



# EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

Donnerstag, 25. Oktober 2018, 20.00 Uhr im Gemeindesaal (kleine Turnhalle) in Bonaduz



## **Traktanden:**

1. Kenntnisnahme der Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 23. August 2018
2. Genehmigung Verpflichtungskredit Mehrzweckdoppelsporthalle und Schulraumerweiterung (M&S)
3. Genehmigung Teilrevision Ortsplanung Gewässerräume
4. Varia

---

## **Auszug aus der Gemeindeverfassung:**

- Art. 5 Stimmfähig sind alle Personen, die das 18. Altersjahr erfüllt haben und nicht wegen Geisteskrankheit oder Geistesschwäche entmündigt wurden.
- Art. 6 Stimmberechtigt in Gemeindeangelegenheiten sind
- a) stimmfähige Schweizer, die in der Gemeinde Bonaduz wohnhaft sind
  - b) stimmfähige Ausländer, die über eine Niederlassungsbewilligung verfügen und seit mindestens zehn Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Bonaduz wohnhaft sind.

Das Stimmrecht in Gemeindeangelegenheiten wird in offener Gemeindeversammlung ausgeübt. Personen, welche die Bedingungen nicht erfüllen, können als Gäste zugelassen werden. An der Diskussion können sie sich jedoch nicht beteiligen und bei Wahlen und Abstimmungen ist Stimmenthaltung zu üben.

Bonaduz, 24. September 2018

Der Gemeindevorstand

## **BOTSCHAFT**

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Gemeindevorstand legt Ihnen folgende Geschäfte zur Genehmigung vor:

### **TRAKTANDUM 1: KENNTNISNAHME DER GENEHMIGUNG DES PROTOKOLLS VOM 23. AUGUST 2018**

Das Protokoll war auf der Gemeindekanzlei vom 14. September 2018 bis 15. Oktober 2018 aufgelegt und auf unserer Homepage publiziert. Bis heute sind keine Änderungsanträge beim Gemeindevorstand eingegangen. (gemäss neuem kant. Gemeindegesetz Art. 11).

### **TRAKTANDUM 2: GENEHMIGUNG VERPFLICHTUNGSKREDIT MEHRZWECKDOPPELSPORTHALLE UND SCHULRAUMERWEITERUNG (M&S)**

#### **Ausgangslage**

Der Gemeindevorstand legt Ihnen die Botschaft und den Antrag zum Verpflichtungskredit über CHF 17.9 Mio. für die Planung und Realisierung des Projekts «M&S Bonaduz» vor. Das Projekt umfasst eine neue Mehrzweck-/Doppelsporthalle mit fester Bühne und eine Erweiterung der Schulräumlichkeiten für den Kindergarten, die Primarschule Bonaduz und den Oberstufenschulverband Bonaduz-Rhätürens. Das Projekt soll als Erweiterung des Schulareals im Ortskern von Bonaduz, südlich und westlich des bestehenden Schulhauses Ruver, realisiert werden.

Die Schulerweiterung beinhaltet 6 Klassenzimmer, einen Gruppenraum, einen Kindergarten mit Nebenräumen, ein Musikzimmer, sowie einen neuen Aussensport- und Pausenplatz als Ersatz für den bestehenden Aussensportplatz «Roter Platz». Die neue Mehrzweck-/Doppelsporthalle soll neben dem Schulbetrieb auch den zahlreichen Sport- und Kulturvereinen als Übungs- und Veranstaltungsort dienen.

Im bestehenden Schulhaus Ruver sind parallel zum Neubauprojekt verschiedene bauliche Anpassungen zur Optimierung des Schulbetriebs geplant. Künftig sollen, neben kleineren Umbaumaassnahmen, das Lehrpersonenzimmer und das Schulsekretariat im Schulhaus Ruver untergebracht werden, wo sich heute schon das Schulleitungsbüro befindet.

Bonaduz ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und hat heute rund 3'300 Einwohner. Die Kapazität der Räume für den Schul- und Sportunterricht sowie für die Vereine ist heute sehr stark ausgelastet und stösst an ihre Grenzen. Deshalb ist das vorliegende Projekt «M&S Bonaduz» ausgearbeitet worden, um den künftigen Bedarf an Unterrichtsräumen sicherzustellen und eine Mehrzweckhalle mit Bühne für den Sportunterricht, die zahlreichen Vereinsaktivitäten und Veranstaltungen bereitzustellen.

