

An die Mitglieder des  
Gemeinderates Vaz/Obervaz

---

Lenzerheide, 16. April 2010

Gemeinderatssitzung vom 30. April 2010

## **B O T S C H A F T**

### **Neubau Gemeindehaus Lenzerheide – Projekt- und Kreditgenehmigung**

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident  
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen nachstehend die Botschaft für den Neubau eines Gemeindehauses in Lenzerheide.

#### **1. Ausgangslage**

##### **1.1 Neubau Gemeindehaus als langjähriges Thema**

Die Erstellung eines neuen Gemeindehauses steht in der Gemeinde Vaz/Obervaz seit über 20 Jahren zur Diskussion. Im Verlaufe dieser Zeit wurden diesbezüglich auch verschiedene Überlegungen zu Projekten und Standorten angestellt. Zu einer Abstimmungsvorlage ist es bis heute jedoch aufgrund anderweitiger Prioritäten nicht gekommen.

##### **1.2 Dezentrale Organisation der Gemeindeverwaltung**

Die Gemeindeverwaltung ist heute dezentral organisiert. Im Gemeindehaus Zorten befindet sich die Finanzverwaltung mit Buchhaltung und Steuerverwaltung. In der Finanzverwaltung sind zurzeit 5 Mitarbeitende beschäftigt.

Das bestehende Gemeindehaus in Lenzerheide beherbergt das Gemeindepräsidium, die Bauverwaltung und die Einwohnerkontrolle/AHV-Zweigstelle/Arbeitsamt mit insgesamt 10 Mitarbeitenden.

Das Revierforstamt und die Gemeindepolizei mit je einem fest angestellten Mitarbeiter sind in zugemieteten Räumlichkeiten untergebracht.

Betriebsleitung und Verwaltung des gemeindeeigenen Elektrizitätswerks Vaz/Obervaz (EWO) sowie der EDV-Verantwortliche der Gemeinde (insgesamt vier Mitarbeitende) belegen die Büroräumlichkeiten im „EWO-Werkhaus“.

Das Gemeindearchiv wurde im Untergeschoss im Schulhaus in Zorten eingerichtet.

Es ist naheliegend, dass aufgrund dieser dezentralen Organisation die Anforderungen an eine kundenfreundliche, zeitgemässe und effiziente Verwaltung nicht optimal erfüllt werden können. Gleichzeitig werden Zusammenarbeit und Führung innerhalb der Verwaltung dadurch erschwert. Auch im Bereich der Verwaltungsinfrastruktur (Raumnutzung, Mobiliar, EDV etc.) ergeben sich diverse Doppelspurigkeiten mit entsprechendem Mehraufwand. Die Aufwendungen für den Gebäudeunterhalt sind bei drei Gebäuden naturgemäss grösser als bei einem Gebäude.

### **1.3 Baulicher Zustand des heutigen Gemeindehauses in Lenzerheide**

Das Gemeindehaus in Lenzerheide wurde zu Wohnzwecken erstellt. Bis heute werden die ursprünglichen Wohnräume als Büroräumlichkeiten genutzt. Das im Jahre 1965 erstellte Gebäude ist sanierungsbedürftig. Die Ölheizung muss gemäss behördlicher Verfügung bis spätestens 2013 ersetzt werden. Erneuert werden muss auch das Dach des Gebäudes. Schliesslich drängt sich eine umfassende energetische Sanierung des Gebäudes auf.

Der Eingangsbereich und der Schalter für die Einwohnerkontrolle sind eng. Tageslicht und Sitzgelegenheiten fehlen. Das gesamte Gebäude erfüllt die heutigen Minimalstandards für behindertengerechtes Bauen nicht (kein Personenlift vorhanden). Die Räume sind kaum schallisoliert, was zur Folge hat, dass die Wahrung der nötigen Diskretion erschwert ist.

Das Gemeindehaus ist bis zu einem gewissen Grad auch eine Visitenkarte der Gemeinde. Die Anforderungen an zeitgemässe Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden wie auch in repräsentativer Hinsicht vermag das bestehende Gemeindehaus in Lenzerheide im heutigen baulichen Zustand nicht mehr zu erfüllen.

