

Lenzerheide, 20. Juni 2025

BOTSCHAFT DES GEMEINDEVORSTANDS ZUHANDEN DES GEMEINDERATS

Vorlage:

Abbruch und Neubau Lido, Projekt- und Kreditgenehmigung

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen, gestützt auf Art. 29 lit. b der Verfassung der Gemeinde Vaz/Obervaz, die Vorlage «Abbruch und Neubau Lido, Projekt- und Kreditgenehmigung» zur Abstimmung.

1. Ausgangslage

1.1 Masterplan Heidsee

Der Heidsee ist ein wichtiges Naherholungs- und Landschaftsgebiet in der Ferienregion Lenzerheide. Im Umfeld des Sees befinden sich zahlreiche Freizeit- und Tourismusinfrastrukturen wie etwa die Talstation der Rothornbahn, das Langlaufzentrum Canols und das Seebad Lido. Entlang des Sees verlaufen diverse Wege und Strassen.

Die Nutzung des Heidsees durch die Bevölkerung und Gäste hat in den letzten Jahren stetig zugenommen und wird voraussichtlich weiter zunehmen. Zu Spitzenzeiten stossen die Infrastrukturen um den Heidsee an ihre Grenzen. Im nächsten Jahr wird – sofern die kantonale Baubewilligung rechtzeitig eintrifft - der Damm saniert. Eine velotaugliche Wegverbindung für Familien und Schulkinder zwischen Valbella und Lenzerheide fehlt.

Um diese planerischen Herausforderungen gesamtheitlich anzugehen und die einzelnen Massnahmen aufeinander abzustimmen, hat die Gemeinde Vaz/Obervaz im Jahr 2021 den «Masterplan Heidsee» erarbeitet. Der Masterplan zeigt die planerischen Entwicklungsabsichten auf und soll Richtschnur für künftige Projekte und Angebote um den See bilden.

Im Fokus der Strategie steht, das Angebot primär auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der Übernachtungsgäste auszulegen. Zielgruppen sind die Familien und die Breitensportler. Sämtliche Projekte

und Massnahmen sollen nachhaltig und authentisch sein. Das Ziel der Angebotsentwicklung ist Qualität, und nicht Masse. Das vielfältige Erholungs- und Freizeitangebot soll gezielt weiterentwickelt werden.

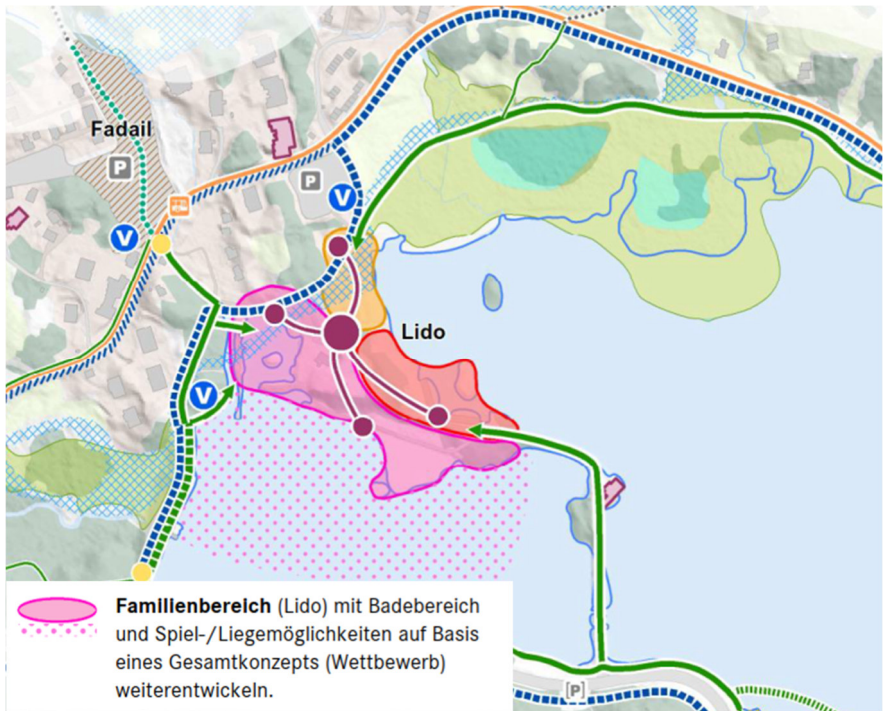


Abb. 1: Nutzungs- und Erschliessungskonzept Heidsee

1.2 Anlass für das Projekt Lido

- Das Lidogebäude entspricht in verschiedener Hinsicht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen:
- Das Lidogebäude ist auch aufgrund der intensiven Nutzung in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig.