In einer 2016 beim Büro Schneller Caminada Architekten AG in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie (MBK) wurde untersucht, wie und an welchem Standort die Gemeinde Bonaduz den zusätzlichen Raumbedarf optimal erfüllen kann. Von den untersuchten Varianten und Standorten kamen deren drei in die engere Wahl.

Für die weitere Koordination des Projekts «M&S Bonaduz» wurde in einem Einladungsverfahren mit Präqualifikation Brandenberger + Ruosch (B+R) als Bauherrenvertretung engagiert.

Zur Vorbereitung eines Gesamtleistungswettbewerbs (GLW) wurde im Sommer 2017 eine Testplanung durchgeführt, um die baulichen, rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen vertieft abzuklären. Die Ergebnisse der Testplanung bildeten die Grundlage für die GLW-Ausschreibung. Zudem konnte auf dieser Basis eine zuverlässigere Kostenprognose erstellt werden.

Parallel dazu wurden mit der Primarschule, der Oberstufe, den Verantwortlichen von Betrieb und Unterhalt, wie auch mit den Sport- und Kulturvereinen die individuellen Nutzeranforderungen abgeklärt und der effektive Gesamtbedarf konsolidiert. Auf Basis der überarbeiteten MBK und dem konsolidierten Raumprogramm wurde diejenige Variante ausgewählt, die eine Erweiterung des bestehenden Schulhauses Ruver vorsieht.

Nach Abschluss der Testplanung im September 2017 wurden die Ausschreibungsunterlagen für den GLW erstellt. Der eigentliche Gesamtleistungswettbewerb (GLW) wurde von Oktober 2017 bis im Juni 2018 durchgeführt und juriert. Der ganze Projektprozess wurde unter der Leitung von B+R durchgeführt, in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde, der Wettbewerbsjury, dem Fachplanerteam aus der Testplanung und den Nutzervertretern.

Als Siegerprojekt aus dem GLW wurde der Beitrag «Beneduces» des Bewerberteams unter der Führung von Implenia, mit einem Entwurf des Architekturbüros Schwander & Sutter Architekten aus Chur, auserkoren.

## Projektbeschreibung «M&S Bonaduz»

Das aus dem GLW hervorgegangene Siegerprojekt positioniert den Neubau südlich vom bestehenden Schulhaus Ruver als eigenständigen Baukörper. Dieser ist im Untergeschoss (gleiche Ebene der alten Sporthalle und der neuen Mehrzweck-/Doppelsporthalle) und im 1. Obergeschoss über eine Passerelle punktuell mit dem Altbau verbunden. Dadurch wird auch das bestehende Schulhaus Ruver vollständig barrierefrei erschlossen.

Diese ortsbauliche Setzung des Neubaus erlaubt auch eine gute Vernetzung mit dem Schulareal, dem Kindergarten und den umliegenden Wohngebieten. Gerade im Hinblick auf die Schulwege stellt dies einen grossen Vorteil dar.

Der neue Aussensportplatz wird als Ersatz für den bestehenden Sportplatz «Roter Platz» auf der heutigen Wiese Campogna im Zentrum der Schulanlage angelegt. Die neue überdeckte Pausenhalle mit Aussenmaterialraum liegt im Gesamtareal.

Der Neubau wird an der Westseite, gegenüber dem neuen Aussensportplatz, über einen eigenen Hauptzugang erschlossen. Dies ist bei Veranstaltungen ein Vorteil, da die Mehrzweckhalle losgelöst von den übrigen Schulbereichen genutzt werden kann.

Im Erdgeschoss wird gegenüber dem Zwischenraum, der neu im Durchgang der beiden Schulhausbauten entsteht, eine Eingangshalle mit Foyer und Haupttreppe angeordnet. Diese Positionierung verspricht eine gute öffentliche Präsenz und Ausstrahlung des Neubaus. Eine grosszügige Öffnung zur Mehrzweckhalle im Innern erlaubt die Nutzung als Zuschauertribüne bei Veranstaltungen. Diese kann bei Bedarf auch geschlossen werden.

