



**Botschaft  
des Stadtrates an  
den Gemeinderat**

119059 / 771.10.01.01

---

**Sport- und Eventanlagen Obere Au;  
Bäderanlagen; Sanierungs- und Ausbauvarianten (2. Botschaft)**

**Antrag**

1. Die Variante "Totalsanierung des Hallenbadgebäudes in sieben bis acht Jahren ohne Erweiterungen" wird weiterverfolgt.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit den betroffenen Stellen der Stadt und den Vereinen, ein Betriebskonzept für den Ersatzbetrieb der Bäderanlagen zu erstellen.
3. Ein Planungskredit von Fr. 500'000.-- zu Lasten Konto 5040.01, KST 28.9520 "Obere Au, Totalsanierung Hallenbadgebäude" wird freigegeben.





## **Zusammenfassung**

**Das Hallen- und Freibad der Sportanlage Obere Au wurde im Jahr 1974 eröffnet und in Betrieb genommen. Seit Inbetriebnahme der Anlagen vor 46 Jahren sind wenig umfangreiche Sanierungsarbeiten am Hallenbadgebäude vorgenommen worden.**

**Gemäss vorliegenden Expertenberichten ist ein umfassender Instandsetzungsbedarf, insbesondere des Hallenbadgebäudes, ausgewiesen. Der Stadtrat hat – gestützt auf den vorhandenen Grundlagen – verschiedene Varianten von Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten gegenübergestellt, beurteilt und bewertet.**

**Als Grundlage für die Behandlung im Gemeinderat dient die ursprüngliche Botschaft "Sport- und Eventanlagen Obere Au; Bäderanlagen, Sanierungs- und Ausbauvarianten" vom 14. April 2020. Zwischenzeitlich sind keine neuen Varianten durch den Stadtrat zur Prüfung beauftragt worden, hingegen sind die bisherigen genauer erläutert.**

**Im Gegensatz zur Botschaft vom 14. April 2020 schlägt der Stadtrat vor, eine Totalsanierung im Umfang von ca. Fr. 30 Mio. nicht sofort, sondern in Einklang mit der Mehrjahresplanung der Investitionen in sieben bis acht Jahren vorzunehmen.**

**Die vorliegende Botschaft dient als Ergänzung zur gleichnamigen Botschaft, welche der Gemeinderat am 14. Mai 2020 behandelte.**



## Bericht

### 1. Ausgangslage

Die Bäderanlagen mit Freibad, Hallenbad sowie Wellness- und Fitnessbereich bilden einen wichtigen Bestandteil der Gesamtsportanlage Obere Au und damit auch des Masterplans.

Gemäss vorliegenden Expertenberichten ist ein umfassender Instandsetzungsbedarf, insbesondere des Hallenbadgebäudes, ausgewiesen. Verschiedene Sanierungsarbeiten zum Beispiel betreffend Schwimmbecken, Garderoben, Sanitäranlagen, Wellness- und Fitnessanlagen, Badtechnik usw. stehen unmittelbar bevor oder müssen in den nächsten Jahren in Angriff genommen werden.

Der Stadtrat hat – gestützt auf den vorhandenen Grundlagen – verschiedene Varianten von Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten gegenübergestellt, beurteilt und bewertet. Im Sinne einer frühzeitigen Konsultation möchte der Stadtrat für die geplanten Vorhaben eine "Bestellung" vom Gemeinderat einholen.

Als Grundlage für die Behandlung im Gemeinderat dient die ursprüngliche Botschaft "Sport- und Eventanlagen Obere Au; Bäderanlagen, Sanierungs- und Ausbauvarianten" vom 14. April 2020. Zwischenzeitlich sind keine neuen Varianten durch den Stadtrat zur Prüfung beauftragt worden. Er nutzte dafür die Zeit, die bestehenden Varianten in ihrer Ausprägung zu schärfen. Die vorliegende Botschaft soll dazu dienen, aufbauend zur ersten Botschaft, die Entscheidungsfindung zu erleichtern.

#### 1.1 Neuauflage der Botschaft nach Zurückweisung durch den Gemeinderat am 14. Mai 2020

An der Sitzung vom 14. Mai 2020 wurde dem Gemeinderat die Botschaft " Sport- und Eventanlagen Obere Au; Bäderanlagen, Sanierungs- und Ausbauvarianten" vorgelegt.

Die Anträge des Stadtrates lauteten:

1. Vom Bearbeitungsstand "Bäderanlagen, Sanierungs- und Ausbauvarianten" wird Kenntnis genommen.
2. Die Variante "Sofortige Totalsanierung des Hallenbadgebäudes ohne Erweiterungen" soll weiterverfolgt werden.



3. Der Stadtrat wird ermächtigt, für die Evaluation eines Gesamtplaners und die Ausarbeitung eines Vorprojekts im Umfang von bereits budgetierten Fr. 500'000.-- (+/- 25 %) die nötigen Schritte zu unternehmen.

Auf Antrag von Gemeinderat Cahannes wurde das Geschäft mit 19 zu 1 Stimme bei 1 Enthaltung zurückgewiesen.

## 1.2 Gründe der Zurückweisung am 14. Mai 2020

Folgende Gründe führten zur Zurückweisung der Botschaft durch den Gemeinderat vom 14. Mai 2020 (nicht abschliessend und in der Reihenfolge nicht gewichtet):

- Der Verzicht auf ein genügendes Wasserangebot für ein bis zwei Jahre wird als kritisch beurteilt (Schulen, Vereine, etc.). Wenn dennoch das Hallenbad für ein bis zwei Jahre ausser Betrieb gesetzt würde, sollen Ausweichmöglichkeiten aufgezeigt werden.
- Gemäss gültiger Mehrjahresplanung der Investitionen weist der Ersatz oder die Totalsanierung der Bäderanlagen die Priorität C auf und wäre dadurch frühestens ab dem Jahr 2028 realisierbar. Eine Verschiebung, wie vom Stadtrat empfohlen, auf die Jahre 2024 / 2025 setzt voraus, dass die Mehrjahresplanung der Investitionen überprüft und allenfalls angepasst werden müsste.
- Nebst dem zeitlichen Aspekt in Bezug auf die Investitionsplanung, sieht der Gemeinderat die Ausgewogenheit der Investitionen (z.B. Sport vs. Kultur vs. Bildung) gefährdet.
- Der Gemeinderat vermisst eine detaillierte Darlegung der vernichteten Investitionen bei einer sofortigen Teilsanierung und einer Totalsanierung mit einer "Auskernung" des Gebäudes in ca. 10 Jahren.
- Die Gegenüberstellung und Beurteilung der Varianten (Varianten/Kriterien mit plus/minus-Bewertung) sei zu oberflächlich. Es soll eine Kosten-/Nutzenanalyse mit einer Punktbewertung und Gewichtung der Kriterien vorgenommen werden.
- In die Variantenüberlegungen des Stadtrates sollen zudem die betroffenen Vereine sowie die Stadtschule miteinbezogen werden.
- Die Auswirkungen auf die Betriebskosten, insbesondere Personalkosten, sollen dargelegt werden.



## 2. Kriterien für die Entscheidungsfindung

Der Gemeinderat konnte sich aufgrund der vorgelegten Botschaft und Unterlagen am 14. Mai 2020 keine abschliessende Meinung bilden. Nebst den rein sachlichen Aspekten stehen offenbar auch grundsätzliche politische Überlegungen zur Diskussion. Mit Hilfe der folgenden Kriterien wird versucht, die Diskussion neu zu strukturieren und den Entscheidungsfindungsprozess positiv zu beeinflussen.

### 2.1 Kriterien "Immer Wasser verfügbar"

Das Kriterium "Immer Wasser verfügbar" setzt voraus, dass für die wesentlichen Aktivitäten der Vereine, der Stadtschule und privaten Nutzer immer ein genügendes Wasserangebot zur Verfügung steht. Ein Betriebsunterbruch im Hallenbad von zwei Jahren verschiebt die Nutzung der Wasserflächen vom Hallenbad in die Traglufthalle.

#### **Alternativen für den Badbetrieb**

Bei einem Betriebsunterbruch des Hallenbades von ein bis zwei Jahren ist praktisch ein gleichwertiger Ersatz des Wasserangebotes mit der Installation von Provisorien (Garderoben, Sanitäreanlage, Hubboden) mit Ausnahme des Sprungturms möglich. Die ganzjährig nutzbare Aussenanlage (Winter mit Traglufthalle) mit 16 Bahnen mit einer Länge von 25 m, welche im Vergleich zum Hallenbad eine um 270 % grössere Wasserfläche bietet, ist eine sehr gute Alternative. Infolge der Hallenbadschliessung ist ausreichend Aufsichtspersonal vorhanden, um die Öffnungszeiten der Traglufthalle auszuweiten. Diese Erfahrung konnte im Corona Winter 2020/21 bereits gemacht werden.

Eine weitere Ausweichmöglichkeit böte das Hallenbad der kantonalen Sportanlagen Sand. Durch Eigenbedarf der kantonalen Schulen (Kantonsschule, PHGR) stehen nur vereinzelte Stunden als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung. Dadurch bietet diese Alternative kein bedeutendes zusätzliches Angebot an Wasserflächen.

