankierenden Nutzungen und Nebenerschliessungen. Die MEH soll festlich und einladend wirken. Ein filigraner Holzbau ruht auf einem massiven, stabilen Sockel. Robuste Materialien in den Sockelbereichen aussen und innen erweisen sich publikumsverträglich und wartungsarm. Die Holzstruktur löst sich im Foyer und in dem Loft nach Süden als Glasfront auf, lässt natürliches Licht tief in die Räume und schafft Ausblicke in die schöne grüne Landschaft. Das weit ausladende Vordach spendet Schatten und Witterungsschutz für Besucher, temporäre Anlässe und diverse Bespielungsvarianten. Unter dem Vordach entsteht ein öffentlicher attraktiver Ort. Im Loft im Obergeschoss trifft der Besucher eine grosse begrünte Dachterrasse an.



## Situationsplan

Das Gebäude fügt sich mittig in eine gut proportionierte Parzelle ein. Im Süden verläuft die Pulvermühlestrasse und im Osten liegt der bewirtschaftete öffentliche Parkplatz Obere Au. Das Projektgrundstück bietet genug Platz für das knapp 95 Meter lange und fast 70 Meter breite Gebäude. Auch die für eine Eventhalle dieser Dimension notwendigen Aussenfunktionsbereiche finden um das Gebäude herum angemessen Platz. Das Hauptgebäude besteht aus drei Gebäudekörpern, dem knapp 17 Meter hohen Haupthallengebäude, welchem stadtseitig ein Baukörper mit einer grossen begrünten und teilweise begehbaren Dachfläche vorgelagert ist und rheinseitig ein funktionaler eingeschossiger Vorbau. Im Süden wurde ein kleinerer Nebenbau etwas näher zur Pulvermühlestrasse gesetzt. Dieser überdacht zum einen die Tiefgarageneinfahrt und zum anderen sämtliche Velo- und Motorradabstellplätze. Dieser Nebenbau ist als offener Leichtbau auf Stützen konzipiert, ähnlich des bestehenden Boccia Clubrestaurants, welches im Norden angrenzt. Im Osten respektiert das Projekt die vorgegebene Perimeterlinie zu Gunsten des Event- und Messeparkplatzes. Die Dachflächen sind grundsätzlich extensiv begrünt - eine natürliche Retentionswirkung für das anfallende Meteorwasser. Auf dem Hallenhauptdach ist eine PV-Anlage vorgesehen, erweiterbar über die gesamte Hallendachfläche. Die von dem Loft aus teilweise begehbare Dachfläche des Foyers ist teilweise mit wartungsarmer Intensivbegrünung geplant. Dieses begrünte ausladende Vordach und der Haupteingang wirken als Visavis zum Kreisverkehr, zur Bushaltestelle und zur Parkplatzeinmündung adressbildend und schaffen Orientierung auf dem Gelände. Diese teilweise grosszügig überdachte Vorplatzfläche könnte auch als öffentlicher Platz mit Aufenthaltsqualität - z.B. mit temporären Installationen - fungieren.

## Erschliessungskonzept

Eine klare Akzentuierung der Haupteingänge mit einem grossen Vorplatz und die weiter vorne gesetzte Tiefgarageneinfahrt unterstützen eine optimale Entflechtung zwischen Besucher- und Betriebsbewegungen. Anlieferungen und Eventverkehr wird hauptsächlich im Südwesten an der Parzellengrenze entlang um das Gebäude geführt, mit der Möglichkeit das Gebäude zu umfahren. Die entsprechende betriebliche Feinerschliessung (Hallendurchfahrt, Zugänge, Backstage etc.) ist entlang der Halle und entsprechenden Räume (Nebenräume, Backstage etc.) gewährleistet. Gastronomieanlieferungen oder Entsorgungen erfolgen gleichermassen von Süden. Neben der Tiefgarageneinfahrt befinden sich die gedeckten Zweiradabstellplätze, welche ebenfalls von den Fussgängerzirkulationen entflechtet sind. Der separate Parkhauszugang ermöglicht einen öffentlichen Parkhausbetrieb - unabhängig von Events - und ist gut sichtbar und erreichbar auf der Ostseite platziert. Die grosse überdachte Fassadenabwicklung entlang des Vorplatzes bringt den Loftzugang im Osten, die öffentlichen Toiletten, die Abendkasse, den Haupteingang und Personalzugänge unter ein Dach. Der 2'500 m<sup>2</sup> grosse Vorplatz ermöglicht eine Ordnung und Führung grosser Besucherströme.

## Umgebung

Das erklärte Ziel der Umgebungsgestaltung ist es, einen perfekten Betriebsablauf um das Gebäude herum zu ermöglichen und gleichzeitig einen Ort mit Aufenthaltsqualitäten zu schaffen, der sich in die bestehende Umgebung eingliedert.

Die grosszügig asphaltierte Fläche um das Gebäude herum gewährleistet die Nutzung von Schwerlasttransportern und bietet ausreichend Rangierfläche und die Möglichkeit alle gewünschten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück anzubieten. Der Freiraum bietet unterschiedliche Bepflanzungsmöglichkeiten und kann dem jeweils stattfindendem Event angepasst und gestaltet werden. So kann zum Beispiel der Standort für Ambulanz und Feuerwehr sowohl östlich als auch westlich der Halle verortet werden. Auch für die temporäre Gastronomie gibt es verschiedene Möglichkeiten. Einmal nahe des Gastronomiebereichs im Gebäude, hier ist der Aussenraum und zum Teil gedeckt oder aber ganz separat zwischen den neugepflanzten Bäumen. Wenn die Eventhalle durch ein Zelt erweitert werden soll, steht dafür östlich der Halle genügend freie Fläche zur Verfügung. Velo- und Töffstellplätze sind entlang der Tiefgaragenabfahrt angeordnet, von wo aus der Haupteingang schnell und einfach zu erreichen ist. Auch der Raucherbereich kann an diversen Stellen um die Halle herum angeboten werden.

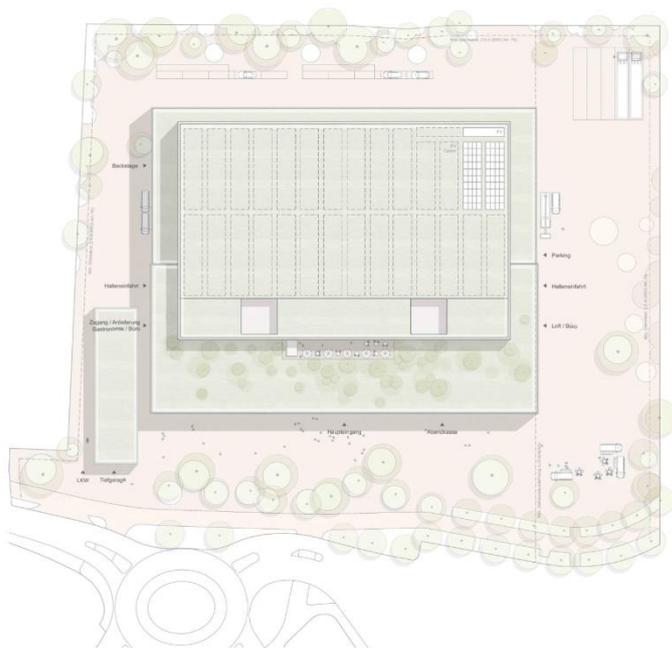


Abb. Situationsplan

Das Verflechten der Umgebung mit den angrenzenden Aussenräumen geschieht über die Ausgestaltung des Bodenbelags. Dabei wird jeweils das Thema des angrenzenden Raumes aufgenommen. Von Norden und Westen wird der Flussraum in den Perimeter erweitert und eine Übergangszone zwischen Asphalt zum Grünraum generiert. Auch der angrenzende Kiesplatz und die Baumallee gehen in die Platzgestaltung über und lockern die Ränder auf.

Der Dachgarten, der vom 1. OG aus zu erreichen ist, bietet den Besuchern einen exklusiven Ausblick. Die grosszügige Terrassenfläche ist von einer begrünten Dachfläche umgeben, die Bezug nimmt auf das Bergpanorama im Hintergrund. Das Kreisthema der Umgebungsgestaltung wird hier noch einmal aufgenommen. Um den Aufenthaltsbereich herum formieren sich intensiver bepflanzte Kreise, die einen Aufenthalt im Grünen ermöglichen. Insgesamt ist die Bepflanzung unterhaltsarm ausgelegt. Generell wird versucht den Aussenbereich, wo immer möglich, zu entsiegeln, das Oberflächenwasser in Grünflächen einzuleiten und heimische Pflanzen zu verwenden von deren kühlenden Schatten nicht nur die Besucher an heissen Sommertagen profitieren, sondern auch Flora und Fauna.

### Digital Signature und Besucherführung

Ein konsequent digitales Signaletik- und Kommunikationskonzept wird den individuellen und sich ändernden Ansprüchen des Betriebs und der Nutzer gerecht. Ein LED-Video-Band entlang der Vordachfront präsentiert zum einen die Hallenbeschriftung aussen und dient zum anderen als Marketingfläche für Sponsoren und Partner. Auch "coming soon" Anzeigen können auf diesem Band gut sichtbar präsentiert werden. Bei sämtlichen wichtigen Zugängen (Türen, Tore), Informationsstellen (Abendkasse) und Ausgabetheken sind ans "MagicInfo" angehängte Daylight Displays vorgesehen. Ein Fassadenbeleuchtungskonzept mit indirekten LED-Lichtstreifen ermöglicht eine szenografische Bepflanzung der Fassade. Einladend und von weitem spürbar kann der Besucher, insbesondere bei Anlässen zu Randzeiten (Dämmerung, Nachtwirkung) eventspezifisch abgeholt werden. Das Projektsignet "neuestadthalle" soll als Brand Bezug zur Architektur herstellen und die Identität der Halle stärken. Die filigrane Vertikalität und Eleganz der Fassadengestaltung findet dadurch auch im Branding Ausdruck.

## Nutzungszonen und Erschliessung

Die einzelnen Nutzungszonen für Facility Management, Besucher- und Gästebereiche sowie Event- und Gastrologistik sind konsequent voneinander getrennt angeordnet. Die Distanzen für einen reibungslosen Besucherfluss, sowie kurze Wege für die Logistik machen einen effizienten Betrieb möglich.

Durch den leicht vorspringenden zentralen Windfang gelangen die Besucher in ein helles Foyer, welches axial getrennt werden kann und von wo aus über zwei grosse Zugänge die Haupthalle erschlossen ist. Westlich des Foyers sind die Aufbereitungsküche und die Hauptausgabestationen und östlich des Foyers sind die Haupttoilettenanlagen und die Abendkasse platziert. Nutzungen, die der grossen Haupthalle dienen, sind der Hallenaussenwand entlang als eingeschossige Raumschicht situiert. Zu den oberen Geschossen gelangt man über zwei Vertikalerschliessungen, die sich westlich und östlich des Foyers befinden und die von aussen gut zugänglich sind. In den Obergeschossen befindet sich das Loft, welches für kleinere Anlässe oder als Lounge mit Sicht in die Halle geeignet ist. Zudem sind die Büros, Garderoben, Regie- und Sicherheitsräume im Zwischen- und Obergeschoss platziert.

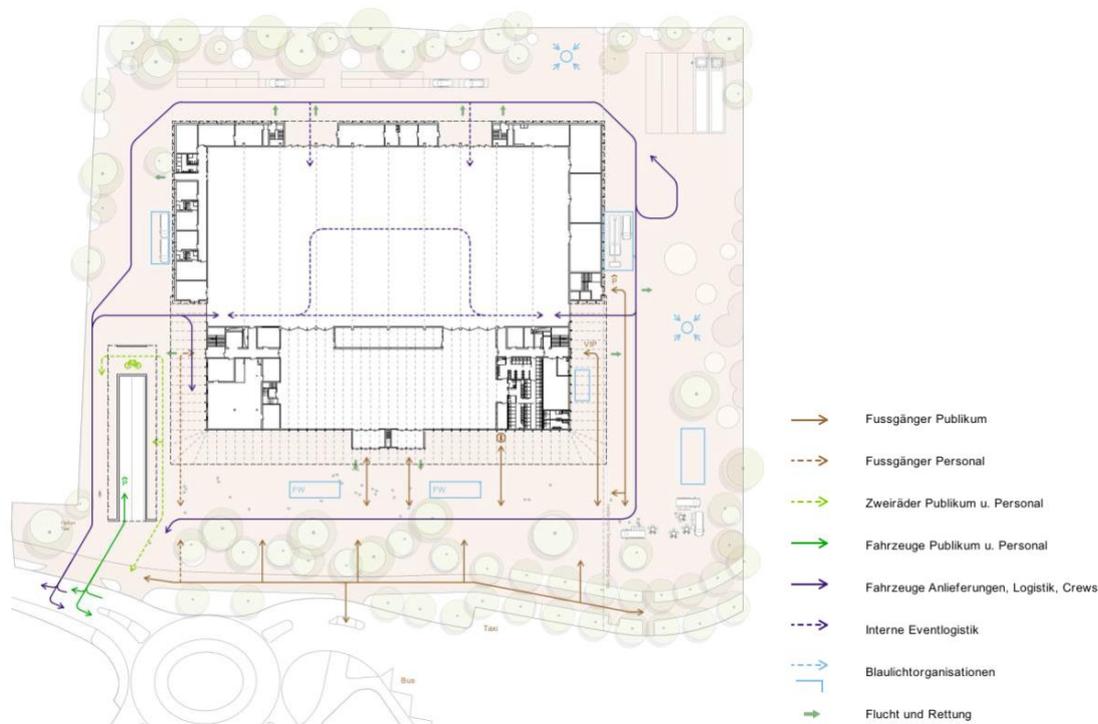


Abb. Erschliessungskonzept

### **Raumorganisation**

Die Erschliessungsanlagen und dienenden Funktionen ordnen sich den Haupt- und Nebennutzungen pragmatisch unter. Um einen allfälligen Fahrzeug-Rückstau vor Grossveranstaltungen zu verhindern, sind zwei Einfahrtsschranken im Untergeschoss am Rampenende platziert. Die Fahrgassen und Parkplatzgeometrien der Tiefgarage sind möglichst besucherfreundlich, übersichtlich geplant und folgen der statischen Logik des darüberliegenden Tragwerks. Die betriebsrelevanten Räume wie Büros, Garderoben, Gastronomiebereiche und Lager sind zusammen mit den Toilettenanlagen als sinnvolle Raumgruppen angeordnet und gut erschlossen auf drei Geschosse, jeweils um die zentralen Publikumsräume, verteilt. Abendkasse, Sanitätsraum, Backstage- und Maschinenräume befinden sich - ebenfalls die Hauptnutzungen ergänzend - im Erdgeschoss. Eine grundsätzlich klare und einfache Raumorganisation, auf dem symmetrischen Konzept der Setzung der Hauptpublikumsräume basierend, zeigt sich in der inneren wie auch in der äusseren Erscheinung der Baukörper und Fassadengestaltung.

### **Konstruktion und Materialisierung**

In den publikumsintensiven Bereichen im Erdgeschoss zeigen sich stabile, massive Materialien wie Beton und Metall. Diese Oberflächen bilden einen mechanischen Schutz gegen hohe Beanspruchung. In den Obergeschossen prägen Holzkonstruktionen und Holzwerkstoffe die Wand- und Deckenoberflächen, kombiniert mit Akustikverkleidungen in den Publikumsräumen und säurebeständigen und abwaschbaren Oberflächen in den Nassräumen. Die Böden sind mehrheitlich konsequent mit mineralischen robusten teilweise dunkel pigmentierten Hartbetonflächen überzogen. Das Materialisierungskonzept sucht grundsätzlich den Bezug zu den Gegebenheiten des Projektstandortes im Kontext des Rheingewässers (mineralisch, Kies, Sand) und der natürlichen Landschaften (Holz). Optisch auf einem zurückhaltenden mineralischen Sockel ruhend, soll das Gebäude als Holzstruktur mit Lisenen grundsätzlich offen wirken und teilweise mit grossen Verglasungen Lichteinfall in die tiefen Räume zulassen. Die indirekte Beleuchtung der Fassade unterstützt in der Nachtwirkung die leichte, einladende Wirkung des Gebäudes.

## Betrieb

### Veranstaltungsszenarien

Die Infrastruktur und die technischen Rahmenbedingungen kommen dem steigenden Bedarf bei Kongressen, Banketten, Messen oder stehende Kultur und Musikveranstaltungen nach. Die betriebsfreundliche Anordnung der Funktions- und Logistikflächen sichern diesen Bedarf zusätzlich.

Die unterschiedlichen Qualitäten der Veranstaltungsräume in der neuen Stadthalle eignen sich für eine grosse Angebotsvielfalt an Eventformaten. Die grosse Haupthalle bietet ausgewogene Massverhältnisse für Konzerte, Bankette, Kongresse und Messen und lässt sich auch für kleinere Bespielungen praktikabel optisch unterteilen. Das kleinere Loft im Obergeschoss eignet sich mit der exponierten Lage - mit Aussicht nach Südosten in Richtung der Altstadt Chur und des 'Känzeli' - als optimaler Veranstaltungsraum für kleinere Formate. Als Ergänzung zur dunklen Haupthalle öffnet sich das Loft zum einen auf die begrünte und begehbare Dachterrasse, zum anderen mit grossen Fensteröffnungen zur Haupthalle. Als Lounge - ergänzend zu einer Grossveranstaltung in der Halle - oder als kleiner Seminarraum kann das Loft mit einem grosszügig natürlich belichteten Foyer ebenfalls vielfältigen Ansprüchen von möglichen Nutzern gerecht werden. Neben einer üblichen Vorraumfunktion zur grossen Halle bietet das Foyer im Erdgeschoss eine ebenfalls interessante Veranstaltungsfläche für Anlässe mit oder ohne Tageslicht, in Verbindung zum grosszügigen Vorplatz.

Einfache Wegführungen für Eventlogistik und Publikum ermöglichen eine optimale Funktionalität der verschiedenen Veranstaltungsszenarien.

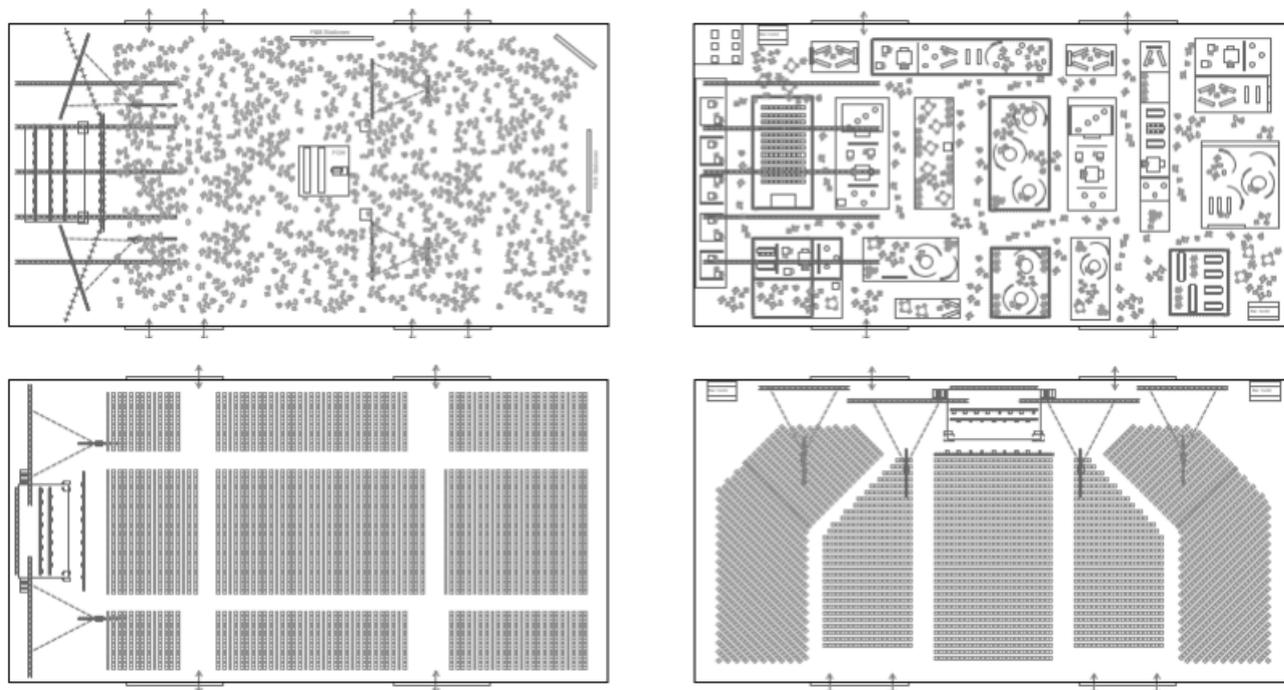


Abb. Veranstaltungsszenarien Haupthalle

## Multifunktionalität

Die einfach und klar organisierte Raumkomposition der neuen Stadthalle erfüllt höchste Ansprüche an Flexibilität. Kleine und grosse Veranstaltungen können gleichermaßen stattfinden. Durch das frontal angeordnete Foyer sind verschiedenste Nutzungsszenarien auch dann möglich, wenn diese nicht die volle Kapazität ausschöpfen und die Flächen unterteilt werden müssen. Die Funktionsräume wie auch die notwendigen Toilettenanlagen und die Entfluchtung lassen auch Parallelveranstaltungen zu. Entsprechend ist eine unabhängige Nutzung von Teilflächen möglich, was in einem angemessenen Verhältnis zum betrieblichen Aufwand steht. Die zentral zwischen Foyer und Haupthalle angeordnete Garderobe könnte optional bei Bedarf für weitere veranstaltungsspezifische Nutzungsarten eingesetzt werden, um z.B. bei geringerem Garderobenbedarf, zusätzliche Ausgabestationen für Catering, ein Registrierungsdesk bei Kongressen, Merchandise Verkaufsstände bei Liveevents oder ein Lost & Found und Pressecounter bei Messen.

Die Haupthalle kann optisch bei Bedarf in drei Raumzonen unterteilt werden. Natürlich auch in zwei; eine grössere und eine kleinere. Das Foyer im Erdgeschoss kann zudem mit einer Faltschleuse in zwei 500 m<sup>2</sup> grosse, voneinander schalldicht getrennte, Veranstaltungsflächen unterteilt werden. Das Loft im Obergeschoss mit Dachgarten kann mittels eines Vorhangs räumlich getrennt werden, um kleinere Raumbereiche zu schaffen.

Werden nur Teilflächen vermietet, sind die Zugänge, Logistikverbindungen und dienenden Infrastrukturen - wie Toilettenanlagen, Gastronomie - so situiert, dass kurze und praktische Verkehrswege und eine optimale Trennung von Publikums- und Personalbereichen bei jedem Szenario gewährleistet sind.

Die grossen zentralen Toilettenanlagen im Erdgeschoss (Ostflügel) sind räumlich und strukturell so organisiert, dass Parallelbenutzungen von verschiedenen Events - z.B. einem Event in der Halle, einem Event im Foyer und einer Aussenveranstaltung - möglich sind. Dies kann mit einem flexiblen Schiebetürsystem, welches in die Toilettentrennwandanlage integriert wird, erfolgen.

Auch die zentral gelegene Garderobe könnte bei Bedarf verschiedene Veranstaltungen bedienen oder zusätzliche publikumsorientierte Nutzungen (weitere Ausgabestationen oder 'Outlets') aufnehmen.

Das grosszügige Vordach ermöglicht auch in den Aussenbereichen vielfältige Nutzungen. Z.B. können Raucherzonen je nach Veranstaltung flexibel angeordnet werden oder ergänzende Installationen (Bars, Aussengastronomien, Messe- oder Marktstände) unter dem grossen Vordach bei jeder Witterung platziert werden. Die neue Stadthalle ermöglicht Synergien mit dem nordöstlich gelegenen Eventplatz. Die flexible und zurückhaltende Umgebungsgestaltung im Osten, die vielen Ein- und Ausgänge zur Halle, zum Foyer, zu den Toilettenanlagen und zum Loft berücksichtigen viele Szenarien von Veranstaltungsformaten, die eine Anbindung des Zirkus- und Messeplatzes oder allfällige andere öffentliche Nutzungen im Nordosten unterstützen.

## Tragwerk

Das Untergeschoss wird in Stahlbeton erstellt. Die Flachdecke lagert auf Stützen und Wänden, wobei die Spannweiten hier moderat gewählt sind, um die Bauteilstärken zu minimieren. Dies ermöglicht ein wirtschaftliches und ökologisches Tragwerk, welches mit der Verwendung von Recyclingbeton den Verbrauch an Primärmaterial und grauer Energie minimiert. Im Erdgeschoss werden die Wände im Bereich der Eventhalle umlaufend in Stahlbeton ausgeführt. Die Betonwand trägt einerseits die darüberliegende Dachkonstruktion in Holzbauweise und bildet andererseits eine robuste und dauerhafte Materialisierung im Bereich des Eventverkehrs. Die Dachkonstruktion überspannt die Eventhalle in Querrichtung mit Hauptträgern aus Holzfachwerken in einem Abstand von acht Metern. Zwischen den Fachwerken spannen Holzträger als Sekundärkonstruktion, welche die Dachhaut trägt und zudem die Fachwerke stabilisiert. Gelagert wird die Dachkonstruktion in den Längsfassaden auf Stützen aus Baubuche. Zusammen mit einer vorgespannten Schrägabspannung bilden Stützen und Dachfachwerke einen Rahmen. Die horizontalen Kräfte werden über Vertikalverbände in den Fassaden in die Betonwände im Erdgeschoss abgeleitet. Ebenso werden die Erschliessungskerne in Ortbeton erstellt und dienen zur horizontalen Lastabtragung. Die Decke über dem Eingangsbereich / Foyer wird als Holz-Beton-Verbundkonstruktion ausgebildet. Im Bereich des Vordaches ragen die Brett-schichtbinder der Verbunddecke aus. Der eingeschossige Vorbau um die Eventhalle laufend wird ebenfalls in Holzbauweise gefertigt. Die Zwischengeschossbereiche neben dem Eingangsbereich / Foyer werden analog zur Foyerdecke als Holz-Beton-Verbundkonstruktion erstellt, welche auf Stützen und Wänden lagert. Alle Baukörper zeichnen sich durch einen hohen Anteil an wiederkehrenden Bauteilen aus. Klar strukturierte Auflagerlinien ermöglichen einen rationellen Bauablauf und eine wirtschaftlich interessante Bauweise.

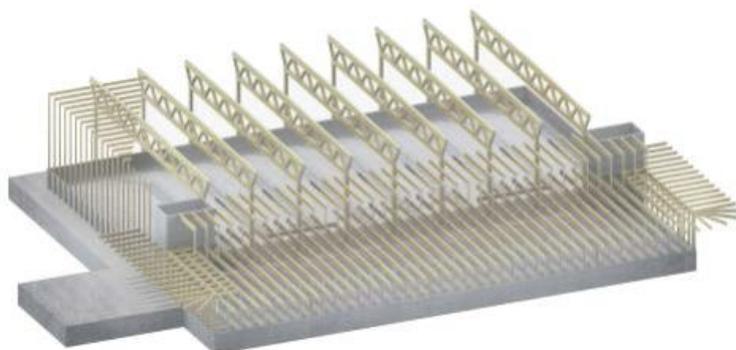


Abb. Tragwerksprinzip

## Haustechnik

Das Gebäudevolumen ist kompakt und gut wärmegeklämt. Der Glasanteil ist angemessen, sodass nebst dem winterlichen auch der sommerliche Wärmeschutz sichergestellt ist. Dadurch resultiert eine saubere Trennung zwischen den Raumnutzungen und dem Aussenklima. Der Holzbau weist gezielte, funktionale Öffnungen auf. Öffnungen für Personen- und Warenströme, Öffnungen zur Nutzung von Tageslicht sowie Öffnungen für Entrauchung und als Möglichkeit für natürlichen Luftaustausch. Diese Massnahmen reduzieren, in Kombination mit dem gewählten Gebäudetechnikkonzept, nebst dem Heiz- und Kühlbedarf auch den Strombedarf für Kunstlicht, Ventilation sowie den Einsatz grauer Energie. Die Energieversorgung basiert auf 100% erneuerbarer Energie. Für die Stromerzeugung steht das gesamte Dach für Photovoltaik-Nutzung bereit.

### Medienerschliessung / Ein- und Ausbringmöglichkeiten Komponenten allgemein

Die klare, meist spiegelsymmetrische Erschliessung, gliedert das Bauwerk in logische Einheiten. Die Horizontal- und Vertikalverteilung geschieht mit System. Die Installationen sind jederzeit zugänglich und leicht anpassbar. Für die grossen Hauptkomponenten sind Einbringwege definiert und entsprechende Öffnungen vorgesehen. Die Erschliessung von Wärme, Wasser sowie elektrischer Medien erfolgt von unten, die Lüftung von oben. Die Technikzentralen sind unmittelbar bei den Nutzungen angeordnet. Die Sanitärzentrale befindet sich direkt unterhalb der grossen WC-Anlage. Anschlüsse für die Medien der Halle erfolgen im Raster in genügender Anzahl. Die Teilklimaanlage für die Halle und das Foyer befinden sich am Gelenk der beiden Nutzungen. Die Luft lässt sich so mit kurzen Wegen, entsprechend dem Bedarf, in die jeweilige Zone einbringen. Die Verteilung in der Halle geschieht über Rundrohre, welche abgestimmt auf die Hallenträger, die Zuluft systematisch verteilen. Die Bereiche lassen sich in Anlässe, gemäss der Vorgabe, sehr gut unterteilen.

### Technisierung allgemein

Die Technisierung erfolgt angemessen und ist gezielt auf tiefe Lebenszykluskosten ausgerichtet. Durch clevere Kombination aus baulichen und gebäudetechnischen Massnahmen ist es gelungen, einfache und robuste Lösungen zu finden.

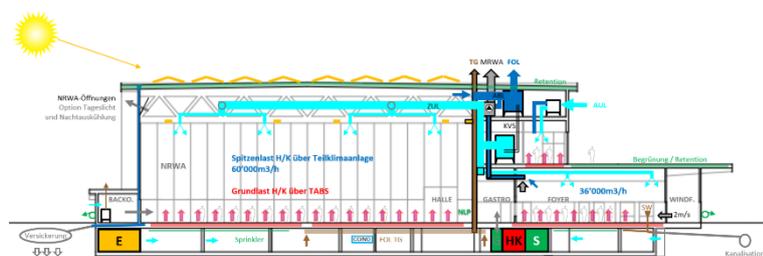


Abb. Systemschnitt

### Wärme- / Kälteanlage

Als Wärmequelle wird die Abwärme der gewerblichen Kälteanlage sowie der gekühlten Technikräumen verwendet, die Restwärme wird aus dem Anergienetz bezogen. Mittels Wärmepumpe wird die Heizwärme auf das gewünschte Niveau <math><35^{\circ}\text{C}</math> gebracht. Die Wärme für das Warmwasser wird über einen zweiten Hub, dezentral beim Warmwasserspeicher, bezogen. So wird die für die Hygiene notwendige Temperatur von

**Lufttechnische Anlagen**

Die Anordnung der Lüftungs- und Klimaanlage nimmt eine zentrale Rolle ein. Die Position der Teilklimaanlagen wurde geschickt am Gelenk der Hauptnutzungen Hallen / Foyer und Loge angeordnet, die weiteren lufttechnischen Anlagen unmittelbar bei den entsprechenden Nutzungen. Dadurch resultieren kürzeste Verteilwege, effiziente Luftförderung und jederzeit gut zugängliche Installationen. Die Luftabgabe in der Halle erfolgt über verstellbare Luftauslässe im Dachbereich und regulieren so das Innenklima auch bei stark schwankenden internen Lasten.

**Wasser- und Abwasseranlagen**

Die Sanitärzonen sind gebündelt primär im Erdgeschoss und Zwischengeschoss angeordnet. Effiziente Apparate und Armaturen reduzieren den Wasserbedarf und stellen so einen hygienischen, ökonomischen und ökologischen Betrieb sicher. Für die Küche ist eine Enthärtungsanlage eingeplant. Regenwasser wird vor Ort versickert und das Schmutzwasser in die Kanalisation geführt.

**Elektroanlage**

Auf dem Dach sind Photovoltaik-Module angeordnet, welche einen massgeblichen Beitrag zur Deckung des Energiebedarfs leisten und gleichzeitig eine Dachbegrünung zulassen. Die Medienverteilung erfolgt koordiniert mit den anderen Medien über definierte Kabelwege.

## Energie / Bauphysik

Die geplante MEH wird energiesparend nach den Vorgaben der MuKE 2014, mit einer Verbesserung von 15% bei den Primäranforderungen, realisiert.

Die Optimierung der Gebäudehülle erfolgt nach dem Heizwärmebedarf nach Vorgaben der MuKE von 44.30 kWh/m<sup>2</sup>a. Wobei die Anforderungen der MuKE bei -15% liegen (d.h. 55.30 kWh/m<sup>2</sup>a – 15 % = 47.0 kWh/m<sup>2</sup>a).

### Bauphysik

Zur Erfüllung der Anforderungen der SIA180 werden Verglasungen mit einem aussenliegenden Sonnenschutz bestückt. Bei Verglasungen, bei welchen dies nicht möglich oder erwünscht ist, werden die g-Werte entsprechend der SIA180 reduziert. So kann der Energieeintrag entsprechend reduziert werden. Alle Bauteile und Schichtaufbauten werden so dimensioniert, dass sich kein Kern- oder Oberflächenkondensat bilden kann. Und alle Bauteile und Schichtaufbauten werden so realisiert, dass warmseitig eine Dampf- bzw. Luftdichtigkeitsebene vorhanden ist.

### Lärmschutz

Die Aussenhülle der geplanten Halle wird so konzipiert, dass die Anforderungen nach Cercle Bruit eingehalten werden können (Richtlinie Cercle Bruit: Betrieb öffentlicher Lokale mit den Schallquellen Kundenverhalten und Bedienung im Aussenbereich).

Genauere Berechnungen haben gezeigt, dass auch mit teilweise geöffneten Fenstern die Anforderungen der Cercle Bruit Richtlinie eingehalten werden können.

### Nachhaltigkeit

Die geplante Materialisierung der einzelnen Gebäudekomponenten sind nicht nur aus Gründen der Betriebsoptimierung gewählt worden, sie sind auch sehr langlebig und wartungsarm.

Die Dächer werden mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt. Im Bereich des Lofts ist diese Begrünung teilweise als intensive, unterhaltsarme, Begrünung geplant worden, um so eine möglichst hohe Biodiversität an diesem Standort zu gewährleisten. Das Hauptdach ist mit einer PV-Anlage von 30 kW Peak geplant, optional kann diese Anlage erweitert werden und 480 kW Peak erreichen.

## Brandschutz

Die Schutzziele gemäss der Brandschutznorm Art. 8 werden mit einem baulichen Standardkonzept nach Art. 10, im Raum A 105 zusätzlich unter Anwendung von Nachweisverfahren Art.11, erreicht.

### Bauliche Brandschutzmassnahmen

Das Tragwerk unter wie auch über Terrain wird mit Feuerwiderstand R60 erstellt. Die statische Unabhängigkeit des Raumes A 105 inkl. dazugehörige Nutzungen (eingeschossiger Bereich) erlaubt diesen Bereich ohne Brandschutzanforderungen an das Tragwerk zu erstellen. Die Geschossdecken werden mit Feuerwiderstand REI60, die vertikalen Fluchtwege mit Feuerwiderstand REI60-RF1 erstellt.

Die brandabschnittsbildenden Wände im Untergeschoss werden EI60, die brandabschnittsbildenden Wände über Terrain EI30 erstellt. Im Untergeschoss Parking werden bei den Notausgängen aufgrund der Fläche >1'200 m<sup>2</sup> in den vertikalen Fluchtwegen feuerwiderstandsfähige Schleusen vorgesehen.

### Technische Brandschutzmassnahmen

Die technischen Brandschutzanlagen konnten auf ein Minimum reduziert werden. Die Entrauchung der Halle erfolgt mittels natürlichem Rauch- und Wärmeabzug (NRWA) durch Öffnungen im unteren und oberen Bereich (siehe Brandschutz). Das Foyer ist bedingt durch die Anzahl Personen und zur Sicherstellung der Windunabhängigkeit mit einer mechanischen Rauch- und Wärmeabzugsanlage (MRWA) ausgestattet. Mittels zwei Brandventilatoren im Dachbereich wird Rauch und Wärme im oberen Bereich des Foyers abgesogen und der achtfache Luftwechsel sichergestellt. Die Abluft wurde mit dem Abluftweg der Lüftung Foyer in dafür ausgelegten Kanalqualitäten kombiniert. Die Aussenluft strömt langsam und bodennah durch Öffnungen in der Fassade frei nach. Im Foyer sind weiter vier Nasslöschposten angeordnet, welche zusätzlich mit Handfeuerlöschern ausgestattet sind. Für die Tiefgarage wird ein Sprinkler gemäss behördlichen Anforderungen bestehend aus Sprinklerstation, Verteilnetz und Schirmsprinkler mit Glasfässern erstellt.