Im Untergeschoss sind die Mehrzweckhalle mit fester Bühne, das Musikzimmer, ein Raum mit Theke für die Verpflegungsausgabe bei Veranstaltungen und weitere Nebenräume wie die Garderobenbereiche angeordnet. Die Anordnung der Räume im Grundriss erlaubt eine flexible und vielfältige Nutzung. Die direkte räumliche Zugänglichkeit zum Schulhaus Ruver ermöglicht eine gemeinsame Nutzung der neuen Mehrzweckhalle und der Sporthallen im Altbau. Der Bühnenraum ist so geplant, dass er auch separat und parallel zur Mehrzweckhalle und zum Musikzimmer für den Unterricht genutzt werden kann.

Im 1. Obergeschoss waren in einer ersten Projektphase zwei (in Gruppenräume unterteilbare) Schulzimmer vorgesehen. Gemäss der konsolidierten Schulraumplanung ist in diesen Räumen nun die Unterbringung einer 5. Kindergartenklasse vorgesehen.

Der künftige Kindergartenbereich kann unabhängig von den übrigen Schulhausbereichen über das Treppenhaus an der Südwestecke erschlossen werden. Ausserdem ermöglicht dies eine direkte Verbindung zur Kindergartenwiese, welche für den Kindergartenunterricht rege genutzt wird. Falls die 5. Kindergartenklasse in Zukunft nicht mehr benötigt würde, könnten die Räume mit wenigen Massnahmen zu zwei normalen Schulzimmern umgebaut werden.

Das 1. Obergeschoss ist über eine Passerelle, welche auch als Aufenthaltsbereich für die Schüler gedacht ist, mit den Schulbereichen im Altbau Ruver verbunden.

Im 2. Obergeschoss sind neben einer Toilettenanlage sechs in Ost-West-Richtung orientierte Klassenzimmer untergebracht, welche über einen gemeinsamen Mittelbereich erschlossen sind. Das Dach der Passerelle ist vom 2.OG her als Terrasse nutzbar, z. B. im Zusammenhang mit dem Unterricht oder für Veranstaltungen.

Die Unterrichtsräume im 2.OG werden von der Oberstufe genutzt. Das Musikzimmer, die Bühne und die Mehrzweckhalle sollen von allen Schulstufen sowie der Musikschule genutzt werden. Ausserhalb der Unterrichtszeiten werden die Räume den Vereinen zur Verfügung stehen.

Die Tragstruktur ist in konventioneller Betonbauweise vorgesehen. Die Hallendachkonstruktion und das Dach werden durch zwei raumhohe Stahlfachwerke im darüberliegenden Schulgeschoss getragen.

Die Fassade ist mit einer Holzlattung verkleidet, als Schutzschicht für die darunterliegende Wärmedämmung. In einigen

Bereichen dient sie zur Verschattung der dahinterliegenden Fenster.

Das Projekt wird gemäss den Richtlinien für den Minergie P – Standard geplant und gebaut, um den Anforderungen an den Energiestandard 2015 für Gemeinden mit dem Energiestadtlabel zu entsprechen. Auf dem Dach wird daher auch eine Photovoltaikanlage errichtet.

Zusätzlich zum Hauptprojekt werden im bestehenden Schulhaus Ruver verschiedene Einzeleingriffe vorgenommen. Diese beinhalten den Einbau des neuen Lehrpersonenzimmers im heutigen Werkraum im Erdgeschoss, der Einbau des Schulsekretariats im derzeitigen Putzmittellager und die Wiederherstellung des Foyers gegenüber dem Haupteingang. Das Putzmittellager wird in einen Raum (heute Sportgeräteraum) an der Südostecke des Altbaus verlegt, wo eine einfachere Anlieferung gewährleistet ist. Insgesamt dienen diese Massnahmen der Optimierung des Schulbetriebs, indem alle schulnahen Funktionen an einem Ort gebündelt werden. Ausserdem werden dadurch verschiedene betriebliche Abläufe vereinfacht.

