



**Sport- und Eventanlagen Obere Au
Stand Verabschiedung Stadtrat
zuhanden Gemeinderat**

Bericht zum Masterplan

Impressum

Projekt

Chur, Sport- und Eventanlagen Obere Au
Projektnummer: 25130
Dokument: Masterplan

Auftraggeber

Stadt Chur (Christian Theus)

Bearbeitungsstand

Stand: Stand Verabschiedung Stadtrat zuhanden Gemeinderat
Bearbeitungsdatum: 30.05.2016

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Benjamin Aebli, Silke Altena)

z:\gemeinde\chur\25130_chur_gesamtkonzeption_masterplan_sportanlagen_obere_au\01_rap\02_resultate\02_bericht\20160530_masterplan_bericht.doc



0. Zusammenfassung

Die Sportanlagen auf der Oberen Au in Chur wurden 1974 in Betrieb genommen. Die bei der Bevölkerung beliebten und intensiv genutzten Anlagen sind inzwischen veraltet, decken die vielfältigen Bedürfnisse der Nutzer nicht mehr ab und entsprechen nicht den geltenden Umweltvorschriften.

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, 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 haushälterischen Verträglichkeit des Finanzhaushaltes.

Vorgesehen sind auf der Oberen Au gesamthaft sieben Fussballfelder und davon mindestens zwei auch für Football nutzbare Plätze inkl. zugehöriger Infrastrukturen (zwei weitere Fussballplätze sind bei den Schulanlagen Daleu und Barblan vorgesehen), die Ergänzung der bestehenden und langfristig zu sanierenden Eishalle durch eine Trainingseishalle (inkl. zugehöriger Infrastrukturen) sowie der Bau einer multifunktional nutzbaren Messe-/ Eventhalle. Die Bäderanlage soll durch ein zusätzliches, überdachtes Schwimmbassin, die zugehörigen Infrastrukturen und die Sanierung des bestehenden Hallenbades zeitgemäss ausgebaut werden. Die bestehende Parkierungssituation ist an die veränderten Bedingungen anzupassen. Ein Arrival dient der Adressbildung.



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

Inhalt des Masterplans:



Der Masterplan wurde in der Schlussfassung der Bearbeitung durch einen unabhängigen Gutachter (Fachspezialist im Sportanlagenbau) geprüft und für gut befunden. Die Beurteilung ist in Aktennotizen der Zwischenbesprechungen und in einer schriftlichen Stellungnahme (s. Anhang 12) dokumentiert.

Der Masterplan wurde mit Einbezug der Nutzer und des Betriebs in einer Arbeitsgruppe erarbeitet und Ende April 2016 durch die AGR an den Stadtrat weitergeleitet. Der Stadtrat wird den Masterplan zuhanden des Gemeinderats verabschieden und gleichzeitig Anträge für die Weiterbearbeitung des Geschäftes stellen.



Inhaltsverzeichnis

0.	Zusammenfassung	3
1.	Einleitung	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Zielgruppen	9
1.3	Strategischer Ansatz	9
2.	Rechtsgültige Planungsgrundlagen	11
2.1	Kantonale Richtplanung Graubünden	11
2.2	Kantonales Sportanlagenkonzept (KASAK)	11
2.3	Zonenplan	12
2.4	Genereller Erschliessungsplan	14
2.5	Genereller Gestaltungsplan	14
2.6	Beurteilung / Fazit	15
3.	Konfliktpotenzial	17
3.1	Interessenkarte	17
3.2	Übersicht Rahmenbedingungen	18
4.	Bedarfsanalyse	22
4.1	Bestehende Planungsinhalte / geplante Nutzungen	22
4.2	Bereich Fussball / Football	23
4.3	Bereich Eisnutzung	24
4.4	Hochleistungszentrum für Spitzen- und Leistungssportler	25
4.5	Bereich Badanlagen	26
4.6	Eingangsbereich zur Sport- und Freizeitanlage	27
4.7	Bereich Messe / Event	28
4.8	Bereich Erschliessung / Parkierung (MIV)	29
4.9	Verkehrerschliessung (ÖV)	30
4.10	Weitere bestehende Nutzungen	31
4.11	Weitere zusätzliche Nutzungen	31
5.	Masterplan	32
5.1	Flächenangebot / Flächenbedarf / Grundstruktur	32
5.2	Erschliessung / Parkierung	32
5.3	Umsetzungsmodule	33
5.3.1	Fussball / Football	33



5.3.2	Eisnutzung	36
5.3.3	Hochleistungszentrum für Spitzen- und Leistungssportler	36
5.3.4	Bereich Badanlagen	37
5.3.5	Messe / Event / Parkierung	37
5.3.6	Weitere, zusätzliche Nutzungen	39
5.4	Kosten / Grobkostenschätzung	39
5.5	Etappierung	43
6.	Weiteres Vorgehen	43
7.	Wettbewerb	45
7.1	Wettbewerbsarten	45
7.2	Beratungsgremium	47
7.3	Raumprogramme	47
7.4	Empfehlung	47
8.	Kritische Überprüfung der Gesamtkonzeption	48
Anhang		

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Sportanlagen auf der Oberen Au in Chur wurden 1974 in Betrieb genommen. Die bei der Stadtbevölkerung beliebten und intensiv genutzten Anlagen sind inzwischen veraltet. Sie decken die vielfältigen Bedürfnisse der Nutzenden (Hobbysportler, Sportvereine, Stadtschule Chur, Feriengäste) nicht mehr ab und entsprechen nicht den geltenden Umweltvorschriften.

Des Weiteren bestehen Bedürfnisse an zusätzlichen Nutzungen wie einem Messe- und Eventbereich respektive einer Eventhalle. Der Roll-BrettClub Chur wünscht sich eine Fläche zur weitgehend eigenfinanzierten Realisierung eines Skateparks. Für die Parkierung sind grosse Flächen erforderlich. Temporäre Nutzungen wie bspw. der Zirkus Knie oder Messeausstellungen benötigen ebenfalls Flächen für den Betrieb.

Der Churer Stadtrat möchte nun prüfen, ob sich am Standort Obere Au neben dem Ausbau der bestehenden Sport- und Infrastrukturanlagen auch weitere Nutzungsbedürfnisse abdecken liessen.



Abb.1: Übersicht über das Gebiet Obere Au, Chur (Quelle: googleEarth)

Im Jahr 2014 wurde der Bevölkerung von Chur ein Gemeindesportstättenkonzept (GESAK) zur Abstimmung vorgelegt. Dieses beinhaltete unterschiedliche Teilprojekte zur Sanierung, Erweiterung bestehender und Erstellung neuer Anlagen für die sportliche Nutzung sowie die Eventnutzung auf der Oberen Au. Das GESAK baute auf Bedürfnisabklärungen zu allen geplanten Nutzungen auf.



Im Rahmen der Abstimmung wurden für die verschiedenen Teilprojekte des GESAK folgende Abstimmungsergebnisse erzielt:

Projekt	Nutzung / Bereich	Abstimmungsergebnis	Ja-Stimmen (%)
Teilprojekt A	Eissport und Fussball	Knapp abgelehnt	48.82
Teilprojekt B	Multifunktionale Sporthalle als nationales Leistungszentrum Unihockey	Abgelehnt	40.38
3. Teilprojekt	Eisfeld Quader	Angenommen	72.59
4. Teilprojekt	Badeanstalt Sand	Angenommen	64.51
5. Teilprojekt	Tennisanlagen	Abgelehnt	42.92
6. Teilprojekt	Traglufthalle Schwimmen	Angenommen	63.86
7. Teilprojekt	Sanierung/Umbau Hallen- und Freibad	Angenommen (deutlichstes Abstimmungsergebnis)	69.87

Abb.2: Übersicht Abstimmungsergebnisse GESAK-Projekt (Bauten und Anlagen, betreffend das Gebiet Obere Au, Chur)

Da einige Elemente der vorgelegten Teilprojekte in der Oberen Au von der Bevölkerung abgelehnt wurden, die Probleme mit den Anlagen auf der Oberen Au (veraltete Anlagen / Bedarf Ausbau) aber bestehen bleiben, soll nun nach neuen Möglichkeiten zur Sanierung, Optimierung und zum Ausbau der bestehenden Anlagen gesucht werden. Deshalb will die Stadt Chur die erforderlichen Bedürfnisse für die verschiedenen Nutzungen auf der Oberen Au ermitteln und diese in einem Gesamtkonzept (Masterplan) qualitativ wiedergeben und schrittweise (etappiert) umsetzen. Die Etappierung soll sich an den Bedürfnissen orientieren. Die Abstimmungsergebnisse im Jahr 2014 können hierfür richtungsweisend sein. Die Bedürfnisse sämtlicher Sport- und Eventnutzungen, welche im vorliegenden Bericht erwähnt werden, sind in unterschiedlicher Bearbeitungstiefe und gestützt auf möglichst gut fundierte Bedürfnisabklärungen ausgewiesen und mittels einer schriftlichen Dokumentation im Anhang belegt.

Eine schrittweise modulartige Umsetzung der einzelnen Problemstellungen in stetiger Abstimmung mit dem Gemeinderat sowie unter Berücksichtigung des städtischen Gesamtfinanzhaushaltes soll ermöglicht werden.



1.2 Zielgruppen

Der Masterplan dient primär den folgenden Zielgruppen:

Nutzung	Zielgruppen
Fussball / American Football	Fussballclubs (z.B. Chur 97), American-Football Clubs (z.B. Broncos), Bevölkerung
Eisnutzungen	Eissportvereine (z.B. EHC Chur), Bevölkerung
Badanlagen	Schwimmclubs, Stadtschule Chur, Bevölkerung
Messe / Event / Parking	Private Investoren, Veranstalter, Firmen, div. Sportvereine, Bevölkerung
Hochleistungszentrum für Spitzen- und Leistungssport	Spitzensportler, Bevölkerung
Skatesport	RollBrettClub Chur, Bevölkerung

Bei sämtlichen Nutzungen werden Interessierte und Nutzer der Anlagen und Events auf der Oberen Au aus der Bevölkerung von Chur und Umgebung angesprochen. Zugleich wird mittels Vernetzung ökologischer Korridore und der Aufwertung des Mühlbaches die Obere Au als Naherholungsgebiet von Chur attraktiver gestaltet.

Die unterschiedlichen Nutzungen auf der Oberen Au sprechen somit die gesamte Stadtbevölkerung von Chur und der Umgebung an und bieten ein überregionales Angebot für Jung und Alt.

1.3 Strategischer Ansatz

In den Kapiteln 3 (Konfliktpotenzial) und 4 (Bedarfsanalyse) wird aufgezeigt, dass in der Oberen Au unterschiedliche Nutzungsinteressen zusammentreffen und dadurch ein grosser Bedarf an Landfläche besteht. Die zur Verfügung stehende Bodenfläche zwischen Autobahn, Rhein und Waffenplatz der Schweizer Armee ist für die geplanten Nutzungen äusserst knapp, weshalb mit dem Boden besonders haushäl-

terisch umzugehen ist. Um eine möglichst hohe Ausnützung zu erzielen, wird ein modulartiger Aufbau der Nutzungen vorgeschlagen. Innerhalb eines aus rechteckigen Feldern bestehenden, groben Rasters, sollen Bauten und Anlagen unabhängig voneinander realisiert werden können¹.

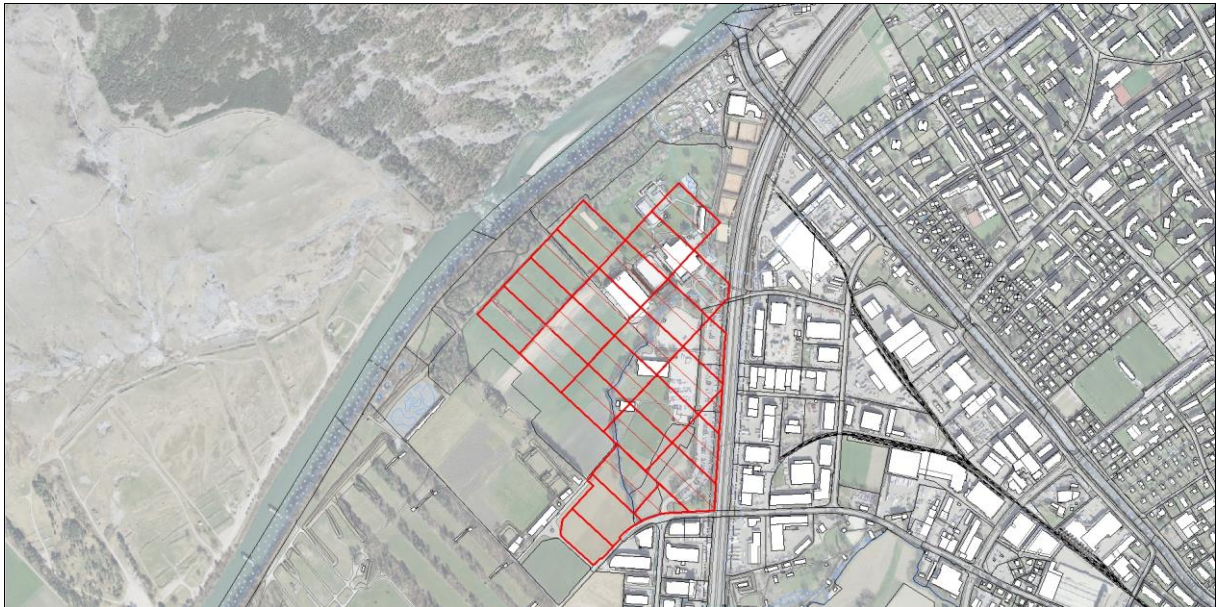


Abb.3: Übersicht Rasteraufbau Obere Au (Mst. 1: 15'000)

Dieser Konzeptansatz unterscheidet sich vom Denkansatz gemäss GESAK aus dem Jahre 2014, welcher unter Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen in der Gewässerschutzzone aufgebaut war, und mit diesen Zusatzflächen die Struktur des Mühlbaches sowie weiterer landschaftlicher Elemente aufzunehmen versuchte.

Der Perimeter des Masterplans beschränkt sich hingegen ausschliesslich auf Flächen ausserhalb der Schutzzone S2.

¹ Ein Rasterfeld misst rund 144 x 77 Meter. Dies entspricht der Fläche eines Fussballfeldes (inklusive Freiräume auf den Spielfeldseiten und einem Landstreifen von 2.5 m auf einer langen und einer kurzen Seite für Erschliessungsflächen).



2. Rechtsgültige Planungsgrundlagen

2.1 Kantonale Richtplanung Graubünden²

Im Kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) wird festgehalten, dass im Bereich der Sportanlagen eine gezielte Förderung einer bedarfsge- rechten Sportinfrastruktur auf Basis eines kantonalen Sportanlagen- konzepts (KASAK) zu erfolgen hat. Auch bei der Planung und Realisierung von Sport- und Freizeitanlagen wird die angestrebte Wir- kung auf die vorhandenen Potenziale (Bevölkerung, Erreichbarkeit, Spezialisierung) abgestimmt. Steht die Nutzung von Synergien im Vor- dergrund, werden die Anlagen so geplant, dass sie mehrfach nutzbar sind. Steht eine besondere Spezialisierung im Vordergrund, so sind die Anlagen auf die Spezialisierung und die dafür erforderlichen Qualitä- ten auszurichten. Anlagen mit einer gewissen Spezialisierung im Be- reich Sport, Freizeit und Kultur liegen eher in städtischen Räumen / Agglomeration bzw. Tourismusräumen.

Chur wird im KRIP als Standort für Sportanlagen mit kantonaler oder nationaler Bedeutung aufgeführt.

2.2 Kantonales Sportanlagenkonzept (KASAK)³

Gestützt auf das kantonale Wirtschaftsentwicklungsgesetz hat die Bündner Regierung im Jahre 2006 das Kantonale Sportanlagenkon- zept (KASAK) genehmigt. Hauptziel des KASAK ist die gezielte Förde- rung einer dem Bedarf entsprechenden Sportinfrastruktur im Kanton Graubünden, welche Anliegen der Sportförderung (Training und Wett- kampf) sowie der Wirtschaftsentwicklung (Standortattraktivität und Tourismus) berücksichtigt. Das KASAK Graubünden legt 12 Kriterien fest, welche für die Aufnahme einer Sportanlage im KASAK-Katalog erfüllt werden müssen.

Bestehende oder geplante Sportanlagen, welche in den KASAK- Katalog aufgenommen werden, sollen zukünftig bei Investitionen mit Kantonsbeiträgen von 10% bis maximal 25% der anrechenbaren Kos-

² <http://www.richtplan.gr.ch>

³ Kantonales Sportanlagenkonzept (KASAK) Graubünden



ten unterstützt werden. Wichtig ist, dass die KASAK-Anlagen eine gute Auslastung aufweisen (Training und/ oder Wettkampf) und dass ein realistisches Betriebskonzept vorliegt. Aufgrund der Vorabklärungen ist eine Beitragsleistung an die Anlagen für den Eissport und den Schwimmsport am ehesten zu erwarten. Die Sportanlage Obere Au Chur befindet sich für die Nutzung des Schwimmsportes bereits im KASAK-Katalog.

Investitionen von KASAK-Anlagen können auch mit NRP-Darlehen (Neue Regionalpolitik)⁴ des Bundes gefördert werden.

Für die weiteren Sport- und Eventanlagen sind Unterstützungsbeiträge des Kantons über das Wirtschaftsentwicklungsgesetz (WEG) nicht auszuschliessen.

2.3 Zonenplan

Das betroffene Gebiet in der Oberen Au Chur befindet sich gemäss Zonenplan der Stadt Chur grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Empfindlichkeitsstufe III). Diese Nutzungsplanung wurde mit dem Regierungsbeschluss (RB) Nr. 813 (vom 03.07.2007) rechtskräftig. Unmittelbar angrenzende Flächen gehören gemäss Zonenplan zum Waldareal, insbesondere entlang des bestehenden Mühlbaches. Diese Waldstücke wollte die Stadt im Rahmen der Zonenplanrevision im Jahr 2010 ebenfalls in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umzonen. Mit Beschluss vom 27.04.2010 durch die Regierung Graubündens (RB Nr. 351) wurde das Genehmigungsverfahren der ZöBA auf diesen Waldflächen sistiert, da zu diesem Zeitpunkt kein entsprechendes Rodungsbewilligungsgesuch vorlag. Zwischen den Waldflächen entlang des Mühlbachs befindet sich eine Uferbestockung. Diese Flächen gelten somit nicht als Wald⁵, sind jedoch als Hecken bzw. Feldgehölze klassiert und entsprechend zu berücksichtigen.

Im Südwesten des Areals Obere Au überlagert eine Grundwasser- und Quellschutzzone die ZöBA.

⁴ Mit der Neuen Regionalpolitik (NRP), die am 1. Januar 2008 in der Schweiz in Kraft getreten ist, unterstützen Bund und Kantone das Berggebiet, den ländlichen Raum und die Grenzregionen bei der Bewältigung des Strukturwandels

⁵ gemäss Aussagen Christoph Messmer (AWN GR)

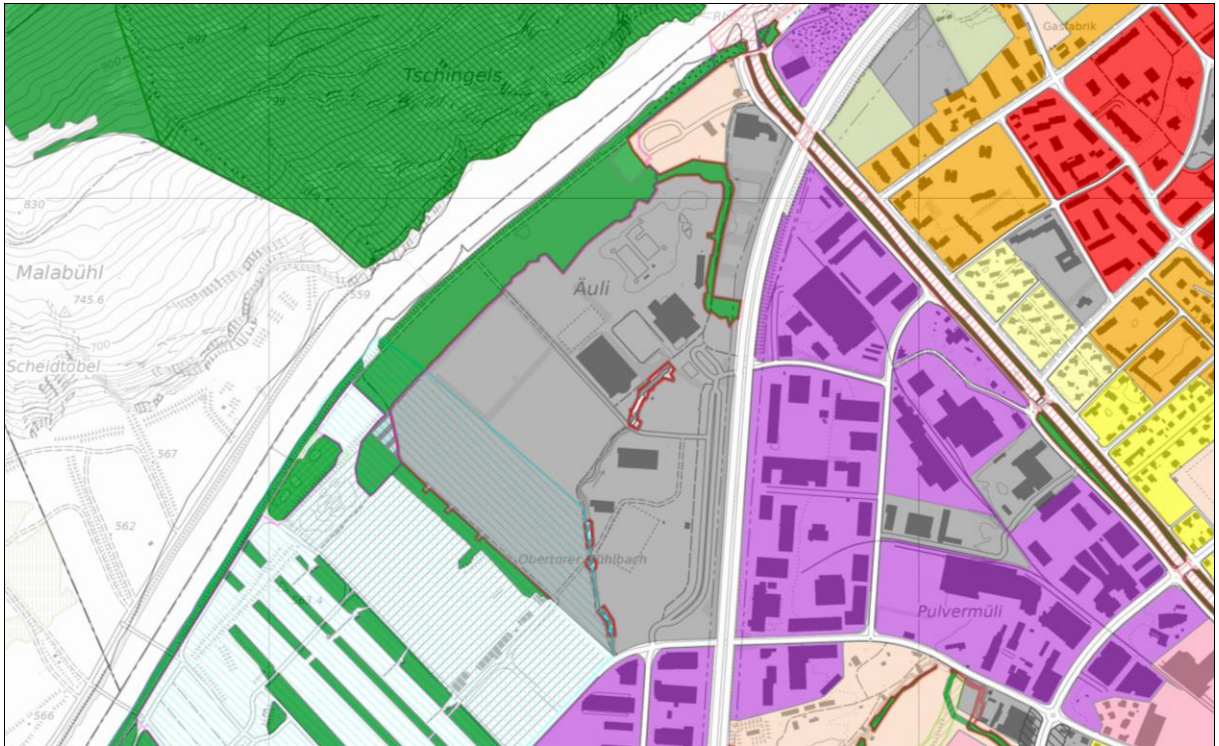


Abb.4: Zonenplanausschnitt Obere Au Chur (massstabslos, geogr.ch)

Mit der zurzeit laufenden Teilrevision des Zonenplanes der Stadt Chur sollen rund 0.7 ha der ZöBA ausgezont, respektive der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die betroffene Fläche befindet sich innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone (Grundwasserschutzzone S2).

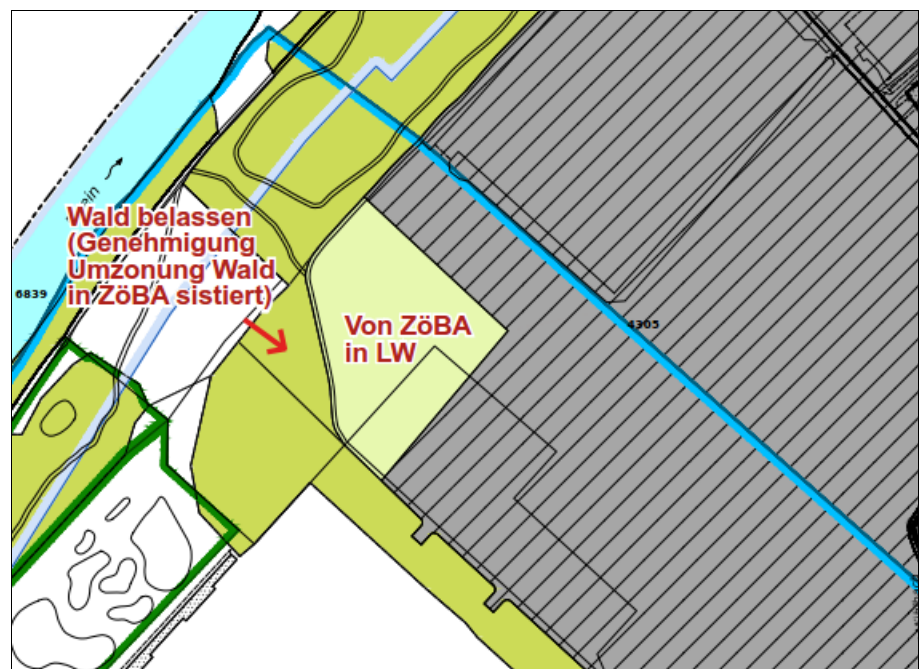


Abb.5: Ausschnitt Zonenplan Teilrevision der Stadtplanung von November 2015 (massstabslos)

2.4 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan der Stadt Chur bezeichnet die bestehenden und geplanten Strassen und Wege. Das Gebiet Obere Au befindet sich im Bereich „Parkierung Gebiete C“. Entlang des Mühlbaches sind ein Fuss- / Radweg (Hauptverbindung) sowie ein Skatingweg geplant. Die bestehende Parkplatzfläche ist als „Park+Ride Anlage Obere Au“ eingetragen.

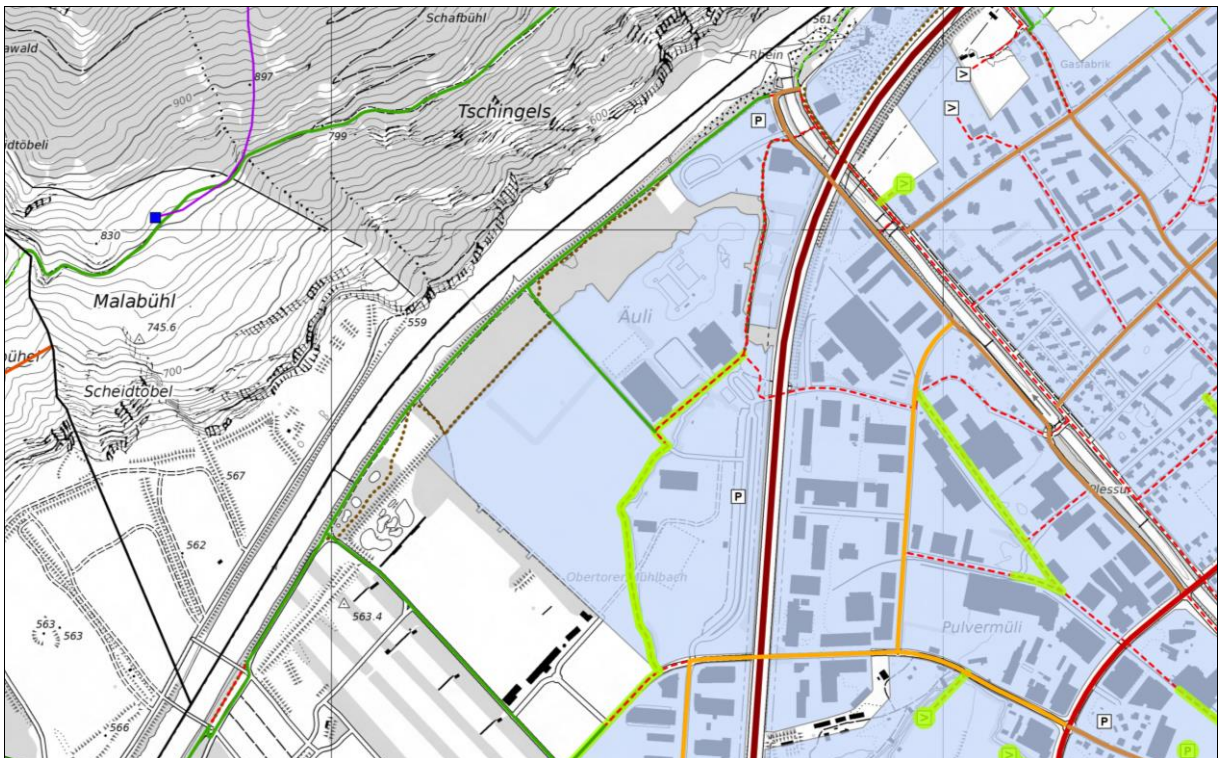


Abb.6: Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan Obere Au Chur (massstabslos, geogr.ch)

2.5 Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan ist entlang des Mühlbaches eine Gewässerabstandslinie festgelegt. Der Mühlbach selber ist als „Mühlbach offen mit Revitalisierungspotential“ definiert. Zwischen dem Rhein und der Autobahn A13 und entlang der Autobahn sind mehrere Vernetzungselemente mit ökologischer Funktion geplant. Ebenfalls entlang der Autobahn bestehen Hochspannungsfreileitungen. Dadurch wird im Generellen Gestaltungsplan ein Bereich mit Nutzungseinschränkung durch Vorbelastung (nicht ionisierende Strahlung; NIS) festgelegt. In diesem Bereich sind keine Bauten für den dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier erlaubt.

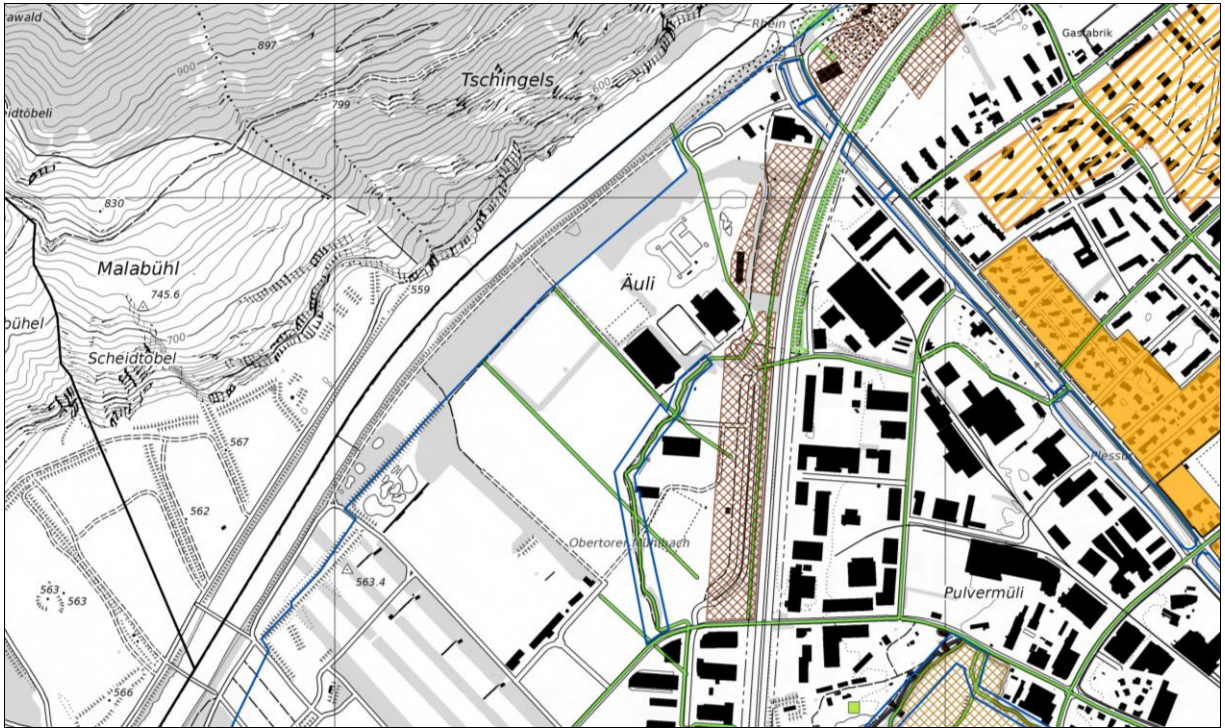


Abb.7: Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan Obere Au, Chur (massstabslos, geogr.ch)

2.6 Beurteilung / Fazit

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 Standort in der Hauptstadt Graubündens befindet sich am Rande des Siedlungsgebietes von Chur und kann über die Langsamverkehrsachsen und den öffentlichen Verkehr gut erreicht werden. Zudem verfügt der Standort in unmittelbarer Nähe über einen direkten Anschluss an die Autobahn A13. Chur ist im Kantonalen Richtplan Graubünden als Standort für nationale oder kantonale Sportanlagen verzeichnet. Das Gebiet Obere Au kann mit wenigen Anpassungen der Nutzungsplanung von Chur für unterschiedliche Sport- und Eventanlagen aber auch als Naherholungs- und Freizeitgebiet genutzt werden. Die vorgesehenen Nutzungen sind planungskonform. Gemäss Aussagen des Stadtplanungsamts sind vor dem Jahr 2020 auch keine weiteren Anpassungen der Ortsplanung vorgesehen.

Der Standort ist im Bereich des Schwimmsports im Kantonalen Sportstättenkonzept (KASAK) aufgenommen und hat auch in anderen Sportarten das Potenzial als kantonale Anlage aufgenommen zu werden.



Die Integration eines Spitzensportler-Trainingscenters ist von interkantonalem Interesse. Die Ausbauvorhaben der Eisinfrastruktur erfolgen in kantonalen Vernetzungsinteressen. Die geplanten Fussballinfrastrukturen decken zumindest die lokalen Bedürfnisse von Chur, aber auch einen Teil der umliegenden Gemeinden ab.

Aufgrund der Berücksichtigung von kantonalen und teils auch interkantonalen Interessen bestünde die Chance auf finanzielle Unterstützung durch den Kanton Graubünden (KASAK) oder evtl. sogar durch den Bund (NASAK; diese Abklärung muss projektbezogen noch erfolgen). Positive Effekte für die Stadt Chur sind durch die entsprechende Magnetwirkung sowie die damit verbundene Frequenzsteigerung zu erwarten.

Aufgrund unterschiedlicher Aspekte, wie Zwang durch Nutzungsdruck und Platzverhältnisse (innere Verdichtung, beschränkte Platzverhältnisse) sowie aus Kostengründen drängt sich eine Konzentration der Sport- und Eventanlagen am Standort Obere Au, Chur, auf. Die Sanierung und der Ausbau bestehender Anlagen sind unumgänglich und die Möglichkeiten zur Ansiedlung neuer Sport- oder Eventanlagen am betroffenen Standort können geprüft werden.

Zur Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Erlebnisanlage Obere Au ist eine möglichst langfristige Planung erforderlich. Dabei sind die Anforderungen der unterschiedlichen Nutzergruppen zu berücksichtigen und in der Gesamtkonzeption (Masterplanung) abzubilden. Neben den Anforderungen der Bevölkerung spielen auch die Anliegen der Raumplanung, des Städtebaus, sowie die Belange von Natur, Umwelt und Landschaft zentrale Rollen und sollen untereinander abgewogen und abgestimmt werden. Ziel des Masterplans ist die Realisierung bedürfnisgerechter, polyvalenter und in Bau und Betrieb wirtschaftlicher Infrastrukturen im Rahmen der häushälterischen Verträglichkeit des Finanzhaushaltes. Dabei soll nur das Notwendigste aller Anlagen gebaut werden.



3. Konfliktpotenzial

3.1 Interessenkarte

Um die Rahmenbedingungen abzuklären wurden sämtliche bestehenden baulichen und planerischen Rahmenbedingungen und Herausforderungen evaluiert, in einer Interessenkarte abgebildet und mögliche Lösungen / Massnahmen aufgezeigt.

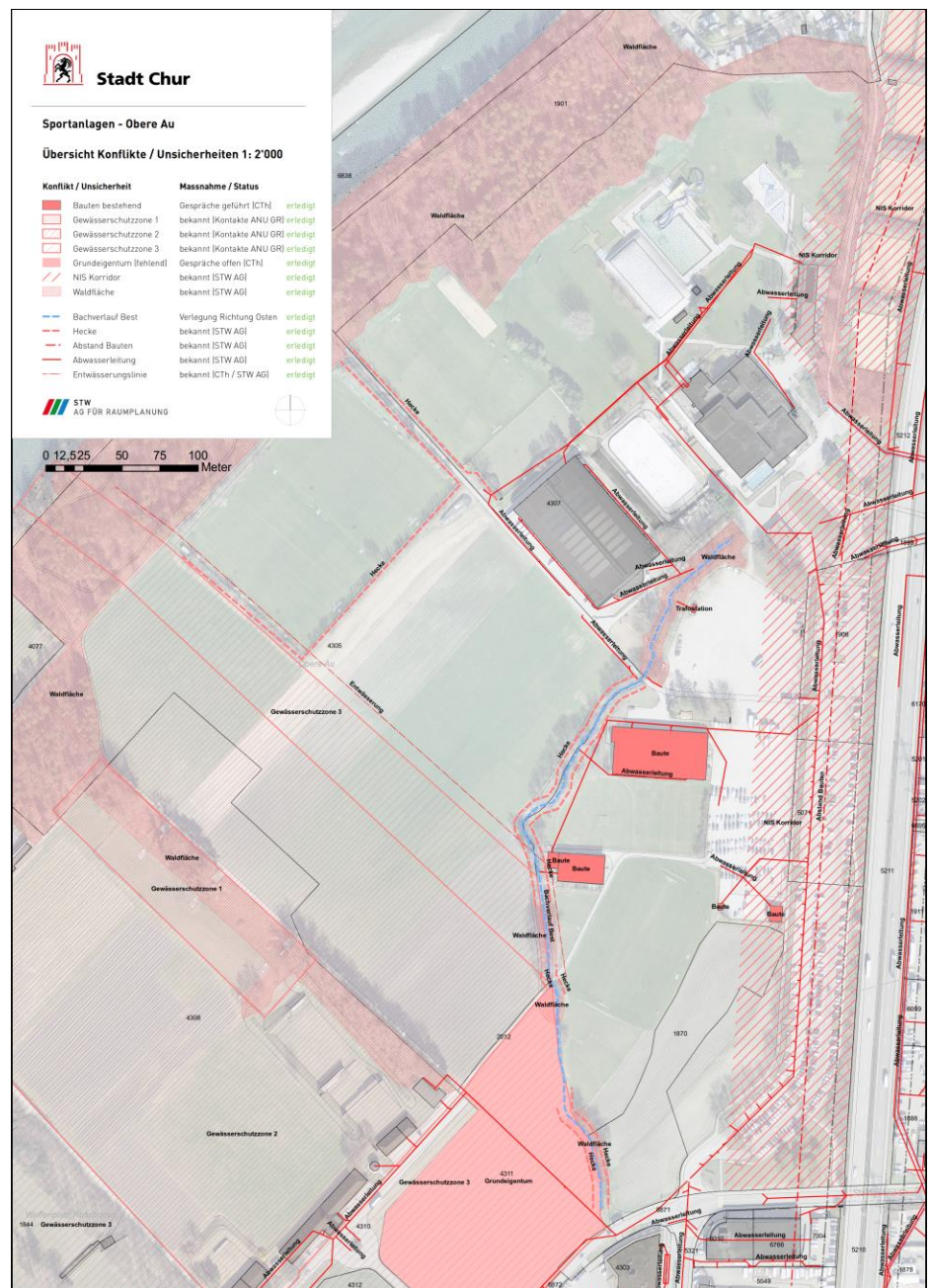


Abb.8: Übersicht Konflikte (massstabslos)



3.2 Übersicht Rahmenbedingungen

Bestehende Bauten

Die bestehende Eishalle wurde von Thomas Domenig sen., Chur, im Baurecht erstellt. Der Heimfall des Baurechts käme erst im Jahr 2027 zum Tragen. Derzeit stehen kurzfristige Sanierungsbedürfnisse, schwergewichtig in den Bereichen Garderoben und Nasszellen, in der Grössenordnung von ca. CHF 800'000,- bis CHF 1'000'000,- an. (vgl. Kap. 4.4).

Das Hallenbad ist im Besitz der Stadt Chur. Im Verlauf des Sommers 2016 werden die Hallenbaddecke sowie die Restaurationsterrasse saniert. Gleichzeitig müssen namhafte Investitionen für die Beleuchtung, die Brandmelder und eine Aussenrutschbahn getätigt werden. Dies generiert Ausgaben von über einer Million Schweizer Franken (CHF). Das Hallenbad soll kurz- bis mittelfristig bestehen bleiben und ununterbrochen betrieben werden. Längerfristig besteht der Wunsch, das Hallenbad in Richtung Westen zu erweitern und betrieblich zu optimieren. Das Raumangebot für die Betriebsleitung genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr. Optimierungen sind aber auch in den Garderoben und den weiteren Infrastrukturen nötig.

Im betroffenen Areal Obere Au besteht heute auch noch die Pferdestallung mit Reitsporthalle. Das Nutzungsrecht für diese Baute läuft spätestens im Jahr 2023 ab. Von Seiten der Stadt Chur wurden mit den Betreibern Gespräche geführt hinsichtlich einer Auflösung des Baurechts und der Aufgabe der Anlage. Im Falle eines frühzeitigen Heimfalls des Nutzungsrechts an die Stadt Chur wären die Betreiber zu entschädigen oder es wäre eine Ersatzlösung anzubieten. Eine entsprechende Ersatzlösung ist derzeit in Planung.

Die bestehende Trafostation in der Nähe der Eishalle soll erneuert und gleichzeitig an einen geeigneten Standort verschoben werden. Die Standortevaluation soll gestützt auf das Konzept der Masterplanung erfolgen.

Alle übrigen Bauten im Bezugsgebiet der Masterplanung (bspw. Boccia-Bahn) können ohne grosse Hindernisse schrittweise rückgebaut werden. Zusammenfassend sollten die bestehenden Bauten entweder



im Masterplankonzept Aufnahme finden und bestehen bleiben oder etappiert gemäss Masterplan erneuert, erweitert, abgebrochen und neu gebaut werden können.

Gewässerschutzzonen (Entwässerungslinie)

Im Gebiet der Sportanlagen Obere Au befinden sich die Gewässerschutzzonen S2 und S3 nach Gewässerschutzgesetzgebung. Diese Schutzzonen bewahren die Grundwasserversorgung der Stadt Chur vor Verschmutzungen. Die baulichen Möglichkeiten in den Gewässerschutzzonen sind eingeschränkt. Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans wurden zu diesem Sachaspekt Gespräche zwischen der Stadt Chur und dem Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU GR) geführt.

In der Gewässerschutzzone S2 ist neben einer extensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung keine weitere Nutzung zulässig. Auch eine mögliche Verlegung des Mühlbaches in die S2 ist nicht zulässig. In der Gewässerschutzzone S3 dürfen Naturrasenfußballplätze und Kunstrasenfußballplätze erstellt werden. Bei der Konstruktion von Kunstrasenfußballplätzen ist jedoch aus Sicht des ANU GR auf die Verwendung von belastungsarmem Belag zu achten. Unabhängig vom Platz-Belag ist das innerhalb der S3 anfallende Abwasser aufzufangen und im Minimum 10.0 Meter ausserhalb der Gewässerschutzzone S3 zu versickern.

In der Gewässerschutzzone S3 müssen die Bestimmungen von Anhang 4 Ziff. 221 Gewässerschutzverordnung (GSchV) eingehalten werden. Demnach dürfen nur Bauten oberhalb des maximalen Grundwasserspiegels erstellt werden. Aufgrund des innerhalb des in der Oberen Au vorhandenen Flurabstandes ist davon auszugehen, dass ein Fundament bzw. ein unterirdisches Geschoss (bis ca. 4m tief) zulässig sind. Sollten mehr als 1 Geschoss unterirdisch angelegt oder umfangreiche tiefgründige Foundationen erstellt werden, ist vorgängig ein hydrogeologisches Gutachten einzuholen.

Für den Gewässerschutzbereich Au gelten die Bestimmungen von Anhang 4 Ziff. 211 GSchV. Auch hier sind oberirdische Gebäude mit Fundament bzw. ein unterirdisches Geschoss (bis ca. 4m tief) im Grundsatz zulässig.



Die Stellungnahmen des ANU GR betreffend Entwässerung der Fussballplätze in der S3 sowie betreffend der Verlegung des Mühlbachs sind dem Anhang 11 zu entnehmen.

Grundeigentum

Die im Süden des betroffenen Gebietes liegende Parzelle Nr. 4311, im Bereich der offenen Führung des Mühlbaches, ist im Besitz der Bürgergemeinde von Chur. Um die Parzelle oder Teilbereiche davon für Sport- und Eventanlagen beanspruchen zu können, sind zwischen der Stadt Chur und der Bürgergemeinde von Chur Verhandlungen zu führen und Vereinbarungen abzuschliessen.

Die Parzelle Nr. 4307, auf welcher heute die Eishalle besteht, ist im Eigentum der Stadt Chur und wurde im Baurecht an Domenig IMMOBILIEN AG vergeben (Baurechtsparzelle Nr. 5855). Das Baurecht besteht noch bis ins Jahr 2027.

Alle weiteren Parzellen im Betrachtungsperimeter der Oberen Au sind in Besitz der Stadt Chur. Für die Reithalle besteht noch ein befristetes Nutzungsrecht bis ins Jahr 2023.

NIS Korridor und Abstand Bauten⁶

Gemäss Generellem Gestaltungsplan der Stadt Chur (Kap. 2.5) befindet sich im Bereich entlang der Autobahn ein rund 80 Meter breiter Korridor mit Nutzungseinschränkung durch Vorbelastung (nicht ionisierende Strahlung; NIS). Bauten dürfen darin generell nur im Einvernehmen mit dem Leitungseigentümer und mit einer allfälligen Ausnahmegewilligung des eidgenössischen Starkstrominspektorates, ESTI erstellt werden. Bei der Hochspannungsleitung handelt es sich um eine 220/380-kV Leitung Bonaduz-Winkeln der Swissgrid (ehemals NOK-Axpo). Die Leitung auf der dem Rhein zugewandten Seite ist mit 380-kV isoliert, die Leitung parallel zur Autobahn ist mit 220-kV isoliert. Betrieben wird die Leitung zurzeit beidseitig mit 220-kV.

Die entsprechende horizontale Baulinie nach der Leitungsverordnung (LeV) beträgt 5 m ab dem äussersten Leiterseil links und rechts der Leitungsachse. Der Direktabstand zwischen Leitern und den nächst-

⁶ gemäss Aussagen Hanspeter Zimmermann (EWZ), Martin Fux (Axpo Power AG – Netze) und Marcel Aregger (Swissgrid AG)



liegenden Gebäudeteilen bei Windauslenkung mindestens 2,50 m zuzüglich 0,01 m pro kV Nennspannung. In diesem Falle gelten $(380 \times 0.01 \text{ m} = 3.80 \text{ m} + 2.50 \text{ m})$ 6.30 m. Mit der in der „Übersicht Konflikte“ (vgl. Abb. 8) dargestellten Linie „Abstand Bauten“ sind die 6.3 m Minimalabstand zur Hochspannungsleitung eingehalten.

Alle baulichen Eingriffe innerhalb dieser Baulinie lässt das Eidgenössische Starkstrominspektorat neben anderem auch auf eine allfällige Brandbelastung, welche vom Objekt ausgehen könnte, prüfen.

Waldflächen

Aus aktuellem Anlass wurde das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) beauftragt, die rechtlich als Wald geltenden Bereiche im Gebiet Obere Au aufzunehmen. Als Wald gelten gemäss Aussagen des AWN nur die Flächen, welche im Zonenplan der Stadt Chur effektiv als nicht genehmigte Flächen enthalten sind. Die Bestockung entlang der bestehenden Fussballplätze sind Hecken und Feldgehölze, jedoch kein Wald. Diese Flächen waren im Inventar des AWN fälschlicherweise als Wald deklariert und wurden folglich korrigiert. Entlang des Mühlbaches, zwischen den Waldflächen, befindet sich eine Uferbestockung. Diese Flächen gelten somit nicht als Wald⁷, sind jedoch als Hecken klassiert und entsprechend zu berücksichtigen.

Langfristig wäre es zweckmässig, kleinere Waldflächen in der Oberen Au zusammengefasst zu verlegen, um genügend Freiflächen für die Nutzungen gemäss Masterplan zu generieren. Diese Umklassierung kann nur mittels Nutzungsplanänderung und gleichzeitigem Rodungsgesuch erzielt werden.

Bachverlauf bestehend (Mühlbach)

Um die Platzverhältnisse im gesamten Gebiet zu optimieren ist eine Verlegung des Mühlbaches unter Berücksichtigung der angestrebten orthogonalen Struktur unumgänglich. Diesbezüglich wurden Abklärungen beim Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU GR) durchgeführt. Eine Verlegung in Richtung Osten ist denkbar und soll durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang sind die Bachführung inklusive die dem Wasserlauf entlangführenden Fusswege aufzuwer-

⁷ gemäss Aussagen Christoph Messmer (AWN GR)



ten. Des Weiteren ist neu ein Gewässerraum mit einer Breite von 14,5 m für den Raumbedarf des Mühlbaches auszuscheiden.⁸

Die Stellungnahmen des ANU GR betreffend Entwässerung der Fussballplätze in der S3 sowie betreffend der Verlegung des Mühlbaches sind dem Anhang 11 zu entnehmen.

Hecken

Entlang der bestehenden Fussballplätze befinden sich bestockte Bereiche. Diese gelten als Hecken und können nur mit einem Heckenentfernungsgesuch beim Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU GR) entfernt oder verlegt werden.

Werkleitungen

Im Bereich der bestehenden Parkierung verläuft unterirdisch eine grosse Hauptabwasserleitung. Müsste diese infolge von Bauvorhaben verlegt werden, so würde dies grosse Kosten verursachen. Eine Lösung ohne Tangierung dieser Hauptleitung ist somit nachhaltig.

Im Übrigen befinden sich unterschiedliche Leitungen (Wasserleitungen, Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) im Gebiet Obere Au. Eine Konzentration der Leitungen befindet sich im Bereich der Bushaltestelle vor dem Hallenbad bis zur Eishalle. Im nördlichen Bereich der Parkierungsfläche wurden die Leitungen vor kurzem saniert.

Nach Möglichkeit sollen die Leitungen nicht durch bauliche Massnahmen tangiert werden. Dies ist in der Gesamtkonzeption der Sport- und Eventanlagen zu berücksichtigen.

4. Bedarfsanalyse

4.1 Bestehende Planungsinhalte / geplante Nutzungen

Es gelten die rechtskräftigen Festlegungen in der Nutzungsplanung der Stadt Chur gemäss den Erläuterungen in den Kapiteln 2.3 bis 2.5. Mittels einer Teilrevision der Ortsplanung können diese Inhalte nach Bedarf angepasst werden. Unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente werden diese geringfügigen Anpassungen idealerweise in

⁸ gemäss Aussagen David Schmid (ANU GR)



einem Arealplanverfahren nach Art. 48 KRG konkretisiert und mit allfälligen nötigen Zusatzbewilligungen durchgeführt.

4.2 Bereich Fussball / Football

Allgemein

Für den Fussballsport bestehen heute vier Fussballplätze auf der Obere Au. Zwei weitere Fussballplätze befinden sich an der Ringstrasse. Somit stehen in Chur insgesamt sechs Fussballplätze zur Verfügung. Diese decken den aktuellen resp. zukünftigen Bedarf bei weitem nicht ab. Stattdessen werden von den betroffenen Vereinsvertretern im Bezugsgebiet der Stadt Chur mindestens zehn Fussballplätze vom Bedürfnis nachgewiesen und gefordert. Diesbezüglich muss Ersatz für die beiden Fussballplätze an der Ringstrasse Chur geschaffen werden, die voraussichtlich noch bis ins Jahr 2019 betrieben werden, ehe dieser Standort für eine neue Schulanlage mit Vier- bis Dreifachturnhalle⁹ und weiteren Nutzungen bebaut werden soll. Ersatz muss ebenfalls geschaffen werden für einen im Bereich Obere Au aufzuhebenden Fussballplatz.

Anlässlich einer Sitzung vom 29. September 2015 zusammen mit dem Stadtrat von Chur wurde entschieden, dass das Gebiet Obere Au mittel- bis langfristig total über sieben Fussball-/ Football-Plätze für Meisterschaftsspiele und Trainingszwecke verfügen soll. Dabei ist vorgesehen, dass zwei Fussball-/ Football-Plätze als Kunstrasenplätze realisiert werden und ein Fussball-/ Football-Platz (Naturrasenplatz) mit Tribüne und dazugehörigen Infrastrukturen (Garderoben, Toiletten etc.) erstellt werden soll. Die Möglichkeit zur Realisierung von zwei weiteren Fussballplätzen bietet sich in den Räumen Daleuschulhaus und Barblanschulhaus. Auf das gesamte Stadtgebiet gesehen ist somit von drei zusätzlichen Fussball-/ Football-Plätzen im Vergleich zum derzeitigen Stand auszugehen.

Garderoben und Infrastrukturen

Die Garderoben für die heute bestehenden vier Fussballplätze befinden sich im Gebäude des Hallenbads. Um künftig sieben Fussball-/

⁹ Nutzung u.a. für Unihockey



Football-Plätze optimal betreiben zu können, werden insgesamt 18 Garderoben benötigt. Langfristig ist es das Ziel, die bestehenden Garderoben im Hallenbad aufzugeben und sämtliche Garderoben im Fussball-/Football-Arena-Gebäude zu realisieren. Die Spieler-Garderoben für den Hauptplatz (Arena-Fussball-/ Football-Platz) und allenfalls für den angrenzenden Kunstrasenfussballplatz müssen anders erreichbar sein als die übrigen Garderoben. So kann sichergestellt werden, dass keine betrieblichen Blockaden entstehen. Es sollte möglich sein, auf dem Hauptfussballplatz und dem Kunstrasenfussballplatz angrenzend an den Hauptplatz je ein Verbandsspiel mit Zuschauern durchzuführen (kann z.B. 1. Liga Fussball und American Football sein) 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.

Berechnung der Garderoben:

- 4 Garderoben für der Hauptplatz im Stadion
- Je 2 Garderoben für alle anderen Plätze (6 weitere Plätze = 12)
- 2 Garderoben zusätzlich (wird auch vom SFV so empfohlen)

Detaillierte Anforderungen zur Fussballnutzung sind dem Anhang 4 zu entnehmen.

4.3 Bereich Eisnutzung

Allgemein

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

Die Eishalle Obere Au wurde von Thomas Domenig (Domenig IMMOBILIEN AG) im Baurecht erstellt. Sie muss spätestens beim Heimfall des Baurechts 2027 neu gebaut oder umfassend saniert werden. Diesbezüglich ist es aus Sicht der Stadt Chur das Ziel, den Eissportbetrieb bei



allfälligen Bauarbeiten aufrecht zu erhalten und unabhängig betreiben zu können.

Im Jahr 2016 soll zum letzten Mal ein Wirtschaftsforum in der Eishalle durchgeführt werden. Auf den 01.01.2017 soll der Heimfall der Eishalle an die Stadt Chur vollzogen werden. Die Übernahme soll zu diesem Zeitpunkt mit einer Abgeltung in Höhe von rund 2,0 Mio. CHF erfolgen.

Betreffend die offene Eisfläche besteht aus umweltrechtlicher Sicht ein unverzüglicher Sanierungsbedarf. Bei der Eisproduktion traten wiederholt Probleme mit Ammoniak auf. Das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU GR) verlangt eine Erneuerung der Anlage.

Die insgesamt vorhandenen Eisinfrastrukturen decken die heutigen Bedürfnisse nicht ab. Stattdessen sollten gemäss der Nutzergruppe Eis über einen Zeitraum von 10 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.

Garderoben und Infrastrukturen

Pro Eishalle werden im Minimum 4 Garderoben benötigt.

Detaillierte Anforderungen zur Eissportnutzung sind dem Anhang 5 zu entnehmen.

4.4 Hochleistungszentrum für Spitzen- und Leistungssportler

Allgemein

Zahlreiche Profisportlerinnen und Profisportler aus dem Kanton Graubünden wünschen sich in der Region einen Trainingsstützpunkt, in welchem auf hohem Niveau, mit bester Ausstattung und im kleinen Kreis trainiert werden kann.

Diese Idee wird von den Botschaftern Gian Gilli (ehem. Sportdirektor Swiss Olympic, CEO IHF Eishockey WM 2009 in Bern und Kloten, ehem. Swiss-Ski Chef Leistungssport, ehem. Cheftrainer Langlauf, Turn- und Sportlehrer), Renato Tosio (ehem. Profi Eishockeytorhüter) und Michael Bont (Co-Kommentator Schweizer Fernsehen SRF und ehem.



Skitrainer der Schweizer Ski Nati und der finnischen Alpinen) unterstützt. Sie bilden die Initiativgruppe, welche die Vision des Trainingszentrums Chur realisieren möchte. Die Stadt Chur beabsichtigt für diesen Zweck optional Raumreserven, resp. Mietflächen zu schaffen, welche dann von den Initianten ausgestattet und betrieben werden können. Es soll der breiten Masse der Bevölkerung und nicht nur Spitzensportlern zur Verfügung gestellt werden.

Das Hochleistungszentrum wird im Gebäudekomplex zusammen mit der Trainingseishalle geprüft. Zu berücksichtigen sind neben den reinen Trainingseinrichtungen zusätzliche Bereiche für Massage, Physiotherapie und Diagnostik.

Infrastruktur

Grundsatzvorstellungen zu Umfang und Ausmass des Trainingszentrums liegen vor.

Der Beschrieb zum Hochleistungszentrum für Spitzen- und Leistungssport ist dem Anhang 6 zu entnehmen.

4.5 Bereich Badanlagen

Allgemein

Die Badanlagen stammen aus den Jahren 1972/1973. Sie sind eine der beliebtesten Freizeitanlagen in Chur und sollen saniert und möglicherweise ausgebaut werden. Im Bereich des Hallenbades ist die Erneuerung der Filteranlage sowie der sonstigen Technik, die Erneuerung der Garderoben, eine Verlegung von Sauna und Kraftraum, die Erneuerung der Hallendecke sowie der Neubau eines 50m-Schwimmbeckens zu prüfen. Für die Aussenanlagen (Freibad und Eisfeld) sind punktuelle, kleinere Anpassungen (Auswechseln der Schwimmbeckenfolie, Realisierung Sprungturm, Gestaltung von einzelnen Erlebnispunkten) sowie die Erneuerung der Kühlungsanlage des Eisfeldes geplant. Das heutige Gebäude des Hallenbades umfasst eine Grundfläche von ca. 3'590 m² im EG. In Abhängigkeit vom Bedarf wäre eine Erweiterung um ca. 4'200 m² möglich. Unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes sowie vorhandener Konkurrenzbäder ist von einem Wasserflächen-Bedarf auszugehen, der den Anbau einer 50 m-Schwimmhalle mit einem Becken von 50 x 25 m (i.e. 1'250 m²) begrün-



det. Eine mögliche Erweiterung des Hallenbads in den bisherigen Freibad-Bereich ist zu prüfen.

Detaillierte Anforderungen für den Bereich Badanlagen sind dem Anhang 7 zu entnehmen.

4.6 Eingangsbereich zur Sport- und Freizeitanlage

Es ist vorgesehen, die Sport- und Freizeitanlage Obere Au über zwei Hauptzugänge zu erschliessen. Hierbei handelt es sich zum einen um den Zugangsbereich zum Bereich Messe / Event im Südwesten des Areals, zum anderen über den Zugang zu den eigentlichen Sportanlagen von Nordosten.

Empfang / Rezeption

Dem Empfangsbereich kommt eine entscheidende Bedeutung innerhalb des Gesamtkonzeptes Masterplan Sportanlagen Obere Au Chur zu. Er dient der Adressbildung und dem effizienten Betrieb. Ausgestattet mit Ankunftshalle, Rezeption und Kasse bildet er den zentralen Ankunftsort für Besucher und Gäste und Zentrum des Betriebs der gesamten Anlage.

Gastronomiebetrieb

Der Gastronomiebetrieb beim Hallenbad dient der Verköstigung der Badegäste und anderer Besucher der Anlagen. Er bietet sowohl Innen- als auch Aussenbestuhlung. Ziel ist es, auch beim späteren Vollausbau hinreichende Raumangebote an attraktiver Lage anzubieten.

Büros / Sitzungszimmer

Derzeitig existieren angrenzend an den Kassenbereich der Badeanlagen 5 Arbeitsplätze sowie ein Sitzungszimmer für den Gastronomiebetrieb. Die räumlichen Verhältnisse sind relativ beengt. Es ist davon auszugehen, dass künftig mehr Personal notwendig sein wird, so dass zusätzliche Büroräume erforderlich werden.



4.7 Bereich Messe / Event¹⁰

Allgemein

In Chur besteht grosser Bedarf an einer Messe- / Eventhalle. Die vorhandenen Bauten und Anlagen für die Durchführung von Grossanlässen bspw. die Stadthalle erfüllen oft nicht alle Anforderungen. Die Halle befindet sich inmitten der Stadt. Ihre verkehrstechnische Erschliessung ist problematisch. Sie ist zu klein, häufig nicht verfügbar oder mit ungenügender Infrastruktur ausgestattet. Auf der Oberen Au werden häufig grössere Anlässe wie beispielsweise Zirkus, Autokino, Herbstmesse, Veranstaltungen wie Clowns und Kalorien etc. durchgeführt. Zudem haben grosse Firmen und Vereine bei der Stadt Interessen an Eventinfrastrukturen angemeldet. Die Messe-/ Eventhalle sollte darum multifunktional nutzbar sein. Ob sogar Trainingsmöglichkeiten oder –lager für verschiedene Vereine und Events stattfinden können ist noch zu prüfen.

Messe- / Eventhalle

Gemäss Ermittlungen der Expo Chur AG benötigt eine hinreichend grosse Messe- / Eventhalle Abmessungen von mindestens 5'000 m². Eine solche Halle sollte je nach Anlass und um Kosten zu sparen (Wegfall Sprinkler, Heizkosten etc.) in zwei Hallen à 2'500 m² unterteilt werden können. Die Halle muss in der Höhe mindestens 10 Meter und in der Breite mindestens 40 Meter aufweisen. Es sollte eine Bühne von 20 Meter Breite Platz darin haben. Eine Aufteilung der Halle in zwei Geschosse ist aufgrund erforderlicher Fluchtwege und der Anlieferung sowie der denkbaren Nutzungen ungünstig.

Zusätzlich zur eigentlichen Halle sind weitere „Nebenflächen“ erforderlich. Hierbei handelt es sich um ein Foyer, um WC-Anlagen für bis zu 3'000 Personen, Garderoben, Lager- und Technikräume. Küchenräume werden nicht benötigt, jedoch ein Office für Cateringservices.

Für die Durchführung von Veranstaltungen wie Zirkus, Zoo, Lunapark etc. und Sportanlässen ist neben der Halle eine unbebaute Freifläche von rund 25'000 m² notwendig.

¹⁰ gemäss Aussagen Marco Engel (Expo Chur AG, Messen und Events)



Erschliessung

Um eine optimale Anlieferung und Nutzung zu gewährleisten, sollte die Messe-/ Eventhalle von jeder Seite aus mit bis zu 40 Tonnen schweren Lastfahrzeugen erreicht und befahren werden können. Diese Bedingung wird durch die Anlieferung von Material und Gütern gestellt.

Detaillierte Anforderungen für den Bereich Messe / Event sind dem Anhang 8 zu entnehmen.

4.8 Bereich Erschliessung / Parkierung (MIV)

Zurzeit befinden sich 500 Aussenparkplätze auf der Oberen Au. Unter Berücksichtigung der Kiesflächen für die Reithalle sind Abstellflächen für rund 900 Fahrzeuge vorhanden. Seit Einführung der Gebührenpflicht in der Oberen Au im Jahr 2015 hat die Anzahl der genutzten Parkplätze stark abgenommen. Bei Hockeymeisterschaftsspielen sollten sich auch Parkierungsmöglichkeiten in Fusswegdistanz zur Eishalle befinden.

Aufgrund des beschränkten Parkplatzangebotes auf der Oberen Au ist es das Ziel, die Sportanlagen-Nutzer der Stadt Chur mittels öffentlichem Verkehr oder Langsamverkehr auf das Areal zu führen. Dafür sind Anpassungen am Busfahrplan von Chur vorzunehmen (z.B. Takterhöhung) und die Langsamverkehrsverbindungen sind noch attraktiver auszugestalten.

Gemäss Angaben der Stadtpolizei von Chur finden pro Jahr rund zehn Anlässe statt, bei welchen die Kapazität der bestehenden Parkplätze von total rund 900 Plätzen nicht ausreicht, respektive im Minimum 1'000 Parkplätze erforderlich wären. Der Parkplatzbedarf begründet sich laut Stadtpolizei Chur wie folgt:



Anlass	Häufigkeit (pro Jahr)	Bedarf an Parkplätzen
Zirkus Knie	1x	1'000 (aktuell werden Parkplätze auf Privatarealen angeboten)
Herbstmesse (bisher GEHLA, neu Guarda)	1x	Über 1'000 (inkl. Aussteller)
HIGA	1x	mind. 1'000
Das Zelt	1x	mind. 1'000
Hockeyspiele (Derby und Cupspiele)	10x	1'000

Eine Stapelung der Parkplätze, beispielsweise in einem oberirdischen Parkhaus, könnte Platzreserven für andere Nutzungen generieren.

Die Parkplätze in der Oberen Au werden auch als Stauraum für den Schwerverkehr bei Sperrungen auf der San Bernardino-Achse genutzt. Es gilt, eine Vereinbarung zwischen der Stadt Chur und dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) abzuschliessen.

Detaillierte Anforderungen zur Erschliessung und Parkierung sind dem Anhang 9 zu entnehmen.

4.9 Verkehrserschliessung (ÖV)

Heute wird die Obere Au mit dem Churer Stadtbus im einseitigen Linienverkehr (Linie 2) erschlossen. Der Busbetrieb weist einen 15-Minuten-Takt auf. Im betroffenen Gebiet befinden sich zwei Bushaltestellen. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar bei der Einfahrt auf die Parkierungsfläche im Süden (Haltestelle Obere Au P+R). Die zweite Bushaltestelle befindet sich vor der Badanlage im Norden (Haltestelle Obere Au).

Künftig soll der Erschliessung per öffentlichem Verkehr noch mehr Gewicht beigemessen werden. Eine Busspur könnte das ungehinderte



passieren des Gebiets Obere Au sicherstellen. Zudem sollte der Takt erhöht werden.

4.10 Weitere bestehende Nutzungen

Camping

Die Attraktivität des Campingplatzes soll durch eine optimale Anbindung an die Sportanlagen verbessert werden.

Tennis / Beachvolleyball

Die Standorte sowie der Perimeter der Tennisplätze und Beachvolleyballplätze bleiben unverändert.

Finnenbahn / Laufbahn

Lage und Perimeter der Finnenbahn bleiben unverändert.

4.11 Weitere zusätzliche Nutzungen

Skatepark

Der RollBrettClub Chur wünscht sich eine Fläche zur Realisierung eines Skateparks, in welchem sie ihren Sport ausüben kann. Der Rollbrettclub wurde im Jahr 2008 gegründet, um dem Anspruch auf eine Skateanlage Nachdruck zu verleihen. Im Jahr 2008 wurde eine Interpellation beim Gemeinderat eingereicht (Nr. 47/2008). Der Rollbrettclub hat anfangs 2015 ein Konzept zum Bau und Betrieb einer Skateanlage vorgelegt und die Stadt Chur um die Abgabe einer Fläche an geeigneter Lage, mit Anbindung an den ÖV sowie Zugang zu der nötigen Infrastruktur, wie Toiletten etc., ersucht.

Der Churer Stadtrat möchte im Rahmen der Masterplanung am Standort Obere Au neben dem Ausbau der bestehenden Anlagen vor Ort auch einen Skatepark realisieren lassen. Ein Skatepark benötigt rund 1'000 – 2'000 m² Fläche.

Im Masterplan ist ein Standort grob bezeichnet, welcher weder in der heutigen Nutzung, noch in der künftig geplanten Nutzung zu Konflikten führt. Der Standort liegt im Bereich der heute unbebauten Freiflächen im Bereich Messe / Event. Eine Nutzung für Grossveranstaltungen (Zirkus Knie, Lunapark etc.) muss insgesamt gewährleistet sein.



Detaillierte Anforderungen zur Skatenutzung sind dem Anhang 10 zu entnehmen (Konzept Skate Park Chur).

5. Masterplan

5.1 Flächenangebot / Flächenbedarf / Grundstruktur

Die auf der Oberen Au bestehenden und neu geplanten Nutzungen werden auf der zur Verfügung stehenden Fläche von rund 22.15 Hektar angeordnet. Nur mit einem haushälterischen und platzsparenden Umgang des zur Verfügung stehenden Areals können die Bedürfnisse der Sport- und Eventanlagen auf der Oberen Au langfristig abgedeckt werden.

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

5.2 Erschliessung / Parkierung

Die Entflechtung des motorisierten Individualverkehrs vom öffentlichen Verkehr sowie eine optimierte verkehrstechnische Erschliessung bzw. Vernetzung der Gesamtanlage trägt zu einer Verbesserung der Erschliessungssituation und damit zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit bei.

Durch die etappenweise Verlegung der bestehenden, offenen Parkplätze in ein oder zwei Parkhäuser wird Platz für Aussenraumnutzungen und Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr geschaffen.

Es ist angedacht, in Kombination mit der Nutzung Messe / Event ein Parkhaus zu errichten. Im Idealfall bietet dieses im Grundriss Platz für rund 180 Parkplätze in sechs Parkierungsreihen und über fünf Geschosse. Denkbar und aus Sicht der Sportanlagennutzung wünschenswert ist es, zumindest einen Teil der künftigen Parkplätze in



eine Parkierungsanlage im Nahbereich der Sportanlagen bereitzustellen. Mit diesen Massnahmen kann Ersatz für die bestehenden, gemäss Masterplan zu ersetzenden Parkplätze geschaffen werden.

5.3 Umsetzungsmodule

Die Verantwortlichen der Stadt sind gefordert, die Grundstruktur mittels raumplanerischen Massnahmen abzusichern. Innerhalb der definierten Perimeter sind dann gestützt auf vertiefte Abklärungen zur Machbarkeit und unter Berücksichtigung der Raumprogramme, Wettbewerbsverfahren auszulösen. Die Durchführung entsprechender Vertiefungsstudien zu den einzelnen Umsetzungsmodulen ist demnach unabdingbar.

Nachfolgend werden langfristig betrachtete Umsetzungsmassnahmen der unterschiedlichen Nutzungen in der Oberen Au und deren ungefähre Flächenbedürfnisse aufgezeigt. Nicht berücksichtigt werden dabei die Erschliessungsflächen. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschliessung etappenweise, dem jeweiligen Bedürfnis entsprechend gemäss Masterplan (Aussenraumflächen) erfolgen wird.

5.3.1 Fussball / Football

Die drei bestehenden **Naturrasenfussballplätze entlang des Rheinpromenadenwaldes** sollen langfristig erhalten bleiben. Eine Neuplatzierung dieser Fussballplätze ist zu einem späteren Zeitpunkt, wenn eine Sanierung der Fussballfelder fällig wird, gemäss Masterplan zu berücksichtigen. Dabei kann Platz für eine Aufwertung der Fusswegverbindung von den Sport- und Eventanlagen in Richtung Rheinpromenade geschaffen werden. Es bestünde ausserdem die Möglichkeit, weitere Sportplätze (für Freiluftsportarten) einzufügen.

Der bestehende Naturrasenfussballplatz an der Pulvermühlestrasse-Obere Au soll mittelfristig zurückgebaut, respektive durch die neuen Fussball-/ Football-Plätze ersetzt werden.

Mittelfristig sind auf der Oberen Au drei zusätzliche Fussball-/ Football-Plätze zu realisieren. Im Endausbau befinden sich somit entlang der Grundwasserschutzzone drei Kunstrasenfussballplätze. Davon wird ein Fussball-/ Football-Platz Superleague tauglich, ein Fussball-/

Football-Platz 1.-Liga tauglich und ein Fussball-/ Football-Platz 1.-Liga tauglich oder kleiner erstellt.

Von den weiteren insgesamt vier Naturrasenfussballplätzen ist der Fussball-/ Football-Platz, welcher der Fussball-/ Football-Arena zugehörig ist, mit den Abmessungen für Superleague-Spiele zu dimensionieren. Daneben soll ein Fussball-/ Football-Platz mit den Abmessungen für 1.-Liga Spiele erstellt werden. Die übrigen zwei Naturrasenfussballplätze sind langfristig 1.-Liga tauglich oder kleiner zu dimensionieren.

Generell ist bei der Ausrichtung der Spielfelder zu berücksichtigen, dass eine sonneneinstrahlungsbedingte Blendung von Spielern, Schiedsrichtern und Zuschauern möglichst vermieden werden sollte. Als ideal gilt daher in der Regel die Ausrichtung des Spielfeldes in Nord-Süd-Achse. Gestützt auf neuere Untersuchungen (vgl. FIFA: Fussballstadien, Technische Anforderungen und Empfehlungen) richten sich heute viele Stadionplaner jedoch nach dem Sonnenstand zum üblichen Zeitpunkt der Halbzeitpause von Nachmittagsspielen.

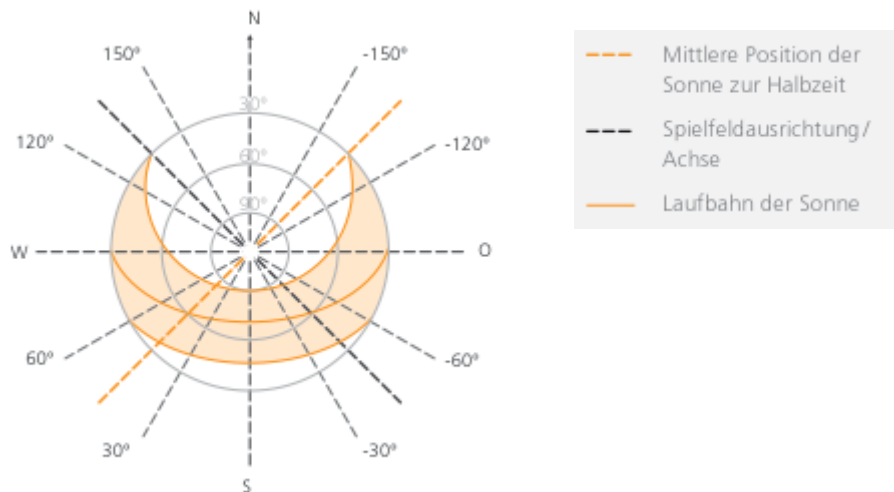


Abb. 9: Spielfeldausrichtung (Quelle: FIFA: Fussballstadien, Technische Anforderungen und Empfehlungen, 5. Auflage 2011)

Wegen der zu erwartenden zunehmenden Beschattung der Spielfelder durch das angrenzende Calanda-Massiv zum anzunehmenden Spielzeitpunkt kann am Standort Obere Au im Sinne einer möglichst raumsparenden Spielfeldanordnung von der üblichen Nord-Süd-Ausrichtung abgewichen werden.

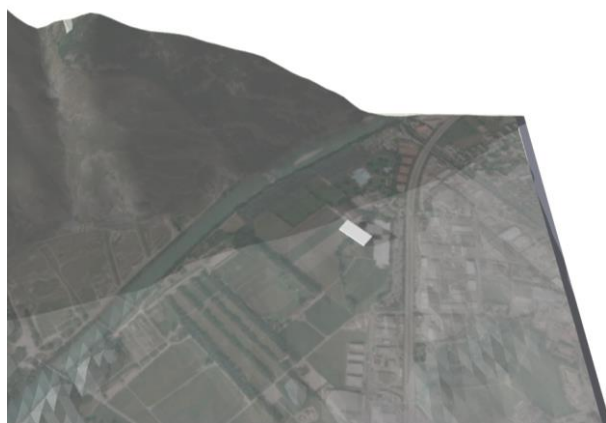


Abb. 10 a: Beschattung Sportanlagen Obere Au,
Zeitpunkt 17.10 Uhr
[Standort Tribüne: weisse Markierung]

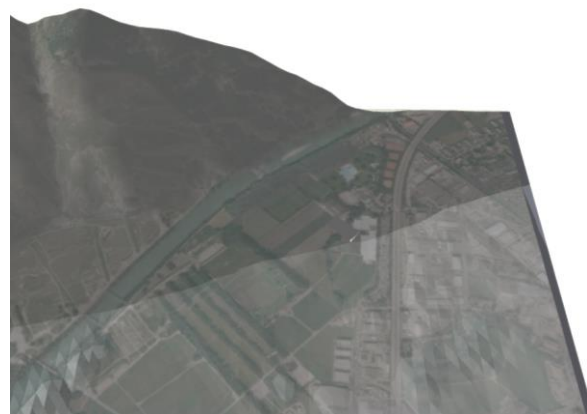


Abb. 10 b: Beschattung Sportanlagen Obere Au,
Zeitpunkt 17.20 Uhr

Der Masterplan wurde dem Vorstand von Chur 97 am 02.02.2016 präsentiert. Die Dimensionierung und Anordnung der auf der Oberen Au geplanten Fussball-/ Football-Plätze sowie der Fussball-/ Football-Arena wird von den Verantwortlichen von Chur 97 unterstützt und ausdrücklich begrüsst. Das ergänzende Angebot bei den Schulhäusern Daleu und Barblan komplettieren das Angebot.

Die Ergänzung eines Fussball-/ Football-Platzes durch eine Leichtathletik-Laufbahn mit angegliederter Tribüne wäre grundsätzlich denkbar und möglich.

Nr.	Massnahme	Flächenbedarf
1.	Erstellung Kunstrasenfussballplatz (Ersatz bestehender Naturrasenfussballplatz)	(7'500 m ²)
2.	Erstellung Naturrasenfussballplatz zur Arena (Verlegung Mühlbach notwendig)	8'650 m ²
3.	Erstellung Arena (Tribüne und Infrastrukturen)	4'650 m ²
4.	Erstellung Kunstrasenfussballplatz (Verlegung Mühlbach notwendig)	8'400 m ²
5.	Erstellung Naturrasenfussballplatz	7'600m ²
6.	Umlegung bestehende 3 Fussballplätze	-



Für den Bereich Fussball-/ Football-Arena und den dazugehörigen Naturrasenfussballplatz sowie die angrenzenden Fussball-/ Football-Plätze soll ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden (vgl. dazu Perimeter im Masterplan).

5.3.2 Eisnutzung

Die bestehende Eishalle auf der Oberen Au kann mit Heimfall des Baurechts im Jahr 2027 durch die Stadt übernommen werden. Die Stadt möchte diesen Heimfall umgehend ausüben. Unabhängig vom Heimfall soll die bestehende Eishalle so lange wie möglich weiterbetrieben werden. Es wird davon ausgegangen, dass dies noch 10 bis 15 Jahre der Fall sein wird. Danach soll ein Neubau des Hallenstadions realisiert werden. Die Kälteanlage für die bestehende Eishalle sowie des freien Eisfeldes entspricht nicht mehr den Vorstellungen des ANU GR und soll sobald als möglich erneuert werden.

Das Bedürfnis an einem zehnmonatigen Eisbetrieb pro Jahr verlangt anstelle des bestehenden, freien Eisfeldes eine Trainingseishalle. In diesem Zusammenhang wird eine neue Kälteanlage benötigt.

Über den gesamten Perimeter Eisnutzung soll ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden. Darin werden Lösungsansätze für die Umsetzung der zwei Etappen (1. Trainingseishalle, 2. Neubau Hallenstadion) verlangt.

Nr.	Massnahme	Flächenbedarf
1.	Erstellung Trainingshalle (Verlegung Mühlbach notwendig)	4'000 m ²
2.	Rückbau best. offenes Eisfeld	-
3.	Neubau Eisstadion (Verlegung Mühlbach notwendig)	9'000 m ²

5.3.3 Hochleistungszentrum für Spitzen- und Leistungssportler

Wie in Kapitel 4.4 erläutert, soll ein Hochleistungszentrum für Spitzen- und Leistungssport auf der Oberen Au erstellt werden. Dieses wird im



Bereich zusammen mit der Eissportnutzung (Trainingseishalle) ange-dacht.

Des Weiteren ist das Raumprogramm für allfällige Übernachtungs-möglichkeiten zu ermitteln und in der Aufgabenstellung zum Konkur-renzverfahren aufzunehmen.

Nr.	Massnahme	Flächenbedarf
1.	Erstellung Hochleistungszentrum Spitzen- und Leistungssport	2'400 m ²

5.3.4 Bereich Badanlagen

Im Bereich des Hallenbades stehen diverse, in Kapitel 4.5 erläuterte Sanierungsmassnahmen an. Für die Aussenanlagen (Freibad und Eis-feld) sind punktuelle, kleinere Anpassungen geplant. Das heutige Ge-bäude des Hallenbades umfasst eine Grundfläche von ca. 3'590 m² im EG. In Abhängigkeit vom Bedarf wäre eine Erweiterung um ca. 4'200 m² möglich. Unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes sowie vorhandener Konkurrenzbäder ist von einem Wasserflächen-Bedarf auszugehen, der den Anbau einer 50 m-Schwimmhalle mit einem Be-cken von 50 x 25 m (i.e. 1'250 m²) begründet.

Nr.	Massnahme	Flächenbedarf
1.	Anbau einer 50 m-Schwimmhalle	1'250 m ²

5.3.5 Messe / Event / Parkierung

Für den Bau der Gebäude und Anlagen für Messe / Event und Parkie-rung werden auch Teilflächen der Parzelle Nr. 4311, welche im Besitz der Bürgergemeinde ist, benötigt. Die Messehalle sollte eine nutzbare Fläche von 5'000 m² (exkl. zudienender Räume wie Lagerraum, Infra-struktur etc.) aufweisen, welche zumindest in 2 Teilhallen unterteilt werden kann, sodass zwei Anlässe gleichzeitig durchgeführt werden können. Foyer, Garderoben, Sanitäranlagen (Toiletten) und notwendige Technikräume sind ergänzend zur Halle notwendig.

Gemäss Kapitel 4.6 kann eine Parkierungsgarage in der Grössenord-nung von 900 Parkplätzen erstellt werden. Diese soll im Gesamtkom-



plex nicht dominanter in Erscheinung treten als die Messehalle. Wünschbar ist aber auch eine Parkierungsanlage näher bei den Sportanlagen.

Die Umsetzung der Vorhaben im Bereich Messe / Event und Parkhaus mit ihrer gesamten verkehrstechnischen Abwicklung (Anlieferung, Besucherlenkung etc.) soll in einem Konkurrenzverfahren evaluiert werden.

Um eine wirtschaftliche und effiziente Umsetzung gewährleisten zu können, ist vorgesehen, die Projekte 'multifunktionale Eventhalle' und 'Parkhaus' als Public-Private-Partnership (PPP) - Projekte zu realisieren. Es handelt sich dabei um eine vertraglich geregelte Kooperation zwischen der öffentlichen Hand und Unternehmen der Privatwirtschaft in einer Zweckgesellschaft, wobei der private Partner die Verantwortung zur effizienten Erstellung der Leistung übernimmt, während die öffentliche Hand dafür Sorge trägt, dass gemeinwohlorientierte Ziele beachtet werden.

Nr.	Massnahme	Flächenbedarf
1.	Erstellung Messehalle	5'000 m ²
2.	unbebaute Freifläche (Verlegung Mühlbach notwendig)	25'000 m ² (teils bereits heute verfügbar)
3.	Bau eines Parkhauses	ca. 4'200 m ²



5.3.6 Weitere, zusätzliche Nutzungen

Vorhaben

Nr.	Massnahme	Flächenbedarf
1.	Erstellung Skatepark	1'500 – 2'000 m ²
2.	Umgebungsarbeiten	-
3.	Umbau Arrival	offen

Des Weiteren ist das Raumprogramm für allfällige Übernachtungsmöglichkeiten zu ermitteln und in der Aufgabenstellung zum Konkurrenzverfahren über die Badanlage / Arrival aufzunehmen.

5.4 Kosten / Grobkostenschätzung

Allgemein

Die Finanzierung der vorgesehenen Massnahmen im Masterplan erfolgt gestützt auf die geltenden Bestimmungen im Finanzwesen und im Finanzhaushalt der Stadt Chur.

Für die unterschiedlichen Thematiken, bei denen ein Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) vorgesehen wird, sollen Vertiefungsstudien durchgeführt werden. Die entsprechenden Studien sollen bezüglich den Kostengrössen für mehr Genauigkeit und Sicherheit sorgen.

Die Kosten in vergleichbaren Projekten gliedern sich in der Regel wie folgt:



Phasen	1 Strategische Planung	2 Vorstudien	3 Projektierung	4 Ausschreibung	5 Realisierung	6 Bewirtschaftung	
Teilphasen	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	21 Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie 22 Auswahlverfahren	31 Vorprojekt 32 Bauprojekt 33 Bewilligungsverfahren	41 Ausschreibung, Offervergleich Vergabeantrag	51 Ausführungsplanung 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme, Abschluss	61 Betrieb 62 Erhaltung	
Federführung	Eigentümer		Projektbeauftragte (Externe)				Verwaltung
Leistungsanteil pro Phase (% Investitionskosten)	2 ‰	2 ‰	4 ½ ‰	0.5 ‰	11 ‰	£ 20 ‰	
Anzahl Projekte pro Phase für 1 Erfolg	5	2	1	1	1		
Totalleistungsanteil pro Phase für 1 Erfolg	10 ‰	4 ‰	4 ½ ‰	0.5 ‰	11 ‰	£ 30 ‰	
Anzahl PL pro Phase bei 100 Mio./Jahr (Annahme: 200'000/PL Jahr)	5	2	2 ¼	¼	5 ½	8	

Für die Vertiefungsstudien sind somit rund 300'000 CHF nötig. Dazu ist zeitnah ein entsprechender Kredit zu sprechen.



Stellungnahme Amt für Wirtschaft und Tourismus

Die Stadt hat den Kontakt mit dem Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) und dem Department für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) aufgenommen. Die kantonalen Entscheidungsträger unterstützen das Vorhaben Sport- und Eventanlagen Obere Au Chur und sind der Meinung, dass verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten von Seiten Bund und Kanton bestehen, welche, gestützt auf den Masterplan, vertieft untersucht und aktiviert werden sollten.

Grobkostenschätzung

Die nachfolgende Grobkostenschätzung listet zwar alle Vorhaben auf und beschreibt Richtgrössen. Diese Auflistung beinhaltet jedoch keine Abhängigkeiten zwischen den Vorhaben. Der Stadtrat geht davon aus, dass der Grundraster des Masterplans die einzelnen Anlagen räumlich absichert, dass aber für jede Anlage vom Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt je ein separater Entscheid über die Finanzierung und den Bau getroffen werden kann. Die im vorliegenden Masterplan angegebenen Kosten sind Richtgrössen; es wird am Gemeinderat liegen, im Rahmen der Einzelbotschaften die Standards zu setzen. Es obliegt auch dem Gemeinderat, auf Antrag des Stadtrates Synergien zu nutzen und die Entscheide entsprechend zu treffen.

Massnahme	Kostenschätzung
Fussball / Football	
Vertiefungsstudie Raumprogramm Fussball / Football	0,1 Mio. CHF
Kunstrasenfussballplatz (inkl. Ausstattung)	2,5 Mio. CHF
Kunstrasenfussballplatz (inkl. Ausstattung)	1,8 Mio. CHF
Naturrasenfussballplatz (zur Arena)	0,8 Mio. CHF
Fussball-/ Football-Arena (inkl. Infrastrukturen)	17 Mio. CHF
Naturrasenfussballplatz (inkl. Ausstattung)	0,8 Mio. CHF
Umlegung bestehende Fussballplätze	3,5 Mio. CHF



Eisnutzung	
Vertiefungsstudie Raumprogramm Eisnutzung	0,1 Mio. CHF
Neubau Eisstadion (inkl. Garderoben)	30 Mio. CHF
Neubau Trainingseishalle (inkl. Garderoben und komplett neue Kälteanlage an neuem Standort)	19 Mio. CHF
Hochleistungszentrum Spitzen- und Leistungssport	11 Mio. CHF
Badanlagen	
Vertiefungsstudie Raumprogramm Bäder	0,1 Mio. CHF
Sanierung Bad	35 Mio. CHF
Messe / Event	
Erstellung Messehalle*	30 Mio. CHF
Bau eines Parkhauses (Kombination mit Lagerhalle)*	27 Mio. CHF
Sonstiges	
Erschliessungsanlagen (inkl. Übergang Mühlbach)	4 Mio. CHF
Umlegung und Aufwertung Mühlbach	2 Mio. CHF
Neu-/Umbau Eingangsportal	20 Mio. CHF
Unvorhergesehenes	+/- 5 Mio. CHF
Skatepark**	0.5 Mio. CHF

* Finanzierung PPP (Public-Private-Partnership: Vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Unternehmen der Privatwirtschaft in einer Zweckgesellschaft)

** Kosten sind nicht durch die Stadt Chur zu tragen



5.5 Etappierung

Die Umsetzung des Vorhabens Sport- und Eventanlagen Ober Au Chur ist auf einen längeren Zeitraum von mindesten 10 – 15 Jahren ausgerichtet. Die Etappen für die Umsetzung der Sport- / Eventanlagen könnten sich unter dieser Prämisse wie folgt gliedern:

Massnahme	Jahr
Erstellung Kunstrasen Fussballplatz, Bau Skateplatz, Einstieg Planung für Umlegung Mühlbach und Vertiefungsstudien für die Bereiche Fussball / Football, Eisnutzung und Bad / Arrival sowie Aussenräume; Start Wettbewerbe	2016
Umlegung Mühlbach, Erstellung Erschliessung, Umgebungsarbeiten, Optimierung Freibadbereich, Erstellung Trainingseishalle, Hochleistungszentrum für Spitzen- und Leistungssport, Planung Eingangsportal Erstellung Naturrasen Fussballplatz, Erstellung Kunstrasen Fussballplatz, Bau Fussball- / Football-Arena mit Infrastrukturen	2017-2019
Erstellung Naturrasen Fussballplatz, evtl. Erstellung Messe- / Eventhalle und Parkhaus (Umlegung 1. Bereich Mühlbach)	2019
Eingangsportal, Erweiterung Hallenbad und evtl. Erstellung Messe- / Eventhalle und Parkhaus (Umlegung 1. Bereich Mühlbach), evtl. Teilrevision Ortsplanung	2020-2025
Neubau Eishalle und bauliche Veränderungen Hallenbad	ab 2025

6. Weiteres Vorgehen

Für das weitere Vorgehen müssen flankierend zu den Etappen gemäss Kap. 5.5 weitere Untersuchungen oder Massnahmen berücksichtigt werden:



Massnahme	Voraussetzung
Kunstrasenfussballplatz	Detailprojekt (mit Entwässerung / Abdichtung GWSZ 3) Heckenentfernungsgesuch für Bereich entlang best. Fussballplatz West Zufahrt zum Fussballplatz
Skatepark	Detailprojekt
Umlegung Mühlbach	Überprüfung best. geschützte Arten (Flora und Fauna), möglich ab Ende März 2016 Rückbau bestehender Bauten und Wegzug best. Nutzungen im vorgesehenen Bereich Umlegung best. Leitungen Landsicherung von Bürgergemeinde
Erschliessung	Umlegung best. Leitungen Rodungsgesuch Baugesuch (inkl. Heckenentfernungsgesuch)
Optimierung Freibad	bedürfnisabhängige Detailprojekte
Trainingshalle Eis	Vertiefungsstudie Machbarkeit Durchführung Wettbewerb (zusammen mit dem Hochleistungszentrum für Spitzen- und Leistungssport)
Hochleistungszentrum für Spitzen- und Leistungssport	Vertiefungsstudie Machbarkeit Durchführung Wettbewerb (zusammen mit Trainingshalle Eis)
Arena	Vertiefungsstudie Machbarkeit Durchführung Wettbewerb (zusammen mit den Fussball-/Football-Plätzen) Rodungsgesuch und Aufhebung der Sistierung der betr. Fläche Baugesuch (inkl. Heckenentfernungsgesuch) Detailprojekt Rodungsgesuch und Aufhebung der Sistierung der betr. Fläche
Naturrasen- und Kunstrasenfussballplätze	Durchführung Wettbewerb (zusammen mit der Fussball-/ Football-Arena) Rodungsgesuch und Aufhebung der Sistierung der betr. Fläche Detailprojekt
Messe- / Eventhalle und Parkhaus	Baugesuch (inkl. Heckenentfernungsgesuch) Rodungsgesuch und Aufhebung der Sistierung der betr. Fläche



Eingangsportal und Erweiterung Hallenbad	Vertiefungsstudie Machbarkeit Umlegung best. Leitungen Rückbau und Neubau Bushaltestelle Detailprojekt
Neubau Eishalle	Wettbewerb (zusammen mit dem Hochleistungszentrum für Spitzen- und Leistungssport) Baugesuch (inkl. Heckenentfernungsgesuch) im Bereich best. Fussballplätze
Umlegung best. Naturrasenfussballplätze	Heckenentfernungsgesuch
Umgebungsarbeiten	Umlegung best. Naturrasenfussballplätze

Um den Aufwand (Zeit, Kosten, Arbeit) möglichst gering zu halten empfiehlt sich, die jeweiligen Verfahren (Heckenentfernung / Rodung) für das gesamte Gebiet Obere Au in einem Prozessablauf durchzuführen.

Bis zum Start der Vertiefungsstudien zu den Bereichen Eisnutzung (mit Hochleistungszentrum) und Badnutzung (Erweiterung) ist das Raumprogramm für allfällige Übernachtungsmöglichkeiten zu ermitteln und im entsprechenden Wettbewerbsprogramm aufzunehmen.

7. Wettbewerb

7.1 Wettbewerbsarten

Grundsätzlich bieten sich unterschiedliche Wettbewerbsverfahren für die Umsetzung der Vorhaben gemäss Masterplan an. Es sind dies:

- Projektwettbewerb
- Gesamtleistungswettbewerb

Beide Wettbewerbsformen ermöglichen ein 2-stufiges Auswahlverfahren über eine Präqualifikation (Stufe 1) und den nachfolgenden Wettbewerb (Stufe 2). Ein Gesamtleistungswettbewerb für die Umsetzung des gesamten Masterplans wird nicht empfohlen, da ein etappiertes Vorgehen vorgesehen ist.



Unterschiede sind jedoch in folgenden Teilaspekten festzustellen:

Architektonische Qualität / Vielfältigkeit

Der Projektwettbewerb liefert in der Regel hohe architektonische Qualität, weil eine grosse Anzahl von qualifizierten Fachleuten an diesem Verfahren teilnehmen kann.

Der Gesamtleistungswettbewerb verlangt de facto Teams, gebildet aus Totalunternehmern mit Beizug von ausgewählten Architekten oder weiteren Fachplanern. Die Zahl der Bewerber reduziert sich in der Regel.

Kosten

In der Regel sind die Ergebnisse aus Gesamtleistungswettbewerben kostenmässig unproblematisch, weil der Gesamtleister schon bei der Eingabe zum Wettbewerb mit einem Pauschalangebot oder einem Kostendach offeriert und sich darauf auch in der Umsetzung verpflichtet. Allfällige Einsparungen in der Bauausführung kommen dem Gesamtleister zu Gute.

Der Sieger aus dem Projektwettbewerb wird die genauere Kostenrechnung erst beim Abschluss der Detailprojektierung annähern können. Die Umsetzung bildet eine weitere Herausforderung; ist der Projektsieger in der Lage, das Baumanagement selber fachmännisch sicherzustellen oder wird dafür ein eigentlicher Baumanager eingesetzt. Auch dieses Vorgehen kann im Endeffekt kosteneffizient sein. Allfällige Einsparungen in der Bauausführung kommen der Bauherrschaft zu Gute.

Dauer bis zur Realisierung

Die Zeitdauer vom Wettbewerbsentscheid bis zu Eröffnung der neu gebauten Baute oder Anlage kann über den Weg des Gesamtleistungswettbewerbs mittels Totalunternehmer kürzer sein als über das Verfahren Projektwettbewerb, Submissionen, Baurealisierung. Eine absolute Gewähr besteht dafür aber nicht.



7.2 Beratungsgremium

Das Beratergremium sollte sich, unabhängig von der Wettbewerbsform, aus Fachpersonen folgender Disziplinen zusammensetzen:

- Badtechnik
- Eistechnik
- Energie
- Bauingenieurwesen/ -physik
- Kostenplanung
- Projektmanagement

7.3 Raumprogramme

Im Masterplan sind verschiedene Bauvorhaben vorgesehen, für welche konkrete Raumprogramme zu definieren sind; dies unabhängig von der Wettbewerbsform.

Es sind dies:

- Neue Bäderanlage
- Neue Kunsteishallen
- Eventhalle und Parkierung
- Fussball-/ Football-Plätze und Fussball-/ Football-Arena
- Sportlerunterkünfte
- Aussenraum (Verkehrsflächen, Aufenthaltsbereiche, Skateanlage, Grünraum inkl. Mühlbach).

Der Aussenraum gemäss Masterplan stellt die Struktur des gesamten Vorhabens sicher. Dieser strukturbildende Aussenraum ist federführend durch die Stadt zu prägen.

7.4 Empfehlung

Es wird empfohlen, die Umsetzung des Masterplans in eine Art „Lose“ aufzuteilen und zu etappieren, für welche, unabhängig ob Projektwettbewerb oder Gesamtleistungswettbewerb, das 2- stufige Auswahlverfahren durchgeführt wird.



Aus politischer Sicht ist die Aufteilung der Realisierung der Bauvorhaben auf verschiedene Anbieter zu empfehlen, weil öffentliche Gelder investiert werden.

Die Stadt leitet federführend alle strukturbildenden Vorhaben des Aussenraums. Die dazwischen liegenden „Baufelder“ stehen für die Lösung der Teilaufgaben für die einzelnen Bedürfnisse zur Verfügung.

8. Kritische Überprüfung der Gesamtkonzeption

Die erstellte Gesamtkonzeption bildet sich ab in einer Masterplankarte und einem Masterplantext. Erläuternd dazu wurde ein Masterplanbericht mit Grundlagen und ein Grundlagenplan erstellt.

Diese in der Arbeitsgruppe und mit Hilfe der Nutzer erstellten Dokumente wurden von einem unabhängigen Gutachter mit Spezialfachkenntnissen im Sportanlagenbau geprüft und für gut befunden.

Die schriftliche Stellungnahme des unabhängigen Gutachters ist dem Anhang 12 zu entnehmen.



Anhang

1. Bericht zum Masterplan (vorliegend)
2. Etappierungspläne (Etappen 1+2)
3. Grundlagenplan 1: 1'000
4. Anforderungen Fussballnutzung
5. Anforderungen Eisanutzung
6. Konzept Hochleistungszentrum Spitzen-und Leistungssport
7. Anforderungen Bäder
8. Anforderungen Messe / Event
9. Anforderungen Erschliessung / Parkierung
10. Konzept Skatepark Chur
11. Stellungnahmen ANU GR
12. Stellungnahme unabhängiger Gutachter

Chur, 30.05.2016 / Christoph Zindel, Benjamin Aebli, Silke Altena

Festsetzungen

F/A

Fussball / Football mit Arena
Im Perimeter Fussball / Football mit Arena (F/A) sind zwei Kunstrasenfussballplätze und zwei Naturrasenfussballplätze zu erstellen.
Damit werden ein bestehender Fussballplatz auf der Obere Au und zwei Fussballplätze an der Ringstrasse erstellt. Die zwei innerhalb des Perimeters F/A nordwestlich geplanten Fussballfelder sollen 1-Liga tauglich erstellt werden, die zwei südöstlich gelegenen Fussballplätze sind nach den Anforderungen für die Superleague zu erstellen. Zum Naturrasenfussballplatz für Superleague-Anforderungen sind eine Tribüne inkl. Garderoben und dazugehörige Infrastrukturen für alle Fussballnutzungen zu erstellen. Die Umsetzung erfolgt auf Basis eines Konkurrenzverfahrens.

F

Fussball / Football (optional HLZ / Freibad)
Im Perimeter Fussball / Football (F) sind die drei bestehenden Fussballfelder zu erhalten oder allenfalls auch neu zu erstellen. Die Restfläche soll als Outdoor-Spielfläche genutzt werden.
Die Umsetzung erfolgt ohne Konkurrenzverfahren im Baubewilligungsverfahren.

E

Eisnutzung / Hochleistungszentrum Sport
Im Perimeter Eisnutzung (E) sollen derzeit eine Eishalle und eine Trainingseishalle realisiert und betrieben werden. Zudem ist die Unterbringung eines Hochleistungsportzentrums optional zu prüfen.
Das Bedürfnis der Eisportler verlangt eine Eisnutzung über 10 Monate pro Jahr auf mindestens zwei Eiskündern. Um diese Anforderung zu erfüllen wird ergänzend zum bestehenden Hallenstadion eine zusätzliche Trainingseishalle benötigt. Es ist absehbar, dass das bestehende Hallenstadion in den nächsten Jahren umfassend saniert oder abgebrochen und neu gebaut werden muss. Sowohl die Variante Sanierung als auch die Variante Ersatzneubau müssen im Perimeter E erfüllt werden können. Das heute noch bestehende freie Eisfeld soll aufgehoben werden, sobald die Trainingseishalle erstellt ist. Die Etappierung ist in diesem Perimeter von grosser Bedeutung. Das Hochleistungszentrum soll vorzugsweise im Perimeter E realisiert werden. Die Umsetzung erfolgt auf Basis eines Konkurrenzverfahrens.

HB

Hallenbad / Arrival
Im Perimeter Hallenbad / Arrival (HB) soll neben den heutigen Hallenbenutzungen ein 50 m-Schwimmbassin mit Infrastruktur realisiert werden. Das bestehende Hallenbad soll saniert werden. Zudem sind alle zugehörigen, zeitgemässen Infrastrukturanlagen wie Garderoben, Sauna, Kahlraum, Filteranlagen, Technik etc. zu realisieren. Im gleichen Gebäudekomplex sollen die Ankunft / Reception (Arrival) sowie das Gastronomieangebot reorganisiert werden. Optional sollen im gleichen Gebäudekomplex Unterkunftsmöglichkeiten für 30 oder 40 Personen angeboten werden. Der Badebetrieb im Hallenbad muss abgesehen von den üblichen Revisionsarbeiten stetig offen gehalten werden. Die Etappierung ist in diesem Perimeter von grosser Bedeutung. Die Umsetzung erfolgt auf Basis eines Konkurrenzverfahrens.

FB

Freibad
Im Perimeter Freibad (FB) sind punktuelle, etappenweise Erneuerungen und Modernisierungen der bestehenden Anlagen vorgesehen (Ausweichbecken der Fülle im Schwimmbassin, Realisierung Sprungturm, Gestaltung von einzelnen Erlebnispunkten). Die Umsetzung erfolgt ohne Konkurrenzverfahren im Baubewilligungsverfahren.

E/P

Event / Parkierung
Im Perimeter Event / Parkierung (E/P) ist sind eine multifunktionale Eventhalle mit einer Grundfläche von 3'000 m2, eine Parkierungsanlage für 1000 Autos und eine Aussenraumfläche von mindestens 25'000 m2 für Events zu erstellen. Für den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr sind Durchgänge zu sichern. Diese Angebote sind so attraktiv auszugestalten, dass zumindest die Stadtbewohner diese Verkehrsmittel nutzt um zu den Sportanlagen zu gelangen.
Es wird empfohlen, die Umsetzung wegen der städtebaulichen Lage und Integration auf Basis eines Konkurrenzverfahrens anzugehen.

Sk

Skatenutzung
Beim Symbol Skatenutzung (Sk) ist eine Skatanlage von 1'500 - 2'000 m2 zu realisieren. Diese bildet Teil der gesamthalften Platzgestaltung vor den Sportanlagen und dem Arrival.

P/A

Platz / Aussenraum
Im Perimeter Platz / Aussenraum (P/A) sind der Platz und der Aussenraum zu gestalten. Diese Bereiche dienen auch der Erschliessung der Sportanlagen für Besucher und Zulieferer. Sie sind nutzergerecht (Lastwagen, Personenzüge und Langsamverkehr) auszugestalten. Der Platz soll die Sicherheitsanforderungen für Fluchwege erfüllen und gleichzeitig auch zum Verweilen einladen.
Es wird empfohlen, die Umsetzung wegen der städtebaulichen Lage und Integration auf Basis eines Konkurrenzverfahrens anzugehen.

T

Tennisnutzung
Im Perimeter Tennisnutzung (T) sollen die bestehenden Tennissportanlagen und Beachvolleyballfelder in heutigem Umfang weiterbestehen und weiterbetrieben werden.
Es besteht kein Handlungsbedarf.

C

Campingnutzung
Im Perimeter Campingnutzung (C) sollen die bestehenden Campinganlagen weiterbestehen und weiterbetrieben werden. Die Attraktivität des Campingplatzes soll durch eine optimale Anbindung an die Sportanlagen zusätzlich verbessert werden. Derzeit besteht kein Handlungsbedarf.

L

Finnenbahn / Laufbahn
Beim Symbol Finnenbahn/Laufbahn (L) soll die bestehende Laufbahn weiterbestehen und weiterbetrieben werden.
Es besteht kein Handlungsbedarf.

Ökologische Vernetzung

Der Masterplan verortet die in der Grundnutzung der Stadt Chur im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten, geplanten ökologischen Vernetzungen. Teil der ökologischen Vernetzung bildet auch der Gewässerraum des Mühlbachs.

