Stadt Chur

Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat

Nr. 9/2008 771.00

Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur („Sportstättenkonzept 08“)

Antrag

1. Das Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur („Sportstättenkonzept 08“) wird in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen.

2. Der Stadtrat wird beauftragt, die Arbeiten im Sinne des GESAK voranzutreiben, einen Wettbewerb für die Hochbauten und den Hauptplatz auszuarbeiten und dem Gemeinderat anschliessend eine Botschaft zu unterbreiten.

3. Für den Wettbewerb wird zu Lasten des Kontos 3100.3183.000, Honorare für Ingenieure und Architekten, ein Nachtragskredit von Fr. 300'000.-- bewilligt. Dieser Nachtragskredit unterliegt gemäss Art. 12 lit. f der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

4. Parallel zur Ausschreibung des Wettbewerbs wird der Stadtrat beauftragt, ein Betreibermodell für die zukünftige Sportstätte auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorzulegen.

5. Die Motion Durisch und Mitunterzeichnende betreffend „Sportförderung - sportliche Infrastruktur in der Stadt Chur“, vom Gemeinderat am 3. April 2007 überwiesen, wird abgeschrieben.

Zusammenfassung

Zur Ausarbeitung des „Sportstättenkonzepts 08“ wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, in welcher Vertreter der wesentlichen Fachrichtungen sowie Entscheidungsträger Einsitz nahmen. Die Ausarbeitung erfolgte in zwei Phasen. In der 1. Phase ging es vor allem um die Grundlagenerhebung, während in der 2. Phase verschiedene Varianten der Hochbauten und Raumgestaltungen sowie Finanzierungsmodelle geprüft wurden.

Die Abklärung hat ergeben, dass neben fehlender Hochbauten auch bei den Bewegungsräumen ein grosses Bedürfnis besteht. Ein deutliches Manko an Anlagen und Bauten wurde bei einer Sporthalle mit genügenden Zuschauerkapazitäten, bei Übernachtungs- und Schulungsräumen, bei einer zusätzlichen Kunsteisbahn, einer Kletterhalle sowie bei Fussballplätzen ermittelt.

Bei den Finanzierungsmodellen zeichnete sich sehr rasch ab, dass ein Public Private Partnership-Modell (PPP) mit einer klassischen Mantelnutzung am Standort Obere Au aufgrund der Raum- und Zonenplanung, der verfügbaren Platzverhältnisse, aber auch aus Marktsicht nicht sinnvoll erscheint. In der Folge wurde bei den Hochbauten die Variante „Sport- und Eventzentrum“ mit den Hochbauten 1) Sporthalle, 2) Unterkunft, Verwaltung, Auditorium, Restaurant, 3) Kletterhalle, 4) Eventhalle, 5) Parkdeck weiter vertieft. Mit dieser Variante greift das „Sportstättenkonzept 08“ wieder auf den PPP-Gedanken zurück. Dadurch entstehen auf der Oberen Au neben der bestehenden Eishalle überdeckte Nutzflächen von rund 10'000 m^2. Mehr als die Hälfte davon kann als als Ausstellungs- und Messefläche genutzt werden.

Zusammen mit den Möglichkeiten von Events und Messeveranstaltungen entsteht mit dem vorliegenden Konzept eine Anlage, die in ihrer Vielfalt schweizweit nicht oft anzutreffen ist. Ein Vorteil, der weit über die Kantonsgrenze Gäste anziehen und eine markante Steigerung der Standortattraktivität mit sich bringen wird.

Die Umsetzung des Gemeindesportanlagenkonzepts „GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur“ soll über eine Zeitperiode von zwölf Jahren erfolgen. In der 1. Etappe, die sich über vier Jahre erstreckt, ist vor allem das Erstellen der Hochbauten und ein Teil der Erschliessung geplant. Die projektierten Kosten für diese 1. Etappe belaufen sich auf ca. 32 Mio. Franken. In der 2. Etappe folgen die Eventhalle, das Parking und die Gestaltung des Hauptplatzes als wichtigste Bauten und Anlagen. Die Eventhalle sowie die Parkdecks werden beim vorgeschlagenen Finanzierungsmodell von privater Hand finanziert. In der 3. Etappe werden die noch fehlenden Anlagen und Bauten vervollständigt. Die gesamte Investitionssumme des GESAK-Projekts beläuft sich auf rund 90 Mio. Franken. Auf die Stadt entfallen netto rund 60 Mio. Franken, die privaten Investoren sollen den Rest abdecken. Da die Anlage von kantonaler Bedeutung ist, kann vorwiegend in der 1. Etappe mit KASAK-Beiträgen in der Grössenordnung von 6.8 Mio. Franken gerechnet werden.

Inhaltsverzeichnis

Antrag **1**
Zusammenfassung **2**
Inhaltsverzeichnis **3**
Bericht **5**
1. Ausgangslage **5**
1.1 Die Gemeindesportanlage aus den 70er Jahren 5
1.2 Veränderung des Sportbewusstseins in der Gesellschaft 5
1.3 Bisherige Aktivitäten 6
2. Grundlagen zur Konzeptentwicklung **7**
2.1 Projektorganisation und Organigramm 7
2.2 Methodisches Vorgehen 8
2.3 Bedeutung und Zweck eines Sportleitbilds 8
2.4 Gemeindesportanlagenkonzept (GESAK) 9
2.4.1 Massnahmenfelder und Schwerpunkte 9
2.4.2 Dezentrales Angebot 9
2.4.3 Anschlusspunkte Naherholung 10
2.5 Begriffserklärung 11
2.5.1 Bewegungsräume 11
2.5.2 Sport 11
3. Grundlagenerhebungen - IST Zustand **12**
3.1 Bewegungs-, Freiräume und Sportanlagen 12
3.2 Schulsport und Vereinssport - Nutzung der bestehenden Anlagen 12
3.3 Erhebungen bei den Sportvereinen 13
3.4 Besondere Rahmenbedingungen 13
3.5 Mögliche Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden 14
3.6 Higa und Gehla - regional bedeutende Messen in Chur 14
4. Grundlagenanalyse - SOLL-Zustand **14**
4.1 Auswertung der Umfrage 14
4.2 Auslastung der Sportanlagen - Fehlende Bauten und Anlagen 16
4.2.1 Turnhallen und Mehrzweckhalle 16
4.2.2 Fussballfelder 17
4.2.3 Eishalle und Eisfeld 17
5. Nutzungsplanung **18**
5.1 Aktueller Stand 18
5.2 Standort Obere Au: Raum- und städteplanerische Voraussetzungen 18
6. Anlagen und Bauten **19**
6.1 Varianten 20
6.2 Bevorzugte Variante 20
6.3 Hochbauten/Teilobjekte 22
6.3.1 Sporthalle 22
6.3.2 Unterkunft, Verwaltung, Auditorium, Restaurant 22
6.3.3 Kletterhalle 22
6.3.4 Event- und Messehalle 22
6.3.5 Parking gedeckt 22
6.3.6 Tribüne und Fussballfelder 23
6.4 Rückbauten 23
7. Finanzierungsmodelle **23**
7.1 Allgemeines 24

7.2 Public Private Partnership (PPP) 24
7.2.1 Erkenntnisse aus der Marktstudie Wüest & Partner 25
7.2.2 Zwei mögliche Nutzungskonzepte für die Obere Au 25
7.3 Finanzierungsvariante „Kostenmiete" 26
7.4 Finanzierungsvariante „Eigenfinanzierung" 27
7.4.1 Ermittlung der liquiditätswirksamen Ausgaben 27
7.4.2 Ermittlung des Gegenwartswerts 28
7.5 Bevorzugtes Finanzierungsmodell 28
8. Finanzielle Tragweite des GESAK 29
8.1 Anlagen von kantonaler Bedeutung - KASAK Gelder 29
8.2 Investitionskosten für drei Etappen 29
8.2.1 Ermittlung der liquiditätswirksamen Ausgaben des GESAK 29
8.2.2 Einfluss auf die Laufende Rechnung 30
8.3 Erschliessungskosten 30
8.4 Auswirkungen auf den Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 31
9. Betreibermodelle 31
10. Nächste Schritte 31

Bericht

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat überwies an seiner Sitzung vom 3. April 2007 die Motion Christian Durisch und Mitunterzeichnende, „Sportförderung - sportliche Infrastruktur in der Stadt Chur", und beauftragte damit den Stadtrat, ein griffiges und zur Umsetzung fähiges Sportstättenkonzept auszuarbeiten. Zudem seien die Kosten für eine gesamte und etappenweise Umsetzung darzulegen.

1.1 Die Gemeindesportanlage aus den 70er Jahren

In der Abstimmungsvorlage vom 6. Juni 1971 schrieb der Gemeinderat an die Einwohnergemeinde: „Im Verlaufe der letzten vier Jahre hat die Stadt recht wenig Mittel aufgewendet für Anlagen, die der sportlichen Ertüchtigung dienen. Hierin hat sich in den letzten Jahren ein bedeutender Wandel vollzogen, nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der Erkenntnis, dass grosse Siedlungsballungen, aber auch das modernere, vom hektischen Betrieb gezeichnete Leben, ganz einfach ohne eine ausgeglichene Freizeitbeschäftigung nicht mehr denkbar ist."

Das damalige Sportstättenkonzept „Sport- und Freizeitanlage Obere Au" ist auch nach bald 37 Jahren erstaunlich aktuell geblieben. Die Gesamtkonzeption besagte: „In zwei generellen Etappen soll die Verwirklichung des Projekts „Obere Au" erfolgen. Zu den Anwendungen dieses Grundsatzes ist beabsichtigt, eine Aufteilung der Anlagen in solche vordringlicher Natur und andere, die in einem Zeitraum von 10 bis 20 Jahren verwirklicht werden können, vorzunehmen." Der Ort, der Perimeter für Bauten und Anlagen, das Prinzip der Kammern und der etappenweise Ausbau sind die gleichen wie im „Sportstättenkonzept 08". Ebenso wurde bereits damals erwähnt: „Es ist klar, dass die Bauten nicht ohne Randanlagen in die Landschaft hineingesetzt werden können."

1.2 Veränderung des Sportbewusstseins in der Gesellschaft

Der Sport hat sich in den letzten 60 Jahren zu einer der grossen gesellschaftlichen Bewegungen entwickelt. Je nach Zielsetzung wechseln die Handlungsstrukturen von Sport und Spiel im Kindesalter bis hin zum kommerzialisierten Hochleistungssport. Unbestritten ist die Bedeutung des Sports in der Förderung der Gesundheitsprävention, der sozialen Inte-

gration, der Bildung, als Mittel des Leistungsvergleichs und als Wirtschafts- und Tourismusfaktor.