#### **Grobkonzept erweiterte Nutzung des Aussenbades mit Traglufthalle im Winter**

Bei der Benützung der Aussenanlage während der Sanierung des Hallenbadgebäudes, wird es über das Jahr zwei Betriebseinstellungen geben:

- Im Winter müsste zusätzlich ein Provisorium für Garderoben und sanitäre Anlagen mit einem gedeckten Zugang zur Traglufthalle erstellt werden. Weil das Lernschwimmbecken vom Hallenbad für den Schul- und Vereinsbetrieb nicht zur Verfügung steht, könnte ein Hubboden im Aussenschwimmbecken installiert werden.



- Im Sommer kann die bestehende Garderobe des Freibads genutzt werden. Im Gegensatz zum Winter, steht im Sommer das Lernschwimmbecken der Aussenanlage zur Verfügung. Ansonsten gibt es keine baulichen Massnahmen für den Sommer.

### **Auswirkungen für private Nutzer**

Mit der Aussenanlage bzw. der Traglufthalle kann den privaten Nutzern ein normaler Betrieb gewährleistet werden. Bahnen zum Schwimmen sind genügend vorhanden. Der Kinderspielnachmittag am Mittwoch und Samstag, kann in der Traglufthalle/Freibad stattfinden. Während den dreiwöchigen Auf- und Abbau Arbeiten der Traglufthalle ist die Aussenanlage geschlossen.

### **Auswirkungen für den Schulbetrieb**

Zusätzlich zu den Auswirkungen für private Nutzer wird der Schulbetrieb im Sommer bei schlechtem Wetter auf die neue Trainingseishalle ausweichen müssen. Dies hat allerdings zur Folge, dass die Traglufthalle länger zur Verfügung stehen muss, was die Benutzung des Freibades etwas verkürzen könnte. Dafür steht allen bei Schlechtwetter eine Halle zur Verfügung.

### **Auswirkungen Vereine**

Gleich wie beim Schulbetrieb birgt eine Schlechtwetterphase im Sommer das Risiko einer Verschiebung der Kurse oder des Trainings.

## **2.2 Kriterium "Gültigkeit der Mehrjahresplanung der Investitionen"**

Der Kommissionsbericht sowie die Anträge der Vorberatungskommission "Mehrfjahresplanung der Investitionen" wurden am 12. September 2019 vom Gemeinderat wie folgt verabschiedet:

1. Die Investitionsprojekte A, B und C werden gemäss Variante 3 (4x60 / 4x45 / 4x30 Mio./Jahr) weiterverfolgt;
2. Die Eigenkapitalquote darf nicht unter 60 % fallen;
3. In den Botschaften an den Gemeinderat ist die Finanzierung der Investitionen aufzuzeigen;
4. Die Überprüfung der "Mehrfjahresplanung der Investitionen" wird im Jahr 2023 mit einer Kommission vorgenommen.



Somit kann oder muss die verabschiedete "Mehrjahresplanung der Investitionen" für die Investitionspolitik der Stadt als verbindlich, oder aber mindestens als gültige Guideline, angesehen werden.

Sollte es innerhalb der Periode bis im Jahr 2023 zu markanten Verschiebungen von Generationen- oder Grossprojekten kommen, muss der Gemeinderat darüber beraten und entscheiden.

Im vorliegenden Fall sind Fr. 40 Mio. im Jahr 2028 ff. für Sanierungs- und Ausbaurbeiten der Bäderanlagen mit der Priorität C vorgesehen.

Prio.	Investition Generationenprojekte	Betrag in CHF	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
A 1	Obere Au, Sport- und Eventanlagen (Fussball/Eis)	45'000'000												
	Obere Au, Zusatzinvestitionen	2'300'000												
A 2	Obere Au, Löschwasserleitungen	500'000												
	Schulhaus "Ringstrasse" (Neubau)	68'000'000												
A 3	Bahnhof RhB Chur West	4'100'000												
	Chur West, Erschliessung	5'000'000												
A 4	Baubeitrag an Bergbahnen Chur-Dreibündenstein	25'000'000												
A 5	Tangentialbuslinie, Ausbau 1. Etappe (Prov. Ringstr.)	1'500'000												
A 6	Schulhaus Herold, Sanierung Wärmeverteilung	600'000												
B 1	Schulhaus Masans, Planung + Wettbewerb	1'000'000												
	Schulhaus Masans, Neubau Turnhall+ Schulzimmer	10'000'000												
B 2	Theater Chur, Gesamtsanierung	20'000'000												
	Theater Chur, Betriebseinrichtung	10'000'000												
	Kultur- und Versammlungsraumkonzept	30'000'000												
B 3	Obere Au, Rückbau offenes Eisfeld	400'000												
	Malixerstrasse, Linksabbieger Rosenhügel	4'500'000												
B 3	Malixerstrasse, Obertor-Rosenhügel	1'300'000												
B 4	Schulhaus Rheinau, Neubau Turnhalle mit integrierter KITA	12'000'000												
B 5	Anpassung Buslinienführung	250'000												
	ARA, Elimination von Mikroverunreinigungen	3'500'000												
B 6	Schulhaus Herold, Fassadensanierung	5'000'000												
	Schulhaus Herold, Instandsetzung innen	8'000'000												
B 7	Areal Stadtbaumgarten; Heimfallentsch., neue Turnhalle	10'000'000												
B 8	Gesamtverkehrskonzept 2030, Chur Nord, öV- Phase 1	10'000'000												
C	Obere Au, Bau Platzbereich (Piazza)	900'000												
	Obere Au, Vertiefungsstudie Bäderanlagen Realisation	40'000'000												
	Obere Au, Ersatz bestehende Eishalle Obere Au	30'000'000												
	Tangentialbuslinie, Plessurbrücke, Durchstich Giacomettistr.	2'500'000												
	Gesamtverkehrskonzept 2030, Chur Nord, öV- Phase 2	35'000'000												
<b>Investitionsvolumen Generationenprojekte</b>			Durchschnitt /Jahr: Fr. 32 Mio.			Durchschnitt /Jahr: Fr. 19 Mio.			Durchschnitt /Jahr: Fr. 31 Mio.					
<b>Investitionsvolumen Grossprojekte</b>			Durchschnitt /Jahr: Fr. 13 Mio.			Durchschnitt /Jahr: Fr. 7 Mio.			Durchschnitt /Jahr: Fr. 4 Mio.					
<b>Investitionsvolumen Sockelinvestitionen</b>			Durchschnitt /Jahr: Fr. 14 Mio.			Durchschnitt /Jahr: Fr. 14 Mio.			Durchschnitt /Jahr: Fr. 14 Mio.					
<b>Investitionsvolumen Finanzvermögen</b>			Durchschnitt /Jahr: Fr. 17 Mio.			Durchschnitt /Jahr: Fr. 2 Mio.			Durchschnitt /Jahr: Fr. 0 Mio.					
<b>TOTAL INVESTITIONEN</b>			Durchschnitt /Jahr: Fr. 75 Mio.			Durchschnitt /Jahr: Fr. 42 Mio.			Durchschnitt /Jahr: Fr. 49 Mio.					
<b>Selbstfinanzierungsgrad</b>			Durchschnitt /Jahr: 47%			Durchschnitt /Jahr: 66%			Durchschnitt /Jahr: 53%					
<b>Eigenkapitalquote</b>			Durchschnitt /Jahr: 63%			Durchschnitt /Jahr: 57%			Durchschnitt /Jahr: 54%					
<b>Aufnahme neues Fremdkapital</b>			Durchschnitt /Jahr: Fr. 48 Mio.			Durchschnitt /Jahr: Fr. 16 Mio.			Durchschnitt /Jahr: Fr. 24 Mio.					

Gültige Version der Mehrjahresplanung der Investitionen

Für das Projekt "Obere Au, Totalsanierung Hallenbadgebäude" sind im Budget 2021 und im aktuellen Finanzplan 2022 - 2024 vorsorglicherweise insgesamt Fr. 30 Mio. wie folgt berücksichtigt:

Budget	Finanzplan		
2021	2022	2023	2024
Fr. 300'000	Fr. 500'000	Fr. 15'000'000	Fr. 14'200'000



### **2.3 Kriterium "Ausgewogenheit der Investitionen (z.B. Sport vs. Kultur vs. Bildung)"**

Einhergehend mit den Investitionen gemäss Mehrjahresplanung muss auch die angestrebte Ausgewogenheit der Investitionen sichergestellt werden. Es besteht innerhalb des Gemeinderates die berechtigte Sorge, dass neben den momentan grossen Investitionen in Sportanlagen von Fr. 45 Mio. und bspw. dem bevorstehenden Neubau einer Schul- und Sportanlage an der Ringstrasse im Umfang von ca. Fr. 88 Mio., Investitionen in Kulturgüter (z.B. Sanierung/Umbau Theater Chur) auf der Strecke bleiben, zumal diese Botschaften schon weit gediehen sind. Nebst diesen Investitionen in das Verwaltungsvermögen kommen in den nächsten zwei Jahren auch noch Investitionen in das Finanzvermögen vor das Stimmvolk (z.B. Kauf Kasernenareal mit Fr. 30 Mio. oder Kauf Areal Stadthalle mit Fr. 8 Mio.).