## **2. Zusammenführung der Verwaltungsabteilungen**

### **2.1 Verlegung der Finanzverwaltung von Zorten nach Lenzerheide**

Teilweise Diskussionen ausgelöst hat verständlicherweise die geplante Integration der bis anhin in Zorten domizilierten Finanzverwaltung in das neue Gemeindehaus in Lenzerheide. Bemängelt wird insbesondere, dass innerhalb der Gemeinde eine weitere Zentralisierung zugunsten von Lenzerheide und zu Lasten der Fraktionen erfolge. Gemeinderat wie auch Gemeindevorstand nehmen diese Bedenken durchaus ernst, sind aber aufgrund der oben dargelegten Nachteile der bestehenden dezentralen Verwaltungsstruktur überzeugt, dass die Vorteile einer zentralen Verwaltung, sowohl für die Bevölkerung wie auch für die Mitarbeitenden, die Nachteile bei Weitem überwiegen.

### **2.2 Raumbedarf**

Im Rahmen des Projektwettbewerbs hat der Gemeindevorstand den Raumbedarf für die einzelnen Büros und Abteilungen zusammengestellt. Ziel ist es, Arbeitsplätze in angemessenen Bürogrössen anzubieten. Einzelne Reserve-Arbeitsplätze sind eingeplant, so dass ein allfälliger künftiger zusätzlicher Bedarf abgedeckt werden könnte.

Es sind Büroräume für folgende Verwaltungsabteilungen vorgesehen: Einwohnerkontrolle, Gemeindepolizei, Präsidium, Forstamt, Bauamt, Finanzverwaltung und EWO-Verwaltung. Weiter sind ein Sitzungszimmer für den Gemeindevorstand und allgemeine Sitzungsräume geplant. Das neue Gemeindehaus verfügt über einen grossen Archivraum im Untergeschoss, in dem die Archivakten ein vorschriftsgemässes Raumklima vorfinden. Nebst weiteren Nebenräumen ist auch ein Aufenthalts- und Pausenraum mit Kochnische vorgesehen.

### **3. Standort und Projektwettbewerb**

Gestützt auf die unter Ziffer 1 beschriebene Ausgangslage hat sich der Gemeindevorstand ab 2009 wieder intensiv mit der Planung für ein neues Gemeindehaus in Lenzerheide befasst. Die entsprechenden Planungskosten wurden ins Budget aufgenommen. Zudem ist die Realisierung des Projekts im Investitionsprogramm enthalten.

#### **3.1 Geprüfte Standorte**

Der Gemeindevorstand hat sich vertieft mit der Evaluation eines geeigneten Standorts für den Neubau befasst. Schlussendlich fiel die Wahl auf das gemeindeeigene Grundstück am Standort des jetzigen EWO-Werkhauses, Parzelle 3379.

Diese Standortwahl erfolgte nach Abwägung der Vor- und Nachteile folgender Varianten:

##### ***Standort Alters- und Pflegeheim Parc***

Vorteile:

- Gute Lage
- Land befindet sich im Eigentum der Bürgergemeinde und könnte deshalb durch Politische Gemeinde beansprucht werden.

Nachteile:

- Erweiterungsmöglichkeiten für APH Parc würden verbaut (Bau Alterswohnungen)
- Land befindet sich nicht im Eigentum der Politischen Gemeinde (Eigentum Bürgergemeinde)
- Umzonung erforderlich (Standortgebundenheit?)

##### ***Standort bestehendes Gemeindehaus***

Vorteile:

- Grundstück Eigentum der Politischen Gemeinde

Nachteile:

- Gebäude müsste abgebrochen werden
- Provisorium während Bau wäre nötig
- Verwaltung müsste 2 x umziehen (Kosten/Zeitaufwand)
- Kosten für Provisorium rund CHF 300'000.00
- Sehr eingeschränkte Platzverhältnisse, Waldabstand, nicht erweiterbar

##### ***Standort EWO-Werkhaus***

Vorteile:

- Grundstück Eigentum der Politischen Gemeinde
- Parkierung
- Parzellengrösse: Im Vergleich zu heute keine zusätzliche Fläche nötig
- Zentrale Lage

- Bestehendes Gemeindehaus muss nicht abgebrochen werden (Nutzung als Wohnraum für Einheimische)
- Verkaufserlös kann für Finanzierung des neuen Gemeindehauses verwendet werden

### **3.2 Projektwettbewerb 2010**

Der Gemeindevorstand hat im Herbst 2009 alle ortsansässigen Architekturbüros zur Teilnahme an einem Projektwettbewerb im anonymen Verfahren eingeladen. Aufgabe der teilnehmenden Architekturbüros war es, einen Vorschlag für ein neues Gemeindehaus am heutigen Standort des EWO auszuarbeiten. Zusätzlich zu den Plänen wurde auch eine Kostenschätzung verlangt, die den Neubau des Gemeindehauses und den Abbruch des EWO-Gebäudes zu enthalten hatte. Abzugeben war zudem eine verbindliche Honorarofferte für das gesamte Planungsteam mit dem Ziel, einen Gesamtplanerauftrag vergeben zu können.

Bereits mit der Ausschreibung der Projektstudie wurden die wesentlichen Beurteilungskriterien bekannt gegeben. Gefordert war ein Neubauprojekt, das nebst gestalterischen, konstruktiven und funktionalen Qualitäten hohe Ansprüche hinsichtlich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu erfüllen hat. Als Beurteilungsgremium wurde der Gemeindevorstand eingesetzt, wobei die Architekten Oliver Hildenbrand, Walter Wäschle und Conradin Clavuot sowie der Leiter Bauamt mit beratender Stimme in der Jury vertreten waren.

6 von 8 eingeladenen Architekten reichten ein Projekt ein. Die Vielfalt dieser Projekte und die hohe Qualität der Beiträge zeugen von einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe. Die Vorgaben des Raumprogramms wurden jeweils mit höchstens unwesentlichen Abweichungen eingehalten. Alle Projekte widersprachen in einzelnen Punkten dem rechtskräftigen Baugesetz (Strassenabstände, Dachformen, Dachvorsprünge, Gebäudehöhen). Sämtliche Verstösse könnten bei einer Überarbeitung korrigiert werden, ohne dass das Projekt konzeptionell wesentlich verändert werden muss. Die von den Planungsteams angegebenen Investitionskosten variieren zwischen 4.5 und 7.0 Mio. Franken.

Nach eingehender Diskussion hat sich die Jury einstimmig für das Projekt „convivenza“ des Architekturbüros Michael Hartmann, Zorten, entschieden. Das Siegerprojekt überzeugt mit seinen durchwegs positiven Eigenschaften und erfüllt die hoch gesteckten Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit am besten.

Der Gemeinderat und die Medien wurden am 26. Februar 2010 über das Auswahlverfahren und die eingereichten Projektstudien informiert. Im Anschluss waren die eingereichten Projekte während einer Woche in der Aula im Schulhaus in Lenzerheide öffentlich ausgestellt. Nebst Medienberichten wurde der Bevölkerung das Vorhaben am 3. Mai 2010 anlässlich einer Informationsveranstaltung in Zorten detailliert vorgestellt.

## **4. Projektbeschrieb neues Gemeindehaus**

### **4.1 Projektidee**

Der geplante Neubau liegt an der westlichen Parzellengrenze und richtet sich mit einem Vorplatz zum Dorf hin aus. Das Gemeindehaus tritt auf der Ostseite dem Besucher quasi entgegen. Im Innern erweitert sich der Eingang zum Foyer und erhält über die Zweigeschossigkeit einen, dem Gebäude entsprechenden repräsentativen Empfang. Beim Eintritt ins Gebäude wird der Besucher am Schalter der Einwohnerkontrolle empfangen und meldet sich bei der entsprechenden Fachstelle an. Die innere Erschliessung erfolgt durch eine freistehende Treppe. Die erweiterte Erschliessungszone durchsticht den Baukörper, ist Warte- und Begegnungsraum und ermöglicht durch grosszügige Panoramafenster einen Bezug zur umliegenden Bergwelt.

Bei der Grundrisseinteilung wurden die jeweiligen Abteilungen zusammengefasst. Offene und durch Möbel strukturierte Büros wechseln mit festen Bürozellen ab. Das Sekretariat dient jeweils als interner Empfang.

Die Fassade ist horizontal und vertikal strukturiert. Die horizontalen Bänder zeichnen die Geschosse nach aussen ab. In der waagrechten Schichtung wechseln Fenster und Fassadenhaut in einer spielerischen Anordnung ab. Das Gebäude grenzt sich nach aussen klar von den umliegenden Lochfassaden ab und betont die öffentliche Funktion.

Mit der grosszügigen inneren Erschliessung werden die Räume für Behinderte problemlos zugänglich. Die einzelnen Stockwerke werden mit einem behindertengerechten Lift verbunden. Parkplätze für Rollstuhlfahrer und hindernisfreie Zugänge sorgen im ganzen Gebäude für genügend Bewegungsfreiheit, auch für Gehbehinderte.

#### **4.2 Konstruktion, Materialisierung und Ökologie**

Ein einfaches Tragwerksystem, aus Bodenplatten und einer Skelettkonstruktion in Stahlbeton, ermöglicht eine elastische Raumanordnung. Die Nutzungsflexibilität garantiert der Innerausbau in Leichtbauweise. Mit hellen Innenoberflächen und raumhohen Fenstern, welche ein Optimum an natürlichem Licht gewährleisten, wird eine hohe Arbeitsplatzqualität erreicht. Die schlichte Möblierung schafft mit natürlichen und warmen Oberflächen eine angenehme Atmosphäre.

Vorgehängte Tuffsteinplatten und Holzmetallfenster bilden die Fassadenhaut. Der Tuffstein wurde früher auf der Lenzerheide im Gebiet Briula abgebaut und findet sich oft an historischen Gebäuden. Mit dem hellen Naturstein wird ein traditionelles Baumaterial des Ortes auf eine moderne Fassade übertragen.

Es werden nur Baustoffe eingesetzt, welche aus baubiologischer Sicht unbedenklich sind. Mit der Passivhausbauweise und dem hohen Wärmedämmwert wird der ökologische Aspekt massgebend positiv beeinflusst.

#### **4.3 Umgebung, Parkierung**

Der Sockel auf der Westgrenze überbrückt die Hangsituation und nivelliert das Gebäude auf der Eingangsseite auf die Höhe der östlichen Platzsituation. Der bestehende Traforaum wird in eine neue Umgebungsmauer auf der Nordseite integriert. Die Pflichtparkplätze sind einerseits im Untergeschoss und andererseits entlang des Sockels auf Parzelle 3328 angeordnet.

#### **4.4 Energiekonzept**

Das Ziel des Projektwettbewerbs „das Gemeindehaus soll hohe Ansprüche hinsichtlich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit erfüllen“ wird mit dem vorliegenden Projekt bestens erreicht. Das neue Gemeindehaus soll im Minergie-P Standard realisiert werden. Es wird so gebaut, dass Sonnenenergie und interne Energiequellen genutzt werden, um das Gebäude weitgehend zu beheizen. Die benötigte Restwärme wird durch eine Erdsonden-Wärmepumpe bereitgestellt. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach ermöglicht übers Jahr gesehen eine positive Heizenergiebilanz (es wird mehr Energie produziert als für das Heizen nötig ist).

Das Passivhaus garantiert einen sensiblen Umgang mit Energie und ein unübertroffenes Raumklima. Ziel ist es, hohen Komfort mit Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit zu vereinen. Die Betriebsaufwendungen reduzieren sich auf ein Minimum und der Unterhaltsaufwand ist gering.

## 5. Investitionskosten

Der Gemeindevorstand hat das versierte Bauleitungsbüro Walter Dietsche, Baumanagement AG, Chur mit der Überprüfung der Kostenschätzung von Michael Hartmann, Architekturbüro beauftragt. Die bereinigte Kostenschätzung rechnet mit folgenden Investitionskosten:

