



Gemeinde Vaz/Obervaz

Gemeindevorstand

Plam dil Roisch 2

CH-7078 Lenzerheide

Tel. +41 (0)81 385 21 00

Mail gemeinde@vazobervaz.ch

An die Mitglieder des
Gemeinderates Vaz/Obervaz

Lenzerheide, 22. März 2024 / WB

Gemeinderatssitzung vom 9. April 2024

B O T S C H A F T

Abbruch und Neubau Lido, Projekt- und Kreditgenehmigung

Sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

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

1. Ausgangslage

1.1 Masterplan Heidsee

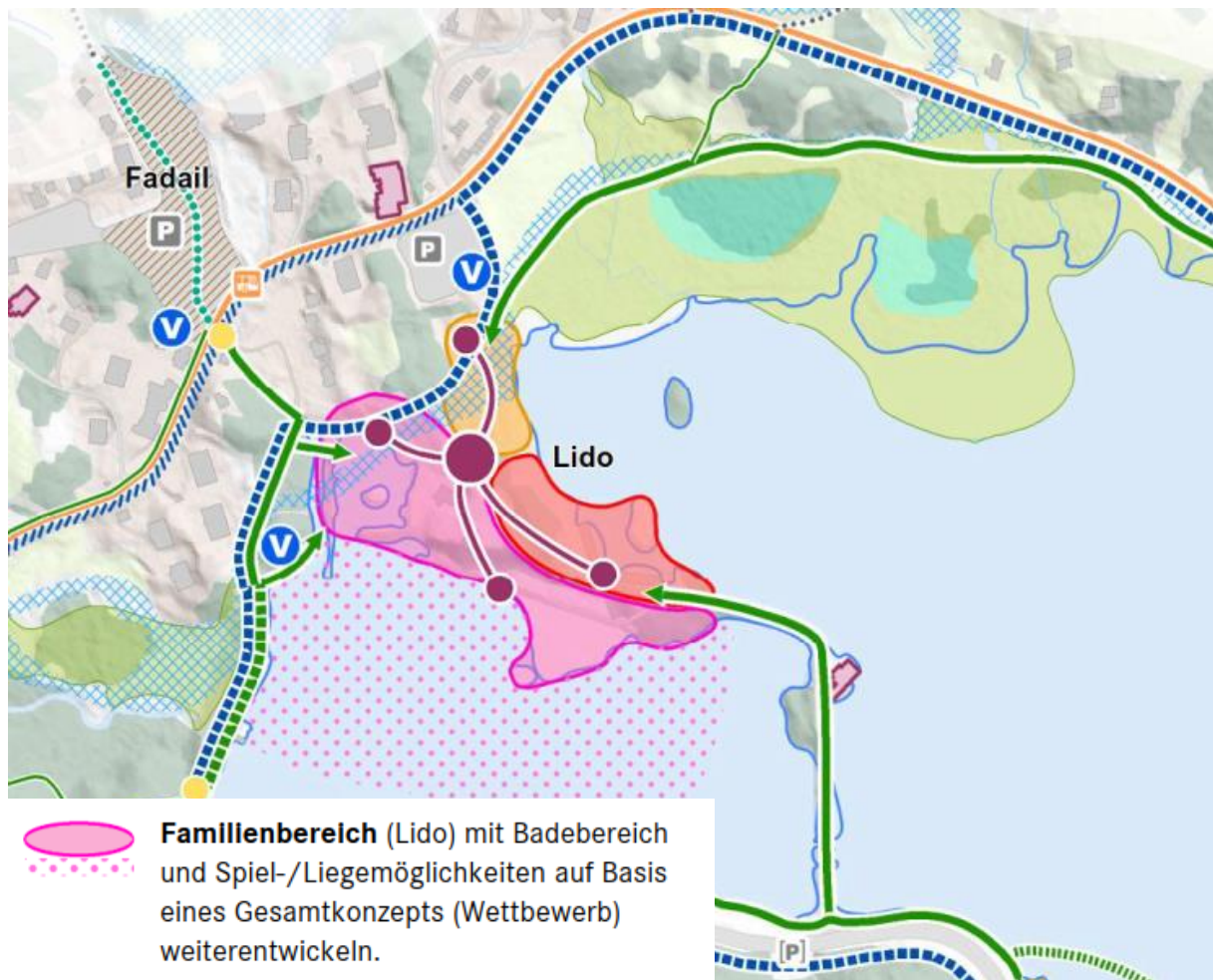
Der Heidsee ist ein wichtiges Naherholungs- und Landschaftsgebiet in der Ferienregion Lenzerheide. Im Umfeld des Sees befinden sich zahlreiche Freizeit- und Tourismusinfrastrukturen wie etwa die Talstation der Rothornbahn, das Langlaufzentrum Canols und das Seebad Lido. Entlang des Sees verlaufen diverse 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. In den nächsten Jahren muss der Damm saniert werden. 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.



