



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

110711 / 729.10

Bericht Planung Schulanlage Ringstrasse

Antrag

Vom Bericht zur Planung der Schulanlage Ringstrasse wird Kenntnis genommen.

Zusammenfassung

Anstelle einer teuren Sanierung der Schulhäuser Daleu und Florentini soll auf dem Areal der heutigen Sportanlagen Ringstrasse ein neues Schulhaus gebaut werden. Dieses wird die Primar- und Sekundarstufe inklusive Talentklassen, familienergänzende Tagesstrukturen und eine Dreifach-Turnhalle u.a. für Unihockey sowie eine Multifunktionsaula umfassen. Die Schulhäuser Daleu und Florentini werden neuen Nutzungen zugeführt: Das Areal Daleu steht für die Optimierung der Gewerblichen Berufsschule Chur (GBC) zur Verfügung, auf dem Areal Florentini können zentrumsnah Wohnraum realisiert und damit die Investitionen teilweise refinanziert werden. Alle Kindergärten der Stadt Chur verbleiben an den bisherigen Standorten.

Das Projekt Schulanlage Ringstrasse steht im Einklang mit der vom Gemeinderat genehmigten strategischen Schulraumplanung. Die Schulanlage Ringstrasse bietet mit Netto-Investitionen von 69 Mio. Franken die beste Lösung und kostet nicht mehr als sämtliche geprüften Mischlösungen von Neubauten und Sanierungen. Eine reine Sanierung der bestehenden Infrastrukturen kostet zwar etwas weniger, erfüllt aber die wichtigsten Musskriterien für eine moderne und nachhaltig nutzbare Schulanlage nicht. Der Standort Ringstrasse berücksichtigt zudem in Verbindung mit den Standorten Giacometti und Quader auch die künftig entstehenden Wohnquartiere in Chur.





Aufgrund der Machbarkeitsstudie 2018 erfolgte in diesem Jahr der Architekturwettbewerb mit dem nun publizierten Siegerprojekt ELLE. Dieses wird bis zum Februar 2020 zum Vorprojekt ausgearbeitet. Der dafür erforderliche Kredit wird dem Gemeinderat anfangs 2021 unterbreitet, danach ist eine Volksabstimmung geplant. Die Eröffnung der Schulanlage Ringstrasse ist frühestens auf Schulbeginn 2023 geplant.

Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Die Schulraumplanungen 2010 - 2016

Parallel zur Einführung des Modells C auf der Oberstufe wurde aufgrund eines CVP-Postulats (vgl. Geschäft Nr. 28/2008) zur Prüfung und Gegenüberstellung von Sanierungen der bestehenden Schulhäuser und/oder Neubau eines Schulhauses im Gebiet Chur West eine Studie zur Schulraumplanung erarbeitet und mit der Botschaft Nr. 38/2010 dem Gemeinderat vorgelegt.

Die Studie zeigte auf, dass sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus schulischer und betrieblicher Sicht ein Ersatz der Schulhäuser Florentini und Daleu durch einen Neubau am Standort Ringstrasse zielführend ist. Ein Schulhaus am Standort Ringstrasse steht im Einklang mit dem Grundsatz der Quartierbeschulung, da er von seiner Zugänglichkeit von mehreren Quartieren her ideal gelegen ist. Die dazu notwendigen Umzonungen wurden im 2014 mit der Teilrevision der Grundordnung vorgenommen.

Infolge des von den Fraktionen der BDP und der CVP eingereichten Auftrags zur Ausarbeitung des Projekts Schulhaus Ringstrasse, konkretisierte der Stadtrat im November 2015 das Vorgehen im "Weissbuch" zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik. Mit Beschluss GRB.2016.33 hat der Gemeinderat den auf dem Weissbuch basierenden Bericht zur strategischen Schulraumplanung der Stadt Chur an der Sitzung vom 23. Juni 2016 zur Kenntnis genommen und beschlossen, die Schulraumplanung auf der Basis dieses Konzepts umzusetzen.

