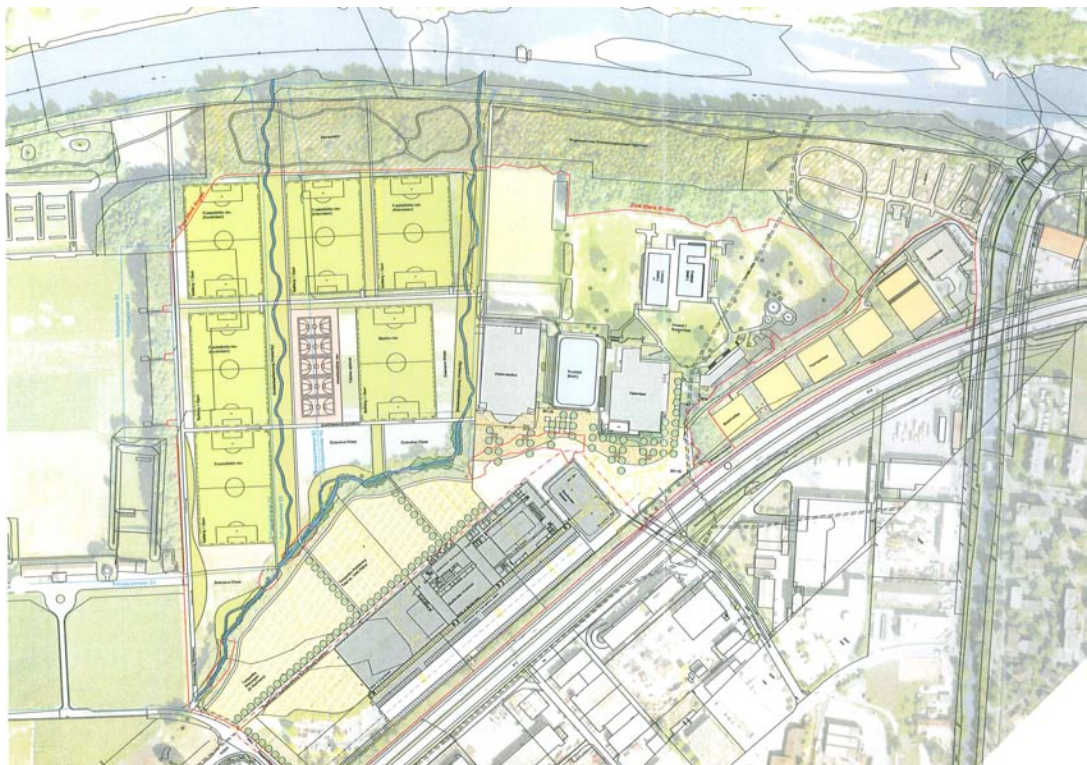


Stadt Chur

Marktanalyse Schweiz - Sportstättenkonzept 08

Bericht



05. November 2008

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14

Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

Impressum

Auftraggeberin Stadt Chur

Auftragnehmerin Berz Hafner + Partner AG
Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon: 031 388 60 60, E-Mail: info@berz-hafner.ch

Bearbeitung Berz Hafner + Partner AG
- Heinrich Hafner (Projektleitung)
- Nina Simonett
- Christoph Streit
- Irène Müller

Begleitung - Georg Flepp (Leiter Finanz- und Liegenschaftenverwaltung)
- Alex Jost (Leiter Gartenbau)
- Peter Göldi (Stadtarchitekt)
- Esther Casanova (Raumplanerin, Projektleitung GESAK)

Datum 05. November 2008

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	5
1. Ausgangslage.....	7
2. Zielsetzung und Abgrenzung.....	9
3. Ablauf.....	11
4. Überprüfung GESAK.....	13
4.1 Vorbemerkung	13
4.2 Resultate aus der Bedürfniserhebung.....	13
4.3 Einbezug weiterer Anlagen und Akteure.....	17
4.4 Fazit.....	18
5. Befragung.....	19
5.1 Auswahl der Vergleichsanlagen.....	19
5.2 Vorbereitung und Durchführung der Befragungen.....	19
6. Auswertung und themenspezifische Schlussfolgerungen.....	21
<i>Infrastruktur</i>	
6.1 Alter und Baugeschichte	21
6.2 Anlagenmix.....	21
6.3 Stellenwert 400m Bahn.....	22
6.4 Spezialisierung oder Differenzierung	23
6.5 Trendsportarten	23
6.6 Multifunktionalität.....	24
6.7 Auslastung.....	25
6.8 Besonderheiten / USP	25
<i>Betrieb</i>	
6.9 Nutzer / Kundenkreis / Ausstrahlung.....	26
6.10 Rechtsform	26
6.11 Baufinanzierung	27
6.12 Betriebsstruktur.....	28
6.13 Übernachtung	28
6.14 Restauration	29
6.15 Seminarbetrieb	30
6.16 Rentabilität	31
6.17 Entwicklungsspielraum.....	31

Standort

6.18 Geographische Lage	32
6.19 Umgebungsqualität	32
6.20 Anbindung ans Naherholungsgebiet	33

Erschliessung

6.21 Erschliessung ÖV.....	33
6.22 Erschliessung MIV	34
6.23 Parkierung	34

Weitere Aspekte

6.24 Regionale Verankerung	35
6.25 Zukunftsperspektiven.....	35
6.26 Tipps für Chur	36
7. Stärke-Schwäche-Profil	39
8. Expertengespräche.....	41
9. Schlussfolgerungen und Ausblick.....	43

Anhang

Anhang 1: Tabellarischer Vergleich der Infrastrukturangebote	
Anhang 2: Befragungsbogen	
Anhang 3: Befragungsprotokolle	
Anhang 4: Steckbrief möglicher Vergleichsanlagen	
Anhang 5: Protokolle zu den Expertengesprächen	

Zusammenfassung

Die Bedürfnisabklärungen im Rahmen des Sportstättenkonzeptes 08 haben ergeben, dass auf dem Stadtgebiet von Chur ein deutliches Manko an Bewegungs- und Sportinfrastruktur besteht. Die fehlenden Bauten und Anlagen sollen in den kommenden 12 Jahren auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes am Standort Obere Au realisiert werden. Es ist vorgesehen, dieses Gesamtkonzept demnächst durch einen Architektur- und Gestaltungswettbewerb zu konkretisieren.

Um sicher zu stellen, dass die in der Oberen Au geplante Kombination von Bauten und Anlagen zweckmässig ist, wurde die vorliegende Studie in Auftrag gegeben. Das Ziel besteht darin, durch eine Marktanalyse unter vergleichbaren Sportzentren auf gesamtschweizerischer Ebene die Stärken und Schwächen des Sportstättenkonzeptes Obere Au aufzuzeigen und aus den Ergebnissen allfällige Anpassungen für die weitere Projektentwicklung abzuleiten.

Zur Beschaffung der erforderlichen Grundlagen- und Vergleichsdaten wurden bei insgesamt sieben Sportzentren aus der Deutschschweiz Befragungen durchgeführt und mit Blick auf das Projekt Obere Au ausgewertet. Die Schlussfolgerungen wurden mit der Churer Begleitgruppe diskutiert und anschliessend durch weitere Gespräche mit externen Experten verifiziert.

Weil das Sportstättenkonzept 08 auf dem Gemeindesportanlagenkonzept (GESAK) der Stadt Chur beruht, wurden auch die Ergebnisse des GESAK überprüft.

Generell kann festgehalten werden, dass die vorgesehenen Sportanlagen sinnvoll und nachvollziehbar sind. Auch wenn bei der Beurteilung des GESAK und dem daraus abgeleiteten Sportstättenkonzept 08 einige Fragen offen bleiben, hat die geplante Erweiterung und Attraktivierung der Sportanlagen in der Oberen Au ihre Berechtigung. Der Verzicht auf den Bau einer Leichtathletikanlage (400m Bahn) wird durch die Marktanalyse klar bestätigt.

Handlungsbedarf besteht hingegen bei den Begleitinfrastrukturen wie Gastronomie, Beherbergung, Seminar und Event. Bedarf und Dimensionierung dieser Nutzungen hängen massgeblich vom zukünftigen Betriebskonzept ab, welches derzeit noch keine klaren Konturen hat. Da der Standort Obere Au im Vergleich zu den untersuchten Referenzanlagen nicht über signifikante Wettbewerbsvorteile verfügt und sich die kommerziellen Nutzungen somit dem Konkurrenzkampf stellen müssen, sollten die nicht direkt dem Sport dienenden Nutzungen nochmals kritisch hinterfragt werden.

1. Ausgangslage

Am 3. April 2007 hat der Churer Gemeinderat gestützt auf die Motion Durisch den Stadtrat beauftragt, ein griffiges Sportstättenkonzept zu erarbeiten. Die Umsetzung dieser Aufgabe erfolgte mittels Erstellung eines umfassenden Gemeindesportanlagenkonzepts (Sportstättenkonzept 08) mit Erhebung des Ist-Zustandes der bestehenden Sport- und Bewegungsinfrastruktur, einer Bedürfnisanalyse und der Ermittlung des Handlungsbedarfs.

Das Sportstättenkonzept 08 liegt vor. Die Bedürfnisabklärungen haben ergeben, dass auf dem Stadtgebiet von Chur ein deutliches Manko an Bewegungs- und Sportinfrastruktur besteht. Gemäss Botschaft des Stadtrats an den Gemeinderat vom 11. Februar 2008 fehlen insbesondere

- Sporthalle
- Unterkunft, Verwaltung, Auditorium, Restaurant
- Kletterhalle
- Tribüne und Fussballfelder

Diese Bauten und Anlagen sollen in den kommenden 12 Jahren neben der bestehenden Eishalle in Kombination mit einer Event- und Messehalle sowie einem gedeckten Parking auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes am Standort Obere Au realisiert werden. Das Investitionsvolumen beläuft sich insgesamt auf rund 90 Mio. Franken. Zwei Drittel der Kosten sollen durch die Stadt getragen werden, für den Rest werden private Investoren gesucht.

Mit der Verwirklichung des integralen Sport-, Event- und Ausstellungskomplexes Obere Au soll gemäss Botschaft eine einzigartige Sportstätte entstehen, deren Einmaligkeit in der Vielfalt der Anlagen und Infrastrukturen auf engstem Raum besteht. Die Obere Au soll ideale Voraussetzungen für Ausbildungs-, Trainings- und Weiterbildungskurse in verschiedensten Sportarten bieten, weit über die Kantonsgrenze hinaus Gäste anziehen und für Chur zu einer Standortattraktion werden.

Bereits im November 2008 soll ein Architektur- und Gestaltungswettbewerb gestartet werden. Um sicher zu gehen, dass das dem Wettbewerb zugrunde gelegte Gesamtnutzungskonzept auch tatsächlich das Richtige ist, soll dieses vorgängig durch eine vergleichende Marktstudie auf gesamtschweizerischer Ebene auf allfällige Schwachstellen getestet werden.

2. Zielsetzung und Abgrenzung

Im Zentrum der Aufgabe steht ein schlüssiger Vergleich des in Chur geplanten Nutzungs- und Anlagenkonzeptes mit sechs bis acht ähnlichen strukturierten und ähnlich dimensionierten Sportstätten in der deutschsprachigen Schweiz, im Tessin sowie allenfalls auch in den benachbarten Regionen Deutschlands und Österreichs. Dabei interessieren weniger die einzelnen Anlagebestandteile als vielmehr der Anlagenmix in seiner Gesamtheit sowie die damit im alltäglichen Betrieb gemachten praktischen Erfahrungen. Im Wesentlichen geht es um folgende Fragen:

- Wie setzt sich die bestehende Infrastruktur der Relevanzanlagen zusammen?
- Wie ist deren Auslastung?
- Wie sind die Anlagen bezüglich Grösse, Komfort und Ausstattung konzipiert?
- Gibt es eine kritische Grösse für Sportstätten bzw. deren Kombination an Infrastrukturen?
- Gibt es durch das Anbieten spezifischer Anlagen Spezialisierungen? Was lässt sich über die Auslastung solcher Anlagen sagen?
- Welches sind die Gründe für eine hohe Auslastung?
- Wie wichtig ist das Vorhandensein einer 400m-Bahn für den Erfolg? Wie muss deren Ausbaustandard sein? Steigert sich die Attraktivität einer Sportstätte durch eine 400m-Bahn? Lässt sich diese Attraktivitätssteigerung nachweisen?
- Mit welchen Infrastrukturen muss die Stadt Chur allenfalls ihr Sportstättenkonzept ergänzen, um ein Optimum aus den vorhandenen Möglichkeiten herauszuholen?
- Ist eine multifunktionale Nutzung einzelner Bauten und Anlagen (je nach Anlass für Sport, Events oder Ausstellungen) sinnvoll und machbar? Wird die multifunktionale Anlagennutzung andernorts bereits praktiziert und wie sind die Erfahrungen damit?
- Mit welchen Betriebskonzepten funktionieren erfolgreiche, auslastungsstarke Sportstätten?
- Welche Rolle spielen dezentrale Anlagen?
- Welche Bedeutung hat die unmittelbare Umgebung von Sportstätten (z.B. landschaftliche Qualitäten, Anbindung an den Naherholungsraum) für einen erfolgreichen Betrieb?
- Wie ist die geplante Sportstätte Obere Au insgesamt in der schweizerischen Sportstätten-Landschaft einzuordnen (Stärke-Schwäche-Profil)?

