



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

120692 / 771.10.01.01

Reithalle Untere Au

Antrag

1. Dem Finanzierungs- und Betriebsmodell der neuen Reithallenanlage in der Unteren Au wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die öffentliche Ausschreibung im umschriebenen Rahmen für den Betrieb einer Reitanlage Untere Au durchzuführen.
3. Dem Baubeitrag für die neue Reithallenanlage in der Unteren Au über Fr. 500'000.--, dem symbolischen Baurechtszins von Fr. 1'000.--/Jahr und der Übernahme der Erschliessungskosten von ca. Fr. 500'000.-- werden zugestimmt.

Zusammenfassung

Trotz intensiver Lösungssuche wird die Reithalle Chur AG bis zum Auslaufen des Baurechts im Jahr 2023 auf der Oberen Au verbleiben. Nach dem Scheitern der Verhandlungen mit der Reithalle Chur AG plant der Stadtrat, eine Ausschreibung für den Betrieb einer neuen Reithalle am Standort Untere Au durchzuführen. Der Stadtrat beabsichtigt mittels dieser Ausschreibung, einem Investor und zukünftigen Betreiber einer neu zu erstellenden Reithalle einen Baubeitrag in der Höhe von 10 % der Investitionssumme zu entrichten. Bei einer Investitionssumme von rund Fr. 5.0 Mio. wäre der einmalige städtische Beitrag demzufolge Fr. 500'000.--. Der symbolische Baurechtszins für die überbaute Fläche von ca. 4'000 m² wird auf Fr. 1'000.-- pro Jahr festgelegt. Die Erschliessungskosten von rund Fr. 0.5 Mio. würden ebenfalls von der Stadt getragen. Bei der öffentlichen Ausschreibung sind vorwiegend einheimische Interessensgruppen oder einzelne Investoren und zukünftige Betreiber angesprochen. Nebst dem wirtschaftlichen Betrieb der Reithalle und der Pferdebeherbergung muss auch ein öffentlich zugänglicher Reitbetrieb und eine Reitschule angeboten werden. Nach dem Wegfall der heutigen Reithalle in der Oberen Au im Jahr 2023 ist der Stadtrat der Ansicht, dass auch zukünftig ein Reitangebot für Jugendliche und Erwachsene, aber auch Reittherapien verschiedenster Art in einer angemessenen Reitanlage angeboten werden sollen.





Bericht

1. Ausgangslage

Trotz intensiver Lösungssuche wird die Reithalle Chur AG bis zum Auslaufen des Baurechts im Jahr 2023 auf dem Standort Obere Au verbleiben. Der Stadtrat strebte an, das Baurecht mit der Reithalle Chur AG vor dem Ablauf im Jahr 2023 aufzulösen, damit das Projekt "Eisball" in einem Zug und damit deutlich rascher realisiert werden kann. Um dies zu erreichen, wurde der Reithalle Chur AG auch ein Ersatzstandort auf der Unteren Au angeboten. Weder dieses Angebot noch das letzte mit einer Entschädigung von Fr. 300'000.-- für die vorzeitige Beendigung des Baurechtsvertrags nahm die Reithalle Chur AG an. Nachdem die Reithalle Chur AG auch das letzte Angebot der Stadt ausgeschlagen hat, betrachtet der Stadtrat die Verhandlungen als gescheitert.

Nach dem Scheitern der Verhandlungen mit der Reithalle Chur AG plant der Stadtrat, eine Ausschreibung für den Betrieb einer neuen Reithalle am Standort Untere Au durchzuführen. Sollte der Gemeinderat diesem Ansinnen zustimmen, könnte die Unterstützung der Stadt geklärt und aufgrund der bestehenden Zonierung rasch eine neue Lösung realisiert werden.

Nach dem Wegfall der heutigen Reithalle in der Oberen Au im Jahr 2023 ist der Stadtrat der Ansicht, dass auch zukünftig ein Reitangebot für Jugendliche und Erwachsene, aber auch Reittherapien verschiedenster Art in einer angemessenen Reitanlage angeboten werden sollen.

