



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

109571 / 771.00

Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au; Kenntnisnahme

Antrag

1. Vom Masterplan "Sport- und Eventanlagen Obere Au", bestehend aus Masterplankarte 1:1'000, Masterplantext und Bericht zum Masterplan, wird Kenntnis genommen.
2. Gestützt auf den Masterplan werden Raumprogramme für die Bereiche "Fussball/Football mit Arena", "Eis/Hochleistungszentrum Sport" und "Hallenbad/Arrival" entwickelt. Dafür wird ein Nachtragskredit von Fr. 300'000.-- bewilligt (Konto 3131.15 "Externe Projektbegleitungen", KST 18.9999, inkl. 8 % MwSt.).

Zusammenfassung

Die Sportanlagen auf der Oberen Au wurden 1974 in Betrieb genommen. Die bei der Bevölkerung beliebten und intensiv genutzten Anlagen sind inzwischen veraltet, decken die vielfältigen Bedürfnisse der Nutzenden nicht mehr ab und entsprechen nicht den geltenden Umweltvorschriften. Zudem ist das Bedürfnis nach zusätzlichen Nutzungen im Sportbereich und im Bereich Messe/Event (Eventhalle) ausgewiesen.

Um die Entwicklung der Sport- und Eventanlagen auf dem Stadtgebiet langfristig und geordnet sicherzustellen, sind die planerischen Rahmenbedingungen festzulegen. Zu diesem Zweck wurde ein Masterplan erarbeitet, der die Platzierung der vorgesehenen Nutzungen aufzeigt und eine etappierte Vorgehensweise erlaubt.





Nach der Kenntnisnahme des Masterplans sollen die Module "Fussball/Football mit Arena", "Eis/Hochleistungszentrum Sport" und "Hallenbad/Arrival" vertieft und entsprechende Raumprogramme erarbeitet werden. In diesem Rahmen sollen die bereits in der Masterplanung erarbeiteten groben Raum- und Flächenkonzepte geschärft und mit Kostenansätzen respektive Wirtschaftlichkeitsprognosen hinterlegt werden. Gestützt auf entsprechende vertiefte Abklärungen zur Machbarkeit können schliesslich entsprechende Wettbewerbe ausgelöst und somit zielführende Konzepte entwickelt und realisiert werden.

Für die nun anstehende Projektphase (Erstellung von Vertiefungsstudien zur Entwicklung von Raumprogrammen für die Bereiche "Fussball/Football mit Arena", "Eis/Hochleistungszentrum Sport" und "Hallenbad/Arrival" inkl. Vorbereitungen der nachfolgenden Wettbewerbe zu den einzelnen Umsetzungsmodulen werden Gesamtkosten in Höhe von Fr. 300'000.-- (d.h. Fr. 100'000.-- pro Modul) veranschlagt. Darin enthalten sind Kosten für Koordination resp. Projektmanagement im Umfang von ca. 25 - 30 % der Gesamtkosten.



Bericht

1. Ausgangslage

Die Sportanlagen auf der Oberen Au wurden 1974 in Betrieb genommen. Die bei der Bevölkerung beliebten und intensiv genutzten Anlagen sind inzwischen veraltet, decken die vielfältigen Bedürfnisse der Nutzenden nicht mehr ab und entsprechen nicht den gültigen Umweltvorschriften (z.B. offene Eisplatte).

Für den Fussball bestehen heute vier Fussballplätze auf der Oberen Au. Zwei weitere befinden sich an der Ringstrasse. Somit stehen in Chur insgesamt sechs Fussballplätze zur Verfügung. Diese decken den aktuellen respektive zukünftigen Bedarf bei weitem nicht ab. Stattdessen werden von den betroffenen Vereinsvertretern mindestens zehn Fussballplätze vom Bedürfnis nachgewiesen und auch gefordert. Diesbezüglich muss Ersatz für die beiden Fussballplätze an der Ringstrasse Chur geschaffen werden. Die beiden Plätze werden voraussichtlich noch bis ins Jahr 2019 betrieben, ehe dieser Standort für eine neue Schulanlage mit Vier- bis Dreifachturnhalle¹ und weiteren Nutzungen bebaut werden soll. Zudem muss für einen im Bereich Obere Au aufzuhebenden Fussballplatz Ersatz geschaffen werden.