Das Ergebnis der Marktanalyse soll die Verantwortlichen der Stadt Chur in die Lage versetzen, die konzeptionellen Grundzüge des Sportstättenkonzeptes 08 auf der nationalen Ebene einzuordnen und Stärken sowie allfällige Schwächen zu erkennen. Der Vergleich mit den Referenzanlagen soll im Hinblick auf den anstehenden Projektwettbewerb eine Überprüfung des geplanten Infrastruktur- und Raumprogramms für die Erweiterung der Oberen Au ermöglichen. Und nicht zuletzt soll die Studie auch Hinweise und Handlungsempfehlungen zur Ausgestaltung des zukünftigen Betriebskonzeptes liefern.

Nicht behandelt werden im Rahmen der vorliegenden Marktstudie Fragen rund um die Finanzierung des Vorhabens. Dieser Themenkomplex ist bereits 2007 durch das Büro Wüest & Partner eingehend untersucht worden. Ebenfalls ausgeklammert bleiben betriebswirtschaftliche Analysen. Diese können erst dann sinnvoll vorgenommen werden, wenn sowohl das Anlagen-Layout wie auch das Betriebskonzept definitiv festgelegt worden sind.

3. Ablauf

Gemäss Zielsetzung wurde für die Untersuchung ein vergleichender Ansatz gewählt. Zur Beschaffung der erforderlichen Grundlagen- und Vergleichsdaten wurden bei insgesamt sieben Sportzentrenbetreibern Befragungen durchgeführt. Diese Interviews dienten gleichzeitig dazu, die Stärken und Schwächen der untersuchten Betriebe kennenzulernen und von den persönlichen Einschätzungen der Verantwortlichen zu profitieren. Das Gesprächsklima war dabei durchwegs sehr angenehm und konstruktiv. Die befragten Geschäftsführer haben sich ohne Ausnahme ausreichend Zeit genommen und mit grosser Offenheit ihr Wissen und ihre Erfahrung zur Verfügung gestellt.

Die Befragungen wurden so konzipiert, dass die Ergebnisse direkt mit der geplanten Sportstätte Obere Au verglichen werden und nötigenfalls konkrete Anpassungen am Anlagendispositiv abgeleitet werden können.

Da die Befragung der Eidgenössischen Hochschule für Sport Magglingen erst am 11. September 2008 und damit relativ spät im Projektablauf durchgeführt werden konnte, sind die Ergebnisse aus dieser Befragung nur noch punktuell (insbesondere bei den Themen Unterkunft und Seminar) in den Bericht eingeflossen. Die Aussagen der Verantwortlichen in Magglingen bestätigen jedoch im Wesentlichen die Resultate aus den sechs übrigen Befragungen.

Weil das Sportstättenkonzept 08 auf dem Gemeindesportanlagenkonzept (GESAK) der Stadt Chur beruht, wurden zusätzlich zum Vergleich mit den sieben Referenzanlagen auch die Ergebnisse des GESAK überprüft. Bei dieser Überprüfung konnten wir auf unsere Erfahrungen als Autor der GESAK's von Bremgarten (BE), Muttenz (BL), Liestal (BL) und der Region Interlaken (BE) zurückgreifen.

Die Schlussfolgerungen aus den oben beschriebenen Arbeitsschritten zeigen in Form eines Stärke-Schwäche-Profiles auf, welche Elemente des Sportstättenkonzeptes 08 unbestritten sind und wo im Hinblick auf die definitive Festlegung des Infrastruktur- und Raumprogramms nochmals intensiv nachgedacht werden sollte.

Die Erarbeitung der Marktanalyse erfolgte aufgrund der engen Terminvorgaben der Stadt Chur zeitlich sehr konzentriert von Juni bis September 2008. Mit der Churer Begleitgruppe fanden während dieser Zeit insgesamt drei Besprechungen statt, an welchen die Zwischenergebnisse besprochen und das weitere Vorgehen festgelegt wurden. Bei der Kick-off-Veranstaltung vom 26. Juni stand die Auswahl der Vergleichsanlagen im Mittelpunkt. Die zweite Besprechung vom 21. August diente dem Gedankenaustausch über erste wichtige Schlussfolgerungen. Die abschliessende Sitzung vom 25. September 2008 diente zur Hauptsache der Bereinigung des Schlussberichts.

Die Zwischenbesprechung vom 21. August hat gezeigt, dass die Ergebnisse der Marktanalyse erhebliche Auswirkungen auf das Infrastruktur- und Raumprogramm der Sportstättenplanung „Obere Au“ haben können. Die Churer Begleitgruppe hat deshalb beschlossen, die Resultate durch drei Expertengespräche zu verifizieren. Die Expertengespräche finden erst Ende Oktober 2008 statt und können deshalb nicht mehr im Rahmen dieses Berichtes kommentiert werden.

4. Überprüfung GESAK

4.1 Vorbemerkung

Die Realisierung des Sportstättenkonzeptes 08 in der Oberen Au wird gemäss Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat vom 11. Februar 2008 insgesamt rund 90 Mio. Franken kosten. Abklärungen des Büros Wüest & Partner haben ergeben, dass die Einbindung privater Investoren im Sinne einer PPP-Finanzierung schwierig ist. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sowohl Investitions- wie auch Betriebskosten der zukünftigen Anlage weitgehend durch die öffentliche Hand getragen werden müssen.

Unter diesen Voraussetzungen ist klar, dass der Bedarf nach einem Ausbau der Sportstätte Obere Au gut begründet und in der Bevölkerung breit abgestützt sein muss, damit die entsprechende Kreditvorlage vom Souverän angenommen wird. Die Stadt Chur hat zu diesem Zweck ein Gemeindesportanlagenkonzept GESAK in Auftrag gegeben. Ziel des GESAK ist es, den Ist-Zustand der Sport- und Bewegungsinfrastruktur in der Stadt Chur zu analysieren, diesen den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen der Vereine sowie der Bevölkerung gegenüber zu stellen und daraus den Handlungsbedarf zu ermitteln. Ergänzend zur eigentlichen Marktanalyse soll deshalb in der vorliegenden Untersuchung aus neutraler Optik auch dargestellt werden, wie plausibel die im Sportstättenkonzept 08 geplante Erweiterung der Infrastruktur aus den Ergebnissen des GESAK abgeleitet werden kann.

4.2 Resultate aus der Bedürfniserhebung

Die Bedürfniserhebung richtete sich an die Sportvereine der Stadt Chur und wurde in zwei Schritten abgewickelt. Die erste, eher allgemein gehaltene Befragung erfolgte durch die Interessengemeinschaft der Churer Sportvereine (ICS). Für die zweite vertiefte Befragung, welche auch Vereine ohne ICS-Mitgliedschaft mit einbezog, war das Hochbauamt, Abteilung Gartenbau sowie die Finanz- und Liegenschaftenverwaltung der Stadt Chur zuständig. Der Rücklauf betrug bei der zweiten Befragung 50%. Die Resultate aus diesen beiden Befragungen bildeten die Grundlage, um den zukünftigen Bedarf an Sportanlagen zu definieren.

Die Befragungsergebnisse sind in der Auswertung der Umfrage wie auch im Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat vom 11. Februar 2008 umfassend dargestellt und werden an dieser Stelle nicht nochmals wiederholt. Kommentiert werden nachstehend lediglich jene Ergebnisse, welche wir für die weitere Entwicklung der Churer Sportinfrastruktur und insbesondere die Plausibilisierung der geplanten Entwicklung in der Oberen Au als relevant erachten.

Sporthallen

Bei den Sporthallen liegt der durch die Vereine angegebene Bedarf wesentlich über dem Bestand. In den Wintermonaten zeichnet sich dies erwartungsgemäss stärker als im Sommer ab. Der nicht abgedeckte Bedarf beschränkt sich auf Zweifach- und Dreifachhallen und ist vor allem in den Abendstunden unter der Woche (insbesondere 20⁰⁰-22⁰⁰ Uhr) gross. Der Bedarf an Einfachhallen wird ausreichend gedeckt. Insbesondere im Bereich Zweifachhallen scheint ganzjährig ein grosser Handlungsbedarf vorzuliegen, der nur durch neue Anlagen gedeckt werden kann. Bei den Dreifachhallen ist festzustellen, dass hauptsächlich in den Monaten Januar bis März eine grosse ungedeckte Nachfrage besteht, in den übrigen Monaten flacht die Nachfrage etwas ab.

Aus unserer Sicht ist der Handlungsbedarf im Bereich der Mehrfachsporthallen unbestritten. Dies trifft auch dann zu, wenn ein Teil des ausgewiesenen Bedarfes eher als Wunschbedarf denn als tatsächliches

Bedürfnis eingestuft wird. Der Bedarf an einer Zweifachhalle kann selbstverständlich auch durch eine 3-Fachhalle gedeckt werden. Folgende Fragen sollten bei der Planung neuer Hallenkapazitäten noch geklärt und dargestellt werden:

- Die neu Einfachturnhalle der Berufsschule für Gesundheit und Soziales wurde noch nicht in die Überlegungen einbezogen (Botschaft Stadtrat, Seite 16). Kann diese Halle allenfalls einen Teil der ungedeckten Nachfrage abdecken?
- Sind in den bestehenden Hallen Kapazitätserhöhungen mittels organisatorischer Massnahmen möglich?
- Muss die neue Sporthalle in der Oberen Au zwingend für Anlässe mit Publikum ausgestattet sein? Wenn ja, sollten sowohl der Bedarf wie auch die Dimensionierung begründet und dargestellt werden.

In der Sommerzeit (Juli bis August) besteht wegen der ferienbedingten Schliessung der Hallen ein ungedeckter Bedarf. Hier liegt also nicht ein infrastrukturelles, sondern ein organisatorisches Problem vor, welches durch flexiblere Regelungen verbessert werden kann.

Rasenspielfelder

Bei den Rasenspielfeldern ergibt sich von der Problematik her ein ähnliches Bild wie bei den Sporthallen. Die Unterkapazität wird vorwiegend in den Spitzenstunden manifest. Die Spitzenstunden sind aber im Unterschied zu den Sporthallen am Wochenende zu verzeichnen. Unter der Woche sind lediglich geringe Kapazitätsengpässe zwischen 17⁰⁰ und 22⁰⁰ Uhr vorhanden. Saisonal betrachtet stellt die Periode November bis März ein Problem dar. Die Rasenplätze sind in dieser Zeit von Natur aus nicht oder nur in geringem Mass bespielbar. Diese Problematik kann mit der Errichtung von Kunstrasenplätzen abgeschwächt werden. Die dadurch gewonnene Kapazitätserhöhung ist sehr wertvoll, da Kunstrasen grundsätzlich immer bespielbar ist und dadurch die Hallenbelegung entlastet. Ob die Hallen bei der Bereitstellung von Kunstrasenplätzen tatsächlich frei werden, ist allerdings nicht garantiert. Denn viele Mannschaften mieten im Winterhalbjahr für das Training sowohl einen Rasenplatz als auch eine Halle.

Erstellung und Betrieb von insgesamt 7 Fussballfeldern in der Oberen Au (gemäss Sportstättenkonzept 08) erscheinen plausibel, wenn man die Tatsache berücksichtigt, dass die Sportanlage an der Ringstrasse mittelfristig der Stadterweiterung weichen soll. Kunstrasen- und Naturrasenplätze sollten dabei in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander erstellt werden. Neben der Errichtung neuer Fussballplätze sollte auch deren Belegung optimiert werden. Aus unserer Sicht ergeben sich in Bezug auf die Rasenspielfelder folgende Feststellungen:

- Werden einige Spielfelder als Kunstrasenfelder errichtet, entstehen neue Trainingsmöglichkeiten im Spätherbst, Winter und Frühling. Die Trainings der älteren Mannschaften (ab C-Junioren) können grundsätzlich von der Halle nach draussen verlegt werden. Dabei darf nicht vergessen werden, dass Kunstrasen zwar immer bespielbar, jedoch nicht bei allen Sportlern beliebt sind. Wir gehen davon aus, dass diese Verlagerung einen Beitrag zur Reduktion der grossen Kapazitätsengpässe im Hallenbereich im Winterhalbjahr leisten kann. Im Rahmen des GESAK sollte ausgewiesen werden, welche Auswirkungen dies auf den Bedarf an zusätzlichen Sporthallen hat.
- Im Ausland gibt es Beispiele gedeckter Kunstrasenfelder. Dadurch können Trainings unter optimalen Bedingungen stattfinden. Allenfalls könnte diese für die Schweiz neuartige Lösung, als USP (Unique Selling Proposition) vermarktet werden (Beispiel: <http://www.soccer-dome-detmold.de>).

- Aus dem Sportstättenkonzept wird nicht ersichtlich, wo sich die Garderoben für den Fussballbetrieb befinden. Ausreichende Kapazitäten und ein reibungsloser Betrieb im Garderobenbereich sind jedenfalls ein entscheidender Faktor für den erfolgreichen Betrieb eines Sportzentrums. Wichtig sind insbesondere einfache und kurze Wege zwischen Umkleieräumen und Spielfeldern. Bei einer gemeinsamen Nutzung der Sporthallengarderoben durch Indoor- und Outdoorsportler sind Konflikte vorprogrammiert. Unserer Meinung nach sollte deshalb unbedingt geprüft werden, ob nicht gleichzeitig mit dem Neubau des Stadions auch eine Zuschauertribüne mit integriertem Garderobenbereich realisiert werden kann.

Eishalle

In der Bedürfniserhebung wird ein Bedarf nach zusätzlicher Eisfläche ausgewiesen. Dementsprechend findet sich auf dem Konzeptplan „Sportstätte Obere Au“ ein Baufeld für ein zusätzliches Eisfeld. Im Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat vom 11. Februar 2008 wird dies jedoch nicht weiter thematisiert.