- Die Kioskräume sind zu klein für die hohen Besucherzahlen im Sommer (Küche, Lagerräume).
- Bei kalten Temperaturen und bei schlechtem Wetter fehlt ein Innenbereich für die Gastronomie.
- WC, Duschen und Garderoben sind für das Personenaufkommen zu klein und in einem schlechten baulichen Zustand.

Die Raumeinteilung und die Baustruktur können nur mit unverhältnismässigem Aufwand an heutige Bedürfnisse und Anforderungen angepasst werden.

2. Projektentwicklung

2.1 Ausschreibung Projektwettbewerb

Die Politische Gemeinde als Besitzerin des Lidos hat, gestützt auf die Erkenntnisse des Masterplans Heidsee einen Projektwettbewerb für einen Neubau des Lidos ausgeschrieben. Dabei wurden folgende Ziele vorgegeben:

- Lösungsvorschlag für einen Neubau des Gastronomiegebäudes, der funktional sehr überzeugt, saisonal flexibel beispielbar ist und so einen Gastronomiebetrieb ermöglicht, der sowohl an Spitzentagen wie auch an Tagen mit geringem Besucheraufkommen wirtschaftlich ist.
- Die Architektur muss dem Ort angemessen sein. Der Neubau hat zusammen mit der neuen Umgebungsgestaltung als Ganzes zu überzeugen und so den Ort in einer stimmigen Weise aufzuwerten.
- Das Projekt und das Konzept sollen langfristig (für die nächsten 30 Jahre) ausgerichtet sein.
- Lösungsvorschlag mit einer sehr durchdachten Kundenorganisation im Aussenbereich des Gastronomiegebäudes und einer geschickten Besucherführung innerhalb des Perimeters.

Für die Umgebungsgestaltung wurde lediglich eine Ideenstudie verlangt, welche den Zielen des Masterplans Heidsee entspricht.

Folgende fünf Büros werden zur Einreichung eines Projektvorschlags eingeladen:

- Michael Hartmann, Architekt und Energieberater, Vaz/Obervez
- Plan4 Architekten, Lenzerheide
- Michael Hemmi, Haldenstein
- Capaul & Blumenthal, Architects dipl. ETH, Ilanz
- Iseppi/Kurath GmbH, Dipl. Architekten, Thusis

Der Gemeindevorstand hat das Preisgericht in folgender Zusammensetzung bestimmt:

Sachpreisgericht: Maurin Malär, Gemeindepräsident (Vorsitz) Thomas Parpan, Mitglied Gemeindevorstand/Vorsteher Bau Gian Carlo Blaesi, Mitglied Gemeinderat

Fachpreisgericht: Gian Carlo Bosch, dipl. Arch. FH/SWB, Chur Sonja Grigo, MScArch., Chur

Beratend: Martin Volkart, Solothurn, Experte Gastronomie Bruno Fläcklin, LMS, ehemaliger Leiter Destinationsentwicklung

2.2 Ergebnis Projektwettbewerb

Alle fünf eingeladenen Architekturbüros haben einen Projektvorschlag eingereicht. Das Wettbewerbs-Preisgericht hat sich für das Projekt «piazza» des Architekturbüros Iseppi/Kurath GmbH, Thusis entschieden. Dieses Projekt überzeugt hinsichtlich der Gesamtlösung, des architektonischen Ausdrucks, der Erschliessung, der betrieblichen Aspekte und der Wirtschaftlichkeit.

2.3 Weiterentwicklung Projekt

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde das Projekt «piazza» in Zusammenarbeit mit der Gemeinde in einzelnen Punkten weiterentwickelt und optimiert. Die Projektkosten wurden genauer geprüft und Kostenoptimierungen vorgenommen. Zudem hat der Gastronomieexperte Martin Volkart die Grundrisse des Gastrobereichs überprüft und sich zur Grösse des Restaurants zustimmend geäussert.

