



## **Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat**

286 / 152.10

---

## **Gemeindesportanlagenkonzept GESAK - Bewegung und Sport in der Stadt Chur; Teilprojekte und Finanzierung**

### **Antrag**

#### **Investitionsentscheide**

1. Teilprojekt A „Eissport und Fussball“

Das Teilprojekt A „Eissport und Fussball“ wird genehmigt, ein Bruttokredit von Fr. 36'900'000.-- inkl. MwSt (Konto 28.5030.032,  $\pm 10\%$ , Kostenstand September 2013) sowie die für die Finanzierung notwendige unbefristete Erhöhung des Steuerfusses um 2.8 % ab dem Jahr 2015 bewilligt.

2. Teilprojekt B „Multifunktionale Sporthalle als nationales Leistungszentrum Unihockey“

Das Teilprojekt B „Multifunktionale Sporthalle als nationales Leistungszentrum Unihockey“ wird genehmigt, ein Bruttokredit von Fr. 46'300'000.-- (ohne Abzug KASAK/NASAK-Gelder Fr. 10.5 Mio.) inkl. MwSt (Konto 28.5030.032,  $\pm 25\%$ , Kostenstand September 2013) sowie die für die Finanzierung notwendige unbefristete Erhöhung des Steuerfusses um 2.7 % ab dem Jahr 2016 bewilligt.

3. Die Investitionsentscheide gemäss Ziffern 1 und 2 und die damit verknüpfte Erhöhung des Steuerfusses sind gestützt auf Art. 11 lit. b Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.



## Konsultativentscheide

### 4. Teilprojekt „Eisfeld Quader“

Das Eisfeld Quader soll auch in Zukunft der Stadtbevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Die geschätzten jährlichen Betriebsaufwendungen von Fr. 260'000.-- (exkl. interne Leistungen von rund Fr. 180'000.--) werden über die laufende Rechnung finanziert. Der voraussichtliche Investitionsbedarf von Fr. 320'000.-- ( $\pm 25\%$ ) im Jahre 2014 wird ohne Erhöhung des Steuerfusses finanziert.

### 5. Teilprojekt „Badeanstalt Sand“

Die Badeanstalt Sand soll auch in Zukunft der Stadtbevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Der voraussichtliche Investitionsbedarf von Fr. 4.8 Mio. im Jahre 2018 wird über eine dannzumal zu beschliessende unbefristete Erhöhung des Steuerfusses um 0.5 % finanziert.

### 6. Teilprojekt „Tennisanlagen“

Die Tennisanlagen sollen auch in Zukunft der Stadtbevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Der voraussichtliche Investitionsbedarf von Fr. 8.9 Mio. in den beiden Jahren 2017/18 wird über eine dannzumal zu beschliessende unbefristete Erhöhung des Steuerfusses um 0.7 % finanziert.

### 7. Teilprojekt „Traglufthalle Schwimmen“

Die Traglufthalle Schwimmen soll auch in Zukunft der Stadtbevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Die geschätzten jährlichen Betriebsaufwendungen von rund Fr. 250'000.-- und der voraussichtliche Investitionsbedarf von Fr. 400'000.-- ( $\pm 25\%$ ) im Jahre 2022 werden ohne Erhöhung des Steuerfusses finanziert.



8. Teilprojekt „Sanierung/Umbau Hallen- und Freibad“

Das Hallen- und Freibad soll auch in Zukunft der Stadtbevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Das Teilprojekt „Sanierung/Umbau Hallen- und Freibad“ mit geschätzten jährlichen Betriebsaufwendungen von rund Fr. 2.8 Mio. und einem voraussichtlichen Investitionsbedarf von Fr. 17.35 Mio. ( $\pm 25\%$ ) in den Jahren 2015 bis 2024 wird über eine dannzumal zu beschliessende unbefristete Erhöhung des Steuerfusses um 1.2 % finanziert.