Kletterhalle

Die heutige Kletterhalle an der Pulvermühlestrasse ist in den Werkhallen einer ehemaligen Metallbau-firma eingemietet, welche sich in einer Wohn- und Gewerbezone befindet. Der Standort muss früher oder später aufgegeben werden, weil das Areal in den kommenden Jahren voraussichtlich überbaut wird. Andererseits besteht auch keine Möglichkeit, die Halle für den Klettersport auszubauen. In den Herbst- und Wintermonaten gibt es an den Abenden und Wochenenden akute Kapazitätsengpässe, die neben der regulären Benutzung keinen geordneten Trainings- und Kursbetrieb mehr zulassen.

In Küblis, Davos und Sargans gibt es ebenfalls Kletterhallen, die jedoch kleinere Hallenhöhen und Grundflächen als die Halle in Chur aufweisen. Infrastruktur und Angebot dieser Anlagen können die bestehende Kletterhalle in Chur nicht ersetzen. Die Kletterwände in Küblis und Davos sind in einer Tennishalle integriert, deren Hülle die nutzbare Höhe und Wandfläche vorgibt. Die für ein regionales Kletterzentrum notwendigen Masse werden nicht erreicht, und ein Ausbau ist aus architektonischen Gründen nicht möglich.

Der Klettersport in der Halle hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Neueröffnungen sowie die Erweiterung bestehender Hallen in der ganzen Schweiz zeigen, dass der Trend anhält. Unter diesen Voraussetzungen kann eine ausbaubare Kletterhalle, die je nach Nachfrage mit neuen Wandflächen ergänzt werden, als Ideallösung betrachtet werden.

Still gelegte Industriegebäude können grundsätzlich eine attraktive und kostengünstige Alternative zum Neubau einer Kletterhalle darstellen. Voraussetzungen sind eine ausreichende Höhe, eine genügend grosse Grundfläche sowie ein starkes Tragwerk, das die Kräfte einer zusätzlichen Kletterwand aufnehmen kann. Nach unseren Kenntnissen besteht in Chur und Umgebung kein derartiges Angebot.

Integrierte Lösungen in einer Turnhalle entsprechen angesichts der unvermeidlichen Konflikte unter den verschiedenen Nutzergruppen nicht mehr den heutigen Anforderungen an den modernen Klettersport. Für den Schulsport und die Animation sind sie aber nach wie vor tauglich.

Event- und Messehalle

Die Herleitung des Bedarfs für die Errichtung einer Event- und Messehalle fehlt. Es wird nicht ersichtlich, warum die Anlässe nicht mehr an ihren bisherigen Standorten stattfinden können und warum der Standort Obere Au dafür besonders geeignet ist. Es stellen sich folgende Fragen:

- Ist der Bedarf für die Event- und Messehalle andernorts (ausserhalb des GESAK) abgeklärt und nachvollziehbar ausgewiesen worden? Kann die geplante Event- und Messehalle ausgelastet werden?
- Handelt es sich um eine reine Event- und Messehalle oder ist geplant, in der Halle auch Sportveranstaltungen durchzuführen?

Die Ausführung als multifunktionale Halle böte die Möglichkeit, diese auch für die Durchführung publikumswirksamer Sportveranstaltungen wie Unihockey-, und Volleyballspiele etc. zu nutzen. Bedingung wäre der Einbau von Tribüne und entsprechender Sportinfrastruktur. Gleichzeitig könnte die geplante Dreifachhalle ohne Publikumseinrichtungen als reine Trainingshalle errichtet und damit optimal genutzt werden. Auf der Basis einer multifunktionalen Nutzung ist die Integration der Event- und Messehalle in den Nutzungsschwerpunkt „Sportzentrum“ konzeptionell gut begründbar. Die Auslastung könnte erhöht werden und zur Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen beitragen.

- Die privat betriebene Eishalle wird zunehmend für finanziell interessante Veranstaltungen genutzt und verdrängt die unrentablen sportlichen Aktivitäten. Auch vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob die Realisierung einer neuen Event- und Messehalle am Standort Obere Au sinnvoll ist.

Zusammenfassung

Generell kann festgestellt werden, dass gemäss der Umfragenauswertung die Anlagenengpässe nicht über das gesamte Jahr und in der Regel nicht einmal über eine ganze Woche bestehen. Die Engpässe sind ein Problem, das sich vorwiegend auf beliebte Spitzenstunden beschränkt. Insbesondere unter der Woche am Abend zwischen 20⁰⁰ und 22⁰⁰ Uhr sind grosse Engpässe zu verzeichnen. In diesem Zusammenhang stellt sich unweigerlich die Frage, ob das Angebot auf diese Spitzen ausgerichtet werden soll. Der grosse Nachfrageüberschuss in den Spitzenstunden entspricht zudem oft den Wunschvorstellungen der Sportvereine und beschreibt somit eine Idealsituation. In einigen Fällen ist ein früherer oder späterer Trainingszeitpunkt oder die Nutzung einer anderen Anlage (z.B. einer kleineren Halle) lediglich mit einer minimalen Einbusse an Trainingsqualität oder gar nur mit einer Veränderung der lieb gewordenen Gewohnheiten verbunden. Bei der Evaluation neuer, kostenintensiver Anlagen muss der Unterschied zwischen Wunschbedarf und tatsächlichem Bedarf unbedingt beachtet werden. Auf den ersten Blick weniger attraktiv, aber wesentlich günstiger und längerfristig nachhaltiger ist die Kombination von Infrastrukturmassnahmen (neue Anlagen) und organisatorischen Massnahmen. Erst wenn mit organisatorischen Massnahmen ein vorhandenes Defizit nicht gelöst werden kann, sollte zu baulichen Massnahmen geschritten werden.

Organisatorische Massnahmen

Auf organisatorischer Ebene können beispielsweise folgende Massnahmen getroffen werden:

- Nutzungszeit verlängern (z.B. bis 22³⁰ Uhr).
- Minimale Teilnehmerzahl festlegen. Trainings in der Normalhalle mit mindestens 10 Personen im Durchschnitt, in der 3-Fachhalle entsprechend höhere Anzahl.
- Variable Nutzungsgebühren. Höhere Nutzungsgebühr für Spitzenstunden, günstige Tarife für weniger beliebte Zeitpunkte.
- Kooperation zwischen den Vereinen fördern und Trainingseinheiten zusammenlegen (insbesondere Einheiten mit schwacher Belegung).
- Hallenreinigung auf die Nutzung der Hallen ausrichten und nicht umgekehrt.

Bei der Umsetzung organisatorischer Massnahmen wird sehr schnell ersichtlich, wie gross der tatsächliche Bedarf der Vereine ist. Wo Flexibilität und Wille erkennbar ist, liegt auch tatsächlicher Bedarf nach mehr Sportanlagenkapazität vor.

In der Regel erfolgt die Ausarbeitung organisatorischer Massnahmen im Rahmen der Erarbeitung des GESAK. Dabei ist entscheidend, dass die betroffenen Akteure am Planungsprozess beteiligt werden (Vereine, Liegenschaftsverwaltung, Hauswarte etc.). Für die Umsetzung der Massnahmen und deren Controlling braucht es eine zuständige Koordinations- und Ansprechperson in der Verwaltung. Im Idealfall ist diese Person auch Ansprechstelle für alle anderen Belange im Bereich Sport und Bewegung (Information über Angebote, Verwaltung der Belegungspläne, Unterstützung bei der Organisation von Anlässen), fördert die Vernetzung im Sportbereich zwischen Vereinen, Schulen und privaten Anbietern und unterstützt die Bewegungsförderung generell. Das Bundesamt für Sport propagiert diese Koordinations- und Animationstätigkeiten unter dem Begriff „Bewegungs- und Sportnetz“. Gemäss Jahresbericht 2007 ist die ICS an einer solchen Koordinationsstelle interessiert und hat dies gegenüber der Stadt auch kund getan. Sie fordert unter anderem die Aufnahme der Koordinationsstelle für Bewegung und Sport ins GESAK der Stadt Chur. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diesem Bedürfnis nicht entsprochen wurde.

Neben den beabsichtigten baulichen Massnahmen zur Minderung des Nachfrageüberschusses scheint aus unserer Sicht die Erarbeitung konkreter organisatorischer Massnahmen, unter anderem mit der Schaffung einer Ansprechstelle Sport/Bewegung, angebracht. Allein mit baulichen Massnahmen kann das Optimum nicht erreicht werden.

4.3 Einbezug weiterer Anlagen und Akteure

Sportstätte Obere Au und übrige Anlagen

Es wäre sinnvoll, wenn das GESAK nebst dem Schwerpunkt „Sportstätte Obere Au“ auch für die restliche städtische Bewegungs- und Sportinfrastruktur zumindest eine Strategie oder im Idealfall konkrete Massnahmen für deren Unterhalt und Aufwertung aufzeigen würde. Ein Grossteil des Vereinssports wird nach wie vor in diesen dezentralen Anlagen stattfinden. Um nicht ständig mit neuen Begehrlichkeiten konfrontiert zu werden, sollten diese Anlagen auf einem möglichst zeitgemässen Stand gehalten werden. Ist dies nicht der Fall, kann sich eine negative Stimmung gegen die Befürworter und Nutzniesser der grosszügig konzipierten neuen Infrastruktur in der Oberen Au einstellen. Der Umgang mit den bestehenden Anlagen sollte deshalb allein schon aus politischen Gründen möglichst transparent dargestellt werden, so wie dies auch für die neuen Anlagen gemacht wird.

Schulsport

Die Bedürfnisse der Schulen werden durch die bestehenden Anlagen abgedeckt, die ausserhalb der Schulzeiten auch Vereinen zur Verfügung stehen.

Individualsport

In den letzten Jahren hat in der Bevölkerung der Individualsport zu Ungunsten des Vereinssports stark zugenommen. Sport wird vermehrt alleine, im Freundeskreis, in lose gebildeten Gruppen oder mit privaten Anbietern betrieben. Boomende Trendsportarten wie Jogging, Nordicwalking, Inlineskating, Klettern oder Mountainbiking lassen sich sehr gut vereinsungebunden ausüben. In den meisten Fällen wird dafür auch keine spezifische Infrastruktur benötigt. Der Zugang zu dieser Art sportlicher Aktivität ist wesentlich niederschwelliger als der Beitritt zu einem Verein und spricht darum auch weniger sportliche Personen an.

Aus Sicht der Bewegungsförderung und der Steigerung von Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Gesellschaft ist diese Entwicklung sehr erfreulich und unbedingt zu unterstützen. Markierte Jogging- und Walkingtrails, Inlinerouten und Bikerparcours erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Die Erstellung liegt in einem überschaubaren Kostenrahmen. Aber auch Nutzungskonflikte unter diesen Gruppen (insbesondere Mountainbiker mit Jogger/Wanderer/Walker) sind vermehrt zu beobachten. Mit markierten Trails können solche Konflikte oft entschärft oder von Beginn weg vermieden werden.

Die Massnahmen zur Förderung des Individualsports sollten in einem umfassenden GESAK nicht fehlen. Andernfalls werden sich die Individualsportler möglicherweise übergangen fühlen und die kostenintensiven, auf verhältnismässig wenige Nutzer ausgerichteten baulichen Vorhaben in der Oberen Au kritisch hinterfragen.

4.4 Fazit

Auch wenn bei der Beurteilung des GESAK und dem daraus abgeleiteten Sportstättenkonzept 08 einige offene Fragen bestehen, so hat die Erweiterung und Attraktivierung der Sportanlagen in der Oberen Au angesichts einer Stadt mit der Grösse Churs zweifellos ihre Berechtigung. Die hohen Investitionen dürfen indessen nicht dazu führen, dass Unterhalt, Betrieb und Aufwertung der *bestehenden* innerstädtischen Anlagen und Bewegungsräume zu kurz kommen. Denn diese Anlagen bilden nach wie vor das Rückgrat für einen grossen Teil des Vereinssportes. Die Bewegungs- und Sportförderung muss für die Stadt ganzheitlich erfolgen und einer umfassenden Strategie unterliegen. Das Sportstättenkonzept 08 muss in den Gesamtkontext passen und aus einer integralen Gesamtsicht heraus legitimiert werden können, wenn es sich der Unterstützung durch die Bevölkerung sicher sein will.

Viele der aufgeworfenen Fragen sollen in einer dritten, derzeit zurück gestellten Phase des GESAK untersucht und beantwortet werden (vgl. dazu Kap. 1.6 und 2 zu Phase 2 des GESAK vom 29. Januar 2008). Wir sind der Meinung, dass diese dritte und auf den ersten Blick wenig spektakuläre Phase des GESAK für den seriösen Bedarfsnachweis und die politische Legitimation der beachtlichen Investitionen in der Oberen Au von grosser Bedeutung ist und deshalb möglichst rasch nachgeholt werden sollte.

5. Befragung

5.1 Auswahl der Vergleichsanlagen

Am 17. Juni 2008 sind im Rahmen eines Workshops mit Vertretern der Fachstelle Sportanlagen des BASPO 17 mögliche Vergleichsanlagen aus der Deutschschweiz, dem Tessin und dem angrenzenden Ausland evaluiert worden. Wichtigste Auswahlkriterien waren dabei eine ähnliche Grösse, ein vergleichbarer Anlagenmix sowie ein multifunktionales Angebot mit einer Mischung aus Sport, Seminarbetrieb und Event.

In einer ersten Selektionsrunde wurden fünf Betriebe aussortiert, bei welchen sich entweder die Betriebsstruktur stark von derjenigen in der Oberen Au unterscheidet, keine Unterkunft angeboten wird oder der Anlagenmix bei näherer Betrachtung nur bedingt mit dem Churer Projekt vergleichbar ist.

