

An die Mitglieder des
Gemeinderates Vaz/Obervaz

Lenzerheide, 28. November 2018

Gemeinderatssitzung vom 11. Dezember 2018

B O T S C H A F T

Abbruch und Neubau Sportplatzgebäude Lenzerheide

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen nachstehend die Botschaft für den Abbruch und den Neubau des Sportplatzgebäudes Lenzerheide.

1. Ausgangslage

Das im Ortszentrum von Lenzerheide gelegene Sportplatzareal ist für die Ferienregion Lenzerheide, sowohl im Winter wie auch im Sommer, von grosser Bedeutung.

Heute bestehen die Aussensportanlagen aus einem Kunstrasenplatz (verfülltes System), einer 100m-Laufbahn und einem Allwetterplatz mit einem PU-gebundenen Kunststoffbelag. Im **Sommer** wird auf dem Kunstrasenplatz Fussball gespielt. Der Kunststoff-Allwetterplatz wird für Dolce far Sport (Ferienangebot von Lenzerheide Marketing und Support AG) und hie und da auch für Feste benützt.

Während der **Winters**aison werden Eisflächen für den freien Eislauf, für Plausch-Hockey, für Eisstockschiessen und für Curling präpariert. Auf Grund der klimatischen Veränderungen werden seit 4 Jahren mobile Kunsteisbahnsysteme eingesetzt. Aktuell findet nur noch Curling auf Natureis statt. Für alle anderen Aktivitäten steht Kunsteis zur Verfügung.

Eine gemeinderätliche Kommission hat sich mit der Nutzung des Sportplatzareals befasst und festgestellt, dass die Sommer- und Winternutzungen grundsätzlich im heutigen Rahmen beibehalten werden sollen. Hingegen würde das Garderobengebäude nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen. Es bestehe Handlungsbedarf, sowohl für die Sommer-, als auch für die Winternutzung. Es fehle heute insbesondere eine Verpflegungsmöglichkeit und ein Raum für Mietschlittschuhe. Zusätzlich seien Garderoben notwendig.

2. Studienauftrag

Im Sommer 2018 wurden die ortsansässigen Architekturbüros zur Einreichung von Projektstudien eingeladen. Dabei galt es, den nachstehenden Vorgaben möglichst gerecht zu werden:

- Schaffung von optimalen Voraussetzungen für den Betrieb des Sportplatzareals, sowohl im Sommer, als auch im Winter.
- Zweckmässige Bauweise in ansprechender Architektur, gutes Kosten-/Nutzenverhältnis, sowohl bei der Investition, als auch im Betrieb.
- Gestalterische Einbindung der bestehenden Kehrachtsammelstelle.

Um ein neutrales Auswahlverfahren gewährleisten zu können, mussten die Projektstudien anonymisiert eingereicht werden. Als Jury fungierte der Gemeindevorstand. Er wurde dabei durch externe Fachleute beratend unterstützt.

Folgende Architekturbüros haben Projektstudien eingereicht:

- Michael Hartmann, Zorten
- PLAN4 AG, Lenzerheide
- Armin Simonet, Lenzerheide

Die Jury hat sich für den Beitrag „ARENA“ des Architekturbüros Michael Hartmann entschieden. Dieser besticht durch eine gelungene Situationslösung, durch eine klare Gliederung und Strukturierung der Grundrisse sowie eine konsequente Umsetzung bei der Gestaltung vom Volumen bis hin zur Detaillierung.

Das Architekturbüro Michael Hartmann hat inzwischen die Projektstudie weiterentwickelt und optimiert.

3. Projektbeschreibung

Das Projekt wertet die ortsbauliche Situation rund um den heutigen Sportplatz wesentlich auf. Durch die sorgfältige Setzung der Neubauten als langgezogene Volumen an den Längsseiten der Anlage - analog dem heutigen Curlinghaus - werden die eigentlichen Sportflächen klar definiert. Im Gegensatz zur heutigen Situation bleibt die gesamte Seite entlang der Voa Sporz unbebaut. Der Sportplatz erweitert sich so gewissermassen über die Strasse hin bis zum Schulhausplatz. Es entsteht ein einziger weiter, öffentlicher Raum im Ortszentrum, welcher Schule, Kirchen und Sportanlage umschliesst. Das Hauptgebäude und die neuen Treppentribünen trennen die Sportflächen gegen die Garagenfronten entlang der Voa Pintga ab. Und auf der Südwestseite schliesst das etwas zurückspringende Infrastrukturgebäude den Sportplatz gegen den Parkplatz ab.