### **2.4 Kriterium "Schutz der Investitionen" (Wertvernichtung bei einer Teilsanierung)**

Dem Stadtrat liegt sehr viel daran, getätigte Investitionen, wenn immer möglich, über die zu erwartende Lebenszeit zu schützen. Dies wäre bei einer vorgezogenen Teilsanierung des Hallenbadgebäudes im Umfang von Fr. 13.6 Mio. und einer Totalsanierung mit einer "Auskernung" des Gebäudes in ca. 10 Jahren nicht gegeben, da dadurch voraussichtlich bis zu Fr. 10 Mio. an Wert vernichtet würden.

### **2.5 Kriterium "Attraktivität der Bäderanlagen"**

Die Bäderanlagen der Oberen Au sind ein wichtiger Bestandteil der gesamten Sport- und Eventanlagen Chur. Zum einen decken sie die ausgewiesenen Bedürfnisse der Vereine und Schulen ab und zum anderen tragen sie zur körperlichen Ertüchtigung sowie zum allgemeinem Wohlbefinden einer breiten Bevölkerungsschicht der Stadt und der Region bei.

Die Frage bei diesem Kriterium stellt sich demnach nach dem Erfüllungsgrad der Bäderanlagen bezogen auf die vielschichtigen Erwartungen. Oder anders ausgedrückt, was braucht es an Infrastrukturen, um die ausgewiesenen Bedürfnisse abzudecken (must have) und welche dienen zur Attraktivitätssteigerung der gesamten Sportanlagen (nice to have).



### **3. Zustandsanalyse und Handlungsbedarf**

Seit Jahren sind nur die notwendigsten Sanierungen oder Instandhaltungsarbeiten in den Bäderanlagen ausgeführt worden. Installationen, Infrastrukturen (bspw. Garderoben, Sanitäranlagen, etc.) sowie übrige Gebäudeelemente sind mittlerweile teilweise über 45 Jahre alt und es liegt offensichtlich ein hoher Unterhaltsbedarf vor.

Die Zustandsanalyse der Bäderanlagen der Firma Basler & Hofmann AG, Zürich, zeigt auf, dass verschiedene grössere Instandstellungs- und Sanierungsarbeiten im Umfang von Fr. 13.6 Mio. in den nächsten Jahren notwendig sind.

Detaillierte Ausführungen zu Zustandsanalyse und Handlungsbedarf sind in der 1. Botschaft "Sport- und Eventanlagen Obere Au; Bäderanlagen, Sanierungs- und Ausbauvarianten" vom 14. April 2020 explizit ersichtlich, weshalb auf eine Wiederholung in der vorliegenden Botschaft verzichtet wird (siehe auch Aktenauflage).

### **4. Bedarfsnachweis**

Im Juli 2020 sind die Stadtschule und die Sportfachstelle mit einem E-Mail angefragt worden, eine Stellungnahme zur 1. Botschaft seitens Stadtschule und Sportfachstelle abzugeben (vgl. Aktenauflage). Ebenfalls wurde der Leiter der Sportfachstelle Chur gebeten, die Vereine anzufragen, ob die Bedarfsanalyse von 2018 noch Gültigkeit hat und sie ebenfalls eine Stellungnahme zur 1. Botschaft verfassen könnten. Alle angefragten Stellen haben ihre Stellungnahmen eingereicht (s. Aktenauflage).

#### **4.1 Stadtschule**

Mit Einführung des Lehrplans 21 gehört Schwimmen zu den verpflichtenden Inhalten des Schulunterrichts. An den damit verbundenen Grundkompetenzen im Bereich "Bewegung und Sport" sollte über die drei Zyklen des Lehrplanes, also vom Kindergarten bis zur Sekundarstufe I, verteilt gearbeitet werden. Nicht vorgegeben wird vom Lehrplan hingegen, wie viele Lektionen auf welcher Stufe eingesetzt werden müssen.

An der Stadtschule findet der Schwimmunterricht heute von der 3. bis zur 5. Klasse jeweils rund 30-mal pro Jahr in Lektionen à 35 Minuten statt. Dabei wird mit dem LP-21 konformen Lehrmittel "Spas im Nass" (swimsports.ch) gearbeitet. Bei einem Betriebsunterbruch des Hallenbades Obere Au von mehreren Monaten wird ein Grossteil des Schulschwimmens mit den in Ziffer 2.1 umschriebenen Ausweichmöglichkeiten und Alternativen möglich sein. Darüber hinaus ist es auch möglich gewisse Einschränkungen zu kompensieren, indem einzelne Angebote des Schwimmunterrichtes vor der Schlies-



sung früher angesetzt und/oder später durchgeführt werden. Die Ziele des Lehrplanes können damit auch bei einer temporären Einschränkung der Verfügbarkeit des Hallenbades Obere Au über die gesamte Schulzeit verteilt ohne Qualitätseinbusse verfolgt werden.

## 4.2 Vereine

Der Schwimmclub Chur (SCC) sowie die Rettungsschwimmer der Schweizer Lebensrettungsgesellschaft (SLRG) stehen einer Betriebsschliessung von ein bis zwei Jahren sehr kritisch gegenüber.

Im Schreiben vom 17. August 2020 (vgl. Aktenaufgabe) schildert der SCC die Situation wie folgt:

- Eine Schliessung der Bäderanlagen hätte für den Verein gravierende Auswirkungen,
- der Betrieb müsste weitestgehend um- bzw. eingestellt werden,
- bei einer Schliessung des Betriebs von 1 - 2 Jahren wäre mit einem erheblichen Abgang von Wettkampfschwimmer zu rechnen und
- ein Wiederaufbau dieser Teams würde mehrere Jahre beanspruchen.

Der SCC bittet daher die Verantwortlichen, bei den weiteren Planungsüberlegungen das Gesamtbild der traditionsreichen Wassersportvereine von Chur vor Augen zu halten und nach Lösungen zu suchen, bei denen die Vereine in ihrer Existenz nicht gefährdet sind.

Die berechtigten Sorgen der Vereine, über bis zu zwei Jahre auf ein Wasserangebot verzichten zu müssen, sind für den Stadtrat nachvollziehbar. Mit dem in Ziffer 2.1 umschriebenen Grobkonzept der erweiterten Nutzung des Aussenbades mit Traglufthalle im Winter, können die Vereinsaktivitäten grösstenteils aufrechterhalten werden. Des Weiteren stehen die Verantwortlichen der Stadt Chur in regem Kontakt mit den Vereinen, um bereits heute nach tragfähigen Lösungen zu suchen.

## 5. Marktsituation

Das Hallenbad der Sport- und Eventanlagen Chur verzeichnet leicht rückläufige Umsatz- und Zutrittszahlen. Dies basiert auf verschiedenen Gründen. Als Hauptursache zeichnet sich immer mehr die veraltete Infrastruktur im Empfangs- und Garderobenteil ab. Im Vergleich zu Hallenbädern in Umkreis ist diese Infrastruktur weitaus die älteste auf dem Markt. Die Garderoben- und Zutrittsinfrastruktur ist für die Kunden nicht mehr zeitgemäss.



Das Becken im Hallenbad kann nur als reines Schwimmbecken genutzt werden. Verglichen mit anderen Anlagen ist dies nicht mehr zeitgemäss. In neueren / renovierten Bäderanlagen wird neben der reinen Schwimmmöglichkeit auch vermehrt Erlebnis angeboten. Dies ist vor allem für die Generierung von Kunden in den Segmenten Tourismus und Familien zentral und kann durch die sehr starken Frequenzzahlen an Kinderspielnachmittagen erreicht werden. Im Freibad zeichnet sich ein ähnliches Bild. Die Zutritts- und Garderobeninfrastruktur ist sowohl für die Gäste als auch für den Unterhalt sehr umständlich. Die Eintrittspreise sind im Vergleich zu den umliegenden Bädern – vor allem aufgrund des kostenlosen Parkierens – sehr moderat im Verhältnis zum Angebot.

## **5.1 Die Bedeutung des Standorts Chur**

Im Einzugsgebiet Graubünden / Rheintal ist die Bäderanlage der Sport- und Eventanlagen Chur einmalig. Die Stadt Chur bietet als einzige die Verknüpfung von Hallen- und Freibad in Kombination mit Fussball, Eissport, Wellness, Fitness und Freizeit. Als erste Anlage im Umkreis bietet die Lintharena in Näfels ein vergleichbares Angebot, welches bis 2021 für 35.8 Mio. saniert wird. Bei den überdachten 50 m-Schwimmangeboten liegt das nächste Hallenbad im 100 km entfernten Uster. Schweizweit gibt es vier nationale Leistungszentren für Schwimmsport mit einem 50-m-Hallenbad. Alle grösseren Sportanlagen, die auch für Veranstaltungen, Camps oder Trainings genutzt werden, haben – neben dem Schwimmsport – auch polysportive Angebote zu bieten. In den vergleichbaren Anlagen wird neben dem Sport ergänzend dazu Fitness und Wellness angeboten. Das Schwimm-, Erlebnis- und Erholungsangebot der Bäderanlagen zielt auf Einheimische und Gäste aus den Einzugsgebieten sowie auf Touristen ab. Daneben bieten die grösseren Anlagen Angebote für den reinen Schwimmsport an. Diese decken die Bedürfnisse der Einzelschwimmer, Schwimmvereine und Schulen, bieten – je nach Grösse – sogar die Möglichkeit für nationale Trainings und Wettkämpfe. Am erfolgversprechendsten sind Bäderanlagen, in welchen sich Badegäste und Schwimmer/innen nicht überschneiden, also solche, die einen Schwimmbereich und einen Bäderbereich mit entsprechendem Erlebnisangebot bieten.

