



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

170395 / 633.10

Masterplan Titt

Antrag

1. Der Masterplan Titt wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Teilprojekt "Freiraum Titt" wird genehmigt und der Kredit "Grünzone Titt Siedlungsseite" über brutto Fr. 1'090'000.-- (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit +/- 10 %, Kostenstand März 2023) zu Lasten Konto 5030.01, Kostenstelle 85.9140 "Grünzone Titt" freigegeben. Die Beiträge der IBC Energie Wasser Chur (IBC) für den Freiraum in Höhe von Fr. 50'000.-- werden dem Konto 6340.01 "Grünzone Titt, Siedlungsseite, Beiträge IBC", Kostenstelle 85.9141 "Grünzone Titt" gutgeschrieben.
3. Für die Ausstattung des Freiraums Titt mit einer öffentlichen WC-Anlage fallen einmalige Investitionskosten von Fr. 200'000.-- (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit +/- 10 %, Kostenstand März 2023) an. Diese sind für das Jahr 2026 über das Investitionskonto 5040.01 der Abteilung Hochbau, der Hochbaudienste zu budgetieren.
4. Das Teilprojekt Unterwerk Lacuna der IBC sowie der Baurechtsvertrag zwischen der Stadt und der IBC inklusive die Rückübernahme des Unterwerks Titt werden zur Kenntnis genommen.
5. Der Ausgabenbeschluss gemäss Ziffer 2 und 3 ist gestützt auf Art. 12 lit. b Stadtverfassung dem fakultativen Referendum unterstellt.





Zusammenfassung

Öffentliche Räume sind Räume mit hohem Potential für soziale Inklusion, in denen soziale Vielfalt erfahrbar ist. Erlebnisreiche Freiräume mit Landschaft und Wasser sind eine wesentliche Aufwertung des öffentlichen Lebens. Die Lage der Grünzone Titt ist prädestiniert für den geplanten Freiraum Titt. Die gute Erreichbarkeit aus der dicht besiedelten Neustadt und die Möglichkeit der Gliederung dieses Siedlungsgebiets in einen grossen zusammenhängenden Abschnitt vom Dreibündenweg bis Ententeich / Neumühle mit Integration des Untertorer Mühlbachs wurde früh erkannt. Mit der Umzonung in die Grünzone im Jahr 1980 im Rahmen einer Volksabstimmung wurde vorausschauend die siedlungsgliedernde Funktion sowie Fläche gesichert, um der steigenden Nachfrage nach Freizeit- und Erholungsnutzung gerecht zu werden.

Für die Versorgungssicherheit mit Energie ist das Unterwerk Lacuna mit Energiezentrale der IBC für die Stadt ein wichtiges Projekt. In einem Gebäude vereint werden die elektrische Stromversorgung für einen Viertel der Stadt (als Ersatz des Unterwerks Titt) und mit der angebauten Energiezentrale (ebenfalls im Untergrund) die Anforderungen an die Wärmeversorgung des angeschlossenen Versorgungsgebiets abgedeckt. Mit dem vorliegenden Masterplan können Synergien in der Gestaltung, im Bauablauf und in den Kosten zwischen den beiden Teilprojekten Freiraum Titt und Neubau Unterwerk Lacuna erreicht werden. Mit der Notwendigkeit zum sofortigen Bau eines neuen Unterwerks der IBC ist auch der Zeitpunkt für einen ersten Entwicklungsschritt der Grünzone Titt gegeben. Die zunehmende räumliche Verdichtung verlangt nach attraktiven Freiräumen. Mit dem vorliegenden Masterplan Titt kann ein vernetzter Freiraum mit hoher Qualität in Etappen erstellt werden. Bereits mit wenigen Eingriffen können neue Begegnungsräume und Landschaftszugänge gestärkt, ein Generationenpark geschaffen und für die Churer Bevölkerung ein Mehrwert erreicht werden. Nach Inbetriebnahme des neuen Unterwerks soll das Gebäude des alten Unterwerks (UW Titt) an der Calandastrasse in das Eigentum der Stadt Chur zurückgehen. Damit besteht für die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) die Möglichkeit, das Areal Alte KEB zu erweitern und weiteren kostengünstigen Wohnraum zu erstellen.

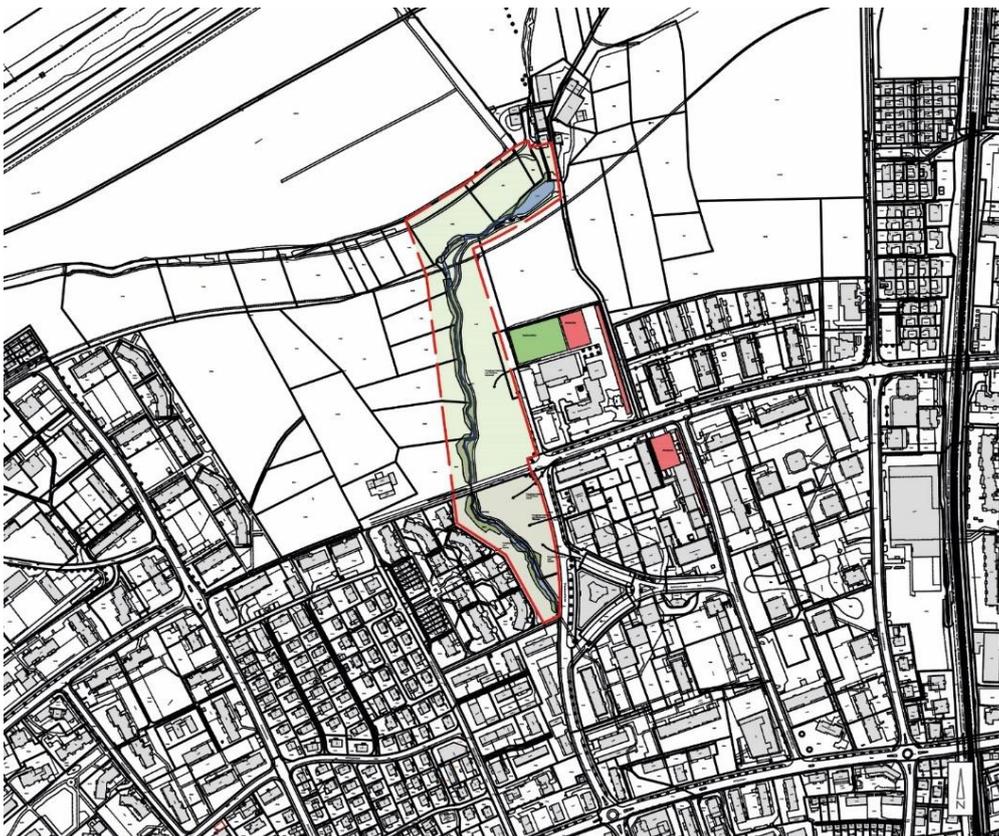
Die geplanten Investitionen für das städtische Teilprojekt Freiraum Titt betragen brutto Fr. 1'090'000.-- Diese Investitionen sind im Budget der Hochbaudienste (2024-2026) enthalten. Die geplanten, einmaligen Investitionen für eine öffentliche WC-Anlage von brutto Fr. 200'000.-- sollen für das Jahr 2026 budgetiert werden. Der Verwaltungsrat der IBC hat im Januar 2023 das Projekt Unterwerk Lacuna zur Umsetzung verabschiedet. Die entsprechenden Investitionen sind im Budget 2023-2026 der IBC enthalten.