1.2 Die Umsetzung 2016 – 2019

Gemäss Bericht zur strategischen Schulraumplanung 2016 können mit der Schulanlage Ringstrasse zeitgemässe Unterrichtsräume für die sanierungsbedürftigen Schuleinheiten



Daleu und Florentini erstellt und die Defizite der Schuleinheit Herold (Turnhalle) behoben werden. Die Talentklassen Musik & Sport bekommen eine Infrastruktur mit den erforderlichen Zeitgefässen (Stunden- und Trainingsplanung) und die Erreichbarkeit der Kindertagesstätten wird für alle Kinder stark verbessert. Zudem können die gesetzlich geforderten Infrastrukturen für die familienergänzende Kinderbetreuung (Schulgesetz vom 21. März 2012 BR 421.000 und Verordnung über weitergehende Tagesstrukturen BR 421.030) flächen- und nutzungsoptimiert in einen Neubau integriert werden. Ebenso erfährt das Angebot des Mittagstisches für die Sekundarstufe I eine Aufwertung. Insgesamt wird mit einem Neubau eine wesentliche Verbesserung der Räumlichkeiten für den Unterricht und die schulergänzenden Tagesstrukturen erreicht.

Mittels Stadtratsbeschluss (SRB.2018.452) wurden die Hochbaudienste der Stadt Chur beauftragt, das Projekt Schulhaus Ringstrasse auszuarbeiten, was mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie 2018 und anschliessend der Ausschreibung des Projektwettbewerbs im März 2019 erfolgte. Die Jurierung der Wettbewerbseingaben erfolgte im November 2019 mit anschliessender öffentlicher Ausstellung der Ergebnisse. Mit der vorliegenden Botschaft wird der Gemeinderat über den aktuellen Projektstand informiert.

2. Argumente für die neue Schulanlage Ringstrasse

Die vorausgehenden Schulraumplanungen identifizierten Defizite bei der Schulinfrastruktur und damit einen entsprechenden Bedarf bezüglich der künftigen schulischen, schulergänzenden sowie sportlichen und kulturellen Nutzung. Alle drei Mängel können mit der Schulanlage Ringstrasse zum besten Kosten-/Nutzenverhältnis nachhaltig behoben werden.

2.1 Lösung mit dem besten Kosten-/Nutzenverhältnis

Die Schulanlage Ringstrasse bietet im Vergleich von fünf Varianten das beste Kosten-/Nutzenverhältnis. Die Prüfung der verschiedenen Varianten hat gezeigt, dass ein Neubau aus wirtschaftlicher, schulischer und betrieblicher Sicht die sinnvollste Lösung ist.

Insbesondere werden Raumdefizite für schulische und ausserschulische Aktivitäten beseitigt und betriebliche Abläufe optimiert. Reine Sanierungsmassnahmen sowie eine Kombination aus Sanierung und Ersatz einzelner Gebäude werden künftigen Anforderungen an die Schule nicht mehr gerecht.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht lohnt sich ein Neubau, da die Netto-Investitionen von 69 Mio. Franken (+/- 25 %) nur leicht über den Kosten einer Sanierung der bestehenden



Infrastrukturen liegen, obwohl mit der Sanierung wichtige Kriterien an die künftigen Schulanlagen gemäss dem nachfolgenden Variantenvergleich nicht erfüllt werden können. Der Neubau der Schulanlage Ringstrasse ist in der Finanzplanung enthalten. Die damals bei der Erarbeitung angenommene Investition wurde mit 70 – 80 Mio. Franken geschätzt. Beim Variantenvergleich sind die Baurechtszinsen (Neue Baurechtsverträge Ringstrasse/Florentini) miteinander zu verrechnen. Es ist davon auszugehen, dass ein Einnahmen-Überschuss von rund 200'000 Franken resultiert.

2.2 Zeitgemässe Infrastrukturen für die Schulen

Es braucht eine neue Lösung für die Schulhäuser Daleu und Florentini, denn die Schülerzahlen in Chur werden nicht abnehmen. Basierend auf den Angaben des Bundesamtes für Statistik prognostiziert der Bericht über die Schulraumplanung der Stadtschule Chur ein Bevölkerungswachstum sowie ein Wachstum des Anteils an Schülerinnen und Schülern im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung. Daraus resultiert ein Mehrbedarf an Schulraum für die Stadtschule.

Die Stadtschule Chur reagiert mit einem vielfältigen Lernangebot auf die gesellschaftlichen Herausforderungen und Aufgaben. Dabei werden Inhalte nicht nur präsentiert (Input), sondern mit individuellen Aufgabenstellungen durch die Schüler/-innen selbst erarbeitet (einzeln oder in Gruppen) und durch Mediengriff vertieft bzw. präsentiert. Diese Lernvielfalt hat eine direkte Auswirkung auf die Räume und Unterrichtszimmer, welche der Nutzung entsprechend, immer wieder umgestaltet werden; beispielsweise mit der Einrichtung von Funktionszonen im Churer Modell. Dieses geniesst inzwischen schweizweit Vorbildcharakter.