2. Die Absichten des Stadtrates

Die Stadt Chur unterstützt Infrastrukturanlagen für die verschiedensten Sportarten mit teils namhaften Beiträgen. Neben dem Generationenprojekt "Eisball" zur Realisierung der Sport- und Eventanlagen in der Oberen Au unterstützt die Stadt auch kleinere Sportarten bei der Errichtung der dafür notwendigen Infrastrukturen (z.B. Tennis, Unihockey, Schwimmen etc.). Auch der Reitsport, der sich auf Gebiet der Stadt Chur und im Churer Rheintal - insbesondere bei Kindern, Jugendlichen und vor allem jungen Frauen - einer hohen Beliebtheit erfreut, sollte nach Ansicht des Stadtrates ebenfalls auf die Unterstützung durch die öffentliche Hand zählen dürfen.

Der Stadtrat beabsichtigt mittels Ausschreibung, einem Investor und zukünftigen Betreiber einer neu zu erstellenden Reithalle einen Baubeitrag in der Höhe von ca. 10 % der Investitionssumme zu entrichten. Damit der Betrieb der Reitanlage inkl. Pferdebeherber-



gung wirtschaftlich sicherzustellen ist, ist weiter vorgesehen, einen symbolischen Baurechtszins zu erheben und die Erschliessungskosten zu übernehmen. Der zukünftige Betrieb mit allen anfallenden Betriebskosten ist in alleiniger Verantwortung des zukünftigen Betreibers.

3. Die Standortwahl

3.1 Kriterien der Standortwahl

Ein Reitsportbetrieb gehört planerisch zum Siedlungsbetrieb. Betrieblich ist ein Reitsportbetrieb deshalb sinnvollerweise am Rand des Siedlungsgebiets und angrenzend an die Landwirtschaft anzusiedeln. Es sollen Synergien zur Landwirtschaft genutzt werden (z.B. Weideflächen, Futtermittelbeschaffung, etc.). Reitwege im Naherholungsraum sollten einfach zugänglich sein und Immissionen geringgehalten werden. Ein Standort abseits der Bauzone ist auf Basis des Prinzips der Trennung von Siedlungsgebiet und Nichtsiedlungsgebiet nicht zulässig.

Gestützt auf Art. 18 des Raumplanungsgesetzes (RPG) gehören Bauten und Anlagen für den Pferdesport und für die gewerbliche Pferdehaltung in die Bauzone oder in eine Spezialzone. Alternativ besteht die Möglichkeit der Pensionspferdehaltung in der Landwirtschaftszone. Damit eine neue Anlage errichtet werden kann, ist diese Möglichkeit aber streng an ein landwirtschaftliches Gewerbe gebunden und für die vorliegenden Bedürfnisse nicht adäquat.

Öffentliche Sportinfrastrukturen sind grundsätzlich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) anzulegen. In einer Arbeitszone oder Gemischten Zone sind Pferdebetriebe im Sinne eines Gewerbes rechtlich denkbar, aber nicht explizit dem Zonenzweck entsprechend. Alternativ ist die Ausscheidung einer Spezialzone für einen Pferdebetrieb möglich.