## Lebenszykluskosten

Ziel der Ermittlung von Lebenszykluskosten ist es, die Folgekosten der Investition zu prognostizieren und entsprechende Massnahmen für eine Optimierung des Bauprojekts frühzeitig abzuleiten. Dies geschieht laufend im Projekt und ist ab Phase Wettbewerb ein fester Bestandteil der Planung und Verbesserung.

Die Betrachtung der LzK im laufenden Projekt MEH anhand massgeblicher Änderungen trägt dazu bei, dass Auswirkungen in der Planung ganzheitlich unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsphase bewertet werden. Somit werden nicht nur die zum Zeitpunkt der Planung und Erstellung anfallenden Kosten, sondern auch die Folgekosten auf einen Zeitraum von 60 Jahren, welche gleichermassen zu tragen sind, in die Beurteilung des Projektes einbezogen.

Das geplante Projekt zeichnet sich als betrieblich effizientes, kostengünstiges und in Bezug auf die verwendeten Materialien sowie die geplanten technischen Anlagen als nachhaltige Lösung aus. So wird das Flachdach für die Errichtung einer PV-Anlage zur Eigenstromversorgung verwendet, die Fassadenverkleidung ist mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz geplant und die Wärmeversorgung wird durch eine wartungs- und unterhaltsarmen Wasser-Wasser-Wärmepumpen sichergestellt.

Darüber hinaus gestaltet sich die Flächenverteilung im Rahmen der architektonischen Planung in einem optimierten Verhältnis (HNF zu NNF/VF), sodass das Gebäude effizient genutzt und die vorhandenen Flächen maximal aktiviert werden können.

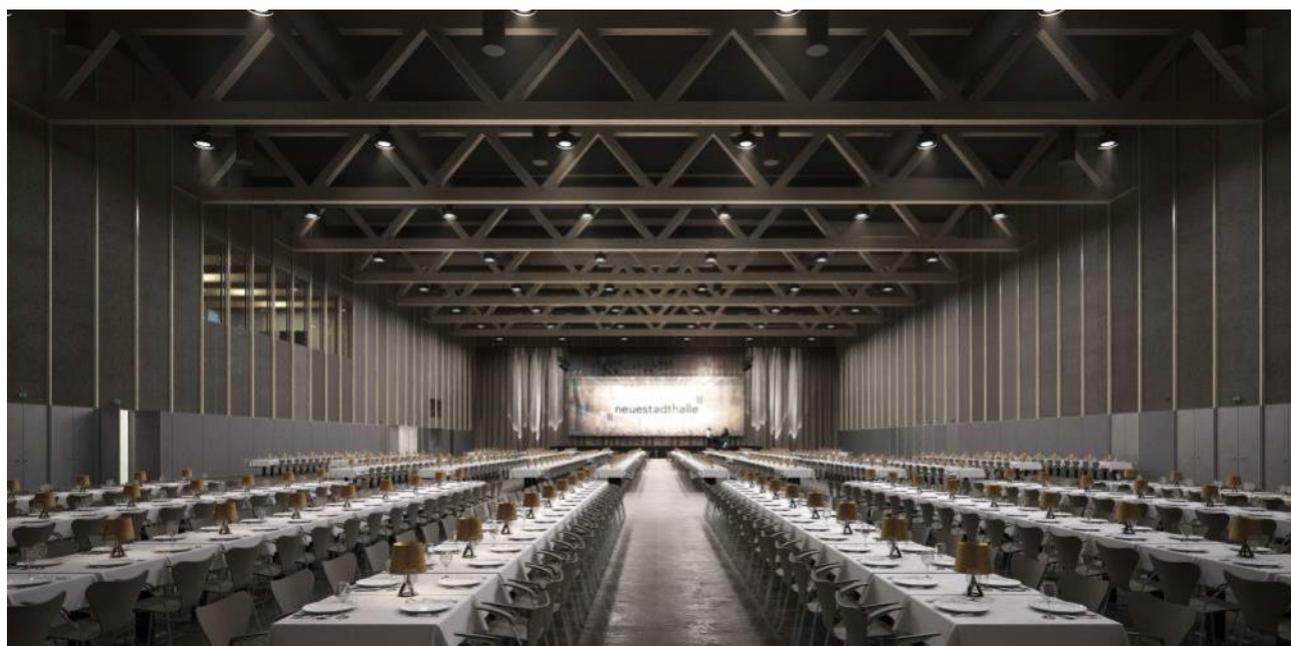
## Vorgehenskonzept

### Projektierungsphase

Nach Abschluss der Wettbewerbsphase ist der politischer Prozess zur Lancierung der neuen Stadthalle mit einer Volksabstimmung im Q3 2022 vorgesehen. Erst nach Abschluss dieses Prozesses wird im Q4 2022 die Projektierungsphase starten. Im Realisierungsterminplan "neuestadhalle" sind alle Termine der Bauherrschaft für Projektüberarbeitung, Vertragsverhandlungen und Baubewilligungsverfahren übernommen worden. Auf Grund der qualitativ hochwertigen Ausschreibung und entsprechend koordinierte Planstand des Projektes "neuestadhalle" werden die SIA Planungsphasen 31-Vorprojekt und 32-Bauprojekt gekürzt, damit die Baueingabe für das Projekt beschleunigt werden kann.

### Realisierungsphase

Nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung und entsprechende Baufreigabe werden wir voraussichtlich Mitte August 2023 mit dem Bau starten. Auf Grund des hohen Vorfertigungsgrad des gewählten Bausystems werden die Bauarbeiten nur 14 Monate benötigen. Die Fertigstellung und Übergabe des Projektes ist für Oktober 2024 vorgesehen, 5 Monaten früher als im Terminplan der MEH vorgesehen ist.



## ANHANG 3 – BAUBESCHRIEB

---

### Gliederung

Die Gliederung des vorliegenden Baubeschriebs erfolgt nach eBKP-H Elementen. Innerhalb der Beschreibung werden die massgeblichen Bedingungen und qualitativen Anforderungen, die für die vorgesehene Nutzung des Gebäudes notwendig sind, definiert.

### A Grundstück

### B Vorbereitung

#### B 1 Untersuchung, Aufnahme, Messung

##### B 1.1 Baugrunduntersuchung

Bericht für die Untersuchungen zur Erstellung diverser Konzepte (Foundation, Aushub, Versickerung, Grundwasser, Baugrubensicherung und dgl.) sowie Identifizierung allfälliger Baugrundaltlasten ist vorhanden. Es werden keine weiteren Untersuchungen erstellt.

##### B 1.2 Bestandesaufnahme

Budgetposition: Anpassung Bestand "Verkehrsanlagen" – 50'000.-

##### B 1.3 Umweltmessung

Keine Massnahmen, keine Kosten eingerechnet

##### B 1.4 Überwachung

Keine Massnahme, keine Kosten eingerechnet

#### B 2 Baustelleneinrichtung

##### B 2.1 Baustellenerschliessung

Erstellen und Unterhalt (Reinigung) der für die Bauarbeiten und den Betrieb benötigten Zufahrten und Parkplätze sowie Lager für Materiallieferungen. Sicherstellung der Feuerwehrezufahrten und Bewegungsflächen sowohl für die Baustelle als auch für den Betrieb

##### B 2.2 Versorgung, Entsorgung

Ver- und Entsorgung der Baustelle mit Wasser, Energie, Abfall- und Abwasser sowie Leitungen über die gesamte Bauzeit bis Bauvollendung.

##### B 2.3 Arbeitsraum, Aufenthaltsraum

Installationen Baubüro für die Projektleitung, Bauleitung und Bauherrschaft in erforderlichem Umfang mit den notwendigen Einrichtungen und Installationen, inkl. Miete und Unterhalt. Miete und Unterhalt von Sanitäreinrichtungen für die am Bau beschäftigten Handwerker in angemessener Anzahl bis Fertigstellung Bauwerks.

##### B 2.4 Hebe-, Verlade-, Transport-, Lagereinrichtung

Erstellen, Unterhalt und Wiederentfernen der gesamten zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Anlagen mit Geräten und Maschinen und allen vorgeschriebenen Schutzmassnahmen.

**B 2.5 Einrichtung für Materialaufbereitung**

Einrichtung für Materialaufbereitung in Baustelleninstallation enthalten.

**B 2.6 Winterbaumassnahme**

Alle notwendigen Aufwendungen inkl. Energiekosten infolge von Winterperioden oder schlecht Wetter (Annahme) nach SIA.

**B 3 Provisorium**

Sämtliche notwendige Massnahmen. z.B. erforderlichen Provisorien der Installationen und Bauten, Verkehrswege, Zufahrt (eigene und benachbarte), etc., die nicht direkt die gemeinsame Baustelleneinrichtung betreffen, inkl. deren Aufrechterhaltung, Wiederentfernen und Instandstellung zum ehemaligen Bestand. Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit aller best. und provisorischen Anlagen und Gebäude inkl. Zufahrten und Zugänglichkeiten während der ganzen Bauzeit.

**B 4 Erschliessung durch Werkleitungen**

Sondierungen, Rückbau und Umlagungen der bestehenden Werk-, Hoch- und Mittelspannungsleitungen soweit erforderlich. Erstellen der Werkleitungen inkl. Grabarbeiten, Kabelschutzrohre und Schächte ab den öffentlichen Leitungen bis zu den Gebäuden (für Strom, Wasser, Kanalisation und Medien).

**B 5 Rückbau Bauwerk****B 5.1 Rückbau nicht kontaminiertes Bauwerk**

Kein Rückbau vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

**B 5.2 Rückbau kontaminiertes Bauwerk**

Kein Rückbau vorhanden, keine Kosten eingerechnet

**B 6 Baugrube****B 6.1 Abholzung, Rodung**

Alle notwendigen Abholzungen und Rodungen.

**B 6.2 Nicht kontaminierter Aushub**

Maschineller Baugrubenaushub, Deponie teilweise auf der Baustelle zur Wiederverwendung oder Abfuhr auf Deponie inkl. allfällige Gebühren für Deponie. Hinterfüllen der erdberührten Gebäudeteile mit geeignetem, sickerfähigem Material aus Aushub oder falls erforderlich mit zugeführtem Material. Ausheben von Vertiefungen ab Aushubsohle: Einzelfundamente und Frostriegel

**B 6.3 Kontaminierter Aushub**

Budgetposition: Kontaminierter Aushub – 100'000.-

**B 6.4 Böschungssicherung**

Baugrube geböscht mit Verhältnis 1:1, keine Böschungssicherung notwendig

**B 6.5 Baugrubenabschluss**

Baugrube geböscht mit Verhältnis 1:1 erstellen

**B 6.6 Materialeinbau**

Hinterfüllung des Gebäudes mit Aushubmaterial «Rheinschotter»

**B 6.7 Wasserhaltung**

Da das Grundwasser unterhalb der Aushubsohle liegt, sind keine Grundwasserabsenkungsmassnahmen erforderlich. Das Oberflächenwasser wird mit einer offenen Wasserhaltung über ein Absetzbecken und eine Neutralisationsanlage abgeführt.

**B 7 Baugrundverbesserung, Bauwerkssicherung****B 7.1 Verbesserung Baugrund**

Guter Baugrund, keine Verbesserung notwendig. Falls lokal schlechter Baugrund im Mühlebachbereich, Materialersatz mit Aushubmaterial «Rheinschotter»

**B 7.2 Pfählung**

Keine Pfähle

**B 7.3 Unterfangung Bauwerk**

Keine Unterfangungen

**B 7.4 Sicherung Bauwerk**

Keine Sicherung von Bauwerken notwendig

**B 8 Gerüst****B 8.1 Fassadengerüst**

Arbeits- und Schutzgerüste (Fassadengerüste) gemäss Vorschriften SUVA. Erstellen, Vorhalten, Umstellen, periodisches Reinigen und Wiederentfernen sämtlicher erforderlicher Gerüste und die dazu erforderlichen Schutzeinrichtungen (Fang-, Schutznetze, Planen, Regenschutzdächern, etc.), welche für die Ausführung der inneren und äusseren Arbeiten nötig sind. Die Abnahme, Unterhalt und periodische Kontrolle während der Bauzeit ist ebenfalls Bestandteil.

**B 8.2 Arbeitsgerüst**

Arbeits- und Schutzgerüste (Fassadengerüste) gemäss Vorschriften SUVA.

## C Konstruktion Gebäude

### C 1 Bodenplatte, Fundament

#### C 1.1 Kanalisation Gebäude

Alle nötigen Kanalisationsleitungen und Aufwendungen zur Anpassung der an bestehende Erschliessungsleitungen.

#### C 1.2 Abdichtung, Dämmung Bodenplatte

Bodenplatte und Wände im Untergeschoss werden mit Dichtigkeitsklasse 2 mit wasserdichtem Beton erstellt. Dämmung gemäss Anforderungen Bauphysik.

#### C 1.3 Einzelfundament, Streifenfundament

Einzelfundamente unterhalb der Innenstützen im Untergeschoss. Bei Stützen mit Dachlasten Fundamentvertiefung mit  $d = 0.45$  m, bei Innenstützen im Parkplatzbereich  $d = 0.25$  m und bei grossen Spannweiten  $d = 0.35$  m.

#### C 1.4 Nicht tragende Bodenplatte

Nicht vorhanden

#### C 1.5 Tragende Bodenplatte

Durchgehend tragende Bodenplatte mit einer Bauteilstärke von 25 cm mit lokalen Fundamentvertiefungen.

### C 2 Wandkonstruktion

#### C 2.1 Aussenwandkonstruktion

Im Untergeschoss wird die Aussenwandkonstruktion aus wasserdichtem Beton erstellt mit Stärke  $d = 30$  cm. Im Erdgeschoss und Obergeschoss besteht die Aussenwandkonstruktion aus einer Holzleichtbaukonstruktion.

#### C 2.2 Innenwandkonstruktion

Treppenhauswände im Untergeschoss, Erd- und Obergeschossen aus Ortbeton. Die Innenwand umlaufend der Eventhalle im Erdgeschoss wird in Ortbeton (Sichtbeton, Fugen Analog Holzkonstruktion im 2m Raster) erstellt mit  $d = 30$  cm. Kalksandsteinwände im Bereich Lager und Backstage. Die übrigen Innenwände werden in Leichtbau erstellt.

### C 3 Stützenkonstruktion

#### C 3.1 Aussenstütze

Die Aussenstützen im Bereich des Foyers / Eingang werden aus Baubuche erstellt.

#### C 3.2 Innenstütze

Im Untergeschoss werden die Innenstützen in vorfabrizierten Beton erstellt. Die Stützen der Eventhalle werden im Dachbereich aus Baubuche erstellt und in deren Verlängerung im Erdgeschoss aus Ortbeton. Die Innenstützen im Foyer / Eingangsbereich werden aus Holz erstellt. Die Innenstützen im Zwischengeschoss werden aus Holz erstellt.

### C 4 Deckenkonstruktion, Dachkonstruktion

#### C 4.1 Decke

Geschossdecken: Untergeschoss in Ortbeton im Bereich der Eventhalle mit einer Deckenstärke von 45 cm, im Bereich des Foyers mit einer Deckenstärke von 35 cm. Decken im Zwischengeschossbereich werden als eine Holz-Beton-Verbunddecke erstellt. Die Decke über dem Foyer wird als Holz-Beton-Verbundkonstruktion mit Holzträgerhöhen von 1.68 m und Betondecke mit Stärke  $d = 16$  cm ausgebildet.

#### **C 4.2 Treppe, Rampe**

Treppen zu vertikaler Haupterschliessung: vorgefertigte Treppenelemente in Beton, Schallschutzlager gemäss Anforderungen Bauphysik

Treppe im Foyer zu Nasszellen: Holztreppe mit Wangen, Anforderungen gemäss Bauphysik und Brandschutz.

Rampe: Ortbetonrampe mit frost-tausalzbeständigen Beton

#### **C 4.3 Balkon**

Kein Balkon

#### **C 4.4 Dachkonstruktion**

Holzfachwerkträger als Hauptträger mit Höhe 4 m und einem Abstand von 8 m. Holzträger als Sekundärträger. Dachhaut liegt auf Sekundärkonstruktion.

#### **C 5 Ergänzende Leistung zu Konstruktion**

##### **C 5.1 Durchbruch, Schlitz zu Konstruktion**

Sämtliche notwendigen übrigen Arbeiten wie erstellen und ausmauern von Aussparungen in Wänden und Decken, Versetzarbeiten, provisorische Abschlüsse und Geländer, Schlitze schliessen und Zuputzarbeiten, Kernbohrungen, Regiearbeiten, etc.

##### **C 5.2 Maschinensockel, Einlage**

Sämtliche notwendigen Sockel für Maschinen und Einlagen für die Technik etc.

## D Technik Gebäude

### D 1 Elektroanlage

#### D 1.1 Apparat, Anlage Starkstrom

Die Gebäuderschliessung erfolgt ab der IBC Trafostation TS Boccia. Ab dem Übergabepunkt IBC werden die PE-Rohre bis zum Kabelschacht bei der Gebäudeeinführung verlängert. Für die Energieversorgung des Gebäudes ist im 1. Untergeschoss eine Hauptverteilung vorgesehen. Die Einspeisung erfolgt von der Transformatorstation mit zwei Zuleitungen. Der max. Leistungsbezug beträgt 1'400kVA. Die Hauptverteilungen beinhalten die Schalt- und Schutzeinrichtungen für die Etagenverteiler und Zentralen. Im Weiteren ist ein separater Abgang für die Sicherheitsstromversorgung von Brandschutzeinrichtungen wie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Sprinklerpumpen vorgesehen. Der Energieverbrauch des gesamten Gebäudes wird mit einer EW-Messung erfasst. Die Messung des Energieverbrauchs von einzelnen Bereichen oder Anlagen erfolgt mit B-Bus fähigen Privatzählern. Die Feinverteilung der Verbraucher erfolgt über die Unterverteilungen, welche in separaten Technikräumen in den Geschossen untergebracht werden. Zur Spitzendeckung bei Gross-Events und allenfalls für die Abdeckung länger dauernder Unterbrüche ist an der Fassade eine Einspeisemöglichkeit für eine mobile Netzersatzanlage für max. 400kVA vorgesehen. Bei Netzausfall werden kritische Verbraucher wie Aktivkomponenten Netzwerk, Zutrittskontrollsystem, GA, BMA, EVAK etc. mit einer USV-Anlage versorgt. Die USV Leistung beträgt 30kVA. Für die Versorgung der Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten ist eine Zentrale Notlichtanlage vorgesehen. Die Notbeleuchtung ist unabhängig von der Normalbeleuchtung. Alle Leuchten werden in LED-Technik mit Einzelüberwachung ausgeführt. Die Installationen erfolgen mit Funktionserhalt E60. Das Konzept der Niederspannungsversorgung ist im Prinzipschema Niederspannungs-Versorgung ersichtlich.

#### D 1.2 Installation Starkstrom

Das Erdungskonzept wird nach den einschlägigen Vorschriften und Leitsätzen realisiert. In den Technikzentralen werden Potentialanschlusskasten für den Anschluss der Potentialausgleichsleiter vorgesehen. In den Steigzonen wird ein Cu-Runddraht d=8mm verlegt. An diesen Potentialausgleichsleiter werden sämtliche Metallkonstruktionen aller Medien und die Verteilungen (UV's, Racks, zentralen) in den Etagen angeschlossen. Für den Blitzschutz werden entsprechende Anschlusspunkte vorgesehen. Die horizontale Erschliessung der Technikräume und Steigzonen erfolgt über Kabeltragsysteme. Die Erschliessung der Etagen erfolgt über vertikale Steigleitungen in den Kernbereichen. Für Veranstaltungen sind in der Halle, im Foyer, in der Loft und an der Fassade diverse Steckdosenverteiler und Bodendosen vorgesehen. Bei den Bühnen sind zusätzlich Anschlüsse an der Decke vorgesehen. Für die Verlegung der Provisorien ab den fixen Anschlusskasten sind in der Halle Bodenkanäle und Bodendosen vorgesehen. Anordnung und Bestückung der Steckdosenverteiler siehe Plan Anschlusskasten EG. Die Beleuchtung wird grundsätzlich über ein Bus-System via Präsenzmelder, örtlichen Bedienstellen und Zentralbefehlen über das GA gesteuert.

#### D 1.3 Leuchte

Eine Eventhalle ist ein Zweckbau mit grosser emotionaler Komponente. So wurde auch das Lichtkonzept angesetzt: Einfach und pragmatisch, mit einigen Schwerpunkten, die der Emotionalität möglicher Events Rechnung trägt. Dadurch ist die Halle in der Lage verschiedenste Anlässe zu beherbergen und kann sich somit breit abgestützt in der Eventlandschaft etablieren. Die vorgesehenen Beleuchtungskonzepte und Leuchten sind im Dokument Konzept Elektro detailliert beschrieben.

#### D 1.4 Elektrogerät

Die Erschliessung und Anschlüsse sämtlicher Elektrogeräte sind unter Installationen Starkstrom enthalten.

### **D 1.5 Apparat, Anlage Schwachstrom**

Lieferung sämtlicher Zentralen und Komponenten für die UKV (ohne Aktivkomponenten), Anlage. Der Mobile multiproviderfähige Inhouse Service erfolgt durch einen Provider wie Swisscom oder Sunrise. Für die Blaulichtorganisation ist eine Versorgung mit Polycom vorgesehen. Im Foyer ist ein Informationssystem mit Digitale Screens für die Besucherführung und allgemeine Informationen vorgesehen. Das System ist mit der Schnittstelle MagicInfo für die Einbindung an das bestehende System der Sport- und Eventanlagen Obere Au Chur ausgestattet. Ergänzend kann individuell zu den Veranstaltungen kommerzielle Werbung auf die Screens projiziert werden. Für diese Position wird ein Budgetbetrag von CHF 80'000 eingesetzt. Das genaue Konzept wird später in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft entlang dem Vordach wird ein LED Video Display mit einer Auflösung von 10mm Pixelpitch installiert. Die Masse betragen ca. 16m Länge und eine Höhe von 0.85m. Diese ist voll Videofähig und erlaubt somit alle erdenklichen Inhalte wie Kommunikation, Werbung, Showelemente und Grafiken. Für die Tiefgarage ist ein Parkleitsystem und Parklatzüberwachungssystem vorgesehen. Budgetposition: Aktivkomponenten UGV-Knoten – 75'000.-  
Budgetposition: zentrale Distribution-Zone und WLAN-Ausbau – 60'000.-

### **D 1.6 Installation Schwachstrom**

Das Konzept der UKV-Installationen ist im Prinzipschema Kommunikation ersichtlich. Die Planung und Ausführung der universellen Kommunikationsverkabelung erfolgt nach den Richtlinien der Stadt Chur Version 2.1. Für die Installation der WLAN Sender sind entsprechende UKV-Anschlüsse vorgesehen. Diese Position beinhaltet sämtliche Installationen für die UKV und Schwachstromzentralen.

## **D 2 Gebäudeautomation**

### **D 2.1 Managementebene**

Das Gebäudeautomatisierungssystem ist so aufgebaut, dass die komplette Mess- und Evethalle darauf aufgeschaltet werden kann. Dem Aspekt der modernen Betriebsführung wird Beachtung geschenkt. Die Automatisierungsstationen sind über TCP/IP an die Managementebene angeschlossen. Die in den Automatisierungsstationen abgelegten Programme und Daten müssen von der Managementebene vollständig gelesen und geschrieben werden können. Die Datenpflege (auch die der Automatisierungsstationen) erfolgt auf der Managementebene. Die Managementebene besteht aus einer Work-Station mit der erforderlichen Hard- und Software und ggf. den Lizenzen. Detailbeschrieb siehe separates Dokument Konzepte Elektro GA und Prinzipschemas.

### **D 2.2 Automationsebene**

Die Automationsstationen bestehen aus Schaltgerätekombinationen, darin eingebaut sind die SPS/ DDC-Geräte und der Steuer- und Kraftteil der haustechnischen Anlagen. Die Automationsstationen sind in den Zentralen mit haustechnischen Anlagen (also dezentral) angeordnet und arbeiten autonom. Alle Automationsstationen sind über ein offenes und normiertes Bussystem miteinander verbunden. Die SPS/ DDC-Geräte übernehmen die vollständige Funktionalität der angeschlossenen Anlagen und Geräte. Die Automationsstationen werden entsprechend den Anlagen modular aufgebaut und sind erweiterbar. In der Topologie GA ist das angedachte Prinzip der Automationsstationen sichtbar.

### **D 2.3 Feldebene**

Diese umfasst die Aktoren / Sensoren, externe Geräte, betriebstechnische Anlagen etc. Die Schnittstellen zur Automatisierungsebene sind genormt (4-20mA / 0-10V/Ni100/1000/Pt100/1000). Gewisse Anlagen (RWA, MRWA, EVAK, BMA, Türen, etc.) sind mit einer separaten Steuer- und Alarmeinheit ausgerüstet. Die Anlagen kommunizieren zum GA-System über logische Schalt- und Stellbefehle inkl. Rückmeldungen. Betriebs- und Störmeldungen von betriebstechnischen Anlagen, die nicht durch das GA gesteuert und geregelt werden, können zwecks Überwachung auf die Schaltgerätekombination geführt werden.

#### **D 2.4 Raumautomation**

Die einzelnen Raumregler (integrale Raumregler), werden in Form von Raumcontrollern in den Decken oder in Etagenschränken (siehe Topologieschema Gebäudeautomation) realisiert. Sie kommunizieren über das TCP/IP mit dem Netzwerk (bsp. BACnet). Der Raumcontroller selbst erfüllt die Anforderungen der HLKS-Funktionen (Luft, Heizung, Kälte). Die Aktoren, Sensoren sind busfähig (dort wo verfügbar) und sind im Lieferumgang der einzelnen Gewerke enthalten. Im Lieferumfang der GA sind die Programmierung der HLKS-Funktionen und die Raumboxen selbst enthalten.

#### **D 2.5 Automationsnetzwerk**

Die Automatisierungssysteme untereinander und zur Managementebene kommunizieren über das TPC/IP Netzwerk. Das zu verwendende Bus-Protokoll (bsp. BACnet muss TCP/IP fähig sein. Pro Schaltgerätekombination werden mindestens 3 UKV Links aufgeschaltet. Die Einzelraumregulierungen werden in einem Bussegment miteinander verbunden. Generell werden die Verbindungsstrecken mittels Kupferlinks miteinander verbunden. Bei Kommunikationsstrecken grösser 100m kommen Glaslinks zum Einsatz.

#### **D 2.6 Schaltgerätekombination**

Der Teil der Gebäudeautomation HLKSE umfasst sämtliche Schaltgerätekombinationen, welche für die Steuerung, Regulierung und Überwachung der Anlagen der Gewerke Heizung, Kälte, Lüftung und Sanitär benötigt werden.

#### **D 2.7 Integration**

Budgetposition: Integration Gebäudeautomation in das übergeordnete Leitsystem – 170'000.-

### **D 3 Sicherheitssystem**

#### **D 3.1 Einbruchmeldeanlage, Überfallmeldeanlage**

Es sind keine diesbezüglichen elektrischen oder elektronischen Anlagen vorgesehen.

#### **D 3.2 Zutrittskontrollanlage**

ZUKO gemäss Anforderung der Ausschreibung uns Lastenheft Sicherheit.

#### **D 3.3 Videoüberwachungsanlage**

Es sind keine diesbezüglichen elektrischen oder elektronischen Anlagen vorgesehen. Unter Schwachstrominstallationen sind entsprechende Leerrohre für eine Nachrüstung vorgesehen.

#### **D 3.4 Perimeterschutz, Umgebungsschutz**

Es sind keine diesbezüglichen elektrischen oder elektronischen Anlagen vorgesehen.

### **D 4 Technische Brandschutzanlage**

#### **D 4.1 Brandschutzanlage**

Im Foyer und in der Halle werden aufgrund der im Brandfall frühzeitigen Ansteuerung und Inbetriebsetzung von technischen Brandschutzeinrichtungen mit einer Brandmeldeüberwachung ausgerüstet (siehe auch Brandschutzkonzept).

#### **D 4.2 Gasmeldeanlage**

Keine vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

#### **D 4.3 Nasslöschanlage**

Für die Tiefgarage wird ein Sprinkler gemäss behördlichen Anforderungen erstellt. Für das Foyer werden vier Nasslöschanlagen mit 40m Schlauchlänge platziert.

#### **D 4.4 Trockenlöschanlage**

Keine vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

#### **D 4.5 Löscherät**

Behördlich vorgeschriebenen Handfeuerlöscher gemäss Brandschutzkonzept eingerechnet.

#### **D 4.6 Rauch- und Wärmeabzugsanlage**

Die Entrauchung der Halle erfolgt mittels natürlichem Rauch- und Wärmeabzug (NRWA) durch Öffnungen im unteren und oberen Bereich (siehe Brandschutz). Das Foyer ist mit einer mechanischen Rauch- und Wärmeabzugsanlage (MRWA) ausgestattet. Mittels zwei Brandventilatoren im Dachbereich wird Rauch und Wärme im oberen Bereich des Foyers abgesogen und der 8-fache Luftwechsel sichergestellt. Die Abluft wurde kombiniert mit dem Abluftweg der Lüftung Foyer in dafür ausgelegten Kanalqualitäten. Die Aussenluft strömt langsam, bodennah, durch Öffnungen in der Fassade, frei nach.

#### **D 5 Wärmeanlage**

##### **D 5.1 Lagerung zu Wärmeanlage**

Keine (Wärmebezug ab Anergienetz IBC)

##### **D 5.2 Wärmeerzeugung**

Als Wärmequelle wird die Abwärme der gewerblichen Kälteanlage sowie der gekühlten Technikräumen verwendet, die Restwärme aus dem Anergienetz bezogen. Mittels Wärmepumpe wird die Heizwärme auf das gewünschte Niveau <35°C gebracht. Die Wärme für das Warmwasser erfolgt über einen zweiten Hub, dezentral beim Warmwasserspeicher umso die für die Hygiene notwendige Temperatur von 60°C zu erreichen.

##### **D 5.3 Wärmehauptverteilung**

Erfolgt gemäss Konzept in Gruppen.

##### **D 5.4 Wärmeabgabe**

Die Wärmeabgabe erfolgt über ein thermoaktives Bauteilesystem (TABS). In der Halle und im Foyer wird so die Grundlast sichergestellt. Über die Teilklimaanlage wird entsprechend nachgeheizt oder gekühlt. Wo nötig werden zur Sicherstellung der geforderten Temperatur in anderen Bereichen, Heizkörper ergänzt.

#### **D 6 Kälteabgabe**

##### **D 6.1 Lagerung zu Kälteanlage**

Keine (Kältebezug ab Anergienetz IBC)

##### **D 6.2 Kälteerzeugung**

Die Kälte wird direkt über einen Plattentauscher vom Anergienetz bezogen.

##### **D 6.3 Kältehauptverteilung**

Erfolgt gemäss Konzept in Gruppen.

##### **D 6.4 Kälteabgabe**

Die Kälteabgabe erfolgt analog der Wärme über ein thermoaktives Bauteilesystem (TABS). In der Halle und im Foyer wird so die Grundlast sichergestellt. Über die Teilklimaanlage wird entsprechend nachgeheizt oder gekühlt. Für die technischen Räume mit erhöhten internen Lasten sind Umluftkühler vorgesehen. Optional können für die Bereiche Foyer und Loge Kühldecken integriert werden.

#### **D 7 Lufttechnische Anlage**

##### **D 7.1 Aussenluftführung, Fortluftführung**

Die Aussenluft wird über Gitter vertikal angesogen und direkt zur entsprechenden Anlage geführt. Die Position der Anlagen befindet sich unmittelbar bei den entsprechenden Nutzungen. Die Fortluft wird über das Vordach / Dach mittels Regenhüte vertikal nach oben ins Freie geblasen.

### **D 7.2 Luftaufbereitung**

Folgende Teilklimaanlagen innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind eingerechnet: Teilklimaanlage Halle 1 / Foyer 1; Teilklimaanlage Halle 2 / Foyer 2; Teilklimaanlage Loft-Bereich Folgende Lüftungsanlagen innerhalb der thermischen Gebäudehülle sind eingerechnet: Lüftungsanlage Gastro- Bereich; Lüftungsanlage NR1 (Nebenräume, Seite Gastro); Lüftungsanlage Büro; Lüftungsanlage NR2 (Nebenräume Seite Büro/Loft-Bereich); Lüftungsanlage Backstage 1 (Künstlergarderoben); Lüftungsanlage Backstage 2 (Lager / Hauswart) Folgende Lüftungsanlagen ausserhalb thermischer Gebäudehülle sind eingerechnet: Sturmlüftung (Kältemittel); Abluftanlage Tiefgarage A / B

### **D 7.3 Lufthauptverteilung**

Erfolgt über verzinktes Stahlrohr und Kanalnetz.

### **D 7.4 Luftabgabe**

Erfolgt je nach Zone über Gitter, Draller oder textile Auslässe

### **D 7.5 Kleinanlage für Zuluft, Abluft**

In D7.2 enthalten.

## **D 8 Wasser-, Gas, Druckluftanlage**

### **D 8.1 Armatur, Apparat**

Lieferung und Montage von weissen Standard-Apparaten inkl. Armaturen und Garnituren für die Nassräume. Im Bereich direkt von aussen zugänglichen Nasszellen sind Apparate und Armaturen mit Vandalen-Schutzmassnahmen Basis Chromstahl vorgesehen.

### **D 8.2 Installationselement**

Die Nasszellen werden mit vorfabrizierten Vorwandelementen erstellt. Diese Elemente werden fertig verrohrt, mit eingebauten Unterputzelementen geliefert und miteinander verbunden. Alle Befestigungen zum Baukörper sind mit Gummiunterlagen auszuführen. Die Vorwände werden bauseits beplankt und je nach akustischen Anforderungen ausgeflockt. Zwei vollautomatische WC-Anlage im Gebäude integriert jedoch nur von Messe- und Eventplatz zugänglich. z.B. Swisstoilet Automat, Autosys AG Glattfelden oder gleichwertig.

### **D 8.3 Wasseraufbereitungsanlage, Abwasseraufbereitung**

Lieferung und Montage der Schmutzwasserpumpe und Hebeanlage für die Entwässerung der tiefer gelegenen Tropfwasserstellen im UG. Lieferung und Montage Warmwasser- Speicher mit entsprechender dezentraler Wärmepumpe. Schema siehe D5 Wärmeanlage. Lieferung und Montage einer Enthärtungsanlage für die Gastronutzung. Abwasseraufbereitungsanlagen sind keine vorgesehen. Optional ist Platzbedarf für einen allfälligen Fettabscheider vorgesehen.

### **D 8.4 Versorgungsleitung**

#### **Kaltwasser**

Die Erschliessung Kaltwasser erfolgt ab Schnittstelle IBC Winterthur. Ab dem neu zu erstellenden Anschlusspunkt wird die Kaltwasser-Zuleitung via Hydranten in die Sprinklerzentrale und anschliessend den Technikraum zur Hauptverteilterbatterie geführt. Von der Verteilterbatterie wird das Kaltwasser zu den entsprechenden Verbrauchern geführt. Der Verbrauch an Kaltwasser wird Gebäudeweise gemessen. Im Verteilerstamm wird ein Druckreduzierventil sowie ein Feinfilter eingebaut. Die Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasser mit PIR-Schalen isoliert. Die Verteilerleitungen erhalten eine alukaschierte Umhüllung.

#### **Warmwasser**

Erstellung der kompletten Warmwasserleitungen, abgenommen ab den Warmwasserspeichern im Untergeschoss und zu den Verbrauchern geführt. Um die Ausstosszeit möglichst gering zu halten wird ein Zirkulationssystem oder Heizbänder vorgesehen. Der Warmwasserverbrauch wird mittels Privatzähler gemessen. Entfernte Verbraucher mit geringem Wasserbedarf werden mittels dezentralen Kleinboilern ausgestattet. Die Warmwasserleitungen werden gemäss dem kantonalen Wärmedämmgesetz mit Armaflex- und anorganischem Dämmmaterial isoliert. Die Verteilerleitungen erhalten eine alukaschierte Umhüllung

**D 8.5 Entsorgungsleitung**

## Schmutzabwasser

Das Schmutzabwasser der einzelnen Apparate wird über Anschlussleitungen zu den Falleitungen geführt. Die Entsorgung erfolgt bis zum Kanalisationsanschluss im Untergeschoss. Die erforderlichen Entlüftungen werden über Dach geführt. Die Abwasserrohre werden schalldämmend ausgeführt. Die Schmutzabwasserleitungen werden gegen Luft- und Körperschall isoliert.

## Regenabwasser

Das Regenabwasser wird auf den Hauptdächern gefasst und über Falleitungen zum Kanalisationsanschluss im Untergeschoss geführt. Das Regenabwasser wird gegen Schwitzwasser mit Armaflex AF isoliert. Alternativ erfolgt das Regenabwasser durch Spengler-Rohre.