3. Projektbeschreibung

Ein kreisförmiges Gebäude umfasst zum See hin einen grosszügig dimensionierten Freiraum, die «piazza». Die eingeschossige Baute ist hangseitig erdüberdeckt ausgebildet und öffnet sich über einen Säulengang (Kolonnade) mit prägnanten Holzkreuzstützen zum Platz. Damit fügt sie sich respektvoll und in geradezu selbstverständlicher Art und Weise in die Topografie und in die Naturlandschaft.



Abb. 2: Visualisierung Neubau Lido

Die raumbildende Gestalt führt zu einer Fokussierung auf ihre (geometrische) Mitte, den Platz und die Seebucht mit ihren Aktivitäten. Neben der rein gastronomischen Nutzung kann der Platz für verschiedene kulturelle und sportliche Anlässe eingesetzt werden. Quasi als Kontrapunkt zur «inneren Mitte» der Gesamtanlage, wird die umgebende Hügellandschaft zurückhaltend bespielt und nur andeutungsweise gestaltet. Liegemöglichkeiten auf Holzterrassen für die Badegäste entlang des Seeufers bestehen bereits und werden als zusätzliche Attraktion auf dem Dach des Lidos angeboten. Der Kinderspielplatz wird folgerichtig ebenfalls in die Hügellandschaft eingebettet und stellt eine willkommene Ausweitung des Nutzungsangebots dar.

Die Entkopplung des Platzbereichs vom übergeordneten Wegsystem schafft eine klare Hierarchie zwischen Zirkulations- und Aufenthaltsbereichen. Die vorgeschlagenen Verbindungswege mittels Zonierung des Weges im Querschnitt sind überzeugend gelöst.

Das Einfügen des gekrümmten Baukörpers in den Geländefuss am See und die hangseitige Erdbedeckung reduziert das Gebäude in seiner Aussenwirkung auf die Seefassade und eine Dachaufsicht mit Holzterrasse. Der strukturelle Charakter des Gebäudes äussert sich durch seine prägnanten Holzstützen und die sichtbaren Träger und Balken in der Deckenuntersicht. Das weit ausladende Vordach der Kolonnade führt zu einer Verschattung und Tiefenwirkung der Fassade, was die Einbettung des neuen Gebäudes in die Landschaft unterstützt. Die vorgeschlagene Materialisierung und die gewählte Konstruktion dokumentieren einen überlegten Umgang mit Ressourcen im Sinne des sparsamen Materialeinsatzes (Beton und Massivholz).

Seeseitig befinden sich die Garderoben und WC-Anlagen. Neben- und Technikräume sind unter Terrain oder im seeabgewandten Gebäudeteil angeordnet. In der Mitte befindet sich der Indoor-Gastrobereich mit Restaurant, Produktionsküche und Kiosk. Das Küchenlager mit Kühlräumen befindet sich im hinterliegenden unterirdischen Bereich, welches über einen Aufzug auf der Rückseite des Gebäudes angeliefert werden kann. Dadurch sind Anlieferung und Gästebereich konsequent getrennt.