## **5.2 Das Angebot in der Stadt Chur**

Die Marktsituation im Fitness- und Wellnessbereich ist wesentlich lokaler angesiedelt als die Bäderlandschaft. Während das Wasserangebot überregional oder gar national betrachtet werden muss, sollte der Fitness- und Wellnessbereich lokaler betrachtet werden. Im Fitnessbereich von Chur sind rund 20 Anbieter auf dem Markt. Etwas weniger Ange-



bote gibt es im Groupfitness-Bereich. Die Angebote sind grundsätzlich meist austauschbar und bieten kein oder äusserst geringes touristisches Potential. Anders sieht es im Wellness-/Spabereich aus. In praktisch allen Gemeinden mit touristischem Potential steht für den Gast ein adäquates Wellnessangebot zur Verfügung, welches auch von der lokalen Bevölkerung genutzt wird. Die Stadt Chur verfügt zurzeit über rund drei Kleinstangebote im Wellness-Bereich. Es handelt sich dabei um Angebote in Fitnesscentern sowie den Salzkeller.

### 5.3 Zusammenfassung der Hallen- /Freibäder im Umkreis von Chur

Anlage	Freibad	Hallenbad	Erlebnis*	CHF Erw. auswärtig	Wellness Fitness
Sport- und Eventanlagen Chur	2 x 50 m	25 m	+++++o+++	8.50	W/F
Andeer	25 m	-	+++---+--	7.00	W
Bergün	50 m	-	+++++++--	7.00	
Churwalden (U)	20 m	-	-+-----+	6.00	
Davos	-	25 m	-++---+--	7.00	
Fideris	25 m	-	-++-+----	6.00	
Klosters	25 m	-	+++-----+	6.00	
Laax (U)		-	Umbau	Umbau	
Lenzerheide	-	25 m	+++-----+	11.00	W
Pany	-	33 m	+++---+--	7.00	
Thuisis	50 m	-	+++---+--	7.50	
Tiefencastel	16 m	-	-----	6.00	
Zizers	-	20 m	+-----	6.00	
Bad Ragaz (Giessen)	50 m	-	+++---+--	7.00	W
Mels	-	25 m	+-----+	6.50	
Lintharena, Näfels (U)	50 m	25 m	+++---+--	7.60	W/F

\* Erlebnis (+ = vorhanden / - = nicht vorhanden / o = in Planung):

Nichtschwimmer / Planschbecken / Kurzrutsche / Langrutsche / Sprung / Beachvolley / Spielplatz / Grill / Kiosk / Restaurant (U) Umbau aktuell oder bevorstehend

## 6. Varianten- und Machbarkeitsstudie

Die Vorgehensvarianten wie in der Botschaft vom 14. April 2020 beschrieben, sind unverändert:

**Variante 1:** Sofortige Teilsanierung des Hallenbads (Instandhaltung) und Totalsanierung mit Erweiterungen des Hallenbads in ca. 10 Jahren.

**Variante 2:** Totalsanierung des Hallenbadgebäudes in sieben bis acht Jahren (Instandsetzung) ohne Erweiterungen

**Variante 3:** Erstellung von Erweiterungsbauten in ca. 10 Jahren und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt

**Variante 4:** Abbruch und Neubau



Bei allen Kostenangaben handelt es sich um Grobkostenschätzungen mit einer **Kosten-  
genauigkeit von +/- 25 %**.

### 6.1 Variante 1 "Sofortige Teilsanierung des Hallenbads und Totalsanierung mit Erwei- terungen des Hallenbads in ca. 10 Jahren"

Die sofortige Teilsanierung bedingt ebenfalls Vorbereitungszeit und gewisse Arbeiten könnten erst in zwei bis fünf Jahren an die Hand genommen werden. In dieser Variante wird die heute ausgewiesene Teilsanierung des Hallenbadgebäudes – im Sinne von Instandhaltungsmassnahmen – im Umfang von Fr. 13.6 Mio. vorgenommen. In schätzungsweise 10 bis 15 Jahren – mit oder ohne Erweiterungsbauten – steht dann aber doch eine Totalsanierung des Hallenbadgebäudes im Umfang von rund Fr. 30 Mio. an. Bei dieser Totalsanierung wird der grösste Teil der Teilsanierungsaufwendungen wieder vernichtet.

Kommt dazu, dass bei einer sofortigen Teilsanierung und einer unausweichlichen Totalsanierung in ca. 10 Jahren wieder über einen Betriebsunterbruch von bis zu zwei Jahren diskutiert werden muss. Also wird das Thema Betriebsunterbruch vor sich hergeschoben.

Bezüglich den in Ziffer 2 beschriebenen Kriterien schneidet die Variante 1 "Sofortige Teilsanierung des Hallenbads und Totalsanierung mit Erweiterungen des Hallenbads in ca. 10 Jahren" wie folgt ab:

Kriterium	Erfüllungsgrad	Bemerkungen
"Immer Wasser verfügbar"	mittel	Während den Teilsanierungen nur geringfügige Betriebsunterbrüche; wenn möglich in den Sommermonaten.
"Gültigkeit der Mehrjahresplanung der Investitionen"	sehr hoch	Die Aufwendungen für die Teilsanierungen sind in den Sockelinvestitionen beinhaltet. Sehr geringer Einfluss auf die Mehrjahresplanung der Investitionen.
"Ausgewogenheit der Investitionen (z.B. Sport vs. Kultur)"	sehr hoch	Da die Aufwendungen für die Teilsanierungen nicht relevant sind für die Mehrjahresplanung der Investitionen, ergibt sich auch keine Verschiebung der Prioritäten der Generationenprojekte .
"Schutz der Investitionen" (Wertvernichtung bei einer Teilsanierung)	tief	Bei einer Totalsanierung des Hallenbadgebäudes nach ca. 10 Jahren würden rund Fr. 10 Mio. an Investitionen vernichtet.
"Attraktivität der Bäderanlagen"	sehr tief	Die getroffenen Massnahmen einer Teilsanierung dienen nur der Aufrechterhaltung des Betriebes. Der Wellnessbereich wird dadurch nicht aufgewertet
Investitionskosten (+/- 25 %): Teilsanierung Totalsanierung nach ca.10 Jahren	Fr. 13.6 Mio. Fr. 30.0 Mio.	Der Restwert dieser Investitionen beträgt nach ca. Jahren 10 Jahren (bei einer dannzumaligen Totalsanierung mit Gebäudeauskernung) noch rund Fr. 3.3 Mio. Gemäss Definition der Mehrjahresplanung der Investitionen handelt es sich hierbei um Positionen im Bereich "Sockelinvestitionen".
Möglicher Ausführungstermin	2021 - 2024	



## Vernichtung der Investitionen bei einer Teilsanierung des Hallenbads

Gemäss den vorliegenden Zustandsanalysen sind verschiedene Arbeiten im Sinne von notwendigen Teilsanierungen in den nächsten Jahren auszuführen. Je nach Projekt bemisst sich der Restwert nach ca. 10 Jahren (bei einer Totalsanierung mit Gebäudeaukernung) sehr unterschiedlich. Bei Positionen, die technisch nicht mehr verwendbar sind und zu 100 % wieder abgebrochen werden, ergibt sich ein prozentualer Wert von 0 %. Bei Positionen, die bei einer Totalsanierung unangetastet bleiben, einen prozentualen Wert von 100 %. Der Restwert in Prozenten wird gemäss HRM 2 linear über 33 Jahre abgeschrieben. Daraus ergeben sich folgende effektive Restwerte der Investitionen.

Teilprojekte (Teilsanierung Bäderanlage)	Investition	Nach 10 Jahre		Restwert				Abschreibung +Vernichtung
		Abschreibung	Restwert		Erhalt	Vernichtung		
Anpassung Gastro Sportrestaurant	250	76	174	20%	35	80%	139	215
Ersatz Chloranlage Hallenbad	150	45	105	100%	105	0%	0	45
Hallenbad Flachdach	800	242	558	100%	558	0%	0	242
Hallenbad Innenausbau Substanz	2000	606	1'394	0%	0	100%	1'394	2'000
Hallenbad Innenausbau Oberflächen	1600	485	1'115	0%	0	100%	1'115	1'600
Hallenbad Sanitärleitungen	1500	455	1'045	50%	523	50%	523	977
Nichtschwimmerbecken Innen	300	91	209	0%	0	100%	209	300
Bäder diverse Sanierungen	3000	909	2'091	50%	1'045	50%	1'045	1'955
Hallenbad Sprungturmbecken mit Hubboden	1000	303	697	80%	558	20%	139	442
Wellnessanlage Erneuerung	3000	909	2'091	20%	418	80%	1'673	2'582
<b>Total</b>	<b>13'600</b>	<b>4'121</b>	<b>9'479</b>		<b>3'241</b>		<b>6'238</b>	<b>10'359</b>

Beträge in Fr. 1'000

Nach 10 Jahren werden Restwerte der Teilprojekte in der Höhe von Fr. 6.238 Mio. vernichtet, dazu kommen die Abschreibungen der ersten 10 Jahre in der Höhe von Fr. 4.121 Mio. was ein Total von Fr. 10.359 Mio. ausmacht. Restwerte in der Höhe von Fr. 3.241 Mio. bleiben erhalten.