Für den Eissport besteht auf der Oberen Au eine Eishalle, die in den Jahren 1984/1985 erbaut wurde. Zusätzlich werden während der Wintermonate ein Kunsteisfeld Freiluft für Trainingszwecke auf der Oberen Au und ein offenes Eisfeld für die Benützung der Bevölkerung auf der Quaderwiese betrieben.

Die Eishalle Obere Au wurde von privater Seite (Domenig IMMOBILIEN AG) im Bau-recht erstellt. Sie muss spätestens beim Heimfall des Baurechts 2027 neu gebaut oder umfassend saniert werden. Diesbezüglich ist es aus Sicht der Stadt das Ziel, den Eissportbetrieb bei allfälligen Bauarbeiten aufrecht zu erhalten und unabhängig betreiben zu können. Betreffend die offene Eisfläche besteht aus umweltrechtlicher Sicht ein unverzüglicher Sanierungsbedarf, weil bei der Eisproduktion wiederholt Probleme mit Ammoniak auftraten. Aus diesem Grund verlangt das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) eine Erneuerung der Anlage. Die bestehenden Eisinfrastrukturen decken die heutigen Bedürfnisse nicht ab. Stattdessen sollten gemäss der Nutzergruppe Eis über einen Zeitraum von zehn Monaten pro Jahr (Juli bis April) mindestens zwei Spielfelder vollumfänglich für die Eissportförderung zur Verfügung stehen. Dies setzt in einer ersten Phase die Verfügbarkeit der Eishalle Domenig und witterungsbedingt den Neubau einer geschlossenen, neuen Trainingseishalle voraus.

¹ Nutzung u.a. für Unihockey



Des Weiteren bestehen Bedürfnisse an zusätzlichen Nutzungen im Sportbereich und im Bereich Messe/Event (Eventhalle).

Um die Entwicklung der Sport- und Eventanlagen auf dem Stadtgebiet langfristig und geordnet sicherzustellen, sind die planerischen Rahmenbedingungen festzulegen. Im Rahmen dessen dient der vorliegende Masterplan als Planungsinstrument für eine nachhaltige Definition der städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Gebiet Obere Au. Unter Berücksichtigung einer effizienten und flächenschonenden Anordnung der Anlagen und im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit den vorhandenen Landreserven sowie der Maximierung von Synergien zwischen den einzelnen (Sport-) Infrastrukturen werden stadtplanerische Strategien entwickelt und Handlungsvorschläge aufgezeigt. Ziel der Masterplanung ist die Realisierung von bedürfnisgerechten, polyvalenten und wirtschaftlichen Infrastrukturen unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Stadt.

Vorgesehen sind gesamthaft sieben Fussballplätze (inkl. zugehöriger Infrastrukturen), die Ergänzung der bestehenden und langfristig zu sanierenden Eishalle durch eine Trainingshalle (inkl. zugehöriger Infrastrukturen) sowie der Bau einer multifunktional nutzbaren Messe-/Eventhalle. Zusammen mit einem geplanten Parkhaus soll die multifunktionale Eventhalle als Public Private Partnership (PPP)-Projekt realisiert werden. Die Bäderanlage soll durch ein zusätzliches, überdachtes Schwimmbecken, die zugehörigen Infrastrukturen und die Sanierung des bestehenden Hallenbads zeitgemäss ausgebaut werden. Ein "Arrival" dient der Adressbildung. Tennis und Campingplatz werden an den derzeitigen Standorten im heutigen Umfang weiterbetrieben. Der RollBrettClub Chur wünscht sich eine Fläche zur weitgehend eigenfinanzierten Realisierung eines Skateparks. Eine entsprechende Realisierung ist abhängig von der Verfügbarkeit der unbebauten Flächen im Bereich Messe/Event. Eine Nutzung für Grossveranstaltungen (Zirkus Knie, Lunapark etc.) muss stets gewährleistet sein.

Der Masterplan zeigt die Grundstruktur der Aussenräume und die Perimeter für die unterschiedlichen Nutzungen auf. Die Umsetzung des Masterplans erfolgt teilweise in Konkurrenzverfahren (Projektwettbewerbe oder Gesamtleistungswettbewerbe) und teilweise über Detailprojekte durch bedarfsgerecht gebildete Projektgruppen.