**D 8.6 Gasanlage**

Nicht enthalten, keine Kosten eingerechnet

**D 8.7 Druckluftanlage, Vakuumanlage**

Nicht enthalten, keine Kosten eingerechnet

**D 9 Transportanlage****D 9.1 Personenaufzug**

2 Personenlifte gem. Anforderungen Raumprogramm

Maschinenraumloser Personenlift. Anforderungen gemäss Raumprogramm. Lift1: Haltestellen auf allen Geschossen. Lift 2: Haltestellen Unter- und Erdgeschoss. Nutzlast mind. 1.0 to. Antrieb elektromechanisch 1.0m/s. Steuerungsart Druckknopfsteuerung. Kabine rollstuhlgängig nach SIA 500. Wände und Decke: Standardkollektion mit Handlauf. Boden: Wanne zur Aufnahme von Bodenbelag. Türen: Automatische Teleskop-Schiebetüre für Schacht und Kabine. Sicherheitssystem: Lichtschanke. Schachttürflügel, Fronten: Stahlblech, einbrennlackiert. Notteléfono: Alarmierung gemäss Stand der Technik mittels GSM/G4 Antenne, Lieferung und Montage durch Aufzugsfirma.

**D 9.2 Lastenaufzug / Warenaufzug**

Maschinenraumloser Warenlift. Anforderungen gemäss Raumprogramm. Haltestellen auf allen Geschossen. Nutzlast mind. 4.0 to, Grösse für mind. 2 Europaletten mit Hubwagen und Bedingung. Antrieb elektromechanisch 1.0m/s. Steuerungsart Druckknopfsteuerung. Kabine rollstuhlgängig nach SIA 500. Wände und Decke: Standardkollektion mit Handlauf. Boden: Wanne zur Aufnahme von Bodenbelag. Türen: Automatische Teleskop-Schiebetüre für Schacht und Kabine. Sicherheitssystem: Lichtschanke. Schachttürflügel, Fronten: Stahlblech, einbrennlackiert. Notteléfono: Alarmierung gemäss Stand der Technik mittels GSM/G4 Antenne, Lieferung und Montage durch Aufzugsfirma.

**D 9.3 Bettenaufzug**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet

**D 9.4 Fahrtreppe, Fahrsteig**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet

**D 9.5 Hubtisch, Verladestation, Spezialaufzug**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet

**D 9.6 Parkieranlage**

Anordnung und Geometrie gemäss Norm SN 640 291a, Komfortstufe B und den Ausschreibungsunterlagen.

**D 9.7 Weitere Transportanlage**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet

## **E Äussere Wandbekleidung Gebäude**

### **E 1 Äussere Wandbekleidung unter Terrain**

#### **E 1.1 Abdichtung, Beschichtung unter Terrain**

Aussenwände bei Technikräumen, Liftschächten, Kellerräumen und Erschliessungsflächen sind in Dichtigkeitsklasse 2 auszubilden.

#### **E 1.2 Aussenwärmedämmung unter Terrain**

Aussenwärmedämmung inkl. Abdichtungsarbeiten gegen Treppenhaus. Perimeterdämmung im Sockelbereich zwischen Betonwände Untergeschoss und Holzbauwände Erdgeschoss.

#### **E 1.3 Schutzschicht unter Terrain**

Zum mechanischen Schutz der Wärmedämmungen unter Terrain sind Noppenfolie eingerechnet.

### **E 2 Äussere Wandbekleidung über Terrain**

#### **E 2.1 Äussere Beschichtung**

Wandbekleidungen wie Putze und Anstriche, Oberflächenbehandlungen, Leibungen und Abschlüsse Äussere Wandbekleidungen wo bautechnisch oder bauphysikalisch erforderlich

#### **E 2.2 Aussenwärmedämmung**

Enthalten sind sämtliche aussenliegenden Wärmedämmungen (auch sämtliche aussenliegenden Wärmedämmungen im Innenraum zur ungeheizten Einstellhalle, etc.) und Kerndämmungen (z. B. Aussenwärmedämmung Stirnseiten bei Fenstern) über Terrain, einschl. aller Untersichten, soweit bauphysikalisch wärmetechnisch oder akustisch erforderlich.

#### **E 2.3 Fassadenbekleidung**

Enthalten sind sämtliche Leistungen, welche im Zusammenhang mit der Erstellung der hinterlüfteten Fassadenbekleidung einhergehen. Inkl. Wärmedämmung, Windpapier (ggf. farbig), Unterkonstruktion, An- und Abschlüssen, Leibungseinfassungen, etc. Inkl. allen damit verbundenen Vor-, Nebenarbeiten und Zuschlägen. Die Fassade hat den geltenden Brandschutzanforderungen zwingend zu entsprechen. Vorvergraute geschlossene Holzschalung in Fichte mit konischer Konterlattung.

#### **E 2.4 Fassadensystem**

Enthalten sind sämtliche Leistungen, welche im Zusammenhang mit der Erstellung der der Fassadensysteme (Foyerbereich) einhergehen.

Pfostenriegelkonstruktion in Glas/Metall gemäss den Anforderungen Raumprogramm.

#### **E 2.5 Bekleidung Untersicht**

Untersichten inkl. Unterkonstruktionen sind gemäss den Anforderungen und Raumprogramm eingerechnet.

#### **E 2.6 Absturzsicherung**

Sämtliche äusseren Absturzsicherungen, sowie Handläufe, Gitter und dgl. Sind gemäss Anforderungen eingerechnet. Die Umsetzung der SIA 358 zu Geländern und Brüstungen, SIA 500, von BFU und Suva ist sicherzustellen.

### **E 3 Einbaute, Absturzsicherung zu Aussenwand**

#### **E 3.1 Fenster**

Enthalten im Element sind sämtliche Fenster zu Aussenwänden gemäss den Anforderungen einschliesslich Leibungssturzverkleidungsblechen, Wetterschenkeln, sonstige Verblechungen und Verkleidungen, Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, einschliesslich der äusseren Fensterbänke, etc. inkl. aller notwendigen Rahmenverstärkungen für die Montage von Leibungen, Storenkasten und Fassadenfries (Fensterbank)

### **E 3.2 Tür, Tor**

Enthalten im Element sind Türen und Tore zu Aussenwand einschliesslich der Anschlüsse, Abdichtungen gemäss Anforderung der Ausschreibung und Raumprogramm. Beschläge (mit anteiliger Schliessanlage). Enthalten sind die Antriebe und die Steuerungen von Aussentüren ab Anschlusspunkt der Versorgungsleitung inkl. sämtlicher Vor-, Nebenarbeiten, Zuschlügen und allfälliger Anpassungsarbeiten.

### **E 3.3 Sonnenschutz**

Enthalten im Element sind äussere vertikale Sonnen- und Wetterschutzanlagen wie Lamellenstoren einschliesslich Beschläge, Antriebe und Steuerungen ab Anschlusspunkt der Versorgungsleitung. Elektrische Lammellenstoren für alle Fenster inkl. Steuerung, Wind- und Wetterwächter sofern nötig. Lammellenstoren übrige Räume manueller Betrieb.

## **F Bedachung, Gebäude**

### **F 1 Dachhaut**

#### **F 1.1 Dachabdichtung unter Terrain**

Abdichtungen auf flachen und geneigten Dächern (auch unter Terrain) einschliesslich Spenglerarbeiten, Blitzschutz, Einbauten und Aufbauten zu Dach unter Erfüllung aller behördlichen und bauphysikalischen Vorgaben. Die Dächer sind zur Aufnahme einer Photovoltaikanlage zu konstruieren. (SIA 271) Abdichtung (z. B. aus Polymerbitumenbahnen) sind mindestens 2-lagig geschweisst, vollflächig aufgeschweisst und wurzelfest auszubilden. Den Fugendichtungsarbeiten bei Dilatationsfugen, Bauteilabschlüssen, Oberlichtern und Durchdringungen, Einbauteilen etc. Schwellenaufbordungen, Anschlüsse Notüberläufe, Speier etc. in Flüssigkunststoff

#### **F 1.2 Flachdach**

Sämtliche Schichten auf Dachkonstruktionen wie Dampfbremsen, Abdichtung, Dampfsperre und Dichtungsbahn 1-lagig Wärmedämmung, Anforderungen gemäss Energienachweis Abdichtung 2-lagig, Wurzelschutz wo erforderlich inkl. den erforderlichen Auf- und Abbordungen. Extensive Dachbegrünung mit Substrataufbau. Erstellen der erforderlichen Spenglerarbeiten wie Dachrandabdeckung, Flachdachbleche, Einlaufkästen, Fallleitungsrohre und dgl. Sämtliche Spenglerarbeiten und Flachdachbleche in Chromnickelstahl. Entwässerung Dachterrassen und Flachdächer werden durch das Gebäude geführt (Sanitär).

#### **F 1.3 Geneigtes Dach**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet

#### **F 1.4 Blitzschutz**

Blitzschutzarbeiten entsprechend den behördlichen und bautechnischen Anforderungen sind im Angebot enthalten.

### **F 2 Einbaute zu Dach**

#### **F 2.1 Einbaute zu Flachdach**

Oberlichter, Ausstiege, integrierte, einschliesslich Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Antriebe gemäss Anforderung Ausschreibung und Raumprogramm.

#### **F 2.2 Einbaute zu geneigtem Dach**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet

## **G Ausbau Gebäude**

### **G 1 Trennwand, Tür, Tor**

#### **G 1.1 Feststehende Trennwand**

Enthalten im Element sind die festen Trennwände wie Leichtbauwände, Vorsatzschalen und innere Verglasungen einschliesslich der integrierten Türen und Fenster, sofern sie ein Bestandteil des Elementsystems sind. z.B.

- Nicht tragende Raumabschlüsse als Leichtbauwände
- Kellertrennwände als Aluminiumgitter, inkl. Türen mit Zylinderschloss gemäss Schliessplan inkl. Ausschnitte und Anpassungen an Leitungen und Kanäle.

#### **G 1.2 Bewegliche Trennwand**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet

#### **G 1.3 Innenfenster**

Enthalten im Element sind alle Innenfenster gemäss Anforderungen Raumprogramm (Loft).

#### **G 1.4 Innentür, Innentor**

Enthalten im Element sind sämtliche Innentüren und Innentore gemäss den Anforderung der Ausschreibung und Lastenheft inkl. Beschläge, Drückergarnitur, Verglasungen, Rahmen, Zargen, Feststellpunkte im Boden, hochwertige wandmontierte (geschraubt) Türpuffer wo zum Bauteilschutz notwendig, Führungsschienen, Schwellen, etc.

### **G 2 Bodenbelag**

#### **G 2.1 Unterkonstruktion zu Bodenbelag**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet

#### **G 2.2 Fertiger Bodenbelag**

Fugenlose oder fertige Bodenbeläge (Fliesen, Platten, Holz-, Metall- und Kunststoffbeläge, Textilien, Anstriche und dgl.) einschliesslich Sockel der Bodenbeläge, Oberflächenbehandlungen und Fugendichtungen.

Einstellhalle: Monobeton oder Hartbeton ohne Anstrich. Rampe in Hartbeton mit Rillen – frost- und tausalzbeständig. Eingangsbereich: Schmutzschleuse Forbo Coral Classic oder gleichwertig Keller und Lagerräume: Monobeton oder Hartbeton ohne Anstrich. Bürobereich: Teppich gemäss Farb- und Materialkonzept Bauherr/Architekt.

Haupthalle, Foyer, Backstage und allg. Räume: Hartbeton eingefärbt nach Angaben Bauherr/Architekt. Mehrschichtige Bodenbeschichtungssysteme im Verbund, Schichtaufbau und –stärke nach Anforderungen. Gastrobereich: Epoxidharzbelag gemäss Anforderungen Ausschreibung & Raumprogramm (säure- und laugenbeständig, Rutschfestigkeit R12)

### **G 3 Wandbekleidung, Dachbekleidung**

#### **G 3.1 Unterkonstruktion zu Wandbekleidung**

Allfällige innere Unterkonstruktionen zur Aufnahme fertiger Bekleidungen (Holzkonstruktionen für Vorsatzschalen und dgl.) einschliesslich Dämmungen, Dichtungen und Befestigungen

#### **G 3.2 Fertige Wandbekleidung**

Enthalten im Element sind die inneren, fugenlosen und fertigen Bekleidungen gemäss Ausschreibung & Raumprogramm (Deckputze, Fliesen, Platten, Holz-, Metall- und Kunststoffbekleidungen, Anstriche und dgl.) einschliesslich Fugendichtungen.

## **G 4 Deckenbekleidung, Dachbekleidung**

### **G 4.1 Unterkonstruktion zu Deckenbekleidung**

Unterkonstruktionen zur Aufnahme von Bekleidungen auf Decken und Innenseiten von Dächern, (Grundputze, Unterkonstruktionen abgehängter Decken und dgl.) einschliesslich Dämmungen und Abdichtungen.

### **G 4.2 Fertige Deckenbekleidung**

Im Element sind alle Oberflächenbehandlungen von Decken&Holzdecken enthalten. Sämtliche Deckenanstriche. Anstrich bis zur vollen Deckung. Kein Anstrich Decken Lager und Technikräume

## **G 5 Einbaute, Schutzeinrichtung zu Ausbau**

### **G 5.1 Einbauschrank, Regal**

Enthalten im Element sind die mit dem Gebäude fest verbundenen Einbauten, die einer allgemeinen Zweckbestimmung dienen und gemäss Raumprogramm gefordert sind. (Einbauschränke, Regale, Garderoben, eingebaute, Theken und dgl.).

### **G 5.3 Innerer Fensterausbau**

Enthalten im Element sind Vorhangschienen bei allen Fenstern, Schaufenster im Loft gemäss Anforderungen an Brand- und Schallschutz.

### **G 5.4 Schutzeinrichtung**

Enthalten im Element sind innere Geländer, Handläufe, Gitterroste, Schachtabdeckungen, Rinnenabdeckungen, Revisionstüren, mechanische und mechatronische Schliessanlagen und dgl. einschliesslich Anschlüsse, Abdichtungen, Beschläge, Antriebe, Oberflächenbehandlungen gemäss Raumprogramm und Ausschreibung.

### **G 5.5 Ofen, Cheminée**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

### **G 5.6 Kleinbauteil**

Enthalten im Element sind Kleinbauteile (Briefkästen, Sichtschutz/Vorhänge und dgl.) einschliesslich Hilfskonstruktionen und Oberflächenbehandlungen gemäss Ausschreibung und Raumprogramm.

### **G 5.7 Begrünung im Gebäude**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

## **G 6 Ergänzende Leistung zu Ausbau**

### **G 6.1 Durchbruch, Schlitz zu Ausbau**

Sämtliche notwendigen übrigen Arbeiten wie erstellen und ausmauern von Aussparungen in Wänden und Decken, Versetzarbeiten, provisorische Abschlüsse und Geländer, Schlitz schliessen und Zuputzarbeiten, Kernbohrungen, Regiearbeiten, etc.

### **G 6.2 Abschottung**

Sämtliche erforderlichen Brandschutzbekleidungen, -abschottungen und Anstriche für Steigzonen, Aussparungen, Durchdringungen von Installationen und Kanälen, elektrische Leitungen, brandabschnittsbildende Wände und Abschlüsse gem. Angaben und Vorschriften kantonaler Gebäudeversicherung und Feuerpolizei.

### **G 6.3 Reinigung**

Periodische Reinigung aller Räumlichkeiten und Plätze während der ganzen Bauzeit. Komplette, bezugsbereite Schlussreinigung sämtlicher Böden, Wände, Fenster, Fassaden, Apparate, Schränke und Einrichtungen. Kanalisationsrohr-Reinigungen, gespült vor Übergabe des Bauwerks.

## H Nutzungsspezifische Anlage Gebäude

### H 1 Allgemein

#### H 1.1 Eventtechnik (gem. Lastenheft Elektro / GA / Sicherheit)

Sämtliche Anforderungen gemäss Ausschreibung und Lastenheft sind berücksichtigt und alle notwendigen Kosten eingerechnet.

#### H 1.2 PV-Anlage gem. Vorgaben MuKEn 2014 (in eBKP-H D1 enthalten)

Sämtliche Anforderungen gemäss Ausschreibung und Lastenheft sind berücksichtigt und alle notwendigen Kosten eingerechnet.

#### H 1.2 PV-Anlage "Restfläche des Daches" (gem. Lastenheft Elektro / GA / Sicherheit)

Sämtliche Anforderungen gemäss Ausschreibung und Lastenheft sind berücksichtigt und alle notwendigen Kosten eingerechnet.

### H 2 Haupthalle / Foyer

#### H 2.1 Mobile Bühne gem. Raumprogramm

Sämtliche Anforderungen gemäss Raumprogramm sind berücksichtigt und alle notwendigen Kosten eingerechnet.

### H 3 Gastronomie

#### H 3.1 Ausstattung Fertigungs- / Aufbereitungsküche (A 401)

Sämtliche Anforderungen gemäss Gastrokonzept sind berücksichtigt und alle notwendigen Kosten eingerechnet.

#### H 3.2 Ausstattung Office Loft (A 403)

Sämtliche Anforderungen gemäss Gastrokonzept sind berücksichtigt und alle notwendigen Kosten eingerechnet.

#### H 3.3 Ausstattung Kühl- / Tiefkühlzelle (A408)

Sämtliche Anforderungen gemäss Gastrokonzept sind berücksichtigt und alle notwendigen Kosten eingerechnet.

### H 4 Garderobe Foyer

Komplette Garderobenanlage inkl. Hard- und Software, Ausgabetheke für Bedienung gemäss Raumprogramm sind eingerechnet.

### H 5 Waschmaschine / Tumbler

Anschlüsse sind vorgesehen und eingerechnet. Waschmaschine & Tumbler wird von der Bauherrschaft beschafft.

## I Umgebung Gebäude

### I 1 Umgebungsgestaltung

#### I 1.1 Geländeanpassung

Kosten für Geländeabtrag, entfernender Grasnarbe, Abhumusieren, Auf- und Hinterfüllen, Rohplanie etc. sind eingerechnet.

#### I 1.2 Böschungssicherung Umgebung

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

#### I 1.3 Schutz Pflanzenbestand

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

#### I 1.4 Entwässerung

Entwässerung von Umgebungsflächen, Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz gemäss behördlichen Vorgaben etc. Retentionsanlage, Sickerpackungen und dgl., Schlammsammlern und Kontrollschächte, Entwässerungs- und Sickerleitungen und sämtlicher Entwässerungsrinnen

### I 2 Bauwerk in Umgebung

#### I 2.1 Stützmauer

Stützmauern einschliesslich Aushub, Foundationen, Schutz-, Filterschichten, Drainagen, Einbauteile sind im Angebot eingerechnet.

#### I 2.2 Frei stehende Wand

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

#### I 2.3 Kleinbauwerk

Kleinbauwerke einschliesslich Aushub, Foundation, Unterkonstruktion (Dach über Einstellhalleneinfahrt) sind eingerechnet und in C&F enthalten.

### I 3 Grünfläche

#### I 3.1 Vegetationsschicht

Vor Einbau es Oberbodens werden die Rohbodenflächen gelockert. Im Bereich von Rasen/Wiesen sind 20 cm Oberboden vorgesehen. Das hochwertige Oberbodenmaterial wird, wenn möglich, wiederverwendet. Vor Ansaat resp. Bepflanzung werden die Oberböden mit Kompost und Hornspänen verbessert.

Für die neu zu pflanzenden Bäumen wird ein spezielles Baum-Substrat für die Baumgruben vorgesehen.

#### I 3.2 Rasen/Wiesen

Die Rasen/Wieseneinsaaten erfolgen nach Planie der Oberbodenflächen. Eingesät wird eine stadortgerechte einheimische Wiesenmischung z. B. Typ OH-ch-Swissflora-Myko.

#### I 3.3 Bepflanzung

Die Umgebung wird mit heimischen Bäumen bepflanzt. Die Pflanzen werden sachgerecht gepflanzt. Die Bäume werden, wo nötig, mit einer Unterbodenverankerung sonst mit 3-Pfahl-Befestigung oberirdisch fixiert. Ein einwickeln der Baumstämme mit Jute, resp. ein Weissanstrich gegen Schäden durch Besonnung wird vorgesehen. Pflanzbudget: 67'500.- exkl. MwSt.

#### I 3.4 Wasserfläche

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

## **I 4 Hartfläche**

### **I 4.1 Foundationsschicht**

Foundationsschichten und Trennlagen von Hartflächen einschliesslich erforderlicher Erdarbeiten.

### **I 4.2 Abschluss**

Randabschlüsse von Asphalt Belägen, Chaussierungen und Baumscheiben in Metall & Naturstein.

### **I 4.3 Belag**

Asphalt Beläge und Chaussierungen inkl. Foundationsschicht mit frostsicherem ungebundenem Kiessandgemisch.

### **I 4.4 Gleisoberbau**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

## **I 5 Schutzeinrichtung Umgebung**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

## **I 6 Technik Umgebung**

### **I 6.1 Elektroanlage Umgebung**

Die Installationen für die Aussenanschlüsse sind unter Starkstrominstallationen enthalten. Die Aussenbeleuchtung auf dem Areal und die Fassadenbeleuchtung sind im separaten Dokument Konzept Elektro beschrieben. Sämtliche Kosten zur Erstellung und Versetzen von Schlaufschächten und Verlegen von Leerrohren, Umgebungsbeleuchtung inkl. Beleuchtung Einfahrt TG, sind eingerechnet.

## **I 7 Ausstattung Umgebung**

### **I 7.1 Ausstattungsgegenstand**

Veloständer für die geforderte Anzahl sind eingerechnet.

### **I 7.2 Gerät in der Umgebung**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

## **J Ausstattung Gebäude**

Keine Kosten eingerechnet - Beschaffung durch Bauherrschaft

## **V Planungskosten**

### **V 1 Planer**

Sämtliche Honorare und Nebenkosten für Architekten, Bauingenieur, HLKSE-Ingenieur, Bauleitung und Spezialisten für die beschriebenen Massnahme sind im Angebot eingerechnet.

### **V 2 Unternehmer**

Sämtliche Honorare und Nebenkosten für Spezialisten und Unternehmer für die beschriebenen Massnahme sind im Angebot eingerechnet.

### **V 3 Auftraggeber**

keine Kosten eingerechnet.

## **W Nebenkosten zu Erstellung**

### **W 1 Bewilligung, Gebühr**

#### **W 1.1 Bewilligung**

Eingerechnet sind sämtliche Bewilligungs- und Anschlussgebühren, die nicht von der Bauherrschaft übernommen werden.

#### **W 1.2 Gebühr**

Eingerechnet sind sämtliche Bewilligungs- und Anschlussgebühren, die nicht von der Bauherrschaft übernommen werden.

### **W 2 Versicherung, Garantie**

#### **W 2.1 Versicherung**

Der TU schliesst in eigenem Namen aller, alle nötigen Versicherungen ab und legt die Policen vor Beginn der Arbeiten der Bauherrschaft vor. Sämtliche Versicherungsleistungen, die gemäss dem Werkvertrag definiert sind.

#### **W 2.2 Garantie**

Sämtliche Garantien, die gemäss dem Werkvertrag gefordert sind.

### **W 3 Kapitalkosten**

keine Kosten eingerechnet.

### **W 4 Bewirtschaftung, Öffentlichkeitsarbeit, Entschädigung**

#### **W 4.1 Bewirtschaftungskosten**

Kosten für Spatenstich und Aufrichte eingerechnet.

#### **W 4.2 Öffentlichkeitsarbeit**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

#### **W 4.3 Entschädigung, Bewachung**

Nicht vorhanden, keine Kosten eingerechnet.

### **W 5 Inbetriebnahme**

#### **W 5.1 Inbetriebnahme bauliche Anlage**

Sämtliche Kosten für die Inbetriebnahme (Aufnahme der vorgesehenen Nutzung) des gebrauchstauglichen Bauwerks sowie der nutzungsspezifischen Anlagen einschliesslich der Betriebsdokumentation.

## **Y Reserve, Teuerung**

Kosten für Reserve und Teuerung während der Planung und Realisierung gemäss TU-Vertrag.

## **Z Mehrwertsteuer**

Mehrwertsteuer auf sämtlichen enthaltenen mehrwertsteuerpflichtigen Kosten.

Messe- und Eventhalle, Obere Au, Chur

Version 1.3 | 21. April 2020

# Betriebsführungskonzept

Grobkonzept



Emch+Berger ImmoConsult AG  
Bern – Zürich – Frauenfeld – Basel – Lausanne – Genève – Luzern  
ebic@emchberger.ch | www.ebic.ch

**Gesamtlösungen sind unser Plus.**

## Impressum

Auftragsnummer	19169.001
Auftraggeber	Stadthalle Chur AG
Datum	21. April 2020
Version	1.3
Vorversionen	-
Autor(en)	Patrick Sieber und Marco Spenger
Freigabe	Alfred Janka, <a href="mailto:alfred.janka@chur.ch">alfred.janka@chur.ch</a>
Verteiler	Alfred Janka ( <a href="mailto:alfred.janka@chur.ch">alfred.janka@chur.ch</a> ) und Linda Arnet ( <a href="mailto:linda.arnet@helbling.ch">linda.arnet@helbling.ch</a> )
Datei	BFK_Event-+Messehalle_Obere Au_Chur_V1.3_20200421
Seitenanzahl	41
Copyright	© Emch+Berger ImmoConsult AG



# Inhalt

1	Vorbemerkungen zum Betriebsführungskonzept.....	1
1.1	Ziel und Zweck .....	1
1.2	Abgrenzungen.....	1
1.3	Erstellung und Aktualisierung .....	1
2	Einleitung.....	2
2.1	Ausgangslage .....	2
2.2	Zielsetzung.....	2
3	Stakeholder.....	2
3.1	Eigentümer / Trägerschaft.....	2
3.2	Betreiber .....	2
3.3	Eventveranstalter .....	3
3.4	Gastrobetreiber.....	3
3.5	Künstler.....	3
3.6	Besucher .....	3
3.7	Verkehr (ÖV, Individualverkehr).....	3
3.8	Blaulichtorganisationen .....	3
3.9	Telekommunikationsprovider.....	3
3.10	Steuerzahler.....	3
4	Objekt.....	4
4.1	Einzugsgebiet (Makrolage).....	4
4.2	Standort (Mikrolage) .....	4
4.3	Objektbeschreibung .....	5
4.4	Nachhaltigkeit.....	6
4.5	Wirtschaftlichkeit.....	6
4.6	Services und Dienstleistungen .....	6
4.7	Erschliessung / Gebäudezugänge.....	6
4.8	Nutzungszonen (Ausbaukonzept) .....	8
4.9	Eventkategorien / Nutzungsmix .....	11
4.10	Raumprogramm / Nutzergruppen.....	12
4.11	Betriebszustände / Öffnungszeiten .....	13
5	Funktionales Anforderungsprofil.....	14
5.1	Allgemeine Anforderungen.....	14
5.2	Technische Anlagen .....	15
5.3	Gebäudeleitsystem.....	15
5.4	Evakuations .....	16
5.5	Energieversorgung und -kontrolle / Verbrauchsmessung.....	16
5.6	ICT.....	17
5.7	Eventtechnik.....	19
5.8	Beschallung und Beleuchtung.....	19
5.9	Digital Signature .....	20
5.10	Betriebs-Räume, -Ausstattung, -Geräte.....	20
5.11	Einrichtung (Möbiliar und Bühne).....	22
5.12	Übrige Lagerzonen.....	22
5.13	Überwachung und Sanität .....	22

5.14	Safety und Security (baulich).....	23
5.15	Aussenbereich und Terrasse .....	24
5.16	Haupt- und Nebeneingänge .....	25
5.17	Schliessmanagement .....	25
5.18	Haupthalle.....	25
5.19	Foyer .....	26
5.20	Unterteilbarkeit Haupthalle und Foyer .....	26
5.21	VIP-Lounge.....	27
5.22	Gastrobereiche .....	27
5.23	Garderobe.....	27
5.24	Abendkasse .....	28
5.25	Backstage .....	28
5.26	WC-Anlagen .....	28
5.27	Reinigung und Pflege .....	29
5.28	Inbetriebnahmen .....	30
5.29	Abnahmen .....	30
5.30	Gewährleistung und Garantie.....	30
5.31	Raum- und Türnummerierung / Anlagekennzeichnung.....	30
5.32	Objektdokumentation .....	30
6	Logistik.....	31
6.1	Zuschauer / Besucher .....	31
6.2	Veranstalter .....	31
6.3	Gastro.....	31
6.4	Verkehr (ÖV, Individualverkehr).....	31
6.5	Parkierung .....	32
6.6	Einrichtung (Mobilier und Bühne).....	33
6.7	Entsorgung / Abfallwirtschaft .....	33
Anhang A	.....	1
A.1	Abkürzungsverzeichnis .....	1

# 1 Vorbemerkungen zum Betriebsführungskonzept

## 1.1 Ziel und Zweck

Im Rahmen der Entwicklungsphasen für das Betriebsführungskonzept werden Anforderungen, Massnahmen und Empfehlungen zusammengefasst. Sie sollen dem Eigentümer als Planungsgrundlage, dem Architekten (Gesamtleistungswettbewerber) als Planungsvorgabe und den Mietern als regulatorische Schnittstelle dienen.

Das Betriebsführungskonzept soll in seiner Endkonfiguration ein Leitfaden für Eigentümer, Mieter und Flächenbetreiber sein. Es enthält relevante Informationen über die baulichen Anforderungen, den Betrieb des Gebäudes und regelt die Verantwortlichkeit zwischen Eigentümer, Betreiber und Nutzer. Das Betriebsführungskonzept definiert auch die Grundlage für den Erwerb und/oder die Schaffung von Betriebsleistungen, wie z.B. die Wahl der Methode für FM-Dienstleistungen (intern oder extern). Zudem stellt das Betriebsführungskonzept die Grundlage für das separat zu erarbeitende Prozesshandbuch (Betriebshandbuch) dar. Sämtliche definierten Prozesse werden im Prozesshandbuch beschrieben. Den Prozessen im Prozesshandbuch sind Service Level Agreements (SLAs), Subkonzepte und Standards hinterlegt. Daraus ableitend werden Arbeitsanweisungen/-abläufe und Checklisten erstellt.

Die Leistungen und Schnittstellen der Immobilie und des Managements sind als Vorschlag zu verstehen. Die im Betriebsführungskonzept beschriebenen Ideen und Szenarien sind als Anstoss gedacht und müssen durch Fachspezialisten eingehend geprüft werden.

## 1.2 Abgrenzungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung von männlicher und weiblicher Sprachform verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Anstelle der ausführlichen Nutzungsform der «multifunktionalen Messe- und Eventhalle» wird im vorliegenden Betriebsführungskonzept eine verkürzte Schreibweise verwendet, Bsp. Messehalle, Eventhalle, Halle o.dgl. In allen Fällen beziehen sich die Autoren auf die neue Messe- und Eventhalle, ausser es werden Texte zitiert oder ausdrücklich von der bestehenden (alten) Stadthalle geschrieben.

Sämtliche Prozesse, die während den Entwicklungsphasen des Betriebsführungskonzepts definiert werden, sollen in einem Prozesshandbuch (Betriebshandbuch) mit den erforderlichen Anweisungen, Checklisten und Ablaufdiagrammen beschrieben werden. Zudem ist ein Objekt-Piketthandbuch zu erstellen. Diese Dokumente sind nicht Bestandteil des Betriebsführungskonzepts.

## 1.3 Erstellung und Aktualisierung

Das vorliegende Betriebsführungskonzept basiert auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten gemäss Literaturverzeichnis sowie auf den verschiedenen Grundsatzentscheidungen und Anmerkungen, die an den Workshops im 1. Quartal 2020 angebracht wurden. Die Planunterlagen stammen aus den Projektstudien von Ritter Schumacher AG, Architekten ETH HTL AA SIA und dienen dem Betriebsführungskonzept als visueller Ideenansatz sowie Richtungsorientierung.

Die Anforderungen und Empfehlungen im Betriebsführungskonzept müssen in die Gestaltung des Gesamtleistungswettbewerbs miteinfließen und verifiziert werden.

Das Betriebsführungskonzept wird parallel zum Planungs- und Bauprozess phasengerecht erstellt. Es soll laufend weiter detailliert und ergänzt werden, damit es schliesslich zu Beginn der Phase 6 «Bewirtschaftung» komplett ist. Während der Bewirtschaftungsphase soll es bei Veränderungen ebenfalls weiter aktualisiert werden.

## 2 Einleitung

### 2.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Neukonzeption der Sport- und Eventanlagen der Stadt Chur am Standort Obere Au soll neben den Sportanlagen für Rasen-, Eis- und Wassersport auch eine Eventinfrastruktur neu gebaut werden. Die Stadthalle Chur AG und die Stadt Chur sind sich im Grundsatz darüber einig, dass die Neuerstellung einer Messe- und Eventhalle in diesem Kontext viele Nutzungssynergien bietet. Dazu gehört vor allem auch der zu schaffende Aussenraum für Messen und weitere Veranstaltungen wie bspw. Zirkus, Messen etc. Der vom Gemeinderat der Stadt Chur im Jahr 2016 zur Kenntnis genommene Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au beinhaltet den Standort für den Bau einer Messe- und Eventhalle.

Die Stadthalle Chur AG betreibt am Standort Kasernenstrasse die heutige Stadthalle. Diese Messehalle erfüllt nicht mehr alle zeitgemässen Anforderungen an eine solche Infrastruktur. Deshalb beabsichtigt die Stadthalle Chur AG am Standort Obere Au, Chur, eine neue Messe- und Eventhalle mit Messegelände zu erstellen und zu betreiben.

### 2.2 Zielsetzung

Die neue Messe- und Eventhalle Obere Au soll mindestens flächenmässig ein gleichwertiger Ersatz der heutigen Stadthalle darstellen. Die Partizipanten Versammlung (PS-Versammlung) der Graubündner Kantonalbank ist derzeit der grösste und publikumsintensivste Anlass, der in der heutigen Stadthalle stattfindet. Dieser Anlass soll auch zukünftig in der neuen Halle mit bis zu 3'000 Teilnehmenden mit 60 cm breiten Tischen als Bankettbestuhlung ermöglicht werden.

Die neue Eventhalle soll die grösste Eventhalle innerhalb der Region Rheintal/Bodensee, Seeztal, Engadin/Südbünden und Bündner Oberland werden. Dadurch weitet sich das Einzugsgebiet, je nach Anlass und Angebot, weit über die Kantongrenze aus. Die Halle soll überregional ausstrahlen und einen Markennamen in der Südostschweiz erhalten.

Die neue Messe- und Eventhalle Obere Au in Chur soll, bezüglich Nutzungsarten, die grösstmögliche Flexibilität resp. Multifunktionalität aufweisen. Kleinere, mittlere und grosse Veranstaltungen und Events jeglicher Art sollen zukünftig darin ermöglicht werden. Die Kapazitätsauslastung der neuen Eventhalle wird auf ca. 60 Events pro Jahr beziffert.

Das Projekt Messe- und Eventhalle Obere Au soll mittels eines Gesamtleisterwettbewerbes ausgeschrieben und realisiert werden.

## 3 Stakeholder

### 3.1 Eigentümer / Trägerschaft

Die Bauherrschaft und zugleich die zukünftige Eigentümerin der neuen Messe- und Eventhalle ist die Stadthalle Chur AG. 96% der privatrechtlichen Aktiengesellschaft (AG) gehört der Stadt Chur. Das Grundstück auf der Obere Au ist in Besitz der Stadt Chur und soll im Baurecht an die Stadthalle Chur AG zur Realisierung dieser Eventhalle zur Verfügung gestellt werden. Allfällig vorhandene Dienstbarkeiten sind zu prüfen und müssen (falls vorhanden) in die Projektierung miteinfließen.

### 3.2 Betreiber

Die Eventhalle wird durch eine separate Betriebsorganisation bewirtschaftet und betreut. In einer ersten Phase übernimmt die Betriebsorganisation der Sport- und Eventanlagen Obere Au Chur der Stadt Chur die Verantwortung als Betreiberin und Mieterin. Sämtliche Belange der künftigen Veranstaltungen, des Gebäudeunterhalts, der Logistik, der Infrastruktur, der Entsorgung, usw. unterliegen der Verantwortung, Zuständigkeit und Organisation der Betriebsorganisation. Unterstützende Massnahmen können, soweit nichts anderes vereinbart wird, auch durch Dritte ausgeführt werden. Die Verantwortung obliegt jedoch beim Betreiber. Die dafür notwendige Betriebsorganisation soll frühzeitig geplant werden.

### 3.3 Eventveranstalter

Eventveranstalter mieten die Eventhalle für die Organisation eines Events. Dazu wird ein Mietvertrag abgeschlossen. Es wird zwischen direkten und indirekten Vertragsverhältnissen (oder auch Kunden) unterschieden.

#### Direktes Vertragsverhältnis

Der Kunde hat ein direktes Vertragsverhältnis mit der Eventhalle. Dabei kann es sich um einen Eventveranstalter handeln, aber auch ein Aussteller kann direkt einen Vertrag mit der Eventhalle abschliessen (kleinere Events z.B. im Foyer).

#### Indirektes Vertragsverhältnis

Der Kunde, z.B. ein Aussteller, hat ein direktes Vertragsverhältnis mit einem Eventveranstalter und dieser seinerseits mit der Eventhalle.

### 3.4 Gastrobetreiber

Der Gastrobetreiber betreibt die gastronomischen Einrichtungen (Küche im Backoffice, Gastwirtschaft, Verpflegungsstände innen, Verpflegungsstände aussen, Catering, etc.).

Die Leistungen können auch auf mehrere Gastrobetreiber aufgeteilt werden. Ein Gastrobetreiber kann einen Vertrag mit der Eventhalle oder mit einem Eventbetreiber haben.

### 3.5 Künstler

Wie bei den Eventveranstaltern gibt es auch bei den Künstlern solche mit direkten und indirekten Vertragsverhältnissen.