9. Die Konsultativentscheide (Grundsatzfragen) gemäss Ziffern 4 bis 8 sind gestützt auf Art. 15 in Verbindung mit Art. 11 lit. g Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

### Zusammenfassung

**Am 9. September 2010 behandelte der Gemeinderat die Botschaft zur Realisierung der 1. Etappe des GESAK. Er wies die Botschaft, welche für die 1. Etappe einen Bruttokredit von 48 Mio. Franken vorsah, an den Stadtrat zurück. Begründet wurde dieser Beschluss mit der laufenden Aufgaben- und Leistungsüberprüfung, deren Ergebnisse er abwarten wollte. Bei der erneuten Vorlage der Botschaft am 9. Juni 2011 wies der Gemeinderat das Geschäft wiederum an den Stadtrat zurück. Dieser erhielt den Auftrag, die 1. Etappe zu redimensionieren, 4 Varianten auszuarbeiten sowie Vorschläge für Etappierungen und Finanzierungsvarianten auszuarbeiten. Der Gemeinderat kombinierte an seiner Sitzung vom 10. Mai 2012 aus den Vorschlägen eine neue Variante „Eis und Fussballplätze“ und beauftragte den Stadtrat, diese mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 10\%$  ausarbeiten zu lassen. Der Stadtrat wurde ebenfalls verpflichtet, zeitgleich mit der Inbetriebnahme der neuen Fussballfelder in der Oberen Au mindestens 50 % der Fläche des Areals Ringstrasse im Baurecht an Investoren abzugeben. Dafür sei die Erarbeitung der planerischen Grundlagen unverzüglich an die Hand zu nehmen. Gleichzeitig wurde er aufgefordert, in der Frühjahrs-session 2015 dem Gemeinderat eine Botschaft für die Realisierung der Sporthalle vorzulegen.**

**Der Stadtrat wählte über ein Präqualifikationsverfahren drei Gesamtdienstleister aus und liess diese in einem Wettbewerb ein Projekt inkl. Kosten in der geforderten Genauigkeit erarbeiten. Der Projektvorschlag „gesagt – getan“ des Gesamtdienstleisterteams Imple-  
nia AG setzt die Anforderungen am überzeugendsten und mit einer Bausumme von 36.9 Mio. Franken um. Die Finanzierung erfolgt über eine Steuererhöhung von 2.8 %.**



Im Januar 2013 konnten Verhandlungen mit dem Verband Swiss Unihockey mit dem erfreulichen Resultat abgeschlossen werden, dass der Standort Chur als nationales Leistungszentrum unterstützt wird. Dies löst Fördergelder auf nationaler und kantonaler Ebene im Betrag von 10.5 Mio. Franken aus. Die bereits weitgehend projektierte Dreifach-Sporthalle muss den neuen Anforderungen angepasst werden. Zwingend erforderlich sind Sportlerunterkünfte und Räume für die Verbandsinfrastruktur sowie eine erhöhte Zuschauerkapazität. Zusammengefasst und unter Abzug der voraussichtlichen Beiträge von 10.5 Mio. Franken betragen die Kosten für diese 2. Etappe 28.8 Mio. Franken, welche über eine Steuererhöhung von zusätzlichen 2.7 % finanziert werden soll. Die Erstellung der Unterkünfte ist für eine NASAK-Anlage zwingend und kostet 7 Mio. Franken. Sie löst aber keine Steuererhöhung aus, da sie über das zu erwartende Betriebsergebnis amortisiert werden kann.

Um den Betrieb der „Badi Sand“, des Frei- und Hallenbades Obere Au, des Eisfeldes Quaderwiese, der Tennisanlage und diverser anderer Anlagen mittelfristig zu sichern bzw. weitere nötige Anlagen zu erstellen, sind in den nächsten Jahren Investitionen von ca. 31.8 Mio. Franken zu tätigen. Dem Gemeinderat wird die Grundsatzfrage gestellt, ob diese Anlagen erhalten bleiben oder allenfalls teilweise aufgegeben werden sollen. Die für diese Teilprojekte nötigen Erneuerungs- und Sanierungsinvestitionen sollen über eine Steuererhöhung von insgesamt weiteren 2.4 % finanziert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass jährlich weitere grössere Geldbeträge in Vorhaben gebunden sind, die ebenfalls der Förderung von Sport und Bewegung in der Stadt dienen.

Falls der Gemeinderat den Vorlagen zustimmt, sollen diese am 9. Februar 2014 den Churer Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Abstimmung unterbreitet werden.