1. Masterplan Titt

1.1 Ausgangslage

Die Grünzone Titt umfasst eine Fläche von rund 45'000 m² und erstreckt sich entlang des Untertorer Mühlbachs vom Dreibündenweg bis zur Rheinmühle. Diese Fläche wurde im Jahr 1980 per Volksabstimmung als Grünzone gesichert. Sie liegt in ihrem vollen Ausmass eingespannt zwischen Bau- und Landwirtschaftszone. Im Norden stösst die Grünzone an die ehemalige Rheinprallkante und wird so auch langfristig einen Übergang vom Siedlungs- zum Naherholungsgebiet und zur Kulturlandschaft bilden. Durch die Lage an der Kreuzung Tittwiesenstrasse / Giacomettiweg ist die Erreichbarkeit der Grünzone sehr gut. Der Untertorer Mühlbach fliesst bereits heute offen durch die Grünzone, ist aber nicht zugänglich. Der begleitende Fussweg wird rege genutzt.



Lage der Grünzone im Stadtgefüge in unmittelbarer Nähe der Schulanlagen Giacometti und Lachen

Das Gebiet der Grünzone wird durch den – bisher nur für den Langsamverkehr nutzbaren – Giacomettiweg zweigeteilt, wobei der südliche Teil im Siedlungsgebiet und der nördliche, flächenmässig grössere, Teil im Landwirtschaftsgebiet liegt.



Der Stadtrat hat am 22. Dezember 2020 das Projekt "Entwicklung Grünzone Titt" (Etappe 1) mit einem Kredit von Fr. 490'000.-- genehmigt. Damit wurde die Basis für die Entwicklung und Projektierung des Perimeters südlich des Giacomettiwegs gelegt.

Im Laufe der Projektierung hat sich die Frage nach einem neuen und geeigneten Standort für ein neues Unterwerk der IBC gestellt. Die Evaluation der möglichen Standorte hat gezeigt, dass sich der südliche Teil der Grünzone Titt – ähnlich wie unter dem Spielplatz Quader – am besten für einen Standort des neuen Unterwerks Lacuna als Ersatz für das Unterwerk Titt an der Calandastrasse eignet. Im südlichen Teilraum der Grünzone Titt, teilweise über dem Unterwerk Lacuna, soll gleichzeitig eine Freiraumanlage im Sinne eines Generationenparks entstehen. So können die Synergien zwischen dem städtischen Projekt "Freiraum Titt" und dem Projekt "Neubau Unterwerk Lacuna" der IBC optimal genutzt werden.

Um das Unterwerk Lacuna mit Energiezentrale der IBC am neuen Standort betreiben zu können, werden auch sämtliche Werkleitungen entsprechend neu erstellt. Mit dem Bau der Werkleitungen (IBC und Abwasser) ergeben sich Synergien und eine Schnittstelle für ein weiteres Projekt, den Ausbau der Fuss- und Veloverbindung Giacomettiweg für die Tangentialbuslinie. Die Koordination der verschiedenen infrastrukturellen und landschaftsgestalterischen Massnahmen erfolgt mittels des Instruments eines Masterplans. Dabei wird auch dem Umstand, dass das Unterwerk Lacuna in einer Grünzone zu liegen kommt, Rechnung getragen.

1.2 Teilprojekte

In der dicht besiedelten Neustadt soll die Grünzone Titt schrittweise mit Erlebnis-, Natur- und Erholungsqualitäten unter Einbindung des Untertorer Mühlbachs für die Nutzung durch die Bevölkerung entwickelt werden. Im Endausbau wird sie den Übergang vom Siedlungsgebiet zum Naherholungsgebiet gestalterisch gliedern. Ziel ist es, bei der Gestaltung auch die Nachbarschaft in den Prozess einzubinden.

Die Grünzone Titt soll nebst den Bedürfnissen des Quartiers auch eine stadtweite Ausstrahlung erreichen und zum Aufenthalt einladen. Gleichzeitig wird mit dem Unterwerk Lacuna dem wichtigen Bedarf der sicheren Energieversorgung Rechnung getragen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann mit dem Untertorer Mühlbach eine ökologische Aufwertung der Grünzone erreicht und mit dem Landschaftsraum Titt der Übergang zum Naherholungsgebiet "Rheinwäldli" geschaffen werden. Dabei nimmt die Nutzungsdichte kontinuierlich ab und die ökologischen Anliegen und eine ruhigere Erholungsnutzung rücken in den Vordergrund.