Die Primar- und Sekundarstufe sowie die schulergänzenden Tagesstrukturen rücken mit der Schulanlage Ringstrasse räumlich näher zusammen. Das unterstützt die Entwicklung der Jugendlichen und hilft den Eltern. Ausserdem werden Talentklassen für Sport und Musik gefördert.

2.3 Lücken schliessen im Bereich Sport und Kultur

Bereits im GESAK-Konzept wurde der Bedarf an Sporthallen insbesondere für Unihockey identifiziert. Mit dem Masterplan Obere Au entsteht im Areal Obere Au ein Zentrum für Rasen- und Eissport. Das Defizit beim Hallensport bleibt jedoch bestehen. Mit dem Bau einer 3-Fach-Turnhalle inkl. Einspielhalle an der Ringstrasse kann diese Lücke geschlossen werden.



Dank Integration einer Tribüne mit rund 1'500 Zuschauerplätzen und der Möglichkeit zur Fernsehübertragung ist die Anlage für den Leistungssport Unihockey auf nationaler Ebene ausgelegt, was eine teilweise Refinanzierung der Investitionen gemäss kantonailem Sportanlagenkonzept Graubünden (KASAK) ermöglicht.

Durch die Kombination aus schulischer und ausserschulischer Nutzung – insbesondere durch Unihockeyvereine abends und an Wochenenden – kann eine optimale Auslastung erreicht werden. Als Ergebnis werden andere städtische Turnhallen für weiteren Hallensport punktuell entlastet. Neben der Infrastruktur für den Sport schafft die geplante Multifunktionsaula ein neues Platzangebot für dringend benötigte Kulturräume u.a. für die Jugendmusik. Zusätzlich sind die Aussenräume der Anlage für Kinder und Jugendliche auch ausserhalb der Schulzeiten nutzbar.

2.4 Tagesstrukturen für Familien

Gesellschaftliche Veränderungen erhöhen den Bedarf an schulergänzenden Angeboten. So ist die Nutzung der Kindertagesstätten (KITA) seit 2015 im Schulbetrieb um 31 % und während den Ferien um 78 % gestiegen. In der Botschaft "Gesamtplanung Schulergänzende Tagesstrukturen" zeigte der Stadtrat dem Gemeinderat an der Sitzung vom 23. Juni 2016 auf, dass mit einem weiteren Anstieg des Bedarfs gerechnet werden muss, wie die Stadt diesen Bedarf zu decken gedenkt und welches die finanziellen Auswirkungen sind. Dies betrifft den Mittagstisch und die Nachmittagsbetreuung während dem Schulbetrieb sowie die Ferienbetreuung. Die heutige Infrastruktur wird diesem Bedarf nicht gerecht. Der Neubau an der Ringstrasse ermöglicht es den Familien dank Schule, KITA und privaten Nutzungen, eine gesellschaftlich notwendige Ganztagesstruktur mit vielfältigem Synergiepotenzial zur Verfügung zu stellen.

2.5 Umnutzung der Areale Daleu und Florentini

Die bisherigen Schulstandorte Daleu und Florentini werden einer sinnvollen Nutzung übertragen. Der Kindergarten Daleu bleibt erhalten.

Das Areal Daleu steht nach der Aufhebung des sanierungsbedürftigen Schulhauses für die Optimierung der Gewerblichen Berufsschule Chur (GBC) zur Verfügung und das Areal Florentini (Wohnzone 4) kann neuen Nutzungen zugeführt und damit in Wert gesetzt werden.

Das Areal Florentini sorgt zudem dank Baurechtszinsen für eine teilweise Refinanzierung der Investitionen.



3. Variantenvergleich

Für die Plausibilisierung der Investitionskosten wurden fünf Varianten mit unterschiedlichen Kombinationen aus Neubau und Sanierung miteinander verglichen. Die Berechnungen basieren auf Benchmarks für Schulbauten und Sportanlagen (vgl. dazu die Auswertungsmatrix im Anhang).