## Bericht

### 1. Rückblick

An seiner Sitzung vom 6. März 2008 hat der Gemeinderat das „Gemeindesportanlagenkonzept GESAK – Bewegung und Sport in der Stadt Chur“ in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat wurde beauftragt, die Arbeiten voranzutreiben, eine Marktanalyse, ein Betreibermodell, ein Finanzierungskonzept sowie einen Wettbewerb auszuarbeiten und dem Gemeinderat eine Botschaft zu unterbreiten. Die Botschaft über die 1. Etappe wurde dem Rat am 9. September 2010 vorgelegt. Als wesentliche Bauten und Anlagen beinhaltete die 1. Etappe eine Sporthalle mit Foyer, Räumlichkeiten für Unterkünfte / Gastro / Schulungen, Fussballplätze und einen Teil der geplanten Garderoben sowie den Rohbau für die Kletterhalle. Der dafür beantragte Bruttokredit betrug 48 Mio. Franken. Die Regierung des Kantons Graubünden stellte der Stadt eine Unterstützung zwischen 6.5 und 7.5 Mio. Franken in Aussicht. Als Grundlage dafür diente die Aufnahme der Sportanlagen in den KASAK-Katalog als wichtige kantonale Sportanlage.

Zur Entlastung des jährlichen Investitionsplafonds schlug der Stadtrat eine befristete Steuererhöhung von 5 % auf maximal sechs Jahre vor, um einen Teil der Nettoinvestition von 41 Mio. Franken finanzieren zu können. Die Vorlage wurde mit 20 zu 1 Stimme an den Stadtrat zurückgewiesen mit dem Auftrag, diese in unveränderter Form dem Gemeinderat wieder vorzulegen, wenn zu den aus der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung resultierenden Massnahmen Beschlüsse im Gemeinderat gefasst worden seien.

Am 9. Juni 2011 wurde die Botschaft dem Gemeinderat erneut vorgelegt. Dieser wies das Geschäft mit 20 zu 1 Stimme an den Stadtrat zurück mit dem Auftrag, die vorgelegte Etappe zu redimensionieren, das GESAK-Konzept zu überarbeiten und dabei Varianten vorzulegen. Diese hätten verschiedene Etappierungen und Prioritäten der Bedürfnisse zu beinhalten. Ebenso seien Finanzierungsvarianten auszuarbeiten.

An seiner Sitzung vom 5. Mai 2012 traf der Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- Die Fussballanlage gemäss Variante 1 bzw. 4 der stadträtlichen Botschaft Nr. 333.09 und ein geschlossenes Eisfeld (Eishalle) mit einem Trainings-Spielfeld werden realisiert.
- Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat den für die vorgeschlagene Variante erforderlichen Bruttokredit mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % zur Genehmigung zu unterbreiten.
- Der Stadtrat wird verpflichtet, zeitgleich mit der Inbetriebnahme der neuen Fussballfelder in der Oberen Au mindestens 50 % der Fläche des Areals Ringstrasse im Baurecht



an Investoren abzugeben. Dafür ist die Erarbeitung der planerischen Grundlagen unverzüglich an die Hand zu nehmen.

- Der Stadtrat wird verpflichtet, dem Gemeinderat in der Frühjahrssession 2015 eine Botschaft für die Realisierung der Sporthalle vorzulegen.

Grundlage für die vorliegende Botschaft bildet die im Gemeinderat am 10. Mai 2012 behandelte Botschaft vom 16. April 2012. Damals bereits aufgeführte Erläuterungen werden nicht mehr wiederholt, sofern sie nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit aktuellen Themen stehen.

## **2. Neukonzeption der Vorlage an den Gemeinderat**

Die Finanzplanung der Stadt zeigt im Rahmen der Erarbeitung der Aufgaben- und Leistungsüberprüfung 2.0 (ALÜ), dass neue grössere Investitionen nicht mehr ohne Steuererhöhung umgesetzt werden können.

Der Gemeinderat verlangte im Zusammenhang mit der Sanierung des städtischen Haushalts, dass neue Aufgaben dem Volk mit einem „Preisschild“ vorgelegt werden müssen. Der Stadtrat entschied sich daher, im Rahmen der GESAK-Vorlage eine Gesamtschau der anstehenden Anliegen im Bereich Sport vorzunehmen. Mit diesem Vorgehen können Bedürfnisse und deren Kosten verglichen und die Prioritäten ausgelotet werden.