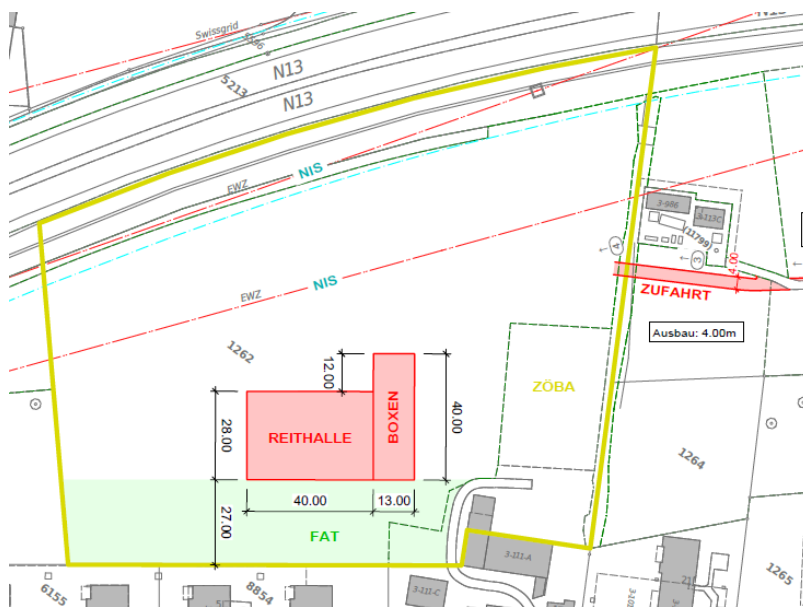
3.2 Ergebnis Standortevaluation

Im Rahmen einer Standortevaluation wurden seitens Departements Bau Planung Umwelt verschiedene Standorte im Stadtgebiet auf ihre Eignung als möglicher Standort für eine neue Reitanlage geprüft. Im Rahmen dieser Standortevaluation wurden die möglichen Standorte hinsichtlich der Kriterien Sachplanung/Nutzungsplanung, Erschliessung, Zugang zu Reitwegen, möglichen Synergien mit vorhandenen Betrieben, Emissionen, Immissionen, Topografie sowie Überbaubarkeit der Flächen untersucht.



Die Evaluation hat ergeben, dass der Standort Untere Au (Au Hof) als einziger eine Umsetzung ohne vorgängige Anpassung der Grundordnung zulässt. Auch bezüglich der weiteren ausgewerteten Kriterien schneidet der Standort gut bis sehr gut ab. Einwirkende Belastungen durch nichtionisierende Strahlung (NIS) und Geruchsbelastungen (FAT) der angrenzenden Wohnzone können mit einer optimierten Anordnung der Anlagen vermieden werden. Eine Anbindung an die bestehende Erschliessung ist nicht direkt gegeben. Sie ist jedoch von der Rheinstrasse her mit vertretbarem Aufwand zu erstellen.

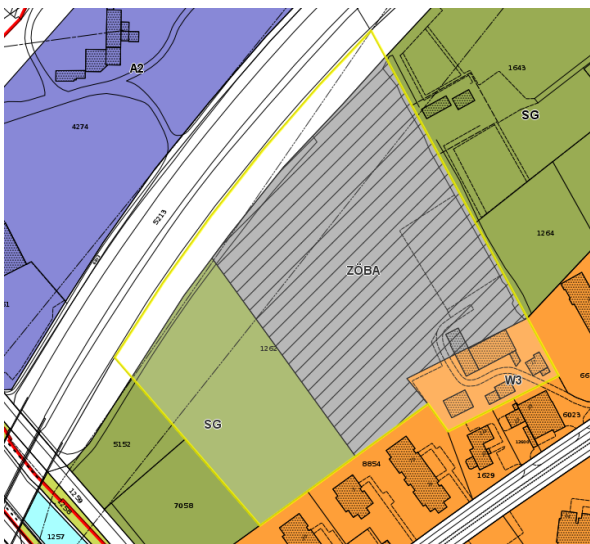
Vor dem Hintergrund des engen Zeitkorsetts und der weiteren zu erfüllenden Rahmenbedingungen ergibt sich der Standort auf der Unteren Au (Parzelle Nr. 1262) als Vorzugsvariante.



Parzelle Nr. 1262 "Untere Au": Luftbild und Situationsplan (rein schematisch)



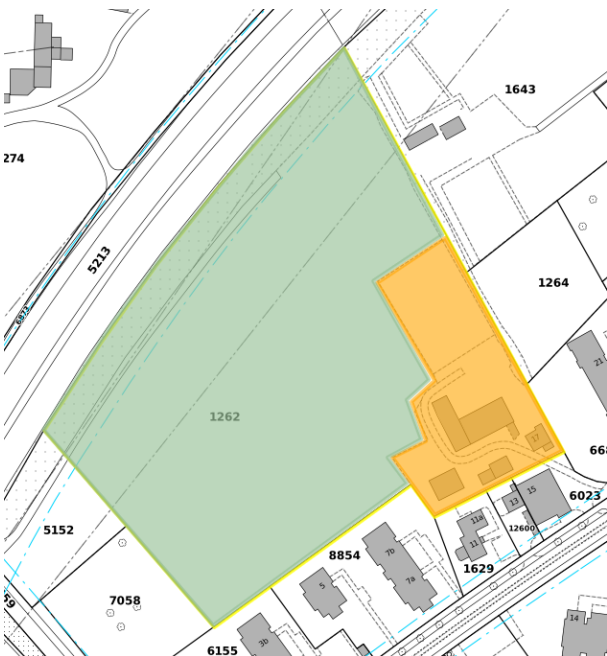
Die städtische Parzelle Nr.1262 befindet sich grösstenteils in einer ZöBA und Schrebergartenzone. Die Reithalle, im öffentlichen Interesse, ist auf dem ZöBA Gebiet zulässig.