Die Varianten sind:

1. Sanierung Daleu, Florentini und Herold
2. Neubau Ringstrasse mit Herold
3. Ersatzbau Florentini und Sanierung
4. Ersatzbauten Herold und Florentini
5. Ersatzbauten Herold, Daleu und Florentini

3.1 Nutzwertanalyse mittels Paarvergleich und Gewichtung der Erfüllungsfaktoren

Beim paarweisen Vergleich werden die verschiedenen Kriterien miteinander verglichen und festgelegt, welches der Kriterien wichtiger als die anderen bzw. ob sie als gleich wichtig einzustufen sind. Daraus resultiert eine Reihenfolge mit der Wichtigkeit der verschiedenen Kriterien (Bedeutung des Kriteriums). Danach wird bei jeder Ausführungsvariante der "Erfüllungsgrad" der einzelnen Kriterien bestimmt (Anforderungserfüllung von = 0, überhaupt nicht bis 10, vollständig erfüllt). Danach wird die Summe des Kriteriums mit der Bedeutung der Anforderung multipliziert und die Lösungseignung in Bezug mit der maximalen Lösungseignung gesetzt (100 % ist der maximale Erfüllungsgrad).

Mit dieser Methodik lassen sich verschiedene Alternativen effizient und systematisch miteinander vergleichen.

3.2 Würdigung der Ergebnisse

3.2.1 Sanierung Daleu, Florentini und Herold

Eine reine Sanierung der bestehenden Schulhäuser Herold, Daleu und Florentini weist mit ca. 52 Mio. Franken zwar die tiefsten Investitionskosten auf, erfüllt aber für die künftige Schulinfrastruktur wichtige Kriterien nicht. Dies betrifft einerseits den steigenden Schulraumbedarf gemäss Schulraumplanung sowie andererseits die nötige Infrastruktur



zur Durchführung von Talentklassen, Mittagstischangebote und ausserschulische Nutzungsmöglichkeiten für Sport und Kultur. Zudem weist die Variante auch Nachteile bezüglich Bewirtschaftung und Erweiterungspotential für den GBC-Campus auf. Daher erfüllt eine reine Sanierung trotz leicht tieferen Investitionskosten den Anforderungskatalog gemäss Schulraumplanung nicht.

3.2.2 Neubau Schulanlage Ringstrasse und Sanierung Herold

Mit der Schulraumplanung wurden vom Gemeinderat 2016 Investitionskosten von 68.5 Mio. Franken bewilligt. Diese Kosten für einen Neubau am Standort Ringstrasse liegen 17 Mio. Franken höher als für eine reine Sanierung der bestehenden Gebäude. Dafür bekommt die Stadt Chur aber einen nachhaltigen Nutzen.

Die aktuellen Schätzungen gehen von Netto-Investitionskosten von 69 Mio. Franken aus. Darin sind die kantonalen Fördergelder für die Ausrichtung des Sportbereichs auf die nationale Ebene mit 4 Mio. Franken bereits abgezogen. Noch nicht berücksichtigt ist die Inwertsetzung des Florentini-Areals, welche zu einer weiteren Reduktion der Netto-Investitionen führen wird.

Mit dem Neubau der Schulanlage Ringstrasse und einer Sanierung des Schulhauses Herold können für Primarschule, Sekundarschule, KITA und Talentklassen optimale Bedingungen geschaffen werden. Zudem bieten die Mehrfachturnhalle und die Multifunktionsaula neue Möglichkeiten für die ausserschulische Nutzung und es können im Betrieb Kosten gespart werden. Damit bietet diese Variante eine nachhaltige Lösung.

3.2.3 Ersatzneubau Schulhaus Florentini sowie Sanierung Herold und Daleu

Die Kosten für einen Ersatzneubau des Schulhauses Florentini und die Sanierung der anderen betroffenen Schulgebäude sind mit ca. 67.8 Mio. Franken netto nur geringfügig kleiner als für einen kompletten Neubau. Weil aber bei der Sanierung keine zusätzlichen Räume geschaffen werden können, ist die Variante bezüglich künftigem Raumbedarf mangelhaft. Auch für die Anforderungen an den Mittagstisch, die Multifunktionsaula, Bewirtschaftung und Potenzial für den GBC-Campus bietet diese Variante keine optimale Lösung.



3.2.4 Ersatzneubauten Schulhäuser Florentini und Herold sowie Sanierung Daleu

Diese Variante unterscheidet sich von der vorherigen hauptsächlich, indem das Schulhaus Herold nicht saniert, sondern wie das Florentini ebenfalls neu gebaut würde. Das führt beim Herold zu Investitionen von 28.9 Mio. statt 13 Mio. Franken. Das Florentini würde ohne 3-Fach-Turnhalle etwas günstiger, was insgesamt zu Kosten von ca. 81 Mio. Franken führt. Die in der vorgängigen Variante aufgezeigten Mängel können auch hier nicht wirklich behoben, sondern nur geringfügig abgeschwächt werden.