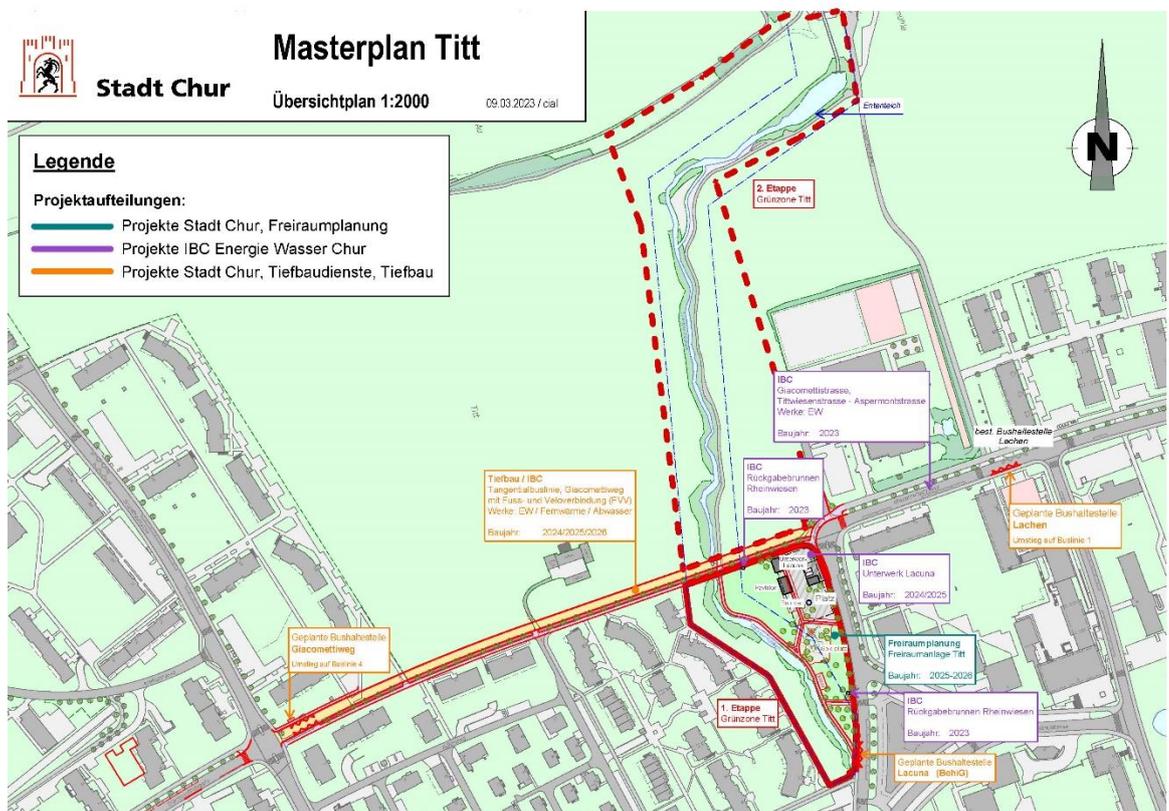
Das Vorhaben Ausbau Giacomettiweg für eine Tangentialbuslinie wurde von Beginn an in die konzeptionellen Überlegungen zur Entwicklung der Grünzone miteinbezogen, um so die Abstimmung von Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung zu gewährleisten. Mit dem Masterplan werden die Teilprojekte und unterschiedliche Anliegen so koordiniert, dass Synergien bestmöglich genutzt werden können.

Der Masterplan ist in zwei Teilprojekte gegliedert:

(1) der Freiraum Titt, welcher durch die Stadt im südlichen Teil der Grünzone im Zeitraum 2024 – 2026 realisiert werden soll und

(2) der Neubau Unterwerk Lacuna mit Energiezentrale, welche durch die IBC im Zeitraum 2023 – 2026 erstellt wird.

Die Umsetzung möglicher weiterer Projekte wie die ökologische Aufwertung des Untertorer Mühlbachs oder die Gestaltung des Landschaftsraums Titt hat der Stadtrat auf einen späteren Zeitraum verschoben. Er erachtet es als sinnvoll, diese Projekte im Zusammenhang mit einer allfälligen Siedlungsentwicklung gemäss Stadtentwicklungskonzept 2050 zu betrachten. Gegenstand des vorliegenden Masterplans Titt sind nur die beiden Teilprojekte Freiraum Titt und Neubau Unterwerk Lacuna.



Masterplan Titt



2. Teilprojekt Freiraum Titt

2.1 Ausgangslage

Im grossräumigen Gebiet zwischen Plessur und der Bahnlinie SBB / RhB gibt es heute keine grossflächige, ganztägig öffentlich zugängliche Freiraumanlage. Es fehlt ein Ort der ungezwungenen Bewegung, Begegnung und des sozialen Austauschs für unterschiedlichste Altersgruppen – ein Generationenpark. Infolge der veränderten Rahmenbedingungen (Bau des Unterwerks Lacuna, Anpassungen Budget) wurde die Freiraumanlage auf den Perimeter östlich des Mühlbachs eingegrenzt.

Der Perimeter der Freiraumanlage ist während der Rohbauarbeiten für das Unterwerk Lacuna belegt. Während dieser Zeit wird die Projektierung der Freiraumanlage unter Einbezug der Bevölkerung vorangetrieben. Der Bau von Bewegungspark, Spielplatz und Platzfläche erfolgt kontinuierlich nach Abschluss der Rohbauarbeiten des Unterwerks Lacuna. Die Fertigstellung des neuen Freiraums Titt hängt somit vom Fortschritt des Projekts Unterwerk ab und ist per Frühling 2026 geplant.