Parzelle Nr. 1262 "Untere Au": Zonenplan

Zone	Fläche
ZöBA	14'999 m ²
Schrebergartenzone	6'730 m ²
Hecken/Gehölz	2'675 m ²
Wohnzone (W3)	2'000 m ²
Total Grundstück	26'405 m²

Die Pacht- und Mietverhältnisse wurden seitens der Stadt ebenfalls abgeklärt. Die städtische Parzelle Nr. 1262 ist mit je einem Miet- und Pachtvertrag belastet.



Mieterin, Pächter	KDG-Frist
Murk Madlaina, Mieterin	3 Monate
Eggenberger Andreas, Pächter	
1. Pachtvertrag	31.03.2020
2. Pachtvertrag	31.03.2024

Zurzeit betreibt die Mieterin einen Islandpferdehof. Im Angebot sind Reitkurse, Kinderreiten und Heilpädagogische Therapie. Die restliche Fläche ist für landwirtschaftliche Zwecke verpachtet.



4. Nutzungs-/Raumprogramm und Investitionen

4.1 Nutzungs-/Raumprogramm

Die heutige Reithalle in der Oberen Au verfügt über eine Reithalle (20 x 60 m), Stallungen (25 Boxen), einen Lager- und Futterraum, eine Tribüne im 1. OG, eine 4 ½-Zimmerwohnung, zwei Angestellenzimmer, Aufenthaltsräume, einen Büroraum, zwei Garderoben mit Duschen und Toiletten, Paddock und Umschwung mit Weiden.

Die neue Reithalle in der Unteren Au soll den heutigen Bedürfnissen entsprechend optimal konzipiert und gebaut werden. Auf eine Luxuslösung (z.B. mit Wohnungsanteil) soll verzichtet werden.

Daraus ergibt sich folgendes Nutzungs- und Raumprogramm:

- **Reithalle** (ca. 25 x 60 m) mit Tribüne und Nebenräumen
- **Pferdestallungen** (20 - 30 Boxen)
- Allwetter **Aussenplatz** (ca. 30 x 50 m)
- **Nebengebäude** evtl. in Reithalle integriert (Infrastruktur, Lager, etc.)

4.2 Investitionen

Die approximativen Investitionskosten (+/- 25 %) für die gesamte Anlage (exkl. Erschliessung) präsentieren sich wie folgt (geschätzt und gerundet):

Reithalle (ca. 25 x 60 m) mit Tribüne und Nebenräumen	Fr. 2.0 Mio.
Pferdestallungen (20 - 30 Boxen à 24 m ²)	Fr. 1.0 Mio.
Allwetter Aussenplatz (ca. 30 x 50 m)	Fr. 0.5 Mio.
Nebengebäude (Infrastruktur, Lager, etc., evtl. in Reithalle integriert)	Fr. 1.0 Mio.
Planung, Projektleitung, Reserve	Fr. 0.5 Mio.
Total Investitionen in die Reithalleninfrastruktur	Fr. 5.0 Mio.

Die Erschliessungen (Strasse, Ver- und Entsorgung) im Rahmen **von rund Fr. 0.5 Mio. (+/- 25 %)** werden **von der Stadt** geplant, projektiert und über das ordentliche Budget finanziert.



5. Finanzierungsmodell

Die Stadt unterstützt den Investor und zukünftigen Betreiber mit einem Baukostenbeitrag von 10 % der Investitionssumme. Der einmalige städtische Beitrag wäre demzufolge Fr. 500'000.--. Mit diesem Baubeitrag ist die Stadt aus ihrer finanziellen Pflicht entlassen und sämtliche Betriebs- und Kapitalkosten müssen durch den Investor und zukünftigen Betreiber getragen werden können.

Der Baurechtszins der überbauten Fläche (ZöBA) von ca. 4'000 m² wird wie folgt berechnet:

$$\text{Fläche} \times \text{Grundstückwert/m}^2 \times \text{Verzinsung} = 4'000 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 100.--/\text{m}^2 \times 3 \% = \text{Fr. } 12'000.--$$

Dem Investor und zukünftigen Betreiber der Anlage wird, zur finanziellen Entlastung, ein symbolischer Baurechtszins von jährlich Fr. 1'000.-- in Rechnung gestellt.