3.2.5 Ersatzneubauten Schulhäuser Florentini, Daleu und Herold

Bei dieser Variante wird das Daleu nicht saniert, sondern neu gebaut. Das führt zu höheren Investitionen von 86.6 Mio. Franken. Auch hier bleiben trotz drei Neubauten vor allem die Mängel bezüglich dem Erweiterungspotential des GBK-Campus sowie der auserschulischen Nutzungen für Sport und Kultur bestehen.

3.2.6 Betrachtung der Lebenszyklen

Um die Varianten abschliessend einzuordnen, ist die Betrachtung der Lebenszyklen und der darin anfallenden Kosten (Lebenszykluskosten) notwendig. Neben den Erstellungskosten ist die Ermittlung von Lebenszykluskosten eminent, weil die Erstellungs- oder Investitionskosten bei einem Betrachtungszeitraum von 60 Jahren bei Schulhäusern nur zirka 25 % der Lebenszykluskosten ausmachen (Hallenbäder 15 %, Sportanlagen 15 – 20 %, Verwaltungsgebäude 25 %, Wohnungen 50 %). Ein Lebenszyklus einer baulichen Anlage reicht über die strategische Planung, Projektierung, Realisierung, Bewirtschaftung, gegebenenfalls Nutzungsänderung bis zur Verwertung. Lebenszykluskosten nennt man die Summe aller Kosten, die ein Gebäude (ohne Grundstück) von der Projektentwicklung (strategische Planung) bis zu seiner Verwertung verursacht.

Die Variante Sanierung Daleu, Florentini und Herold weist im rein summarischen Vergleich die geringsten Lebenszykluskosten pro Jahr auf, umfasst dafür auch keine Raum Anpassungen, womit die Raumdefizite weiterhin bestehen bleiben. Die Betriebskosten sind aufgrund der getrennten Standorte im Verhältnis zu den Instandsetzungs- und Erneuerungskosten hoch.

Mit der Variante Ersatzneubau Schulhaus Florentini sowie Sanierung Herold und Daleu verbessert sich das Verhältnis der Betriebskosten zu den Instandsetzungs- und Erneue-



rungskosten der vorher genannten Variante, da das Raumangebot im Ersatzneubau erweitert werden kann. Gleichzeitig steigen jedoch die Lebenszykluskosten pro Jahr, da die Erstellungs- oder Investitionskosten für den Ersatzneubau berücksichtigt werden müssen.

Dasselbe Prinzip wie in der vorher genannten Variante zeichnet sich in der Variante Ersatzneubau Schulhäuser Florentini und Herold sowie Sanierung Daleu und der Variante Ersatzneubau Schulhäuser Florentini, Daleu und Herold ab: Durch Ersatzneubauten steigen in der Berechnung die Planungs- und Erstellungskosten, da unter anderem die Raumangebote den Bedürfnissen entsprechend verbessert werden können. Durch die getrennten Standorte fallen die Betriebskosten allgemein höher aus, als wenn eine Anlage an einem konzentrierten Ort erstellt wird.

Mit der Variante Neubau Schulanlage Ringstrasse und Sanierung Herold werden in der Lebenszyklusbetrachtung die besten Voraussetzungen geschaffen; insbesondere mit dem Siegerprojekt ELLE. Bei keiner anderen der hier aufgezeigten Varianten fallen die Lebenszykluskosten unter Berücksichtigung der Erfüllung des erforderlichen Raumbedarfs so tief aus: Mit 63.5 Mio. Franken Erstellungskosten des Siegerprojekts ELLE, einer Geschossfläche von 22'966 m² und einem Gebäudevolumen von 97'591 m³ belaufen sich die Lebenszykluskosten pro Jahr auf 3.33 Mio. Franken respektive 145 Franken pro m².

3.2.7 Fazit

Ein Vergleich der verschiedenen Varianten zeigt, dass ein Neubau am Standort Ringstrasse die besten Chancen bietet, Raummengen, -größen und -abhängigkeiten optimal aufeinander abzustimmen und so einerseits Raumdefizite aufzuheben und andererseits auch Betriebsabläufe zu optimieren.