Von den verbleibenden 12 Sportzentren wurden Informationen aus dem Internet zusammengetragen und steckbriefartig zusammengefasst (siehe Anhang 1). Diese Übersicht bildete die Grundlage für die zweite Selektionsrunde, bei welcher mittels einer vertieften Überprüfung des Angebots und des Anlagenmixes die 6 für die Marktanalyse am besten geeigneten Referenzanlagen ermittelt wurden.

Anlässlich der Besprechung vom 26. Juni hat die Churer Begleitgruppe dem Auswahlvorschlag zugestimmt. Gleichzeitig hat sie den Wunsch geäussert, dass zusätzlich zur Sportanlage St. Jakob/St. Jakobshalle in Basel auch das Sportzentrum Rankhof in die Untersuchungen einbezogen wird.

Am Schluss des Evaluationsverfahrens präsentiert sich die Liste der Vergleichsanlagen wie folgt:

- Eidgenössische Hochschule für Sport Magglingen in Evilard/Magglingen (BE)
- Forum Sumiswald in Sumiswald (BE)
- linth-arena sgu in Näfels (GL)
- Sportanlage St. Jakob/St. Jakobshalle in Basel (BS)
- Sportcenter Huttwil in Huttwil (BE)
- Sportzentrum Kerenzerberg in Filzbach (GL)
- Sportzentrum Rankhof in Basel (BS)

5.2 Vorbereitung und Durchführung der Befragungen

Um vergleich- und auswertbare Informationen zu den Referenzanlagen zu erhalten, wurden mit den Verantwortlichen der Sportzentren strukturierte Interviews geführt. Zu diesem Zweck wurde ein Befragungsbogen mit Fragen zur Gesamtanlage, zum Betrieb und zur Finanzierung, zu den Erfahrungen mit der Anlagengrösse und dem Anlagenmix, zum Bezug zur Gemeinde bzw. Stadt, zum Standort sowie zur Zukunftsperspektive des Sportzentrums erstellt (siehe Anhang 2). Der Befragungsbogen wurde vor der Durchführung der Interviews mit der Churer Begleitgruppe diskutiert und bereinigt.

Die Verantwortlichen der Referenzanlagen wurden telefonisch angefragt, ob sie sich zu einem Gespräch über ihre Sportanlage zur Verfügung stellen. Die Rückmeldungen waren sehr positiv. Alle erklärten sich sogleich für ein solches Gespräch bereit. Die Befragungsbogen wurden den Interviewpartnern bereits vor dem Besprechungstermin zur Vorbereitung verschickt.

Einzig das Gespräch über das Sportzentrum Rankhof wurde aus zeitlichen Gründen telefonisch geführt. Ansonsten fanden die Gespräche jeweils vor Ort auf der entsprechenden Anlage statt, so dass nach der etwa zweistündigen Befragung die Anlage im Original besichtigt werden konnte.

Die Gespräche wurden mit Einverständnis der Gesprächspartner sowohl handschriftlich festgehalten als auch auf Band aufgenommen und anschliessend zu strukturierten Protokollen verarbeitet (siehe Anhang 3).

Zu Beginn der Interviews wurde den Geschäftsführern der Referenzanlagen jeweils auch das Churer Projekt vorgestellt, so dass diese Gelegenheit hatten, spezifische Bemerkungen im Hinblick auf die geplante Sportstätte Obere Au einzubringen. Diese projektbezogenen Inputs sind jeweils am Ende des entsprechenden Befragungsprotokolls unter „Tipps für Chur“ festgehalten.

6. Auswertung und themenspezifische Schlussfolgerungen

Infrastruktur

6.1 Alter und Baugeschichte

Antworten aus der Befragung

- *Forum Sumiswald:* 1972 Hallenbadbau; 1998/99 Neubau Forum plus Sanierung Hallenbad.
- *Linth-Arena SGU:* 1974 Bau; 2 Renovationsphasen mit Ausbau (Hotel, Kletterhalle, Sporthalle).
- *St. Jakobshalle:* 1975 Bau, seither kleine Renovationen.
- *Sportanlage St. Jakob:* 1932 Bau 1. Etappe; anschliessend episodische Erweiterungen bis 1993.
- *Zentrum Kerenzerberg:* 1970 Inbetriebnahme 1. Etappe; Ausbau in fünf weiteren Etappen bis 2007.
- *Sportzentrum Huttwil:* 1997 Inbetriebnahme 1./2. Etappe; Ausbau in 2 weiteren Etappen bis 2005.

Die drei erstgenannten Sportzentren wurden als Gesamtprojekt realisiert und seither nur gezielt und punktuell ausgebaut oder renoviert. Im Gegensatz dazu sind die drei letztgenannten Sportzentren teilweise über Jahrzehnte in mehreren Etappen gewachsen. Die Sportanlage St. Jakob ist jeweils aufgrund der Nachfrage in der Bevölkerung erweitert worden, während die Verantwortlichen der Sportzentren Kerenzerberg und Huttwil bereits bei der Inbetriebnahme mit einem späteren Ausbau gerechnet haben.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Bezüglich Alter und Baugeschichte ist die Obere Au wohl eher mit der letztgenannten Gruppe (Typ „gewachsene Anlage“) vergleichbar. Aus den Interviews lassen sich aus der von Chur gewählten Wachstumsstrategie in Etappen keine Nachteile ableiten. Der Vorteil der etappierten Erweiterung besteht nebst zeitlich gestaffelten und damit besser verkraftbaren Investitionen auch darin, dass die einzelnen Anlageteile mehr Zeit haben, um sich ins Nutzungsgefüge der Gesamtanlage zu integrieren. Zudem bleibt mehr Spielraum, um auf gesellschaftliche Veränderungen und neue Bedürfnisse reagieren zu können.

6.2 Anlagenmix

Antworten aus der Befragung

Alle untersuchten Sportzentren haben neben den Sportanlagen eine Unterkunft, ein Restaurant, Seminarräume sowie die Verwaltung auf dem Areal. Mit Ausnahme des Sportzentrums Kerenzerberg vermieten alle ihre Anlagen sowohl für Sport als auch für Events. Abgesehen von den städtischen Anlagen in Basel verfügt jede Anlage über ein Restaurant mit etwa 200 Sitzplätzen.

Die Palette der Sportanlagen ist sehr breit (siehe Anhang 4). Sporthallen, Aussenspielfelder und eine Kletterwand bzw. Kletterhalle gehören zur Standardinfrastruktur sämtlicher Referenzanlagen. Dazu gesellen sich in verschiedenen Kombinationen kostenintensive Spezialanlagen wie Hallen- bzw. Freibad, Eishalle und wettkampftaugliche Leichtathletikanlage. Bei allen untersuchten Sportzentren wird das Angebot durch Ergänzungsanlagen wie beispielsweise Bogenschiessanlage, Wellnessbereich, Spielplatz oder Brätliplatz vervollständigt.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Mit der Verwirklichung des integralen Sport-, Event- und Ausstellungskomplexes Obere Au soll gemäss Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat eine einzigartige Sportstätte entstehen, deren Einmaligkeit in der Vielfalt der Anlagen und Infrastrukturen auf engstem Raum besteht, die weit über die Kantongrenze hinaus Gäste anziehen und für die Stadt Chur eine Steigerung der Standortattraktivität mit sich bringen soll. Die Analyse der Referenzanlagen zeigt, dass sich diese Vision kaum erfüllen wird. Sechs bis acht vergleichbare Anlagen in der Schweiz werden die Obere Au durch ihr ähnliches Angebot an Sportanlagen, Übernachtungsmöglichkeiten, Schulungs- und Ausstellungsräumen konkurrenzieren. Die regionale Bedeutung des Sportzentrums Obere Au bleibt jedoch unbestritten.

Speziell am Anlagenmix in der Obere Au ist die Kombination Hallenbad/Eishalle, welche sonst bei keiner der Vergleichsanlagen zu finden ist. Es sollte näher untersucht werden, ob aus dieser offenbar eher seltenen Kombination Kapital geschlagen werden kann. Mit Sicherheit trägt die Kombination zu einer ausgeglichenen saisonalen Auslastung bei und stellt damit einen Pluspunkt in einem Problem-bereich dar (saisonale Schwankungen), mit dem andere Anbieter zu kämpfen haben.

Da die von der breiten Bevölkerung betriebenen Sportarten Trends unterliegen und zudem im Beliebtheitsgrad regionalen Unterschieden unterliegen, gibt es bei der Festlegung des Anlagenmixes kein allgemein gültiges Erfolgsrezept. Fussball, Unihockey und Handball wird jedoch überall in der Schweiz gespielt und mit Sicherheit auch noch in 10 Jahren eine Breitensportart sein.

Es bewährt sich, wenn sich die Verwaltung des Sportzentrums vor Ort befindet. Dieser Teil des Raumprogramms im Sportstättenkonzept 08 scheint unbestritten.

Die Nutzungsaspekte Restauration, Unterkunft, Seminarbetrieb und Events werden nachfolgend in eigenen Kapiteln beleuchtet.

6.3 Stellenwert 400m Bahn

Antworten aus der Befragung

Von den befragten Sportzentren verfügen deren 4 (Kerenzerberg, Huttwil, Sportanlage St. Jakob Basel und Magglingen) über mehrkampftaugliche Leichtathletikanlagen mit 400m-Bahnen. Die Rückmeldungen ergeben ein eindeutiges Bild: Alle Anlagen sind erstens sowohl in der Erstellung wie auch im Unterhalt sehr kostenintensiv. Sie werden ausserdem schlecht ausgelastet, weil die Leichtathletik einen stark rückläufigen Trend aufweist. Die Wertschöpfung ist gering, da wenige Sportler in ihren Trainings über Stunden eine grosse Fläche beanspruchen. Die Gebühren, welche für die Nutzung verlangt werden können, sind nie kostendeckend.

Die Vertreter der Hochschule für Sport Magglingen können sich vorstellen, anstelle der 400m Bahn eine gerade Strecke für den 100m-Lauf sowie eine kurze Bahn für den Kurvenlauf anzubieten. Für längere Distanzen erachten sie eine Finnenbahn als attraktiver.

Für die Sportzentren Sumiswald und Linth-arena kommt eine 400m-Bahn nicht in Frage.

Der Kerenzerberger Betriebsleiter weist darauf hin, dass es derzeit ein Überangebot an Leichtathletikanlagen gibt (über 200 in der Schweiz). Diese Aussage wird von der Praxis der Stadt Basel unterstrichen, die derzeit nur noch eine einzige Leichtathletikanlage nach internationalen Standards betreibt. Die übrigen werden aus Kosten- und Nachfragegründen kaum mehr unterhalten.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Die Rückmeldungen zeigen, dass die Stadt Chur unter den gegebenen Voraussetzungen auf Bau und Betrieb einer Leichtathletikanlage mit 400m Bahn in der Oberen Au verzichten sollte. Die nahe liegende und ökonomisch sinnvolle Lösung liegt in der Kooperation mit der nahe gelegenen Anlage in Landquart. Zudem könnte die neu sanierte Leichtathletikanlage der Kantonsschule (mit 250m Bahn) für Wettkämpfe homologiert und dadurch in ihrer Attraktivität gesteigert werden.

6.4 Spezialisierung oder Differenzierung

Antworten aus der Befragung

Die untersuchten Sportzentren besitzen allesamt die infrastrukturellen Voraussetzungen für die Ausübung vieler verschiedener Sportarten. Dennoch sind die befragten Geschäftsführer der Meinung, dass ein Sportzentrum mit grossem Einzugsgebiet auch dann erfolgreich betrieben werden kann, wenn nur eine oder wenige Sportarten angeboten werden. Ist jedoch die Infrastruktur für ein breites Spektrum an Sportarten vorhanden, können Durststrecken einzelner Sportarten besser verkraftet werden.

Da während eines wöchigen Trainingslagers erfahrungsgemäss mindestens einmal eine andere Sportart betrieben oder ausprobiert wird, ist es aus betrieblicher Sicht vorteilhaft, wenn das Sportzentrum die entsprechende Infrastruktur anbieten kann.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Gestützt auf die Ergebnisse der Interviews wird das Konzept eines differenzierten Angebotes an Bewegungs- und Sportinfrastruktur in der Oberen Au als zweckmässig erachtet.

6.5 Trendsportarten

Antworten aus der Befragung

Die befragten Anlagebetreiber reagieren primär auf Trendsportarten, welche nur beschränkte oder gar keine Investitionen benötigen und – mit allenfalls geringfügigen Anpassungen – auf den bestehenden Anlagen ausgeübt werden können. Da nicht vorhersehbar ist, ob eine neue Sportart einen lang- oder kurzfristigen Trend darstellt, muss gut überlegt werden, ob Investitionen sinnvoll sind und sich der finanzielle Aufwand lohnt. Trendsportarten bringen kein Geld, da sie noch von einer zu kleinen Bevölkerungsgruppe betrieben werden.

Auf dem Areal der Linth-Arena gibt es seit einem Jahr einen *Skatepark*. Betrieben wird er vom Skaterverein. Derzeit wird diskutiert, ob ein Zaun um den Park gebaut und Eintritt verlangt werden soll, denn es kommt zu vielen Sachbeschädigungen und weiteren Problemen wie zum Beispiel Littering. Der öffentlich zugängliche Park zieht auch viele Leute an, welche die Anlage nicht zum Skaten nutzen. Die Entwicklung ist nicht sehr erfreulich.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Bei Trendsportarten lohnt es sich, zunächst eine abwartende Haltung einzunehmen und zu beobachten, wie sich der Trend entwickelt. Oftmals sind nur geringe Investitionen nötig, um die Trendsportart mit etwas Fantasie auf einer bestehenden Anlage zu betreiben. Ist ein Bedürfnis der Bevölkerung nach entsprechenden Infrastrukturen über einen längeren Zeitraum nachweisbar, muss eine städtische Anlage darauf reagieren können, auch wenn sich die Investitionen möglicherweise nicht auszahlen.