Sport und Bewegung mit allen Facetten sind heute in der Gesellschaft allgegenwärtig und zentrale Elemente der Freizeit- und Unterhaltungskultur geworden. Sport macht nicht nur Spass und fördert die Gesundheit, sondern erzeugt auch Umsatz und Wertschöpfung. Eine Studie des Bundesamts für Sport (BASPO) besagt, dass die Sportwirtschaft schweizweit pro Jahr einen Umsatz von 15.1 Mia. Franken und eine Bruttowertschöpfung von 8 Mia. Franken erwirtschaftet. Dies entspricht einem Beitrag von 1.8 % des Bruttoinlandprodukts (BIP) oder ist etwa halb so bedeutend wie die Tourismuswirtschaft der Schweiz.

Zwischen dem Sport- und Bewegungsverhalten der Bevölkerung und dem Angebot an Bewegungsstätten und Sportanlagen besteht eine Wechselwirkung. Die Sporttreibenden schaffen einerseits einen Bedarf an Bewegungsräumen und Sportanlagen, andererseits werden durch das Anlagenangebot Bewegungs- und Sportaktivitäten erst möglich.

1.3 Bisherige Aktivitäten

In Sachen Sportstätten waren in den letzten acht Jahren verschiedene Aktivitäten zu verzeichnen:

- Der Gemeinderat nahm an seiner Sitzung vom 2. November 2000 das überarbeitete „Sport- und Freizeitanlagenkonzept Obere Au 2000" zur Kenntnis (Botschaft Nr. 18/2000). Der Stadtrat wurde beauftragt, das Projekt „Mini" und das Projekt „Midi" für die Erweiterung der Kunsteisbahnanlage Obere Au als Ersatz für die KEB Calandastrasse auszuarbeiten und dem Rat hierüber Antrag zu stellen.

- Am 21. November 2002 befasste sich der Gemeinderat mit dem Entwicklungskonzept „Sportanlagen Obere Au" (Botschaft Nr. 48/2002). Der Stadtrat wurde beauftragt, unter Einhaltung der folgenden Vorgaben dieses weiter zu bearbeiten und zu vertiefen:

  - Das Hallenstadion verbleibt am bisherigen Standort.

  - Die in der Botschaft Nr. 18/2000 vorgestellten Projekte „Mini" und „Midi" für die Erweiterung der Kunsteisbahnanlage „Obere Au" werden weiter ausgearbeitet.

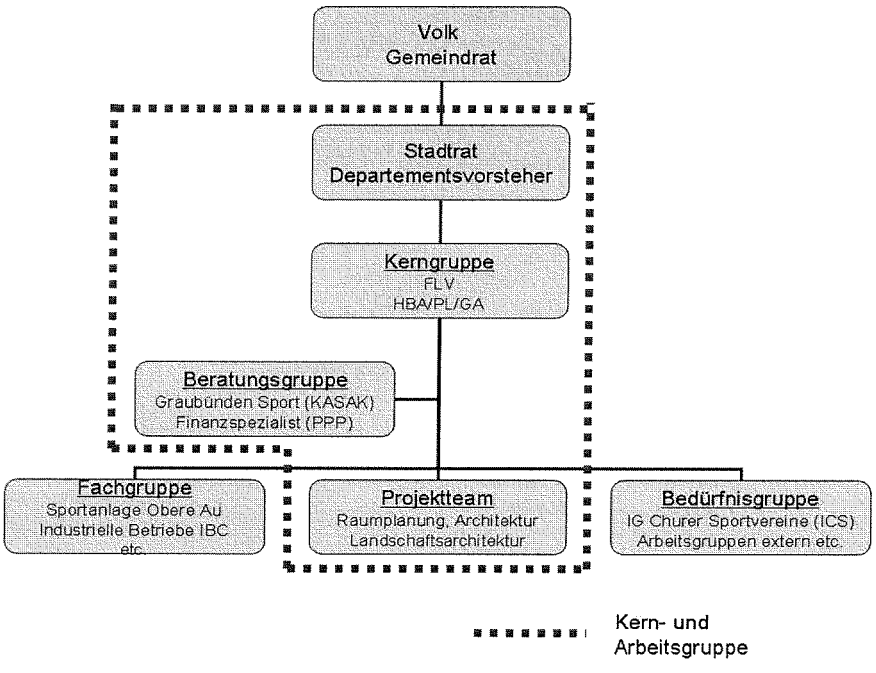
  - Der Finanzbedarf für die weitergehende Planung wie auch approximative Kostenschätzungen für die einzelnen Anlageteile sind aufzuzeigen, ebenso ein Zeitplan für die Realisierung der einzelnen Etappen.

- Am 14. Dezember 2006 reichten Gemeinderat Christian Durisch und Mitunterzeichnende die Motion „Sportförderung - sportliche Infrastruktur in der Stadt Chur" ein. Auf Antrag des Stadtrates überwies der Gemeinderat die Motion am 3. April 2007 einstimmig.
- Dazwischen führte die Interessengemeinschaft der Churer Sportvereine (ICS) bei ihren Mitgliedern eine Umfrage über deren Platz- und Infrastrukturbedürfnisse durch. Diese Erhebung diente der Arbeitsgruppe „Sportstättenkonzept 08" zur ersten Lokalisierung der Bedürfnisse. Die ICS vertritt 51 Sportvereine mit über 5'000 Sportlerinnen und Sportlern. Daneben gibt es in Chur rund 30 weitere Sportvereine, die der ICS nicht angeschlossen sind.
- Am 31. Mai 2007 präsentierte die private Arbeitsgruppe „Sport und Event" der Öffentlichkeit ihre Projektstudie für eine Sport- und Eventhalle auf der Oberen Au.

2. Grundlagen zur Konzeptentwicklung

2.1 Projektorganisation und Organigramm

Um das „Sportstättenkonzept 08" bereits von Beginn an auf eine solide Basis zu stellen, wurde eine breit abgestützte Projektorganisation eingesetzt. Bei der Bestimmung der Kern- und Arbeitsgruppe wurde darauf geachtet, dass die wesentlichen Fachrichtungen und Entscheidungsträger beteiligt sind.



2.2 Methodisches Vorgehen

Die Ausarbeitung des „Sportstättenkonzepts 08" wurde in zwei Phasen unterteilt. Der Stadtrat wurde über die Erkenntnisse jeder Phase und das weitere Vorgehen informiert.

Die Phase 1 beinhaltete:

- Aufnahme der bestehenden Sportanlagen im Siedlungsgebiet der Stadt;
- Aufarbeiten von Grundlagen auf den Ebenen Bund, Kanton und Stadt;
- Bedürfniserhebung bei der Interessengemeinschaft Churer Sportvereine (ICS), Stadtschule, Graubündensport und Chur Tourismus;
- Wertung der Grundlagen und Bedürfnisse;
- Vergleich des Bedürfniskatalogs mit dem Bestand und dem Potenzial.

In der Phase 2 wurden verschiedene Varianten entworfen, welche als Grundlage für die Ausarbeitung der favorisierten Variante dienten. Für diese wurden die Kosten geschätzt und eine Etappierung ausgearbeitet.

2.3 Bedeutung und Zweck eines Sportleitbilds

Das Sportleitbild ist ein übergeordnetes Planungsinstrument und Bestandteil eines Gemeindesportanlagenkonzepts GESAK (vgl. Aktenauflage Nr. 8, Kapitel 1). Es kann aufgrund sich verändernder Entwicklungen geprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Es hilft dabei, die verschiedenen Themenfelder in den Bereichen Sport und Bewegung kohärent zu entwickeln.

Im Sportleitbild wird aufgezeigt, welche Formen von Sport und Bewegung die Stadt aktiv fördern will. Mit Leitsätzen wird die Strategie dazu definiert. Antworten auf folgende Fragen werden gegeben: Welche Zielsetzungen verfolgt die Churer Sportpolitik? Auf welche Bevölkerungsgruppen richtet sich die Sportpolitik aus? Welche Gremien sorgen für die Akzeptanz und die Transparenz bei der Umsetzung von Massnahmen? Wer hat Anrecht auf welche Leistungen? Grundlagen dazu bildeten unter anderem: Leitbild des Stadtrates Chur, Oktober 2001; Churer Stadtentwicklungskonzept, April 2003; Gesamtentwicklungskonzept Sport- und Freizeitanlagen Obere Au, April 1971; Wirtschaftsleitbild Graubünden, Dezember 2004.

2.4 Gemeindesportanlagenkonzept (GESAK)

2.4.1 Massnahmenfelder und Schwerpunkte

Die Vielzahl der Sportarten und der Erscheinungs- und Organisationsformen des Sports ist Ausdruck der Vielgestaltigkeit des Handlungsfelds Sport und einer unterschiedlichen Interessensstruktur. Dies hat entsprechend differenzierte räumliche Voraussetzungen zur Folge. Die Entwicklung der Gesamtheit sportlich nutzbarer Bewegungsräume erfordert eine umfassende, das ganze Stadtgebiet betreffende Sichtweise. Dies ist Voraussetzung für eine systematische, bedarfsgerechte und wirtschaftliche Entwicklung.

Das GESAK ist das Planungsinstrument, welches die verschiedenen an die Bewegung und den Sport gerichteten Bedürfnisse aufnimmt. Es sind nicht nur die Sportaktivitäten im engeren Sinne, sondern auch allgemein gesundheitsrelevante Aspekte zu berücksichtigen. Die Bedeutung gesundheitlich-hygienischer Funktionen (Erholung, Entspannung, Prophylaxe, Leistungserhaltung usw.) sowie sozialer Funktionen (Ausgleich zur Arbeitswelt, Anerkennung, soziale Integration usw.) ist evident. Chur soll auch deshalb eine bewegungs- und sportfreundliche Stadt für sämtliche Altersstufen und möglichst alle Bevölkerungsteile sein.

Die Notwendigkeit nutzbarer Bewegungsräume zur Ausübung sportlicher Aktivitäten wie Schul-, Freizeit-, Breiten- und Spitzensport ist demnach bekannt und deren Förderung, Bereitstellung und Unterhalt Aufgabe einer Gemeinde. Das Potenzial der die Stadt umgebenden Naherholungsmöglichkeiten wird rege genutzt. Auch im Leitbild des Stadtrates von 2001 sind Zielsetzung und Massnahmen in genereller Weise formuliert.

Aufgrund dieser Darlegungen sind für Chur folgende Massnahmenfelder und Schwerpunkte erkenntlich:

- das dezentrale Angebot (innerstädtisches Gebiet) wird gesichert, punktuell ausgebaut und die Qualität und Benutzbarkeit verbessert;
- die Anschlusspunkte für Naherholung werden gesichert und ausgebaut;
- die Sport- und Freizeitanlage Obere Au wird gemäss Gesamtkonzept und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten ausgebaut.