Die geschätzten Netto-Investitionskosten der Variante 2 (Neubau Schulanlage Ringstrasse und Sanierung Herold) belaufen sich hierbei auf rund 82 Mio. Die reine Sanierung der bestehenden Anlagen (Variante 1) würde die tiefsten Kosten aufweisen. Sie ist aber nicht nachhaltig, da insbesondere das künftig erforderliche Raumangebot nicht realisiert werden kann, aber auch weitere Kriterien nicht erfüllt werden.

Auch der Vergleich mit verschiedenen Varianten einer Kombination aus Sanierung und Ersatz für die drei betroffenen Schulhäuser Daleu, Herold und Florentini zeigt, dass diese bei ähnlichem Mitteleinsatz nicht dieselben Möglichkeiten bieten wie ein Neubau.



Bei einem Neubau am Standort Ringstrasse entstehen für die nicht mehr genutzten Standorte Florentini und Daleu neue und für die Öffentlichkeit attraktive Entwicklungschancen: Der Standort Florentini liegt in einem attraktiven Wohngebiet und bietet sich für die Errichtung von zentrumsnahen Wohnungen an. Der Standort Daleu eignet sich aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche und der anliegenden Nutzungsräume nur bedingt als Wohngebiet und soll weiterhin für die öffentliche Nutzung beibehalten werden. Im Zentrum steht dabei die Nutzung durch die GBC. Durch einen Neubau am Standort Ringstrasse lassen sich zudem für die benötigte Gesamtsanierung der GBC erhebliche Kosten einsparen, weil die freigespielten Schulhäuser Daleu und Florentini während der Sanierungszeit genutzt werden können, wodurch teure Provisorien entfallen.

4. Schulanlage Ringstrasse inkl. Herold

4.1 Machbarkeitsstudie 2018

Mit dem Auftrag zur Planung der Schulanlage Ringstrasse wurde durch das Projektteam Bauherrschaft (vertreten durch Nutzer- und Immobilienvertretung sowie Hochbau) das erforderliche Raumprogramm erstellt. Zur räumlichen Überprüfung des Raumprogramms auf funktionale Zusammenhänge und Abgrenzungen und damit verbundene städtebaulichen Auswirkungen wurde 2018 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Mit dieser Studie wird aufgezeigt, dass der vorgegebene Raumbedarf auf der Parzelle realisierbar ist, jedoch keine Reserven gebildet werden können. Gleichzeitig ist ersichtlich, dass die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Grenzabstände, Baulinien, Lärmempfindlichkeit, Massstabssprünge, Gebäudehöhen, Verkehrsanschliessung) eine grosse Herausforderung für die adäquate Lösung der Schulanlage Ringstrasse sind.

Basierend auf den Ergebnissen und Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie wurden zur Bestimmung des adäquaten Auswahlverfahrens die Verfahren Projektwettbewerb und Gesamleistungswettbewerb einander gegenübergestellt. Die Auswertung dieser Gegenüberstellung fällt knapp aus: Der Projektwettbewerb bringt wesentliche Vorteile in der städtebaulichen Positionierung und Quartierbildung, während der Gesamleistungswettbewerb in dieser Phase eine höhere Kostensicherheit bietet (phasenversetzt kann die Kostensicherheit jedoch entsprechend auch beim Projektwettbewerb erreicht werden). Mit Beschluss vom 14. Juni 2018 (SRB.2018.452) entschied sich der Stadtrat für die Ausarbeitung des Projektwettbewerbs.



4.2 Wettbewerb 2019

4.2.1 Aufgabenstellung

Gemäss Wettbewerbsprogramm sollen auf dem neu zu erschliessenden Schulstandort Ringstrasse (gegenwärtiges Fussballstadion) die Bedürfnisse der Stadtschule Chur sowie diejenigen des Vereinssports Unihockey sowie der Jugendmusik in einem Projekt ermittelt werden. Dieses soll durch die städtebauliche Setzung zu einer orts- und quartierbildenden Gesamtanlage werden. Mittels der architektonischen Ausformulierung der/des Baukörper(s) sollen die Nutzungen Primar- und Sekundarschulstufe, KITA, Aula, 3-Fach-Turnhalle mit Aussenanlagen und den jeweiligen Aussenräumen in höchster Qualität miteinander verbunden werden. Dabei wird angestrebt, dass die einzelnen Einheiten optimal autonom funktionieren, ohne dabei die Gesamtheit zu schwächen.

4.2.2 Jurierung

Die Ausschreibung des Projektwettbewerbs erfolgte im März 2019. Nach erfolgreicher Bewerbungsphase wurden in der Präqualifikation (Mai 2019) insgesamt 12 Teilnehmer zur Erarbeitung des Wettbewerbs eingeladen, wovon drei Teilnehmer als Jungteams zur Nachwuchsförderung.