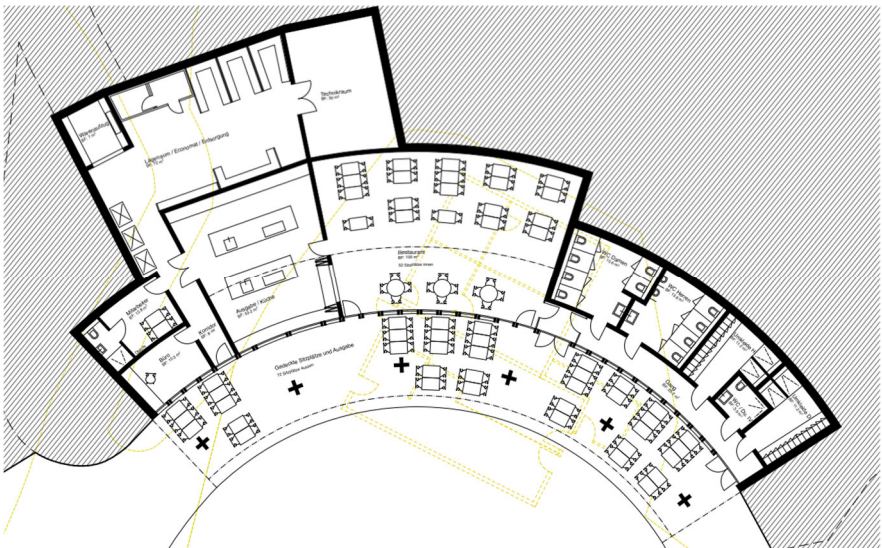


Abb. 3: Grundrissplan Neubau Lido

Das Restaurantkonzept wurde durch den Gastronomen Martin Volkart geprüft und für sinnvoll erachtet. Die vorliegende Lösung mit den Innensitzplätzen auf einer Fläche von rund 100 m² bietet dem Gastronomen bei schlechtem Wetter Nutzungsmöglichkeiten. Im Innenbereich finden bei dieser Raumgröße rund 45-50 Personen Platz.

4. Kosten, Finanzierung

4.1 Kosten

Beantragt wird ein Baukredit i. H. v. CHF 5.6 Millionen. Er basiert auf einem Vorprojekt und einem Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 % und setzt sich wie folgt zusammen:

Arbeitsgattung	Kosten [CHF]
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	75'000
BKP 2 Gebäude	3'640'000
BKP 3 Betriebseinrichtung	790'000
BKP 4 Umgebung	350'000
BKP 5 Baunebenkosten	260'000
BKP 6 Reserve	380'000
BKP 9 Ausstattung *	105'000
Total Projekt	5'600'000

** Das Gastroinventar ist Sache des Pächters und deshalb im BKP 9 nicht enthalten.*

Geprüft wurde eine Verkleinerung des Gäste-Innenbereichs Restaurant. Bei einer Raumverkleinerung von 100 m² auf 65 m² verringern sich die Baukosten lediglich um rund CHF 50'000, da sie nicht zu einer wesentlichen Verkleinerung der Küche und der Lagerräumlichkeiten führen würde.

4.2 Finanzierung

Die Finanzierung des Neubaus i. H. v. CHF 5'600'000 erfolgt unter Aufnahme eines entsprechenden Bankkredites, wenn überhaupt notwendig. Die jährlichen ordentlichen Abschreibungen richten sich nach den Richtlinien des Harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM2), d.h. der Neubau wird innert 33 Jahren mit einem jährlichen Abschreibungssatz von 3.03 % pro Jahr linear bzw. mit ca. CHF 169'700.- pro Jahr abgeschrieben. Die Zinskosten werden mit 1 % veranschlagt, da die Baute zumindest teilweise mit Eigenmitteln finanzierbar ist. Der Gemeindevorstand rechnet dank des attraktiven Neubaus mit seinen durchdachten Abläufen und des Wechsels zu einem

Betrieb mit Innenplätzen mit einer entsprechenden Umsatzsteigerung auf jährlich mindestens CHF 1'500'000. Diese führt wiederum dazu, dass die Gemeinde einen höheren Pachtzins erhält. Zudem steigt die Qualität im Gastronomieangebot am Heidsee.

Berechnung Finanzierung:

Abschreibung 3.03 % von CHF 5'600'000	- CHF 169'700
Zinskosten 1 % von CHF 5'600'000	- CHF 56'000
Pachtzins: 9 % des Umsatzes von CHF 1'500'000	+ CHF 135'000
Fehlbetrag jährlich	- CHF 90'700

Wie kann der Fehlbetrag finanziert werden?

- a) aus Tourismuskasse
- b) aus dem allgemeinen Steuerhaushalt
- c) mit Einnahmen aus dem Badebetrieb
- d) aus einer Kombination der Einnahmequellen a, b und c

Aktuell werden in Graubündens Seebädern folgende Eintrittspreise für Erwachsene verlangt: Davosersee und Savognin gratis, Laaxersee und Canovasee CHF 5, Crestasee CHF 7 und Caumasee CHF 19. (Stand 2024)

Mit einem neuen Lido am Heidsee wird der Ferienregion Lenzerheide attraktiver. Dies führt zu positiven Nebeneffekten, die sich auch finanziell auswirken (z.B. Grundstückgewinnsteuer, Liegenschaftssteuer, Parkplatzgebühren). Wie hoch diese sind, lässt sich nicht beziffern.

Gestützt auf oben beschriebene Ausgangslage hat der Gemeindevorstand sich entschieden, den Fehlbetrag aus Tourismuskasse und dem allgemeinen Steuerhaushalt zu finanzieren. Mit einem Verzicht auf Eintrittsbillette ermöglicht es einkommensschwachen Familien, weiterhin im Heidsee baden zu können. Das Einziehen von Eintrittsen wäre aufgrund des offenen Badegelandes nicht konsequent umzusetzen.