Die übrige Fläche für Weiden und Pferdeauslauf (mehrheitlich Landwirtschaftszone) wird ebenfalls kostenlos zur Verfügung gestellt.

6. Wirtschaftlichkeitsabschätzung

Die jährlichen Kapitalkosten für den Investor und zukünftigen Betreiber berechnen sich bei Nettoinvestitionen (abzüglich Baubeitrag Stadt) von rund Fr. 4.5 Mio. wie folgt:

Verzinsung bei 2 %	}	6 %	Fr. 270'000.--
Amortisation bei 33 Jahren (3 %)			
Unterhalt 1 %			

Somit belaufen sich die **jährlichen Kapitalkosten auf rund Fr. 270'000.--**.

Um langfristig den Reithallenbetrieb aufrecht erhalten zu können, müssen die Kapital- und Betriebskosten zu decken sein. Folgende Annahmen zeigen auf, dass die Kosten nicht gedeckt werden können und ein wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich ist.



Der Businessplan der Reithalle Untere Au (geschätzt und gerundet):

Ertrag		
Pensionsboxen	CHF	150'000
Reitstunden	CHF	60'000
Hallenbenützung Abo Nichtpensionäre	CHF	5'000
Reitlager für Jugendliche	CHF	20'000
Diverse Erträge	CHF	16'000
Total Erträge	CHF	251'000
Aufwand		
Futtermittel	CHF	76'000
Löhne	CHF	154'000
Tierarzt, Hufschmied	CHF	9'000
Unterhaltsarbeiten	CHF	10'000
Energie, Wasser	CHF	5'000
übriger Aufwand	CHF	16'000
Total Aufwand	CHF	270'000
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	-19'000

Diese einfachen betriebswirtschaftlichen Überlegungen zeigen auf, dass sich kein kostendeckender Betrieb der Reithallenanlage realisieren lässt. Das Betriebsergebnis (EBIT) kann unter Umständen, durch Nutzung von Synergien (z.B. in Zusammenarbeit mit einem Landwirtschaftsbetrieb, dem bestehenden Islandpferdehof, etc.) oder ergänzenden Angeboten (Kurse, Lager, Reittherapien, etc.), ausgeglichen gestaltet werden. Die Kapitalkosten (Verzinsung und Amortisation der Investition) können aber, rein objektiv betrachtet, nicht gedeckt werden.

Das heisst konkret, dass, trotz dem finanziellen Entgegenkommen der Stadt, ohne ein potenter Geldgeber eine Realisierung der Reitanlage Untere Au nicht möglich ist.

7. Ausschreibung

Der Stadtrat erachtet es als sehr schwierig, unter diesen Voraussetzungen einen Investor und Betreiber für eine Reitanlage Untere Au zu finden. Dennoch plant er, eine öffentliche Ausschreibung für den Betrieb der neuen Reithallenanlage am Standort Untere Au durchzuführen. Dabei sind vorwiegend einheimische Interessensgruppen oder einzelne Investoren und zukünftige Betreiber angesprochen. Die Konditionen bewegen sich für alle Bewerber im umschriebenen Rahmen.



Die nachhaltige finanzielle Tragbarkeit soll mittels eines Betriebskonzepts und Businessplans belegt werden. Gemäss den vorangegangenen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen muss ein interessierter Investor mindestens 50 % Eigenmittel einbringen können.

Ebenfalls muss der Nachweis erbracht werden, dass der Bewerber langjährige Kenntnisse und Erfahrungen mit dem Umgang mit Pferden besitzt. Nebst dem Betrieb der Reithalle und der Pferdebeherbergung muss auch ein öffentlich zugänglicher Reitbetrieb und eine Reitschule angeboten werden.

8. Zeitplan

Beschluss des Gemeinderates	16. Mai 2019
Veröffentlichung Ausschreibung	November 2019
Vergabe an Betreiber	Frühjahr 2020
Detailabklärungen abgeschlossen	Herbst 2020
Planung, Projektierung abgeschlossen (Baubewilligung)	Frühjahr 2021
Bauzeit	Sommer / Herbst 2021
Inbetriebnahme Reithallenanlage	Ende 2021

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

Chur, 9. April 2019

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder