



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

110512 / 771.10.01.01

Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au; Kauf Hallenstadion Chur

Antrag

1. Der Kauf des sanierten Hallenstadions Chur von der dominig IMMOBILIEN AG wird genehmigt und ein Kredit von Fr. 2'980'000.-- als Kostendach bewilligt (inkl. MwSt., Kostenstelle 28.9150, Konto 5040.01).
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. b der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Zusammenfassung

An seiner Sitzung vom 23. Juni 2016 nahm der Gemeinderat Kenntnis vom Masterplan "Sport- und Eventanlagen Obere Au" und bewilligte einen Nachtragskredit. Der Masterplan zeigt die Platzierung der vorgesehenen Nutzungen auf und ermöglicht in der Realisierung der Sportstätten eine etappierte Vorgehensweise. Der mit vorliegender Botschaft beantragte Kauf des Hallenstadions bildet ein wichtiges Element in der Umsetzung des Masterplans.

Das sanierte Hallenstadion fällt mit dem Kauf vorzeitig an die Stadt als Baurechtsgeberin heim. Der Kauf erhöht den Handlungs- bzw. Entscheidungsspielraum hinsichtlich der Umsetzung des Masterplans. Mit der Sanierung, welche durch die Verkäuferin erfolgt und im Kaufpreis inbegriffen ist, kann das Hallenstadion auf kostengünstige Weise für die nächsten 10 bis 15 Jahre genutzt werden. Mit der Übernahme und dem Betrieb des sanierten Hallenstadions kann eine Neubauinvestition aufgeschoben werden.





Aus Übernahme und Betrieb des Hallenstadions resultiert ein jährlicher Aufwandüberschuss von rund Fr. 300'000.--. Den erhöhten Betriebskosten steht die jährliche Nutzung der Eishalle für Eissport gegenüber, was heute nicht der Fall ist. Der Bedarf für den jährlichen Nutzen der Eishalle ist ausgewiesen und notwendig. Es ist beabsichtigt, die Führung der Gastronomie sowie die Vermarktung der Werbeflächen in einer ersten Phase den Eissportverantwortlichen zu übertragen. Sofern der Gemeinderat dem vorliegenden Antrag zustimmt, ist der Besitzesantritt des sanierten Hallenstadions durch die Stadt für den 1. September 2017 geplant.



Bericht

1. Ausgangslage

Die domenic IMMOBILIEN AG ist Eigentümerin und Betreiberin des Hallenstadions Chur (Eishalle) auf Boden der Stadt Chur. Der Baurechtsvertrag wurde im Jahre 1979 für eine Dauer von 50 Jahren abgeschlossen; die Baute wird im Jahr 2029 ordentlich an die Stadt heimfallen. Für den Heimfall schuldet die Stadt der domenic IMMOBILIEN AG Fr. 650'000.-- (Heimfallentschädigung).

Die in den Jahren 1984/1985 erbaute Eishalle muss spätestens beim Heimfall des Baurechts im Jahre 2029 neu gebaut oder umfassend saniert werden.

Gleich neben dem Hallenstadion befindet sich das offene Eisfeld, welches durch die Stadt betrieben wird und das zu diesem Zweck Kälte vom Hallenstadion bezieht. Beim offenen Eisfeld besteht aus umweltrechtlicher Sicht unverzüglicher Sanierungsbedarf, weil bei der Eisproduktion wiederholt Probleme mit Ammoniak auftraten. Die bautechnischen Abklärungen ergaben, dass das Eisfeld komplett neu aufgebaut werden muss und ein offenes Eisfeld aufgrund der örtlichen Klimabedingungen (Föhn, Exposition) den aktuellen Nutzungsbedürfnissen nicht entspricht.

Die umfassenden und breit abgestützten Bedürfnisabklärungen belegen, dass für den Eissportbetrieb der Neubau einer Trainingshalle und die permanente Verfügung des Hallenstadions notwendig sind. Dies, damit gemäss der Nutzergruppe Eis über einen Zeitraum von zehn Monaten pro Jahr (Juli bis April) mindestens zwei Spielfelder vollumfänglich für den Eissport zur Verfügung stehen. Die umfassende Verfügbarkeit des Hallenstadions ist aber zurzeit aufgrund diverser anderweitiger Hallennutzungen des Betreibers nicht gegeben.

Um die Entwicklung des Gesamtkonzepts der Sport- und Eventanlagen auf der Oberen Au sicherzustellen, ist nach Ansicht des Stadtrates die rasche Auslösung des Baurechts-Heimfalls zwingend. Zudem ist es immer unwahrscheinlicher, dass ein privater Investor die höheren Betriebsdefizite trägt.



2. Vorgaben des Masterplans

Die Vorgaben des vom Gemeinderat am 23. Juni 2016 zur Kenntnis genommenen Masterplans Sport- und Eventanlagen Obere Au lauten wie folgt:

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

Bereits in seiner Botschaft zum Masterplan Obere Au vom 24. Mai 2016 führte der Stadtrat aus, dass er eine Übernahme des Hallenstadions von der domenig IMMOBILIEN AG prüfe.

Verschiedene Verhandlungen mit der Eigentümerin haben zu einem Übernahmepreis von 2 Mio. Franken geführt. Die domenig IMMOBILIEN AG erklärte sich zudem bereit, vor der Eigentumsübertragung die notwendigsten Unterhalts-/Instandstellungsarbeiten zu einem Pauschalpreis vorzunehmen. Der entsprechende Sanierungsvorschlag mit den zusätzlichen Kostenfolgen für die Stadt liegt vor. Er wurde durch die städtischen Fachleute der Hochbaudienste sowie der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung eingehend geprüft und als sachgerecht beurteilt. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die Sanierung der Halle durch deren langjährige Besitzerin am effizientesten und kostengünstigsten erfolgen kann. Sie ermöglicht eine vollwertige Nutzung des Hallenstadions für weitere 10 bis 15 Jahre.

Der Sanierungsvorschlag der domenig IMMOBILIEN AG vom 23./31. Januar 2017 befindet sich in der Aktenauflage. Im Einzelnen:

- Der Kostenvoranschlag auf Offertbasis inklusive Mehrwertsteuer beläuft sich auf Fr. 975'964.50. Er ist für die Stadt verbindlich und als Kostendach zu verstehen. Abgerechnet wird nach effektivem Sanierungsaufwand.
- Die gesamte Tragkonstruktion ist gemäss Gutachten eines Bauingenieurs vom 30. Januar 2017 in einem guten Zustand. Bei entsprechendem Unterhalt kann mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 10 bis 15 Jahren gerechnet werden.



- Die Sicherheitsauflagen bezüglich Brandschutz sind mit Ausnahme der Ein- und Aufbauten oberhalb des "Red Line Business Club"-Restaurants (improvisierte Garderoben) gewährleistet. Diese Ein- und Aufbauten werden mit der Sanierung beseitigt. Im Zusammenhang mit dem Kunstrasenspielfeld werden Provisorien für Garderoben geprüft. Sollte dennoch zu einem späteren Zeitpunkt die Fluchtwegsituation verbessert werden, belaufen sich diese Aufwendungen in der Grössenordnung von maximal ca. Fr. 50'000.--.
- Die im Sanierungsvorschlag vorgesehenen neuen Banden entsprechen den aktuellen Richtlinien von Swiss Icehockey.

Da es sich um eine ältere Anlage handelt, können weitere Sanierungsarbeiten innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre naturgemäss nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Stadtrat ist aber der Ansicht, dass dieses Restrisiko tragbar ist.

Die dominiert IMMOBILIEN AG wird die Sanierung im Zeitfenster April bis Ende August 2017 vornehmen, so dass ab September 2017 die umfangreiche Nutzung der Hallenstadioninfrastruktur gegeben ist.

Mit einem Kaufpreis von unter 3 Mio. Franken fällt der Kauf des Hallenstadions in die Kompetenz des Gemeinderates; der Beschluss untersteht aber dem fakultativen Referendum. Der Stadtrat hat innerhalb dieses Rahmens versucht, hinsichtlich Sanierungsmassnahmen das Optimum zu erzielen.

3. Betriebskonzept / Businessplan

Zum künftigen Betrieb wurde ein Konzept/Businessplan erarbeitet. In die konzeptionellen Überlegungen und Erkenntnisse zum künftigen Betrieb des Hallenstadions wurden die Erfahrungen des bisherigen Hallenstadionbetreibers und der Betriebsleitung der Sportanlagen einbezogen.

Fazit dieser Abklärungen ist, dass die Führung des Hallenstadionbetriebs den Sportanlagen Obere Au und die Gastronomie sowie Vermarktung den Sportclubs übertragen werden soll. Das jährliche Betriebsdefizit inklusive Abschreibungen wird mit knapp Fr. 300'000.-- veranschlagt.



4. Abschliessende Beurteilung

Die Bedarfsabklärung Eis hat ergeben, dass während zehn Monaten zwei Eisfelder benötigt werden. Dieses Angebot kann mit der Eishalle rasch erweitert werden, da Drittnutzungen wie Messen etc. entfallen. Eine Übernahme drängt sich aber auch aufgrund des absehbaren, kostenpflichtigen Heimfalls in 12 Jahren aus, weil anzunehmen ist, dass die Eigentümerin aufgrund dieses Umstands kaum mehr grosse Investitionen in den Unterhalt tätigen wird. Der Eigentumserwerb an der Halle erleichtert aber auch die Umsetzung des Masterplans, weil die Stadt keine Rücksicht auf private Eigentümer nehmen muss. Schliesslich macht der Kauf auch unter finanziellen Gesichtspunkten Sinn, da die Betriebskosten (inkl. Abschreibungen) des Hallenstadions deutlich tiefer sind als jene einer neuen Halle. Aus diesem Grund kann auch das Risiko allfälliger unplanmässiger Unterhaltsarbeiten in den nächsten Jahren in Kauf genommen werden.

Aufgrund dieser Überlegungen bitten wir Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 15. Februar 2017

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Kaufvertrag Hallenstadion Chur
- Dokumentation Sanierungsvorschlag Hallenstadion Chur
- Fazit zu Betriebskonzept/Businessplan
- Beurteilung des Sanierungskonzepts durch die Hochbaudienste der Stadt Chur