6.6 Multifunktionalität

Antworten aus der Befragung

Ausser dem Sportzentrum Kerenzerberg sind alle untersuchten Sportzentren multifunktionale Anlagen. Für die Befragten ist die Multifunktionalität einer Anlage denn auch eindeutig ein Vorteil. Einerseits kann eine multifunktionale Anlage für verschiedene Sportarten genutzt werden, andererseits ist auch eine Kombination zwischen Sport- und Kulturveranstaltungen sowie Messen möglich. Grundsätzlich sollten dabei alle Räume multifunktional genutzt werden können.

Da mit Events deutlich höhere Umsätze erwirtschaftet werden als mit Sport, ist die Multifunktionalität finanziell ein Vorteil. Allerdings besteht die Gefahr, dass die Events den Sport vertreiben (Verunmöglichung eines kontinuierlichen Trainingsbetriebs durch periodisch wiederkehrende Zwangspausen, Verdrängung der unrentablen sportlichen Aktivitäten durch kommerziell ausgerichtete Veranstaltungen).

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Die Befragung zeigt deutlich, dass die Beurteilung der Multifunktionalität entscheidend von der Rechtsform und der Betriebsstruktur der einzelnen Zentren abhängig ist. Gewinnorientierte oder auch genossenschaftlich organisierte Betriebe wie Huttwil, Sumiswald oder die linth-arena sgu sichern sich durch ihre multifunktionale Ausrichtung das Überleben. Unter diesem ökonomischen Druck richten sie ihre Energie auch auf sportfremde Einkommenszweige wie Konzerte oder Veranstaltungen oder Catering und Spitexdienste (linth-arena sgu). Dabei besteht die Gefahr, dass der defizitäre Sportbereich bei Belegungskonflikten oder Kapazitätsengpässen die schlechteren Karten hat.

Staatlich oder anderweitig finanzierte Betriebe wie die Sportanlage St. Jakob, Magglingen oder der Kerenzerberg hingegen setzen ihre Schwerpunkte ungeachtet allfälliger Defizite beim Angebot für Sport und Bewegung.

Zu beachten ist dabei, dass eine multifunktionale Anlage viel schwieriger zu führen ist als eine Anlage, wo nur Sport betrieben wird. Dem Manager einer multifunktionalen Anlage, die sich auf dem freien Markt durchsetzen muss, werden vielseitige Kompetenzen abverlangt. Er muss sehr initiativ und innovativ sein und ausserdem über ein weit gespanntes Netzwerk in kulturellen und wirtschaftlichen Kreisen verfügen. Die Verwaltung der Anlage an sich reicht bei weitem nicht aus, um am Markt bestehen zu können.

Für die zukünftige Ausrichtung der Sportstätte Obere Au ist diese Frage noch nicht konsequent beantwortet. Liegt das Primärziel bei einer möglichst grossen Eigenwirtschaftlichkeit der Anlagen oder bei einer möglichst guten Abdeckung der Sport- und Bewegungsinfrastrukturbedürfnisse für die lokale und regionale Bevölkerung? Oder liegt die Zielsetzung in einem noch näher zu definierenden Kompromiss zwischen diesen beiden Extrempositionen? Die Antwort darauf wird sich entscheidend sowohl auf die funktionale Ausgestaltung der Anlagen wie auch auf das zukünftige Betriebskonzept auswirken. Im Falle der Oberen Au wird sich die Tatsache, dass neben der Stadt verschiedene private Anbieter (Eishalle, Tennisanlagen, Restaurants) eingebunden werden müssen, zusätzliche Anforderungen an die Erarbeitung und Durchsetzung eines stimmigen Betriebskonzeptes stellen.

6.7 Auslastung

Antworten aus der Befragung

Die Auslastung der einzelnen Anlagebestandteile ist stark saison- und tageszeitenabhängig. Eine eher schlechte Auslastung gibt es in den Wintermonaten sowie tagsüber. An den Abenden und Wochenenden sind die Anlagen immer sehr gut ausgelastet.

Anlagebestandteile mit guter Auslastung sind Beachfelder bzw. -hallen, Kletterwände bzw. -hallen, Sporthallen, Rasenspielfelder sowie Krafträume. In Magglingen erfreuen sich zusätzlich die Kunstturn- und die Kampfsporthalle sowie die OL-Strecke grosser Beliebtheit.

Eher schlecht ausgelastet sind dagegen Leichtathletikanlagen, Tennis- und Hartplätze, Schiessanlagen sowie die Gastronomie. In Magglingen ist es die Squashhalle, welche schlechte Belegungszahlen aufweist.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Die Antworten aus den Interviews ermöglichen Hinweise darauf, welche Anlageteile in der Oberen Au kritisch hinterfragt bzw. mit einer gewissen Flexibilität weiter betrieben werden sollten. Die bereits angedachte Entwicklung, einen Teil der Tennisplätze durch Beach-Anlagen (Volleyball, Soccer und Handball) zu ersetzen, ist weiter zu verfolgen. Die Erstellung einer Leichtathletikanlage sowie die Erstellung von Hartplätzen sind gestützt auf die Befragungsergebnisse nicht empfehlenswert. Die Gastronomie ist eindeutig überdimensioniert.

Wichtig ist die Ausarbeitung einer Strategie, um den saisonalen und tageszeitlich unterschiedlichen Auslastungen entgegen zuwirken. Die in der Oberen Au vorhandene Grundkombination Freibad/Hallenbad/Eishalle bietet dazu grundsätzlich gute Voraussetzungen. Die tageszeitlich unterschiedliche Auslastung kann z.B. durch Trainingslager, Schulsport, Kurse für Personen, die (tagsüber) nicht arbeiten oder durch die Nutzung der Anlagen durch das Militär erreicht werden.

6.8 Besonderheiten / USP

Antworten aus der Befragung

Die Befragung zeigt, dass die untersuchten Sportzentren ihren Erfolg in der Vielfalt des Angebotes und nicht in der Spezialisierung suchen. Obwohl die einzelnen Zentren durchaus ihre Schwerpunkte haben (z.B. Kerenzerberg mit Schiessanlagen, Sportmedizin und Behindertensport, Sumiswald als Ausbildungsstätte des Schweizerischen Handballvereins, lindh-Arena Sgu mit Ballsportarten, Klettern und Judo, Sportanlage St. Jakob mit Leichtathletik), richtet sich keines davon einseitig auf eine bestimmte Sportart aus. Konkurrenzlose Angebote (Unique Selling Propositions USP) sind keine auszumachen.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Realistischerweise muss davon ausgegangen werden, dass sich auch Chur diesem Muster unterzuordnen hat. Die Suche nach einer sportlichen Nische, die sich in der Oberen Au ansiedeln und zu einem nationalen oder gar internationalen Kompetenzzentrum entwickeln könnte, dürfte sich als sehr schwierig erweisen. Wir erachten es deshalb als sinnvoll, das Sportstättenkonzept 08 vorerst mit dem bereits bekannten Anlagenmix möglichst gut im überregionalen Markt zu positionieren. Sollte sich später noch ein USP dazu gesellen – umso besser.

Betrieb

6.9 Nutzer / Kundenkreis / Ausstrahlung

Antworten aus der Befragung

Die Anlagen der Sportzentren werden vor allem von Vereinen, Schulen und Privatpersonen genutzt. Diese trainieren regelmässig auf den Anlagen und kommen zur Hauptsache aus der Region. Zusätzlich nutzen auch Verbände sowie private Unternehmen aus den benachbarten Kantonen oder der ganzen Schweiz die Anlagen für Veranstaltungen und Seminare. Als einwöchige Kurse oder Wochenendkurse werden Vereinstrainingslager, Polizeiaus- und -weiterbildungen sowie J+S-Kurse durchgeführt. Die Veranstaltungsbesucher kommen je nach Event aus der Region (Ausstellungen) oder aus der ganzen Schweiz (Konzerte, Messen).

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Sämtliche Anbieter fokussieren auf denselben Kundenkreis. Die Sportstätte Obere Au steht damit auf überregionaler Ebene in direkter Konkurrenz mit einer ganzen Reihe ähnlich gearteter Sportzentren, ist jedoch im Segment der umsatzkräftigen Verbände und Privatunternehmungen gegenüber den ruhig und landschaftlich attraktiv gelegenen Sportzentren wie Sumiswald oder Kerenzerberg tendenziell im Nachteil. Kommt hinzu, dass der Kerenzerberg das für Chur wichtige Einzugsgebiet von Zürich bereits abdeckt.

Wichtig für den Betrieb der Sportstätte Obere Au sind somit Besucher aus der Region, welche die Anlage regelmässig nutzen. Gemäss Abklärungen von Graubündensport ist eine Auslastung von 30 Betten an 100 Tagen im Jahr mit Teilnehmern von J+S-Lagern sowie Unihockey-Trainingslagern möglich. Auf einer städtischen Anlage mit vorwiegend öffentlichem Charakter ist davon auszugehen, dass ein grosser Teil der Besucher Vereine und Schulen sind, die naturgemäss für die Nutzung der Anlagen einen bescheidenen Preis oder gar nichts bezahlen. Damit stellt sich unweigerlich die Frage, wie der Betrieb des gesamten Komplexes finanziert werden soll.

6.10 Rechtsform

Antworten aus der Befragung

- Forum Sumiswald: Aktiengesellschaft.
- Sportcenter Huttwil: Aktiengesellschaft (vormals Genossenschaft).
- linth-arena sgu: Genossenschaft.
- Sportanlage St. Jakob: Stadt Basel.
- St. Jakobshalle: Stadt Basel.
- Sportzentrum Kerenzerberg: Kanton Zürich.
- EHS Magglingen: Bund.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Die Sportstätte Obere Au wird grösstenteils der Stadt Chur gehören und auch von ihr betrieben werden. Sie ist somit eine öffentliche Anlage und hat dementsprechend auch gewisse öffentliche Aufgaben wie beispielsweise die aktive Förderung von Bewegung und Sport in der Gemeinde zu erfüllen. Unter diesen Voraussetzungen stellt sich grundsätzlich die Frage, in welchem Mass die Sportstätte Obere Au überhaupt in Konkurrenz zu privaten Anbietern treten kann und soll. Die Beantwortung dieser Frage wird einen massgeblichen Einfluss auf das Raum- und Infrastrukturprogramm sowie das Betriebskonzept haben.

Eine zusätzliche Schwierigkeit besteht in der Verzahnung mit den bereits präsenten privaten Anbietern (Eishalle, Restaurant Hallenbad, Tennisanlage), welche eine klare Betriebsstrategie mit übergeordneten gemeinsamen Zielsetzungen unter Umständen erheblich erschwert.

6.11 Baufinanzierung

Antworten aus der Befragung

- Forum Sumiswald: Sporttotogelder (Kanton), Gemeinde Sumiswald, Militär, Bankkredit
- Sportcenter Huttwil Sporttotogelder (Kanton), 12 Gemeinden aus der Region, zinsfreies Darlehen von Swiss Olympics, IHG-Darlehen vom Bund, Bankkredit
- linth-arena sgu: Subventionen der öffentlichen Hand, Bankkredite, Sponsoring
- Sportanlage St. Jakob: Öffentliche Hand
- St. Jakobshalle: Öffentliche Hand
- Sportzentrum Kerenzerberg: Swisslos-Gelder
- EHS Magglingen: Öffentliche Hand

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Die gesamte Investitionssumme zur Umsetzung des Sportstättenkonzeptes 08 beläuft sich auf rund 90 Mio. Franken. Davon sollen zwei Drittel durch die öffentliche Hand und ein Drittel durch private Investoren finanziert werden.

Die Befragung zeigt, dass dieses Finanzierungsmodell bei keiner der untersuchten Referenzanlagen zur Anwendung gekommen ist und deshalb keine direkten Rückschlüsse gezogen werden können. Die von Stadt bzw. Kanton realisierten Anlagen sind allesamt zu 100% mit öffentlichen Geldern finanziert worden. Es scheint deshalb angezeigt, das angestrebte Finanzierungsmodell nochmals auf seine Umsetzbarkeit hin zu überprüfen.