Mit dieser Restwertbetrachtung ist der Nachweis erbracht, dass bei einer Totalsanierung des Hallenbadgebäudes nach 10 Jahren rund Fr. 10 Mio. an Investitionen vernichtet würden, wobei Fr. 4.121 Mio. davon ordentlich.

### 6.2 Variante 2 "Totalsanierung des Hallenbadgebäudes in sieben bis acht Jahren ohne Erweiterungen"

Mit der Variante "Totalsanierung des Hallenbadgebäudes in sieben bis acht Jahren ohne Erweiterungen" wird die Bausubstanz innerhalb des bestehenden Volumens des Hallenbadgebäudes instandgesetzt und in ihrer äusseren Erscheinung erhalten bleiben. Um mögliche Synergien zu nutzen, sollten bautechnisch erforderliche Massnahmen mit allfälligen strukturellen und nutzungsspezifischen Anpassungen (Eingangsbereich, Wasserflächen, Angebot (z.B. Wellness), etc.) verknüpft werden.

Vor einer allfälligen Totalsanierung wird das heutige Angebot im Hallenbadgebäude auf die Marktbedürfnisse und bezüglich den Betriebsabläufen hin überprüft. Die daraus ge-



wonnenen Erkenntnisse fliessen in die Planung respektive in das neue Raumprogramm ein. Damit ist eine optimale, effiziente und den Kundenwünschen entsprechende Lösung gewährleistet.

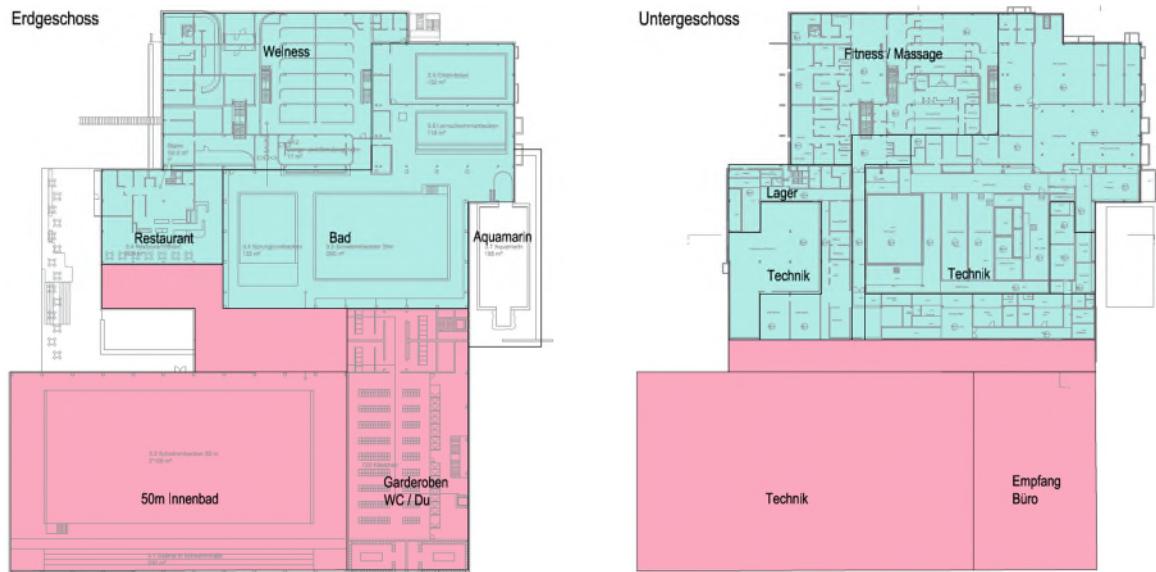
Diese Variante macht dann Sinn, wenn zeitnah mit den Planungsarbeiten begonnen wird und eine Umsetzung der Totalsanierung, wie in der Mehrjahresplanung der Investitionen vorgesehen, ab 2028 erfolgen kann. In der Zwischenzeit werden, mit Hilfe einer Instandhaltungsplanung, nur die allernötigsten Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten ausgeführt.

Bezüglich den in Ziffer 2 beschriebenen Kriterien schneidet die Variante 2 "Totalsanierung des Hallenbadgebäudes in sieben bis acht Jahren ohne Erweiterungen" wie folgt ab:

Kriterium	Erfüllungsgrad	Bemerkungen
"Immer Wasser verfügbar"	mittel	Bei einer Totalsanierung des Hallenbadgebäudes muss mit einem Betriebsunterbruch von 1 bis 2 Jahren gerechnet werden. Jedoch steht die Traglufthalle als Ersatz in den Wintermonaten zur Verfügung.
"Gültigkeit der Mehrjahresplanung der Investitionen"	hoch	Dieses Vorgehen würde der heute gültigen Mehrjahresplanung der Investitionen entsprechen.
"Ausgewogenheit der Investitionen (z.B. Sport vs. Kultur)"	hoch	Dieser Projektablauf "konkurrenziert" keine weiteren Generationsprojekte.
"Schutz der Investitionen" (Wertvernichtung bei einer Teilsanierung)	hoch	Der Schutz dieser Investition – im Sinne von Instandsetzungsmassnahmen – ist gewährleistet.
"Attraktivität der Bäderanlagen"	tief bis mittel	Mit einer Totalsanierung mit Auskernung des Hallenbadgebäudes kann im bestehenden Grundriss nur beschränkt auf die zukünftigen Bedürfnisse eingegangen werden. Mit einer Überprüfung des Angebotes kann das Raumprogramm optimiert werden.
Investitionskosten (+/- 25 %)	Fr. 30.0 Mio.	Dieses Vorgehen entspricht der gültigen Mehrjahresplanung der Investitionen.
Möglicher Ausführungstermin	ab 2028	

### 6.3 Variante 3 "Erstellung von Erweiterungsbauten in ca. 10 Jahren und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt"

Gemäss der Bedürfnisabklärung Badanlagen Obere Au und aufgrund eines Referenzprojekts sind die künftig abzudeckenden Raumbedürfnisse für die Bäderanlagen in Form eines Raumprogramms SOLL und eines Funktionsdiagramms aufgezeigt worden. Das Raumprogramm bildet einen grossen Erweiterungsbedarf im Bereich der Wasserflächen, Empfangsbereich mit Shop, Wellness und Massage ab. Das Büro Marcel Liesch Architekten AG, Chur, hat auf dieser Basis eine Machbarkeitsstudie erstellt.



Schematische Darstellung "Erstellung von Erweiterungsbauten in ca. 10 Jahren und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt"

Während der Erstellungszeit der Erweiterungsbauten kann das Hallenbad grossmehrheitlich betrieben und längere Betriebsunterbrüche können vermieden werden. Kernstück der Erweiterungsbau bildet das neue 52-Meter-Innenbecken. Damit wird ein "Wasserangebot" für die anschliessende Totalsanierung des bestehenden Hallenbadgebäudes bereitgestellt. Die Investitionskosten der Erweiterung der Badeanlage belaufen sich auf ca. Fr. 60 Mio. (+/- 25 %).

Als zweite Etappe ist anschliessend die Totalsanierung des bestehenden Hallenbadgebäudes erforderlich. Für die zweite Etappe wird mit einer Bauzeit und damit einem Betriebsunterbruch im Nichtschwimmer- und heutigen Wellnessbereich von ca. 1 - 2 Jahren gerechnet. Die Investitionskosten der Totalsanierung belaufen sich wiederum auf ca. Fr. 30 Mio. (+/- 25 %).

Bis zum Zeitpunkt der Totalsanierung des bestehenden Hallenbadgebäudes würden in diesem Szenario lediglich die allernötigsten Instandhaltungsarbeiten im Umfang von durchschnittlich ca. Fr. 1.0 Mio. / Jahr ausgeführt. Die heutige Sauna- und Wellnessanlage müsste in diesem Fall kurzfristig ausser Betrieb genommen werden und würde erst wieder nach der Totalsanierung des bestehenden Hallenbadgebäudes zur Verfügung stehen.