2.2 Rahmenbedingungen: Neubau Unterwerk Lacuna mit integrierter Energiezentrale

Das geplante Unterwerk Lacuna ist für die Entwicklung der Grünzone Titt mit der Umsetzung der Freiraumanlage das Initialprojekt. Durch den zeitlich dringenden Ersatzneubau des Unterwerks Lacuna wird der Perimeter für die Freiraumanlage freigegeben und die Bautätigkeit eingeleitet.

Mit den vorgesehenen oberirdischen Bauten des Unterwerks können auch Infrastrukturen wie eine öffentliche WC Anlage realisiert werden, welche den Nutzenden der Freiraumanlage wie auch denjenigen des Giacomettiwegs dienen. Der Bau wird statisch auf eine Überdeckung ausgelegt, damit auch Bäume auf dem darüberliegenden Platz zu stattlichen Schattenspendern heranwachsen können. Weiter ergeben sich Synergien bei der Terrainmodellierung auf dem geplanten Unterwerk Lacuna für die neue Freiraumanlage.

2.3 Zielsetzung

Mit der Entwicklung der Freiraumanlage werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Synergien zwischen den beiden Teilprojekten Freiraum Titt und Neubau Unterwerk Lacuna werden optimal genutzt.
- Der Freiraum wird als siedlungsgliederndes Element gestärkt.



- Der Bedarf nach lokaler Naherholung mit Fokus auf Familien mit Kindern und ältere Menschen wird gedeckt, dabei werden Bewegung, Spiel, Begegnung und der soziale Austausch gefördert.
- Die Freiraumanlage an prädestinierter Lage entwickelt als Generationenpark eine Wirkung über das Quartier hinaus.
- Die Quartierbevölkerung wird in den Gestaltungsprozess miteinbezogen.

2.4 Gestaltung und Realisierung

Die Freiraumanlage Titt ist ein Generationenpark, der mit seinen unterschiedlichen Ausstattungsangeboten zu Spiel, Bewegung, Aufenthalt und Erholung einlädt. Die generationenverbindende Gestaltung zeigt sich in einer bedarfsgerechten Ausführung der Wege, Spiel- und Aufenthaltsflächen. Der zentrale Platz über dem Unterwerk Lacuna ist chaussiert und ermöglicht mit Brunnen und Baumbepflanzung Begegnung, Aufenthalt im Schatten und das Spielen mit dem Wasser. Der angrenzende, gedeckte Unterstand ist ein wetterunabhängiger Treffpunkt, welcher ganzjährig und von allen Generationen genutzt werden kann: für das Petanquespiel der Älteren tagsüber wie auch als Treffpunkt und Rückzugsort für Jüngere am Abend. Es gibt asphaltierte Wege (gutes Rollverhalten für Gehhilfen, Rollschuhe etc.) sowie Spiel- und Bewegungsgeräte für Kinder und Ältere gleichermaßen, welche mit strapazierfähiger und pflegeleichter Materialisierung hinderisfrei und verletzungsminimierend ausgestattet sind. Die Gestaltung ist multifunktional angelegt, sodass sich Durchquerende, Erholungssuchende, Sporttreibende und Spielende begegnen können und auch ein hohes Mass an sozialer Kontrolle möglich ist. Eine gezielte und konsequente Durchgrünung mit Bäumen schafft Identität und reguliert im Sommer das Mikroklima.

Die Gestaltung des Freiraums wird durch einen Mitwirkungsprozess begleitet. In einer ersten Phase werden die Inhalte priorisiert. In einer zweiten Phase der Mitwirkung können einzelne Anlageteile wie Spielplatz oder das Bewegungsangebot mitentwickelt werden. So wird sichergestellt, dass die Bedürfnisse aus dem Quartier eruiert und berücksichtigt sind sowie eine langfristige Identifikation mit der Anlage erreicht wird.



2.5 Kosten

Für die Entwicklung des Freiraums Titt wurde der Ausbau ursprünglich in zwei Etappen aufgeteilt. Mit SRB.2020.1182 vom 22. Dezember 2020 wurde das Projekt Entwicklung Freiraum Titt, 1. Etappe "Siedlungsteil mit Bewegungspark für alle Generationen" genehmigt und ein Kredit von Fr. 490'000.-- freigegeben. Bei den Hochbaudiensten, Abteilung Freiraumplanung, ist der Freiraum Titt mit Fr. 1'200'000.-- budgetiert. Der Kostenrahmen für die Umsetzung des Freiraums Titt wurde vom Stadtrat reduziert und auf maximal Fr. 1'090'000.-- (inkl. IBC-Beitrag von Fr. 50'000.--) festgesetzt.



2.5.1 Beitrag IBC

Auf dem neuen Unterwerk Lacuna erstellt die IBC die Überdeckung und Fundations-schicht bis auf Höhe Oberkante Feinplanie gemäss Angaben der städtischen Freiraum-planung. Die Überdeckung beträgt grundsätzlich im Minimum 1.5 m ab Oberkante Drai-nage. Die IBC beteiligt sich mit pauschal Fr. 50'000.-- an den Kosten zur Umsetzung des Freiraums (Ausstattung / Pflanzen / Bäume).

Im nordwestlichen oberirdischen Bauwerk der IBC, angrenzend zur Fuss- und Velover-bindung Giacomettiweg, stellt die IBC der Stadt Chur je einen Raum für eine öffentliche Toilette und für eine Wasserverteilung unentgeltlich zur Verfügung.