2. Vorgehen

Die Erarbeitung des vorliegenden Masterplans basierte auf folgenden Zielvorgaben:

- Vernetzte Abstimmung der Problemlösungen im Rahmen eines Gesamtkonzepts;
- Nutzung von Synergien;
- Bedarfsgerechtigkeit;
- Wirtschaftlichkeit;
- Verzicht auf Wunschlösungen;
- Modularität, welche eine priorisierte Umsetzung der Einzelvorhaben erlaubt;
- Eine mit dem Finanzhaushalt verträgliche Umsetzung;
- Umsetzung der dringlichen Problemlösungen bis ins Jahr 2020.

Das Grobkonzept wurde mit fünf Projektteams (Infrastrukturen Fussball-, Eis-, Bäder-, Messe-/Event- und Parkinganlagen) unter der Führung des Leiters Kontaktstelle Wirtschaft erarbeitet. Als externe Projektbegleitung wurde die STW AG für Raumplanung beigezogen.

Ab Juni 2015 erfolgte die Arbeit in den einzelnen Projektteams. Dabei wurden in einem ersten Schritt die Bedürfnisse erfasst, hinterfragt, mit dem ursprünglichen GESAK-Konzept verglichen, neu definiert und gesamtkonzeptionell und in Variantenvergleichen abgestimmt.

Eine erste umfassende Konzeptstudie konnte dem Stadtrat im September 2015 vorgestellt werden. Die Abstimmung der einzelnen Projektvorhaben zu einem Gesamtkonstrukt setzte die Erstellung des vorliegenden Masterplans voraus, welcher ab Spätherbst 2015 bis Ende April 2016 in den einzelnen Projektteams sowie gesamtkonzeptionell ausgearbeitet wurde.

3. Ansatz des Masterplans - etappiertes Vorgehen

Im Jahr 2014 wurde das Gemeindesportanlagenkonzept (GESAK) der Volksabstimmung unterbreitet. Dieses beinhaltete unterschiedliche Teilprojekte zur Sanierung, Erweiterung bestehender und Erstellung neuer Anlagen für die sportliche Nutzung sowie die Eventnutzung auf der Oberen Au. Dabei wurden wesentliche Teilprojekte von der Bevölkerung abgelehnt.



Die nun vorliegende Masterplanung zeigt neue Möglichkeiten zur Sanierung, Optimierung und zum Ausbau der bestehenden Anlagen auf. Durch Befragung der potenziellen Nutzenden wurden die Bedürfnisse evaluiert und im Gesamtkonzept berücksichtigt.

Hiernach ergibt sich folgender Bedarf:

4. Bedürfnisse

4.1 Bereich Fussball/Football mit Arena

Von den betroffenen Vereinsvertretern werden mindestens zehn Fussballplätze vom Bedürfnis nachgewiesen und gefordert. Anlässlich einer Sitzung vom 29. September 2015 zusammen mit dem Stadtrat wurde entschieden, dass das Gebiet Obere Au mittel- bis langfristig total über sieben Fussballplätze für Meisterschaftsspiele und Trainingszwecke verfügen soll. Dabei ist vorgesehen, dass zwei Fussballplätze als Kunstrasenplätze realisiert werden und ein Fussballplatz (Naturrasenplatz) mit Tribüne und dazugehörigen Infrastrukturen (Garderoben, Toiletten etc.) erstellt werden soll. Die Möglichkeit zur Realisierung von zwei weiteren Fussballplätzen bietet sich bei den Schulhäusern Daleu und Barblan.

Um künftig sieben Fussballplätze optimal betreiben zu können, werden insgesamt 18 Garderoben benötigt. Langfristig ist es das Ziel, die bestehenden Garderoben im Hallenbad aufzugeben und sämtliche Garderoben im Fussballarenagebäude zu realisieren. Die Spiel-Garderoben für den Hauptplatz (Arena-Fussball-/Footballplatz) und allenfalls für den angrenzenden Kunstrasenfussballplatz müssen anders erreichbar sein als die übrigen Garderoben. So kann sichergestellt werden, dass keine betrieblichen Blockaden entstehen. Es muss möglich sein, auf dem Hauptfussballplatz und dem Kunstrasenfussballplatz angrenzend an den Hauptplatz je ein Verbandsspiel mit Zuschauenden zu absolvieren (z.B. 1. Liga Fussball und American Football), ohne den Trainings- und Spielbetrieb auf den Nebenplätzen zu beeinträchtigen. Im Arenagebäude steht genügend Platz zur Verfügung, um die Anforderungen für die Fussballnutzung auf der Oberen Au ideal abdecken zu können.