<b>Vorbereitungsarbeiten</b> (Baugrunduntersuchung, Baustelleneinrichtung, Abbrucharbeiten, Aushub, Fassadengerüst, etc.)	Fr. 300'000
<b>Konstruktion Gebäude</b> (Kanalisation Gebäude, Bodenplatte, Wandkonstruktionen innen und aussen, Decken, Treppen, Dachkonstruktionen, etc.)	Fr. 700'000
<b>Technik Gebäude</b> (Elektro, Wärmeanlagen, lufttechnische Anlagen, Wasser, Lift, etc.)	Fr. 820'000
<b>Äussere Wandbekleidung</b> (Abdichtung, Fassadenbekleidung, Fenster, Türen, Tore, Sonnenschutz, Absturzsicherung Aussenwand, etc.)	Fr. 780'000
<b>Bedachung Gebäude</b> (Dachhaut, Blitzschutz, Dachaufbauten, etc.)	Fr. 100'000
<b>Ausbau Gebäude</b> (Trennwände, Innentüren, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung, Einbauküche, Einbauschränke, etc.)	Fr. 870'000
<b>Umgebung Gebäude</b> (Geländeanpassungen, Mauern, Beläge etc.)	Fr. 310'000
<b>Ausstattung Gebäude</b> (Photovoltaikanlage, Kunst am Bau, etc.)	Fr. 240'000
<b>Planungskosten</b> (Architekt, Bauingenieur, Fachingenieure Gebäudetechnik, Spezialist, etc.)	Fr. 710'000
<b>Inneneinrichtungen, Möbel</b>	Fr. 200'000
<b>Nebenkosten</b> (Bewilligungen, Anschlussgebühren, Versicherungen, Inbetriebnahme, etc.)	Fr. 220'000
<b>Reserve, Teuerung</b>	Fr. 250'000
<b>Mehrwertsteuer</b>	Fr. 400'000
<b>Total</b>	<b>Fr. 5'900'000</b>

Nicht in diesen Kosten enthalten sind spezielle Baugrundmassnahmen und Altlastenbeseitigungen, da nicht mit entsprechenden Aufwendungen gerechnet wird.

Das Bauleitungsbüro hat die Plausibilität der Kosten geprüft und festgestellt, dass die Baukosten mit Fr. 813.- pro m<sup>3</sup> umbautem Raum liegen würden, was im Vergleich mit ähnlichen Projekten dank der kompakten Bauform im üblichen Rahmen sei.

## 6. Terminprogramm

Eine detaillierte Terminplanung kann erst nach dem Vorliegen eines Bauprojekts erstellt werden. Der Bauablauf ist wie folgt vorgesehen:

- Projekterstellung / Submissionsverfahren      Juli - Dez. 2010
- Baubewilligungsverfahren                      Dez. 2010 / Jan. 2011
- Baubeginn    nach Ostern 2011
- Abbruch, Rohbau                                      Frühjahr 2011 - Herbst 2011
- Innenausbau    Winter 2011/12
- Bezug Gemeindehaus                              Juni 2012

## 7. Umnutzung der Gemeindehäuser Lenzerheide und Zorten

Es ist vorgesehen, die bestehenden Gemeindehäuser in Lenzerheide und Zorten zu veräussern. Dies mit der grundbuchamtlichen Sicherstellung, dass beide Gebäude nur für die Realisierung von Wohnraum für Einheimische genutzt werden dürfen. Damit könnte ein namhafter Beitrag zur Erreichung des bereits jahrzehntealten strategischen Ziels bezüglich Realisierung von finanzierbarem Wohnraum für Einheimische geleistet werden.

Im Falle einer Zustimmung zum Neubau des Gemeindehauses durch das Stimmvolk werden Offerten für den Verkauf der Liegenschaften eingeholt, wobei der Antrag zum Verkauf der Urnengemeinde im Rahmen einer separaten Abstimmung unterbreitet würde. Dabei soll über den Verkauf der beiden Gemeindehäuser einzeln abgestimmt werden.

Zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner bzw. Familien würden die Fraktionen zweifelsfrei stärker beleben, als dies mit der Erhaltung eines Zweiges der Gemeindeverwaltung der Fall ist. Für den Erhalt von Kindergarten, Schule, Dorfladen, Restaurant, öffentlicher Verkehr etc. ist es schlussendlich entscheidend, dass möglichst viele Personen diese Angebote frequentieren. Dazu kann mit der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum für Einheimische ein aktiver Beitrag geleistet werden.

## 8. Würdigung und Antrag

Gestützt auf die obigen Ausführungen erachtet der Gemeindevorstand den Neubau als sinnvoll und nötig.

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen deshalb, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats, die vorliegende Botschaft zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden und den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Vorlage zur Annahme zu empfehlen.

Insbesondere beantragt Ihnen der Gemeindevorstand, dem Neubau eines neuen Gemeindehauses auf Parzelle 3379 in Lenzerheide gemäss vorliegender Botschaft zuzustimmen und den dazu erforderlichen Bruttokredit von CHF 5.9 Mio. zu bewilligen.

Freundliche Grüsse

**GEMEINDEVORSTAND VAZ/OBERVAZ**

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Urs Häusermann

Johann Gruber

**Beilagen:**

Grundriss- und Fassadenpläne