5. Zeitplan

Nach der Volksabstimmung wird das Baubewilligungsverfahren gestartet und mit der Detailplanung des Projekts begonnen. Gestützt auf diese werden die einzelnen Arbeiten devisiert und Aufträge erteilt.

Baustart:	April 2026
Bauphase:	April – November 2026
Inbetriebnahme:	Dezember 2026

Gleichzeitig mit dem Bau des Lidos ist die Dammsanierung geplant. Die entsprechenden Bauarbeiten sind von Herbst 2025 bis Ende 2026 terminiert. Ob die Arbeiten termingerecht gestartet werden können, hängt vom rechtzeitigen Eintreffen der Baubewilligung ab. Sollte sich die Dammsanierung um ein Jahr verzögern, würde auch die Bauphase für den Abbruch und Neubau des Lidos ebenfalls um ein Jahr verschoben.

Aufgrund des tiefen Wasserstands und der intensiven Bauarbeiten während der Bauphase der Dammsanierung wird der Badebetrieb nicht möglich sein. Dasselbe gilt für die Fischerei und das Wassersportcenter.

Der Einhaltung der Bautermine wird grosses Gewicht beigemessen. Einen Innenausbau des Lidos während des Winters würde zu schwierigen Situationen führen. Der Weg müsste dauernd ausgeschleudert werden, was zu vereisten Wegen führen würde. Die regelmässige Loipenquerung durch Fahrzeuge ist problematisch.

6. Künftiger Betrieb

Die Politische Gemeinde wird das Restaurant nicht selbst betreiben. Vorgesehen ist eine Verpachtung eines zumindest teilweise selbstbedienten Restaurants. Der Gemeindevorstand wird nach erfolgter Abstimmung die Pacht öffentlich ausschreiben und einen gut geeigneten

Pächter auswählen. Wie bereits heute, soll der Pachtzins auch in Zukunft umsatzabhängig ausgestaltet werden (Erfolgsbeteiligung durch die Gemeinde).

Garderoben und WC-Anlagen werden durch den Pächter gereinigt, da die WC-Anlagen sowohl von den Gästen des Restaurants als auch von den Badegästen, den Spaziergängern und den Langläufern benutzt werden.

7. Würdigung

Das Projekt «piazza» überzeugt durch die hervorragende architektonische Gestaltung, die sorgfältige Integration in den Landschaftsraum Heidsee, die logische Anordnung der Räume, durch einen attraktiven Gastrobereich mit Innensitzplätzen und durch den abgeschatteten Bereich (unter Arkade). Gleichzeitig ermöglicht das Projekt eine grosszügige wassernahe Platzfläche für die Aussenverpflegung. Auf dem überdeckten Gebäudeteil entstehen Liegeflächen und es werden zusätzliche Liegeflächen auf der Wiese geschaffen.

Der Neubau ist auf den See und die Besonnung ausgerichtet. Die gewählte Nutzungsdisposition und die erkennbaren Betriebsabläufe sind sehr gut auf die gesuchte Gastronomienutzung im Lido abgestimmt. Die nicht einfache Gratwanderung zwischen Landschaft und touristischer Nutzung könnte mit dem vorliegenden Projekt überzeugend gelöst werden.

Für Badegäste, für Langläufer und für um den Heidsee Spazierende entsteht eine Gastronomie, welche den Bedürfnissen der Gäste entsprechen wird. Mittels öffentlicher Ausschreibung wird die Politische Gemeinde den am besten geeigneten Gastronomen auswählen. Sie wird am Erfolg des Gastronomen teilhaben können.

8. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats, die vorliegende Botschaft zu verabschieden, mit dem Antrag, das Projekt Abbruch und Neubau Lido und den dafür erforderlichen Verpflichtungskredit i. H. v. CHF 5.6 Millionen zuzustimmen und die Botschaft zu Händen der Urnenabstimmung vom 28. September 2025 zu verabschieden.

Cordials saloids

Gemeinde Vaz/Obervaz
Gemeindevorstand

Maurin Malär
Gemeindepräsident

Alessandro della Vedova
Gemeindeschreiber