2.4.2 Dezentrales Angebot

Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang, trotz eingeschränkter Nutzbarkeit, die städtischen und kantonalen Schulanlagen. Deren Standorte sind auf die Siedlungsstruktur abgestimmt bzw. sind bei zukünftigen Planungen und Realisierungen abzustimmen. Die kom-

binierte, jedoch zeitlich gestaffelte Nutzung durch die Schulen, Vereine und Quartierbewohnenden hat sich grundsätzlich bewährt.

Spontan nutzbare öffentliche Freiraumanlagen (z.B. Finnenbahn, Vita-Parcours) sind heute relativ wenige und/oder mit einem sehr beschränkten Flächenangebot vorhanden. Auch wenn planungsrelevante Bedarfszahlen nur grobe Orientierungsrichtlinien sein können, ist ein ausgewiesener Nachholbedarf erkenntlich. Die Befragung nicht organisierter Nutzender konnte aus organisatorischen, methodischen und zeitlichen Gründen nicht durchgeführt werden. Der Bedarf ist bekanntlich zunehmend, weil einerseits die vereinsungebundenen Benutzergruppen dem heutigen Trend entsprechen und andererseits im privaten Wohnungsbau aufgrund hoher Ausnutzungsdichte, Konfliktpotenzial und fehlender gesetzlicher Vorgaben wenig Bewegungsraum angeboten wird. Die Bevölkerungsdichte nimmt zu und das Freiraumangebot ab. In Folge dieser Entwicklung entsteht eine Negativspirale. Der öffentliche Raum wird immer mehr übernutzt und dadurch in der Qualität zerstört.

2.4.3 Anschlusspunkte Naherholung

Ausgangspunkte zur Naherholung bilden Orte mit guter Erschliessung, attraktiven Fuss- und Wanderwegen, Velorouten sowie teilweise einer bescheidenen baulichen Infrastruktur wie beispielsweise beim Waldhausstall, beim Spielplatz Haldenstein und der Oberen Au. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist dabei von grosser Bedeutung.

Schul- und Vereinssport kann und soll auch ausserhalb der spezifischen Sportanlagen ausgeübt werden. Der nicht institutionalisierte Bewegungsraum ermöglicht eine spontane oder geplante, vielfältige Nutzung. Die Stadtschule legt als Ergänzung und Bereicherung grossen Wert auf diese Nutzungsart.

Über das Freizeitverhalten gibt es eine grössere Anzahl von demographischen Erhebungen. An erster Stelle aller Freizeitaktivitäten ausser Haus steht Spazierengehen und Wandern. Bewegungen dieser Art wirken sich positiv auf die Volksgesundheit aus. Grund genug, auch diesem Bereich höchste Aufmerksamkeit zu schenken, um den individuellen Bedürfnissen möglichst gerecht zu werden.

2.5 Begriffserklärung

2.5.1 Bewegungsräume

„Bewegungsräume" ist der zusammenfassende Begriff für alle Anlagen, wo Bewegung und Sport möglich ist. Das Spektrum an Bewegungsräumen ist sehr vielgestaltig und lässt sich gliedern in Wohnumfeld, Quartier, übergeordnete Bewegungsräume wie Parks, Allmenden, Parkplätze, Freiflächen, Naherholungsgebiete, Wegnetze etc.

2.5.2 Sport

Die Erläuterung zum Begriff „Sport" wurde dem Kantonalen Sportanlagenkonzept Graubünden (KASAK GR) vom 16. Mai 2006 entnommen und beinhaltet Tätigkeiten auf folgenden drei Ebenen des Sports:

- Ebene 1

  Bewegungsaktivitäten im Alltag, des unorganisierten, spontanen Spielens, des Sports als Teil der Alltagskultur. Die dafür erforderliche Infrastruktur umfasst Bewegungsräume im Wohnumfeld und traditionelle Sportanlagen für den Schul- und Vereinsbetrieb. Beispiele sind Kinderspielplätze, Turnhallen, Rasenplätze, Allwetterplätze, Finnenbahnen usw.

- Ebene 2

  Organisierte Sportaktivitäten mit dem Schwerpunkt des selbstorganisierten, selbstbestimmten Sporttreibens in den Vereinen. Infrastrukturmässig fallen darunter kantonale und überkommunale Sportanlagen sowie mittlere spezielle Anlagen für einzelne Sportarten. Beispiele sind Sporthallen, Kampfsporthallen, Leichtathletikanlagen, Fussballplätze, Hallen- und Freibäder usw.

- Ebene 3

  Wettkampf-, Spitzen- und Hochleistungssport mit hoher Publikumsattraktivität und entsprechender Medienwirksamkeit. Darunter fallen Infrastrukturen wie polysportive Grosssportanlagen, Stadien etc. Beispiele sind multifunktionale Eishallen oder Sporthallen, Fussballstadien, Kunstturnzentren etc.

  Die vorliegenden Arbeiten stützten sich auf diese Einteilung. Die Ebene 3 wird im NASAK (Nationales Sportanlagenkonzept) und im KASAK abgehandelt, wogegen ein GESAK alle drei Ebenen anspricht.

3. Grundlagenerhebungen - IST Zustand

3.1 Bewegungs-, Freiräume und Sportanlagen

Grundlage eines Gemeindesportanlagenkonzepts bildet die Bestandesaufnahme. Der Abschlussbericht zur Phase 1 des „Sportstättenkonzepts 08" vom August 2007 beinhaltet eine Übersicht aller wichtigsten Sportstätten und Areale der Stadt (Anzahl 40). Die einzelne Anlage wird nach folgenden Kriterien beschrieben: Adresse, Baujahr, Zonenzugehörigkeit, Eigentümer, Betreiber, Anlagetyp, Nutzung, Belegung und Bedeutung der Anlage sowie Kurzanalyse und Wertung. Der zukünftige Handlungsbedarf zur Verbesserung der Nutzbarkeit und zur Qualitätsverbesserung wird dargestellt und kann heute generell, später detailliert quantifiziert werden. Es werden darin nur objektbezogene und meist keine planerischen/flächenrelevanten Aussagen gemacht.

3.2 Schulsport und Vereinssport - Nutzung der bestehenden Anlagen

Die Sportanlagen der zwölf Schulhäuser der Stadtschule, der beiden Anlagen der Berufsschulen sowie der Schulen des Kantons sind tagsüber in der Regel für den Schulunterricht reserviert und weitgehendst ausgelastet. Abends sind sie fast durchgehend durch Vereine belegt. Das aktuelle Angebot ist sehr unterschiedlich, von der Einfachturnhalle ohne Aussenanlagen bis zur Dreifachhalle mit umfangreichen Aussenanlagen. Die Schulanlagen können in Chur einen wesentlichen Teil des Vereinsbedarfs abdecken. Die Schulstadt und die Zentrumsfunktion der Hauptstadt weisen diesbezüglich grosse Vorteile auf. Die Vereine können davon wesentlich profitieren.

Je nach Sportart sind die Bedürfnisse der Vereine naturgemäss sehr unterschiedlich. Für den einfacheren Vereinssport sind die vorhandenen Turnhallen mit einfachen Aussenanlagen genügend. Sportarten wie beispielsweise Fussball, Eislauf/Eishockey und Schwimmen bedingen jedoch ganz andere und spezifische Anlagetypen. Aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen entstanden über die Jahrzehnte tendenziell zentralisierte Lösungen wie die Obere Au. Lärmempfindliche Gebiete eignen sich für solche Anlagen nicht. Die Schulen nutzen andererseits solche zentralisierten Anlagen, was für sie jedoch mit einem zusätzlichen logistischen Aufwand verbunden ist.

Aufgrund fehlender Kapazitäten und Spezialanlagen sind Churer Vereine heute teilweise auch auf das Angebot anderer Gemeinden angewiesen. Der Bedarf spezieller Anlagen der Ebene 3 ist sinnvollerweise auf regionaler Ebene zu koordinieren. Damit können Synergien genutzt und bestehende Anlagen optimal ausgelastet werden. Die Mobilität erwachsener

Nutzender ist heute gegeben. Es macht deshalb auch aus Sicht des KASAK-Ausschusses keinen Sinn, in Chur beispielsweise eine weitere Leichtathletikanlage mit 400-Meter-Rundbahn zu realisieren. Aus diesem Grund hat sich die Stadt am Bau einer 400-Meter-Rundbahn in Landquart mit einem erheblichen Beitrag beteiligt. Ähnlich verhält es sich mit einer Curlinghalle, wo in Flims ein Angebot zur Verfügung steht.

Anders zu beurteilen ist der Bedarf bei Anlagen der Ebene 2. Hier besteht Handlungsbedarf, vor allem auch zur Juniorenförderung. Die Realisierbarkeit soll nicht primär von KASAK-Beiträgen abhängig gemacht werden.

3.3 Erhebungen bei den Sportvereinen

Die ICS konnte die Bedürfnisse ihrer 51 angeschlossenen Vereine mit über 5'000 Sporttreibenden im Juli 2007 angeben. Um diese Angaben zu erhärten, wurde in einem zweiten Schritt eine detaillierte Umfrage und Auswertung gemacht. Darin sind die saisonalen und zeitlichen Komponenten (Woche und Tag) enthalten. Der Ist-Zustand, erweitert mit den neuen Bedürfnissen, ergibt den Gesamtbedarf.

3.4 Besondere Rahmenbedingungen

Besondere Rahmenbedingungen, zum Beispiel Reservationen, Schliessung der Hallen im Sommer, können die Benutzbarkeit wesentlich einschränken. In Chur ist es üblich, dass die Turnhallen und ihre dazugehörende Infrastruktur in den Schulferien geschlossen sind. Engpässe ergeben sich auch, wenn Sportanlagen durch andere Nutzungen belegt werden, wie zum Beispiel während der Gehla. Einige Vereine sind mit diesen Regelungen nicht einverstanden. Die fehlenden Möglichkeiten müssen ausserhalb von Chur kompensiert werden.

Auch die Benutzbarkeit der Rasenplätze ist aufgrund der klimatischen Verhältnisse naturgemäss eingeschränkt. Eine Alternative zur Vorbereitung der Saison und bei Schlechtwetter in Form eines Allwetterplatzes (Kunstrasenplatz) fehlt. Damit verbunden sind einerseits Überlastungen mit Folgekosten für die Sanierungen und anderseits Terminschwierigkeiten.

Bei den vorhandenen städtischen Anlagen besteht die Möglichkeit, die Betriebsreglemente im Rahmen der Möglichkeiten den Bedürfnissen anzupassen. Bei nichtstädtischen Anlagen ist die Entscheidungskompetenz anders geregelt. Veränderungen der Betriebsreglemente ermöglichen allenfalls eine intensivere und optimierte Nutzung; der Bedarf an zusätzlichen Anlagen kann damit aber nicht abgedeckt werden.