2.5.2 Kostenzusammenstellung Freiraum Titt

Planungs- und Erstellungskosten (Kostenvoranschlag, Kostengenauigkeit +/- 10 %)

1 Vorbereitungen	CHF	45'000.00
2 Wege, Plätze, Hartflächen	CHF	265'000.00
3 Vegetation	CHF	190'000.00
4 Ausstattungen	CHF	390'000.00
5 Reserve und Rundung	CHF	35'000.00
Total Baukosten inkl. MwSt.	CHF	925'000.00
Beteiligungsprozess	CHF	40'000.00
Projektierung	CHF	95'000.00
Nebenkosten	CHF	30'000.00
Gesamtkosten inkl. MwSt. brutto	CHF	1'090'000.00
Beitrag IBC	-CHF	50'000.00
Gesamtkosten inkl. MwSt. netto	CHF	1'040'000.00

Die Abschreibung für die Freiraumanlage Titt beträgt ca. 33 Jahre.

2.5.3 Weitere Kosten

In Zusammenarbeit mit der IBC wird eine öffentliche WC-Anlage (WC-Vollautomat nach Standards der Stadt Chur) für den Generationenpark und den naheliegenden Giacometti-



weg geschaffen. Die Kosten für die einmalige Investition betragen Fr. 200'000.-- (inkl. MwSt. +/- 10 %) und werden von der Stadt Chur, Hochbau, getragen.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt der WC-Anlage sowie die jährlichen Unterhaltskosten für die Freiraumanlage Titt betragen rund Fr. 47'000.--.

3. Teilprojekt Neubau Unterwerk Lacuna der IBC

3.1 Ersatzneubau des bestehenden Unterwerks Titt mit neuem Unterwerk Lacuna

Beim bestehenden Unterwerk Titt der IBC an der Calandastrasse wurde 2021 bei der zyklischen Überprüfung festgestellt, dass die Erdbebensicherheit für Versorgungsanlagen nicht mehr gewährleistet ist. Weiterhin sind für betriebsrelevante Komponenten keine Ersatzteile und keine Unterhalts- und Erneuerungsdienstleistungen mehr verfügbar. Die Transformatoren des Unterwerks können die jetzigen Anforderungen (Last) knapp decken, jedoch können sie die voraussehbaren Bedürfnisse, welche durch die Elektrifizierung der Wärmeerzeugung (Wärmepumpen) sowie den Ausbau der Elektromobilität entstehen, im Versorgungsgebiet nicht decken. Die Sanierung oder ein Ersatzbau am heutigen Standort an der Calandastrasse ist aufgrund des beschränkten Platzes und dem zwingenden Weiterbetrieb des bestehenden Unterwerks nicht realisierbar.

Aufgrund der oben genannten Aspekte wurden in Zusammenarbeit mit den Dienststellen Tiefbaudienste, Hochbaudienste sowie der IBC fünf verschiedene Standorte evaluiert und beurteilt. Dabei erzielte der Standort Lacuna in der Grünzone Titt in der durchgeführten Nutzwertanalyse die höchste Punktzahl.

3.2 Neubau Unterwerk Lacuna mit integrierter Energiezentrale

Das neue Unterwerk Lacuna bildet einen Energiehub der neusten Generation. In einem Gebäude vereint werden die Anforderungen der elektrischen Stromversorgung für einen Viertel der Stadt als Ersatz des Unterwerks Titt. Mit der angebauten Energiezentrale (ebenfalls im Untergrund) werden die Anforderungen an die Wärmeversorgung des angeschlossenen Versorgungsgebiets abgedeckt.

Das unterirdische Unterwerk Lacuna mit den Überbauten mit Zugängen und der öffentlichen WC-Anlage wird in das Landschaftsbild mit der Gestaltung Titt eingebettet. Durch den Bau im Bereich der Grünzone entstehen auch Synergien für die geplante Nutzung der Grünzone.



Das neue Unterwerk Lacuna wird stromseitig redundant ins 60kV-Netz eingebunden. Das bestehende 60 kV-Netz verläuft zwischen dem Unterwerk Sommerau und dem Unterwerk Titt entlang der Rheinfels- und Ringstrasse. Der Anschluss des neuen Unterwerks Lacuna an das bestehende 60 kV-Netz erfolgt zum einen via Giacomettiweg, Giacometti-Rheinstrasse zur Ringstrasse und zum andern via Tittwiesenstrasse bis zur Ringstrasse. Zur Anbindung des Fernwärmenetzes an die Energiezentrale im neuen Unterwerk Lacuna sind die entsprechenden Werkleitungsprojekte im Giacomettiweg und in der Tittwiesenstrasse geplant und mit den Tiefbaudiensten koordiniert. Die Ausführung der beiden Projekte ist vor der Inbetriebnahme des neuen Unterwerks Lacuna geplant.



Visualisierung Unterwerk Lacuna mit oberirdischen Bauten der IBC und öffentlicher WC-Anlage

Gemäss IBC-Gesetz (Teilrevision 2018) soll die thermische Nutzung des Grundwasserstroms künftig im Rahmen von Anergienetzen genutzt werden. Der IBC Masterplan Energie 2040 bildet die Transformation der mehrheitlichen fossilen Gebäudebeheizung in die zukünftige Energieversorgung nach wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen ab. Gestützt auf diese Strategie wird ab 2040 100 % der Energieabgabe an den Endkunden CO₂-neutral erfolgen.