Die im Januar 2013 neu verhandelten Beiträge für ein nationales Leistungszentrum Unihockey führten überdies zu einer zeitlichen Neubeurteilung des Vorgehens in Bezug auf die Sporthalle, weil die entsprechenden Gelder nur für eine Legislatur reserviert sind. Aufgrund des drohenden Verfalls dieser Gelder ist ein früherer Baubeginn angezeigt.

Die Gesamtschau beinhaltet folgende Teilelemente für ein attraktives, in seiner Nutzungsvielfalt einzigartiges Sport-Angebot in Graubünden, teilweise als Neubau, teilweise in Instandhaltung:

- Neubau Eishalle und Fussballplätze
- Erhalt Eisfeld in der Innenstadt
- Erhalt Freibad Sand in der Innenstadt
- Neubau Dreifachturnhalle, Variante klein ohne Subventionen, Variante gross mit Subventionen (inkl. Sportlerunterkünften)
- Neubau Tennishalle / Erhalt Tennisplätze
- Instandhaltung Hallen- und Freibad, Modernisierung Traglufthalle für 50m-Becken



- Sport und Bewegung in dezentralen innerstädtischen Bewegungsräumen
- Erhalt und Ausbau Brambrüeschbahn
- Unterhalt der bestehenden städtischen Anlagen (vorwiegend Turnhallen).

Dem Gemeinderat und dem Volk werden in unterschiedlicher Bearbeitungstiefe sozusagen als „Menüauswahl“ die Teilelemente zum Ausführungs- oder Grundsatzbeschluss vorgelegt. Mit diesem Vorgehen will der Stadtrat die Bereitschaft zur Investition und Bezahlung abklären, bevor weitere teure Detailplanungen an die Hand genommen werden. Die bewilligten Teilprojekte werden in der jeweiligen Budget-Kompetenz durch Stadtrat, Gemeinderat bzw. Volk detailliert beschlossen.

### **3. Teilprojekt A „Eissport und Fussball“ gemäss Vorschlag Gemeinderat**

#### **3.1 Ausgangslage**

Nach eingehender Analyse der Möglichkeiten und Abhängigkeiten für eine wirtschaftliche Bearbeitung des Auftrages des Gemeinderates vom 10. Mai 2012 beschloss der Stadtrat, einen öffentlichen Gesamtleisterwettbewerb im selektiven Verfahren gemäss WTO-Übereinkommen sowie der Submissionsgesetzgebung des Kantons Graubündens durchzuführen. Ziel des Gesamtleisterwettbewerbs war es, einen optimalen Projektvorschlag gemäss Projektbeschreibung, Raumprogramm und Lastenheft zu einem wirtschaftlichen Preis zu erhalten. Mit diesem Vorgehen fallen für die Stadt die hohen Planungskosten erst an, wenn die Grundsatzbeschlüsse von Gemeinderat und Volk erfolgt sind.

Im Präqualifikationsverfahren wurden drei Gesamleisterteams ausgewählt und zum Selektionsverfahren (Wettbewerb) zugelassen. Die drei eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden nach einer eingehenden Vorprüfung am 21. August 2013 beurteilt. Die Beurteilungsjury wählte einstimmig das Projekt „gesagt - getan“ des Gesamleisterteams Implenia AG aus.

Der Stadtrat nahm mit Beschluss vom 17. September 2013 (SRB.2013.543) vom Jurybeschluss Kenntnis und schlug das Projekt „gesagt - getan“ zur Weiterbearbeitung und Unterbreitung vor dem Gemeinderat und für die Volksabstimmung vor.

#### **3.2 Resultat des Gesamtleisterwettbewerbs**

Das siegreiche Projekt „gesagt - getan“ überzeugt durch die technischen Konzepte, seine hohe Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Der Projektvorschlag wurde konsequent auf eine möglichst grosse Kosteneinsparung ausgerichtet und liegt ca. 20% unter den Kosten der beiden Konkurrenzprojekte.