3.5 Mögliche Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden

Im Rahmen der Beantwortung der Motion Durisch wurden die Nachbargemeinden für eine mögliche Zusammenarbeit angefragt. Das Interesse bei den Gemeinden fiel unterschiedlich aus. Zu Recht wurde vereinzelt erwähnt, dass ein solcher Anstoss über den Regionalverband Nordbünden zu erfolgen habe; Rücksprachen mit dem Regionalverband Nordbünden ergaben, dass das Interesse des Regionalverbands für ein Sportzentrum in Chur sehr gross ist, eine finanzielle Unterstützung durch die einzelnen Nachbargemeinden aber kaum zur Diskussion stehen wird.

3.6 Higa und Gehla - regional bedeutende Messen in Chur

Die Finanz- und Liegenschaftenverwaltung hat im Rahmen der Vorabklärungen mit den Veranstaltern von Higa und Gehla gesprochen und den Vorschlag einer neuen Event- und Messehalle auf der Oberen Au erörtert. Beide stehen dem Projekt positiv gegenüber.

4. Grundlagenanalyse - SOLL-Zustand

4.1 Auswertung der Umfrage

In der Umfrage unter den Sportvereinen wurde eine Vielzahl von Informationen erhoben, um ein differenziertes Bild der Nutzungsdichte und -struktur zu erhalten. Im Vordergrund stand die Frage des Bedarfs an Hallen, Fussballfeldern und Eisflächen.

Es wurden 83 Sportgruppierungen angeschrieben. Der Rücklauf lag nur bei rund 50 %. Dennoch konnte damit die Mehrzahl der Belegungsstunden erfasst werden.

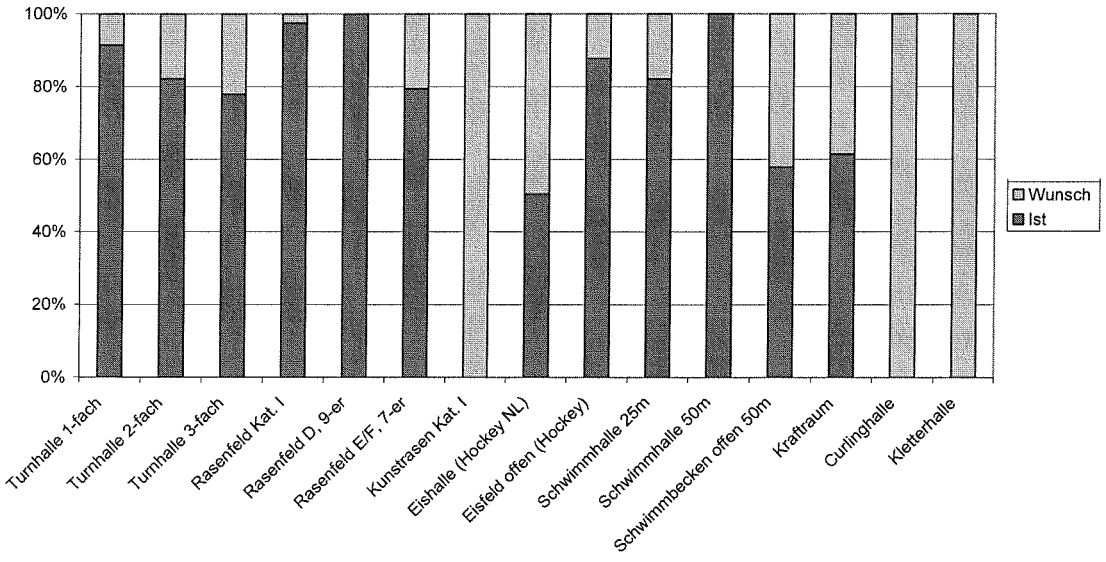
Die Auswertung berücksichtigt die Belegung in Stunden, die Tageszeit, den Wochentag, die saisonalen Unterschiede und die Örtlichkeit. Laut Umfrage wird pro Jahr 700'000 mal von jemandem in einer von 1'600 Sportmannschaften Sport betrieben. Pro Jahr finden 1'900'000 Personenstunden Sport in einem Verein statt, oder: 217 Personen treiben rund um die Uhr Vereinssport.

Um zu aussagekräftigen Ergebnissen zu kommen, mussten verschiedene Annahmen getroffen werden:

- Anlagen, die nicht durch die Stadt betrieben werden, stehen weiterhin im selben Umfang zur Verfügung.

- Auswärts trainierende Vereine sollen in Chur Möglichkeiten erhalten (gilt nicht für Curling oder Leichtathletik).
- Die von den Vereinen geäusserten Wünsche werden als „Soll" betrachtet.
- Turnhallen: Die Nutzungsdauer für Vereine liegt ausserhalb der Schulzeit (ab 17.00 Uhr, 18.45 Uhr) und der Reinigungszeiten (abends und Sommerferien).
- Rasenfussballfelder: Die maximale Belegung von 17.5 h pro Woche oder 2.5 h pro Tag kann ohne Schädigung des Rasens nicht überschritten werden (Empfehlung SFV).
- Eisflächen: Eine Vereinsnutzung ist nur ausserhalb des öffentlichen Eislaufs möglich.
- Der „Bestand" stellt die maximal mögliche Belegung für die jeweilige Anlage dar.
- Ortsunabhängigkeit in der Wahl der Anlage innerhalb der Stadt wird vorausgesetzt.

Heutige Nutzung und Wunsch = Bedarf (100 %)



Wunsch = Zusätzliche Wünsche aus der Umfrage und/oder bisher auswärts gedeckter Bedarf

Ist = Heutige Nutzung der Anlage in Chur

4.2 Auslastung der Sportanlagen - Fehlende Bauten und Anlagen

4.2.1 Turnhallen und Mehrzweckhalle

Es gibt für den Vereinssport 27 Turnhallen (davon 9 nicht städtische), eine Dreifachturnhalle und zwei Dreifachhallen. Diese sind ausschliesslich am Abend und an Wochenenden, ausserhalb der Schulzeit, nutzbar.

- Turnhallen: Ungedeckter Bedarf besteht tagsüber, vor allem aber abends (nicht an Wochenenden). Allein am Spitzenbedarf in der Zeit von 20.00 bis 22.00 Uhr orientiert, würde es an 10 (!) Turnhallen fehlen, wenn man auf den von den Vereinen erstellten Wunschkatalog abstützt. Die neu erstellte Zweifachturnhalle der Berufsschule für Gesundheit und Soziales (BGS) ist in diesen Überlegungen nicht enthalten.
- Die beiden Dreifachhallen (GBC und Sand) zeigen folgende Nutzungsverteilung:

	Wettkämpfe	Trainings	Total
Werktage	10 h	**2065 h**	2075 h
Wochenende	**1234 h**	80 h	1314 h
Total	1244 h; 346 Anlässe	2145 h; 1400 Trainings	3389 h

In der Umfrage sind 43 Einzelanlässe (1 x pro Jahr) enthalten, die zusammen 223 h beanspruchen.

- Es besteht Bedarf an grossen Hallen, vor allem abends und Samstag/Sonntag für Wettkämpfe und Anlässe mit Publikum.
- In den Abendstunden und an Wochenenden besteht Bedarf an mindestens einer weiteren Dreifachhalle. Nutzungsverschiebungen aus anderen Infrastrukturen (z.B. Einfachhalle, Kletterhalle) sind zu erwarten.
- Geeignete Übernachtungsmöglichkeiten vorausgesetzt, könnte eine weitere Sporthalle zur Durchführung von Trainingslagern animieren.

4.2.2 Fussballfelder

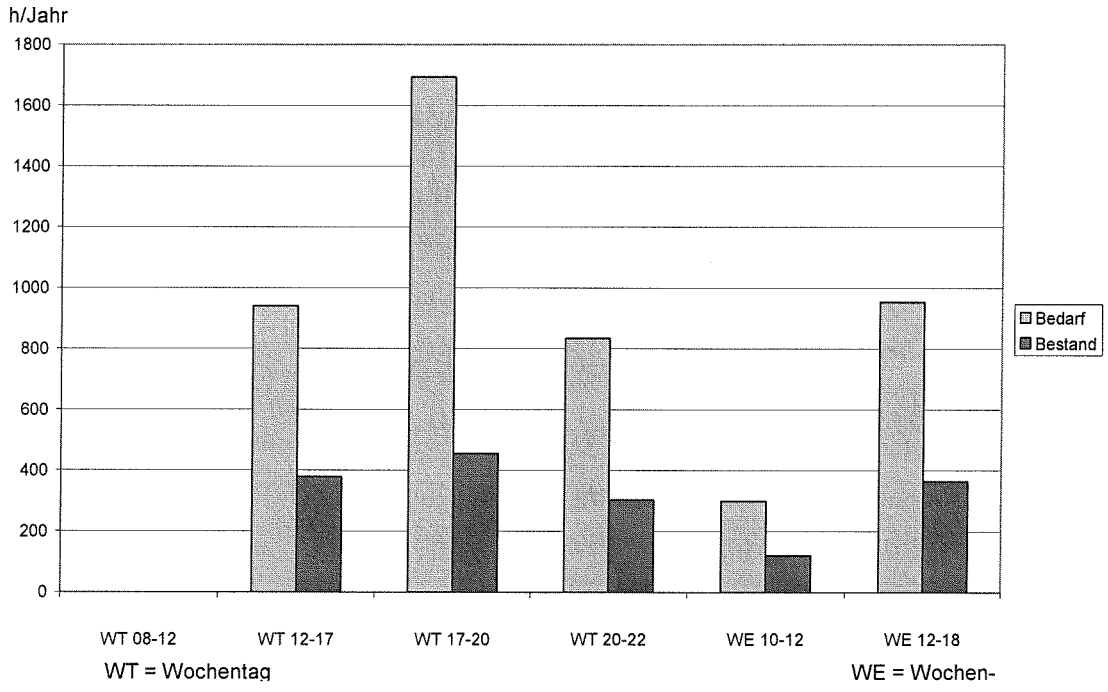
Mangelware sind grosse Rasenfelder der Kategorie I (Spielfeldgrösse 105 x 68 Meter) vor allem an Wochenenden. Da der Nutzungsdauer wegen der Vegetation Grenzen gesetzt sind, gibt es saisonal wie auch im Wochenverlauf Engpässe. Die ICS rechnet zudem mit einer Zunahme des Frauenfussballs. Auch korrespondiert die Zahl der Aktiven mit dem sportlichen Erfolg der Mannschaften, ist also Schwankungen unterworfen. Bis anhin wird ausgewichen auf Plätze von Widnau bis Domat/Ems (Allwetterplatz im Bau).