Der Wärmebedarf im Lacuna Quartier wird heute praktisch ausschliesslich mit fossiler Energie gedeckt und beträgt ca. 24 GWh/a. Die zukünftige Energiezentrale am Standort Unterwerk Lacuna soll umweltfreundliche Energie bereitstellen und somit bei gleicher Wärmemenge 90 % der fossilen Energie für diesen Teil substituieren. Im Vergleich zu heute würden die CO₂-Emissionen um 80 % reduziert. Die Grundwasserrückgabe der



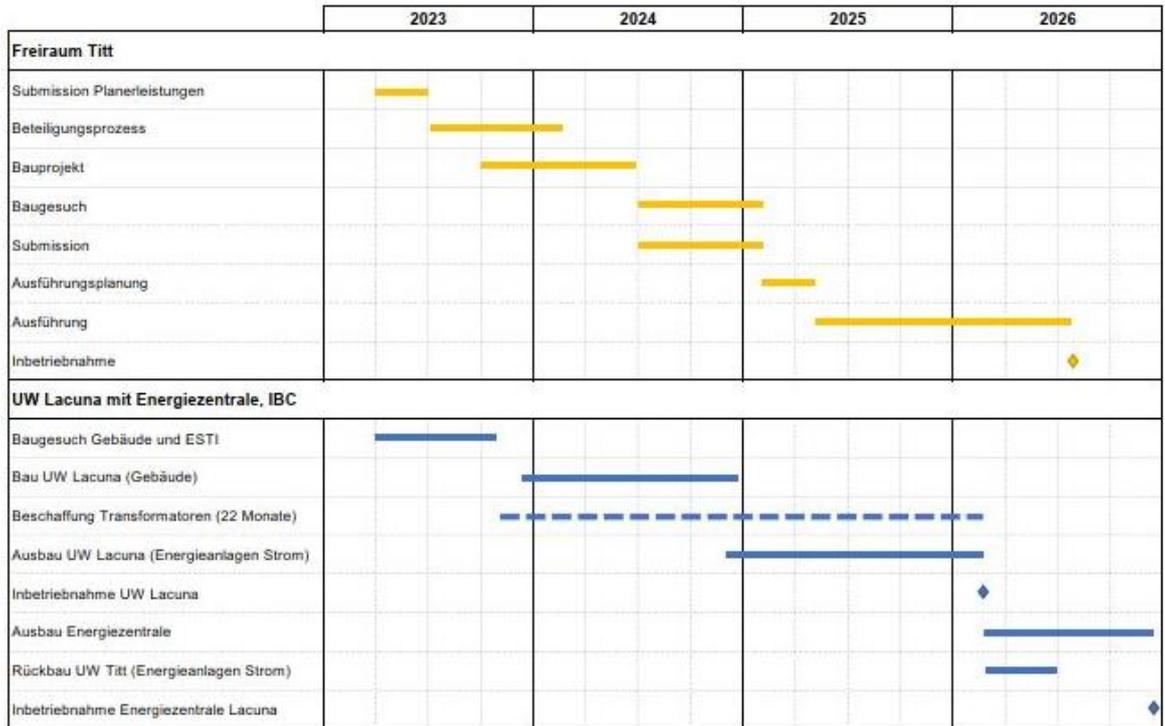
bereits errichteten Energiezentralen Rheinwiesen südlich des geplanten Neubaus Unterwerk Lacuna ist ebenfalls auf der Parzelle Nr. 1105 vorgesehen. Der Ausbau des Fernwärmenetzes ab dem Unterwerk Lacuna in die Gebiete Lacuna und Dreibünden erfolgt nach deren Realisierung. Der Rückgabebrunnen EZ Rheinwiesen an das Grundwasser für die bereits erstellte Energiezentrale Rheinwiesen ist für Herbst 2023 vorgesehen.

Aufgrund der räumlichen und teilweise auch baulichen Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Hauptprojekten ist ein koordiniertes Vorgehen zentral. Das neue Unterwerk Lacuna mit angebaute Energiezentrale ist ein sehr wichtiges Element der Energieversorgung in der Stadt Chur. Das Unterwerk Lacuna versorgt künftig rund einen Viertel der Stadt. Das Versorgungsgebiet erstreckt sich unterhalb der Ringstrasse und der Kreuzgasse von der Plessur her bis und mit Haldenstein. Um künftige Ausbauten in diesem Gebiet in der Elektromobilität, Solaranlagen, Windkraftwerke oder Wärmezentralen zu ermöglichen bzw. sicherzustellen, muss das Unterwerk gebaut werden. Daher besteht für die IBC eine sehr hohe Priorität für dieses Geschäft. Die Kosten sind im Budget 2023 – 2026 der IBC enthalten. Die Einreichung des Baugesuchs für das Unterwerk Lacuna ist durch die IBC im Frühling 2023 geplant. Nach Inbetriebnahme des neuen Unterwerks Lacuna soll das Gebäude des alten Unterwerks (UW Titt) an der Calandastrasse in das Eigentum der Stadt zurückgehen. Die Gesamtkosten des Unterwerks Lacuna mit integrierter Energiezentrale (ohne technische Ausbauten Wärme / Kälte) der IBC belaufen sich auf Fr. 24.1 Mio. Der Verwaltungsrat der IBC hat an seiner Sitzung vom 19. Januar 2023 das Projekt Unterwerk Lacuna zur Umsetzung verabschiedet, da eine weitere Verzögerung der Umsetzung – aufgrund der aktuellen Weltwirtschaftslage (Lieferschwierigkeiten und Teuerung) – die Versorgungssicherheit schwächen und die Projektkosten noch erhöhen könnten.

4. Masterplan Titt, Zusammenfassung und Schnittstellen

4.1 Terminplan

Die Abstimmung der beiden Teilprojekte generiert Synergien und kann mit den Bauabläufen optimiert abgewickelt werden. Mit der Kombination der beiden Teilprojekte können nicht nur finanziell Synergien, sondern auch Vorteile in der Umsetzung des Gesamtbildes und der Erschliessung des Freiraumes erreicht werden. Der Baubeginn ist Ende 2023 und die Fertigstellung Ende 2026 geplant.