6.12 Betriebsstruktur

Antworten aus der Befragung

- Forum Sumiswald: Verwaltungsrat, 1 Geschäftsführer, 5 Bereichsleiter, sehr flexible Anstellung der weiteren Arbeitnehmer.
- Sportcenter Huttwil 1 Geschäftsführer, 5 Bereichsleiter, insgesamt 32 Beschäftigte.
- linth-arena sgu: 1 Geschäftsführer, 5 Bereichsleiter, 56 regelmässig Angestellte, weitere 50 für temporäre Einsätze.
- Sportanlage St. Jakob: Betreiber ist das Erziehungsdepartement von Basel-Stadt. 1 Leiter der Anlage, weitere Angestellte.
- St. Jakobshalle: Betreiber ist das Erziehungsdepartement von Basel-Stadt. 1 Leiter der Anlage, 1 externer Eventspezialist, 20 regelmässig Angestellte, ca. 200 für temporäre Einsätze.
- Sportzentrum Kerenzerberg: Betreiber ist der Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS). 1 Betriebsleiter, 7 Bereichsleiter, insgesamt 46 Beschäftigte.
- EHS Magglingen: Betreiber ist der Bund. Geschäftsleitung mit Direktor, Vizedirektor und fünf Bereichsleitern.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Für den Betrieb eines Sportzentrums in der Grössenordnung der Oberen Au scheint sich organisatorisch das Modell mit einem verantwortlichen Betriebsleiter und mehreren Bereichsleitern zu bewähren. Je nach Anlage werden 30 bis 60 Voll- und Teilzeitangestellte beschäftigt. Anlagen, die Grossveranstaltungen, Bankette oder Catering anbieten, sind auf flexible Arbeitskräfte mit der Bereitschaft zu unregelmässigen Temporäreinsätzen angewiesen. Eine möglichst flexible Betriebsstruktur, bei der die Belegschaft in verschiedenen Bereichen eingesetzt werden kann, ist von Vorteil. Ebenfalls von Vorteil ist die Einrichtung einer zentralen Verwaltungsstelle, welche für sämtliche Belange der gesamten Sportstätte zuständig ist. Je grösser und komplexer die Anlage, desto höher die Anforderungen an das Management. Von entscheidender Bedeutung für den Erfolg sind laut mehreren Aussagen die Motivation im Mitarbeiterstab sowie das persönliche Engagement des Geschäftsführers.

Das Betriebskonzept für die Sportstätte Obere Au steht noch nicht. Den Verantwortlichen der Stadt Chur wird empfohlen, oben stehende Rückmeldungen in ihren organisatorischen und personellen Überlegungen zu berücksichtigen.

6.13 Übernachtung

Antworten aus der Befragung

Die Sportzentren verfügen über verschieden grosse Zimmer mit 1 bis 9 Betten. Die Zimmer sind einfach und zweckmässig eingerichtet, preiswert und haben entweder WC/Dusche im Zimmer oder auf der Etage. Bei grösseren Anlässen, Trainingslagern mit vielen Teilnehmern oder auf Wunsch mieten die Anlagebetreiber für die Gäste Zimmer in nahe gelegenen Hotels.

In Sumiswald wird zusätzlich ein Massenlager angeboten. Die Sportanlage St. Jakob betreibt ebenfalls ein (nicht mehr ganz zeitgemässes) Massenlager in einem Luftschuttkeller.

Das Sportzentrum Kerenzerberg betreibt neben dem eigentlichen Sportzentrum noch ein Hotel, in welchem gegen Aufpreis übernachtet werden kann. Die Hotelzimmer in der St. Jakobshalle werden bald umgenutzt, da sie nicht rentieren.

Die Ansprüche an den Komfort sind offenbar je nach Sportart unterschiedlich. Eishockeyspieler beispielsweise haben erfahrungsgemäss höhere Erwartungen als Fussballer. Deshalb sollte der Ausbaustandard der Zimmer von Anfang an auf die zukünftigen Nutzergruppen abgestimmt werden. Generell sollten die Zimmer einfach, zweckmässig und preiswert sein. Denn wer teuer wohnen möchte, sucht sich ein Hotel mit entsprechender Ausstattung und entsprechendem Service. Die Unterkünfte sollten möglichst zentral liegen und mit dem Restaurant gekoppelt sein. Wird die Unterkunft auf Jugendtrainingslager ausgerichtet, ist zu bedenken, dass alles kaputt gehen kann, was nicht niet- und nagelfest ist. Viele Leiter von Jugendtrainingslagern wählen bewusst ein abgelegenes Sportzentrum, auf welchem sie den Überblick über die Jugendlichen haben. Abgelegene Sportzentren profitieren davon, dass die Gäste die Abende auf dem Areal verbringen. Zentrumsnahe Anlagen sind in dieser Hinsicht der starken Konkurrenz der Innenstadt ausgesetzt.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Das Raumprogramm für die Erweiterung der Sportstätte in der Oberen Au sieht 68 Doppelzimmer mit Dusche und WC vor, was im oberen Bereich dessen liegt, was von den Vergleichsanlagen angeboten wird. Über die zukünftigen Nutzer werden keine Aussagen gemacht. Klar ist, dass die Kombination von Übernachtung mit Gastronomie und Abendunterhaltung kaum funktionieren wird. Die Altstadt von Chur ist als Alternative für jung und alt einfach zu attraktiv. Für die Durchführung von Seminaren und teambildenden Massnahmen gibt es vermutlich attraktivere Standorte und Angebote. Damit stellt sich grundsätzlich die Frage, ob es Sinn macht, ausschliesslich im Zusammenhang mit dem Sport- und Trainingsbetrieb am Standort Obere Au 136 Betten durch die öffentliche Hand anzubieten. Falls in der Stadt Chur generell ein Manko an Übernachtungsmöglichkeiten im Billigsegment besteht, könnte möglicherweise durch Bau und Betrieb einer allgemein zugänglichen Jugendherberge ein interessantes Angebot mit Chancen auf eine gute Auslastung realisiert werden.

6.14 Restauration

Antworten aus der Befragung

Alle untersuchten Sportzentren verfügen über einen Restaurationsbetrieb. Die Mehrzahl davon ist mit 200 bis 250 Plätzen plus Terrasse ausgestattet, wo sowohl Trainingslager und Seminarteilnehmer als auch Tagesgäste verpflegt werden. Das Sportzentrum Kerenzerberg verpflegt differenziert und betreibt sowohl ein Restaurant mit Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Sportler wie auch ein Restaurant à la carte im Dreisternhotel für Hotel-, Seminar- und Tagesgäste. Die St. Jakobshalle bietet sowohl ein bedientes wie auch ein Selbstbedienungsrestaurant an, die benachbarte Sportanlage St. Jakob ein Restaurant im Freibad und ein weiteres öffentlich zugängliches Restaurant auf der Sportanlage. Die meisten Vergleichsanlagen haben die Möglichkeit, in ihren Sporthallen Bankette anzubieten. Zum Standard gehört zudem ein Grillplatz auf dem Areal. Die linth-arena sgu hat sich im Verpflegungsbereich spezialisiert und bietet neben Alltagsrestauration und Banketten auch einen Catering-Service an.

Die Betreiber der Sportanlage St. Jakob würden gerne ein neues Gastrokonzept einführen, welches neben einem festen Restaurantteil einen weiteren Teil mit eigener Küche vorsieht, der am Wochenende preiswert an Vereine vermietet werden kann.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Mit Ausnahme der Basler Anlagen hat keines der untersuchten Sportzentren mehr als zwei Restaurants auf dem Areal. Die Obere Au ist im Vergleich dazu mit drei bestehenden und einem weiteren, im neuen Gebäudekomplex geplanten Restaurant mit 400 Sitzplätzen offensichtlich überdimensioniert. Es entsteht ein Überangebot und mit vier verschiedenen Betreibern eine schwierige Konkurrenzsituation mit schwer einzuschätzenden Konsequenzen. Gemäss dem Leiter des Sportkongresszentrums Magglingen ist im Falle der Sportstätte Obere Au eine koordinierte Führung aller Restaurationsbetriebe Voraussetzung für einen erfolgreichen Betrieb.

Im Restaurant sollten sowohl die Teilnehmenden von Trainingslagern als auch Seminar- und Tagesgäste verpflegt werden können. Hierfür braucht es eine differenzierte Küche und grosszügige, unterteilbare Räumlichkeiten. Tagesgäste haben andere Ansprüche an das Ambiente als die Absolventen eines J+S-Lagers.

Das Restaurant sollte innerhalb der Sportanlage möglichst zentral und schön gelegen sein. Gestützt auf den Plan zum Sportstättenkonzept 08 liegt das zusätzliche geplante Restaurant jedoch peripher. Wir sehen den Schwerpunkt der Restauration eher im Bereich des Hallenbad-Restaurants.

Die Realisierung eines zusätzlichen Restaurants muss aus unserer Sicht grundsätzlich hinterfragt werden. Wird tatsächlich ein weiteres gebaut, sollte genau überlegt werden, welchem Zweck es dient und wie es betrieben werden soll. Die Erarbeitung eines Gastronomiekonzeptes als wichtige Grundlage für die zukünftige Erweiterung der Oberen Au könnte Licht hinter die oben gestellten Fragen bringen.

6.15 Seminarbetrieb

Antworten aus der Befragung

Alle Sportzentren verfügen über Seminar- bzw. Theorieräume und Sitzungszimmer. Genutzt werden sie als Theorieräume der Trainingslager oder für Seminare und Klausuren von Verbänden und privaten Unternehmungen. Die Räume sind oft flexibel konzipiert und lassen sich in kleinere Einheiten unterteilen. Die Sportzentren Sumiswald und Kerenzerberg haben je einen grossen Theorieraum mit mehr als 100 Sitzplätzen. Die St. Jakobshalle verfügt über zwei Säle für bis zu 320 Personen sowie einen Hörsaal, welcher von der Universität Basel genutzt wird.

In der Regel übernachten und essen die Seminargäste im Sportzentrum und nutzen innerhalb des Kursprogramms oder am Abend die Sportanlage zum Ausgleich.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

In Kapitel 6.13 (Übernachtung) ist bereits dargelegt worden, dass es der Standort Obere Au wegen seiner fehlenden Eigenschaften als Rückzug- und Erholungsraum, seiner Distanz zum Bahnhof und seines Übernachtungsangebotes im Billigsegment voraussichtlich schwer haben wird, sich auf dem Seminarmarkt zu behaupten. Ein attraktives Seminarhotel in Bahnhofnähe wäre für Chur wohl die bessere Alternative. Aufgrund dieser Einschätzung muss die Notwendigkeit des geplanten Multifunktionskomplexes (Auditorium, Kongresssaal) grundsätzlich in Frage gestellt werden.

Der Bedarf an Theorieräumen ist demgegenüber nachvollziehbar, da diese auch ohne Seminarbetrieb von Aus- und Weiterbildungskursen sowie Trainingslagern benötigt werden.

6.16 Rentabilität

Antworten aus der Befragung

Sport ist grundsätzlich defizitär, weshalb Sportzentren nie rentieren. Es ist jedoch möglich, mit Grossveranstaltungen das Defizit zu verringern bzw. aufzufangen. Mit dieser multifunktional ausgerichteten Unternehmensstrategie wird der Sportbereich quer subventioniert, so dass genügend Mittel für den Unterhalt der Anlagen und die Amortisation zur Verfügung stehen.

Die multifunktionale Strategie wird bezeichnenderweise von den privatwirtschaftlich oder genossenschaftlich organisierten Referenzanlagen verfolgt. Das Sportcenter Huttwil beispielsweise erwirtschaftet 40% seines Umsatzes über kulturelle Veranstaltungen und im Falle des Forums Sumiswald sind immerhin 20% aller Nutzungen sportfremd.

Rentable Anlagebestandteile sind Krafräume, Kletterhallen, der Wellnessbereich, die Gastronomie sowie die Unterkunft. Defizitär dagegen sind Hallen- und Freibäder, Rasenspielfelder und Tennisplätze, da keine kostendeckenden Nutzungsgebühren verlangt werden können.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Das Sportstättenkonzept 08 wird mit den Ergebnissen aus dem Gemeindesportanlagenkonzept der Stadt Chur begründet. Die Sportstätte Obere Au hat somit in erster Linie die Sport- und Bewegungsbedürfnisse der lokalen Bevölkerung abzudecken. Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen spülen zwar Geld in die Kassen, beanspruchen aber andererseits Anlagen, welche eigentlich für den Sport zur Verfügung stehen sollten. Es besteht die Gefahr, dass Events den Sport verdrängen. Die Stadt Chur als öffentlicher Betreiber der Sportstätte Obere Au sollte sich gut überlegen, ob sie den Schwerpunkt zugunsten eines möglichst kleinen Betriebsdefizits oder zugunsten möglichst optimaler Rahmenbedingungen für Bewegung und Sport setzt.

6.17 Entwicklungsspielraum

Antworten aus der Befragung

Alle befragten Sportzentren verfügen über Reserveflächen, die wenigsten jedoch planen zurzeit einen Ausbau. Die Überlegungen gehen eher in Richtung einer qualitativen Verbesserung der bestehenden Infrastruktur. Das Sportcenter Huttwil beispielsweise hat vor, Naturrasenspielfelder durch Kunstrasen zu ersetzen, das Ausseneisfeld zu überdachen sowie das Restaurant zu vergrössern. Die linth-arena sgu klärt ab, ob sie sich zum Ostschweizer Judozentrum entwickeln kann. Weiter möchte die linth-arena sgu ihre Kletterwand auszubauen und Ergänzungsanlagen wie Minigolf und Pfeilbogenschiessen realisieren.

Grössere Neuinvestitionen sind derzeit nicht in Sicht. Dafür fehlen den Sportzentren die erforderlichen Mittel.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Die Verfügbarkeit von Reserveflächen wird generell als Plus erachtet. In dieser Hinsicht hat die Sportstätte Obere Au mit ihrem grossen, in eigenem Besitz befindlichen Areal eine gute Ausgangslage. Es darf allerdings nicht übersehen werden, dass die Expansionsmöglichkeiten in die Fläche begrenzt sind. Das Sportstättenkonzept 08 bietet mit seinem etappiert ausbaubaren neuen Gebäudekomplex einen architektonischen Ansatz mit Spielraum und günstigen Voraussetzungen für spätere Erweiterungen.

Standort

6.18 Geographische Lage

Antworten aus der Befragung

Mit Ausnahme der Basler Anlagen befinden sich alle befragten Sportzentren an dezentraler Lage in einer ländlichen Umgebung. Einzig die linth-arena sgu kann für sich in Anspruch nehmen, dass sie zentral in der Region liegt.