Bezüglich den in Ziffer 2 beschriebenen Kriterien schneidet die Variante 3 "Erstellung von Erweiterungsbauten in ca. 10 Jahren und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt" wie folgt ab:



Kriterium	Erfüllungsgrad	Bemerkungen
"Immer Wasser verfügbar"	hoch	Während Bauzeit des Erweiterungsbaus nur geringfügige Einschränkungen. Bei Totalsanierung des bestehenden Hallenbadgebäudes ist für 1 bis 2 Jahre dieses Wasserangebot nicht verfügbar (es steht dann das neue 52-Meter-Innenbecken zur Verfügung).
"Gültigkeit der Mehrjahresplanung der Investitionen"	hoch	Dieses Vorgehen würde der heute gültigen Mehrjahresplanung der Investitionen entsprechen.
"Ausgewogenheit der Investitionen (z.B. Sport vs. Kultur)"	hoch	Dieser Projektablauf "konkurrenzorientiert" keine weiteren Generationsprojekte.
"Schutz der Investitionen" (Wertvernichtung bei einer Teilsanierung)	hoch	Die getätigten Investitionen bleiben über den gesamten Lebenszyklus erhalten. Keine Wertvernichtung von Investitionen.
"Attraktivität der Bäderanlagen"	hoch	Mit dem Erweiterungsbau mit 52-Meter-Innenbecken, Garderobe, Empfang und dem totalsanierten bestehenden Hallenbadgebäude mit Schwimm- und Wellnessanlagen ist eine hohe Attraktivität der Bäderanlagen erreicht.
Investitionskosten (+/- 25 %): Erweiterungsbaute Totalsanierung Hallenbadgeb.	Fr. 60.0 Mio. Fr. 30.0 Mio.	Dieses Vorgehen würde der heute gültigen Mehrjahresplanung der Investitionen entsprechen.
Möglicher Ausführungstermine: Erweiterungsbaute Totalsanierung Hallenbadgeb.	2028 bis 2030 ab 2031	

#### 6.4 Variante 4 "Abbruch und Neubau"

In einem ersten Schritt würde dabei ein Neubau mit neuer Grundinfrastruktur erstellt werden. Anschliessend könnte das bestehende Hallenbadgebäude abgebrochen und am gleichen Ort ein Neubau mit ergänzender Infrastruktur erstellt werden. Die Aufrechterhaltung des Badbetriebs könnte so, mit gewissen Einschränkungen, ohne grösseren Unterbruch gewährleistet werden. Die auf ein Referenzobjekt abgestützten Baukosten für Abbruch und Neubau belaufen sich auf mindestens ca. Fr. 90 Mio.

Bei der Variante "Abbruch und Neubau" würden ebenfalls Inwertsetzungs- und Instandstellungsaufwände der letzten Jahre vernichtet. Die grösseren Aufwände in diesem Bereich beliefen sich in den letzten 5 Jahren auf rund Fr. 4.5 Mio. Ebenfalls würden bis zum Zeitpunkt des Abbruchs des bestehenden Hallenbadgebäudes die allernötigsten Instandhaltungsarbeiten im Umfang von durchschnittlich ca. Fr. 1.0 Mio. / Jahr ausgeführt werden müssen und die heutige Sauna- und Wellnessanlage müsste in diesem Fall ebenfalls kurzfristig ausser Betrieb genommen werden.

Bezüglich den in Ziffer 2 beschriebenen Kriterien schneidet die Variante 4 "Abbruch und Neubau" wie folgt ab:



Kriterium	Erfüllungsgrad	Bemerkungen
"Immer Wasser verfügbar"	sehr hoch	Während Bauzeit des Neubaus praktisch keine Einschränkungen.
"Gültigkeit der Mehrjahresplanung der Investitionen"	mittel	Dieses Vorgehen würde der heute gültigen Mehrjahresplanung der Investitionen entsprechen, jedoch müsste der Investitionsbetrag auf Fr. 90 Mio. erhöht werden.
"Ausgewogenheit der Investitionen (z.B. Sport vs. Kultur)"	mittel	Dieser Projektablauf "konkurrenziert" keine weiteren Generationsprojekte.
"Schutz der Investitionen" (Wertvernichtung bei einer Teilsanierung)	mittel	Vergleichbar geringe Wertvernichtung beim Abbruch des bestehenden Hallenbadgebäudes. Die übrigen getätigten Investitionen bleiben über den gesamten Lebenszyklus erhalten.
"Attraktivität der Bäderanlagen"	sehr hoch	Bei der Variante "Abbruch und Neubau" mit komplett neuer Schwimm- und Wellnessanlage ist die höchstmögliche Attraktivität der Bäderanlagen zu erreichen.
Investitionskosten (+/- 25 %)	Fr. 90.0 Mio.	In der heute gültigen Mehrjahresplanung der Investitionen sind ab 2028 lediglich Fr. 40 Mio. für die "Bäderwelten" vorgesehen.
Möglicher Ausführungstermine	2028 bis 2032	

## 7. Mehrjahresplanung der Investitionen

Die Mehrjahresplanung der Investitionen als rollendes strategisches Planungsinstrument erweist sich als taugliches Hilfsmittel zu Steuerung der Investitionen in Gross- resp. Generationenprojekte. Der Stadtrat erwägt bei seinen Entscheiden jeweils, dass diese Leitplanken der finanziellen Vorgaben eingehalten werden. Im vorliegenden Fall stützt sich der Stadtrat ebenfalls auf die Priorisierung wie in der Finanzplanung vorgesehen. Dies im Gegensatz zur ersten Botschaft, wo die Sanierung des Hallenbadgebäudes vorgezogen hätte werden sollen. Der Stadtrat hat sich intensiv mit den Varianten auseinandergesetzt und strebt mit diesem Vorschlag eine ausgewogene Lösung an.

## 8. Investitionen und Betriebskosten

Bei den Varianten 1 und 2 wird jeweils eine Totalsanierung ohne Erweiterungen in der Höhe von Fr. 30 Mio. realisiert, das Angebot bleibt dasselbe wie heute. Variante 1 wird erst in ca. zehn Jahren umgesetzt. Bis dahin werden sofortige Teilsanierungen im Umfang von Fr. 13.6 Mio. realisiert, welche grösstenteils wieder vernichtet werden. Die Variante 2 sieht bis zur Realisierung in sieben bis acht Jahren nur die nötigsten Instandhaltungsarbeiten und Notinvestitionen bis maximal Fr. 1 Mio. pro Jahr vor. Die Umsetzung dieser Varianten erfordert vorübergehende Schliessungen der Anlagen, dies führt zu Ertragseinbussen und unzufriedenen Kunden. Das Angebot wird attraktiver, nicht aber die Schwimmbeckenlänge. Die Personal- und Betriebskosten werden nach der Sanierung auf heutigem Niveau bleiben. Während der Schliessung muss für das betroffene Perso-



nal eine Lösung gefunden werden. Die Variante 2 verhindert die Vernichtung der Investition in die Teilsanierung und ist in rund sieben bis acht Jahren umzusetzen.

Die Varianten 3 und 4 sind auch gleicher Natur und werden ein neues zusätzliches 52 m Indoorschwimmbecken erhalten. Der Unterschied liegt in der Behandlung der bestehenden Substanz, wo bei Variante 3 eine Totalsanierung und bei Variante 4 ein Abbruch und Neubau vorgesehen ist. Die Investitionskosten belaufen sich auf Fr. 90 - 100 Mio. Die Personal- und Betriebskosten werden nach der Realisierung um ca. Fr. 0.5 Mio./a steigen. Da das Angebot um einiges moderner und attraktiver sein wird, werden sich die Erträge ebenfalls nach oben bewegen.

Die Abschreibungen werden bei allen Varianten auf 33 Jahre linear verteilt, zusätzlich wird ein Zins von 1.5 % berechnet.

Grundsätzlich gilt bei allen Varianten, dass je später die Realisierung beginnt, jährlich Fr. 1 Mio. für Instandhaltungen und Notinvestitionen aufgewendet werden müssen. Nur so können die heutigen Anlagen weiter betrieben werden. Je früher man mit der Umsetzung beginnt, desto mehr Kosten können eingespart werden.

Die Varianten 1 und 2 unterscheiden sich somit im Erweiterungsbau für das 52m Indoorbecken. Dies führt gezwungenermassen zu höheren Investitionen. Der Variantenentscheid liegt bei der Strategie, ob man ein erweitertes Angebot haben will oder nicht.

Zusammengefasst kann ausgesagt werden, dass nicht die eigentlichen Betriebskosten (vor allem die Personalkosten), sondern die Kapitalkosten (Amortisation, Abschreibungen) die eigentlichen Kostentreiber darstellen.

## **9. Gegenüberstellung der Varianten**

Grundsätzlich sind bei jeder Variante Raumreserven vorhanden (heutiges Ausseneisfeld).

### **9.1 Varianten-Matrix (bezogen auf Erfüllungsgrad)**

Der Stadtrat versuchte, nebst der klassischen Beurteilung des Erfüllungsgrades bezüglich Kriterien (s. 6.1 bis 6.5), die Varianten mittels eines systematischen Paarvergleiches darzustellen.

Bei diesem systematischen Paarvergleich mit Anforderungserfüllung werden einerseits die Kriterien bezüglich Anforderungserfüllung bewertet und andererseits diese Anforderungen miteinander verglichen (Paarvergleich).