Das **Garderobengebäude mit Kasse und Bistro** richtet sich gegen die Sportflächen aus. Der gedeckte Laubengang erschliesst und verbindet sämtliche Räume untereinander. So entsteht, sowohl im Winter, als auch im Sommer, ein starker Bezug zu den jeweiligen Aktivitäten. Am Kopf des Gebäudes wird das zur Sportfläche hin geneigte Dach abgedreht, um den Eingang zu definieren. Die Besucher werden so auf natürliche Art und Weise eingeladen, die Anlage zu betreten. Hier befinden sich unter dem grosszügigen Vordach die Kasse und die Schlittschuhvermietung. Dann erweitert sich der Laubengang zur vom Volumen ausgeschnittenen Terrasse. Dahinter befindet sich das Bistro inklusive Küche mit Essensausgabe. Weiter folgen die öffentlichen WC-Anlagen. So findet der Besucher alle wichtigen Funktionen zentral und übersichtlich gelegen vor. In der zweiten Hälfte des Gebäudes sind die Gruppen- sowie Einzelgarderoben und die Materialräume aneinandergereiht. Je zwei Garderoben teilen sich die über einen abschliessbaren Trockenraum erschlossenen Duschen. Sämtliche Räume werden über einen kleinen Vorraum betreten, welcher sich mit grosszügig verglasten Flügeltüren zum Laubengang hin öffnet. Zusätzlich zur Terrasse bietet am südlichen Gebäudeende eine von Wind geschützte Treppentribüne direkt neben der Kunsteisfläche/dem Fussballfeld weitere Sitzmöglichkeiten.

Das Gebäude ist als vorfabrizierte Holzkonstruktion konzipiert, was sowohl ökologische, als auch ökonomische Vorteile mit sich bringt, wie zum Beispiel die Nutzung lokal vorhandener und nachwachsender Baustoffe oder die sehr kurzen Montagezeiten. Aussen wird die Konstruktion mit einer horizontalen, hinterlüfteten und lasierten Holzbrettschalung eingekleidet. Auch im Inneren ist Holz das vorherrschende Element, hier stehen jedoch helle Fichtenplatten im Kontrast zum dunkleren Äusseren. Dieser Gegensatz gibt dem Gebäude eine gewisse Spannung zwischen Innen- und Aussenraum. Das Dach wird vollflächig mit Photovoltaikmodulen eingedeckt. Dies ermöglicht eine nachhaltige Energieproduktion, was gerade in Bezug auf den energieintensiven Betrieb des Kunsteisfeldes eine sinnvolle Investition darstellt.

Das **Infrastrukturgebäude** am südwestlichen Ende beherbergt die ganze Kältetechnik, welche für das Kunsteis nötig ist. Auch sind darin die Abfallsammelstelle und eine neue Trafostation untergebracht. Das Gebäude wird seiner Funktion entsprechend als einfacher Zweckbau ausgeführt, um nicht mit dem Hauptgebäude zu konkurrenzieren.

Das Garderobengebäude mit Bistro und Kassenraum wird an den gemeindeeigenen Wärmeverbund angeschlossen. Damit kann der Warmwasserverbrauch für Heizung und Dusche ganzjährig abgedeckt werden.

Während des Betriebs der Kunsteisfelder fällt viel Wärme aus der Kältemaschine an. Mit der überschüssigen Wärme wird Warmwasser für die Eismaschine produziert. Die darüberhinausgehende überschüssige Wärme wird mit Bachwasser aus dem Heidbachkanal vernichtet.

Für den Aufbau der Kunsteisfelder wird viel elektrische Energie benötigt. Vorgesehen ist ein Aufbau in zwei bis drei Phasen, damit die Energiespitze gedämpft werden kann. Trotz dem phasenweisen Aufbau der Eisfelder wird ein zusätzlicher Trafo notwendig. Dieser wird unterirdisch im Infrastrukturgebäude platziert.

Die Präparation des Curlingeisfelds mit 4 Rinks erfolgt in diesem Winter mit Natureis. Mit den geplanten Investitionen kann bei Bedarf ein Curling-Kunsteisfeld präpariert, ohne dass zusätzliche Investitionen notwendig sind.

Die geplante Installation einer ortsfesten Kälteanlage bringt hohe Investitionskosten mit sich. Im Gegenzug können durch eine solche Anlage, sowohl der Energieverbrauch deutlich verringert, als auch die Lärmimmissionen wesentlich gesenkt werden. Die Kosten für die Kälteanlage werden um jährlich ca. Fr. 80'000.- verringert.

4. Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag basiert auf Kostenschätzungen des Architekten unter Beizug der Fachplaner. Damit wird die Kostensicherheit wesentlich erhöht.

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 35'000
Rohbau	Fr. 1'130'000
Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreanlagen	Fr. 950'000
Innenausbau	Fr. 400'000
Betriebseinrichtungen	Fr. 110'000
Umgebung	Fr. 325'000
Honorare	Fr. 495'000
Baunebenkosten	Fr. 225'000
Kältetechnik stationär	Fr. 1'580'000
Unvorhergesehenes	Fr. 250'000
Mehrwertsteuer 7.7 %	Fr. 400'000
Gesamttotal	Fr. 5'900'000

Im Gesamttotal enthalten ist die Transformatorenstation mit Gebäudeanteil (Fr. 230'000) und der Gebäudeanteil für die Abfallsammelstelle (Fr. 55'000.-)

5. Kredit

Im genehmigten Voranschlag 2019 der Gemeinde Vaz/Obervaz ist unter dem Konto 3417.5030.02 „Gesamtkonzept Sportplatz Lenzerheide“ der Betrag von Fr. 2'500'000.- enthalten. Dieser Betrag wurde aufgrund von ersten groben Kostenschätzungen ins Budget übernommen. Vor allem die Kosten für die technischen Einrichtungen wurden entweder massiv unterschätzt oder viel zu tief budgetiert. Allein die Kosten für die stationäre Kältetechnik belaufen sich auf 1.58 Mio. Franken.

Der Gesamtkredit in der Höhe von **5.9 Mio. Franken** ist wie folgt in den Budgets 2018, 2019, 2020 abzubilden:

Kto. 3417.3131.00 Gesamtkonzept Sportplatz Lenzerheide (Budget 2018)	Fr. 100'000
Kto. 3417.5030.02 Gesamtkonzept Sportplatz Lenzerheide (Budget 2019)	Fr. 4'765'000
Kto. 3417.5030.02 Gesamtkonzept Sportplatz Lenzerheide (Budget 2020)	Fr. 750'000
Kto. 7301.3111.00 Einrichtung Sammelstellen Abfall (Budget 2019)	Fr. 55'000
Kto. 8711.5034.01 Neuanlagen Trafostationen (Budget 2019, zusätzlicher Betrag)	Fr. 230'000

6. Terminprogramm

- | | |
|--|---------------------------------|
| • Urnenabstimmung | 27. Januar 2019 |
| • Projekterstellung / Submissionsverfahren | Januar – Juli 2019 |
| • Baubewilligungsverfahren | Februar – März 2019 |
| • Bauphase Infrastrukturgebäude | Mai – September 2019 |
| • Montage / Inbetriebnahme Kältetechnik | Oktober – anfangs Dezember 2019 |
| • Bauphase Garderobengebäude | Juni – Ende November 2019 |
| • Bezug | ca. Mitte Dezember 2019 |

7. Würdigung und Antrag

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass mit dem geplanten Abbruch und Neubau des Sportplatzgebäudes und den zusätzlichen Garderoben die Nutzerqualität wesentlich gesteigert werden kann. Das Bistro und der Kassenteil des Gebäudes bringen Einheimischen und Gästen einen grossen Mehrwert.

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 Abbruch und dem Neubau des Sportplatzgebäudes Lenzerheide gemäss vorliegender Botschaft zuzustimmen und den dazu erforderlichen Bruttokredit von 5.9 Mio. Franken zu bewilligen.

Freundliche Grüsse

GEMEINDEVORSTAND VAZ/OBERVAZ



Aron Moser
Gemeindepräsident



Johann Gruber
Gemeindeschreiber

Beilage:

Anhang zur Botschaft «Abbruch und Neubau Sportplatzgebäude Lenzerheide»