### 3.6 Besucher

Besucher sind natürliche Personen, die Events in der Eventhalle gegen Entgelt oder kostenlos (abhängig von der Art des Events) besuchen. Besucher können auch als Kunden bezeichnet werden. Besucher können Kunden der Eventhalle direkt oder des Eventveranstalters sein.

### 3.7 Verkehr (ÖV, Individualverkehr)

Die Besucher reisen entweder mittels öffentlichen Verkehrs oder individuell an. Die Eventhalle ist in der Planung der Kapazitäten beider Varianten zu berücksichtigen. Die Obere Au ist ÖV technisch bereits mit einer Buslinie erschlossen.

### 3.8 Blaulichtorganisationen

Blaulichtorganisationen sind Polizei, Feuerwehr und Sanität. Die Blaulichtorganisationen müssen in der Planung soweit berücksichtigt werden, dass Zufahrts- und Parkmöglichkeiten vor Ort vorhanden sind. Ebenfalls soll eine Kommunikation mit der «Aussenwelt» möglich sein und vor Ort nötige Räume eingeplant werden.

### 3.9 Telekommunikationsprovider

Ein Telekommunikationsprovider ermöglicht der Eventhalle und ihren Kunden und Besuchern die Kommunikation mit der «Aussenwelt». Es wird zwischen Festnetz- und Mobilfunk-Providern unterschieden. Im Mobilfunk entscheidet die strategische Wichtigkeit eines Objektes über die Kosten, die ein Provider an die Leistung der Abdeckung beiträgt, damit seine Kunden auf seinem Netz kommunizieren können.

### 3.10 Steuerzahler

Dem Steuerzahler ist der verantwortungsvolle Umgang mit den Steuergeldern ein wichtiger Aspekt, aber auch die Standortattraktivität (Infrastruktur und Freizeitangebot innerhalb der Gemeinde) ist für ihn ein wichtiger Aspekt.

## 4 Objekt

### 4.1 Einzugsgebiet (Makrolage)

Die nachstehende Makrolage zeigt nach Einschätzung der Stadthalle Chur AG das mögliche Potenzial des Einzugsgebiets auf.

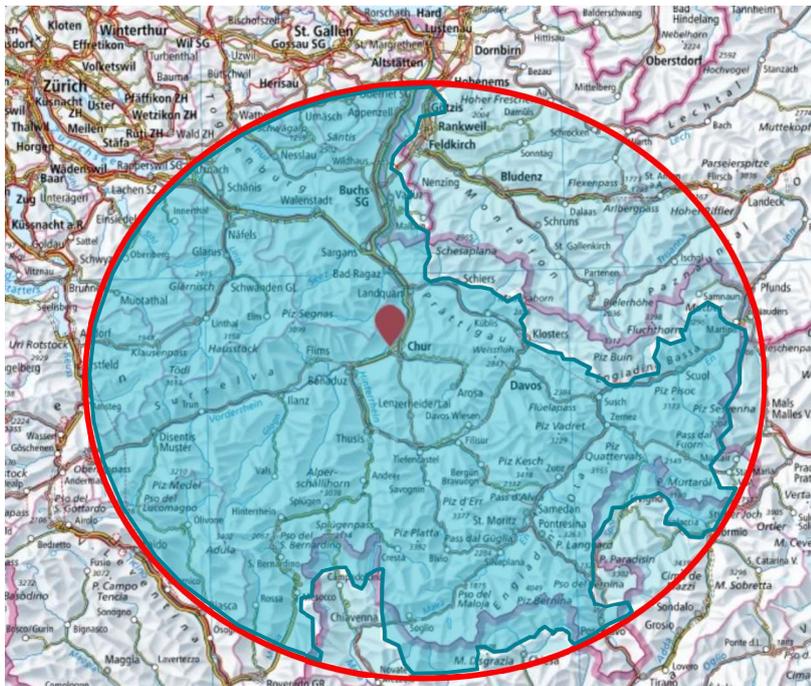


Abbildung 1: Mögliches Einzugsgebiet der neuen Eventhalle (map.geo.admin.ch)

### 4.2 Standort (Mikrolage)

Die neue Messe- und Eventhalle soll auf der Obere Au in Chur realisiert werden. Das Grundstück befindet sich neben den Sportanlagen für Rasen-, Eis-, Wassersport und anderen Freizeitangeboten. Die Parzelle grenzt im Nordosten an den zu realisierende Messe- und Eventplatz (für Zirkus, Messen u.dgl.), im Südosten an die Parkplatzfläche, im Südwesten und Nordwesten an den Mühlbach.

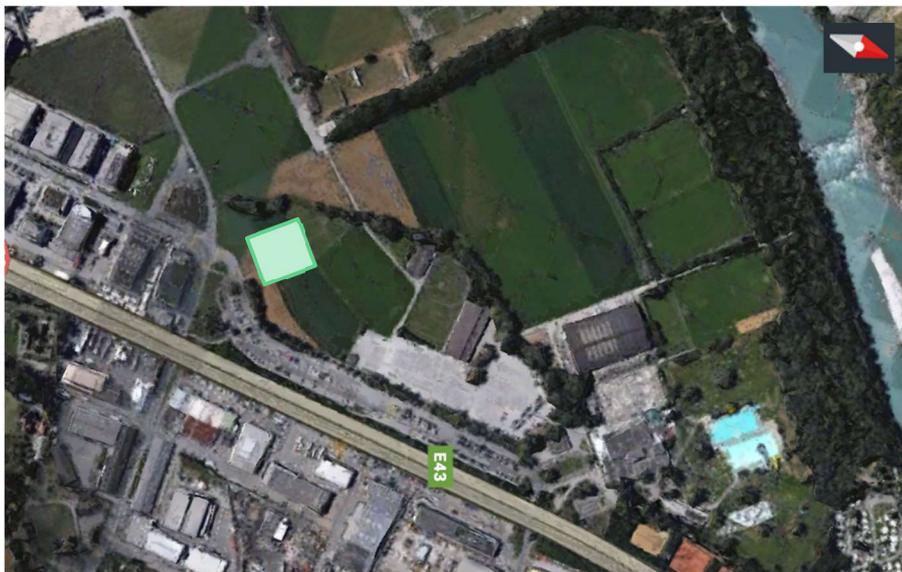
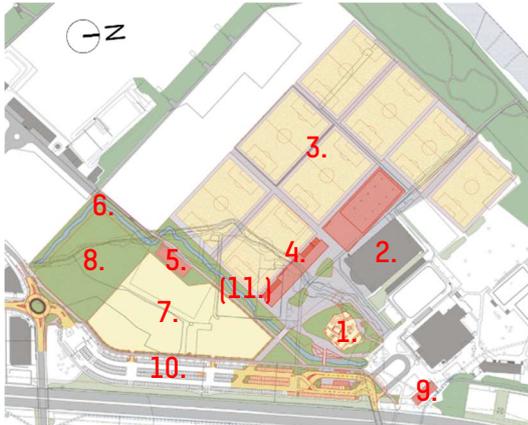


Abbildung 2: Mikrolage mit approximativem Standort der Halle (Google Maps)

Das Areal für die möglichen Sport- und Eventanlagen der Stadt Chur erstreckt sich über diverse Grundstücke. In der nachfolgenden Abbildung 3 ist dieses Areal kurz zusammengefasst.



1. Skatepark
2. Trainingseishalle
3. Fussball / American Football
4. Rasensportstadion
5. Boccia-Anlage
6. Mühlbach
7. Messe- und Eventplatz
- 8. Messe- und Eventhalle**
9. Regenrückhaltebecken / Velounterstand
10. Parkplatz
11. Reithalle\*

Abbildung 3: Visualisierung der möglichen Sport- und Eventanlagen ([www.obereau-2020.ch/nächste-schritte.html](http://www.obereau-2020.ch/nächste-schritte.html))

\*Für die Realisierung des Rasensportstadions und des Hauptspielfelds (Pos. 4) muss der Heimfall des Baurechts der Reithalle Chur AG für den Abbruch der bestehenden Reithalle (Pos. 11) im Jahr 2023 abgewartet werden. (vgl. [www.obereau-2020.ch/nächste-schritte.html](http://www.obereau-2020.ch/nächste-schritte.html))

### 4.3 Objektbeschreibung

Die neue Eventhalle soll im Hauptraum (Haupthalle und Foyer) einen stützenfreien und rechteckigen Grundriss von ca. 4'200 m<sup>2</sup> gesamte Grundfläche aufweisen, davon rund ca. 3'200 m<sup>2</sup> Haupthalle inkl. mobile Bühne, voraussichtlich zweimal unterteilbar. Die Hallen dürfen nicht quadratisch sein. Das Verhältnis von Länge zu Breite ist mit ca. 2:1 (ca. 80 x 40 m) anzustreben. Die Haupthalle soll eine lichte Höhe von 12 m aufweisen. Das Hallendach wird aufgrund der grossen, stützenfreien Spannweite statisch eine Dachkonstruktion von vermutlich 3 bis 3.5 m aufweisen müssen.

Bedarfsmässig ist für die Haupthalle von folgenden Werten auszugehen:

- Bankettbestuhlung für ca. 3'000 Personen
- Konzertbestuhlung für ca. 5'000 Personen
- Stehplätze für max. 8'000 Personen
- Unterteilbar in zwei Teilbereiche

Das Foyer sollte folgende Anforderungen erfüllen:

- Bankettbestuhlung für 1'400 Personen
- Garderobe für 3'000 Personen
- Unterteilbar in zwei Teilbereiche

Die Anzahl der Notausgänge ist abhängig von der Gebäudegrösse und der Hallenfläche. Entscheidend für eine hinreichende Sicherheit sind nicht nur die Ausgänge beim Foyer, sondern auch die seitlichen Nebenausgänge sowie die Ausgänge beim Bühnenbereich.

Der Flächenbedarf eines angemessenen Foyers beträgt mind. 1/3 der Hallenfläche und misst somit ca. 1'000 m<sup>2</sup>. Sollte das Foyer als massiver Bau geplant werden, so kann es im Vergleich zur Halle durchaus eine geringere Raum- und Gebäudehöhe aufweisen (mindestens ca. 5 m). Die Ankunftssituation der Besucher bestimmt die Ausrichtung der Eventhalle. Dementsprechend ist auch die Freiflächennutzung und die LKW-Zu- und Durchfahrt von der Positionierung / Ausrichtung der Eventhalle abhängig. Die Freifläche (Kies- / Eventplatz) und der Vorplatz müssen, ausgehend von der Eventhalle, mittels mobilen Ergänzungsbauten (Container, Zelte, Hallen) zusätzlich genutzt werden können.

Zulieferer für Bühnenequipment benötigen direkte Zugänge über Anlieferungstore (zwei gegenüberliegende Tore ohne Schleusen) im Nahbereich der möglichen Bühnenstandorte.

Für die Einlagerung von Möblierungen (Tische, Stühle, etc.), Speditionsmaterial u.dgl. müssen genügend Flächen/Räume bereitgestellt werden.

Eine VIP-Lounge für repräsentative Events sollte nicht fehlen. Diese kann sich auch im oberen Geschoss der Eventhalle oder im Eingangsbereich befinden.

Ein Erschliessungsraster von 7 x 7 m für technische Anschlüsse und Leitungen in der Bodenplatte ist eine optimale Lösung für die Versorgung der Eventanlagen. Dieser Raster ermöglicht eine gewisse Flexibilität für die Organisation der verschiedenen Anlässe.

Mittels mobiler und brandschutzsicherer Vorhänge (Bsp. Molton) soll die Halle unterteilt werden. Durch die voraussichtlich zweimal unterteilbare Halle soll nahezu ein nahtloser Betriebsübergang für Events ermöglicht werden. Eine Doppel- / Parallelnutzung von einzelnen Hallenbereichen ist aus akustischen Gründen höchstwahrscheinlich nicht möglich, z.B. laufender Anlass in einem Teil der Halle versus Bereitstellung der Bühne für späteren Anlass in einem anderen Teil der Halle. Die gleichen Voraussetzungen sollten auch das Foyer bieten können, wobei hierzu mit Leichtbautrennwänden (erhöhte akustische Anforderungen) das Foyer hälftig unterteilt werden soll.

#### 4.4 Nachhaltigkeit

Der Gebäudekomplex soll nach MuKEn 2014 erstellt werden. Eine PV-Anlage und ein Anschluss an das Energienetz sind zu realisieren. Die PV-Anlage soll mit einer extensiven Dachbegrünung kombiniert werden. Die Materialisierung soll so gewählt werden, dass eine Langlebigkeit der Gebäudekomponenten und ein optimaler Betrieb sichergestellt wird. Die Betriebskosten sollen nach dem heutigen Stand der Technik tief ausfallen.

#### 4.5 Wirtschaftlichkeit

- Optimale Ausschöpfung der Nutzflächen innerhalb der vorgegebenen Bauverordnung
- Durchgehende Struktur und angemessene Systeme und Konstruktion
- Adäquate Materialisierung
- Niedriger Unterhalts- und Betriebsaufwand
- Tiefgarage muss unabhängig von der oberirdischen Eventhalle betrieben werden können

#### 4.6 Services und Dienstleistungen

Das Objekt wird als klassische Mehrzweckhalle (multifunktionale Halle) erstellt. Es wird grundsätzlich die allgemeinen Services und Dienstleistungen aufweisen, die für diese Objektkategorie benötigt werden.

#### 4.7 Erschliessung / Gebäudezugänge

##### Grundstück / Parzelle

Das Grundstück wird direkt von der Pulvermühlestrasse / Rossbodenstrasse und vom Grossbruggerweg (Kreisverkehr geplant) erschlossen.

##### Halle und Foyer

Eine Adressbildung des Gebäudes Richtung Kreisel/Innenstadt ist grundsätzlich anzustreben. Eine Ausrichtung Richtung Eventplatz ist nicht ausgeschlossen. Der Haupteingang zur Haupthalle erfolgt über das Foyer. Die Haupthalle wird mit Notausgängen, Backstage-, Lager-Zugängen und Anlieferung u.dgl. versehen. Je nach Nutzungsvariante (siehe Kapitel 4.8) und folglich derer Unterteilung sollen einzelne Notausgänge als Haupteingänge genutzt werden können. Diese müssen beiderlei Anforderungen entsprechen.

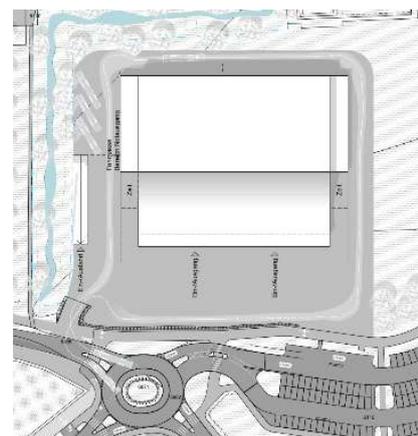


Abbildung 4: Adressierung des Gebäudes [Ritter Schumacher AG Architekten ETH HTL AA SIA, 26.02.2020]

### **VIP-Bereich**

Die VIP-Lounge soll über einen direkten Zugang von der Tiefgarage erreichbar sein (Treppe oder Lift) und wenn möglich einen separaten Eingang von aussen aufweisen (evtl. über einen Notausgang).

### **Tiefgarage**

Der Zugang der Tiefgarage für Fahrzeuge erfolgt über eine Zufahrtsrampe. Für Fussgänger darf der Zugang nicht über die Rampe erfolgen. Es ist mindestens ein separater Ein-/Ausgang zu realisieren, der gleichzeitig behindertengerecht ist (Bsp. Aufzug, Rollstuhlrampe, etc.).

### **Logistik**

Für die Logistik (Neben- und Funktionsnutzung) sind separate Zugänge vorzusehen. Je nach Standort und Anordnung dieser Räume ist die entsprechende Anzahl der Zugänge einzuplanen. Für mindestens folgende Neben- und Funktionsnutzung sind separate oder kombinierte Einlässe zu realisieren.

- Gastro / Catering
- Mobiliar / Lager (u.a. mobile Rollbühne, Barelemente Bestuhlung, Tische, Festbankgarnituren, etc.)
- Backstage
- Blaulichtorganisation / Sanität
- Veranstaltungstechnik und -Einrichtungen

Durch den Gesamtleistungswettbewerber müssen die Anzahl und den Bedarf der Neben- und Funktionsnutzung und deren Zugänge treffender ermittelt werden.

Die Haupthalle muss mindestens zwei grosse, gegenüberliegende LKW-Tore (ohne Schleusen) aufweisen, damit die LKWs ohne zu Wenden entladen und beladen werden können (Effizienzsteigerung der Logistik). Bei einer Unterteilung der Halle müssen die beiden Tore so angeordnet sein, dass jeder Hallenbereich jeweils ein Tor als Zugang für LKWs verfügt. Es muss dabei nachgewiesen werden, dass eine Ein- und Ausfahrt mit LKWs durch das gleiche Tor möglich ist.

Besonders wichtig ist, dass die Logistik schnelle Auf- und Abbauzeiten erlaubt (Wettbewerbsvorteil durch kürzere Mietzeiten).

### **Notausgänge**

Die Anzahl der Notausgänge ist abhängig mit der Hallengrösse, der Besucherkapazitäten und folglich den Brandschutz- sowie Evakuierungssicherheitsvorschriften. 1/3 der Hallenentfluchtung kann über das Foyer erfolgen.

### **WC-Anlagen**

Für eine vielseitige Nutzung des Messe- und Eventplatzes und der umliegenden Sportanlagen sollen die WC-Anlagen oder ergänzende autonome WC-Anlagen im Erdgeschoss einen direkten Aussenzugang haben, damit diese für solche Nutzungen verwendet werden können.

## 4.8 Nutzungszonen (Ausbaukonzept)

Sämtliche Flächen, ausser die Technik-, Lager-, Verwaltungs-, Hauswartungsräume, Büro Reserve u.dgl., stehen einer Veranstaltung resp. für eine Nutzung durch Dritte (Mieter) zur Verfügung. Im Erdgeschoss sollen grundsätzlich die Haupthalle, das Foyer, die Abendkasse, die Besucher- und Künstler-Garderoben, die sanitariischen Anlagen und die Catering-Bereiche (Office) für Veranstaltungen entstehen. Im Obergeschoss könnten die VIP-Bereiche mit den sanitariischen Anlagen angedacht werden. In der Abbildung 5 sind das Flächenangebot (Haupthalle: dunkelblau eingefärbt, Foyer: hellblau eingefärbt und Nebennutzung: grün eingefärbt) sowie die nicht öffentlich zugänglichen Räume (rot eingefärbt) approximativ dargestellt. Die nachfolgenden Planunterlagen basieren auf den architektonischen Projektstudien (Entwurfsideen) aus dem Jahr 2020. Sie bilden die mögliche Raumanordnung und den Bedarf der Hauptnutzungsflächen gemäss Personenzahlen für Bankett-, Konzertbestuhlung und Stehplätze (siehe Kapitel 4.3) ab, nicht aber das effektiv benötigte Raumkonzept für die Nebennutzungs- und Funktionsflächen. Diese sollen durch den Gesamtleistungswettbewerber in Anlehnung an das Betriebsführungskonzept nutzungsspezifisch verifiziert, beschrieben und ergänzt werden.

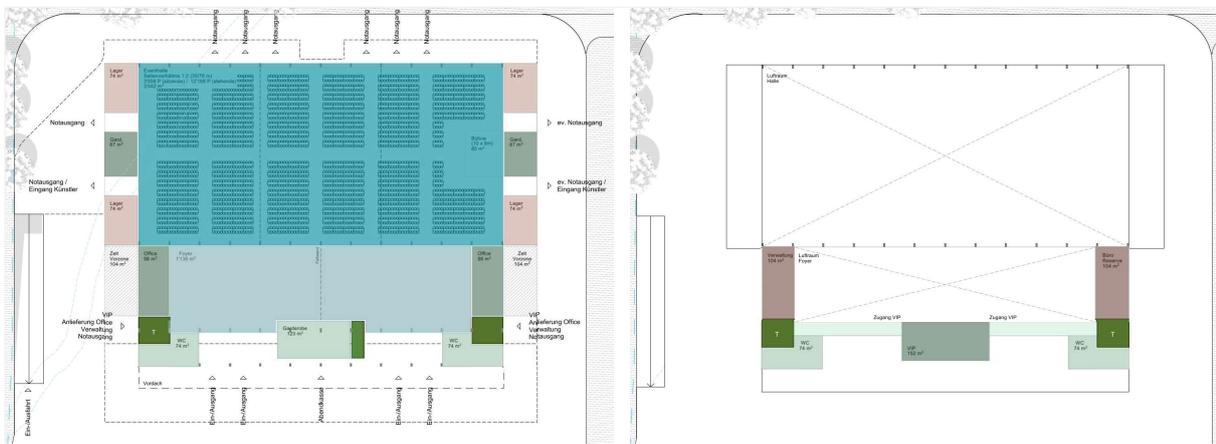


Abbildung 5: Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss [Ritter Schumacher AG Architekten ETH HTL AA SIA, 26.02.2020]

Im Perimeter des geplanten Standortes darf gegensätzlich einer früheren Abklärung bezüglich des Grundwasserstroms ein [1] Stockwerk ins Erdreich gebaut werden. Folglich soll eine Tiefgarage mit ca. 200 Einstellhallenplätzen zur eigentlichen Eventhalle entstehen (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: Grundriss Tiefgarage [Ritter Schumacher AG Architekten ETH HTL AA SIA, 26.02.2020]

**Unterteilbarkeit**

Die Haupthalle und das Foyer sollen je hälftig unterteilbar sein. Dadurch könnte eine Doppelnutzung des Messehallenkomplexes ermöglicht werden, Bsp. laufender Event im Hallenteil und parallel ein Auf- oder Abbau im Foyer. Hierzu sind aber die akustischen Anforderungen eingehend zu analysieren. In den nachstehenden Visualisierungen werden die möglichen Nutzungsvarianten aufgrund der Unterteilbarkeit schematisch dargestellt.

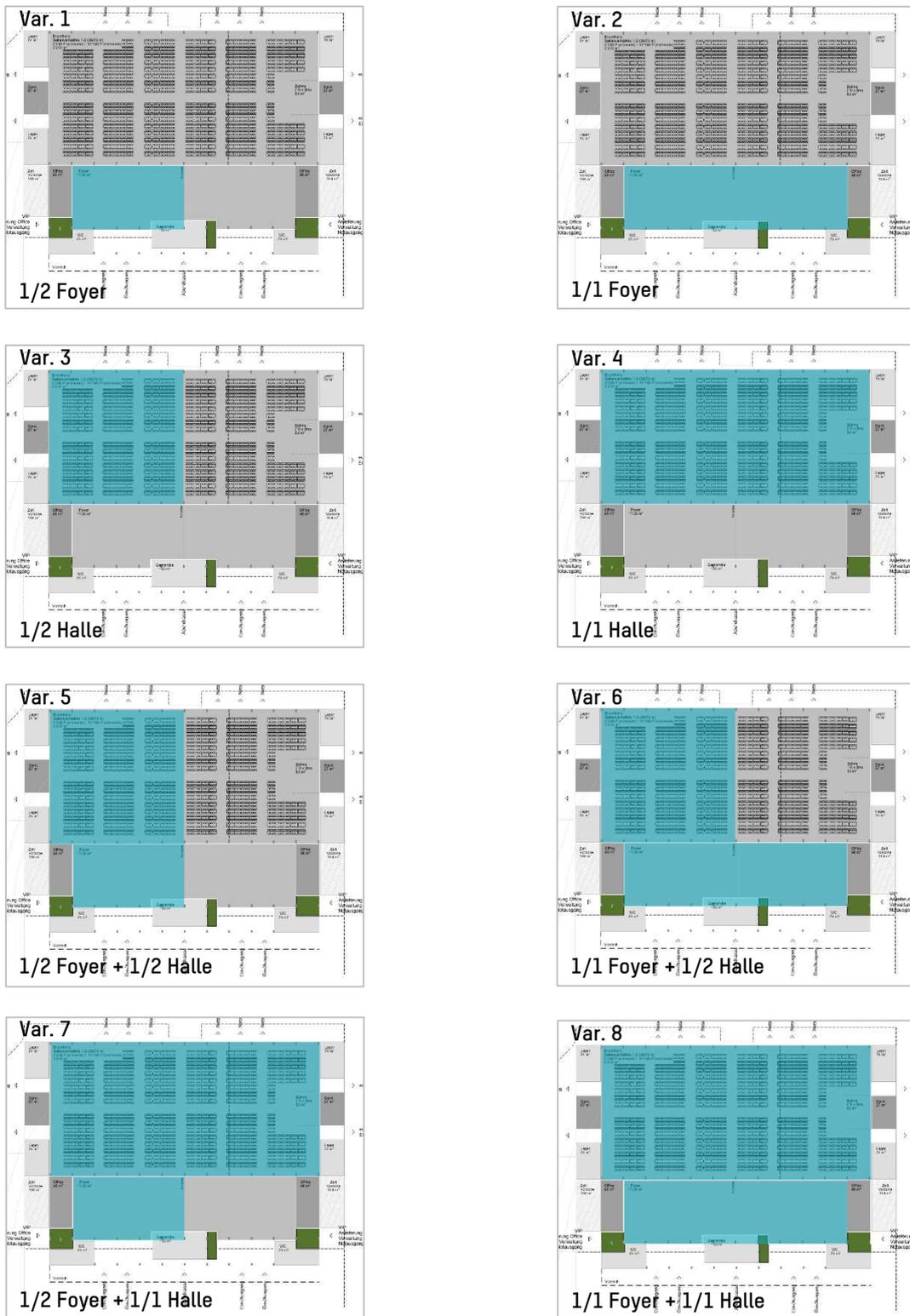


Abbildung 7: Nutzungsvarianten (Ritter Schumacher AG Architekten ETH HTL AA SIA, 26.02.2020)

Die Varianten 3 und 4 setzen voraus, dass die seitlichen Hallenzugänge (Notausgänge) als Hauptzugänge genutzt werden können. Zudem müssen die WC-Anlagen von aussen zugänglich sein (nicht via Foyer).

Die Unterteilung der Räume gemäss den Variantenvorschlägen aus Abbildung 7 bspw. je zur Hälfte im Querschnitt ist lediglich ein Ideenansatz. In einem weitergehenden Schritt soll die optimale Trennung der Verteilung (Bsp. 1/3 zu 2/3) und der Fläche (Bsp. längs oder quer) detailliert analysiert werden.

Die Unterteilbarkeit der Räumlichkeiten birgt u.a. folgende Chancen und Gefahren mit sich.

Chancen:

- Attraktivitätssteigerung durch flexible Nutzungsgrössen (Veranstalter von kleineren Events werden angesprochen)
- Höhere Auslastung der Halle und Steigerung der Mieteinnahmen aufgrund mehr Veranstaltungen
- Effiziente Logistik

Gefahren:

- Investitions-/Mehrkosten
- Reklamation durch Eventveranstalter, falls nebenan auf-/abgebaut wird
- Eingeschränkte Arealnutzung für Veranstaltung aufgrund anderweitiger Logistik

Die Unterteilbarkeit der Halle und des Foyers können in unterschiedlicher Materialisierung vorgenommen werden. Bsp.:

- Foyer mit Holz → akustisch gedämmte Leichtbauelemente
- Halle mit Vorhang (Bsp. Molton) → reduzierte Dämmung der Akustik

Wesentlich für die Auswahl der Trennwände stehen ein effizienter Auf-/Abbau, die akustische Dämmung, die Mehr- und Unterhaltskosten. Die Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile zwischen den oben aufgeführten Materialisierungsmöglichkeiten sowie etwaig weitere Materialien müssen durch einen Fachspezialisten eingehend geprüft werden. Erst danach empfiehlt es sich, eine Entscheidung zur Materialisierung und deren Weiterverfolgung zu treffen. Weitere Anforderungen sind im Kapitel 5.20 zu entnehmen.

Die Haupthalle soll grundsätzlich hälftig unterteilbar sein, jedoch bei Verwendung von Molton als Trennungsmöglichkeit könnte die Halle auch in 3 Teilbereiche getrennt werden.

## 4.9 Eventkategorien / Nutzungsmix

Mit einer Unterteilbarkeit der Haupthalle und des Foyers sowie in Kombination mit möglichen Aussenaktivitäten auf dem Messe- und Eventplatz ist die neue Eventhalle multifunktional nutzbar. Diese Individualität ermöglicht eine auf die Veranstaltungsbedürfnisse zugeschnittenes Angebot. Dadurch steigert sich die Attraktivität und die Flexibilität der Eventhalle. Hierzu sind in der Tabelle 1 mögliche Veranstaltungen mit den approximativen Besucherzahlen dargestellt.

Tabelle 1: Möglicher Nutzungsmix

Ausprägung Nutzung	Anzahl Personen	Ausstrahlung	Häufigkeit pro Jahr	Bemerkungen
Konzerte/Festivals	bis 2'000	lokal	2 - 3 mal	Volksmusik, Schlager, Pop, Rock, Jazz, Chöre, (Klassisch)
	bis 5'000	regional	2 - 3 mal	
	bis 8'000	national	max. 1 mal	
Theater/Musicals/ Tanzshows	bis 1'000	lokal	2 - 3 mal	Musicals, Comedy, Riverdance, etc.
	bis 3'000	regional/national	2 - 3 mal	
Versammlungen	bis 1'000	lokal	5 - 7 mal	GV's von Unternehmen, pol. Organisationen und Vereinen (Ems Chemie, Raiffeisen, PS Versammlung GKB, etc.)
	bis 3'000	regional	2 - 3 mal	
Partys	bis 1'000	lokal	1 - 2 mal an je 2 bis 3 Tagen	Oktoberfest, Sylvester Party, KV Fest, Fasnacht, Schlagerparade, DJs Party, etc.
	bis 3'000	regional	2 - 3 mal	
Firmenanlässe/ Banketts	bis 3'000	lokal/regional	3 - 4 mal	GV's von Unternehmen, Jubiläumsanlässe, etc.
Jahresanlässe/ Kongress	bis 5'000	regional/national	1 - 2 mal	Symposien, Jahresversammlungen (Vereine, Gremien), nat. Kongresse
Warenverkäufe	bis 5'000	lokal/regional	3 - 4 mal an je 3 bis 5 Tagen	Army Liq, Restposten (Lagerverkauf, pop-up Store, Outlet, etc.)
Sportveranstaltungen	bis 2'000	regional/national	offen	Div. Sportarten
Messen	800 - 30'000	regional/national	3 - 5 mal an je 3 bis 10 Tagen	HIGA, Guarda, Passiun, Fiutscher, Hochzeitsmesse, etc.
<b>Total</b>			<b>ca. 50 - 60 Veranstaltungen an ca. 100 Tagen pro Jahr</b>	
Zum Vergleich Stadthalle letzte 3 Jahre			25 - 30 Veranstaltungen an durchschnittlich 60 Tagen	

Die Aufzählung ist nicht abschliessend dargestellt. Sie soll lediglich die Vielfältigkeit der Eventhallennutzung veranschaulichen.

Wie bereits Eingangs in der Zielsetzung (Kap. 2.2) beziffert, sind mit ca. 60 Events pro Jahr zu rechnen.

## 4.10 Raumprogramm / Nutzergruppen

Basierend auf den Projektstudien (Planstand vom 26.02.2020) sind in der Tabelle 2 die möglichen Räume aufgelistet.

Tabelle 2: Raumangebot basierend auf den Grundrissplänen (Ritter Schumacher AG Architekten ETH HTL AA SIA, 26.02.2020)

Etage	Raumbezeichnung	Anz.	Nutzergruppe	Fläche m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Raumhöhe m
EG	Halle	1	Hauptnutzung	3'222	3'222	12
EG	Foyer	1	Hauptnutzung	1'136	1'136	>5
EG	Garderobe	1	Nebennutzung <sup>1</sup>	123	123	
EG	Abendkasse	1	Nebennutzung <sup>1</sup>			
EG	Office links + rechts	2	Nebennutzung <sup>1</sup>	98	196	
EG	Zelt Vorzone Office links + rechts	2	Nebennutzung <sup>1</sup>	104	208	
EG	WC links + rechts	2	Nebennutzung <sup>1</sup>	74	148	
EG	Treppenhaus (TH) links + rechts mit Vorplatz und Personenaufzügen	2	Verkehrsfläche			
EG	Künstlergarderobe (KG) links + rechts mit Nasszellen	2	Nebennutzung <sup>1</sup>	67	134	
EG	Lager links + rechts	4	Nebennutzung <sup>2</sup>	74	296	
EG	Sanität	1	Nebennutzung <sup>1</sup>			
OG	VIP	1	Hauptnutzung	152	152	
OG	Zugang VIP / Vorplatz TH links + rechts	2	Verkehrsfläche			
OG	WC links + rechts	1	Nebennutzung <sup>1</sup>	74	148	
OG	Verwaltung (VW)	1	Nebennutzung <sup>2</sup>	104	104	
OG	Büro Reserve (BR)	1	Nebennutzung <sup>2</sup>	104	104	
OG	Treppenhaus (VIP, VW+BR) links + rechts	2	Verkehrsfläche			
UG	Tiefgarage / Einstellhalle	1	Nebennutzung <sup>1</sup>			
UG	Technik	1	Funktionsfläche	95	95	
UG	Treppenhaus	6	Verkehrsfläche			
UG	Schleusen zu TH	6	Verkehrsfläche			

Nebennutzung<sup>1</sup> = durch Dritte / Veranstalter miet- resp. nutzbar

Nebennutzung<sup>2</sup> = ausschliesslich durch Betriebsorganisation nutzbar

Die in der Tabelle 2 aufgezählten Räume wurden in Anlehnung an die Nutzergruppen nach SIA 416 eingeteilt, wobei die Zuteilung aus Sicht der Kernnutzung der Eventhalle getätigt wurde. Somit fallen bspw. die Verwaltungsräume und Büro Reserve, die nach SIA 416 auch zur Hauptnutzung zählen würden, hierbei in die Nebennutzung. Zudem wurde die Nebennutzung weiter unterteilt, damit sie zwischen der Zugänglichkeit für die Veranstalter (Nebennutzung<sup>1</sup>) und Betriebsorganisation (Nebennutzung<sup>2</sup>) unterschieden werden kann.

### **Erforderliche Betriebsräume**

Die nachstehende Auflistung zeigt die essenziell benötigten Räume resp. Flächen auf, die erforderlich sind, damit ein optimaler Betrieb durchgeführt werden kann. Es ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne der untenstehenden Aspekte in den bereits skizzierten Plänen (Planstände 20.12.2017 und 13.08.2019) enthalten bzw. dafür vorgesehen sind.

- Entsorgungsfläche/-raum
- Hauswartraum
- Maschinenpark
- Reinigungsraum
- Ersatzteil- / Verbrauchsmateriallager

Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Die effektiv benötigten Funktions- und Nebennutzungsflächen in der Anzahl und Grösse werden in den kommenden Kapiteln analysiert und beschrieben.

## **4.11 Betriebszustände / Öffnungszeiten**

### **Betriebs- und Öffnungszeiten**

Die Eventhalle wird ganzjährig betrieben, d.h. Veranstaltungen und Events können während dem ganzen Jahr durchgeführt werden. Die Öffnungszeiten der Eventhalle sind von der Eigentümerin (und dem Betreiber) unter Einhaltung der Betriebsruhezeiten zu definieren.

### **Betriebsruhezeiten (behördliche Vorschriften)**

Zu den Betriebsruhezeiten zählen die Sperrstunde (Polizeistunde), Sonntage, regionalen und allgemeinen Feiertage. Ausnahmegewilligungen für längere Öffnungszeiten sind nur mit behördlicher Bewilligung sowie dem Einverständnis der Eigentümerin zulässig.

### **Halle, Foyer und Nebenräume**

Die Zugänglichkeit der Messehalle für die Veranstalter und deren Besucher aller Nutzungsarten ist zeitlich begrenzt. Die Öffnungszeiten (Veranstaltungszeiten) für sämtliche Messen und Events aller Art richten sich nach den behördlichen Vorschriften.

### **Tiefgarage**

Die Benützung der Einstellhallenplätze in der Tiefgarage orientiert sich grundsätzlich nach den Veranstaltungen in der Halle und im Foyer. Die Tiefgarage muss aber auch unabhängig von der Messehalle geöffnet sein. Hierzu sind separate Betriebs- und Öffnungszeiten zu definieren.

### **Auf-/Abbau von Veranstaltungen**

Die Auf- und Abbauzeiten sind ergänzend zu den Öffnungszeiten zu betrachten. Sie können nicht parallel zu einem laufenden Event während den Öffnungszeiten erfolgen, aber ausserhalb von Veranstaltungszeiten. Hierbei sind die behördlichen Vorschriften einzuhalten.

### **Messe- und Eventplatz**

Auf dem zu realisierenden Messe- und Eventplatz, direkt neben der neuen Eventhalle, sollen unabhängig von der Benützung der Halle etwaige Veranstaltungen vorgenommen werden können. Deren Betriebszeiten unterliegen ebenfalls den behördlichen Vorschriften. Idealerweise sollten vereinzelt Infrastrukturen der Halle während der Nutzung des Messe- und Eventplatzes genutzt werden können. Diese sind bspw., WC-Anlagen, Einstellhallenplätze, Abendkasse, Mobiliar, etc.