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. Spaziergänger sind nicht nur bei Sonnenschein unterwegs.
- WC und Duschen sind 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 Lido hat gestützt auf die Erkenntnisse des Masterplans Heidsee einen Projektwettbewerbs für einen Neubau des Lido 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 Spitztagen 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.
- 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 Projektvorschlages eingeladen:

- Michael Hartmann, Architekt und Energieberater, Vaz/Obervaz
- 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, Leiter Destinationsentwicklung

2.2 Ergebnis Projektwettbewerb

Alle fünf eingeladenen Architekturbüros haben einen Projektvorschlag eingereicht. Die 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.

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.

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 für die Badegäste werden entlang der kleinen Bucht auf Holzterrassen und etwas abgesetzt am Hang rund um das neue Lido-Gebäude angeordnet. Weiter werden als zusätzliche Attraktion auf dem Dach des Lidos weitere Liegeplätze auf einem Holzrost angeboten. Der Kinderspielplatz wird folgerichtig ebenfalls in die Hügellandschaft eingebettet und stellen eine willkommene Ausweitung des Nutzungsangebotes dar.

Die Entkoppelung des Platzbereiches 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.

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 von CHF 5.8 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 | 70'000 |
| BKP 2 Gebäude | 3'867'000 |
| BKP 3 Betriebseinrichtung | 740'000 |
| BKP 4 Umgebung | 360'000 |
| BKP 5 Baunebenkosten | 258'000 |
| BKP 6 Reserve | 400'000 |
| BKP 9 Ausstattung * | 105'000 |
| Total Projekt | 5'800'000 |

* 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 Verkleinerung der Küche und der Lagerräumlichkeiten führen würde.

4.2 Finanzierung

Die Finanzierung des Neubaus in der Höhe von CHF 5'800'000 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 179'000.- 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 5'800'000 | - CHF 175'800 |
| Zinskosten 1 % von CHF 5'800'000 | - CHF 58'000 |
| Pachtzins: 9 % des Umsatzes von CHF 1'500'000 | + CHF 135'000 |
| Fehlbetrag jährlich | CHF 98'700 |

Bisher betrug der Pachtzins CHF 55'000 für die beiden Kioske Canols und Lido. Für die Reinigung aller WC und Duschen (Canols und Lido) entschädigte die Gemeinde den Pächter zusätzlich mit rund CHF 29'000.

Wie kann der Fehlbetrag finanziert werden?

- a) aus Tourismuskommunen
- 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 Seebäder folgende Eintrittspreise für Erwachsene verlangt: Davosersee und Savognin gratis, Laaxersee und Canovasee CHF 5, Crestasee CHF 7 und Caumasee CHF 19. Die Situation am Heidsee lässt sich am ehesten mit dem Savognin vergleichen.

Mit einem neuen Restaurant am Heidsee wird der Ferienort 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 Tourismuskommunen 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 2025
Bauphase: April – November 2025
Inbetriebnahme: Dezember 2025

Während der Bauphase wird voraussichtlich mittels Provisorien ein kleines Verpflegungsangebot, mobile WC-Anlagen und ein eingeschränkter Badebetrieb im Bereich des Spielplatzes / der Liegeinsel ermöglicht.

Geprüft wurde ein Baustart Mitte August 2025 (nach der Sommersaison), ein Innenausbau über Winter und eine Eröffnung Ende Juni. Dies würde jedoch zu schwierigen Situationen im Winter führen. Der Weg müsste dauernd ausgeschleudert werden, was zu vereisten Wegen führen würde. Spaziergänger und Baustellenverkehr benützen denselben Weg. Im Gegensatz dazu kann im Sommer der Baustellenverkehr über eine provisorische Baustellenzufahrt gewährleistet werden. Die regelmässige Loipenquerung durch Fahrzeuge ist problematisch. Bauen im Sommer ist effizienter als Bauen über Winter. Aus diesen Gründen wurde ein Bauen über Winter verworfen.

Die beiden Heidseedämme müssen erdbeben- und hochwassersicher werden. Die Bauausführung der Dammsanierungen ist auf 2026 und/oder 2027 geplant. Während der Sanierung der Dämme muss der Seespiegel massiv abgesenkt werden. Aus heutiger Sicht kann ein, wenn

auch eingeschränkter, Badebetrieb aufrechterhalten werden, indem die Badebucht vorübergehend vom übrigen See vollständig getrennt wird (leichte Erhöhung der bestehenden Abgrenzung). Durch die zeitlich getrennte Ausführung der Dammsanierung und des Neubaus Lido kann demnach auch während der Bauzeiten ein touristisches Angebot aufrechterhalten werden.

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 heute andernorts üblich, soll der Pachtzins 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.

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

Gestützt auf obige Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeindevorstand, sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, die vorliegende Botschaft zu verabschieden, mit dem Antrag, das Projekt Abbruch und Neubau Lido und den dafür erforderlichen Verpflichtungskredit von CHF 5.8 Millionen zu genehmigen.

Freundliche Grüsse

Gemeindevorstand Vaz/Obervaz



Maurin Malär
Gemeindepräsident



Thomas Parpan
Gemeindevizepräsident

Beilagen

- Projektdokumentation