Alle Anlagen liegen am Siedlungsrand. Dies wird insbesondere von den Anlagebetreibern in Basel als Vorteil erachtet, weil dadurch ihre Sport- und Eventstätten aus den umliegenden Kantonen und der ganzen Schweiz gut erreichbar sind.

Für die Durchführung von Ausbildungskursen und Trainingslagern spielt die geographische Lage der Anlage kaum eine Rolle, für Tagesgäste dagegen schon. Wichtiger als die Lage sind nach Meinung der Befragten jedoch die Qualität der Erschliessung sowie die Grösse des Einzugsgebiets.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

In den Augen der befragten Interviewpartner ist die geographische Lage der Sportstätte Obere Au optimal. Der Leiter der St. Jakobshalle beurteilt das Sportstättenkonzept 08 aufgrund der Nähe zur Autobahnausfahrt und des Wasserzugangs gar als ideales Projekt an idealer Lage. Wichtig ist, dass die Obere Au nicht nur den Sporttreibenden, sondern auch der übrigen Bevölkerung als Erholungsraum dient und für Tagesgäste gut erschlossen ist.

Die Nachteile, die sich durch die Nähe zur Innenstadt für den Seminar-, Beherbergungs- und Restaurantsbetrieb ergeben, sind bereits in den Kapiteln 6.13 – 6.15 erörtert worden.

6.19 Umgebungsqualität

Antworten aus der Befragung

Alle Interviewpartner sind sich darin einig, dass sich eine landschaftlich attraktive Umgebung positiv auf den Betrieb eines Sportzentrums auswirkt. Umstritten ist jedoch, ob die landschaftliche Umgebungsqualität die Attraktivität eines Standortes signifikant beeinflusst. Man kann davon ausgehen, dass sowohl der Seminarteilnehmer als auch der Breitensportler eine attraktive Umgebung schätzen. Die gleiche Feststellung lässt sich für den Erholung suchenden Tagesausflügler machen, der im Restaurant des Sportzentrums einen Zwischenhalt macht. Für Eventbesucher dagegen spielt die Umgebung keine Rolle.

Entscheidender als die Frage nach der Qualität der Nahumgebung scheint den befragten Geschäftsführern jedenfalls ein stimmiges Gesamtangebot und die Gastfreundschaft ihres Betriebs zu sein.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Wichtig für den Erfolg des Churer Sportstättenkonzeptes 08 wird die Fähigkeit sein, den potenziellen Kunden ein stimmiges Gesamtangebot zu offerieren. Allfällige Defizite bezüglich Umgebungsqualität fallen nicht entscheidend ins Gewicht.

6.20 Anbindung ans Naherholungsgebiet

Antworten aus der Befragung

Die Anbindung an ein bewegungs- und sportfreundliches Naherholungsgebiet ist von Vorteil und kann die Attraktivität eines Sportzentrums steigern. Die Interviewpartner können sich vorstellen, dass aufgrund einer attraktiven Anbindung ans Naherholungsgebiet mehr Leute aufs Areal kommen. Allerdings ist eher unwahrscheinlich, dass daraus ein messbarer Nutzen abgeleitet werden kann.

Die Erfahrung zeigt, dass Naherholungsgebiete vor allem von Wochengästen genutzt werden. Dabei spielt es keine Rolle, wenn die Zugänge zwischen Sportzentrum und Naherholungsgebiet etwas länger sind. Wichtig ist vielmehr, dass die Zugänge gut auffindbar sind. Um das Potenzial einer guten Anbindung ans Naherholungsgebiet voll nutzen zu können, wird die Zusammenarbeit mit den lokalen und regionalen Tourismusorganisationen empfohlen.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Der Stadt Chur wird empfohlen, die oben stehenden Anregungen (gut beschilderte Zugänge ins Naherholungsgebiet und enge Zusammenarbeit mit dem Tourismus) aufzugreifen und (falls nicht schon geschehen) konsequent umzusetzen.

Erschliessung

Eine gute Erschliessung des Sportzentrums ist gemäss Befragung generell sehr wichtig. Einerseits sollten die Anlagen gut mit dem ÖV und dem MIV, andererseits zu Fuss und mit dem Velo erschlossen sein. Sichere und attraktive Fuss- und Velowege sind dabei unerlässlich.

6.21 Erschliessung ÖV

Antworten aus der Befragung

Eine gute Erschliessung mit dem ÖV ist sehr wichtig. Alle untersuchten Sportzentren liegen denn auch in unmittelbarer Nähe einer Bus- oder/und Tramhaltestelle. Das Sportcenter Huttwil betreibt für Grossanlässe eine eigene Bahnstation, der jedoch die Stilllegung droht.

In unmittelbarer Nähe der Basler Anlagen befindet sich eine S-Bahnstation. Bei Grossveranstaltungen werden Sonderzüge bzw. -busse organisiert und oft ist die Benutzung des ÖV im Ticket integriert. Damit wird erreicht, dass immer mehr Eventbesucher mit dem ÖV anreisen. Die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel hängt jedoch stark von der Art der Veranstaltung ab.

Optimale Verhältnisse bestehen dann, wenn das Sportzentrum unmittelbar in Bahnhofsnähe liegt und der Zug bzw. Bus nach Taktfahrplan fährt. Die Anlagenbetreiber von Basel wünschen sich deshalb eine direkte Tramlinie zum Bahnhof.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Die Sportstätte Obere Au ist durch eine Buslinie erschlossen und genügt damit den Anforderungen an den öffentlichen Verkehr.

6.22 Erschliessung MIV

Antworten aus der Befragung

Alle untersuchten Sportzentren sind gut mit dem Auto erreichbar. Die meisten liegen nahe an einer Autobahnausfahrt. Das Sportcenter Huttwil verfügt über eigene Kleinbusse, mit denen die Gäste am Bahnhof abgeholt oder vom Sportzentrum aus zu einer anderen Anlage gebracht werden können.

Im Idealfall liegt das Sportzentrum unmittelbar bei einer Autobahnausfahrt und hat eine möglichst direkte Zufahrt ohne potenzielle Stauerzeuger (Kreisel, Ampeln, Unterführungen etc.).

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Die Sportstätte Obere Au liegt bezüglich Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr optimal.

6.23 Parkierung

Antworten aus der Befragung

Alle untersuchten Sportzentren haben eigene Parkplätze, wobei die meisten nicht bewirtschaftet werden. Für viele Besucher sind Gratis-Parkplätze offenbar ein Anziehungspunkt. Mit Ausnahme der linth-arena sgu (500 Einheiten) stehen jeweils etwas mehr als 100 Abstellplätze zur Verfügung. Diese Anzahl reicht bei der Durchführung von Grossveranstaltungen nicht aus. Bei grösseren Events wird deshalb in der Regel umliegendes Land dazu gemietet oder es werden Strassenabschnitte gesperrt und als Parkraum benutzt.

Nach Möglichkeit ist in Zusammenarbeit mit den umliegenden Nutzungen eine komplementäre Bewirtschaftung der Parkplätze anzustreben, da diese nur zu den Spitzenzeiten voll belegt sind und daneben für andere Zwecke gebraucht werden können.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Das Sportstättenkonzept 08 sieht in der Oberen Au die Erstellung von oberirdischen Parkdecks vor, die entlang der Autobahn bis zu einer Höhe von maximal 6 Geschossen aufeinander gestapelt werden können und im Vollausbau insgesamt 1200 Parkplätze umfassen. Diese Anzahl ist im Vergleich zu den untersuchten Referenzanlagen bemerkenswert hoch.

Mit der Möglichkeit einer etappenweisen Aufstockung des Parkplatzangebotes verfügt das Projekt über optimale Voraussetzungen für ein bedürfnisgerechtes Parkraummanagement.

Weitere Aspekte

6.24 Regionale Verankerung

Antworten aus der Befragung

Eine gute Verankerung des Sportzentrums in der Region ist sehr wichtig. Ist das Sportzentrum akzeptiert und kann sich die Bevölkerung mit der Anlage identifizieren, dann frequentiert sie diese auch. Die regelmässigen Besucher, ob Einzelpersonen, Vereine oder Schulen, sind für den erfolgreichen Betrieb der untersuchten Anlagen von zentraler Bedeutung.

Die regionale Verankerung ist aber auch aus politischen Gründen von grosser Bedeutung. Ohne breit abgestützten Support aus Bevölkerung und Wirtschaft ist es heutzutage schwierig, für Sanierungen oder Erweiterungen die erforderlichen Mittel zu beschaffen.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Die Stadt Chur ist zur Umsetzung des Sportstättenkonzeptes 08 auf die Zustimmung der Churer Bevölkerung angewiesen und muss sich deshalb gut überlegen, wie im weiteren Verlauf des Projektes die Öffentlichkeitsarbeit gestaltet werden soll. Um sich die breite Unterstützung zu sichern, sollte die Obere Au allen (nicht nur den Sportvereinen) etwas bieten. Ein Ansatz könnte darin bestehen, den Aspekt der Naherholung für alle verstärkt in den Vordergrund zu rücken. Wichtig scheint uns auch, dass möglichst rasch Phase 3 des GESAK Chur ausgelöst wird, damit die im Bereich Bewegung und Sport stark auf die Obere Au konzentrierten Investitionen in einen gesamtstädtischen Zusammenhang gestellt und nachvollziehbar begründet werden können.

6.25 Zukunftsperspektiven

Antworten aus der Befragung

Die privatwirtschaftlich organisierten Sportzentren sehen ihre Überlebenschancen darin, dass sie in Zukunft vor allem auf Gastronomie, Beherbergung und Events setzen und am Puls der Zeit bleiben. Alle glauben daran, dass Sport und Event auch in Zukunft einen hohen Stellenwert haben. Die spezifischen Bedürfnisse werden sich allerdings ständig verändern. Damit die Besucher weiterhin kommen, müssen die Sportzentren flexibel bleiben und in der Lage sein, auf die Wünsche der Gäste einzugehen.

Das grösste Risiko besteht darin, dass der Gewinn zu klein ist, um die routinemässigen Unterhaltsarbeiten sowie die episodisch erforderlichen Sanierungen vorzunehmen.

Die Chancen öffentlicher Anlagen bestehen darin, dass sie finanziell weniger unter Druck stehen und der Stellenwert von Bewegung und Sport in der Gesellschaft zusätzlich zum Leistungsprinzip auch aus gesundheitlichen Gründen (Stichwort Fettleibigkeit) steigt. Trotzdem müssen sie sich ebenfalls um die Gäste bemühen, wenn sie sich behaupten wollen.

Schlussfolgerungen für die Sportstätte Obere Au

Nach Meinung der befragten Anlagebetreiber sind die Chancen für die Sportstätte Obere Au auf einen konsolidierten Platz im Sportstättenmarkt intakt. Die neu gebaute Infrastruktur wird sich auf dem aktuellsten Stand der Technik präsentieren. Finanzierung und Betrieb durch die öffentliche Hand garantieren, dass die Anlage nicht zwingend rentabel sein muss. Ob die Sportstätte letztlich konkurrenzfähig ist, kommt vor allem auf den optimalen Nutzungsmix an.

6.26 Tipps für Chur

Informationstechnik (IT)

Der Leiter der linth-arena sgu warnt davor, im Bereich der Informationstechnik zu sparen. Investitionen in Informatiklösungen werden sich positiv auf die zukünftigen Verwaltungskosten auswirken. Es gibt beispielsweise sehr gute Reservierungsprogramme, welche die Arbeit deutlich erleichtern.

Gastfreundlichkeit

Verschiedene Interviewpartner weisen darauf hin, dass der Umgang des Personals mit dem Gast von entscheidender Bedeutung ist. Fühlt sich dieser wohl und zuvorkommend behandelt, kommt er wieder.

Sportanlage

In den Befragungen wird mehrmals darauf hingewiesen, dass kurze Wege innerhalb des Sportzentrums sehr wichtig sind. Die Benutzer müssen rasch zwischen den verschiedenen Anlagen und Räumlichkeiten wechseln können.

Events

Die Grösse einer Event- und Messehalle in der Oberen Au hängt stark vom Veranstaltungspotential in Chur ab. Eine zu grosszügig konzipierte Halle ist schnell mal unrentabel. Daher muss sehr gut überlegt werden, mit welchem Volumen die Halle sinnvollerweise gebaut wird. Es wird daher empfohlen, vor dem definitiven Entscheid den überregionalen Eventmarkt auszuleuchten und daraus Rückschlüsse auf eine bedürfnisgerechte Dimensionierung zu ziehen.

Die befragten multifunktionalen Zentren organisieren ihre Grossveranstaltungen nicht selber. Sie vermieten Infrastruktur und Personal an externe Veranstalter. Die Durchführung von Grossveranstaltungen verlangt sehr viel Know-how und birgt grosse Risiken. Es ist deshalb ratsam, in erster Linie mit lokalen und regionalen Veranstaltern zusammenzuarbeiten.

Planentwurf Sportstätte Obere Au

Der Leiter der Sportanlage St. Jakob hat sich explizit zum Planentwurf geäussert:

Heutzutage besteht kaum mehr ein Bedarf an Basketballfeldern. Man sollte sich auf die Sportarten konzentrieren, die Zukunft haben. Vielleicht kann anstelle der Hartplätze sogar ein zusätzliches Rasenfeld erstellt werden.

Im Trend liegen Beach-Sportarten. Es ist deshalb zu überlegen, wie diese ins Sportstättenkonzept integriert werden könnten. Neben offenen Beachfeldern sind auch Beachhallen denkbar.