Das Wettbewerbsergebnis wurde durch ein breit abgestütztes Gremium, bestehend aus einer Fach- und Sachjury unter der Leitung von Stadtrat Patrik Degiacomi, im November 2019 beschlossen. Im Dezember 2019 und Januar 2020 wird das Wettbewerbsergebnis in der Rathaushalle ausgestellt.

5. Siegerprojekt ELLE

Das Siegerprojekt ELLE überzeugt durch die L-förmige Anordnung der zwei hauptsächlichen Baukörper mit drei entscheidenden Vorteilen: die Schulräume werden gegen die Ringstrasse lärmässig abgeschottet und öffnen sich hin zum Calanda. Zweitens wird eine grosszügige Anordnung der Aussenräume ermöglicht, welche durch eine gelungene Landschaftsarchitektur unterstützt wird. Und drittens wirkt das Projekt sehr leicht. Es berücksichtigt die pädagogischen sowie ausserschulischen Bedürfnisse und verbindet durch Fusswege das Areal in alle Richtungen mit dem Quartier.

Im eingeschossigen Baukörper zur Ringstrasse ist die Primarstufe mit der angrenzenden KITA untergebracht. Die Sekundarstufe ist im Kubus Richtung Osten über der 3-Fach-Turnhalle, der Einspielhalle und der Multifunktionsaula sowie der Parkgarage situiert.



Ein innovatives und vielfältig nutzbares Anlagekonzept wird für die Sekundarstufe auf der obersten Geschossebene des Osttraktes vorgeschlagen. Mit dem gewählten Rastersystem und der leichten Konstruktionsart lässt sich das Raumprogramm ideal integrieren. Spätere Anpassungen an sich ändernde Raumanforderungen und Lernlandschaften lassen sich mit dem vorgeschlagenen Grundrissystem problemlos realisieren.

Über der Tiefgarage liegt eine grosse Wanne mit Boden und Wänden aus Stahlbeton. Darin befinden sich drei Geschossebenen, die ebenfalls in Ortbeton konstruiert sind. Im Bereich der 3-Fach-Turnhalle wird ein umfassendes Sprengwerk konstruiert. Zusammen mit dem Fachwerk im Erdgeschoss bildet es ein brückenartiges Tragwerk in Stahl. Es ist in der Lage, die Lasten aus den beiden Geschossdecken und dem Dach zu übernehmen. Diese sind aus Gewichtsründen in Holzbetonverbund vorgesehen und zwischen die Haupttragkonstruktion eingehängt. Die Gebäude werden im Minergie-P-Eco Standard geplant.

Die Formulierung der Baukörper, wie auch die Darstellung der Fassaden sind überzeugend gestaltet. Sie sind die selbstverständliche und logische Folge der inneren Raumorganisation, verbunden mit der übereinstimmenden Baukonstruktion. Diese ist konsequent von den haustechnischen Installationen getrennt und damit auch zugänglich, was sich günstig in Betrieb und Unterhalt auswirkt. Durch den einfachen Raum- und Konstruktionsaufbau werden auch die wichtigen Vorgaben bezüglich Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb erfüllt. Auch wenn im Wettbewerbsprojekt noch gewisse nutzungsorientierte Verbesserungen anzubringen sind, ist es den Verfassern um Architekt Andy Senn aus St. Gallen zusammenfassend betrachtet gelungen, diese komplexe Bauaufgabe überzeugend zu lösen. Gerade die noch bestehenden Mängel hinsichtlich Raumtiefe und einzelner Anordnungen bei der 3-Fach-Turnhalle können gelöst werden, ohne dass das gute Anlagekonzept geschwächt wird.

5.1.1 Weiteres Vorgehen

Der Grobzeitplan der wichtigsten nächsten Schritte zur Umsetzung der Schulanlage Ringstrasse sieht nach den Vorarbeiten 2018/2019 (Machbarkeitsstudie, Ausschreibung Projektwettbewerb) wie folgt aus:

1. Ausstellung Wettbewerbsergebnisse: Dezember 2019 / Januar 2020
2. Ausarbeitung Vorprojekt: März 2020
3. Bauprojekt: Juni 2020



4. Botschaft Stadtrat: 2. Hälfte 2020
5. Beratung Gemeinderat: anfangs 2021
6. Volksabstimmung: Sommer 2021
7. Realisierung: 2021 - 2023
8. Inbetriebnahme: 2023

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, um Kenntnisnahme.