### **Verwaltung / Büro Reserve**

Die Betriebszeiten für die Büroflächen der Verwaltung orientieren sich grundsätzlich nach den allgemeinen Büroöffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08:00-12:00 und 13:00-17:00 Uhr).

### **Betriebsorganisation / Hausdienst**

Es wird seitens der Eigentümerschaft definiert, ob eine effektive Präsenzzeit der Betriebsorganisation (vor Ort anwesend) für das Gebäude, die technischen Anlagen und die Mieter/Veranstalter gewünscht ist. Diese Präsenzzeit wäre idealerweise während den allgemeinen Büroöffnungszeiten und den Veranstaltungen zu wählen. Sollte eine Präsenzzeit angestrebt werden, ist für den Hausdienst der Betriebsorganisation zwingend ein Raum mit Tageslicht und den notwendigen Installationen und Nebenräumen (u.a. Fenster, EDV, IT, WC/Dusche, Lavabo, Büroarbeitsplatz, kleines Materiallager, Werkbank, etc.) im Gebäudekomplex zu realisieren. Auf die detaillierteren Anforderungen an die Hauswarträume und deren Nebenräume wird im Kapitel 5.10 genauer eingegangen.

### **Ausschlaggebende Aspekte zu den Betriebszuständen und Öffnungszeiten**

Die Eventhalle und deren Infrastruktur sollen optimal betrieben werden können. Daraus resultierende Abhängigkeiten sowie Synergien müssen frühzeitig erkannt werden und sollen in das Bauprojekt miteinfließen. Die nachstehende Aufzählung von Aspekten ist nicht abschliessend und wird im Zuge der Entwicklungsphasen des Betriebsführungskonzepts weiter ergänzt.

- Tiefgaragentor → Betriebszeiten (Tag-/Nachtbetrieb, Sommer-/Winterbetrieb, Zugänglichkeit)
- Automatische Tür-Öffnung/-Schliessung (Zugänglichkeit, Zutrittskontrolle, Einbruchalarmierung)
- Umgebungsbeleuchtung / Gebäudehüllenbestrahlung (Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter)
- WC-Anlagen aussen zugänglich (für Messe- und Eventplatz, Passanten, Sportanlagen)
- Unterhalt der Infrastruktur, technischen Anlagen, Umgebung

## **5 Funktionales Anforderungsprofil**

In diesem Kapitel werden die Anforderungen an das Bauprojekt genauer beschrieben. Dabei werden aber nur die betrieblich wichtigen Faktoren aus Sicht des kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements festgehalten.

### **5.1 Allgemeine Anforderungen**

Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschliessend dargestellt. Sie gibt Aufschluss über bauliche Aspekte, die keinem spezifischen Kapitel zugeordnet sind.

- Schwellenloser Zugang in alle Räume. Die Rollstuhlgängigkeit muss bei der Haupt- und Nebennutzung<sup>1</sup> durchgehend gewährleistet sein.
- Rammschutz muss überall dort angebracht sein, wo die Logistik durchführt, damit eine übermässige Abnutzung von Bauteilen vermieden werden kann (Bsp. Warenaufzug, Ecken, Türen, etc.)
- Allfällig zu öffnenden Elementen an Mockup-Fassaden müssen gut zugänglich und einfach zu öffnen sein
- Sollten elektrische Sonnenschutz- und Verdunkelungssysteme montiert werden, ist zu empfehlen, diese mit Widerstandssensoren auszustatten und idealerweise an eine Wetterstation anzuschliessen
- Alle Deckenleuchten im und ausserhalb des Gebäudes müssen mit einer Leiter oder einer Hebebühne zugänglich sein. Sollten überhöhte Deckenleuchten installiert werden, die den Einsatz einer Hebebühne erfordert, müssen die ausreichenden Platzverhältnisse, der Zugang und die maximale Terrainneigung gewährleistet sein
- Anwachsgarantie von 2 Jahren aller Bepflanzungen (falls Grünflächen realisiert werden)
- Anwachsgarantie von 4 Jahren für eine flächendeckende extensive Dachbegrünung
- Vorzugsweise eine Lux-Mess-Sensorik mindestens auf allen Flächen, die keine natürliche Belichtung aufweisen, damit die Lichthanforderung und -Qualität erhalten bleibt
- Allfällig installierte Schaltuhren mit astronomischer Mechanik oder Dämmerungsschalter ausrüsten

- Es sind Spülstutzen an den Schmutzwasserleitungen (Kanalisation) in regelmässigen und sinnvollen Abständen zu montieren (für eine effiziente und effektvolle Rohrunterhaltsspülung dürfen nicht allzu viele Richtungsänderungen in den Leitungen vorhanden sein)
- Über Dach geführte Dunstrohre der Kanalisation und eine allfällige Fortluft der Lüftungsanlagen auf dem Dach müssen einen grosszügigen Abstand zur Aussenluft (sofern über Dach geführt) aufweisen. Zudem darf ein aussenliegender Raucherbereich nicht unmittelbar neben der Aussenluft platziert werden. Je nach Wetterlage sind die normierten Abstände erfahrungsgemäss nicht ausreichend
- Es muss einfach möglich sein, Kabel und andere Leitungen durch Wände zu führen, ohne dabei ständig Türen offen stehen zu lassen müssen (z.B. mit temporären Wanddurchführungen)

Weitere Anforderungen aus betrieblicher Sicht sind aus den nachstehenden Kapiteln zu entnehmen. Zudem werden im Zuge der Entwicklungsphasen des Betriebsführungskonzepts laufend Ergänzungen vorgenommen.

## 5.2 Technische Anlagen

Die Technischen Anlagen sollen idealerweise im Untergeschoss platziert werden. Auch nach der Bauphase muss es jederzeit möglich sein, alle Anlagenteile (Anlageaustausch) ohne grössere bauliche Anpassungen auszutauschen (→ via Einfahrt der Tiefgarage / Einstellhalle und ausreichende Türbreiten oder reaktivierbare Einbringöffnungen). Alle bedienbaren und beweglichen Elemente (Bsp. Brandschutzklappen, Volumenstromregler VAV, Stellantriebe, Abstellventile/-schieber, etc.) müssen einfach zugänglich sein (weder in unzugänglichen Installationschächten noch erschwert zugänglich).

Die Leistungen für den Betrieb von technischen Anlagen stehen eng in Zusammenhang mit den Betriebskosten. Um die Kosten für den Betrieb der technischen Anlagen durch die Lieferanten mit einer möglichen Eigenfertigung zu vergleichen, sind bereits bei den Ausschreibungen zu den Installationen zugehörige Angebote einzuholen.

Jeder Unternehmer, der für die Installation der Anlagen ein Angebot einreicht, muss angeben, unter welchen Voraussetzungen ein Betrieb seiner Anlage durch Dritte (Bsp. Eigenfertigung durch die Betriebsorganisation) ohne Beeinträchtigung der Gewährleistung möglich ist.

Die Kosten für einen Betrieb durch den Lieferanten und anfallende Betriebskosten für die nächsten fünf Jahre, sowie die Lebensdauer der Anlage sind bei der Vergabe der Installationen zu berücksichtigen.

Weitere relevante Anforderungen:

- Sämtliche Leitungsführungen (HLKKSE) sind physisch zu beschriften
- Feinjustierung der Heizungsverteilung vor Abnahme und Nachjustierung 1 bis 2 Jahre nach Betriebsstart

## 5.3 Gebäudeleitsystem

Die Eventhalle muss mit einem Gebäudeleitsystem (GLS) ausgestattet werden, wobei sich das GLS ins bestehende übergeordnete GLS der Sport- und Eventanlagen Obere Au Chur integrieren lassen muss (Anforderungen gemäss Leitsystemkonzept der Sport- und Eventanlagen Obere Au Chur der Stadt Chur). Folgende Möglichkeiten sollte das GLS mindestens bieten:

- Weiterleitung von Störungsmeldungen und Alarmen
- Schnelle Eingrenzung von Störungen
- Darstellung der Betriebszustände, inkl. Status der Türen
- Bedienung über Webbrowser und Smartphone App
- Anpassung der Betriebszustände und Betriebszeiten (Schaltuhren)
- Energiemonitoring und Energiemanagement (evtl. als separates System mit Schnittstelle zum Gebäudeleitsystem)
- Einbindung von IoT Technologie (z.B. zusätzliche Sensoren)
- Schnittstellen zu anderen Systemen im Gebäude (EVAK-, Brandmeldeanlage etc.)

Sofern die Betriebsorganisation der Sport- und Eventanlagen Obere Au Chur der Stadt Chur als Betreiberin die ersten 6 Betriebsjahren die neue Eventhalle bewirtschaftet (siehe Kap. 3.2), sollte geprüft werden, ob das erforderliche GLS für die Eventhalle weggelassen werden kann und stattdessen mit den bestehenden Systemen der Sportanlagen Obere Au die Steuerung der Eventhalle erfolgen kann.

## 5.4 Evakuation

Eine EVAK-Anlage ist zu realisieren, die den geltenden Vorschriften und der Grösse der Eventhalle entspricht. Es ist zu prüfen, inwieweit der Aussenbereich ebenfalls an die EVAK-Anlage (Bsp. Lautsprecher und Signalisation) angeschlossen werden soll. Die EVAK-Anlage muss an das USV-Netz angeschlossen werden. Zudem muss die EVAK-Anlage über eine Schnittstelle auch zentral von der Sport- und Eventanlagen Obere Au aus bedient werden können.

## 5.5 Energieversorgung und -kontrolle / Verbrauchsmessung

Eine Energieverbrauchskontrolle für alle Gewerke muss jederzeit möglich sein. Einerseits für das Energiecontrolling (Optimierung) sowie ganz wichtig für die verbrauchsabhängige Weiterverrechnung der bezogenen Energie an die einzelnen Eventveranstalter. Dazu sind die nötigen Zähler für Heizung, Kälte, Wasser und Strom zu installieren. Die Zähler müssen auf die Gebäudeautomation oder auf ein separates Energiemanagement System aufgeschaltet werden, damit eine spätere Energieoptimierung effizient und effektiv durchgeführt werden kann. Es sollten entsprechende Reserve-Zählerplätze vorgesehen werden.

Generell gilt, dass die Messpunkte für Energie- und Stromzählung so definiert werden (auf das notwendig sinnvolle Minimum), dass gemessene Daten weiterverrechnet werden können.

### Heizung, Kälte, Wasser

Die Anlage muss auf einen Ganzjahresbetrieb ausgelegt sein. Mittels Gebäudeautomation muss es einfach möglich sein, nur die vermieteten Flächen zu beheizen oder zu kühlen. Die Regelzonen sind auf die Hallenlayouts abzustimmen. Pro Regelzone soll die Temperatur gemessen und aufgrund dieser die Anlage bedarfsgerecht geregelt werden.

Idealerweise sind für jede Fläche die entsprechenden Zähler zu installieren, damit eine verbrauchsabhängige Zuordnung und Abrechnung erfolgen kann. Ist dies nicht erwünscht, sollten jedoch mindestens die nachstehenden Gruppen (Kostenstellen) separat gezählt werden.

- Hauptnutzung (Haupthalle, Foyer und VIP)
- Nebennutzung durch Dritte / Veranstalter
- Verwaltung, Büro Reserve und restliche Räume
- Tiefgarage / Einstellhalle
- Mobile Anschlüsse für Events

Die Kosten für die Heizung/Kühlung der Lüftung (Heiz-/ Kühlregister) sollten verbrauchsabhängig erfasst und verrechnet werden können. Zudem ist das Wasser ebenfalls verbrauchsabhängig mittels Wasserzähler zu messen. Für das Kaltwasser werden üblicherweise keine Einzelzähler installiert. Die Abrechnung des Kaltwassers erfolgt dann über einen Verteilerschlüssel anteilmässig auf die Flächen (siehe Mindestanforderungen an einen Verteilerschlüssel unter Heiz-/Nebenkosten). Jedoch empfiehlt es sich bei diesem Objekt auch das Kaltwasser verbrauchsabhängig abzurechnen. Die Wärmeenergie für Heizung und Warmwasser wird über das öffentliche Energienetz der IBC bezogen. Zudem sollte ein Einbezug einer möglichen PV-Anlage analysiert werden. Diese Eventualitäten sollen im Laufe der Projektentwicklung durch Fachspezialisten eingehend beurteilt werden.

### Lüftung

Die Lüftung muss auf einen Ganzjahresbetrieb ausgelegt sein. Mittels Gebäudeautomation muss es einfach möglich sein, nur die vermieteten Flächen zu belüften. Um die Kosten auf die Events umzulegen, wird empfohlen, die elektrische Leistung der Lüftungsanlage einzeln zu erfassen. Die Regelzonen sind auf die Hallenlayouts abzustimmen. Pro Regelzone soll die Raumluftqualität und die Temperatur gemessen und aufgrund dieser Werte die Anlage bedarfsgerecht geregelt werden.

### Elektroinstallation

Die Elektroinstallation muss so ausgelegt werden, dass Events einfach mit Provisorien eingespeist werden können. Dazu sind in jeder Hallenecke und zweimal im Aussenbereich Anschlüsse für sogenannte "Powerlocks" 400A

vorzusehen. An zwei Positionen an der Decke sind ebenfalls Anschlüsse für Powerlocks mit 200A (Stecker 400A) vorzusehen.

Für kleinere Events empfiehlt es sich die Installation von fixen Steckdosenverteilerkästen mit Steckdosen T23/T25 und CEE 16A bis 125A. Diese sind an denselben Standorten wie die Powerlocks vorzusehen.

Weitere Anforderungen sind ab Kapitel 5.10 und folgende beschrieben.

Alle aussenliegenden Installationen müssen abschliess- oder abschaltbar ausgeführt werden, um missbräuchliche Verwendung zu verhindern. Alle Powerlocks und Steckdosenverteilerkästen müssen einzeln mit Stromzählern gemessen werden. Alle Stromzähler müssen in die Gebäudeautomation / das Energiemanagementsystem eingebunden sein, damit der Strombezug von Events verbrauchsabhängig gemessen und abgerechnet werden kann. Der allgemeine Strombezug wird auf die entsprechenden Gruppen oder Flächen umgelegt.

Für die Abdeckung von kurzzeitigen Unterbrüchen oder Störungen ist für die betriebsnotwendigen Geräte eine unterbruchfreie Notstromversorgung (USV Anlage) nötig. Für länger dauernde Unterbrüche oder als Redundanzmöglichkeit, ist an der Fassadenaussenseite eine Einspeisemöglichkeit für eine mobile Netzersatzanlage vorzusehen (mobiler Notstromgenerator) und eine redundante Zweiteinspeisung zu prüfen.

Die Stromversorgung für Events (Spitzenlast bei Event- und gleichzeitigem Messebetrieb) ist erfahrungsgemäss auf ca. 2000 A pro Polleiter (Aussenleiter, Phase) auszulegen. Somit ergibt sich eine Spitzenlast von ca. 1'400 kVA.

Die aufgeführten Stromgrössen und Leistungen sind durch einen Fachspezialisten zu verifizieren.

### **Energetische Betriebsoptimierung**

In den Werkverträgen mit dem MSR Unternehmer ist eine energetische Betriebsoptimierung mit definierten Zielwerten zu vereinbaren, die 1 bis 2 Jahren nach Inbetriebnahme durchgeführt wird. Damit dies möglich ist, müssen alle Zähler auf ein entsprechendes System (entweder ein Energiemonitoring System oder ein Gebäudeleitsystem) aufgeschaltet werden.

### **Heiz-/Nebenkosten**

Es ist essenziell einen einfach verständlichen, nachvollziehbaren und verbraucherabhängigen Verteilerschlüssel für die «neutralen Nebenkosten» zu erarbeiten.

Die zu ermittelnden «Neutralen Nebenkosten» für die Eventhalle sollen in zwei Kategorien unterteilt werden. Zum einen sind dies die Nebenkostenarten, die bei einem Verbrauch oder bei einer Tätigkeit allgemeine Kosten verursachen und zum anderen die Allgemeinflächen (Bsp. Verkehrsflächen), auf denen neutrale Nebenkosten anfallen und mittels Raumnutzung an die betroffenen Nutzer resp. Mieter (Haupt- vs. Untermieter) verrechnet werden können. Durch diese Einteilung können sämtliche Kosten verständlich und einfach den Parteien zugeordnet sowie verrechnet werden. Zu beachten gilt, dass in der Heiz-/ und Nebenkostenabrechnung nur diejenigen Kosten verrechnet werden können, welche in einem Mietvertrag klar und eindeutig ausgewiesen sind. Ebenfalls müssen alle Kosten auf Verlangen des Mieters belegt werden können. Welche Kosten verrechnet werden dürfen, ist in den entsprechenden rechtlichen Bestimmungen, insbesondere dem Mietrecht (OR) und der aktuellen Rechtsprechung festgelegt.

## **5.6 ICT**

Im Bereich der ICT schreitet der Technologiewandel sehr schnell voran. Heute gekaufte Geräte können in zwei Jahren bereits wieder veraltet sein. Daher ist es wichtig, diese Angaben vor der Ausführungsplanung nochmals auf die Einhaltung der aktuellen Regeln der Technik zu überprüfen.

### **LAN/WLAN für Events und Personal**

Für die Eventveranstalter ist ein stabiles und schnelles Netzwerk (LAN/WLAN) sehr wichtig und ein grosser Wettbewerbsvorteil. Daher muss in der Eventzone (im Bereich des Vorplatzes und in allen Räumen im EG) ein entsprechendes WLAN und eine universelle Kommunikationsverkabelung (UKV) installiert werden. Alle Steckdosenverteiler innen und aussen sollten ebenfalls über UKV-Anschlüsse verfügen, um einfach provisorische Verbindungen einrichten zu können.

Kupferkabel müssen mind. der Kategorie 7A entsprechen, die Stecker müssen als RJ45 ausgeführt sein und mind. die Kategorie 6A erfüllen. Bei den Glasfaserleitungen sollten nur Leitungen vom selben Typ (Multimode oder Singlemode) eingesetzt werden, damit nur eine Sorte Patchkabel benötigt wird.

Die Feinverteilung ab Access-Switch erfolgt mit Kupferkabeln, die auch die Accesspoints über die PoE Technologie versorgen. Die Access-Switche müssen PoE+/PoE++ auf allen Ports unterstützen. Die Access-Switche werden in Betriebsräumen untergebracht. Die Erschliessung der Access-Switche erfolgt über Glasfasern mit mind. 40Gbit/s vom Core Switch aus. Ein Fachspezialist hat die nötige Anzahl Switche und Bandbreiten zu berechnen.

Die WLAN-Accesspoints müssen Wi-Fi 6 unterstützen und werden mittels PoE+/PoE++ über die UKV-Leitungen mit Strom versorgt.

Alle Netzwerkkomponenten müssen an das USV-Netz angeschlossen werden.

Die genannten Anschlüsse sollen ausschliesslich der Betriebsorganisation und dem Veranstalter zugänglich sein.

Für die Gebäudeverkabelung muss die Richtlinie der Stadt Chur eingehalten werden.

### **LAN/WLAN für Besucher**

Für die Besucher ist keine LAN/WLAN Benutzung vorgesehen. Die Besucher sollen vorerst ausschliesslich über Mobilfunk kommunizieren.

### **Internetanbindung**

Eine qualitativ gute und schnelle Anbindung an das Internet ist zwingend. Da die Eventveranstalter mit verschiedenen Providern zusammenarbeiten, ist die Anbindung der Halle an die grössten Festnetz Provider nötig.

### **Technet**

Sinnvollerweise benützen alle technischen Anlagen (z.B. Gebäudeautomation, Zutrittskontrolle, Energiemessung, Kassen etc.) das vorhandene LAN/WLAN mit. Dazu sind für die einzelnen Anlagen virtuelle Netzwerke (VLAN) einzurichten. Die Hoheit über das LAN verbleibt immer beim Betreiber und er steuert die Zugriffe auf sein Netzwerk.

Die Netzwerkkomponenten des Technets müssen an das USV-Netz angeschlossen werden.

### **Server/Switchraum**

Im zentralen Server/Switchraum befinden sich die nötigen Aktivkomponenten für das ICT Netzwerk (LAN/WLAN/Technet). Typischerweise steht in diesem Raum auch die USV-Anlage und weitere technische Anlagen, wie z.B. Brandmeldeanlage, EVAK Anlage, Zutrittskontrolle.

Die Wahl der Aktivkomponenten im Netzwerk (Access- / Distribution- / Core-Switches und WLAN) erfolgt ausschliesslich durch die ITSC.

### **Redundanz**

Eine durchgängige Redundanz ist sehr kostspielig, aufwendig und nur nützlich, wenn sie durchgehend vorhanden ist. Deshalb ist ausführlich zu prüfen, ob redundante Anlagen zwingend erforderlich sind oder aus Kostengründen darauf verzichtet werden kann.

### **Polycom/Betriebsfunk**

Es muss geprüft werden, ob ein Polycom gemäss behördlichen Auflagen installiert werden muss. Ein Betriebsfunk für die Betriebsorganisation und Security ist empfehlenswert.

### **Telefonie**

Es wird keine klassische Telefonie-Installation eingeplant. Die wichtigen Räume werden mit UKV Leitungen erschlossen, über die im Bedarfsfall Telefonie-Dienstleistungen geführt werden können.

Zu erschliessende Räume/Anlagen:

- Aufzüge
- Büro Reserve

- Hauswartraum
- Office
- Regie (Ton und Licht)
- Sanität
- Technikraum
- Verwaltung

### **Mobilfunk Inhouse**

Mobilfunkempfang muss in jedem Raum im Erdgeschoss und auch im Untergeschoss sichergestellt sein. Es ist zwingend eine multiproviderfähige Inhouse-Mobilfunk-Anlage einzuplanen. Idealerweise sind dort alle drei grössten Provider aufgeschaltet.

### **Mobilfunk Umgebung**

Die Platzierung einer Mobilfunkanlage auf dem Dach oder auf dem Grundstück sollte evaluiert werden. Dadurch kann sich einerseits die Mobilfunkversorgung (Empfangsstärke/-qualität) für die Eventbesucher verbessern und andererseits generiert eine Mobilfunkanlage konstante Mieteinnahmen.



Abbildung 8: Bestehende Antennenstandorte und Standort der neuen Eventhalle (map.geo.admin.ch., Zugriff 18.02.2020)

## **5.7 Eventtechnik**

Die Eventtechnik muss von den Eventveranstaltern gestellt werden. Die Eventhalle stellt nur eine Grundbeleuchtung und eine Grundbeschallung (EVAK Lautsprecher) zur Verfügung.

## **5.8 Beschallung und Beleuchtung**

Für die Technik (Ton und Licht) der fixen Grund- und individuellen Veranstalterausstattung sowie für eine rasche Verschiebung der Bühne muss die Dachlast der Haupthalle und dem Foyer grosszügig ausgelegt sein. Zudem sind ein optimales Fachwerkrastrer mit ausreichend fixen Aufhängepunkten (Riggingpunkte) für die Technik vorzusehen. Eine «Delay Line» sollte optional in der Haupthalle fix installiert werden. Die Richtwerte für die Haupthalle betragen; Raster 2 x 2 m (im Bühnenbereich an 3 verschiedenen Standorten), Punktlast 1.5 t und Flächenlast 300 kg/m<sup>2</sup>. Die Richtwerte für das Foyer betragen; Raster 2 x 2 m, Punktlast 0.5 t und Flächenlast 150 kg/m<sup>2</sup>. Diese Werte müssen zwingend durch einen Spezialisten verifiziert werden.

Die Anzahl und Leistungen der Stromanschlüsse u.dgl. sind nicht nur für die Grundtechnik (Beschallung und Beleuchtung), sondern auch für die Veranstaltertechnik ausreichend am Fachwerkrastrer anzubringen.

### **Beschallung**

Eine modulare Grundbeschallung (Grundausrüstung für EVAK, Durchsagen und Hintergrundmusik) in der Haupthalle und im Foyer ist zu realisieren. Die optimale Grundausrüstung ist durch einen Spezialisten vorzuschlagen.

Die erforderlichen raumakustischen Vorkehrungen nach den geltenden Normen sind fix zu installieren und müssen den Anforderungen einer Konzertveranstaltung genügen.

### **Beleuchtung**

Eine modulare Grundbeleuchtung (Grundausrüstung mit Reinigungslicht, Eventlicht, Warmweiss, Kaltweiss und farbig) mit dimmbarer LED-Technik ist nach den geltenden Normen in der Haupthalle und im Foyer zu realisieren.

Generell sollten die gesamte Eventhalle und Tiefgarage mit LED ausgerüstet sein.

### **Regie und Studios**

Ein Regie-/Technikraum umfasst die Hausregie (Ton und Licht), Türmanagement, Zutrittskontrolle, etc. sowie die Videoüberwachungsanlage (allenfalls als separater Raum kombiniert als Sicherheitsraum zu realisieren). Der Regie-/Technikraum ist an einem Ort fix zu platzieren, aber mit freier Sicht in die Halle, damit bei allen Veranstaltungs-Layouts der Regie-/Technikraum genutzt werden kann. Eine mobile Regie des Hauses ist nicht notwendig. Die entsprechenden Equipments für eine mobile Regie bringen die Veranstalter selbst mit und stehen immer direkt in der Halle. Dafür benötigen sie aber die erforderlichen Anschlüsse.

Ein Regieraum für die Technik (Ton und Licht) der fixen Grund- und individuellen Veranstalterausstattung ist folglich zu realisieren. Dabei ist die nötige Anzahl der Räume (allfälliger Parallelbetrieb), die Raumgrössen mit ausreichenden Arbeitsflächen und Anschlüssen vorzusehen. Der Regieraum muss für jede Veranstaltung gemäss Kapitel 4.9 ausgelegt sein und funktionieren. Er ist mit den erforderlichen Strom-, IT- und EDV-Anschlüssen usw. auszustatten. Der Regieraum muss direkten Zugang zum Überwachungsraum – sofern als separater Raum vorgesehen – haben.

Es sind ergänzend zum Regieraum weitere Studios zu planen, die variabel genutzt werden können. Die Infrastruktur ist mit der Grundausrüstung des Regieraums abzugleichen. Zudem sollen die Studios direkten Zugang zum Regieraum haben.

## **5.9 Digital Signature**

Die Eventhalle soll aussen und innen gut ersichtlich beschriftet und beleuchtet sein. Die Beschriftung aussen soll mittels digitalen Screens (LED) erfolgen und das Foyer mit digitalen Multifunktionswänden (Bsp. Besucherführung) ausgestattet werden. Anschlüsse für ergänzende Screens von allfälligen Marketingmöglichkeiten (Sponsoren, Partner, etc.) sind im Aussen- und Innenbereich vorzusehen. Die dafür notwendigen Produkte für eine optimale Dimensionierung und den idealen Standorten sind durch die Spezialisten zu prüfen.

Alle Anzeigen (digitale Screens, Multifunktionswände u.dgl.) müssen auf in das übergeordnete Anzeigesystem «MagicInfo» der Sport- und Eventanlagen Obere Au Chur integriert werden können.

## **5.10 Betriebs-Räume, -Ausstattung, -Geräte**

In den nachfolgenden Abschnitten wird der optimale Bedarf aus Sicht eines operativen Betreibers dargestellt.

### **Technikraum**

Der Technikraum muss so ausgelegt sein, damit jede technische Anlage einwandfrei und ohne Hindernisse zugänglich ist. Es müssen nebst der Geräte- und Funktionsflächen einer Anlage auch ausreichend Arbeitsflächen für Wartungs- und Reparaturarbeiten vor jeder technischen Anlage vorhanden sein (insbesondere bei Auffüllstationen; Bsp. Enthärtungsanlage, Expansionsgefässe). Der Raum muss gut belüftet und bei Bedarf auch klimatisiert sein. Die technischen Anlagen sind im Raum so anzuordnen, dass nebst nach der Relevanz einer Anlage, auch auf die Häufigkeit von wiederkehrenden Arbeiten (Sichtkontrollen, Inspektionen und Wartungen) an einer Anlage eine sinnvolle Platzierung vorhanden ist. Einbauöffnungen (Bsp. Ersatz von Anlagen) müssen ausreichend dimensioniert werden, so dass jede installierte Anlage in ihre Einzelteile zerlegt ausgetauscht werden kann. Zudem müssen die Einbauöffnungen durgehend realisiert werden, damit eine Anlieferung vom Aussenbereich bis hin zum Technikraum möglich ist. Für Revisionsöffnungen gilt grundsätzlich die ähnlichen Kriterien; alle zu bewegenden technischen Komponenten sind gut zugänglich zu installieren. Bei Bedarf sind Revisionsöffnungen zu realisieren. Während der gesamten Planungs- und Realisierungsphase sind die jeweiligen Fachplaner (HLKSSE) dafür verantwortlich, dass die Revisions- und Einbauöffnungen eingeplant und bei einem Standortwechsel von Anlagen sowie beweglichen Komponenten entsprechend angepasst werden.

Der Technikraum u.dgl. sollte mit Präsenzmeldern (keine Bewegungsmelder) und ausreichend Stromanschlüsse (230 V und teilweise 400 V) ausgestattet werden.

### Hauswarträume

Für den Hausdienst sollten die in der Tabelle 3 aufgeführten Räume realisiert werden, damit eine effiziente Aufgabenerfüllung gewährleistet werden kann. Die Vielfalt und Ausstattung der Räume steht in Abhängigkeit mit dem Grundsatzentscheid, ob das Betreiberpersonal während den Betriebszeiten (Veranstaltungen, Auf-/Abbau, etc.) präsent sein soll oder nicht. Sollte aus strategischen Gründen und aufgrund von Betreibersynergien mit den Sportanlagen der Stadt Chur auf einen stetigen Präsenz des Dienstpersonals verzichtet werden, ist eingehend zu prüfen, welche der nachfolgenden Räumlichkeiten mit den entsprechenden Vorinstallationen zwingend erstellt werden sollten.

Tabelle 3: Optimale Anforderungen für FM Betreiberflächen / Betriebsorganisation

Raum	ca. m <sup>2</sup>	Installation
<b>Büro mit evtl. Gebäudeleitsystem</b> (Annahme: 1 Arbeitsplatz mit 1 Tisch, 2 Stühlen, 1 Korpus, 1 Regal, 1 Kopierer/Drucker, 1 Kühlschrank, 2 Spinde)	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenster (Tageslicht)</li> <li>- Beleuchtung mit Präsenzmelder</li> <li>- Beheizt</li> <li>- Stromanschlüsse 4x 230 V (separat abgesichert)</li> <li>- EDV-Anschluss</li> <li>- IT-Anschluss</li> <li>- Wände und Decke gestrichen oder naturbelassen (hell)</li> <li>- Bodenbelag robust (kein Teppich)</li> </ul>
<b>Nasszelle</b>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenster (optional) oder mech. Belüftung</li> <li>- Beleuchtung mit Lichtdrücker</li> <li>- Beheizt</li> <li>- WC</li> <li>- Lavabo mit WW/KW</li> <li>- Dusche mit WW/KW</li> <li>- Boden und Wände Keramikplatten</li> <li>- Decke gestrichen oder naturbelassen</li> </ul>
<b>Werkstatt</b>	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenster (optional) oder mech. Belüftung</li> <li>- Beleuchtung mit Präsenzmelder</li> <li>- Beheizt</li> <li>- Spülbecken mit WW/KW</li> <li>- Bodenabfluss mit Ölabscheider</li> <li>- Stromanschluss 1x 400 V (separat abgesichert)</li> <li>- Stromanschlüsse 4x 230 V (separat abgesichert)</li> <li>- Wände und Decke gestrichen oder naturbelassen (hell)</li> <li>- Bodenbelag Beton glatt und Ölbeständig (nicht porös)</li> </ul>
<b>Ersatzteil-/Material- Lager</b> (Reservematerial aus Bauphase / Ersatzteile für häufig wiederkehrender Austausch / Verbrauchsstoffe – Streusalz, Regeneriersalz, Chemie, etc.)	20 (2x 10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenster (optional) oder mech. Belüftung</li> <li>- Beleuchtung mit Präsenzmelder</li> <li>- Beheizt</li> <li>- Stromanschluss 1x 230 V (separat abgesichert)</li> <li>- Wände und Decke gestrichen oder naturbelassen (hell)</li> <li>- Bodenbelag Beton glattgestrichen (nicht porös)</li> </ul>
<b>Archiv</b> (Objektdokumentation sofern Plandaten in Papierform)	5	
<b>Maschinenpark</b> (Annahme: 1 Schneepflug für Winterdienst, 1 Rasenmäher/-traktor für Rasenflächen, 1 Kehrsaugmaschine für Gehwege auf Areal und Tiefgarage, 1 Scheuersaugmaschine für Halle/Foyer und Tiefgarage, Gefahrengutschrank, diverse Handwerkzeuge u.a. Schneeschaukel, Besen, Bohrmaschine, Akkubohrer, etc.)	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenster (optional) oder mech. Belüftung</li> <li>- Beleuchtung mit Präsenzmelder</li> <li>- Unbeheizt</li> <li>- Spülbecken mit WW/KW</li> <li>- Bodenabfluss mit Ölabscheider</li> <li>- Stromanschluss 1x 400 V (separat abgesichert)</li> <li>- Stromanschlüsse 4x 230 V (separat abgesichert)</li> <li>- Wände und Decke gestrichen oder naturbelassen (hell)</li> <li>- Bodenbelag Beton glattgestrichen und Ölbeständig (nicht porös)</li> </ul>

Raum	ca. m <sup>2</sup>	Installation
<b>Reinigungsraum</b> (Annahme: Reinigungsmaterial und -instrumente, 1x Waschmaschine, 1x Tumbler, 2 Spinde)	6	- Fenster (optional) oder mech. Belüftung - Beleuchtung mit Präsenzmelder - Beheizt - Spülbecken mit WW/KW - Wasseranschluss (für WM/TB) - Wasserabfluss (für WM/TB) - Bodenabfluss - Stromanschlüsse 3x 230 V (separat abgesichert) - Wände und Decke gestrichen oder naturbelassen (hell) - Bodenbelag säurebeständig (nicht porös)

Die Aufzählung, Platzverhältnisse, Installationen u.dgl. der Betriebsflächen und Räumen gemäss Tabelle 3 sind nicht abschliessend und können sich je nach Grundsatzentscheid über die FM-Dienstleistungen markant ändern. Dies wird sich im Laufe der Projektierung verifizieren.

### 5.11 Einrichtung (Möbiliar und Bühne)

Die Auswahl und Beschaffenheit der Einrichtung ist durch einen Spezialisten zu analysieren. Die Gegenstände müssen robust sein und eine lange Lebenserwartung haben. Allfällige Reparaturen an der Einrichtung oder ein Austausch von einzelnen Komponenten sind erforderlich. Idealerweise sollten die Produkte eine lange Wiederbeschaffungs- und Ersatzteilgarantie vorweisen.

#### Möbiliar

Es ist folgendes Möbiliar angedacht, im Eigenbestand als Grundstock zu besitzen.

- Bestuhlung für 1'500 Personen (für Haupthalle)
- Festbänke für 500 Personen (für Haupthalle)
- Tische mit Bestuhlung in gehobener Qualität und ausreichender Grösse für 300 bis 400 Personen (für Foyer)
- Barelemente (Anzahl ist noch zu definieren)

Für die Lagerung des aufgezählten Möbiliars ist der entsprechende Platz resp. sind die entsprechenden Räumlichkeiten einzuplanen. Die logistischen Anforderungen sind im Kapitel 6.6 beschrieben.

#### Bühne

Es soll keine fixinstallierte Bühne gebaut werden. Hingegen soll eine mobile Rollbühne für den Eigenbestand beschafft werden. Die Rollbühne ist als Elementbauweise vorzusehen und soll eine Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> (ca. 10 x 10 m) aufweisen. Die logistischen Anforderungen sind im Kapitel 6.6 beschrieben.

### 5.12 Übrige Lagerzonen

Es sollten zusätzlich zu den Hauswart-/Reinigungsräumen mit Ersatzmaterial (Kap. 5.7), der Einrichtung (Kap. 5.11), der Beschallung und Beleuchtung (Kap.5.8), dem Gastrobetrieb (Kap. 5.22), usw. zwingend Reservelageräume eingeplant werden, damit später das bestehende Angebot bei Bedarf erweitert werden kann.

Werden für das Catering und die Technik (Ton und Akustik) einen Hauptpartner gewonnen, sollten diese Sublieferanten eigene Lagerräume für ihre Gerätschaften vor Ort zur Verfügung gestellt bekommen.

Der effektive Flächenbedarf aller oben aufgezählten Lagerzonen muss durch einen Spezialisten ermittelt werden.

### 5.13 Überwachung und Sanität

#### Überwachung

Es soll ein Raum für die Videoüberwachung und Sicherheit vorgesehen werden. Es ist zu definieren, welche Ausstattung und Infrastruktur (erforderliche Strom-, IT- und EDV-Anschlüsse usw.) dieser Raum benötigt. Es sind mindestens Elektro-Leerrohre für eine etwaige Videoüberwachung gemäss Kapitel 5.14 zu verlegen. Der Überwachungsraum muss direkten Zugang zum Regieraum haben.

### **Sanitätsraum**

Ein Sanitätsraum nach den geltenden Normen (Ausstattung und Infrastruktur mit den erforderlichen Strom-, IT- und EDV-Anschlüsse usw.) für die Eventhalle ist zu realisieren. Der Sanitätsraum ist im EG mit einem direkten Ausgang zum Aussenbereich zu platzieren.