Wird eine kombinierte Sport- und Eventhalle gebaut, lohnt es sich, die Dimensionierung auf eine Sechsfachhalle auszurichten. Eine Dreifachhalle ist zu klein für Events.

Zwischen den Fussballfeldern sollten nicht zu viele Wege gebaut werden, weil diese den Unterhalt kompliziert machen und entsprechend verteuern. Es ist sinnvoller, den Zwischenraum zwischen zwei Spielfeldern durchgehend mit Rasen auszustatten. Werden Ballfänge um die Felder gespannt, können die einzelnen Felder näher beieinander liegen. Mit dieser Massnahme kann Platz gespart werden.

Besteht der Naturrasen aus Platten, können bei Bedarf einzelne Rasenplatten ausgewechselt werden, ohne dass der Sportplatz geschlossen werden muss. Kunstrasen ist ein notwendiges Übel und sollte sparsam eingesetzt werden (Empfehlung: Höchstens zwei Kunstrasenfelder). Um auf einem Kunstrasen auch im Winter spielen zu können, könnten diese überdacht werden. Da die Kunstrasenfelder am intensivsten genutzt werden, sollten sie sich möglichst nahe an den Garderoben befinden.

Auf dem Plan fehlen Werkhof mit Sandlager sowie Garderoben. Der Werkhof muss an einer leistungsfähigen Erschliessungsachse liegen. Beim Garderobenbau ist wichtig, dass genügend, aber trotzdem nicht zu viele Garderoben gebaut werden. Garderoben sind sowohl im Bau als auch im Unterhalt sehr teuer.

Die verschiedenen Bachläufe sollten mit Bäumen gesäumt werden. Diese spenden den für Sportler sehr wichtigen Schatten.

7. Stärke-Schwäche-Profil

Zusammengefasst ergibt sich für das Sportstättenkonzept 08 Obere Au im Vergleich mit den 7 untersuchten Referenzanlagen folgendes Stärke-Schwäche-Profil:

Infrastruktur

Stärken	Schwächen
- Kein Projekt auf der grünen Wiese; Stärkung und Weiterentwicklung bereits etablierter Sportinfrastruktur (Hallenbad, Freibad, Eishalle, Fussballfelder, Tennisplätze) - Klares und gut nachvollziehbares städtebauliches Konzept - Klares landschaftsgestalterisches Konzept - Bedarfsnachweis aus einem umfassenden GESAK abgeleitet - Diversifizierte Infrastruktur für verschiedene Sportarten - Kombination Freibad/Hallenbad/Eishalle (Ausgleich saisonaler Schwankungen) - Aussenspielfelder, Sporthalle, Kletterhalle - Empfang und Verwaltung zentral vor Ort - Theorieräumlichkeiten - Möglichkeit zur Etappierung - Grosszügiges und bedarfsgerecht realisierbares Parkplatzangebot - Platzreserven für zukünftigen Ausbau vorhanden.	- Multifunktionale Begleitinfrastruktur (Gastronomie, Beherbergung, Seminar, Event) konzeptionell schwach abgestützt; Bedarfsnachweis abgesehen von der Klärung der Nachfrage nach J+S- sowie Unihockey-Trainingslagern mangelhaft. Im Bereich der multifunktionalen Begleitinfrastruktur besteht der grösste Handlungsbedarf: - Eindeutiges Überangebot an Restaurants - Anzahl und Lage der Garderoben - Limitiertes Angebot an Ergänzungsanlagen - Tennisanlage mit schwacher Auslastung - Boomende Trendsportarten wie Beachsportarten zu wenig berücksichtigt - Fehlender Werkhof
Chancen	Risiken
- Konzentrierte und planerisch durchdachte Bereitstellung der fehlenden kommunalen Sportinfrastruktur - Perspektive für spätere Erweiterungen vorhanden.	Infrastrukturelle Überkapazitäten in den Bereichen Seminar, Beherbergung, Restauration und Event.

Lage/Erschliessung

Stärken	Schwächen
• Gute Lage (Siedlungsrand, Stadtnähe) • Sehr gute Erschliessung (Autobahn, Bus, Langsamverkehr) • Grosszügige Parkierung • gute Anbindung ans Naherholungsgebiet	• Nähe zur Innenstadt schwächt die Möglichkeit, attraktive Gesamtpakete im Bereich Seminar/Beherbergung/Gastronomie anzubieten • Obere Au als Seminarstandort wenig attraktiv • Umgebung nicht besonders attraktiv
Chancen	Risiken
• Relativ grosses Einzugsgebiet • Obere Au kann dank seiner Lage und Erschliessung zu einem attraktiven Naherholungsgebiet für die gesamte Churer Bevölkerung werden.	

Betrieb/Finanzierung

Stärken	Schwächen
• Anlage muss nicht unbedingt rentieren. Allfällige Defizite können durch die öffentliche Hand abgedeckt werden. • Die Durchführung von Seminaren, Messen und Veranstaltungen kann mithelfen, den defizitären Sport zu subventionieren.	• Multifunktionalität der Anlage erschwert die Betriebsführung • Der öffentliche Auftrag besteht für die Stadt Chur in der Förderung von Bewegung und Sport. Die Verknüpfung mit Seminar-, Beherbergungs-, Gastronomie- und Veranstaltungsbetrieb erschwert die Erfüllung dieses Auftrags.
Chancen	Risiken
• Projektinduzierter Mehrverkehr belastet die Stadt kaum, was die Akzeptanz der geplanten Investitionen in der Bevölkerung erhöht. • Die rasche Auslösung der Phase 3 GESAK trägt zur Nachvollziehbarkeit der Investitionen und deren Akzeptanz in der Bevölkerung bei. • Konkurrenzfähigkeit grundsätzlich gegeben, hängt jedoch entscheidend vom optimalen Anlagenmix sowie vom Betriebskonzept ab.	• Die Sportstätte Obere Au muss sich gegenüber starker regionaler Konkurrenz behaupten, ohne dabei über klare Wettbewerbsvorteile zu verfügen. • Die öffentliche Verwaltung verfügt in der Betriebsführung nicht über die gleiche Flexibilität wie ein privater Anbieter. • Verschiedene private Anbieter (Eishalle, Restauration Hallenbad, Tennisanlage) erschweren bzw. verunmöglichen die Durchsetzung einer klaren Betriebsstrategie. • Die Durchführung von Events geht in der Regel zu Lasten des Sportbetriebs.

8. Expertengespräche

Die Diskussion der Zwischenergebnisse und vorläufigen Schlussfolgerungen mit der Churer Begleitgruppe vom 21. August hat gezeigt, dass die Resultate erhebliche Auswirkungen auf das Infrastruktur- und Raumprogramm der Sportstättenplanung „Obere Au“ haben können. Um die Schlussfolgerungen der Marktanalyse im Hinblick auf den bevorstehenden Architektur- und Gestaltungswettbewerb möglichst gut absichern zu können, beschloss die Churer Begleitgruppe, diese mit vier erfahrenen Experten zu verifizieren.

Die Experten wurden von den Vertretern der Fachstelle Sportanlagen des BASPO vorgeschlagen. Erfreulicherweise haben alle angefragten Experten für das Gespräch zugesagt. Es sind dies

- Urs Wunderlich, Bereichsleiter Sportamt Stadt Winterthur
- Ernst Hänni, Leiter Sportamt Stadt Zürich
- Toni von Mühlengen, Chef Infrastruktur und Betrieb BASPO Magglingen und Hugo Alchenberger, Leiter Sportkongresszentrum BASPO Magglingen

Die zweistündigen Gespräche fanden Ende Oktober am Arbeitsort der Experten statt. Den Experten wurde zur Vorbereitung eine Kurzfassung des Schlussberichts zugestellt. Die Experten wurden am Anfang des Gesprächs gebeten, die Ergebnisse der Marktanalyse aus ihrer persönlichen Sicht zu kommentieren. Die anschliessenden Diskussionen zwischen den Experten und den Vertretern der Churer Begleitgruppe haben die Schlussfolgerungen der Studie im Wesentlichen bestätigt. Die Gesprächsprotokolle finden sich im Anhang.

9. Schlussfolgerungen und Ausblick

Das Projekt zur Erweiterung der Sportstätte in der Oberen Au basiert auf einer guten **städtebaulichen Grundlage**. Der Bedarf an zusätzlicher Sport- und Bewegungsinfrastruktur wird im Rahmen eines umfassenden **GESAK** nachgewiesen.

Generell kann festgehalten werden, dass die geplanten **Sportanlagen** sinnvoll und nachvollziehbar sind. Das Gesamtangebot wird dadurch vielfältig und beinhaltet den notwendigen Mix von Standard- und Ergänzungsanlagen. Die Kombination Freibad/Hallenbad mit Eishalle/Eisfeld findet sich bei keiner der untersuchten Referenzanlagen und bietet offensichtliche Vorteile beim Ausgleich der saisonal bedingten Auslastungsschwankungen.

Die Erstellung einer **400m Bahn** (im Sportstättenkonzept nicht enthalten) wird von sämtlichen Gesprächspartnern als wenig sinnvoll erachtet (hohe gesamtschweizerische Dichte, schlechte Auslastung, teurer Unterhalt). Die nahe liegende Lösung besteht in der Zusammenarbeit mit Landquart, wo in gut erreichbarer Distanz eine Leichtathletikanlage zur Verfügung steht.

Handlungsbedarf besteht bei der multifunktional ausgerichteten **Begleitinfrastruktur** (Gastronomie, Beherbergung, Seminar, Event), die konzeptionell schwach abgestützt und mit einem mangelhaften Bedarfsnachweis belastet ist. Es lohnt sich deshalb, diese Bestandteile des Sportstättenkonzeptes 08 nochmals kritisch zu hinterfragen. Die Stadt Chur muss klare Vorstellungen darüber entwickeln, welche Zielsetzungen der zukünftige Sportstättenbetrieb erfüllen soll. Steht die (stets defizitäre) Förderung von Bewegung und Sport zugunsten der Churer Bevölkerung im Vordergrund oder soll die Anlage Gewinn erzielen? Wie werden die verschiedenen privaten Anbieter auf dem Gelände in eine übergeordnete Betriebsstrategie eingebunden? Antwort auf diese Fragen gibt ein **Betriebskonzept**, das massgeblichen Einfluss auf das definitive Raum- und Infrastrukturprogramm hat und unserer Meinung nach möglichst rasch konkretisiert werden sollte.

Die Obere Au verfügt bereits heute über drei Gastronomiebetriebe. Der Bedarf für ein zusätzliches Restaurant bei gesättigter Nachfrage ist schwierig zu begründen und mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken verbunden. Wird es tatsächlich gebaut, sollte genau überlegt werden, welchem Zweck es dient und wie es betrieben werden soll. Die Erarbeitung eines integralen **Gastronomiekonzeptes** erscheint im Hinblick auf den zukünftigen Betrieb der erweiterten Sportstätte Obere Au zwingend.

Aus verschiedenen Gründen (Lagequalitäten, Konkurrenz der Innenstadt, Beherbergungsangebot im Billigsegment) hat der Standort Obere Au keine idealen Voraussetzungen für einen erfolgreichen **Seminarbetrieb** im zahlungskräftigen Segment. Die Realisierung des gesamten Multifunktionskomplexes (Auditorium/Kongresssaal) muss unter diesem Gesichtspunkt grundsätzlich hinterfragt werden. Nach Meinung der Magglinger Gesprächspartner haben allfällige Seminarangebote dann eine Chance, wenn sie einen sportlichen Hintergrund haben und mehrere Tage dauern.

Das Raumprogramm für die **Beherbergung** geht von 68 einfach eingerichteten Doppelzimmern aus, in welchen die Teilnehmenden an Ausbildungskursen und Trainingslagern untergebracht werden. Da in der Stadt Chur generell ein Manko an Übernachtungsmöglichkeiten im Billigsegment besteht, könnte durch Bau und Betrieb einer allgemein zugänglichen Jugendherberge ein breit nachgefragtes Angebot mit Chancen auf eine gute Auslastung realisiert werden. Diese Idee verdient unserer Meinung nach eine vertiefte Überprüfung. Die Infrastrukturverantwortlichen der EHS Magglingen sind der Ansicht, dass in der Oberen Au auch der Betrieb eines preiswerten 3-Stern-Hotels mit verschiedenen Zimmergrössen eine konkurrenzfähige Alternative sein könnte.

Der Bedarfsnachweis für eine **Event- und Messehalle** fehlt. Falls eine solche Halle gebaut wird, sollte vorgängig überlegt werden, ob diese als reine, vom Sportbetrieb abgekoppelte Event- und Messehalle oder allenfalls als multifunktionale Kombihalle Sport/Event realisiert werden soll. Mit der Variante Kombihalle kann sowohl die Auslastung der teuren Infrastruktur wie auch das Angebot für sportliche Aktivitäten am Standort Obere Au verbessert werden. Eine kombinierte Nutzung ist allerdings mit dem Nachteil verbunden, dass die regelmässigen Sporttrainings episodisch und auf jeweils unbestimmte Zeit von den kommerziellen Veranstaltungen verdrängt werden.

Die beiden ersten Phasen des **GESAK** lassen einige Fragen offen, insbesondere was das Verhältnis zwischen den konzentrierten Investitionen in der Oberen Au und den bestehenden innerstädtischen Anlagen und Bewegungsräumen anbelangt. Das Sportstättenkonzept 08 muss aus einer integralen Gesamtsicht heraus legitimiert werden können, wenn es sich der Unterstützung durch die Bevölkerung sicher sein will. Wir empfehlen deshalb, dies so bald als möglich nachzuholen.