Neben den benötigten Garderoben sind sonstige Infrastrukturen (z.B. Sanitätsraum, Materialraum, Technikraum) sowie Räume für Sanitäreinrichtungen erforderlich.



4.2 Bereich Eis/Hochleistungszentrum Sport

Die derzeitig vorhandenen Eisinfrastrukturen (Eishalle und Freiluft-Kunsteisfeld während der Wintermonate) decken die heutigen Bedürfnisse nicht ab. Stattdessen sollten gemäss der Nutzergruppe Eis über einen Zeitraum von zehn Monaten pro Jahr (Juli bis April) mindestens zwei Spielfelder vollumfänglich für die Eissportförderung zur Verfügung stehen. Dies setzt in einer ersten Phase die Verfügbarkeit der vorhandenen Eishalle und witterungsbedingt den Neubau einer geschlossenen, neuen Trainingseishalle voraus. Der Stadtrat prüft deshalb einen vorzeitigen Heimfall bzw. einen Kauf der bestehenden Eishalle.

Pro Eishalle werden im Minimum vier Garderoben benötigt. Darüber hinaus sind weitere Räume für sonstige Infrastrukturen und Sanitäranlagen erforderlich.

Die Realisierung eines Trainingszentrums für Spitzensportler/innen ist optional im Perimeter Eis zu prüfen.

4.3 Bereich Hallenbad/Arrival

Im Perimeter "Hallenbad/Arrival" soll neben den heutigen Hallenbadnutzungen ein überdachtes 50 m-Schwimmbecken mit Infrastruktur realisiert und das bestehende Hallenbad saniert werden. Zudem sind alle zugehörigen zeitgemässen Infrastrukturanlagen wie Garderobe, Sauna, Krafraum, Filteranlagen, Technik etc. zu realisieren. Im gleichen Gebäudekomplex sollen die Ankunft/Reception (Arrival) sowie das Gastronomieangebot reorganisiert werden. Optional sollen im gleichen Gebäudekomplex Unterkunstmöglichkeiten für bis zu 60 Personen angeboten werden.

Im Vergleich zum ursprünglichen Gemeindesportanlagenkonzept (GESAK) bietet der vorliegende Masterplan eine gesamtkonzeptionelle Erfassung der vorhandenen Problemstellungen, verbunden mit der Möglichkeit einer schrittweisen modulartigen Umsetzung im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Stadt. Aufgrund der Dringlichkeit im Bereich Eis/Fussball, verbunden mit den Abhängigkeiten im Bereich Ringstrasse (neuer Schulhausstandort) hat dieses Modul lediglich zweite oder dritte Priorität.

5. Gesamtbetrachtung und Ausblick

Das Gebiet Obere Au eignet sich sowohl aufgrund des publikumsintensiven Einzugsgebiets als auch als gut erschlossener Standort ideal für die Nutzung von Sport-, Freizeit- und Eventanlagen.



Der bisherige Verlauf des Projekts "Sportanlagen Obere Au" war und ist geprägt von sorgfältigen und breit abgestützten, schrittweise vorangetriebenen Abklärungen. Dieser Weg soll konsequent weiter verfolgt werden.

Als Basis für nachfolgende Wettbewerbsverfahren sollen im Rahmen von Vertiefungsstudien die Bereiche "Fussball/Football mit Arena", "Eis/Hochleistungszentrum Sport" und "Hallenbad/Arrival", die bereits im Rahmen der Masterplanung erarbeiteten groben Raum- und Flächenkonzepte geschärft und mit Kostenansätzen respektive Wirtschaftlichkeitsprognosen hinterlegt werden. Gestützt auf entsprechende vertiefte Abklärungen zur Machbarkeit können schliesslich entsprechende Wettbewerbe ausgelöst und somit zielführende Konzepte entwickelt und realisiert werden. Dem Gemeinderat werden entsprechende Einzelbotschaften mit präzisen Kostenangaben unterbreitet; eine Gesamtabstimmung entfällt.

Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 24. Mai 2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Anhang

- Masterplankarte 1:1'000
- Masterplantext
- Bericht zum Masterplan