Gebäudekennwerte:

Gebäudevolumen nach SIA 416: ca. 20'340 m<sup>3</sup>

Geschossfläche nach SIA 416: ca. 3'700 m<sup>2</sup>

## PROJEKTDOKUMENTATION



## Termine

Die Termine für die Kreditgenehmigung, die Planung und Realisierung des Projekts sind wie folgt vorgesehen:

- Abstimmung Gemeindeversammlung (Genehmigung Verpflichtungskredit) 25. Oktober 2018
- Urnenabstimmung (Genehmigung Verpflichtungskredit) 23. November 2018
- Planungsbeginn ab Dezember 2018
- Baubeginn ab Sommer 2019
- Fertigstellung 30. September 2020
- Bezug ab November 2020
- Eröffnung ab Januar 2021

## Kosten, Verpflichtungskredit «M&S Bonaduz»

- Kostendach Totalunternehmer, Siegerprojekt
- Kostendach für Überarbeitung Siegerprojekt
- Kostendach für Photovoltaikanlage
- Kostendach für Anpassungen Altbau Schulhaus Ruver
- Anschlussgebühren Gemeinde / Baubewilligungsgebühren
- Bauherrenversicherungen
- Budget für Baugrundverbesserungen
- Budget für Erweiterung Schliessanlage Schulareal im Erweiterungsbau
- Bauherrenkosten Realisierungsphase
- Öffentlichkeitsarbeit
- Reserve Bauherrschaft (5%)

Total Verpflichtungskredit M&S (inkl. MwSt)

CHF 17'900'000.00

## Finanzierung und Investitionsplan

Im Investitions-/Finanzplan für die Jahre 2019 bis 2023 sind für den Neubau der Mehrzweck-Doppelsporthalle und Schulraumerweiterung (M&S) insgesamt Nettoinvestitionen CHF 17.9 Mio. berücksichtigt. Im gleichen Planungszeitraum sind noch weitere Nettoinvestitionen im Umfang von ca. CHF 4.6 Mio. berücksichtigt worden (u.a. übliche Tranchen an Strassensanierungen, Quellensanierung, Sanierungen von Abwasserleitungen, Tanklöschfahrzeug etc.).

Gemäss dem aktuellen Planungsstand wird erwartet, dass die Flüssigen Mittel (abzüglich der langfristigen Finanzverbindlichkeiten) per 1. Januar 2019 ca. CHF 13.0 Mio. betragen werden. Ausgehend von diesem Wert wurde eine Liquiditätsplanung erarbeitet, welche die geplante Selbstfinanzierung (Cashflow) und die Nettoinvestitionen berücksichtigt. Aufgrund des heutigen Kenntnisstandes wird sich die Liquidität bei Annahme des Projekts M&S wie folgt entwickeln.

Liquiditätsplan (in Mio. CHF)	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Flüssige Mittel 1. Januar	13.0	4.0	- 5.9	- 5.9	- 5.9	
+ Selbstfinanzierung (Cashflow)	1.1	1.4	0.6	0.6	0.5	<b>4.2</b>
- Nettoinvestitionen	- 10.1	- 11.3	- 0.6	- 0.3	- 0.2	<b>- 22.5</b>
<b>Flüssige Mittel 31. Dezember</b>	<b>4.0</b>					
<b>Finanzverbindlichkeiten (Bankschulden) 31. Dezember</b>		<b>- 5.9</b>	<b>- 5.9</b>	<b>- 5.6</b>		<b>- 5.3</b>

Gesamthaft belaufen sich die geplanten Investitionen inklusive dem Neubau der Mehrzweck-Doppelsporthalle und Schulraumerweiterung (M&S) in den Planjahren 2019 bis 2023 auf rund CHF 22.5 Mio. Beim Liquiditätsplan wurde von einem unveränderten Steuerfuss von 88% der einfachen Kantonssteuer ausgegangen. Unter Berücksichtigung der erwarteten flüssigen Mittel (abzüglich der langfristigen Finanzverbindlichkeiten) per 1. Januar 2019 von CHF 13.0 Mio. sowie der in den Jahren 2019 bis 2023 erwarteten Selbstfinanzierung (Cashflow) von insgesamt CHF 4.2 Mio. ist davon auszugehen, dass die Verschuldung am Ende der Planungsperiode am 31. Dezember 2023 etwa CHF 5.3 Mio. betragen wird. In Anbetracht des Mehrwerts, welches der Neubau der Mehrzweck-Doppelsporthalle und Schulraumerweiterung (M&S) für die Gemeinde in Zukunft bringen wird, ist die Verschuldung vertretbar. Die Gemeinde muss jedoch auch weiterhin sorgsam mit ihren Mitteln umgehen, damit der Finanzhaushalt ausgeglichen bleibt.