Ein (zu erstellendes) Kunstrasenfeld würde diesen Mangel beheben. Zudem kann ein solches auch ausserhalb der Saison benutzt werden. Ein Kunstrasenplatz würde laut Umfrage vor allem an Werktagen abends in Anspruch genommen.

4.2.3 Eishalle und Eisfeld

Es gibt in Chur nicht ausreichend überdachte Eisflächen. Die Nachfrage in den Abendstunden und an Wochenenden ist bei weitem nicht gedeckt. Auch besteht von Seiten der Vereine der Wunsch nach „Sommereis". Eine zweite Eishalle könnte Abhilfe schaffen.

Jährliche Nutzungsdauer (h) pro Zeitfenster für die Eishalle



Die Grafik zeigt, dass eine zweite Eishalle den Bedarf in allen Zeitfenstern nahezu abdeckt (Bestand = 1 Halle). An Wochentagen morgens findet in der Halle öffentlicher Eislauf statt.

5. Nutzungsplanung

5.1 Aktueller Stand

Die Sportanlage Obere Au und die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen befinden sich gemäss Zonenplan 2007 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), die teilweise von einer Grundwasserschutzzone überlagert wird. Einzelne Bestockungen sind dem Waldareal zugeordnet.

Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) ist der Obertorer Mühlbach als offenes Gewässer mit Revitalisierungspotenzial eingezeichnet. Durch das Gebiet verlaufen zwei bandförmige ökologische Vernetzungselemente. Parallel zu den Hochspannungsleitungen ist ein NIS-belasteter Bereich (nicht ionisierende Strahlung) ausgeschieden.

Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) ist die Schliessung einer Lücke im städtischen Rundweg vorgesehen, der als Naherholungsmöglichkeit rund um das Churer Siedlungsgebiet führen soll. Zusätzlich sind die heutige Parkierung mit Park+Ride-Anlage sowie bestehende Fuss- und Radweg-Verbindungen vermerkt.

Das heutige Fussballstadion mit Trainingsplatz an der Ringstrasse soll mittelfristig aufgehoben werden. Das Areal wird voraussichtlich nicht mehr für Sportanlagen zur Verfügung stehen. Im Rahmen einer Folgeplanung könnte die Grünzone aufgehoben und durch noch zu bestimmende Nutzungen ersetzt werden.

Das Gebiet der alten Kunsteisbahn (KEB) an der Calandastrasse liegt in der Wohnzone und ist für eine Wohnüberbauung vorgesehen.

Zwischen der Austrasse und der A13 wurde bei der Gesamtrevision der Stadtplanung eine ZöBA ausgeschieden als Alternativstandort für eine Reitanlage mit Halle, Aussenplätzen und den nötigen Auslauf- und Weideflächen.

5.2 Standort Obere Au: Raum- und städteplanerische Voraussetzungen

Mit der markanten Vergrösserung der ZöBA „Obere Au" wurden in der Gesamtrevision der Stadtplanung die Voraussetzungen für eine langfristige und umfassende Erweiterung der Churer Sportanlagen geschaffen. Dabei wurde nicht nur der nötige Raum für die Errichtung von zusätzlichen Sportstätten zur Verfügung gestellt. Dank der hervorragenden Verkehrslage in der Nähe des Autobahnanschlusses und der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz dient das Areal auch als Naherholungsgebiet und steht gleichzeitig für die Durchführung von Events und Grossanlässen zur Verfügung.

Die unmittelbar neben der ZöBA „Obere Au" liegenden Grundwasser-Pumpstationen liefern einen bedeutenden Teil des Churer Trinkwassers. Zur Sicherung der einwandfreien Wasserqualität wurden Gewässerschutzzonen ausgeschieden, die die ZöBA teilweise überlagern. Das Amt für Natur und Umwelt (ANU) wurde bereits bei der Stadtplanungsrevision auf diesen Umstand hingewiesen, hat sich aber weder bei der Vorprüfung noch bei der anschliessenden Genehmigung durch die Regierung dazu vernehmen lassen. Auf entsprechende Anfragen hin wurde damals bestätigt, dass auch innerhalb der Gewässerschutzzonen und -areale Bauten und Anlagen möglich seien, diese aber im konkreten Einzelfall geprüft werden müssten.

Mit einer hydrogeologischen Fachstudie für die zukünftige Bewirtschaftung des Grundwasserschutzareals „Rossboden" wird bis April 2008 der voraussichtliche langfristige Bedarf abgeklärt, wobei bereits heute erkennbar ist, dass vermutlich auf die Ausscheidung eines Schutzareals nordöstlich des Schutzbereichs S3 verzichtet werden kann. Ist dies der Fall, wird anschliessend der kantonale Schutzzonenplan angepasst. Das Schutzzonenreglement befindet sich zurzeit ebenfalls in Überarbeitung.

Da vom ANU auf die Anfrage zur Überbaubarkeit des von den Grundwasserschutzzonen überlagerten Teils der ZöBA keine konkrete Antwort zu erhalten war, beauftragte das Projektteam den sachbearbeitenden Geologen mit der Abklärung der möglichen Konflikte und Lösungsmöglichkeiten. Aus seinem Bericht geht hervor, dass innerhalb des Schutzbereiches S2 nur im Ausnahmefall Anlagen möglich sind. In den bisherigen Gesprächen mit dem ANU wurde die Möglichkeit von Ausnahmebewilligungen signalisiert. Eine definitive Beurteilung kann gemäss ANU erst im konkreten Baubewilligungsverfahren erfolgen. Die bereits erwähnte mögliche Aufhebung des Schutzareals innerhalb der ZöBA ist jedoch unabdingbare Voraussetzung für die Realisierung der in diesem Bereich vorgesehenen Bauten und Anlagen.

Das Gebiet der Oberen Au wird sowohl durch den Schiesslärm der angrenzenden 300-Meter-Schiessanlage als auch durch Lärmimmissionen des nahen Waffenplatzes beeinträchtigt. Mit der nötigen Sanierung der Kugelfangdämme kann allenfalls die Schiesslärmbelastung reduziert werden. Die Lärmbelastung durch die A13 soll durch eine geschickte Anordnung der Baukörper reduziert werden.

6. Anlagen und Bauten

Die in den folgenden Kapiteln vorgestellten Varianten unterscheiden sich nicht bezüglich Hochbauten. Es sind immer die gleichen Hochbauten, welche sich aus der Bedürfnisabklä-

rung der ICS und einer vertieften Umfrage bei den Sportvereinen durch die Stadt ergaben. Die Hochbauten sind in sechs Teilobjekte unterteilt:

1) Sporthalle
2) Unterkunft, Verwaltung, Auditorium, Restaurant
3) Kletterhalle
4) Event- und Messehalle
5) Parking gedeckt
6) Tribüne und Fussballfelder

Die Aussenanlagen sollen offen gestaltet werden und damit für die Naherholung zugänglich sein. Dies ermöglicht eine Bewegungs- und Begegnungszone mit Anschluss an den Rheindamm.

6.1 Varianten

Die Variante I umfasst die Festlegung des Hochbaufelds im südlichen Eingangsbereich zur Oberen Au, die Belassung der Parkierungsflächen und Erschliessung am jetzigen Standort sowie die Bezeichnung der Fussballanlagen im Bereich des heutigen Fussballplatzes sowie westlich des Hallenstadions. Der Bereich zwischen Hochbaufeld und Fussball ist temporären Nutzungen vorbehalten.

Die Variante II rückt im Wesentlichen das Hochbaufeld in den Bereich von Hallenstadion und Hallenbad. Somit sind die temporären Nutzungen sowie die dazu gehörenden Reserven im südwestlichen Bereich angeordnet. Bezüglich der Nutzungen rund um den Fussball unterscheiden sich die Varianten I und II nicht.

Die Variante III zeichnet sich aus durch die Verlängerung der Rossbodenstrasse als direkte und zentrale Erschliessungsachse und die Erstellung eines Lärmriegels entlang der Autobahn mit Ausrichtung nach Westen, wo nebst der Parkierung die neuen baulichen Nutzungen untergebracht werden können. Die Potenzialflächen „Reserve/Erweiterung" werden zusammenhängend angeordnet.

6.2 Bevorzugte Variante

Weil Variante III durch ihre städtebaulichen Qualitäten, die gute Etappierbarkeit und eine geschickte Anordnung bezüglich Lärm und Grundwasserschutzzonen besticht, hat der Stadtrat dieser auf Antrag der Kerngruppe den Vorzug gegeben.

Die Variante III sieht vor, dass entlang der Autobahn, an städtebaulich prominenter und gut einsehbarer Lage, ein lang gezogener Gebäudekomplex entsteht, der auch als Lärmschutzriegel dient. Die bestehende Parkierung kann beibehalten und sukzessive zu einem mehrgeschossigen Parkhaus ausgebaut werden. Gleichzeitig dient dieser rückwärtige Bereich dem Fahrverkehr und der Anlieferung.

Diese Anordnung ermöglicht auf der Vorderseite die Schaffung einer neuen, grosszügigen Erschliessungsachse, die den Fussgängerinnen und Fussgängern, Velofahrenden und dem öffentlichen Verkehr vorbehalten bleiben soll. Über diese attraktive Achse hinaus können die angrenzenden Eventflächen direkt den Nutzungen in den Hochbauten zugeordnet werden. Am Ende der Erschliessungsachse erhalten die heutigen und zukünftigen Sportstätten einen übersichtlichen und multifunktionalen Vorbereich (Hauptplatz).

Die Sporthalle und Kletterhalle sind so ausgelegt, dass sie leicht mit der Eventhalle verbunden werden können. Dadurch entstehen auf der Oberen Au neben der Eishalle überdeckte Nutzflächen von rund 10'000 m^2, mehr als die Hälfte davon als moderne Ausstellungs- und Messefläche.

Im Zwischentrakt entstehen mit dem Auditorium, den Unterkünften, dem Restaurant und den Verwaltungs- und Schulungsräumen Infrastrukturen, die sich ideal ergänzen und allen Benützenden bestens dienen.

Mit den bestehenden Sportanlagen, der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Ausbau der Parkierungsmöglichkeiten auf engstem Raum kann auf der Oberen Au ein Sport- und Eventzentrum entstehen, welches Bestehendes berücksichtigt und viel Raum für eine zukünftige Entwicklung der Stadt lässt.

Landschaftlich werden - wie im Entwicklungskonzept „Sportanlagen Obere Au" aufgezeigt (Botschaft vom 28. Oktober 2002, Nr. 48/2002) - das Konzept der Landschaftskammern aufgenommen und damit attraktive Naherholungsräume geschaffen. Der Mühlbach soll auf zwei Arme aufgeteilt und in renaturierter Gestaltung direkt dem Rhein zugeführt werden. Hochstämmige Gehölzstreifen dienen der besseren Orientierung, dem Windschutz und der ökologischen Vernetzung.