Paarvergleich Kriterien													Anforderungserfüllung der Varianten / Σ Bedeutung Kriterium x Anforderungserfüllung										
Detailanforderung	Verfügbarkeit der Wasserflächen Schule/Vereine/Privatpersonen	Gültigkeit der Mehrjahresplanung der Investitionen	Ausgewogenheit der Investitionen (z.B. Sport vs. Kultur)	Schutz der Investitionen Abschreibung Restwert/ Lebenszykluskosten/ Nachhaltigkeit der Investition	Attraktivität der Bäderanlagen Zukunftsfähigkeit/ Entwicklungspotential	Anlagekosten	Bedeutung des Kriteriums (Punkte summiert)	Detailanforderung	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4											
									Sofortige Teilsanierung des Hallenbads und Totalsanierung mit Erweiterungen des Hallenbads in 10 Jahren	Totalsanierung des Hallenbadgebäudes in 7 - 8 Jahren.	Erstellung von Erweiterungsbauten in ca. 10 Jahren und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt	Abbruch und Neubau	Anforderungserfüllung 0-10	Summe Gewichtete Anforderungserfüllung	Anforderungserfüllung 0-10	Summe Gewichtete Anforderungserfüllung	Anforderungserfüllung 0-10	Summe Gewichtete Anforderungserfüllung					
Verfügbarkeit der Wasserflächen Schule/Vereine/Privatpersonen	1	2	0	1	0		4	Verfügbarkeit der Wasserflächen Schule/Vereine/Privatpersonen	5	20	4	16	6	24	8	32							
Gültigkeit der Mehrjahresplanung der Investitionen	1	0	0	1	1		3	Gültigkeit der Mehrjahresplanung der Investitionen	8	24	8	24	6	18	5	15							
Ausgewogenheit der Investitionen (z.B. Sport vs. Kultur)	0	2	1	2	0		5	Ausgewogenheit der Investitionen (z.B. Sport vs. Kultur)	8	40	8	40	5	25	5	25							
Schutz der Investitionen Abschreibung Restwert/ Lebenszykluskosten/ Nachhaltigkeit der Investition	2	2	1	1	1		7	Schutz der Investitionen Abschreibung Restwert/ Lebenszykluskosten/ Nachhaltigkeit der Investition	4	28	9	63	7	49	5	35							
Attraktivität der Bäderanlagen Zukunftsfähigkeit/ Entwicklungspotential	1	1	0	1	1		4	Attraktivität der Bäderanlagen Zukunftsfähigkeit/ Entwicklungspotential	1	4	5	20	7	28	9	36							
Anlagekosten	2	1	2	1	1		7	Anlagekosten	5	35	8	56	4	28	4	28							
Summe Bedeutung der Kriterien								30	Erfüllungsgrad in %		50%	73%	57%	57%									
Maximale Punktzahl								10 x 30	300	Erreichte Punktzahl		151	219	172	171								
Rangierung											4	1	2	3									
Anlagekosten Variante 1								Sofortige Teilsanierung des Hallenbads und Totalsanierung mit Erweiterungen des Hallenbads in 10 Jahren								13'600'000							
Spätere Anlagekosten "gebunden"																30'000'000							
Anlagekosten Variante 2								Totalsanierung des Hallenbadgebäudes in 7 - 8 Jahren.										30'000'000					
Anlagekosten Variante 3								Erstellung von Erweiterungsbauten in ca. 10 Jahren und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt										60'000'000					
Anlagekosten Variante 4								Abbruch und Neubau										90'000'000					
Totalausbau								Anlagekosten Netto (gerundet) = ±25%								43'600'000		30'000'000		60'000'000		90'000'000	

Systematischer Paarvergleich mit Anforderungserfüllung

## 9.2 Lebenszykluskosten

Die Ermittlung der Lebenszykluskosten entspricht dem ganzheitlichen Betrachtungsansatz der Zusammenführung der Kosten aus verschiedenen Lebenszyklusphasen. Im vorliegenden Fall dient es zur Beurteilung und zum Vergleich von Investitionsalternativen.

Anhand der Erstellungskosten wurden im Rahmen der Projektdefinition die Lebenszykluskosten für 60 Jahre ermittelt.



Varianten	Var. 2 Totalsanierung		Var. 3 Erweiterung/ Totalsanierung		Var. 4 Neubau	
<b>Erstellungskosten</b>						
C Gebäude	CHF 7'200'000	24%	CHF 14'400'000	24%	CHF 21'600'000	24%
D Technik Gebäude	CHF 7'800'000	26%	CHF 15'600'000	26%	CHF 23'400'000	26%
E Äussere Wandbekleidung Gebäude	CHF 3'900'000	13%	CHF 7'800'000	13%	CHF 11'700'000	13%
F Bedachung Gebäude	CHF 600'000	2%	CHF 1'200'000	2%	CHF 1'800'000	2%
G Ausbau Gebäude	CHF 3'900'000	13%	CHF 7'800'000	13%	CHF 11'700'000	13%
I Umgebung Gebäude	CHF 600'000	2%	CHF 1'200'000	2%	CHF 1'800'000	2%
V Planungskosten	CHF 6'000'000	20%	CHF 12'000'000	20%	CHF 18'000'000	20%
<b>Summe C - V</b>	<b>CHF 30'000'000</b>	<b>100%</b>	<b>CHF 60'000'000</b>	<b>100%</b>	<b>CHF 90'000'000</b>	<b>100%</b>

Lebenszykluskosten dynamisch <sup>1)</sup>	[pro a]	[über 60 a]	[pro a]	[über 60 a]	[pro a]	[über 60 a]
Erstellung	CHF/a 937'715	CHF 32'310'000	CHF/a 1'875'430	CHF 64'620'000	CHF/a 2'813'144	CHF 96'930'000
Verwaltung, Versicherungen	CHF/a 67'843	CHF 2'337'620	CHF/a 135'687	CHF 4'675'240	CHF/a 135'687	CHF 4'675'240
Sicherheit und Bewachung	CHF/a 144'037	CHF 4'962'947	CHF/a 144'037	CHF 4'962'947	CHF/a 144'037	CHF 4'962'947
Reinigung	CHF/a 149'190	CHF 5'140'493	CHF/a 324'294	CHF 11'173'902	CHF/a 324'294	CHF 11'173'902
Umgebung	CHF/a 4'666	CHF 160'760	CHF/a 4'666	CHF 160'760	CHF/a 4'666	CHF 160'760
Inspektion, Wartung	CHF/a 154'217	CHF 5'313'702	CHF/a 284'997	CHF 9'819'899	CHF/a 284'997	CHF 9'819'899
Ver- und Entsorgung	CHF/a 296'399	CHF 10'212'762	CHF/a 614'628	CHF 21'177'677	CHF/a 614'628	CHF 21'177'677
Instandsetzung	CHF/a 113'518	CHF 3'911'377	CHF/a 227'035	CHF 7'822'755	CHF/a 340'553	CHF 11'734'132
Erneuerung	CHF/a 718'945	CHF 24'772'036	CHF/a 1'437'890	CHF 49'544'073	CHF/a 2'156'834	CHF 74'316'109
<b>Summe</b>	<b>CHF/a 2'586'529</b>	<b>CHF 89'121'698</b>	<b>CHF/a 5'048'663</b>	<b>CHF 173'957'253</b>	<b>CHF/a 6'818'840</b>	<b>CHF 234'950'667</b>

<sup>1)</sup> Annahmen

Betrachtungszeitraum 60 Jahre, alle Angaben inkl. MwSt.

dynamisch: Kalkulationszinssatz 0.02, Preissteigerung Bau 0.016, Preissteigerung Dienstleistungen 0.01, Preissteigerung Versorgung 0.03

## Zusammenfassung:

Variante	Investition	Lebenszykluskosten Summe nach 60 Jahren
Variante 1	Fr. 40 Mio.	<b>Fr. 99 Mio.</b>
Variante 2	Fr. 30 Mio.	<b>Fr. 89 Mio.</b>
Variante 3	Fr. 60 Mio.	<b>Fr. 174 Mio.</b>
Variante 4	Fr. 90 Mio.	<b>Fr. 235 Mio.</b>

Die Lebenszykluskosten der Variante 1 entsprechen grundsätzlich denjenigen der Variante 2, es muss jedoch die in Ziffer 6.1 aufgeführte Wertvernichtung von rund Fr. 10 Mio. hinzuaddiert werden. Bei den Zahlen handelt es sich um Annäherungen. Aus den Berechnungen geht jedoch hervor, dass die Lebenszykluskosten bei Variante 2 am besten abschneiden.

## 9.3 Fazit und Würdigung der Varianten

Die Detailanforderungen beim Paarvergleich basieren auf den Kriterien für die Entscheidungsfindung in Ziffer 2, welche wiederum auf die Rückweisung der ersten Botschaft durch den Gemeinderat am 14. Mai 2020 Bezug nehmen. Eine Anpassung bzw. Erweiterung der Detailanforderungen führt, je nach politischer Gewichtung, zu einer Veränderung der Erfüllungsfaktoren beim systematischen Paarvergleich. Jede Variante hat ein Preisschild und einen Erfüllungsgrad der Wünsche. Der Stadtrat hat mit Blick auf die Fi-



nanzen die Variante 2 als wirtschaftlichste gewählt. Sie erfüllt einerseits den Bedarf, und andererseits handelt es sich nicht um eine "Luxuserweiterung".

### **9.3.1 Würdigung der Variante 1, "Sofortige Teilsanierung des Hallenbads und Totalsanierung mit Erweiterungen des Hallenbads in ca. 10 Jahren"**

Mit einer sofortigen Teilsanierung des Hallenbadgebäudes müssten Fr. 13.6 Mio. an notwendigen Unterhaltsarbeiten investiert werden. Nach zehn Jahren – bei einer Totalsanierung des Gebäudes – würden dabei aber rund Fr. 10 Mio. an Wert vernichtet. Der Vorteil dieser Variante besteht darin, dass der Betrieb mehrheitlich aufrecht erhalten bleibt und die Investitionen als Sockelinvestitionen finanziell tragbar sind. Ein Betriebsunterbruch von bis zu 2 Jahren bei einer notwendigen Totalsanierung in etwa 10 Jahren ist jedoch nicht zu verhindern. Die Attraktivität der Bäderanlagen bei doch hohen Investitionen von gesamthaft Fr. 43.6 Mio., wird kaum gesteigert.