Verlegung und Aufwertung Mühlbach

Der Mühlbach wird in derselben Länge, wie er heute offen geführt wird, angepasst an den Grundraster des Masterplans, verlegt und aufgewertet. Zudem wird der zugehörige Gewässerraum gemäss Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt.

Platzbereich

Ziel ist die Schaffung eines gesamtheitlich erlebbaren Platzraumes für die Sportanlagen.

Erschliessungsfläche

Diese Bereiche dienen der inneren Erschliessung des Areals Obere Au. Sie sind für alle Bedürfnisse der verschiedenen Nutzung freizuhalten und anzuordnen (MIV, DV, LV, Anlieferung).

Anschlusspunkt

Anschlusspunkte der heutigen und künftigen Verkehrserschliessung.

—

feste Grenze

|||||

beidseitig flexible Grenze

— · — · —

in Pfeiltrichtung flexible Grenze

↔

flexibler Bereich

Erläuternde Inhalte (Hinweise)

Grundraster Masterplan

Der Masterplan wird aufgespannt über einem Raster, nach welchem sich alle geplanten Sport-, Event- und Infrastrukturanlagen sowie die Aussenraumbereiche in der Obere Au orientieren. Dieser Raster dient der Abgrenzung von Perimetern für die unterschiedlichen Nutzungen und garantiert eine haushälterische Nutzung der begrenzten Bodenfläche.



Masterplantext -

Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au Chur

1. Inhalt Masterplan

Der Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au definiert die Zielsetzungen, die Perimeter, die geplanten Nutzungen und die zeitliche Abfolge der Erneuerung, der Erweiterung und der Neubauten und Neuanlagen der wünschenswerten Sport- und Eventanlagen in der Oberen Au.

2. Zielsetzung Masterplan

Die Stadt Chur möchte in der Oberen Au etappenweise, entsprechend den finanziellen Möglichkeiten und den dafür nötigen Investitionsentscheiden zeitgemässe Sport- und Eventanlagen sowie zugehörige Infrastrukturanlagen realisieren.

Private Investoren möchten im Gebiet Obere Au eine Eventhalle erstellen.

Die Investoren und die Stadt Chur werden entsprechend ihren Vorhaben die nötige Anzahl Parkierungen erstellen müssen. Die Parkierungsanlage könnte in Form einer Public - Privat - Partnership realisiert werden.

3. Rahmenbedingungen Masterplan

Der für alle geplanten Vorhaben beanspruchbare Raum wird begrenzt durch den Rhein, die Autobahn A13 und den Waffenplatz Rossboden. Weitere räumlich wirksame Rahmenbedingungen bilden die Grundwasserschutzzonen und die heute schon bestehenden Infrastrukturanlagen (Hochspannungsleitungen, Abwasserleitungen, Erschliessungsstrassen) und Rechte (Eigentum, Baurechte).

Die Bedürfnisse für die Sport- und Eventanlagen ergeben sich aus Umfragen bei den interessierten Sportvereinen, den Verwaltungsstellen der Stadt und weiteren Interessierten.

Eine weitere Bedingung stellt der ununterbrochene Betrieb der wesentlichen, heute schon bestehenden Sportanlagen auch während der Um- und Neubauarbeiten dar. Dazu gehören insbesondere das Hallenbad und die Eishalle.

Ebenso besteht dringlicher Bedarf zur Schaffung von zusätzlichen Fussballfeldern, weil die heute bestehenden und genutzten Anlagen an der Ringstrasse in Chur in den nächsten Jahren infolge anderer Entwicklungsplanungen aufgehoben und ersetzt werden müssen.

Eine weitere Grundvoraussetzung ist gemäss Gewässerschutzgesetzgebung der gleichwertige Ersatz des Mühlbachs bei einer allfälligen Gewässerverlegung.

4. Konzeptansatz Masterplan

Platzsparend

Der nutzbare Raum ist begrenzt. Wenn die primär vorgebrachten Bedürfnisse für Sportanlagen erfüllt werden sollen, ist der Flächenbedarf so gross, dass nur auf Basis einer äusserst haushälterischen Bodennutzung eine Lösung gefunden werden kann. Aufgrund dieser Prämissen (1) Erfüllung der primären Bedürfnisse und (2) begrenzter Raum wird dem Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au ein orthogonales Raster zugrunde gelegt.

Kosteneffizient

Die Investitionen sollen primär der Schaffung von neuen Sportanlagen dienen. Das Konzept soll folglich so ausgerichtet werden, dass keine bestehenden Werte wie bspw. Hauptleitungen für Abwasseranlagen oder bestehende Erschliessungsanlagen mit einem zu erwartenden, grossen finanziellen Aufwand verlegt oder ersetzt werden müssen.

Rechtssicherheit

Das Konzept soll so ausgerichtet werden, dass bestehende Bauten und Anlagen nicht zwingend und unter Zeitdruck von der Stadt übernommen oder abgebrochen werden müssen um das Konzept umzusetzen. Es sollen keine kausalen Abhängigkeiten geschaffen werden, welche eine Umsetzung des Gesamtkonzeptes kurz-, mittel- oder langfristig in Frage stellen könnten. Dazu gehören auch die geltenden Baurechte.

Aufrechterhaltung Betrieb

Das Konzept ist so auszurichten, dass die bestehenden Anlagen solange als möglich bestehen und weiterbetrieben werden können und dass in den Bereichen Bädernutzung und Eisnutzung ein ununterbrochener (Minimal-) Betrieb sichergestellt ist.

5. Festlegungen im Masterplan

Räumliche Festlegungen

Im Masterplan werden die Aussenräume wie Erschliessungsflächen, Grünflächen, Platzbereiche und Gewässerraum für den Mühlbach als strukturbildende Massnahmen verortet und verbindlich festgelegt. Diese Aussenräume sind einzuhalten.

Im Masterplan werden Perimeter für die verschiedenen, geplanten Nutzungen definiert. Diese Perimeter entsprechen maximalen Ausdehnungen für die darin zu erfüllenden Angebote und Raumbedürfnisse. Eine platzsparendere Einfügung der geforderten Nutzungen ist zulässig und durchaus erwünscht. Basis für die zu erfüllenden Angebote und Raumbedürfnisse ergeben sich aus den vertieften Bedürfnisabklärungen und den daraus entwickelten Raumprogrammen.

Im Masterplan werden Raster, Perimeter, Sichtachsen und Fluchten festgelegt. Es ist denkbar, dass für die nachfolgenden Bearbeitungsschritte, gestützt auf vertiefte Abklärungen, konkretere Festlegungen bezüglich Baulinien, Höhenabwicklungen oder andere planerische Rahmenbedingungen getroffen werden, welche dann Eingang finden in die Rahmenbedingungen für Konkurrenzverfahren.

Für die Perimeter Eisnutzung, Bäderwelt und Fussball mit Arena sind Konkurrenzverfahren durchzuführen. Wünschbar sind Projektwettbewerbe mit anschliessender Submission. Denkbar sind allenfalls auch Gesamtleistungswettbewerbe für die genannten Teilaufgaben in den entsprechenden Perimetern.

Für den Perimeter Eventanlage und Parkierung ist das Verfahren unter den Beteiligten zu vereinbaren. Angestrebt wird eine PPP. Unabhängig davon, welches Verfahren gewählt wird, ist eine Qualitätssicherung zu gewährleisten.

Die Mühlbachverlegung erfolgt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens mit allfälligen Spezialbewilligungsverfahren.

Geforderte Nutzungen

Im Masterplan sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- F/A Fussball / Football mit Arena

Im Perimeter Fussball / Football mit Arena (F/A) sind zwei Kunstrasenfussballplätze und zwei Naturrasenfussballplätze zu erstellen.

Damit werden ein bestehender Fussballplatz auf der Oberen Au und zwei Fussballplätze an der Ringstrasse ersetzt. Die zwei innerhalb des Perimeters F/A nordwestlich geplanten Fussballfelder sollen 1.-Liga tauglich erstellt werden, die zwei südöstlich gelegenen Fussballplätze sind nach den Anforderungen für die Superleague zu erstellen. Zum Naturrasenfussballplatz für Superleague-Anforderungen ist eine Tribüne inkl. Garderoben und dazugehörige Infrastrukturen für alle Fussballnutzungen vorzusehen.

Die Umsetzung erfolgt auf Basis eines Konkurrenzverfahrens.

- F Fussball / Football (optional HLZ / Freibad)

Im Perimeter Fussball / Football (F) sind die drei bestehenden Fussballfelder zu erhalten oder allenfalls auch neu zu erstellen. Die Restfläche soll als Outdoor-Spielfläche genutzt werden.

Die Umsetzung erfolgt ohne Konkurrenzverfahren im Baubewilligungsverfahren.

- E Eisnutzung / Hochleistungszentrum Sport

Im Perimeter Eisnutzung (E) sollen dereinst eine Eishalle und eine Trainingseishalle realisiert und betrieben werden. Zudem ist die Unterbringung eines Hochleistungssportzentrums optional zu prüfen.

Das Bedürfnis der Eissportler verlangt eine Eisnutzung über 10 Monate pro Jahr auf mindestens zwei Eisfeldern. Um diese Anforderungen zu erfüllen wird ergänzend zum bestehenden Hallenstadion eine zusätzliche Trainingseishalle benötigt. Es ist jedoch absehbar, dass das bestehende Hallenstadion in den nächsten Jahren umfassend saniert oder abgebrochen und neu gebaut werden muss. Sowohl die Variante Sanierung als auch die Variante Ersatzneubau müssen im Perimeter E erfüllt werden können. Das heute noch bestehende, freie Eisfeld soll aufgehoben werden, sobald die Trainingshalle erstellt ist. Die Etappierung ist in diesem Perimeter von grosser Bedeutung.

Das Hochleistungszentrum soll vorzugsweise im Perimeter E realisiert werden. Hinsichtlich möglicher Synergieeffekte wäre eine Realisierung des Trainingszentrums im Perimeter HB (Hallenbad) ebenfalls optional zu prüfen.

Die Umsetzung erfolgt auf Basis eines Konkurrenzverfahrens.

- FB Freibad

Im Perimeter Freibad (FB) sind punktuelle, etappenweise Erneuerungen und Modernisierungen der bestehenden Anlagen vorgesehen (Auswechseln der Folie im Schwimmbecken, Realisierung Sprungturm, Gestaltung von einzelnen Erlebnispunkten).

Die Umsetzung erfolgt ohne Konkurrenzverfahren im Baubewilligungsverfahren.

- HB Hallenbad / Arrival

Im Perimeter Hallenbad / Arrival (HB) soll neben den heutigen Hallenbadnutzungen ein 50 m-Schwimmbecken mit Infrastruktur realisiert werden. Das bestehende Hallenbad soll saniert werden. Zudem sind alle zugehörigen, zeitgemässen Infrastrukturanlagen wie Garderobe, Sauna, Kraftraum, Filteranlagen, Technik etc. zu realisieren. Im gleichen Gebäudekomplex sollen die Ankunft / Reception (Arrival) sowie das Gastronomieangebot reorganisiert werden. Optional sollen im gleichen Gebäudekomplex Unterkunftsmöglichkeiten für 30 oder 60 Personen angeboten werden. Der Badebetrieb im Hallenbad muss, abgesehen von den üblichen Revisionsarbeiten, stetig offen gehalten werden. Die Etappierung ist in diesem Perimeter von grosser Bedeutung.

Die Umsetzung erfolgt auf Basis eines Konkurrenzverfahrens.

- E/P Event / Parkierung

Im Perimeter Event / Parkierung (E/P) sind eine multifunktionale Eventhalle mit einer Grundfläche von 5'000 m², eine Parkierungsanlage für 1'000 Autos und eine Aussenraumfläche von

mindestens 25'000 m² für Events zu erstellen. Für den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr sind Durchgänge zu sichern. Die entsprechenden Angebote sind so attraktiv auszugestalten, dass zumindest die Stadtbevölkerung diese Verkehrsmittel nutzt, um zu den Sportanlagen zu gelangen.

Es wird empfohlen, die Umsetzung wegen der städtebaulichen Lage und Integration auf Basis eines Konkurrenzverfahrens anzugehen.

- SK Skatenutzung

Beim Symbol Skatenutzung (Sk) ist eine Skateanlage von 1'500-2'000m² zu realisieren. Diese bildet Teil der gesamthaften Platzgestaltung vor den Sportanlagen und dem Arrival.

- P/A Platz / Aussenraum

Im Perimeter Platz / Aussenraum (P/A) sind der Platz und der Aussenraum zu gestalten. Diese Bereiche dienen auch der Erschliessung der Sportanlagen für Besucher und Zulieferer. Sie sind nutzergerecht (Lastwagen, Personenwagen und Langsamverkehr) auszugestalten. Der Platz soll die Sicherheitsanforderungen für Fluchtwege erfüllen und gleichzeitig auch zum Verweilen einladen.

Es wird empfohlen, die Umsetzung wegen der städtebaulichen Lage und Integration auf Basis eines Konkurrenzverfahrens anzugehen.

- T Tennisnutzung

Im Perimeter Tennisnutzung (T) sollen die bestehenden Tennissportanlagen und Beachvolleyballfelder weiterbestehen und weiterbetrieben werden.

Es besteht kein Handlungsbedarf.

- C Campingnutzung

Im Perimeter Campingnutzung (C) sollen die bestehenden Campinganlagen weiterbestehen und weiterbetrieben werden. Die Attraktivität des Campingplatzes soll durch eine optimale Anbindung an die Sportanlagen zusätzlich verbessert werden.

Derzeit besteht kein Handlungsbedarf.

- L Finnenbahn / Laufbahn

Beim Symbol Finnenbahn / Laufbahn (L) soll die bestehende Laufbahn weiterbestehen und weiterbetrieben werden.

Es besteht kein Handlungsbedarf.

Neben den beschriebenen Sportnutzungen verortet der Masterplan die in der Grundnutzung der Stadt Chur im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten, geplanten ökologischen Vernetzungen. Teil der ökologischen Vernetzung bildet auch der Gewässerraum des Mühlbaches.

Der Mühlbach wird in derselben Länge, wie er heute offen geführt wird, angepasst an das Grundraster des Masterplans, verlegt und aufgewertet. Zudem wird der zugehörige Gewässer-
raum gemäss Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt.

Zeitliche Festlegungen und Etappierungen

Im Masterplan werden mögliche Etappierungen definiert. Diese sind je nach Interessenlage und Verfügbarkeit der Finanzen auch veränderbar. Die Etappierung ist jedoch derart auszugestalten, dass das Gesamtkonzept Masterplan immer erfüllbar bleibt.

Bezug zur Finanzierung

Die Investitionen für die Umsetzung der Anlagen gemäss Masterplan müssen im Rahmen des langjährigen Finanzhaushalts der Stadt Chur tragbar sein.

6. Beschlussfassung und Verbindlichkeit Masterplan

Der Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au wird auf Antrag des Stadtrates vom Gemeinderat beschlossen.

Der Masterplan gilt als richtungsweisende Handlungsanweisung für den Stadtrat.

Der Masterplan nimmt keine Entscheidungen bezüglich Finanzierungen vorweg. Diese Entscheide fallen im Rahmen der Kompetenzen gemäss Stadtverfassung.

Chur, Mai 2016