### **5.14 Safety und Security (baulich)**

Sollte die Tiefgarage auch ausserhalb der Öffnungszeiten der Eventhalle benutzt werden können, ist der Zutritt in den oberirdischen Gebäudekomplex zu verhindern. Folglich wären direkte Verbindungen zwischen der Tiefgarage und der Eventhalle zu überdenken. Generell sind die Personenströme und deren Zutritte zu analysieren. Ausserhalb der Öffnungszeiten sollte die komplette Aussenhaut mit oder ohne Tiefgarage abschliessbar sein. Die Technik und Hauswartungsräume dürfen nur durch den Hausdienst zugänglich sein.

Allfällige Verglasungen im EG sind so ausgelegt, dass durch eine Beschädigung keine Personen zu Schaden kommen können. Ein erhöhter Einbruchschutz hingegen ist nicht vorgesehen resp. muss definiert werden.

Auf eine Überwachung (z.B. mittels Videokameras) wird im Moment verzichtet. An neuralgischen Punkten (Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Ein- und Ausgänge, Vorplatz, etc.) sollten jedoch Elektro-Leerrohre vorgesehen werden, damit eine Videoüberwachung einfach nachgerüstet werden kann.

Es sollte ein Aufenthaltsraum (Rückzugsort) für das Sicherheitspersonal während einer Veranstaltung vorgesehen werden. Die Ausstattung hierfür wäre mindestens; Teeküche, WC und Tisch mit Stühlen. Die Grösse muss durch einen Spezialisten ermittelt werden.

### **Schutz- und Sicherheitskonzept**

Es muss ein Schutz- und Sicherheitskonzept für die Eventhalle und die daraus hervorgehenden Massnahmen erarbeitet werden. Übergeordnet steht das etwaige Risikomanagement der Eigentümerin, welches als Leitfaden dienen und auf deren enthaltenen Grundsätzen basieren soll. Auf eine umfangreiche Aufzählung der Bestandteile eines Risikomanagements wird im vorliegenden Betriebsführungskonzept verzichtet. Es enthält jedoch mindestens folgende Konzepte:

- Brandschutz
- Evakuation
- Notfallorganisation
- Medizinische Notfälle
- Ereignisse aus höherer Gewalt
- Etc.

Es sind aus Sicht des Betriebs kritische Ereignisse zu identifizieren (siehe Tabelle 4). Im Laufe der Entwicklungsphasen des Betriebsführungskonzepts resp. bei der Erarbeitung des Prozesshandbuchs (Betriebshandbuch) sind die erforderlichen Massnahmen auf den identifizierten Ereignissen zu beschreiben, damit ein kontinuierlicher Betrieb sichergestellt werden kann.

Zu den kritischen Ereignissen gehören aus betrieblicher Sicht «Ereignisse aus höherer Gewalt». Solche Vorkommnisse umfassen aber nicht nur die rechtlich gesehenen Fälle nach schweizerischer Rechtsprechung, sondern primär mit der Vorhersehbarkeit eines Ereignisses. Für die Ausarbeitung einer Objektgefahrenbewertung werden vordergründig nicht die rechtlichen Kriterien, sondern die für die Messehalle (Gebäude und Personen) massgebenden Aspekte aus Sicht der technischen Belange weiterverfolgt. Aus diesem Grund werden in der Tabelle 4 auch Themen bewertet und analysiert, die nicht direkt mit höherer Gewalt gemäss Begriffserklärung nach schweizerischer Rechtsprechung in Verbindung stehen. Ereignisse aus höherer Gewalt dienen u.a. als Orientierungshilfe für die technischen Aspekte, ob ein eigens definiertes Ereignis daraus abgeleitet und thematisiert werden kann.

Tabelle 4: Aufzählung und Bewertung von möglichen eintretenden Ereignissen

Mögliche eintretende Ereignisse	daraus resultierende Folgen	Eintrittswahrscheinlichkeit	Gefahr/Schaden für			Gewichtung (von Eigentümer)	Pkt.	Ø-Pkt. pro Ereignis-Thema
			Gebäude / Einrichtung (Sachschaden)	Personen (Sicherheit / Kontofolgebüesse)	Folgeschäden (Ausmass + Finanziell)			
Starker Regen	Arealüberflutung (Teilbereiche)	3	3	0	4	0	10	12
	Überflutung von Räumen/Sektoren	3	5	1	5	0	14	
	Rückstau in Kanalisation	2	3	2	4	0	11	
Gewitter (Blitzschlag/-einwirkung)	Brandfall	1	5	2	5	0	13	11
	Schaden am/im Gebäude	2	4	1	4	0	11	
	Betriebsunterbruch / Defekte TA-Komp.	2	4	1	5	0	12	
	Schaden an Umgebung	3	2	2	2	0	9	
Hochwasser	Arealüberflutung	2	5	1	5	0	13	12
	Rückstau in Kanalisation	1	3	2	4	0	10	
Wasserschaden - techn. bedingt	Raum/Sektoren nicht nutzbar	2	5	2	5	0	14	13
Wasserschaden - mensch. bedingt	Raum/Sktoren nicht nutzbar	3	3	1	4	0	11	
Hagel	Fensterglas	2	2	1	1	0	6	7
	Dachhaut	2	3	0	4	0	9	
	Technische Anlagen im Freien	1	1	0	2	0	4	
	Verstopfung Dachabläufe/Einlauftrinnen	3	2	0	3	0	8	
Sturm / Starker Wind / Windböen	herabfallende Fassadenelemente	1	3	5	5	0	14	11
	Bäume knicken auf Gebäude	1	4	1	4	0	10	
	Lose Gegenstände (Stühle, Tische)	2	1	3	2	0	8	
Aussettemperatur ab -1°C	gefrorene Wasser-/Systemleitungen	3	5	1	5	0	14	14
Sonnenstand im Frühling u. Herbst	Thermoschock an Fensterglas	3	5	1	2	0	11	11
Stromausfall	Betriebsunterbruch / Defekte TA-Komp.	1	4	4	5	0	14	14
(Längerer) Ausfall von sensiblen Techn. Anlagen	Kälteanlagen	2	5	1	5	0	13	14
	Lüftungsanlagen	2	5	2	5	0	14	
	Beleuchtungsanlagen	3	4	4	4	0	15	
	Beschallungsanlagen	3	4	4	4	0	15	
	Heizungsanlagen	1	0	5	2	0	8	
	Fettscheider (falls vorhanden)	2	2	0	2	0	6	
Brandfall	Defekte an Techn. Anlagen	2	4	sep. bewertet	5	0	11	11
	Raum/Bereich nicht nutzbar	2	4	sep. bewertet	4	0	10	
	Personen (Verletzung bis Todesfall)	1	0	5	5	0	11	
Amok	Betriebsunterbruch	1	1	5	2	0	9	10
	Personen (Verletzung bis Todesfall)	1	0	5	5	0	11	
Gebäudeleitsystem (falls vorhanden)	Ausfall der GLS-Server	1	1	0	5	0	7	7
Sabotage an techn. Anlagen	Betriebsunterbruch / Defekte TA-Komp.	1	5	2	5	0	13	13
Gewässerschutz	Giftstoffe in Kanalisation fließen	1	0	5	5	0	11	11

Punkte-Skala	0	Nicht massgebend / zu vernachlässigen
	1	Tief / selten
	2	Mässig / eher selten
	3	Mittel / ab und zu
	4	Hoch / regelmässig
	5	Sehr hoch / immer

Die nicht relevanten Ereignissen der höheren Gewalt für die Eventhalle wurden in der obgenannten Gefahrenbewertung nicht berücksichtigt. Zudem wurden vereinzelte relevante Themen – Naturkatastrophen (ausser Hochwasser), Erdbeben und Terrorismus (ausser Amok aus betrieblicher Sichtweise) – ebenfalls nicht weiterbearbeitet, da diese im strategischen Risikomanagement enthalten sein sollten und über die Kompetenz eines operativen Betreibers hinausgehen. Sie sollten aber im Risikomanagement eingehend geprüft und abgehandelt werden.

Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit dem Risikomanagement der Eigentümerin und den Ereignissen aus höherer Gewalt steht eng in Verbindung mit planerischen und baulichen Vorkehrungen sowie Massnahmen. Aus der Risikoanalyse in der Tabelle 4 sollen durch die Fachspezialisten die planerischen und baulichen Vorkehrungen treffen.

### 5.15 Aussenbereich und Terrasse

Im Aussenbereich – nach den Personenschleusen/-kontrollen – ist mindestens ein Raucherbereich vorzusehen, der einen separaten und direkten Zugang zur Eventhalle (Haupthalle oder via Foyer) verfügt, damit keine Personenansammlung vor den Aussenzugängen aufkommt. Bei Bedarf sollte eine Wärmeschleuse (Luftschiefer) zwischen Raucherzone und der Eventhalle vorgesehen werden. Der Raucherbereich ist mit den nötigen Utensilien (Aschenbecher u.dgl.) auszustatten und sollte gedeckt sowie vor Wind geschützt sein. Es sollte ein separater Raucherbereich für die VIP-Lounge geben. Mögliche Schallschutzmassnahmen gegen Lärmklagen von direkten Nachbarn sind zu prüfen. Allenfalls könnte die vorgesehene Terrasse (Balkon) gemäss Kapitel 5.16 als Raucherbereich konzipiert werden. Die Nutzung des Vordaches als Terrassenbereich kann als VIP-Terrasse einbezogen werden. Diese Nutzung soll aber nur bei einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand umgesetzt werden.

Auf dem Messe- und Eventplatz und an den Fassaden sind für Veranstaltungen ausreichende Strom- und Wasseranschlüsse zu realisieren (230 V und 400 V sowie Kaltwasser). Diese sind in einem sinnvollen Raster und mit logistisch richtigen Abständen zu installieren.

Es sind Leuchtstehlen oder Werbeplakatwände ergänzend zur Digital Signature (Kap. 5.9) vorzusehen, damit Besucher und Passanten auf «kommende» Events (Coming soon) aufmerksam gemacht werden können.

Auf dem Grundstück ist für mindestens folgende Infrastruktur ausreichender Platz einzuplanen:

- Mobile Notstromgeneratoren (Kap. 5.5)
- Mobile Personenschleusen (Kap. 5.16)
- Mobile Container für Garderoben (Kap. 5.23) und Abendkassen (Kap. 5.24)
- Mobiler Merchandise-Stand und Kiosk
- Mobiler Kühlanhänger
- Fahrradplätze (Kap. 6.5)
- Zentrale Entsorgungsstelle (Kap. 6.7)

Der gesamte Aussenbereich muss mit 40-Tonnen LKWs befahrbar sein. Zudem müssen die LKWs mit ihren Aufliegern um die Halle fahren können. Hierzu sind die Radien der Sattelschlepper entsprechend einzuberechnen.

### 5.16 Haupt- und Nebeneingänge

Der Haupteingangsbereich im Aussenbereich soll grosszügig mit einem Vordach gedeckt sein (Richtwert: für ca. 1'000 Personen). Es ist vorzusehen, dass das Vordach als Terrasse/Balkon genutzt und nebst dem direkten Zugang vom OG zusätzlich mit einer temporären Treppe direkt vom Vorplatz erschlossen werden kann. Diese Nutzung soll aber nur bei einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand umgesetzt werden. Eventuell sind einzelne Seitenzugänge (aufgrund Zugänglichkeit durch allfällige Unterteilbarkeit gem. Kapitel 4.8) ebenfalls mit einer Überdachung zu planen.

Es müssen Schmutzschleusen mindestens beim Haupteingang realisiert werden. Idealerweise im Innen- aber auch im Aussenbereich, damit eine Verschmutzung nicht im ganzen Gebäudekomplex verteilt ist.

Der Vorplatz beim Haupteingang muss grosszügig sein, damit mobile Personenschleusen für die Zutrittskontrolle weit vor den Eingängen aufgestellt werden können. Davon ausgehend, dass mindestens 7 bis zu 14 Schleusen je nach Anlass und Besucheranzahl benötigt werden. Zudem ist immer ein VIP-Einlass oder eine «Fast Line» zu berücksichtigen. Die effektive Anzahl und der Platzbedarf für das mobile Schleusensystem auf dem Vorplatz sind auf ein Fassungsvermögen der Eventhalle von 8'000 Besuchern auszulegen und müssen durch einen Spezialisten definiert werden.

Der Haupteingang, das Foyer und die Zugänge in die Haupthalle müssen die Kapazität des Personenstroms aufnehmen können. Die Grösse und Anzahl der Ein-/Durchgängen sind auf ein Fassungsvermögen der Eventhalle von 8'000 Besuchern zu dimensionieren.

Alle Zugänge, die für den Besuchereinlass angedacht werden, müssen zwingend mit Luftschleibern / Wärmeschleusen ausgerüstet sein.

### 5.17 Schliessmanagement

Die Schliessanlage / der Schliessplan soll erweiterbar sein, damit etwaige Gebäude- und Raumveränderungen umsetzbar sind. Es ist zu empfehlen, dass einzelne Gebäudeteile (bspw. Tiefgarage, Verwaltung) als Unterkategorien bei der Schliessanlage ausgeführt werden. Bei einem Schlüsselverlust kann dadurch der Schadenfall (Austausch von Zylindern und Schlüssel) in Grenzen gehalten werden. Es soll geprüft werden, ob eine elektrische Schliessanlage mit App auf Smartphone für die Türöffnung umsetzbar ist. Es ist vorgängig ein Schliesskonzept zu erarbeiten.

Die Vorgaben für das städtische elektronische Schliessungssystem sind einzuhalten.

### 5.18 Haupthalle

Die Halle muss Platz für eine Bankettbestuhlung von 3'000 Besucher bieten (Ausgangspunkt für die Hallenkonzeption). Folglich beträgt die Haupthallengrundfläche ca. 3'200 m<sup>2</sup> (ca. 80 x 40 m) und die Lichthöhe muss 12.0 m aufweisen (die Eventtechnik darf nicht zu tief herunterhängen!). Die Halle ist stützenfrei zu realisieren. Die mobile Bühne sollte an 3 Standorten in der Halle platziert werden können (je nach Event und Hallenunterteilung). Die Oberflächengestaltung/-farbe der Wände und Boden muss verifiziert werden (von der Farbe Schwarz ist tendenziell abzuraten). Es sind ausreichende Strom- und Wasseranschlüsse sowie Abwasserabläufe via Bodendosen oder Wandverteilungen in einem sinnvollen Hallenraster und mit den logistisch richtigen Abständen zu

installieren. Die benötigten (Boden-)Steckdosen sind T23 und T25. Die Anzahl der jeweiligen Steckdosen und die dafür benötigten Absicherungen sind durch einen Spezialisten zu definieren.

Die genannten Anschlüsse benötigen beispielsweise folgende Anlässe und Einrichtungen, verteilt in der Halle:

- Messe- und Merchandise-Stände
- Konzerte
- Bühnendekoration
- Zusatzbeleuchtung
- Bar

Die Aufzählung ist nicht abschliessend, sie dient lediglich der Inspiration, daran zu denken.

Die Halle soll mit LAN-/WLAN- und Glasfaser-Anschlüssen (voraussichtlich nur für die Veranstaltungsorganisation) ausgerüstet werden. Die Eventhalle ist mit dem erforderlichen Tageslicht zu konzipieren und muss komplett abgedunkelt werden können.

## 5.19 Foyer

Das Foyer muss als eine eigene «kleine» Eventhalle funktionieren – unabhängig von der Haupthalle – und soll für 1'400 Besuchern ausgelegt sein. Die Lichthöhe ist bei mindestens 5 m anzusetzen, dann sollte eine flache Bühne (max. 0.5 m Bühnenhöhe) funktionieren. Hierzu ist zwingend die Sichtlinie eingehend zu überprüfen. Allenfalls ist die genannte Lichthöhe zu vergrössern. Zudem ist das Foyer stützenfrei zu planen. Es sind ebenfalls wie bei der Haupthalle, die entsprechenden Strom- und Wasseranschlüsse sowie Abwasserabläufe in einem sinnvollen Raster zu realisieren. Die Anzahl und die benötigten Leistungen müssen durch einen Spezialisten ermittelt sowie definiert werden.

Das Foyer soll mit LAN-/WLAN- und Glasfaser-Anschlüssen (voraussichtlich nur für die Veranstaltungsorganisation) ausgerüstet werden. Das Foyer ist mit dem erforderlichen Tageslicht zu konzipieren und muss komplett abgedunkelt werden können.

## 5.20 Unterteilbarkeit Haupthalle und Foyer

Die Möglichkeit für eine Abtrennung muss durch den Hausdienst der Betriebsorganisation effizient erfolgen können. Es sind mindestens folgende Aspekte durch einen Spezialisten für die Variantenvorschläge zu prüfen.

### Unterteilung Haupthalle

- Materialwahl (Bsp. Vorhang- vs. Leichtbau-Systeme)
- Lagerung (Bsp. demontierbar, absenkbar oder auf Schienensystem)
- Nicht zwingend erforderlicher Schallschutz (akustischer Schutz)
- Brandschutzanforderung
- Mögliche Abtrennung über ganze Raumhöhe

### Abtrennung Haupthalle zu Foyer

- Materialwahl (Leichtbau-Systeme)
- Lagerung (auf Schienensystem mit seitlichen Wandvertiefungen)
- Hoher Schallschutz erforderlich (akustischer Schutz)
- Brandschutzanforderung
- Über ganze Raumhöhe
- Türen mit Fluchtweganforderungen in den Leichtbau-Systemen

### Unterteilung Foyer

- Materialwahl (Leichtbau-Systeme)
- Lagerung (auf Schienensystem mit seitlichen Wandvertiefungen)
- Hoher Schallschutz erforderlich (akustischer Schutz)
- Brandschutzanforderung
- Über ganze Raumhöhe
- Türen mit Fluchtweganforderungen in den Leichtbau-Systemen

Es muss durch den Spezialisten aufgezeigt werden können, inwiefern ein Auf-/Abbau in einem abgetrennten Hallen- und Foyer-Bereich während einer Veranstaltung in einem anderen Gebäudeteil möglich ist (insbesondere im Hinblick der Akustik und den Brandschutzanforderungen).

## 5.21 VIP-Lounge

Der VIP-Bereich soll Platz für ca. 250 bis 400 Personen haben, dabei soll die Lounge für ca. 250 Personen bei Tischbestuhlung und ca. 400 Personen bei Stehtisch ausgelegt werden. Die Lounge soll unterteilbar sein und mit entsprechender Cateringinfrastruktur ausgestattet sein. Die Sitzgelegenheiten müssen eine gute Sicht direkt vor der Lounge auf die Bühne (bei allen Bühnenpositionen) haben. Ein separater, repräsentativer Eingangsbereich (Bsp. direkt via Vordach) für die VIP-Gäste mit direkter Verbindung zur Lounge ist zu realisieren. Zudem ist auch ein direkter Zugang u.a. mit Aufzug von der Tiefgarage zum VIP-Bereich zu planen.

## 5.22 Gastrobereiche

Die Gastro-/Küchenbereiche (Bsp. 2 Stk. Office im EG und 1 Stk. Teeküche/Servicestation im VIP-Bereich im OG) sind mit einer Grundausstattung und ausreichenden Arbeitsflächen zu realisieren. Dafür soll von einem Spezialisten vorgeschlagen werden, welche Infrastruktur in der Grundausstattung zwingend erforderlich sind (Bsp. Abzugshauben für 4-5 Steamer und einen Grill oder Herd, Kühlzelle und Eismaschine, Barelemente, Kaffeemaschinen, Getränke im Offenausschank, Gastro-Geschirrpülmaschine / Waschrinne, Kühlschränke, Doppel-Spülbecken, Bodenabläufe, Waschmaschine und Tumbler) und Materialbeschaffenheit (Bsp. Boden und Wände mit abwaschbaren Keramikplatten, Ablageflächen aus Chromstahl). Auf Wegwerfgeschirr seitens der Caterer sollte verzichtet werden, was folglich in der Grundausstattung und dem Platzbedarf berücksichtigt werden muss. Es ist ausserdem eingehend zu prüfen, inwieweit ein Kühlraum (für Lebensmittel, Getränke, Weinkühlung und Nassabfälle) realisiert werden soll.

Im Gebäudekomplex sollen für die Zwischenlagerung von Lebensmittel und Getränke, Geschirr/Besteck/Gläser, Wärmebehälter, Anrichtutensilien u.dgl. des Gastrobetreibers/Caterer sowie vorerst für einen Kühlraum den Platzbedarf eingeplant werden. Es ist mit einem Catering-Spezialisten zu prüfen welchen maximalen Platzbedarf für welche Produkte und Gerätschaften eines Caterings zur Verfügung gestellt werden muss. Diese Ergebnisse müssen bei den Lagerflächen, der Anzahl von Lagerräumen und innerhalb der Küchenbereiche entsprechend eingeplant werden.

Es sind ausreichende Strom- und Wasseranschlüsse sowie Abwasserabläufe (230 V und Warm-/Kaltwasser) in logistisch, sinnvollen Abständen zu installieren.

Die Gastrobereiche müssen direkten Zugang in die Halle und das Foyer (ohne den Publikumsbereich durchqueren zu müssen), zum Aussenbereich (für die Anlieferung), zu den Zwischenlagern und Kühlanhänger sowie Treppenhäusern (Verbindung zum OG / VIP-Bereich) haben. Sollten allfällige Verbindungskorridore zwischen dem Aussenbereich und den Gastrobereichen als Zwischenlager genutzt werden, sind zwingend die Fluchtwegbreiten von mindestens 120 cm und die geltenden Brandschutzvorschriften einzuhalten.

## 5.23 Garderobe

Die Grösse der Garderobe muss für 3'000 Gegenstände ausgelegt sein. Es ist ein sinnvolles (kompakt, robust, effizient und einfach bedienbar) Garderobensystem zu wählen, damit die Platzverhältnisse optimal ausgenutzt und die Personenabfertigung schnell durchgeführt werden können. Unter der Berücksichtigung einer Unterteilbarkeit der Halle und dem Foyer sowie einem allfälligen Parallelbetrieb soll eingehend geprüft werden, ob die Garderobe in einem oder in mehreren abgetrennten Räumen realisiert werden soll. Zudem sind die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit im Hinblick einer Unterteilung der Halle sowie dem Foyer zu beachten. Der Bedarf einer etwaigen VIP-Garderobe ist zu überlegen.

Bei Bedarf muss ein mobiler Garderobenwagen auf dem Vorplatz im Aussenbereich vor den Personenschleusen installiert werden können. Die Grösse und die Anzahl der Schalter beim mobilen Container muss für den maximalen Kapazitätsbedarf von 8'000 Personen und während der Wintersaison (u.a. Jacken, Rucksäcke u.dgl.) unter Berücksichtigung der festinstallierten Garderobe ausgelegt sein. Der Garderobencontainer benötigt Strom- (u.a. Licht, Heizung, Kühlung, PC) und LAN-/WLAN-Anschlüsse. Der Standort des mobilen Containers darf die Fluchtwege, den Sammelplatz, die Blaulichtzufahrten, die Veranstalter-/Gastrologistik und die Tiefgaragenzufahrt nicht behindern. Davon ausgehend, dass der Container nach Bedarf von extern dazu gemietet wird und nicht im Eigenbestand ist, wird hierzu auf die Inneneinrichtung des Wagens verzichtet.

## 5.24 Abendkasse

Die Abendkasse benötigt 2 Schalter mit Sitzplätzen, Arbeitsflächen und Zusatzfläche für PCs sowie Drucker, einen Internetzugang und Stromanschlüsse sowie vorteilhaft einen Geldtresor. Idealerweise ist der Standort der Abendkasse innerhalb des Gebäudeperimeters und unmittelbar beim Haupteingang. Es ist aber eingehend zu prüfen, wie sich der Personenstrom verhält, wenn die Abendkasse direkt beim Haupteingang platziert wird. Es darf keinesfalls einen Personenstau zwischen der Abendkasse und dem Eingang geben oder der Personenfluss unterbrochen werden.

Ein allfällig zusätzlicher Standort für einen mobilen Abendkassenwagen/-Container auf dem Vorplatz im Aussenbereich vor den Personenschleusen sollte vorgesehen werden, damit bei Bedarf die Kassenanzahl mobil erweitert werden kann. Der Standort des mobilen Containers darf die Fluchtwege, den Sammelplatz, die Blaulichtzufahrten, die Veranstalter-/Gastrologistik und die Tiefgaragenzufahrt nicht behindern. Der Abendkassencontainer benötigt Strom- (u.a. Licht, Heizung, Kühlung, PC) und LAN-/WLAN-Anschlüsse. Davon ausgehend, dass der Container nach Bedarf von extern dazu gemietet wird und nicht im Eigenbestand ist, wird hierzu auf die Inneneinrichtung des Wagens verzichtet.

## 5.25 Backstage

Der Backstagebereich soll mindestens 3 bis 4 separate Backstagegarderoben beinhalten, sofern mehr wie 15 Konzerte pro Jahr angedacht sind. Die Backstageräume sollten 15 bis 25m<sup>2</sup> gross sein, 1 Toilette und 1 Dusche haben. Zur Ausstattung gehört eine Sitzecke, Tisch mit Stühlen, Spiegel, Külschrank und eine Kleiderstange oder Garderobe. Genügend Steckdosen und gutes WLAN.

Es braucht einen WC Bereich mit Duschen für die Crew, hierzu sind 3 bis 4 Duschen vorzusehen, welche auch genügend Heisswasser haben (grosser Boiler). Daneben einen Raum für ein Bandcatering (Grösse eines Doppelcontainers) und einen Aufenthaltsraum (40 bis 50 m<sup>2</sup>). Bei Corporate Events können diese Bereiche auch als Office oder Lagerraum genutzt werden. Ein Bereich nahe der Bühne sollte 20 m<sup>2</sup> (wenn grösser geht, dann grösser) gross sein, dass ein mobiler „Quick Change“ Bereich für Tanzshows/Musicals eingebaut werden kann.

Der Zugang vom Backstagebereich auf die Bühne soll geheizt und möglichst kurz sein.

Der Backstage muss mit einer ausreichenden Lüftung bestückt werden, da in diesem Bereich oftmals geraucht wird.

## 5.26 WC-Anlagen

Die WC-Anlagen sind modular anzuordnen und zu gestalten, dass sie bei einer Unterteilung der Halle und des Foyers sowie für den Aussenbereich je nach Eventgrösse individuell genutzt werden können. Die Anzahl der Toiletten, Pissoir, Waschplätze und IV-WCs sind der Lokalitätsgrösse entsprechend gesetzlich vorgeschrieben. Auf Papierspender ist zu verzichten und nur Händetrockner sollten installiert werden. Ein zusätzlicher Schminkbereich vor den Damentoiletten sowie Vorräume bei den WC-Anlagen wären empfehlenswert. Es sollten separate Toiletten für den VIP-Bereich eingeplant werden. Idealerweise sind direkt neben den WC-Anlagen beifügende Reini- gungsräume zu platzieren oder zu integrieren, damit eine Reinigung effizient erfolgen kann.

Zusätzlich zu den WC-Anlagen für die Eventveranstaltungen in der Eventhalle und auf dem Messeplatz ist eine autonome WC-Anlage mit automatischer Reinigung für die Nutzung ausserhalb der Öffnungszeiten zu realisieren.

## 5.27 Reinigung und Pflege

Die Reinigung und Pflege des Gebäudes schliessen sämtliche Oberflächen im und am Gebäude sowie die Umgebung ein. Übergeordnet sind dies;

- Böden
- Wände
- Decken
- Fassaden
- Umgebung

Die Beschaffenheit der Materialisierung von Oberflächen (Bsp. Boden, Wand und Decke) ist entscheidend für einen Mehr- oder Minderaufwand der Reinigung. Auf die Materialien sind die optimalen Reinigungsmethoden, -mittel und -utensilien abzustimmen.

Die Oberflächen müssen gegen Schmutz und häufige Reinigung mit aggressiven Mitteln (Maschinen und Produkte) resistent sein. Glatte und harte Oberflächen maximieren die Reinigungseffizienz. Sie dürfen aber nicht rutschig sein, damit Stürze verhindert werden können. Textile Böden sollten auf jeden Fall vermieden werden, da ihre Pflegebelastung hoch ist. Alle Hartbeläge (u.a. Logistik-, Verkehrsflächen und Zugänge) im Freien sollten aus einem haltbaren Bodenbelag bestehen, der eine einfache Reinigung ermöglicht. Dasselbe gilt für den Haupthallen- und Foyerboden.

Es sind alle unnötigen Wand- und Bodenbefestigungen, die die Reinigung behindern könnten, zu vermeiden.

Die baulichen Voraussetzungen für eine effiziente Reinigung sind;

- Abschliessbare (Boden-)Steckdosen (Stromanschluss 230 V) an den Standorten;
  - Umgebung an Fassaden (an jeder Fassadenseite mindestens zwei Anschlüsse resp. Zwischenabstände nicht grösser als 18 m) und zusätzlich 400 V
  - Haupthalle
  - Foyer
  - Treppenhäuser und Verkehrsflächen (Korridore)
  - Tiefgarage
  - Technikraum
  - Flachdächer (an jeder Fassadenseite mindestens zwei Anschlüsse resp. Zwischenabstände nicht grösser als 18 m) und zusätzlich 400 V
  - Davon ausgehend, dass in den restlichen Räumen (u.a. Nebennutzung) die zu installierenden Steckdosen für die Reinigung genutzt werden können, werden diese nicht separat erwähnt
- Wasseranschlüsse (Entnahmestellen mit Kaltwasser) an den Standorten;
  - Umgebung an Fassaden (an jeder Fassadenseite mindestens zwei Anschlüsse resp. Zwischenabstände nicht grösser als 25 m)
  - Haupthalle
  - Tiefgarage
  - Technikraum
  - Flachdächer (an jeder Fassadenseite mindestens zwei Anschlüsse resp. Zwischenabstände nicht grösser als 25 m)
- Sockelleisten
- Aufzüge mit ausreichender Dimensionierung und erforderlichen Türbreiten für Reinigungsmaschinen
- Kurze Wege zwischen Reinigungsraum zu den Reinigungsflächen

Alle Fassadenelemente müssen per Hebebühne (Skyworker) zugänglich sein. Dafür müssen ausreichende Manövrierflächen eingeplant werden. Zudem muss das Terrain für diese Gerätschaften ausgelegt sein (Neigung und Oberflächenbeschaffenheit zwingend beachten). Vorzugsweise soll geprüft werden, ob eine Fassadenbefahrung auf dem Hauptdach installiert werden könnte (Kosten-Nutzen-Verhältnis beachten).

Der Winterdienst auf dem Grundstück muss effizient und einfach möglich sein. Es sollten Hindernisse auf den Verkehrsflächen vermieden werden. Zudem sollten sie für eine maschinelle Schneeräumung (Bsp. PW mit Schneepflug) ausgelegt sein.

Im Zuge der Entwicklungsphasen des Betriebsführungskonzepts ist zu entscheiden, ob eine tätigkeitsorientierte oder eine ergebnisorientierte Reinigung während der Betriebsphase vorgenommen werden soll.

### **5.28 Inbetriebnahmen**

Die Inbetriebnahme des Gebäudes und deren technischen Anlagen erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem künftigen Betreiber. Durch die Integration des Betreibers in den Inbetriebnahme-Prozess kann der Know-how-Transfer vom Ersteller zum Betreiber gewährleistet werden. Bei komplexen Anlagen müssen separate Instruktionen und Schulungen stattfinden. Bei vernetzten Anlagen muss zudem in integrierten Tests, die gesamthafte Funktion geprüft werden. Auf Basis der Inbetriebnahme und der Schulung plant der Betreiber den Betrieb und baut die betriebliche Dokumentation auf.

### **5.29 Abnahmen**

Die Abnahme der Gewerke sollten in Zusammenarbeit mit dem künftigen Betreiber stattfinden, da er diese, so gesehen für seine Dienstleistung, wiederum vom Eigentümer übernimmt. Er ist verpflichtet mit dem Gewerk während seiner Aufgabenausführung sorgfältig umzugehen.

Ein wichtiger Aspekt bei der Abnahme aus Sicht des Betreibers ist die Prüfung der Dokumentation. Diese muss vollständig sein und die Revisionspläne müssen mit dem effektiv ausgeführten Gewerk übereinstimmen.

### **5.30 Gewährleistung und Garantie**

Es ist zwingend darauf zu achten, dass sämtliche Gewerke die erforderlichen Garantielaufzeiten aufweisen. Es soll eine präventive Garantieprüfung sämtlicher Gewerke vor Ablauf der Garantiefristen durch den Betreiber eingehend durchgeführt werden. Ist das Gewerk komplex oder mit anderen Gewerken vernetzt, sollten Fachspezialisten hinzugezogen werden und es folgt eine Inspektion. Sollte sich aus der Kontrolle des Betreibers oder Inspektion eines Fachspezialisten ein Mangel des Gewerks aufzeigen, so muss dieser sofort nach der Entdeckung beim Werksvertragsnehmer oder beim Lieferanten gerügt und eine Frist zur Behebung gesetzt werden. Die weiteren Schritte einer Mängelrüge sind detailliert im Prozesshandbuch zu beschreiben und wird im vorliegenden Betriebsführungskonzept vorerst nicht weiter darauf eingegangen.

### **5.31 Raum- und Türnummerierung / Anlagekennzeichnung**

Es müssen sämtliche Räume, Anlagen und Türen eindeutig nummeriert sowie gekennzeichnet sein.

### **5.32 Objektdokumentation**

Die Objektdokumentation ist regelmässig auf ihre Aktualität zu überprüfen und entsprechend auf die veränderte Gegebenheit anzupassen. Eine umfassende Objektdokumentation enthält folgende Daten:

- Planungs- bis Bauphase
  - Plandaten
  - Objektbeschreibung
  - Anlagebeschreibungen (u.a. Bedienungsanleitung, Spezifikationsdatenblätter)
- Betriebsphase
  - Revidierte Dokumente aus den Plan- und Bauphasen
  - alle objektspezifischen Prozesse und Anweisungen
  - Unterhaltszyklen und -nachweise (Sichtkontrollen, Inspektionen und Wartungen)
  - Regelungen, Schnittstellen, Rollenmodelle, Notfallregulatoren, usw.

Idealerweise sind sämtliche Unterlagen in digitaler Form zur Verfügung zu stellen und nach Berechtigungsstufe den Anspruchsgruppen zugänglich. Hierzu ist empfehlenswert, dass die Verantwortlichkeit der Aktualität auf die fachlichen Akteure verteilt und ein übergeordneter Kontrollstab geschaffen wird.

Die Anforderungen an Daten und Informationen aus dem Bauprojekt für den operativen Betrieb stehen in Abhängigkeit mit den wegweisenden Grundsatzentscheidungen. Sie werden im Zuge der Entwicklungsphasen des Betriebsführungskonzepts definiert.

## 6 Logistik

### 6.1 Zuschauer / Besucher

#### Personenströme

Für die Besucherströme und deren Zutritte sollte unbedingt ein separates Konzept mit einer Simulation durch einen Spezialisten erarbeitet werden, damit allfällige Engpässe aufgezeigt und bauliche Vorkehrungen frühzeitig getroffen werden können. Das Schliesskonzept und die Türplanung sind darauf abzustimmen.

#### Sammelplatz

Bei einer Evakuierung des Gebäudes muss mindestens ein Sammelplatz bestimmt werden. Die effektiv benötigte Anzahl und Grösse sind mit den geltenden Vorschriften abzugleichen.

### 6.2 Veranstalter

Für die Logistik der Veranstalter steht übergeordnet die Effizienz. Daraus ableitend sind auch diese Verkehrswege wie bei der Einrichtungslogistik (siehe Kapitel 6.6) mit den gleichen Aspekten zu realisieren. Die äusseren Verkehrsflächen auf der Parzelle, die Zugänge in die Haupthalle und der Hallenboden müssen mit einer Bodenbeschaffenheit und den Dimensionen für 40-Tonnen-LKWs ausgelegt sein. Entsprechende Vorkehrungen mit Rammschutz sind zwingend vorzusehen.

### 6.3 Gastro

Bei der Logistik der Gastro/Caterer steht übergeordnet die Effizienz. Es ist erforderlich, dass die An- und Ablieferung eines Caterings einen direkten Zugang in die dafür vorgesehenen Räume (Office und Zwischenlager) haben. Ebenfalls ist vor diesen Zugängen (im Aussenbereich) einen ausreichenden Platz vorzusehen, auf dem mobile Gastro-Zelte und Kühlanhänger aufgebaut werden können, sollten die inneren Räume nicht ausreichend sein. Die Gastrologistik zwischen den Office-Bereichen im EG und dem VIP-Bereich im OG sollte idealerweise eine direkte Service-Verbindung haben (Bsp. Speiseaufzug oder situative Absperrung eines der beiden Treppenhäuser für Service), sofern im VIP-Bereich ebenfalls eine Nutzung für Bankettbestuhlung angedacht ist. Sollte jedoch ein Treppenhäuser für die Gastrologistik situativ und nach Anlasstyp ausschliesslich für den Service genutzt werden, ist dies zwingend im Brandschutzkonzept (Fluchtwege) zu berücksichtigen.

### 6.4 Verkehr (ÖV, Individualverkehr)

Im Rahmen der Neukonzeption der Sport- und Eventanlagen der Stadt Chur am Standort Obere Au wird zurzeit ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

#### Öffentlicher Verkehr

Für eine direkte Anbindung der Eventhalle an die öffentlichen Verkehrsbetriebe ist eine eigene Bushaltestelle vorgesehen. Es ist dabei zu beachten, dass während (vor und nach) einer Veranstaltung der Bus wegen den grösseren Verkehrsaufkommen auf den Aussenabstellplätzen behindert werden könnte.

#### Individualverkehr

Für eine individuelle An- und Abreise der Besucher müssen zwingend die Zufahrten ab und zur Autobahn übersichtlich signalisiert werden, damit ein grösseres Verkehrsaufkommen in den umliegenden Quartieren aufgrund von Falschfahrern vermieden werden kann. Die Parkierungsmöglichkeiten sind im Kapitel 6.5 beschrieben.

## 6.5 Parkierung

Es soll eine Tiefgarage unter der Messehalle mit ca. 200 Einstellhallenplätzen realisiert werden. Die Lichthöhe muss den geltenden Vorschriften und Nutzungsanforderungen entsprechen. Hierzu ist eine Durchfahrts Höhe von 2.50 m anzustreben. Allfällige Installationen dürfen die Durchfahrts Höhe nicht beeinträchtigen. Eine logistische Anlieferung von Veranstaltungsequipments u.dgl. über die Einstellhalle ist nicht angedacht.

### **Einfahrt**

Die Tiefgarageneinfahrt ist für die gleichzeitige Ein- und Ausfahrt von Personenfahrzeugen zu planen. Die Verkehrsströme und -leitung innerhalb der Einstellhalle sowie auf dem Grundstück müssen mit den bestehenden Aussenparkplätzen logistisch abgeglichen werden. Einen Verkehrs- und Rückstau in der Tiefgarage und auf den Aussenparkplätzen ist zu vermeiden. Es sollte ein separates Verkehrskonzept für die Signalisation und deren Abhängigkeiten zwischen der Tiefgarage, den Aussenabstellplätzen sowie den Quartierstrassen bis zur Autobahnein-/ausfahrt erstellt werden.

Für eine reibungslose Fahrzeuglogistik ist allenfalls ein Spezialist herbei zu ziehen, der die Fahrzeug-Frequentierungen mittels Animation berechnen kann. Dadurch sollen die Verkehrsströme insbesondere während der «Rush Hours» simuliert und damit die benötigten Grössendimensionen und Engpässe ermittelt werden.

Es ist zu prüfen, ob die Einfahrt ausserhalb der Betriebszeiten mit einem Tor verschlossen sein sollte, um Vandalen und Streuner fernzuhalten sowie die Gebäudehülle während der Winterzeit energetisch zu schliessen. Die Zugänglichkeit zu Fuss über mindestens ein separat geführtes Treppenhaus mit Aufzug ist dabei zu klären.

### **Parkschranken- und Kassensystem**

Es muss ein geeignetes Parksysteem ermittelt werden, welches unbedingt eine Bezahlung des Parkscheins mittels einer Smartphone App ermöglicht. Grundsätzlich sollte bereits im Aussenbereich der Tiefgarageneinfahrt das Parkschranksystem installiert sein, damit ein allfälliger Rückstau bei der Einfahrt ausserhalb ist. Zudem sollte idealerweise das Kassensystem nicht in der Tiefgarage, sondern bereits im Erdgeschoss beim Personenabgang installiert werden, damit sich keine Personenansammlungen in der Einstellhalle ergeben.

### **Fahrzeugparkplätze**

Die Anordnung der Fahrzeugparkplätze muss mit dem Verkehrsfluss harmonieren, damit sich beim Ein- und Ausmanövrieren von einzelnen PWs kein Verkehrs- und Rückstau in der Tiefgarage bildet. Die Parkplatzfeldgrössen müssen sich nach den geltenden Vorschriften richten. Ebenfalls ist die Anzahl der Invalidenparkplätze nach den geltenden Vorgaben zu realisieren. Die Standorte der Invalidenparkplätze müssen eine kurze Distanz zu den Personenaufzügen aufweisen. Allfällige VIP-Parkplätze sind einzuplanen. Es sind 5 Parkplätze mit Stromanschlüssen für E-Autos zu realisieren. Dazu ist ein Spezialist hinzuzuziehen, der die optimale und sinnvolle Anzahl der E-Parkplätze verifiziert.

### **Motorrad- und Rollerparkplätze**

Es sollten Motorradparkplätze angedacht werden. Hierzu ist der Einbezug der VSS-Norm erforderlich. Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Benützung der Motorradparkplätze von Rollern nicht ausgeschlossen werden kann. Es sind entsprechende Abstellflächen auch im Aussenbereich zu prüfen.

### **Fahrradplätze**

Im Rahmen der Neukonzeption der Sport- und Eventanlagen der Stadt Chur wird eine neue überdachte Veloabstellanlage direkt beim Hallenbad realisiert. Die Entfernung zwischen der Eventhalle und diesem Fahrradunterstand beträgt ca. 400 m. Anlässlich der relativ weiten Distanz könnten Fahrräder missbräuchlich direkt auf dem Grundstück der Eventhalle und auf dem Messe-Eventplatz abgestellt werden. Auf dem Areal sollten deshalb eigene (zusätzliche) Fahrradplätze realisiert werden. Für Fahrradanhänger sollten ebenfalls ausreichende Stellflächen berücksichtigt werden.

### **Veranstalterfahrzeuge**

Es ist zu prüfen, ob die Fahrzeuge (Sattelschlepper / LKW bis 40 Tonnen, Nightliner und PWs) der Veranstalter auf dem Grundstück der Messerhalle parkiert werden können. Ist dies der Fall, sind ausreichende Parkplatzflächen (für ca. 5 LKWs, 2 Nightliner und 10 PWs) dafür vorzusehen (evtl. Bodenmarkierung). Sie dürfen aber im Aussenbereich weder die vorgesehene Veranstaltungsnutzfläche noch die Verkehrswege der Blaulichtorganisation behindern.

## **6.6 Einrichtung (Mobilier und Bühne)**

Die Logistik der Einrichtung im Eigenbestand gemäss Kapitel 5.11 muss effizient von den Lagerräumen zum Bestimmungsort (Halle und Foyer) transportiert werden können. Dabei ist es essenziell, dass die Logistik unter Dach geführt werden kann. Folglich müssen die Verkehrswege direkt, kurz, hindernisfrei, schwellenlos, ausreichend breit und hoch sein. Zudem muss die Bodenbeschaffenheit (Nutzlast und Bodenbelag) für diese Logistik genügen. Entsprechende Vorkehrungen mit Rammschutz sind zwingend vorzunehmen. Die Einrichtungsgegenstände müssen effizient auf- und abbaubar sein. Allfällige Gerätschaften (Bsp. Paletten-Hubwagen) für einen effizienten Auf- und Abbau sind entsprechend zu beschaffen. Ebenfalls sind allfällige Stapellagersysteme für die Lagerung vorzusehen. Es ist mindestens ein Waren-/Lastaufzug über alle Etagen (UG bis OG) zu realisieren.

## **6.7 Entsorgung / Abfallwirtschaft**

Die Bewirtschaftung von Abfällen wird bei der neuen Eventhalle in drei Bereiche unterteilt:

- Betriebs-/Gewerbekehricht (Betriebspersonal; Verwaltung und Hausdienst)
- Umgebungs-/Tiefgaragenabfall (Passanten auf dem Areal und Tiefgaragenbenutzer ausserhalb Veranstaltung)
- Veranstaltungsabfall (im Gebäude, in der Tiefgarage und auf dem Grundstück)

Der erste Bereich entspricht dem Abfall, der aus dem Betrieb der Eventhalle auf den verschiedenen (Miet-)Flächen erzeugt wird (Reinigung, Büroabfälle, Instandsetzung, etc.), d.h. im Gebäude verursachter Abfall. Der zweite Bereich bezieht sich auf Passanten, die sich ausserhalb einer Veranstaltung auf dem Grundstück und in der Tiefgarage aufhalten (Abfallbehälter und loser Abfall), d.h. auf dem Areal verursachter Abfall. Der dritte Bereich stellt den aus einer Veranstaltung anfallenden Abfall dar (durch Konsumation von Eventbesuchern und durch den Auf-/Abbau eines Veranstalters), d.h. im Gebäude und auf dem Areal verursachter Abfall.

Der Abfall aus den drei Bereichen umfasst unterschiedliche Abfallsorten, welcher während der Betriebsphase bei der Eventhalle anfallen könnte. Dieser Abfall sollte getrennt und auf dem Grundstück für die Entsorgungsabfuhr gesammelt werden.

### **Abfallsammelstellen innerhalb Grundstückssperimeter**

Es wurde noch nicht entschieden, welche Abfallsorten auf dem Grundstück gesammelt werden sollen. Für einen effizienten Betrieb und einen komfortablen Support für die Veranstalter empfiehlt es sich, aufgrund häufiger Ansammlung gewisser Abfallsorten, für folgende Abfälle Entsorgungsbehälter auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen.

- Betriebskehricht
- Büchsen und Dosen
- Entladungslampen (evtl. FL-Röhren in Tiefgarage und auf Funktionsflächen, sofern keine LED-Leuchten installiert werden)
- Glas
- Grünabfälle / Kompost / Gartenabraum (sofern Grünflächen mit Bepflanzung auf dem Grundstück realisiert werden)
- Karton
- Papier
- PET
- Plastik / Kunststoff

Für weitere Abfallsorten, die bei der oben aufgeführten Aufzählung nicht erwähnt werden, sollte der Hausdienst von der Betriebsorganisation nach Bedarf direkt zum Werkhof der Stadt Chur den anfallenden Abfall transportieren.

Die zur Verfügungstellung von Entsorgungsbehältern auf dem Grundstück und je nach Abfallmenge aus einem Event sollten Entsorgungsgebühren beim Veranstalter eingefordert werden.

Es ist approximativ zu berechnen, wie viel Abfallmengen pro Sorte und Event verursacht werden könnten. Daraus lässt sich ermitteln, welche Dimensionen die Abfallbehälter und deren Entleerungszyklen mindestens aufweisen müssen.

### **Entsorgungsstelle und Zulieferung/Abtransport von Abfallbehältern**

Es muss davon ausgegangen werden, dass ein Presscontainer (10 oder 20m<sup>3</sup>) für den Betriebskehricht und die Veranstalterabfälle benötigt wird. Dieser muss auf dem Grundstück im Aussenbereich und nicht im Gebäudeperimeter platziert werden. Idealerweise sollte der Presscontainer ins Erdreich verlegt werden (siehe Abbildung 9), wobei diese Variante tendenziell nicht im Kosten-/Nutzenverhältnis steht. Für den Transport (Zulieferung und Abtransport) eines allfälligen Presscontainers muss ein ausreichender Logistikbereich mit entsprechender Zufahrt sowie vor dem Presscontainer realisiert werden. Die dafür benötigten Platzverhältnisse sind durch einen Spezialisten zu planen. Die Entsorgungsstelle für die restlichen Abfallbehälter sollte unmittelbar beim etwaigen Presscontainer platziert werden, damit eine effiziente und zentrale Entsorgungslogistik stattfinden kann. Es ist zu prüfen, ob diese ebenfalls im Erdreich zu realisieren sind (siehe Abbildung 9). Der Standort aller Abfallbehälter muss frühzeitig definiert und in das Projekt eingeplant werden. Ebenso muss die Stellfläche auf dem Grundstück so angeordnet werden, dass auch für die Abfuhr durch die Stadt Chur der Platz gut und effizient zugänglich ist. Für den Presscontainer sowie für weitere Gerätschaften (Bsp. Kartonpresse, Schredder o.dgl.) sollen ausreichende Stromanschlüsse (230 V und 400 V) direkt beim Standort oder an der Fassadenaussenseite vorgesehen werden. Ebenfalls ist ein Wasseranschluss einzuplanen, damit die Reinigung der Abfallbehälter effizient durchgeführt werden kann.



Abbildung 9: Beispiel Presscontainer und Abfallbehälter 770L im Erdreich verlegt (Villiger Entsorgungssysteme GmbH, Maselheim)

## Anhang A

### A.1 Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
App	Applikation von Smartphone, Tablet, etc.
BFK	Betriebsführungskonzept
BR	Büro Reserve
Bsp.	Beispiel
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
EG	Erdgeschoss
evtl.	eventuell
FM	Facility Management
Gastro	Gastronomie
gem.	gemäss
GKB	Graubündner Kantonal Bank
GLS	Gebäudeleitsystem
ICT	Information Communications Technology
inkl.	Inklusiv(e)
IV	Invaliden
KG	Künstlergarderobe
o.dgl.	oder dergleichen
OG	Obergeschoss
Pos.	Position
PV-Anlage	Photovoltaik-Anlage
resp.	respektiv(e)
Stk.	Stück
TH	Treppenhaus
u.a.	unter anderem
u.dgl.	und dergleichen
USV	unterbrechungsfreie Stromversorgung
usw.	und so weiter
V	Volt
vgl.	vergleiche(n)
VIP	Very Important Person
VLAN	Virtual Local Area Network
vs.	versus
VW	Verwaltung

**Emch+Berger ImmoConsult AG**  
Patrick Sieber  
Birmensdorferstrasse 125  
8003 Zürich  
058 451 71 24  
078 699 55 52  
[patrick.sieber@emchberger.ch](mailto:patrick.sieber@emchberger.ch)

**Emch+Berger ImmoConsult AG**  
Marco Spenger  
Birmensdorferstrasse 125  
8003 Zürich  
058 451 71 54  
076 475 02 94  
[marco.spenger@emchberger.ch](mailto:marco.spenger@emchberger.ch)

Messe- und Eventhalle, Obere Au, Chur

Version 1.2 | 11. Januar 2021

# Betriebskonzept

Betriebszustand während einer Veranstaltung



## Impressum

Auftragsnummer	19169.002
Auftraggeber	Stadthalle Chur AG
Datum	11. Januar 2021
Version	1.2
Vorversionen	-
Autor(en)	Patrick Sieber und Marco Spenger
Freigabe	Alfred Janka, <a href="mailto:alfred.janka@chur.ch">alfred.janka@chur.ch</a>
Verteiler	Alfred Janka ( <a href="mailto:alfred.janka@chur.ch">alfred.janka@chur.ch</a> )
Datei	BK_Messe- und Eventhalle_Obere Au_Chur_V1.2
Seitenanzahl	25
Copyright	© Emch+Berger ImmoConsult AG



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen zum Betriebskonzept.....</b>	<b>1</b>
1.1	Ziel und Zweck .....	1
1.2	Abgrenzungen.....	1
1.3	Erstellung und Aktualisierung .....	1
<b>2</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
2.1	Ausgangslage .....	1
2.2	Zielsetzung.....	2
<b>3</b>	<b>Objekt.....</b>	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>Objektbeschreibung .....</b>	<b>2</b>
3.1.1	Vorplatz und Eventplatz.....	3
3.1.2	Erschliessung Grundstück.....	3
3.1.3	Erschliessung Gebäude .....	3
3.1.4	Logistik.....	3
<b>3.2</b>	<b>Eventkategorien / Nutzungsmix .....</b>	<b>4</b>
<b>3.3</b>	<b>Unterteilbarkeit Haupthalle, Foyer und Loft.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Eckdaten zum allgemeinen Betriebszustand .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Betriebszustand während einer Veranstaltung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Nutzflächen.....</b>	<b>6</b>
5.1.1	Grundstückperimeter (Aussenbereich) .....	6
5.1.2	Gebäudeperimeter (Innenbereich).....	6
5.1.3	Einrichtung (Grundausrüstung) .....	6
5.1.4	Lagerzonen.....	7
5.1.5	Personenbewegungen/-ströme .....	7
5.1.6	Zutritt.....	7
5.1.7	Technik.....	7
<b>5.2</b>	<b>Zonen im Aussenbereich .....</b>	<b>8</b>
5.2.1	Besucherzone .....	8
5.2.2	Funktionszone.....	9
5.2.3	Logistikzone .....	10
5.2.4	Infrastruktur für Veranstaltung, Mobilität und Blaulichtorganisation.....	10
5.2.5	Tiefgarageneinfahrt (Besucher-Parking) .....	10
5.2.6	Veranstalterfahrzeuge .....	11
5.2.7	Schnittstellen.....	11
<b>5.3</b>	<b>Zonen im Innenbereich .....</b>	<b>11</b>
5.3.1	Besucherzone .....	11
5.3.2	Funktionszone.....	12
5.3.3	Logistikzone .....	13
5.3.4	Infrastruktur für Veranstaltung.....	13
5.3.5	Tiefgarage (Besucher-Parking) .....	13
5.3.6	Schnittstellen.....	13
<b>5.4</b>	<b>Logistik.....</b>	<b>14</b>
5.4.1	Logistik im Aussenbereich.....	14
5.4.2	Schnittstellen zwischen Innen- und Aussenlogistik .....	15
5.4.3	Anlieferungszone beim Hallentor .....	15

5.4.4	Logistik im Innenbereich.....	15
5.4.5	Besucherzugänge.....	16
<b>5.5</b>	<b>Safety and Security.....</b>	<b>16</b>
5.5.1	Blaulichtorganisation.....	16
5.5.2	Security.....	16
5.5.3	Entfluchtung.....	17
5.5.4	Sammelplatz.....	17
<b>5.6</b>	<b>Bühnenstandorte.....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Konsolidierung in Layout-Varianten.....</b>	<b>18</b>
6.1.1	Layout Querbespielung.....	18
6.1.2	Layout Längsbespielung.....	19

# 1 Vorbemerkungen zum Betriebskonzept

## 1.1 Ziel und Zweck

Das vorliegende Betriebskonzept erläutert einen Betriebszustand einer möglichen Veranstaltung in der neuen Messe- und Eventhalle. Der beschriebene Betriebszustand ist bewusst allgemein gehalten und nicht auf eine spezifische Veranstaltungskategorie zugeschnitten. Die enthaltenen Prozesse, Abhängigkeiten und Zusammenhänge gelten als mögliches Szenario. Sie dienen dem Gesamtleistungswettbewerber (GLW) zum besseren Verständnis eines denkbaren Betriebszustands und was die Bauherrschaft von den betrieblichen Abläufen der neuen Messe- und Eventhalle erwartet.

Das Betriebskonzept ist ein integrierender Bestandteil der Dokumente, die in der Phase Angebot den GLW-Teams abgegeben werden.

## 1.2 Abgrenzungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung von männlicher und weiblicher Sprachform verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Anstelle der ausführlichen Nutzungsform der «multifunktionalen Messe- und Eventhalle» wird im vorliegenden Betriebskonzept eine verkürzte Schreibweise verwendet, Bsp. Messehalle, Eventhalle, Halle o.dgl. In allen Fällen bezieht sich der Autor auf die neue Messe- und Eventhalle.

## 1.3 Erstellung und Aktualisierung

Das vorliegende Betriebskonzept basiert auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten gemäss Literaturverzeichnis sowie auf den Grundsatzentscheidungen aus dem Workshop vom 3. November 2020. Die schematischen Layouts und Abbildungen der Eventhalle lehnen sich an die Planunterlagen aus den Projektstudien von Ritter Schumacher AG, Architekten ETH HTL AA SIA und dienen dem Betriebskonzept sowie den GLW-Teams als visuelle Vorstellung.

# 2 Einleitung

## 2.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Neukonzeption der Sport- und Eventanlagen der Stadt Chur am Standort Obere Au soll neben den Sportanlagen für Rasen-, Eis- und Wassersport auch eine Eventinfrastruktur neu gebaut werden. Die Stadthalle Chur AG und die Stadt Chur sind sich im Grundsatz darüber einig, dass die Neuerstellung einer Messe- und Eventhalle in diesem Kontext viele Nutzungssynergien bietet. Dazu gehört vor allem auch der zu schaffende Aussenraum für Messen und weitere Veranstaltungen wie bspw. Zirkus, Messen etc. Der vom Gemeinderat der Stadt Chur im Jahr 2016 zur Kenntnis genommene Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au beinhaltet den Standort für den Bau einer Messe- und Eventhalle.

Die Stadthalle Chur AG betreibt am Standort Kasernenstrasse die heutige Stadthalle. Diese Messehalle erfüllt nicht mehr alle zeitgemässen Anforderungen an eine solche Infrastruktur. Deshalb beabsichtigt die Stadthalle Chur AG am Standort Obere Au, Chur, eine neue Messe- und Eventhalle mit Messegelände (nicht Bestandteil des Auftrags) zu erstellen und zu betreiben.

## 2.2 Zielsetzung

Die neue Messe- und Eventhalle Obere Au soll mindestens flächenmässig ein gleichwertiger Ersatz der heutigen Stadthalle darstellen. Die Partizipanten Versammlung (PS-Versammlung) der Graubündner Kantonalbank ist derzeit der grösste und publikumsintensivste Anlass, der in der heutigen Stadthalle stattfindet. Dieser Anlass soll auch zukünftig in der neuen Halle mit bis zu 3'000 Teilnehmenden mit 60 cm breiten Tischen als Bankettbestuhlung ermöglicht werden.

Die neue Eventhalle soll die grösste Eventhalle innerhalb der Region Rheintal/Bodensee, Seeztal, Engadin/Südbünden und Bündner Oberland werden. Dadurch weitet sich das Einzugsgebiet, je nach Anlass und Angebot, weit über die Kantongrenze aus. Die Halle soll überregional ausstrahlen und einen Markennamen in der Südostschweiz erhalten.

Die neue Messe- und Eventhalle Obere Au in Chur soll, bezüglich Nutzungsarten, die grösstmögliche Flexibilität resp. Multifunktionalität aufweisen. Kleinere, mittlere und grosse Veranstaltungen und Events jeglicher Art sollen zukünftig darin ermöglicht werden. Die Kapazitätsauslastung der neuen Eventhalle wird auf ca. 60 Events pro Jahr beziffert.

Das Projekt Messe- und Eventhalle Obere Au soll mittels eines Gesamtleistungswettbewerbers ausgeschrieben und realisiert werden.

## 3 Objekt

### 3.1 Objektbeschreibung

Sämtliche Flächen, ausser die Technik-, Lager- (für Grundausrüstung), Verwaltungs-, Hauswartungsräume, Büro Reserve u.dgl. stehen einer Veranstaltung resp. für eine Nutzung durch Dritte (Mieter) zur Verfügung. Im Erdgeschoss ist die Haupthalle, das Foyer, die Abendkasse, die Besucher- und Künstler-Garderoben, die sanitären Anlagen und die Catering-Bereiche (Office) platziert. Rundum den Hauptnutzungskern grenzen die Funktionsflächen (siehe Kapitel 5.3.2) an. Im Obergeschoss ist der Loft-Bereich (u.a. Lounge mit Catering, Terrasse/Balkon im Aussenbereich) mit Einsicht in die Haupthalle (ohne Balkon in die Halle), den sanitären Anlagen und der separaten Loft-Gastro vorgesehen. Der Loft-Bereich soll unabhängig der Haupthalle und des Foyers vermietet werden können. Die unabhängige Vermietbarkeit gilt auch für das Foyer. In der Abbildung 1 ist der Grundriss als mögliches Flächenangebot schematisch dargestellt (Haupthalle und Foyer: blau eingefärbt und Neben-/Funktionsnutzung: orange eingefärbt). Die Skizze basiert auf den architektonischen Projektstudien (Entwurfsideen) aus dem Jahr 2020. Er bildet die denkbare Raumanordnung und den Bedarf der Hauptnutzungsflächen gemäss maximaler Personenzahlbelegung aus dem Projekthandbuch ab, nicht aber das effektiv benötigte Raumkonzept. Der schematische Grundriss dient lediglich zum besseren Verständnis. Auf eine Darstellung eines möglichen Obergeschosses und der Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex wird bewusst verzichtet.

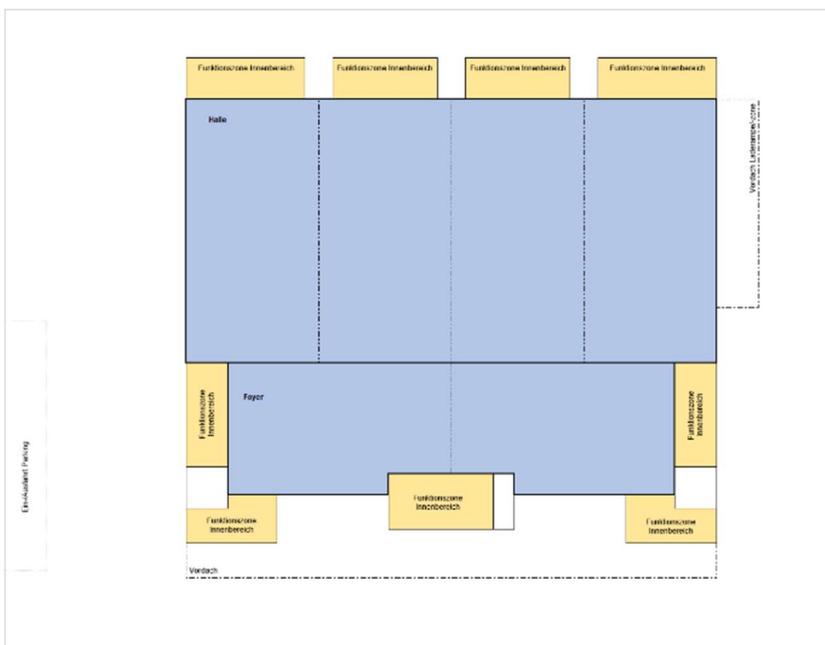


Abbildung 1: Schematischer Grundriss Erdgeschoss

### 3.1.1 Vorplatz und Eventplatz

Der Vorplatz und Eventplatz können mittels mobilen Ergänzungsbauten (Container, Zelte, Hallen, etc.) zusätzlich genutzt werden., wobei der Eventplatz nicht zum Projekt-/Wettbewerbsperimeter gehört. Es sollen aber mögliche Synergien (Bsp. Logistik, Versorgung, etc.) zwischen den beiden Perimetern durch den GLW aufgezeigt werden.

### 3.1.2 Erschliessung Grundstück

Das Grundstück ist direkt von der Pulvermühlestrasse / Rossbodenstrasse und vom Grossbruggerweg erschlossen.

### 3.1.3 Erschliessung Gebäude

Der Haupteingang zur Haupthalle erfolgt über das Foyer. Die Haupthalle wird mit Notausgängen, Backstage-, Lager-Zugängen, Anlieferung u.dgl. versehen. Zulieferer von Bühnenequipments u.dgl. haben direkten Zugang über das Anlieferungstor /die Anlieferungstore in unmittelbarer Nähe der denkbaren Bühnenstandorte (siehe Beispiele in Kapitel 5.6). Je nach Nutzungsvariante / Unterteilbarkeit (siehe Kapitel 3.3) sind die Haupthalle und das Foyer unterteilbar. Die Hallenadressierung ist vom Kreisverkehr zu bilden (siehe schematische Abbildung 2).

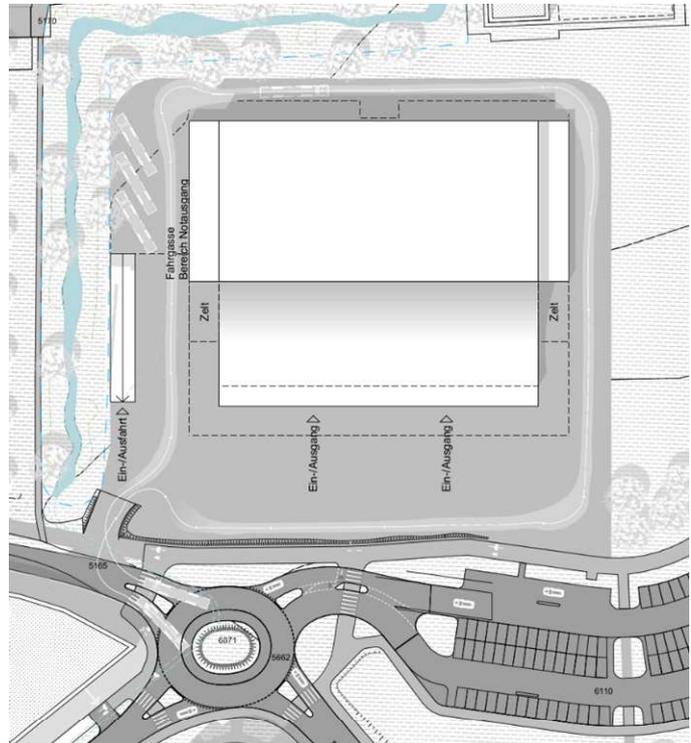


Abbildung 2: Adressierung des Gebäudes

[Ritter Schumacher AG Architekten ETH HTL AA SIA, 26.02.2020]

### 3.1.4 Logistik

Für die Logistik (Neben- und Funktionsnutzung) sind separate Zugänge vorhanden. Je nach Standort und Anordnung dieser Räume ist die entsprechende Anzahl der Zugänge einzuplanen. Für mindestens folgende Neben- und Funktionsnutzung sind separate oder kombinierte Einlässe zu realisieren.

- Gastro / Catering
- Mobiliar / Lager (u.a. mobile Rollbühne, Barelemente Bestuhlung, Tische, Festbankgarnituren, etc.)
- Künstler-Garderoben
- Blaulichtorganisation / Sanität
- Veranstaltungstechnik und -Einrichtungen

Durch den Gesamtleistungswettbewerb müssen die Anzahl und den Bedarf der Neben- und Funktionsnutzung und deren Zugänge treffender ermittelt werden.

Die Haupthalle muss mindestens ein grosses Anlieferungstor (idealerweise zwei gegenüberliegende LKW-Tore) ohne Schleuse aufweisen, damit der Auf- und Abbau einer Veranstaltung effizient vorgenommen werden kann (Effizienzsteigerung der Logistik als Merkmal der neuen Messe- und Eventhalle). Bei einer Unterteilung der Halle muss das Tor so angeordnet sein, dass die möglichen Bühnenstandorte (siehe Beispiele in Kapitel 5.6) mit kurzen Distanzen erreichbar sind. Besonders wichtig ist, dass die Logistik schnelle Auf- und Abbaueiten erlaubt (Wettbewerbsvorteil als Merkmal der neuen Messe- und Eventhalle).

### 3.2 Eventkategorien / Nutzungsmix

Mit einer Unterteilbarkeit der Haupthalle und des Foyers sowie in Kombination mit möglichen Aussenaktivitäten auf dem Messe- und Eventplatz ist die neue Eventhalle multifunktional nutzbar. Diese Individualität ermöglicht eine auf die Veranstaltungsbedürfnisse zugeschnittenes Angebot. Dadurch steigert sich die Attraktivität und die Flexibilität der Eventhalle. Hierzu sind in der Tabelle 1 mögliche Veranstaltungen mit den approximativen Besucherzahlen dargestellt. Die Aufzählung der Veranstaltungen und deren Besucherzahlen sind nicht verifiziert.

Tabelle 1: Möglicher Nutzungsmix

Ausprägung Nutzung	Anzahl Personen	Ausstrahlung	Häufigkeit pro Jahr	Bemerkungen
Konzerte/Festivals	bis 2'000	lokal	2 - 3 mal	Volksmusik, Schlager, Pop, Rock, Jazz, Chöre, (Klassisch)
	bis 5'000	regional	2 - 3 mal	
	bis 8'000	national	max. 1 mal	
Theater/Musicals/ Tanzshows	bis 1'000	lokal	2 - 3 mal	Musicals, Comedy, Riverdance, etc.
	bis 3'000	regional/national	2 - 3 mal	
Versammlungen	bis 1'000	lokal	5 - 7 mal	GV's von Unternehmen, pol. Organisationen und Vereinen (Ems Chemie, Raiffeisen, PS Versammlung GKB, etc.)
	bis 3'000	regional	2 - 3 mal	
Partys	bis 1'000	lokal	1 - 2 mal an je 2 bis 3 Tagen	Oktoberfest, Sylvester Party, KV Fest, Fasnacht, Schlagerparade, DJs Party, etc.
	bis 3'000	regional	2 - 3 mal	
Firmenanstöße/ Banketts	bis 3'000	lokal/regional	3 - 4 mal	GV's von Unternehmen, Jubiläumsanstöße, etc.
Jahresanstöße/ Kongress	bis 5'000	regional/national	1 - 2 mal	Symposien, Jahresversammlungen (Vereine, Gremien), nat. Kongresse
Warenverkäufe	bis 5'000	lokal/regional	3 - 4 mal an je 3 bis 5 Tagen	Army Liq, Restposten (Lagerverkauf, pop-up Store, Outlet, etc.
Messen	800 - 30'000	regional/national	3 - 5 mal an je 3 bis 10 Tagen	HIGA, Guarda, Passiun, Flutscher, Hochzeitsmesse, etc.

Die Aufzählung ist nicht abschliessend dargestellt. Sie soll lediglich die Vielfältigkeit von Veranstaltungsmöglichkeiten veranschaulichen und daraus die Multifunktionalität der Halle bestärken. Wobei sich die Hauptnutzung auf Events und nicht auf Messen konzentrieren soll.

### 3.3 Unterteilbarkeit Haupthalle, Foyer und Loft

Das Foyer sowie der Loft-Bereich sind je hälftig und die Haupthalle ist mehrfach unterteilbar (siehe Abbildung 3). Das Foyer ist von der Haupthalle abgetrennt. Die Anforderungen an die Unterteilung und Abtrennung sind dem Projekthandbuch bzw. den Lastenheften zu entnehmen. Nachstehend werden denkbare Unterteilungen schematisch dargestellt. Sie sind weder in der Vielfalt noch in der Machbarkeit abschliessend verifiziert. Sie dienen lediglich der Vorstellung einer multifunktionalen Nutzung.

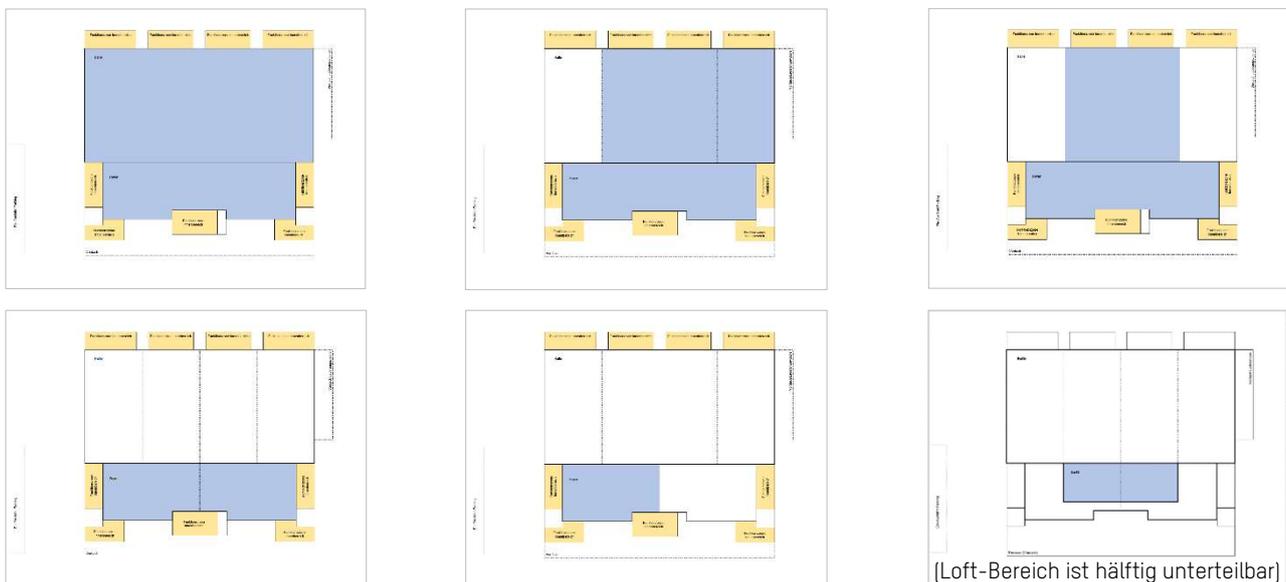


Abbildung 3: Denkbare Unterteilbarkeit der Haupthalle, des Foyers und Loft-Bereichs

## 4 Eckdaten zum allgemeinen Betriebszustand

Auf eine eingehende Beschreibung des normalen Betriebszustandes wird im vorliegenden Betriebskonzept verzichtet. Nachstehend werden lediglich die wichtigsten Aspekte eines allgemeinen Betriebszustandes kurz erwähnt.

### **Betriebs- und Öffnungszeiten**

Die Eventhalle wird ganzjährig betrieben, d.h. Veranstaltungen und Events können während dem ganzen Jahr durchgeführt werden. Die Öffnungszeiten der Eventhalle sind von der Eigentümerin (und dem Hallenbetreiber) unter Einhaltung der Betriebsruhezeiten zu definieren.

### **Betriebsruhezeiten (behördliche Vorschriften)**

Zu den Betriebsruhezeiten zählen die Sperrstunde (Polizeistunde), Sonntage, regionalen und allgemeinen Feiertage. Ausnahmegewilligungen für längere Öffnungszeiten sind nur mit behördlicher Bewilligung sowie dem Einverständnis der Eigentümerin zulässig.

### **Halle, Foyer und Nebenräume**

Die Zugänglichkeit der Messehalle für die Veranstalter und deren Besucher aller Nutzungsarten ist zeitlich begrenzt. Die Öffnungszeiten (Veranstaltungszeiten) für sämtliche Messen und Events aller Art richten sich nach den behördlichen Vorschriften.

### **Tiefgarage / Parking**

Die Benützung der Einstellhallenplätze in der Tiefgarage orientiert sich grundsätzlich nach den Veranstaltungen in der Halle und im Foyer. Die Tiefgarage muss aber auch unabhängig von der Messehalle geöffnet sein. Hierzu sind separate Betriebs- und Öffnungszeiten zu definieren.

### **Auf-/Abbau von Veranstaltungen**

Die Auf- und Abbauezeiten sind ergänzend zu den Öffnungszeiten zu betrachten. Sie können nicht parallel zu einem laufenden Event während den Öffnungszeiten erfolgen, aber ausserhalb von Veranstaltungszeiten. Die Auf- und Abbauezeiten können je nach Veranstaltungsart über mehrere Wochen andauern. Hierbei sind die behördlichen Vorschriften einzuhalten.

### **Messe- und Eventplatz (Freifläche)**

Auf dem Messe- und Eventplatz, direkt neben der neuen Eventhalle, sollen unabhängig von der Benützung der Halle etwaige Veranstaltungen vorgenommen werden können. Deren Betriebszeiten unterliegen ebenfalls den behördlichen Vorschriften. Idealerweise sollten vereinzelte Infrastrukturen der Halle während der Nutzung des Messe- und Eventplatzes genutzt werden können. Diese sind bspw., WC-Anlagen, Einstellhallenplätze, Abendkasse, Mobiliar, etc.

### **Verwaltung / Büro Reserve**

Die Betriebszeiten für die Büroflächen der Verwaltung orientieren sich grundsätzlich nach den allgemeinen Büroöffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08:00-12:00 und 13:00-17:00 Uhr).

### **Ausschlaggebende Aspekte zu den Betriebszuständen und Öffnungszeiten**

Die Eventhalle und deren Infrastruktur sollen optimal betrieben werden können. Daraus resultierende Abhängigkeiten sowie Synergien müssen durch den GLW frühzeitig erkannt werden und sollen in das Bauprojekt miteinfließen. Die nachstehende Aufzählung von Aspekten ist nicht abschliessend dargestellt.

- Tiefgaragentor/e → Betriebszeiten (Tag-/Nachtbetrieb, Sommer-/Winterbetrieb, Zugänglichkeit)
- Automatische Tür-Öffnung/-Schliessung (Zugänglichkeit, Zutrittskontrolle, Einbruchalarmierung)
- Umgebungsbeleuchtung / Gebäudehüllenbestrahlung (Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter)
- WC-Anlagen aussen zugänglich (für Messe- und Eventplatz, Passanten, Sportanlagen)
- Unterhalt der Infrastruktur, technischen Anlagen, Umgebung

## 5 Betriebszustand während einer Veranstaltung

### 5.1 Nutzflächen

Die Nutzflächen innerhalb des Projekt-/Wettbewerbsperimeter teilen sich in zwei Perimetern auf. Ergänzend werden noch weitere wichtige Aspekte zu den Nutzflächen beschrieben.

#### 5.1.1 Grundstückperimeter (Aussenbereich)

Im Grundstückperimeter (Vorplatz und Freifläche) befinden sich u.a.;

- Besucherflächen (Raucherzonen, Aufenthalt / Treffpunkt, etc.)
- Event-Supportflächen (Vorzone Office, zusätzliche Garderoben, Merchandise/Kiosk, Kontrollbereich/Personenschleusen, Parking → Veranstalterfahrzeuge, Ver-/Entsorgung → Notstrom / Kühlanhänger / Abfall, etc.)

Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Die erforderlichen Räume sind dem Raumprogramm zu entnehmen.

Diese Flächen werden in folgende Zonen unterteilt:

- Besucherzone im Aussenbereich (Besucherflächen)
- Funktionszone im Aussenbereich (Event-Supportflächen, Backstage-Flächen, Technikflächen)

Die oben aufgeführten Zonen werden im Kapitel 5.2 genauer beschrieben.

#### 5.1.2 Gebäudeperimeter (Innenbereich)

Im Gebäudeperimeter befinden sich u.a.;

- Besucherflächen (Halle, Foyer, Loft, WC-Anlagen, Parking, etc.)
- Event-Supportflächen (Office/Gastro/Catering, Lager, Abendkasse, Garderobe, etc.)
- Backstage-Flächen (Künstlergarderobe, Sanität, Studios, Security, Überwachung, etc.)
- Technikflächen (Haustechnik, Reinigung, etc.)

Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Die erforderlichen Räume sind dem Raumprogramm zu entnehmen.

Diese Flächen werden in folgende Zonen unterteilt:

- Besucherzone im Innenbereich (Besucherflächen)
- Funktionszone im Innenbereich (Event-Supportflächen, Backstage-Flächen, Technikflächen)

Die oben aufgeführten Zonen werden im Kapitel 5.3 genauer beschrieben.

#### 5.1.3 Einrichtung (Grundausrüstung)

Sämtliche Einrichtungsgegenstände im Eigenbestand der Stadthalle Chur AG werden voraussichtlich durch den Hallenbetreiber auf- und abgebaut. Der genaue Bedarf ist im Projekthandbuch der Hochbaudienste Chur beziffert.

#### Mobiliar

Es können folgendes Mobiliar von den Veranstaltern genutzt werden (Vermietung).

- Bestuhlung für Haupthalle
- Festbänke für Haupthalle
- Tische mit Bestuhlung für Foyer
- Barelemente für Haupthalle/Foyer

#### Bühne

Die mobile Rollbühne (Elementbauweise) kann von den Veranstaltern genutzt werden (Vermietung). Die mobile Bühne soll an 2 definierten Standorten (siehe Beispiele in Kapitel 5.6) in der Halle platziert werden können (je nach Event und Hallenunterteilung).

#### 5.1.4 Lagerzonen

##### **Betrieb**

Die Lagerräume für die Einlagerung von Einrichtungsgegenständen (Möbiliar und Bühne), Technik (Ton und Akustik), Speditionsmaterial u.dgl. sind ausschliesslich für den Hallenbetreiber zugänglich.

##### **Veranstalter**

Die Zwischenlagerflächen für bspw. Catering/Gastro sind für den Veranstalter zugänglich und nutzbar.

#### 5.1.5 Personenbewegungen/-ströme

##### **Kunden/Besucher**

Die Besucher sollen sich auf den Publikumsflächen (Besucherzonen) frei bewegen können, ohne Berührungspunkte (Kontakt) zum Staff, Künstler und Hallenbetreiber.

##### **Staff (Mitarbeiter Veranstalter inkl. Sub-Dienstleister)**

Der Staff soll sich während einer Veranstaltung im «Hintergrund» aufhalten und die Funktionszonen ohne die Durchkreuzung von Publikumsflächen erreichen können.

##### **Künstler**

Die Künstler sollen ihre Garderoben direkt über einen Aussenzugang erreichen können, ohne dass sie einen Berührungspunkt (Kontakt) zu den Besuchern haben müssen.

##### **Hallenbetreiber**

Der Hallenbetreiber soll sich während einer Veranstaltung in den Betriebsräumen aufhalten können, ohne dass er einen Berührungspunkt (Kontakt) zu den Besuchern haben muss.

#### 5.1.6 Zutritt

Die Zutrittsberechtigung in die verschiedenen Zonen (siehe Kapitel 5.2 und 5.3) ist für die im Kapitel 5.1.5 beschriebenen Personengruppen zu unterscheiden und mit entsprechenden Massnahmen umzusetzen (Bsp. Schliessmanagement, bauliche und mobile Absperrungen, Sicherheitsdienst, etc.).

#### 5.1.7 Technik

##### **Event-/Veranstaltertechnik**

Die Eventtechnik wird vom Eventveranstalter gestellt. Die Vermieterin stellt nur eine Grundbeleuchtung und eine Grundbeschallung zur Verfügung (siehe Lastenhefte). Der Hallenbetreiber stellt die Versorgung (Strom und Wasser) der Eventtechnik sicher.

##### **Beleuchtungs- und Beschallungstechnik**

Der Hallenbetreiber instruiert den Eventveranstalter auf der Beleuchtungs- und Beschallungstechnik.

##### **Front of House (FOH)**

Für den FOH-Standort in der Haupthalle sind die entsprechenden Leerkanäle baulich vorzusehen, damit die bedarfsgerechte Veranstaltungstechnik/-Versorgung verlegt werden kann. Sichtbare Versorgungsleitungen mittels Kabelschwellen (Stolperfallen) sind durch den Veranstalter soweit als möglich zu vermeiden.

##### **Gebäudetechnik**

Der Hallenbetreiber stellt die vereinbarten Klimawerte (Heizung, Lüftung, Kühlung) sicher.

##### **Versorgungsanschlüsse**

Die Anforderungen an die Versorgungsanschlüsse für Veranstaltungstechnik im Gebäude- und Grundstückperimeter sind in den Lastenheften erklärt.

## 5.2 Zonen im Aussenbereich

### 5.2.1 Besucherzone

Der Vorplatz der Eventhalle (siehe schematische Abbildung 4) soll für den Besucherstrom zugänglich sein und als Treffpunkt sowie Aufenthaltsbereich (inkl. Raucherzonen) während und nach einer Veranstaltung dienen. Der Vorplatz erschliesst die Eventhalle und deren Haupteingängen. Zudem ist der Vorplatz zur Hallenadressierung gerichtet. Die Aufenthaltsbereiche für die Besucher müssen von den anderen Zonen (u.a. Logistik- und Funktionszonen) dahingehend getrennt werden, damit keine Personenunfälle und kein unbefugtes Betreten der anderen Zonen durch die Besucher möglich ist. Die Besucher müssen sich auf dem Vorplatz rasch und übersichtlich orientieren können. Zudem sollen sich die Besucher frei auf dem Vorplatz zwischen den nachstehenden Einrichtungen bewegen können. Für den Loft-Bereich im Obergeschoss ist eine separate Aussenzone (Aufenthalt mit Raucherzone) vorzusehen.

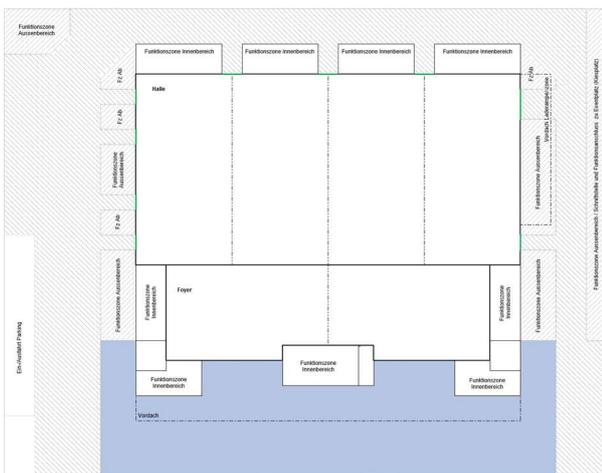


Abbildung 4: Besucherzone im Aussenbereich

Folgende mobile Einrichtungen müssen ebenfalls auf dem Vorplatz optional platziert werden können:

- Personenschleusen
- zusätzliche Garderoben (Container), je nach Veranstaltungsgrösse
- zusätzliche Abendkassen (Container), je nach Veranstaltungsgrösse
- Merchandise-Stände
- Kiosk
- Zusätzliche Food-Stände

Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Die möglichen Einrichtungen orientieren sich an den üblichen Standard-Einrichtungen, die bei einer Veranstaltung zusätzlich zur Grundausrüstung gebraucht werden könnten. Zudem unterliegen die Anzahl und Vielfalt der Einrichtungen dem Bedarf eines Events, d.h. der Platzbedarf auf dem Vorplatz richtet sich an die meist zutreffende Veranstaltungsgrösse (Personenzahl) gemäss Projekthandbuch der Hochbaudienste Chur. Die Bereiche der obgenannten Einrichtungen dürfen die Entfluchtung des Gebäudes während einer Evakuierung nicht hindern (Engpässe sind zu vermeiden). Zudem sollen die einzelnen Einrichtungen so platziert werden, dass sich die Personen bei einer grösseren Besucherzahl sinnvoll auf dem Vorplatz und zwischen den Einrichtungsbereichen verteilen können (keine «Traubenbildung»). Hierzu sind vom GLW die Besucherströme zu visualisieren (evtl. mittels Simulation). Die Standorte der Einrichtungsplätze sind auf dem Vorplatz insofern zu definieren, damit die Versorgungsanschlüsse (u.a. Strom, Wasser) soweit als möglich baulich fix installiert werden.



### 5.2.3 Logistikzone

Die Logistikzone im Aussenbereich (siehe schematische Abbildung 6) wird im Kapitel «Logistik» (Kapitel 5.4.1) eingehender beschrieben.

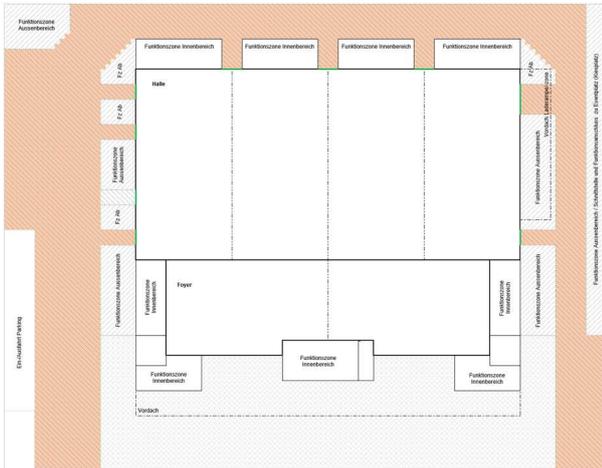


Abbildung 6: Logistikzone im Aussenbereich

### 5.2.4 Infrastruktur für Veranstaltung, Mobilität und Blaulichtorganisation

Die Infrastruktur im Aussenbereich wird in vier Kategorien unterteilt und nachfolgend aufgelistet.

- Für Besucher → Fahrradplätze
- Für Blaulichtorganisation → Sanitäts- und Polizei-Parkplätze sowie Feuerwehrrstellflächen
- Für Veranstalter → Versorgungsanschlüsse (u.a. Strom, Wasser) und Parkplätze für Sattelschlepper, LKW, Lieferwagen und sonstige Fahrzeuge
- Für Hallenbetreiber → Entsorgungsstellen

Die Aufzählung ist nicht abschliessend dargestellt. Die aufgeführte Infrastruktur ist im Aussenbereich durch den GLW einzuplanen. Die geforderte Infrastruktur sowie die Anzahl und Dimensionierung der genannten Infrastrukturen im Aussenbereich sind im Projekthandbuch bzw. in den Lastenheften definiert.

### 5.2.5 Tiefgarageneinfahrt (Besucher-Parking)

Das Parking im Untergeschoss für Besucher ist innerhalb des Grundstückperimeters zu erschliessen (siehe schematische Abbildung 7). Die Ein-/Ausfahrt ist auf dem Grundstück so anzuordnen, dass keine der Aussenbereichszonen gemäss Kapitel 5.2 beeinträchtigt wird.

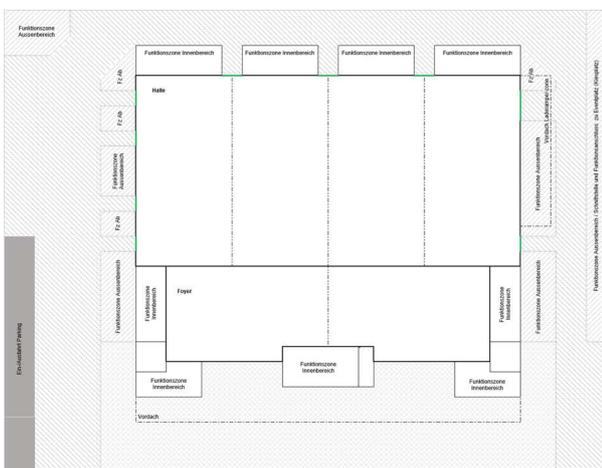


Abbildung 7: Zufahrt Parking



### 5.3.2 Funktionszone

Die Funktionszonen im Innenbereich (siehe schematische Abbildung 9) dienen als Support einer Veranstaltung. Sei dies für die Einlagerung der mobilen Bühne und dem Mobiliar oder als Gastro/Cateringbereich, aber auch für die Besucher-Garderobe oder den Backstage (Aufzählung nicht abschliessend). Alle inneren Funktionszonen müssen direkten Zugang in den Aussenbereich und in die Haupthalle oder das Foyer verfügen, damit eine effiziente Logistik gewährleistet werden kann. Der Gastro-/Cateringbereich soll von der Haupthalle sowie vom Foyer zugänglich sein.

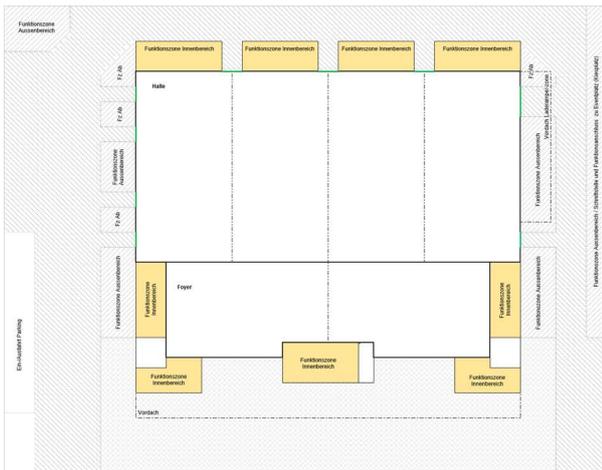


Abbildung 9: Funktionszone im Innenbereich

#### **Gastro/Catering**

Die Gastrozonen (Office) im Innenbereich müssen direkten Zugang zu den Zwischenlagern (Bsp. Zelte, Kühlanhänger) im Aussenbereich haben, damit der Gastrobetrieb effizient erfolgen kann.

#### **Künstlergarderoben**

Die Garderoben der Künstler sind so zu platzieren, damit die Künstler einen direkten Weg zu den Bühnenstandorten (siehe Beispiele in Kapitel 5.6) ohne Berührungspunkte zum Publikum haben.

#### **Betriebsräume**

In den Funktionszonen sind ebenfalls die essenziell benötigten Betriebsräume vorzusehen, die erforderlich sind, damit ein optimaler Betrieb durchgeführt werden kann. Dazu zählen u.a.;

- Entsorgungsfläche/-raum
- Hauswartraum
- Maschinenpark
- Reinigungsraum/-räume
- Ersatzteil- / Verbrauchsmateriallager

Die Aufzählung ist nicht abschliessend dargestellt. Die effektiv benötigten Betriebsräume sind im Raumprogramm aufgeführt.





### 5.4.2 Schnittstellen zwischen Innen- und Aussenlogistik

Alle Zugänge vom Aussen- in den Innenbereich (siehe schematische Abbildung 12) sollen für die Logistik effizient und einfach nutzbar sein. Zudem sind die Zugänge sinnvoll zu platzieren, damit kurze Logistikwege zu den Zielorten geschaffen werden. Die Zugänge müssen für Paletten-Hubwagen und teilweise für Stapler ausgelegt sein. Im Weiteren ist die Anzahl der Zugänge für die Logistik grosszügig zu planen, damit ein Auf- und Abbau-Prozess optimiert werden kann.

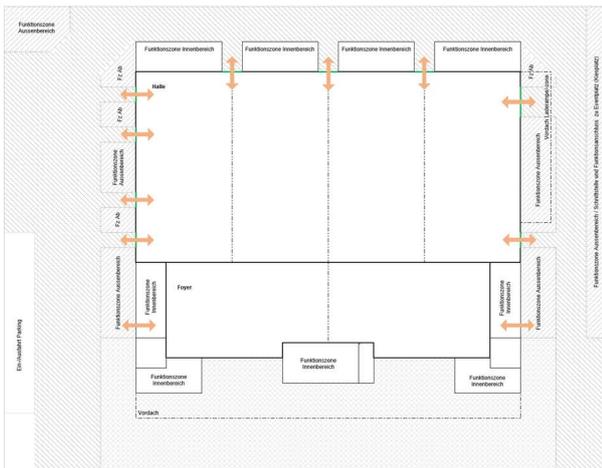


Abbildung 12: Logistikwege zwischen Aussen- und Innenbereich

### 5.4.3 Anlieferungszone beim Hallentor

Die Anlieferungszone muss für eine Ent- und Beladung eines Sattelschleppers mit Manövriertfläche ausgelegt sein. Die Zone darf kein Gefälle haben. Die gesamte Zone soll mindestens im Ladungsbereich und beim Hallentor / bei den Hallentoren überdacht sein. Die Anlieferungszone soll so ausgelegt sein, dass sie während einer Veranstaltung auch als Funktionszone genutzt werden könnte. Das Ent- und Beladen von Fahrzeugen und der Transport in die Halle resp. zum Zielort muss effizient sein und direkte sowie möglichst kurze Logistikwege aufweisen. Insbesondere die Distanzen vom Anlieferungstor (Hallentoren) zu den möglichen Bühnenstandorten sind kurz und direkt zu planen. Die Anlieferungszone soll für etwaige Synergien auch für den Messe- und Eventplatz (Freifläche) genutzt werden können. Das Ent- und Beladen von Fahrzeugen auf der Anlieferungszone beim Hallentor (Hallentoren) darf die «Drehachsen-Logistik» nicht behindern. Die Durchfahrt des Anlieferungstor (der Hallentoren) sowie die Bodenlast in der Haupthalle ist im Lastenheft Bauingenieur definiert.

### 5.4.4 Logistik im Innenbereich

Die Anordnung der Funktionszonen (Bsp. Lager, Gastro/Catering, Backstage, Sanität, Security, etc.) muss eine effiziente Logistik und direkte Zugänglichkeit in die Haupthalle ermöglichen. Zudem sind kurze Distanzen erforderlich. Hindernisse (Bsp. Türen) sind in der Anzahl soweit als möglich zu reduzieren (ausser Brandabschnitte). Alle Logistikwege für den Veranstaltungs-Support (Bsp. Versorgungsnachschub), Besucher-Support (Bsp. Verpflegung/Catering), Künstler-Support (Bsp. Verpflegung), Sicherheit (Bsp. Sanität und Security) u.dgl. müssen während einer Veranstaltung jederzeit ohne Einschränkungen nutzbar sein.

### 5.4.5 Besucherzugänge

Die Besucherzugänge in das Foyer erfolgt über die Hallenadressierung und folglich über den Vorplatz. Der Zugang für die Besucher in die Haupthalle erfolgt über das Foyer. Die Zugänge sind ebenfalls als Notausgänge vorzusehen.

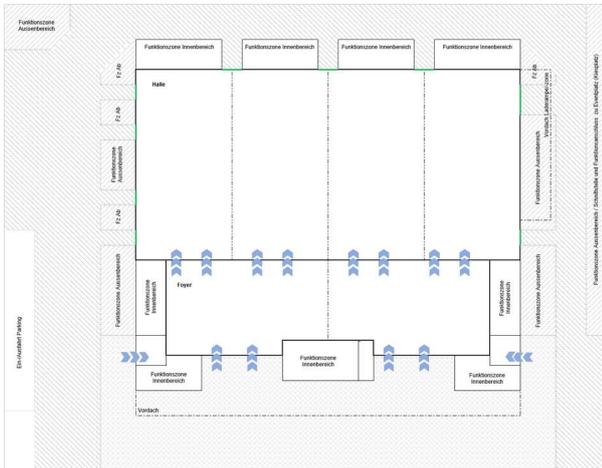


Abbildung 13: Besucherzugänge

### Loft-Bereich

Die Loft ist direkt vom Parking (Tiefgarage) und Vorplatz mit separatem Eingang zugänglich.

## 5.5 Safety and Security

### 5.5.1 Blaulichtorganisation

Blaulichtorganisationen sind Polizei, Feuerwehr und Sanität.

### Feuerwehrezufahrten und -stellflächen

Für die Blaulichtorganisationen müssen Zufahrts- und Parkmöglichkeiten im Projekt-/Wettbewerbsperimeter zur Verfügung gestellt werden. Diese sind zu signalisieren (Bodenmarkierung).

### Gebäudezutritt

Für die Blaulichtorganisationen sind direkte Gebäudezugänge einzuplanen.

### Sanitätsraum

Der Sanitätsraum ist mit einem direkten Ausgang zum Aussenbereich vorzusehen, damit ein allfälliger Personentransport effizient und ohne Hindernisse erfolgen kann.

### Feuerwehrezentrale und BMA

Sofern die Brandschutzvorschriften eine Feuerwehrezentrale in einem separaten Raum vorschreiben, ist dieser mit einem direkten Zugang vom Aussenbereich zu realisieren.

### 5.5.2 Security

Einen Sicherheitsdienst wird jeweils vom Veranstalter gestellt. Dieser spricht sich mit dem Hallenbetreiber und der Blaulichtorganisation über den betrieblichen Abläufen sowie möglichen Ernstfällen ab.

### 5.5.3 Entfluchtung

Die Entfluchtung von Personen aus der Haupthalle und dem Foyer sowie generell aus allen Räumlichkeiten sind nach Vorgaben der geltenden Brandschutzvorschriften auszuführen. Die Richtung der Entfluchtung, die zur «Drehachsen-Logistik» führen, sind gegen Kollision zwischen Personen und Fahrzeugen zu sichern.

### 5.5.4 Sammelplatz

Bei einer Evakuierung im Gebäude und auf dem Areal haben sich alle Personen bei einem oder mehreren Sammelplätzen einzufinden. Ein oder mehrere Sammelplätze sind nach Vorgaben der Brandschutzvorschriften zu dimensionieren und realisieren. Die Standorte sind durch den GLW nach Vorgaben der Brandschutzvorschriften darzustellen. Die Sammelplätze sind zu signalisieren.

## 5.6 Bühnenstandorte

Die Haupthalle soll so bespielt werden können, damit die mobile Bühne an zwei Standorten installiert werden kann. Sämtliche Anforderungen aus den vorherigen Kapiteln (Bsp. Logistikwege, Besucherströme, Künstler-Garderoben, Entfluchtung, etc.) sowie aus dem Projekthandbuch, den Lastenheften usw. (Bsp. Deckenlast, Tragwerk-Raster, Eventtechnik, Möblierung, etc.) müssen für die optimalen Bühnenstandorte durch den GLW eingeplant und nachgewiesen werden. Die nachfolgenden Bühnenstandorte sind als Idee zu verstehen.

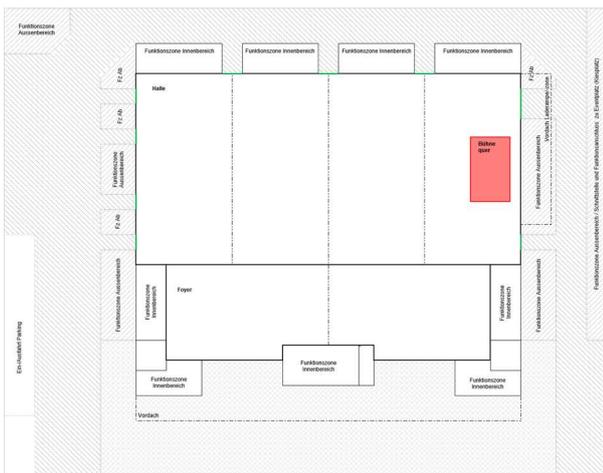


Abbildung 14: Querbespielung (Bühne quer)

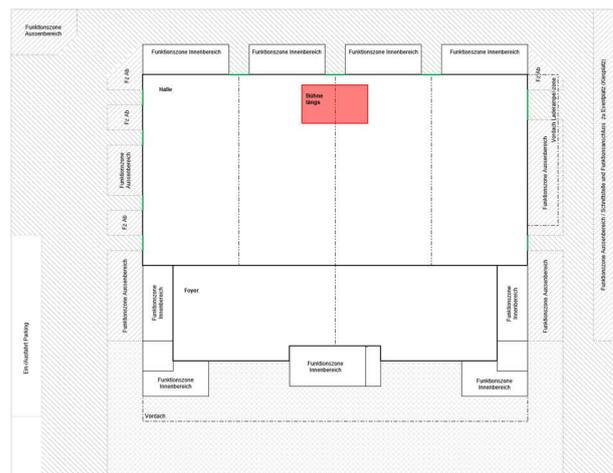


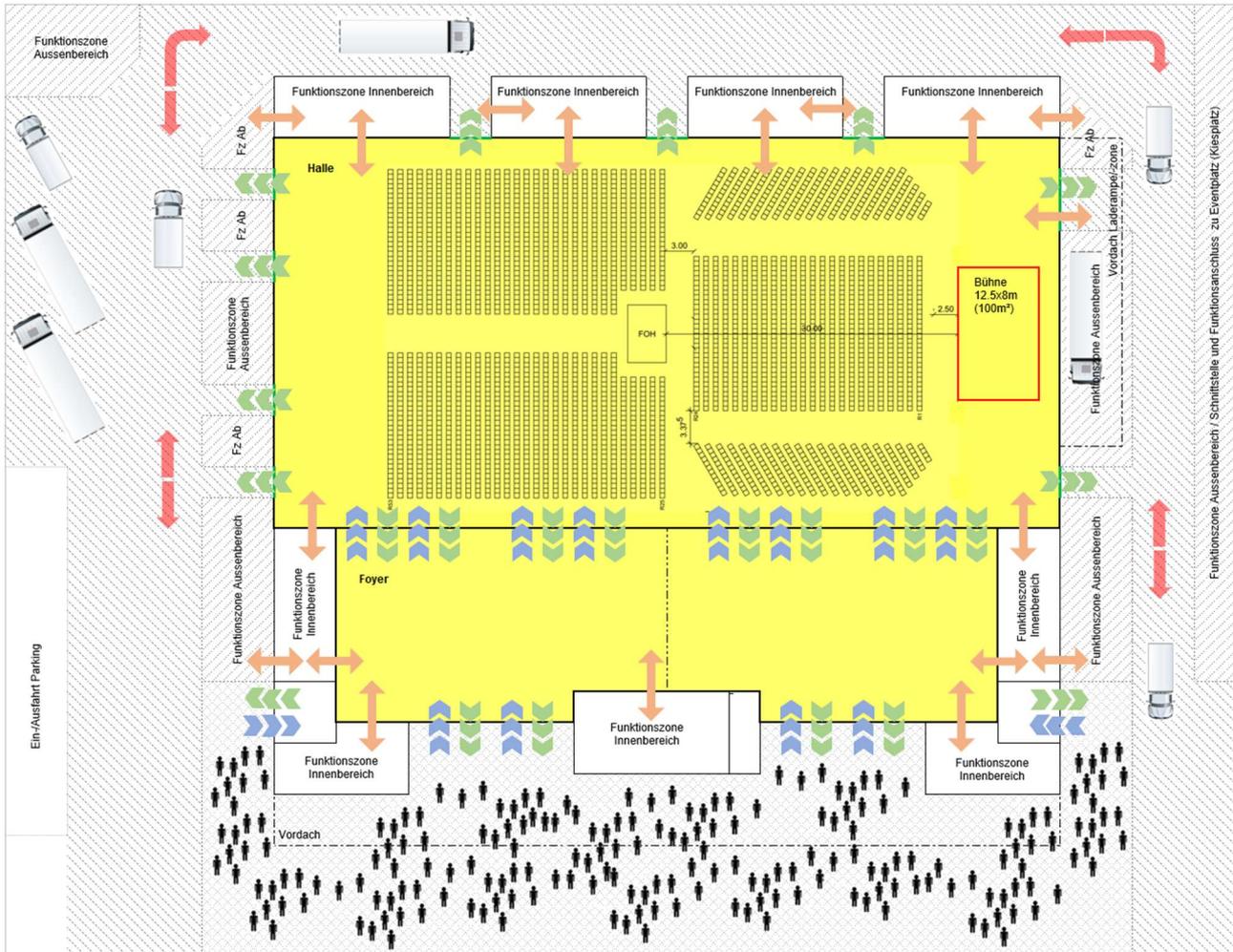
Abbildung 15: Längsbespielung (Bühne längs)

Die dargestellten Bühnenstandorte sind vom Autor nicht auf ihren optimalen Standort verifiziert worden.

## 6 Konsolidierung in Layout-Varianten

In den nachfolgenden Abbildungen werden die Aspekte aus dem vorherigen Kapitel 5 visuell konsolidiert.

### 6.1.1 Layout Querbespielung



#### Legende

- Ausgang / Notausgang (Entfluchtung)
- Zugang / Eingang
- Logistik für Einrichtung, Backstage, Gastro etc.
- Fahrzeuglogistik (beidseitiger Verkehr)
- Fahrzeuglogistik (Zone / Fläche)
- Fahrzeuge (LKW, Lieferwagen, etc.)

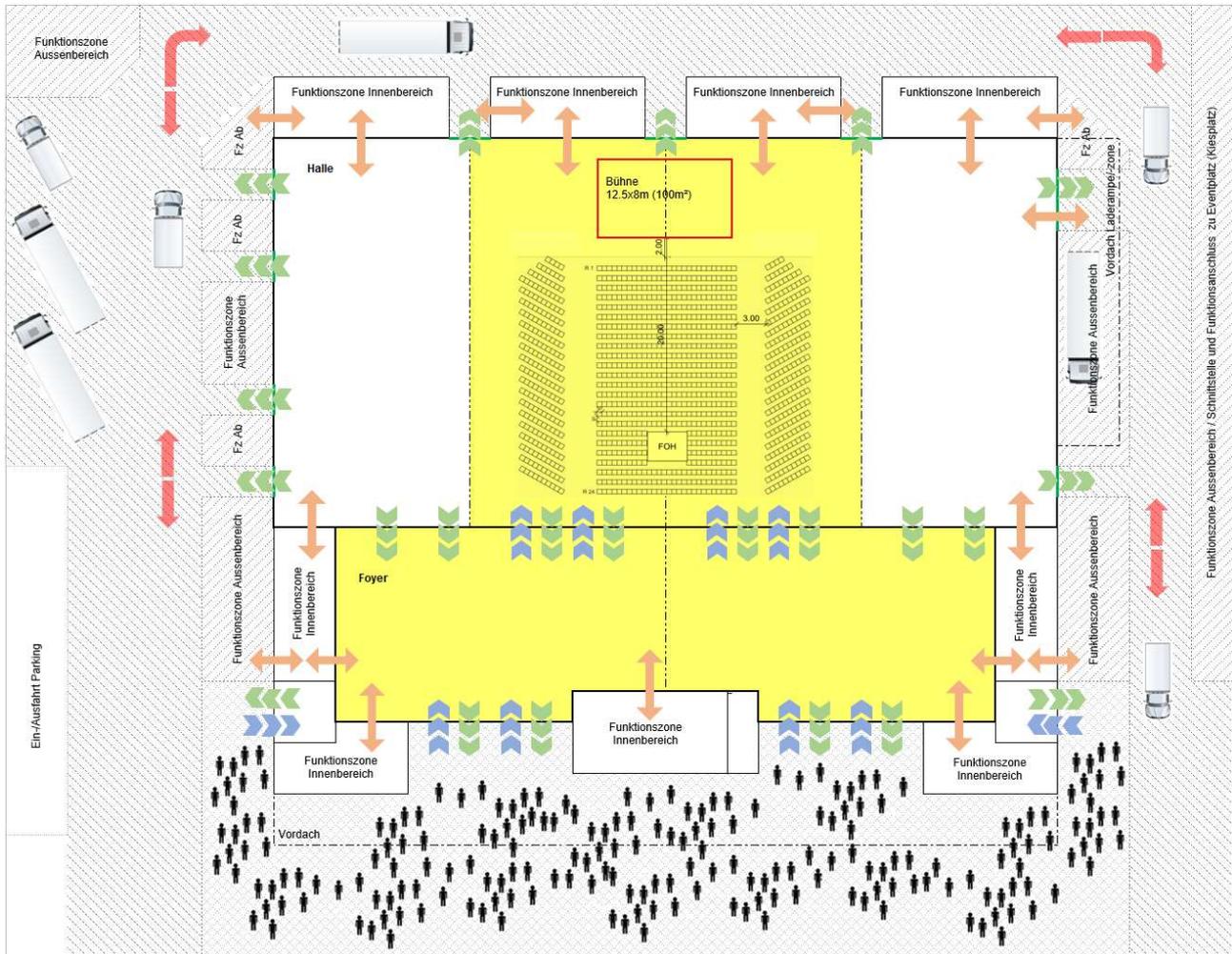
Fz Ab Funktionszone Aussenbereich

Funktionszone Aussenbereich

Besucher Aussenbereich

Besucherzone Aussenbereich

### 6.1.2 Layout Längsbespielung



#### Legende

-  Ausgang / Notausgang (Entfluchtung)
-  Zugang / Eingang
-  Logistik für Einrichtung, Backstage, Gastro etc.
-  Fahrzeuglogistik (beidseitiger Verkehr)
-  Fahrzeuglogistik (Zone / Fläche)
-  Fahrzeuge (LKW, Lieferwagen, etc.)
- Fz Ab Funktionszone Aussenbereich
-  Funktionszone Aussenbereich
-  Besucher Aussenbereich
-  Besucherzone Aussenbereich