## Schlussbemerkung

Dem Gesamtleistungswettbewerb ist eine intensive Phase der Grundlagenerarbeitung vorausgegangen, in der die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen mit der Gemeinde und den Nutzervertretern erarbeitet und genau überprüft worden sind. Der auf dieser Basis durchgeführte Gesamtleistungswettbewerb hat fünf hochstehende Projektbeiträge hervorgebracht, von welchen das Siegerprojekt die gestellten Anforderungen am besten umgesetzt hat. In der Projektoptimierungsphase nach der Jurierung sind einige Themen im Siegerprojekt eingearbeitet worden, welche im Rahmen der Jurierung kritisiert worden waren. Diese sind im vorliegenden Projektstand enthalten.

Das vorliegende Projekt deckt nach Ansicht des Gemeindevorstands den effektiven zusätzlichen Bedarf an Räumen für den Schul- und Sportunterricht, wie auch für die Aktivitäten der Musikschule, der Sport- und Kulturvereine für die nächsten 10 bis 15 Jahre ab.

Daher ist der Gemeindevorstand überzeugt, Ihnen ein optimiertes und gutes Projekt zur Abstimmung vorlegen zu können und beantragt die Genehmigung des vorliegenden Kreditantrags für die Umsetzung des Projekts «M&S Bonaduz».

## Antrag

1. Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, den Verpflichtungskredit über CHF 17.9 Mio. für das Projekt «M&S Bonaduz» anzunehmen. Dieser enthält eine neue Mehrzweck-/Doppelsporthalle mit Erweiterung der Schulräumlichkeiten und den baulichen Anpassungen im bestehenden Schulhaus Ruver.
2. Mit dem Vollzug sei der Gemeindevorstand zu beauftragen.

Gemäss Art. 26/2 der Gemeindeverfassung, muss über diesen Kredit die Urnengemeinde definitiv entscheiden. Die Abstimmung über den Kredit zum Bau M&S Bonaduz findet am Sonntag, 25. November 2018 statt.



# TRAKTANDUM 3: GENEHMIGUNG TEILREVISION ORTSPLANUNG GEWÄSSERRÄUME

## Ausgangslage

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft. Die Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche das Gesetz präzisiert, trat am 1. Juni 2011 in Kraft.

Ein wichtiger Punkt in diesem angepassten Gesetz bildet die Pflicht, im Grundsatz für alle Fliessgewässer sowie stehende Gewässer der Schweiz einen Gewässerraum auszuscheiden.

## Was ist ein Gewässerraum?

Der Gewässerraum dient der Sicherung des Raumes für die Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers.

### Fliessgewässer:

Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist ein Korridor einer bestimmten Breite, welcher das Fliessgewässer selbst, den Uferbereich und in bestimmten Fällen auch das Umland umfasst.

### Stehende Gewässer:

Für stehende Gewässer umfasst der Gewässerraum das Gewässer selbst und einen Streifen von mindestens 15 Meter Abstand gemessen ab der Uferlinie.

## Welche Einschränkungen bestehen im Gewässerraum?

- Kein Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmittel
- Keine neuen Bauten und Anlagen mit Ausnahme von standortgebundenen, im öffentlichen Interesse liegenden
- Anlagen (Fuss- und Wanderwege, Brücken, Flusskraftwerke etc.)
- Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung ist möglich

In Bonaduz sind folgende Gewässer betroffen:

- Vorderrhein (Gebiet Farsch, Isla Davos)
- Hinterrhein (Platz Fahrende)
- Dorfbach (Bot Mulins bis Schrebergartenzone)
- Bach Scardanal, Scombras
- Diverse kleinere Auen und Biotope



Das Gesetz lässt im dicht überbauten Gebiet einen gewissen Handlungsspielraum für Gemeinden offen. Bonaduz hat keinen solchen Raum.

Bei der Festlegung der Gewässerräume ausserhalb des dicht überbauten Gebietes sieht das Gewässerschutzgesetz keine Möglichkeiten vor den Gewässerraum zu verringern.

Die Gemeinde Bonaduz hat das Büro Hunziker, Zarn & Partner beauftragt die Gewässerraumausscheidung durchzuführen.

**Antrag:**

Der Gemeindevorstand beantragt die Teilrevision der Ortsplanung Gewässerräume zu genehmigen.

Der Gemeindevorstand freut sich über Ihr zahlreiches Erscheinen.