Gesamtschweizerisch dürfte somit mit dem vorliegenden Konzept in der Oberen Au eine einzigartige Sportstätte entstehen. Die Einmaligkeit besteht in der Vielfalt der Anlagen und Infrastrukturen auf engstem Raum. Sie sind ideal für Ausbildungs-, Trainings- und Weiterbildungskurse in verschiedensten Sportarten. Ein Vorteil, der weit über die Kantonsgrenze Gäste anziehen und eine markante Standortattraktivität darstellen wird.

6.3 Hochbauten/Teilobjekte

6.3.1 Sporthalle

Eine multifunktionale Grosshalle mit 2'500 Zuschauerplätzen und der dazu gehörenden Infrastruktur ermöglicht die Durchführung regionaler, nationaler und auch internationaler Sportanlässe. Serviceräume wie Garderoben etc. können aufgrund ihrer zentralen Lage von der gesamten Anlage aus benutzt werden.

6.3.2 Unterkunft, Verwaltung, Auditorium, Restaurant

Im Zwischentrakt sind zentrale Infrastrukturanlagen wie Empfang, Restaurant und Verwaltung angeordnet. Ein günstiges und auf die Bedürfnisse von Trainingslagern ausgerichtetes Beherbergungsangebot entspricht einem ausgewiesenen Bedürfnis und unterstützt die Auslastung und die Rentabilität der gesamten Anlage.

6.3.3 Kletterhalle

Die Kletterhalle dient als regionales Trainings- und Ausbildungszentrum des Schweizerischen Alpen Clubs und ersetzt die sehr stark frequentierte Halle an der Pulvermühlestrasse, die voraussichtlich im Jahr 2011 aufgegeben werden muss. Durch das starke Aufkommen des Klettersports in der Halle ist mit einer sehr guten Auslastung zu rechnen.

6.3.4 Event- und Messehalle

Für wichtige Publikumsanlässe wie Grossveranstaltungen, Ausstellungen und Messen steht die Eventhalle mit rund 5'000 m^2 zur Verfügung. Ihre Anordnung erlaubt einerseits die Kombination mit den übrigen, sonst für Sport reservierten Grossräumen, andererseits die wahlweise Zuordnung der verschiedenen Aussenflächen. Durch eine geschickte Einteilung kann ein Teil der Fläche auch für unorganisierten Spielsport wie Squash und Badminton genutzt werden.

6.3.5 Parking gedeckt

Die bestehende Parkierungsfläche soll parallel zur Realisierung der Hochbauten mit einem mehrgeschossigen, offenen Parkhaus ergänzt werden. Dieses dient gleichzeitig auch als Schallschutz entlang der Autobahn und als rückwärtiger Anlieferungsbereich. Im Endaus-

bau können 1'100 - 1'500 Parkplätze realisiert und damit auch der Bedarf bei Grossanlässen zentral und verkehrsgünstig abgedeckt werden.

6.3.6 Tribüne und Fussballfelder

In mehreren Etappen entstehen insgesamt drei neue Fussballfelder. Eines davon dient als Ersatz für das Fussballstadion an der Ringstrasse und soll mit Tribünen ergänzt werden. Zusätzlich werden drei bestehende Fussballfelder geringfügig verlegt. Nach Möglichkeit sollen Kunstrasenfelder errichtet werden, die eine wesentlich längere und intensivere Bespielbarkeit garantieren. Aussenspielfelder mit Kunststoffbelag ergänzen die Angebotspalette und erhöhen die Attraktivität für Trainingslager und Sportvereine.

6.4 Rückbauten

Bis auf zwei Gebäude können sämtliche heutige Sportanlagen in die bevorzugte Variante III integriert werden. Dass die 1973 errichtete Reithalle aufgrund ihrer ungünstigen Lage mitten im Areal verlegt werden muss, war bereits bei der Revision der Stadtplanung abzusehen. Aus diesem Grunde wurde am Rand der Landwirtschaftszone zwischen Austrasse und A13 eine ZöBA ausgeschieden und damit ein Ersatzstandort zur Verfügung gestellt, der auch über genügend Aussenflächen für Ausläufe und Weiden verfügt. Die sanierungsbedürftige Halle muss abgebrochen werden. Auch die offene Bocciahalle wird in einer späteren Bebauungsetappe den Sportplätzen weichen müssen. Es stehen verschiedene Alternativstandorte zur Verfügung.

7. Finanzierungsmodelle

Es wurden die verschiedensten Finanzierungsmodelle, von einer klassischen Public Private Partnership bis zur Eigenfinanzierung durch die Stadt, geprüft. Da sich eine Mantelnutzung (z.B. Einkaufszentrum, Büro-/Geschäftsräumlichkeiten) an diesem Standort rasch als nicht realistisch erwies, wurden lediglich noch verschiedene Nutzungsformen für Sport- und Freizeitanlagen untersucht (vgl. dazu detailliertes Diagramm in der Aktenauflage).

7.1 Allgemeines

Grundsätzlich gibt es zwei Finanzierungsmodelle für Infrastrukturvorhaben der öffentlichen Hand: Es wird entweder ein privater Anleger (Investor) gesucht, welcher bereit ist, in das Projekt zu investieren, oder die öffentliche Hand übernimmt die Finanzierung selbst und versucht sich bestmöglich über Kredite und Zuschüsse seitens Bund, Kanton oder sonstiger Institutionen zu finanzieren.

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

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

Als Vergleich erstellte die Finanz- und Liegenschaftenverwaltung ein Finanzierungsmodell, welches auf einer Eigenfinanzierung beruht.

7.2 Public Private Partnership (PPP)

Unter einer Public Private Partnership wird in der Regel ein langfristiges, partnerschaftliches Projekt zwischen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft verstanden. Im Zentrum der Partnerschaft stehen öffentliche Dienstleistungen und Infrastrukturprojekte. Die staatliche Aufgabe wird mittels privater Ressourcen erfüllt. Hauptziele bilden die Entlastung des öffentlichen Haushalts sowie die Auslagerung von finanziellen Risiken.

Eine der wichtigsten Voraussetzungen, damit ein privater Investor ein Projekt der öffentlichen Hand finanziert, ist die Rentabilität des Projekts. Da das Ertragspotenzial öffentlicher Infrastrukturprojekte meistens nicht bzw. nie ausreicht, um die Anfangsinvestition zu decken, wäre eine so genannte Mantelnutzung notwendig. Ertragsstarke Mantelnutzungen wie Wohnungen, Verkaufs- oder Dienstleistungsflächen (Büros) subventionieren den Bau - und allenfalls auch den Betrieb - der öffentlichen Infrastruktur. Klassische PPP-Projekte weisen ausnahmslos alle Mantelnutzungen dieser Art auf. Auch die unentgeltliche Bereit-

stellung des Baulands oder eine Mietzinsgarantie durch die öffentliche Hand können zur Rentabilität eines PPP-Projekts beitragen.

7.2.1 Erkenntnisse aus der Marktstudie Wüest & Partner

Ein PPP-Projekt mit Mantelnutzung (Wohnen, Büro und/oder Verkauf) erscheint am Standort Obere Au sowohl aus Sicht der Raum- und Zonenplanung, der verfügbaren Platzverhältnisse als auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich. Mit den aktuell in Bau stehenden und geplanten Wohnungen, Büros und Verkaufsflächen auf dem Platz Chur dürfte für einen Investor eine gleichartige Investition nicht attraktiv sein. Die Gewässerschutzzonen und die Bestimmungen der Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NIS) schränken die Möglichkeiten von Bauten örtlich zusätzlich ein.

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

Gestützt auf diese Erkenntnisse konzentrierten sich die weiteren Analysen auf Sportzentren und Freizeitgrossanlagen. Es wurden vier Sportzentren genauer untersucht, welche dem „Sportstättenkonzept 08" am nächsten schienen. Bei den Freizeitgrossanlagen wurden Erlebnis-, Themen- und Tierparks, Badewelten und Ferienressorts einer möglichen PPP-Machbarkeit unterzogen.

7.2.2 Zwei mögliche Nutzungskonzepte für die Obere Au

Bei der ersten Variante „Sport- und Eventzentrum" liegt der Schwerpunkt der Nutzung bei den Sportflächen und der Event- und Mehrzweckhalle für kulturelle Anlässe. Erlebnis und Spass gehören dazu, stehen aber nicht im Vordergrund.

Bei der zweiten Variante „Freizeit-/Sport-/Erlebnispark" liegt der Nutzungsschwerpunkt in der Schnittstelle zwischen Sport/Kultur, Tourismus und Erlebnis/Spass. Bestehende und mögliche neue Nutzungen werden mit den benötigten Sport-/Kulturflächen vernetzt und ergänzt.

Die beiden Nutzungskonzepte stellen zwei Extremposition dar. Mischformen aus den beiden Varianten sind denkbar. Das Potenzial und die mögliche Entwicklung der angrenzen-

den Areale (Camping, Grünzone, Militär etc.) sollten in die längerfristige Arealentwicklung der Oberen Au einbezogen werden.

Aufgrund der zusätzlich benötigten Fläche, die allerdings nicht vorhanden ist, und der kleinen Wahrscheinlichkeit, dass ein Freizeit- und Themenpark eine wirkliche interessante Mantelnutzung für einen Investor darstellt, wurde diese Idee fallen gelassen.

7.3 Finanzierungsvariante „Kostenmiete"

Die Variante „Sport- und Eventzentrum" lehnt sich sehr stark an das Modell an, welches die private Projektgruppe „Sport und Event" am 31. März 2007 der Öffentlichkeit vorgestellt hat. Die Kernelemente dieser Projektstudie finden sich in der Variante „Sport- und Kulturzentrum" wieder.

Wüest & Partner untersuchte das unter Punkt 7.2.1 vorgestellte PPP-Projekt. Dabei wurden einerseits die marktüblichen Rahmenbedingungen aufgezeichnet und andererseits die erforderlichen Wirtschaftlichkeitskennzahlen ermittelt, welche für eine Finanzierung der Hochbauten durch Private erfüllt sein müssen. Die bestehenden Anlagen und die geplante Erschliessungs- und Umgebungsgestaltung bilden dabei nicht Bestandteil der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsprüfung. Es ist jedoch zu beachten, dass gezielte Ergänzungsnutzungen die Attraktivität und damit die Wirtschaftlichkeit der Hochbauten positiv beeinflussen können.