Chur, 26. November 2019

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Markus Frauenfelder

Anhang

Beurteilungsmatrix der Varianten

Aktenauflage

Projektordner inkl. Jurybericht

Schulhaus Ringstrasse Variantenvergleiche

Paarvergleich Kriterien											Anforderungserfüllung der Varianten / Σ Bedeutung Kriterium x Anforderungserfüllung										
Detail-anforderung	Schulraumbedarf	Raumflächenbedarf	Talentklassen, Turnhalle, KTS	Mittagstisch Primar	Mittagstisch Sekundar	3-Fach-Turnhalle (inkl. Unihockey)	Multifunktionsaula	Erweiterungspotential GBC Campus	Lebenszykluskosten	Bedeutung des Kriteriums (Punkte summiert)	Detail-anforderung	1. Sanierung Daleu, Florentini + Herold		2. Neubau Schulanlage Ringstrasse + Sanierung Herold		3. Ersatzneubau Florentini sowie Sanierung Herold + Daleu		4. Ersatzneubauten Florentini + Herold sowie Sanierung Daleu		5. Ersatzneubauten Florentini, Daleu + Herold	
												Anforderungs-erfüllung	Summe Gewichtete Anforderungs-erfüllung	Anforderungs-erfüllung	Summe Gewichtete Anforderungs-erfüllung	Anforderungs-erfüllung	Summe Gewichtete Anforderungs-erfüllung	Anforderungs-erfüllung	Summe Gewichtete Anforderungs-erfüllung	Anforderungs-erfüllung	Summe Gewichtete Anforderungs-erfüllung
												0-10		0-10		0-10		0-10		0-10	
Schulraumbedarf	2	2	2	2	2	1	2	2	1	14	Schulraumbedarf	7	98	10	140	8	112	9	126	10	140
Raumflächenbedarf	0	2	1	2	1	1	2	1	10	Raumflächenbedarf	6	60	9	90	7	70	8	80	9	90	
Talentklassen, Turnhalle, KTS	0	0	1	2	1	1	2	1	8	Talentklassen, Turnhalle,	0	0	9	72	9	72	9	72	9	72	
Mittagstisch Primar	0	1	1	1	1	1	2	0	7	Mittagstisch Primar	2	14	10	70	3	21	8	56	10	70	
Mittagstisch Sekundar	0	0	0	1	0	1	1	0	3	Mittagstisch Sekundar	0	0	10	30	10	30	10	30	10	30	
3-Fach-Turnhalle (inkl. Unihockey)	1	1	1	1	2	2	2	1	11	3-Fach-Turnhalle (inkl.	0	0	10	110	5	55	5	55	5	55	
Multifunktionsaula	0	1	1	1	1	0	1	2	7	Multifunktionsaula	0	0	9	63	5	35	5	35	5	35	
Erweiterungspotential GBC Campus	1	0	0	0	1	0	1	2	5	Erweiterungspotential GBC	2	10	8	40	2	10	2	10	2	10	
Lebenszykluskosten	1	1	1	2	2	1	0	0	8	Lebenszykluskosten	8	64	7	56	6	48	6	48	6	48	
Summe									73	Lösungseignung in %		34%		92%		62%		70%		75%	
Maximale Punktzahl									10 x 73 = 730	Erreichte Punktzahl		246		671		453		512		550	
										Rangierung		5		1		4		3		2	
										Schulhaus Ringstrasse (netto)				68'740'000							
										Herold Sanierung		13'065'900		13'065'900		13'065'900					
										Herold (2-Züger)								28'859'500		28'859'500	
										Daleu Sanierung		13'170'000				13'170'000					
										Daleu (1-Züger)										18'766'400	
										Florentini Sanierung		21'895'000									
										Florentini inkl. 2-fach TH + Talentkl.								35'132'000		35'132'000	
										Florentini inkl. 3-fach TH + Talentkl.						37'665'000					
										GBC Turnhallen Optimierung		3'881'000				3'881'000		3'881'000		3'881'000	
										Anlagekosten Netto (gerundet) ±25%		52'000'000		81'900'000 *		67'800'000		81'000'000		86'600'000	

* mögliche Inwertsetzung des Areals Florentini wurde NICHT berücksichtigt; theoretischer Nettolös bei Verkauf (inkl. Abbruch best. Gebäude) = ca. 9 bis 11 Mio CHF