### **9.3.2 Würdigung der Variante 2, "Totalsanierung des Hallenbadgebäudes in sieben bis acht Jahren ohne Erweiterungen"**

Die Totalsanierung ist über alles gesehen die kostengünstigste Variante und der Schutz der Investitionen ist gewährleistet. Ein Betriebsunterbruch des Hallenbades muss für ein bis zwei Jahre in Kauf genommen werden und der Mehrjahresplanung der Investitionen wird Rechnung getragen. Die ausgewiesenen Bedürfnisse an die Bäderanlagen können, bei einer Auskernung des Gebäudes, grösstmöglich berücksichtigt werden.

### **9.3.3 Würdigung der Variante 3, "Erstellung von Erweiterungsbauten in ca. 10 Jahren und Totalsanierung zum späteren Zeitpunkt"**

Die Erstellung eines Erweiterungsbaus in Form eines 52m-Innenbeckens käme auf ca. Fr. 60 Mio. zu stehen und die Sanierungsarbeiten am heutigen Hallenbadgebäude von Fr. 30 Mio. müssten auch investiert werden. Diese Investitionen sind aufgrund der aktuellen Finanzplanung kaum politisch vertretbar. Der Erweiterungsbau würde auf der anderen Seite die angemeldeten Bedürfnisse (insbesondere der Vereine und Schulen) optimal abdecken und ein Betriebsunterbruch wäre nicht in Kauf zu nehmen.

### **9.3.4 Würdigung der Variante 4, "Abbruch und Neubau"**

Ein kompletter Neubau einer Bäderanlage an einem neuen Standort und der anschliessende Abbruch des bestehenden Hallenbadgebäudes wäre bezüglich Abdeckung der heutigen Bedürfnisse die optimale Variante. Der Neubau würde die angemeldeten Be-



dürfnisse (insbesondere der Vereine und Schulen) optimal abdecken und ein Betriebsunterbruch wäre nicht in Kauf zu nehmen. Es ist jedoch fraglich, ob dieses Vorgehen mit Investitionen von rund Fr. 90 Mio. die politische Akzeptanz erlangt.

## 10. Geplantes Vorgehen und Terminplan

Aus Sicht des Stadtrates wäre eine Totalsanierung des Hallenbadgebäudes in sieben bis acht Jahren ohne Erweiterungen zielführend, weil...

- ... der Sanierungsbedarf des Hallenbadgebäudes ausgewiesen ist,
- ... die erwarteten Investitionen von rund Fr. 30 Mio. für die Stadt tragbar sind,
- ... es die beste Variante darstellt, um die Investition zu schützen und
- ... die Attraktivität der Sport- und Eventanlagen Obere Au beibehalten werden kann.

Der Stadtrat ist sich aber auch der Problematik einer Betriebsschliessung des Hallenbades von bis zu zwei Jahren bewusst. Jedoch besteht mit der ganzjährigen Nutzung des Aussenschwimmbades (im Winter mit Traglufthalle), eine praktikable Ausweichmöglichkeit zur Verfügung.

Da die nächsten 10 bis 20 Jahre geprägt sind von sehr grossen Investitionsprojekten (Generationenprojekte), ist ein Neubau einer Badeanstalt im Umfang von mindestens Fr. 90 Mio. nicht realistisch. Daher würde sich bei vorgezogenen Teilsanierungen des Hallenbadgebäudes in ca. 10 Jahren eine Totalsanierung aufdrängen. Dann wäre ein Betriebsunterbruch von bis zu 2 Jahren diskussionslos in Kauf zu nehmen. Im engen Dialog mit der Stadtschule und den Vereinen ist der Stadtrat der Überzeugung, dass Lösungen im skizzierten Rahmen für die Zeit des Betriebsunterbruchs gefunden werden können.

Die favorisierte Variante "Totalsanierung des Hallenbadgebäudes in sieben bis acht Jahren ohne Erweiterungen" im Umfang von rund Fr. 30 Mio. soll weiterbearbeitet werden. Zu diesem Zweck soll ein Planer-Wettbewerb durchgeführt werden. Dadurch erhält man ein baureifes Projekt mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %, Planungssicherheit für die Ausführungsphase und Angaben über die Auswirkungen bezüglich zukünftiger Betriebskosten.



## 11. Fazit

Der Stadtrat hat versucht, dem Gemeinderat einen Lösungsvorschlag zu unterbreiten, der in sich schlüssig und umsetzbar ist. Er ist sich aber auch bewusst, dass nicht alle vorhandenen Wünsche und Vorgaben erfüllt werden können. Es gilt daher eine Abwägung von Kriterien vorzunehmen und eine politisch tragfähige Variante zu wählen.

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

Chur, 17. Februar 2021

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

## Anhang

Mehrjahresplanung der Investitionen (aktuelle Version)

### Aktenauflage

- Sport- und Eventanlagen Obere Au; Bäderanlagen, Sanierungs- und Ausbauvarianten (Botschaft 1 der Sitzung vom 14. Mai 2020)
- Zustandsanalysen der Firmen Advens AG und Basler & Hoffmann
- Stellungnahmen der Stadtschule und der Vereine
- Systematischer Paarvergleich mit Anforderungserfüllung

**Mehrjahresplanung der Investitionen (auf Basis durchschnittliches Jahresergebnis der letzten 5 Jahre)**  
**Priorisierung durch den Stadtrat**

Prio.	Investition Generationenprojekte	Betrag in CHF	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
A 1	Obere Au, Sport- und Eventanlagen (Fussball/Eis)	45'000'000												
	Obere Au, Zusatzinvestitionen	2'300'000												
A 2	Obere Au, Löschwasserleitungen	500'000												
	Schulhaus "Ringstrasse" (Neubau)	68'000'000												
A 3	Bahnhof RhB Chur West	4'100'000												
	Chur West, Erschliessung	5'000'000												
A 4	Baubeitrag an Bergbahnen Chur-Dreibündenstein	25'000'000												
A 5	Tangentialbuslinie, Ausbau 1. Etappe (Prov. Ringstr.)	1'500'000												
A 6	Schulhaus Herold, Sanierung Wärmeverteilung	600'000												
B 1	Schulhaus Masans, Planung + Wettbewerb	1'000'000												
	Schulhaus Masans, Neubau Turnhall+ Schulzimmer	10'000'000												
B 2	Theater Chur, Gesamt-sanierung	20'000'000												
	Theater Chur, Betriebseinrichtung	10'000'000												
	Kultur- und Versammlungsraumkonzept	30'000'000												
	Obere Au, Rückbau offenes Eisfeld	400'000												
B 3	Malixerstrasse, Linksabbieger Rosenhügel	4'500'000												
	Malixerstrasse, Obertor-Rosenhügel	1'300'000												
B 4	Schulhaus Rheinau, Neubau Turnhalle mit integrierter KITA	12'000'000												
B 5	Anpassung Buslinienführung	250'000												
	ARA, Elimination von Mikroverunreinigungen	3'500'000												
B 6	Schulhaus Herold, Fassadensanierung	5'000'000												
	Schulhaus Herold, Instandsetzung innen	8'000'000												
B 7	Areal Stadtbaumgarten; Heimfallentsch., neue Turnhalle	10'000'000												
B 8	Gesamtverkehrskonzept 2030, Chur Nord, öV- Phase 1	10'000'000												
C	Obere Au, Bau Platzbereich (Piazza)	900'000												
	Obere Au, Vertiefungsstudie Bäderanlagen Realisation	40'000'000												
	Obere Au, Ersatz bestehende Eishalle Obere Au	30'000'000												
	Tangentialbuslinie, Plessurbrücke, Durchstich Giacomettistr.	2'500'000												
	Gesamtverkehrskonzept 2030, Chur Nord, öV- Phase 2	35'000'000												
<b>Investitionsvolumen Generationenprojekte</b>			<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 32 Mio.</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 19 Mio.</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 31 Mio.</b>			
<b>Investitionsvolumen Grossprojekte</b>			<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 13 Mio.</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 7 Mio.</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 4 Mio.</b>			
<b>Investitionsvolumen Sockelinvestitionen</b>			<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 14 Mio.</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 14 Mio.</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 14 Mio.</b>			
<b>Investitionsvolumen Finanzvermögen</b>			<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 17 Mio.</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 2 Mio.</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 0 Mio.</b>			
<b>TOTAL INVESTITIONEN</b>			<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 75 Mio.</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 42 Mio.</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 49 Mio.</b>			
<b>Selbstfinanzierungsgrad</b>			<b>Durchschnitt /Jahr: 47%</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: 66%</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: 53%</b>			
<b>Eigenkapitalquote</b>			<b>Durchschnitt /Jahr: 63%</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: 57%</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: 54%</b>			
<b>Aufnahme neues Fremdkapital</b>			<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 48 Mio.</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 16 Mio.</b>				<b>Durchschnitt /Jahr: Fr. 24 Mio.</b>			