4.2 Budget und Gesamtkosten

Die Kosten des Teilprojekts "Freiraum Titt" sind im Budget 2023 der Hochbaudienste, Abteilung Freiraumplanung, wie folgt enthalten:

	Total	2024	2025	2026
Budget				
Freiraum Titt, Beiträge HBD	1'200'000	100'000	700'000	400'000
Freiraum Titt, Beiträge IBC	-50'000		- 50'000	
Öffentliche WC-Anlage HBD				
Total Budget	1'150'000	100'000	650'000	400'000
Effektive Investitions- kosten	Total	2024	2025	2026
Freiraum Titt, Beiträge HBD	1'090'000	100'000	590'000	400'000
Freiraum Titt, Beiträge IBC	-50'000		- 50'000	
Öffentliche WC-Anlage HBD	200'000			200'000
Total Investitionskosten netto	1'240'000	100'000	540'000	600'000



4.3 Baurechtsvertrag IBC

Die IBC erhält von der Stadt Chur gemäss Art. 2 IBC Gesetz (RB 811) ein Baurecht innerhalb der Grünzone zur Erstellung eines unterirdischen Unterwerks mit Energiezentrale, welches über die Konzessionsgebühr gemäss Art. 34 IBC Gesetz abgegolten ist. Mit den oberirdischen Bauten des Unterwerks können auch Infrastrukturen wie eine öffentliche WC-Anlage und Wasseranschlüsse realisiert werden, welche der Öffentlichkeit und der Nutzung der Parkanlage dienen.

Nach Inbetriebnahme des neuen Unterwerks soll das Gebäude des alten Unterwerks (UW Titt) an der Calandastrasse in das Eigentum der Stadt Chur zurückgehen. Damit besteht für die WSC die Möglichkeit, das Areal Alte KEB zu erweitern und weiteren günstigen Wohnraum zu erstellen.

4.4 Schnittstelle: Projekt Tangentialbuslinie mit Ausbau Giacomettiweg und öV-Ergänzung

Die geplante Tangentialbuslinie und Linienführung neue Plessurbrücke und Giacometti-durchstich als Fuss- und Veloverbindung (FVV) sowie öV-Verbindung soll per Dezember 2025 in Etappen eingeführt werden. Sie verbindet Chur West mit den Sport- und Eventanlagen Obere Au, dem Rheinquartier, Scalärastrasse (PHGR), den Spitälern bis zum Fürstenwald. Die Tangentialbuslinie übernimmt damit eine wichtige Rolle in der öV-Ver-netzung Ost – West. Zudem sorgt sie für eine ideale Vernetzung zwischen den Wohn-, Arbeits- und Freizeiträumen der Stadt. Als zentrales Anliegen soll mit diesem Projekt der motorisierte Verkehr reduziert und der Modalsplit zu Gunsten FVV und öV optimiert werden. Zurzeit ist der Giacomettiweg als getrennter Fuss- und Veloweg ausgebaut. Er ist im Generellen Erschliessungsplan (GEP) als Fuss- und Veloweg Hauptverbindung klassiert und muss neu als öV-Verbindung ergänzt werden. Dies wird mit der Revision Grundord-nung angepasst. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) bleibt der ausgebauter Giacomettiweg auch in Zukunft strikte gesperrt.

Der heutige Giacomettiweg als Fuss- und Veloweg soll im Abschnitt Scalettastrasse - Titt-wiesenstrasse als Fuss- und Veloweg mit Busfahrbahn ausgebaut werden. Die genaue Gestaltung und Querschnittsbreite des Giacomettiwegs wird durch die Tiefbaudienste in-terdisziplinär mit der Stadtpolizei und den Hochbaudiensten ausgearbeitet. Der Korridor ist bereits heute über Baulinien gesichert. Dem Komfort und der Sicherheit für den (Schul-) Veloverkehr kommt dabei eine hohe Priorität zu. Wichtige Elemente der Gestal-tung sind Begrünung / Hecken / Bäume und chaussierte Bereiche sowie die Versicke-rung des Oberflächenwassers (sämtlicher Flächen inkl. Bus- und Velofahrbahn). Mit dem



Ausbau des Giacomettiwegs ist auch der Neubau Werkleitungerschliessung Unterwerk Lacuna mit 60 und 10 kV-Leitungen sowie Erdgas, Wasser und Wärme der IBC und Abwasser geplant. Das Projekt "Giacomettiweg" ist mit Fr. 2.5 Mio. im Budget der Tiefbau-dienste für die Jahre 2024 / 2025 / 2026 enthalten. Dabei handelt es sich um ein Agglo-merationsprojekt, welches vom Bund und Kanton (öV) mitfinanziert wird. Es ist geplant, im Frühjahr 2024 dem Gemeinderat eine Botschaft "Buslinienoptimierung" zur Genehmi-gung vorzulegen, worin auch die neue Tangentialbuslinie enthalten ist. Die Projekt- und Kreditgenehmigung erfolgt unabhängig vom Masterplan Titt durch den Gemeinderat.

5. Fazit

Durch die Dringlichkeit des neuen Unterwerks Lacuna mit integrierter Energiezentrale der IBC ergibt sich für die Stadt die Chance zur koordinierten gleichzeitigen Umsetzung der Teilprojekte "Freiraum Titt" und "Neubau Unterwerk Lacuna". Der Bedarf an Frei- und Er-holungsräumen in einer wachsenden Stadt und deren Stellenwert für die Lebensqualität sind eine zentrale Herausforderung. Mit dem vorliegenden Masterplan Titt kann gleichzei-tig ein für die Stadt wichtiges Projekt mit hoher Bedeutung für die Energieversorgung und eine neue Freiraumanlage als Generationenpark geschaffen werden. Mit den beiden Teilprojekten gemeinsam können Synergien gewonnen, Kosten eingespart sowie die zeitliche Abfolge verkürzt werden. Mit dem Bau des Unterwerks Lacuna sollte die Chance zur Umsetzung einer neuen Freiraumanlage als Generationenpark an dieser prädesti-nierten Lage im Quartier mit dem Potential einer stadtweiten Ausstrahlung angegangen werden. Der Stadtrat ist überzeugt, dass damit ein nachhaltiger Mehrwert für die Stadt geschaffen wird.