Berechnung der Finanzierungsvariante „Kostenmiete"

Nachdem sich gezeigt hatte, dass mit einer klassischen Mantelnutzung kein Investor zu finden ist, errechnete Wüest & Partner die kostendeckende Miete für fünf der sechs Hochbauten (ohne Tribüne). Dabei handelt es sich um die minimale Mietzinsgarantie, welche die Stadt vertraglich zusichern muss, damit ein Investor in die Hochbauten investiert.

Dem Wirtschaftlichkeitsmodell von Wüest & Partner liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Angenommen wird ein fixer Mietvertrag über die ersten 20 Jahre mit dem Betreiber des Sport- und Eventzentrums. Während dieser Zeit garantiert die Stadt eine kostendeckende Miete für die erstellten Hochbauten inklusiv Parkierung.
- Der risikogerechte Diskontierungssatz kann aufgrund des fixen Vertrags mit tiefen 4.5 % angenommen werden.

- Für die nachfolgenden Jahre (ab Jahr 21) liegt der nutzungs- und standortgerechte Diskontierungssatz aufgrund des Leerstandrisikos (kein Vertrag) höher bzw. marktgerecht bei 5.5 %.
- Die Erstellungskosten der Hochbauten belaufen sich auf 42.5 Mio. Franken nach Abzug der KASAK-Gelder.
- Zwischen Betreiber und Investor wird ein so genanter „core-and-shell" Vertrag abgeschlossen. Das heisst, der Innenausbau und auch der grösste Teil des Unterhalts sind Sache des Betreibers. Kosten für Sanierungen der Hülle und des Kerns verbleiben beim Investor.

Unter diesen Annahmen liegt die erforderliche Mietzinsgarantie bei rund 2.8 Mio. Franken pro Jahr. Dadurch können die 42.5 Mio. Franken Baukosten finanziert werden.

7.4 Finanzierungsvariante „Eigenfinanzierung"

Bei den beiden Varianten „Kostenmiete" und „Eigenfinanzierung" wurden jeweils alle Hochbauten (ohne Tribüne) in die Berechnungen einbezogen, um die Vergleichbarkeit der Finanzierungskosten zu ermöglichen. Der durch Wüest & Partner berechneten Kostenmiete mussten die gleichen Investitionen durch die Stadt gegenüber gestellt werden. Die Kosten für Umgebung und Erschliessung blieben unbeachtet.

Die Fragen beim Vergleich der beiden Finanzierungsmodelle lauteten:

- Bei welchem der Modelle sind die jährlichen Finanzierungskosten höher?
- Was wäre deren Einfluss auf die Laufende Rechnung der Stadt in den kommenden Jahren?

7.4.1 Ermittlung der liquiditätswirksamen Ausgaben

Die Finanzzahlen wurden für die Periode 2009 bis 2028 (20 Jahre) ermittelt. Der Investitionszeitraum beläuft sich auf sechs Jahre. Die Gesamtinvestition beträgt 42.5 Mio. Franken, wobei das Bauland nicht gerechnet wird. Die Eventhalle und das Parkdeck werden einbezogen. Die geschätzten Kantonsbeiträge von 4.9 Mio. Franken sind eingerechnet (Erstellungskosten von total 24.4 Mio Franken für Sport- und Kletterhalle, Gastro/Unterkunft, Verwaltung, davon 20 %).

Die Kapitalverzinsung wurde mit 4 % auf der Hälfte des investierten Kapitals ermittelt, was auf 20 Jahre gerechnet einen Zinsaufwand von 14.5 Mio. Franken ergibt. Die Ausgaben für

Investition und Verzinsung belaufen sich somit gesamthaft auf 57.0 Mio. Franken. Dieser Betrag ist liquiditätswirksam und wird die Finanzierungsrechnung der Stadt belasten.

7.4.2 Ermittlung des Gegenwartswerts

Zahlungsströme, welche zu unterschiedlichen Zeiten anfallen, haben nicht den gleichen Wert. So ist ein Franken, den man heute hat, mehr Wert als ein Franken, den man erst in einem Jahr besitzt. Ein erst in einem Jahr auszugebender Franken kann noch während eines Jahrs zinsbringend angelegt werden. Um Zahlungsströme vergleichbar zu machen, müssen diese auf einen einheitlichen Zeitpunkt umgerechnet werden. Das geschieht durch die Berechnung des Gegenwartswerts (Barwertmethode). Nach dem System der Barwertmethode beträgt der Gegenwartswert der Investition und Verzinsung 45.9 Mio. Franken. Es ist mit durchschnittlichen abgezinsten Ausgaben von jährlich 2.3 Mio. Franken zu rechnen.

Dieser Gegenwartswert ist mit dem Betrag aus der Finanzierungsvariante „Kostenmiete" von 2.8 Mio. Franken zu vergleichen. Die Finanzierungskosten für die Eigenfinanzierung durch die Stadt sind somit um jährlich rund 0.5 Mio. Franken geringer. Aus wirtschaftlichen Überlegungen ist deshalb die Variante „Eigenfinanzierung" zu bevorzugen.

7.5 Bevorzugtes Finanzierungsmodell

Wie unter 7.5 aufgezeigt, lohnt sich die Variante „Kostenmiete" für die Stadt nicht. Die Stadt hat die Möglichkeit, die Investitionen selbst zu tragen, ohne dass sie sich übermässig verschulden muss und damit die zukünftigen Generationen belastet.

Bei der vom Stadtrat vorgeschlagenen Lösung erfüllt die öffentliche Hand den Teil des Service Public, der zur Grundversorgung gehört: die Erschliessung der Anlagen, die Anlagen selbst und die Hochbauten, welche von der Privatwirtschaft nicht getragen werden. Für die Eventhalle und die Parkdecks sollen hingegen private Investoren gefunden werden. Die geschätzte Investitionssumme beläuft sich auf rund 23 Mio. Franken und bezieht sich auf die Hochbauten Eventhalle und Parking.

Durch die hochstehenden Sporthalleninfrastrukturen, verbunden mit den bestehenden Sportanlagen auf engstem Raum, kommt der Oberen Au auch gesamtschweizerisch in Zukunft eine grosse Bedeutung als Ausbildungs-, Kurs- und Trainingszentrum zu. Diese Konstellation dürfte sich auch auf die Auslastung der verschiedenen Anlagen auswirken.

8. Finanzielle Tragweite des GESAK

8.1 Anlagen von kantonaler Bedeutung - KASAK Gelder

Gestützt auf das KASAK kann der Kanton Graubünden Finanzhilfen an Anlagen von kantonaler Bedeutung in Form von Investitionsbeiträgen leisten. Als Voraussetzung für den Erhalt von KASAK-Geldern müssen die Anlagen in den KASAK-Katalog aufgenommen werden. Gemäss Beurteilung von Graubünden Sport dürften die geplanten Anlagen auf der Oberen Au kantonale Bedeutung erlangen, also die Ebene 3 im KASAK abdecken.

Die Finanz- und Liegenschaftenverwaltung hat dem Amt für Wirtschaft und Tourismus ein Gesuch eingereicht, um einen Vorentscheid seitens der Regierung des Kantons Graubünden zur Förderung des „Sportstättenkonzepts 08" zu erhalten.

Die Höhe der Finanzhilfe liegt gemäss Schreiben des Departements für Volkswirtschaft und Soziales vom 23. Januar 2008 zwischen 10 % und 20 % der anrechenbaren Kosten. Für eine definitive Beitragsbemessung müssen die Detailkosten vorliegen. Gemäss heutigem Planungsstand des GESAK's belaufen sich die Investitionskosten für mögliche KASAK-Anlagen und -Bauten auf rund 34 Mio. Franken. Für das vorgeschlagene Finanzierungsmodell wurden KASAK-Gelder von 6.8 Mio. Franken eingerechnet. Vor einem Entscheid über einen Kantonsbeitrag muss die Finanzierung der Investitionen und des Betriebs sichergestellt sein.

8.2 Investitionskosten für drei Etappen

Die Etappierung des GESAK wurde stark nach den finanziellen Möglichkeiten der Stadt ausgerichtet. In der ersten Etappe fallen Kosten von rund 32.3 Mio. Franken, in der zweiten Etappe von 18.1 Mio. Franken und in der dritten Etappe von 16.4 Mio. Franken an. Die Zeitdauer der jeweiligen Etappe beträgt vier Jahre. Damit verteilen sich die Investitionen (total 66.8 Mio. Franken) auf zwölf Jahre.

8.2.1 Ermittlung der liquiditätswirksamen Ausgaben des GESAK

Die Finanzzahlen wurden für die Periode 2009 bis 2028 (20 Jahre) ermittelt. Der Investitionszeitraum beläuft sich auf zwölf Jahre, unterteilt in drei Etappen zu je vier Jahren. Die städtischen Gesamtinvestitionen für Bauten und Anlagen (ohne Eventhalle und Parkdecks) betragen insgesamt 66.8 Mio. Franken. Das benötigte Bauland befindet sich in städtischem

Eigentum und wird darum nicht eingerechnet. Zudem ist mit Kantonsbeiträgen von 6.8 Mio. Franken zu rechnen, was Nettoinvestitionen von 60.0 Mio. Franken zur Folge hat.

Die Kapitalverzinsung wurde mit 4 % auf der Hälfte des investierten Kapitals ermittelt, was einen Zinsaufwand von 18.2 Mio. Franken ergibt. Die Ausgaben für Investition und Verzinsung belaufen sich gesamthaft auf 78.2 Mio. Franken. Dieser Betrag ist liquiditätswirksam und wird die Finanzierungsrechnung der Stadt belasten.

Nach dem System der Barwertmethode beträgt der Gegenwartswert der gesamten Investition und Verzinsung 59.6 Mio. Franken. Es ist mit durchschnittlichen abgezinsten Ausgaben von jährlich 3.0 Mio. Franken zu rechnen.

8.2.2 Einfluss auf die Laufende Rechnung

In der Laufenden Rechnung werden als Folge des Projekts Abschreibungen und verrechnete Zinsen anfallen. Der Abschreibungssatz wurde wie üblich mit 10 % vom Restbuchwert angesetzt, die verrechneten Zinsen mit 4 %. Über 20 Jahre ist mit Kapitalkosten (Abschreibungen und Zinsen) von gesamthaft 55.3 Mio. Franken zu rechnen. Abschreibungen und verrechnete Zinsen sind in der Laufenden Rechnung interne Verrechnungen. In der Laufenden Rechnung werden als Folge der Investitionsausgaben zusätzliche Abschreibungen und Passivzinsen anfallen. Der Abschreibungssatz wurde wie üblich mit 10 % vom Restbuchwert angesetzt und die Zinsen wurden mit 4 % auf dem Restbuchwert ermittelt. Über 20 Jahre ist mit Abschreibungen und Zinsen von gesamthaft 55.3 Mio. Franken zu rechnen. Abschreibungen sind im Gegensatz zum Investitionsaufwand nicht liquiditätswirksam, beeinflussen aber das Ergebnis der Sportstätten. Die Passivzinsen werden im Bereich Finanzverwaltung verbucht und sind dort erfolgswirksam. Den Sportstätten werden sie in Form einer internen Verrechnung weiterbelastet.

8.3 Erschliessungskosten

Mit der Verlängerung der Rossbodenstrasse als direkte und zentrale Erschliessungsachse der Sportanlage sowie der inneren Erschliessung der Anlage entstehen Strassen und Wege, die nicht direkt mit dem GESAK in Verbindung gebracht werden können. Sie dienen der städtischen Erschliessung einer ZöBA. Diese Kosten sind in den Nettokosten von 60 Mio. Franken enthalten.

8.4 Auswirkungen auf den Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP)

Im IAFP der Stadt Chur sind für die Periode 2008 bis 2011 Investitionen von 20 Mio. Franken berücksichtigt. Für 2012 sind weitere 5 Mio. Franken vorgesehen. Gemäss vorliegendem Projekt sind nun für diesen Zeitraum 32.3 Mio. Franken zu erwarten. Im Rahmen der zweijährigen Überarbeitung des IAFP (vgl. Botschaft Nr. 10/2006) wird der Stadtrat entsprechende Aussagen machen.

9. Betreibermodelle

Das Planen, Erstellen und Unterhalten eines Sport- und Eventzentrums als Immobilie ist eine Sache. Der kontinuierliche, langfristige Betrieb des Sportangebots (innerhalb der Immobilie) eine andere. Die unter Kapitel 7 beschriebenen Finanzierungsmodelle behandeln nur den Investitionsteil, also die Immobilie. Die Ausarbeitung eines detaillierten Betreibermodells ist in diesem frühen Stadium der Projektierung nicht sinnvoll.

Für den Betriebsteil liegen Werte externer Sportzentren vor. Ein Vergleich von vier ausgewählten Sportzentren in der Schweiz, welche von der Art und Grösse her ähnlich sein dürften wie das vorliegende Projekt, zeigt praktisch ausgeglichene Betriebsrechnungen (vergleiche Marktbeurteilung „Sportstättenkonzept 08" von Wüest & Partner). Das bedeutet, dass der Betrieb eines Sportzentrums mit einer ausgeglichenen Rechnung gestaltet werden kann, wenn er unternehmensorientiert organisiert ist. Die Anlagekosten sind dabei vom Eigentümer finanziert und belasten den Betrieb nicht. Die Betreibergesellschaft kann zum Beispiel eine Aktiengesellschaft sein, welche aus Einzelaktionären der Bevölkerung bis zu Firmen, Vereinen und Verbänden sowie der öffentlichen Hand besteht.

Die private Projektgruppe „Sport und Event" hat verschiedene Berechnungsmodelle vorgestellt und aufgrund eigener Erfahrung die Rentabilität berechnet. Sie geht davon aus, dass die Angebote Event, Kletterhalle, Auditorium, Unterkunft und Verwaltung knapp selbsttragend sein können, wenn die Stadt die Anlagekosten übernähme.

10. Nächste Schritte

Das Zentrum des zukünftigen Sportstättenareals bilden die Hochbauten mit Sporthalle, Empfang, Restaurant, Logis und Parking sowie der Hauptplatz vor der Halle und den bestehenden Sportanlagen. Diesem Bereich kommt eine hohe städtebauliche und architektonische Bedeutung zu. Da die wesentlichen Elemente dieses Bereichs in der 1. Etappe vorgesehen sind, soll dafür ein Projektwettbewerb unter qualifizierten Planungsteams ausge-

schrieben werden. Falls der Gemeinderat den dafür notwendigen Planungskredit von Fr. 300'000.-- spricht, kann der Wettbewerb im Herbst 2008 ausgeschrieben und im Frühling 2009 juriert werden. Nach erfolgter Volksabstimmung zum Baukredit (ca. Herbst 2009) kann im Frühling 2010 mit den ersten Bauarbeiten begonnen werden, sofern das Bewilligungsverfahren ohne Schwierigkeiten abgeschlossen werden kann.

Unter Vorbehalt der Kreditfreigabe können bereits vorgängig die raumgliedernden Elemente des Gesamtkonzepts wie das Verlegen des Mühlbachs und die begleitenden Bestockungen realisiert und, als prioritäre Aussenanlage, ein Fussballplatz mit Kunstrasen erstellt werden.

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

Chur, 11. Februar 2008

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Christian Boner	Markus Frauenfelder

Anhang

Lageplan der Bauten

Aktenauflage

1. Urnenbotschaft zur Sport- und Freizeitanlage Obere Au, Stadt Chur vom 6. Juni 1971
2. Botschaft Nr. 18/2000 Sport- und Freizeitanlagenkonzept Obere Au 2000, beschlossen 2. November 2000 (inkl. Beschluss)
3. Botschaft Nr. 48/2002 Sportanlage Obere Au - Entwicklungskonzept, beschlossen 21. November 2002 (inkl. Beschluss)
4. Motion Durisch „Sportförderung - Sportliche Infrastruktur in Chur", 14. Dezember 2006
5. Arbeitspapier Gemeindesportanlagenkonzept GESAK Phase 1, Arbeitsgemeinschaft Sportstättenkonzept, 30. August 2007
6. Sportstättenkonzept 2008, Aufnahme der bestehenden Sportanlagen Chur, Arbeitsgemeinschaft Sportstättenkonzept, 20. August 2007
7. Sportstättenkonzept Stadt Chur, Massnahmenplan Obertorer Mühlbach, SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen, 15. November 2007

8. Bundesordner mit:
   - Gemeindesportanlagenkonzept GESAK Phase 1, Arbeitsgemeinschaft Sportstättenkonzept, 30. August 2007
   - Gemeindesportanlagenkonzept GESAK Phase 2, Arbeitsgemeinschaft Sportstättenkonzept 29. Januar 2008
   - Varianten Vergleich
   - Kostenschätzung
   - Raumprogramm
   - Pläne:
     - Gesamtkonzept
     - Nutzungszonen Zirkus und Messe
     - Bauetappen
     - Hochbauten
9. Beschluss Stadtrat Massnahmenplan Sportstätten, Honorarauftrag Phase 1, Projektorganisation, Kreditfreigabe und Arbeitsvergabe, SRB 411, 18. Juni 2007
10. Beschluss Stadtrat Massnahmenplan Sportstätten, Kenntnisnahme, Genehmigung und Nachtragskredit Phase 1, Kreditfreigabe und Arbeitsvergabe Phase 2, SRB 589, 10. September 2007
11. ICS Bedürfniskatalog vom 31. Juli 2007
12. Projektstudie „Chur Sport und Event", private Arbeitsgruppe, datiert 31. Mai 2007
13. Umfrage der Stadt Chur bei den Vereinen vom 9. November 2007
14. Auswertung der Umfrage der Stadt Chur bei den Vereinen
15. Marktbeurteilung „Sportstättenkonzept 08", Wüest & Partner, 31. Dezember 2007
16. Kostenaufstellung FLV - Eigenfinanzierung
17. Eigentumsverhältnis Obere Au
18. Kantonales Sportanlagenkonzept Graubünden (KASAK GR)
19. Leitfaden zu einem Gemeinde Sportanlagenkonzept (GESAK), Bundesamt für Sport Magglingen
20. Studie des Bundesamtes für Sport „Wirtschaftliche Bedeutung des Sports in der Schweiz", Kurzfassung, 11. Oktober 2007
21. Diagramm Finanzierungsmodelle
22. Nutzungsplanung 2007:
    - Baugesetz
    - Zonenplan
    - Genereller Gestaltungsplan
    - Genereller Erschliessungsplan
23. Berichte:
    - Aktuelle Lärmbelastung und zusätzliche Schallschutzmassnahmen Waffenplatz Chur, Bericht Nr. 447251, EMPA, 21. November 2007
    - Lärmbeurteilung Sportstättenplanung Obere Au, Chur, Ingenieurbüro Monsch Parpan, 20. November 2007
    - Lärmbeurteilung Gesamtrevision der Stadtplanung, Gebiete Chur West, Kleinbruggen, Reitstall Domenig, Mettler-Areal, Obere Au, Ingenieurbüro Monsch Parpan, 23. Dezember 2005
    - Unterlagen NIS, EWZ und NOK
    - Schutzzonenreglement Grundwasserfassungen Rossboden, Kanton Graubünden/Stadt Chur, Entwurf, Ausgabe 30. August 2007
    - Beilage zum Schutzzonenregelement, ANU, Stand 2. Mai 2007
    - Schutzzonenplan Situation 1:6'000, IBC, Stand 30. Juni 2007

- Grundwasserschutzzonen Pumpwerk Schützenhaus Chur, Neubeurteilung Schutzzonenausscheidung, Hydrogeologischer Begleitbericht, Sieber Cassina Handke AG Chur, Stand 30. Juni 2007
- Sportstättenkonzept Obere Au, Konflikte mit dem Grundwasserschutz, Hydrogeologische Beurteilung, Sieber Cassina Handke AG Chur, Stand 28. Januar 2008

24. Schreiben des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden vom 23. Januar 2008 „Sportstättenkonzept Chur/Sportinfrastruktur Phase I - Förderung über das kantonal Sportanlagenkonzept KASAK"
25. Botschaft Nr. 10/2006 Neuer Aufgaben- und Finanzplan (IAFP); Konzept

Legende

- Fraxinus excelsior 'Westhofs' Glorie'
- Belag: Saibro
  Randabschluss: Stahlband
- Vorbereich Hallenbad
  bepflanzt
- Temporäre Nutzfläche
  mit Parkierungsmöglichkeiten
- Baufenster Hochbau
  und Eisfeld
- Asphaltfläche
  Wege und Platzsituation
- Bachlauf neu
  mit Bepflanzung
- Bachlauf bestehend
  mit Bepflanzung
- Sitzbank
  Landi spezial
- Velounterstand
  Velopa
- Ballfang mit Benutzer- und
  Unterhaltszugang
- Zaun
- Lärmschutzwand neu
- Fahrspur Bus
- Projektperimeter
  Entwicklungskonzept Alpenrhein
- Zone öffentliche Bauten
  (Zöba)
- Schutzperimeter
  S1, S2, S3, AS
- Bauverbot
  bis 15 m ab Hochspannungsleitung
- Nur temporäre Gebäudenutzung
  bis 68m ab Hochspannungsleitung
- Abbruch

SKK Landschaftsarchitekten

Stadt Chur
Gemeindesportanlagenkonzept GESAK
Sportstätten Obere Au
Gesamtkonzept
1:1000