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

Chur, 14. März 2023

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Anhang

Masterplan Titt, Übersichtsplan 1:2'000

Aktenauflage

- Masterplan Titt, Übersichtsplan 1:1'000
- Vorprojekt Neubau Unterwerk Lacuna, IBC Energie Wasser Chur, 24. Oktober 2022
- Entwurf Baurechtsvertrag zwischen Stadt Chur und IBC Energie Wasser Chur



Stadt Chur

Masterplan Titt

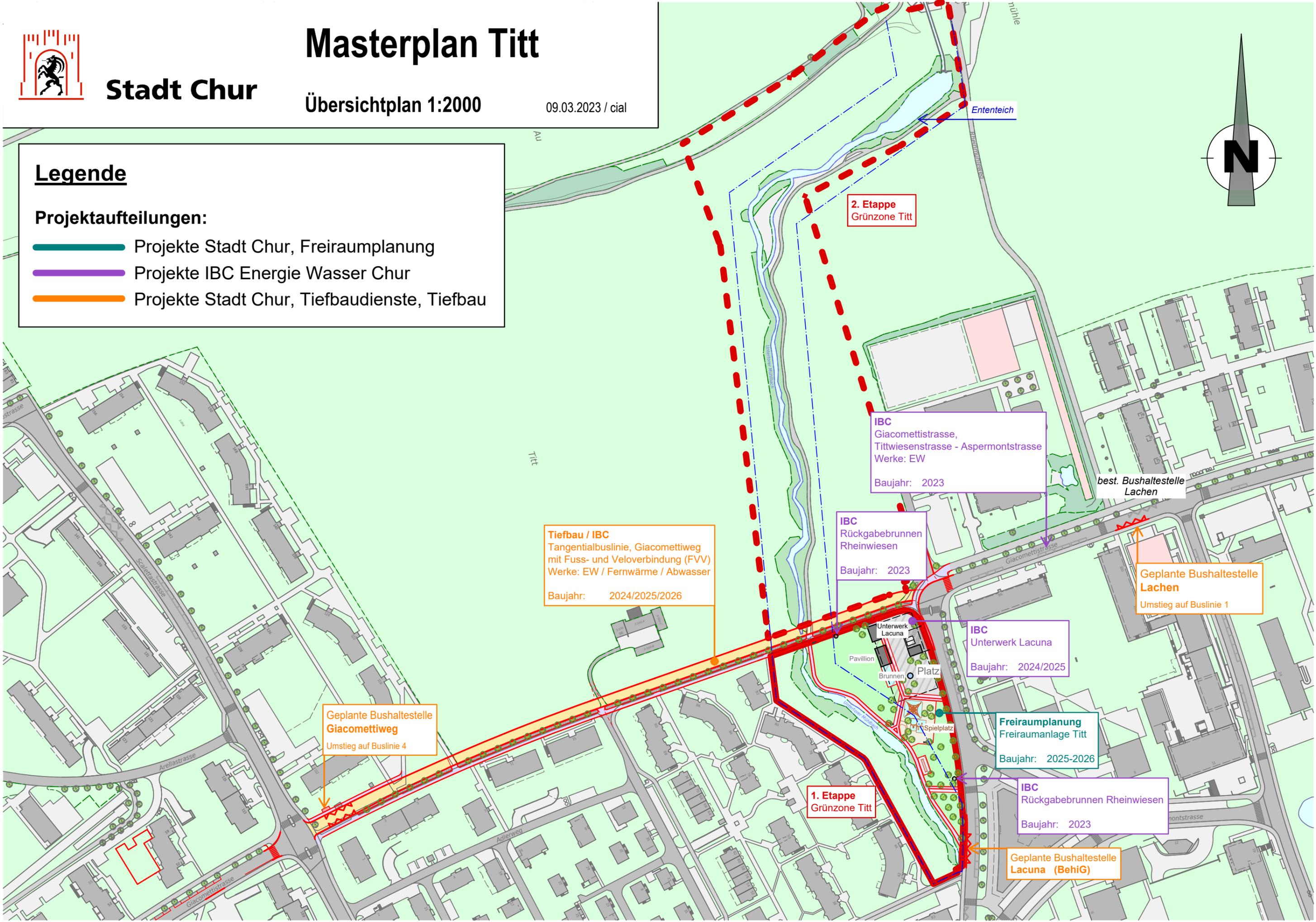
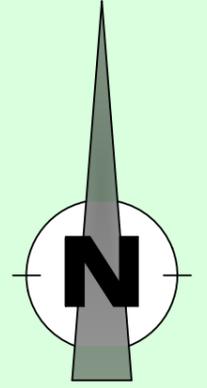
Übersichtplan 1:2000

09.03.2023 / cial

Legende

Projektaufteilungen:

-  Projekte Stadt Chur, Freiraumplanung
-  Projekte IBC Energie Wasser Chur
-  Projekte Stadt Chur, Tiefbaudienste, Tiefbau



2. Etappe
Grünzone Titt

IBC
Giacomettistrasse,
Tittwiesenstrasse - Aspermontstrasse
Werke: EW
Baujahr: 2023

best. Bushaltestelle
Lachen

Geplante Bushaltestelle
Lachen
Umstieg auf Buslinie 1

Tiefbau / IBC
Tangentialbuslinie, Giacomettiweg
mit Fuss- und Veloverbindung (FVV)
Werke: EW / Fernwärme / Abwasser
Baujahr: 2024/2025/2026

IBC
Rückgabebrunnen
Rheinwiesen
Baujahr: 2023

IBC
Unterwerk Lacuna
Baujahr: 2024/2025

Geplante Bushaltestelle
Giacomettiweg
Umstieg auf Buslinie 4

Freiraumplanung
Freiraumanlage Titt
Baujahr: 2025-2026

1. Etappe
Grünzone Titt

IBC
Rückgabebrunnen Rheinwiesen
Baujahr: 2023

Geplante Bushaltestelle
Lacuna (BehiG)