

Gemeinde Fläsch

B O T S C H A F T

**zur Gemeindeversammlung vom Dienstag, 30. Oktober 2018,
um 19:00 Uhr, in der Turnhalle der Mehrzweckhalle**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen folgende

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Bauprojekt 'Renovation und Erweiterung Mehrzweckgebäude'
Genehmigung Projekt und Kredit
3. 'Gestaltung Begegnungszone Schulhaus', Vorinformation
4. Mitteilungen
5. Umfrage

Fläsch, im Oktober 2018

Im Namen des Gemeindevorstandes

Der Präsident: René Pahud

Hinweis: Vor jeder Gemeindeversammlung wird ein Stimmrechtsausweis zugestellt. Dieser ist zwingend an die Gemeindeversammlung mitzunehmen und am Eingang vorzuweisen.

Ausstellung zum Bauprojekt

Das Bauprojekt «Renovation und Erweiterung Mehrzweckgebäude» kann von Dienstagmittag, 23.10.2018 bis Donnerstagmittag, 25.10.2018 in der Gemeindestube besichtigt werden. Der Gemeindepräsident steht am Dienstag, 23.10. von 14.00 bis 17.00 Uhr und am Mittwoch, 24.10. von 19.00 bis 20.00 Uhr in der Gemeindestube für Fragen zur Verfügung.

Kurzpräsentation Bauprojekt

Am Mittwoch, 24.10. um 20:00 Uhr gibt der Gemeindepräsident interessierten Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern in der Gemeindestube eine Übersicht zum Bauprojekt und im Anschluss daran ist die Diskussion offen. Der Gemeindepräsident freut sich über eine rege Teilnahme an dieser Möglichkeit der Vorinformation über dieses für Fläsch wichtige Bauprojekt!

Traktandum 2

Bauprojekt 'Renovation und Erweiterung Mehrzweckgebäude'

Genehmigung Bauprojekt und Kredit

1. Einführung

Die Sanierung der Turnhalle steht schon länger an, das Foyer genügt den heutigen Anforderungen an einen Versammlungs- und Begegnungsraum nicht und auch der Kindergarten, welcher im Dachgeschoss des Gemeindehauses untergebracht ist, kann die heutigen Bedürfnisse nicht mehr erfüllen.

An der Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2017 wurde ein Kredit von CHF 100'000 für einen Studienauftrag genehmigt. Es wurden drei Büros beauftragt. Eine Jury bestehend aus drei Fach- und drei Sachexperten hat sich für die Studie des Architekturbüros Bearth&Deplazes AG Chur entschieden. Die Gemeindeversammlung vom 07. Dezember 2017 hat für die weitere Bearbeitung einem Planungskredit von CHF 250'000 zugestimmt.

In den vergangenen Monaten hat ein Team von Fachspezialisten unter der Leitung des Büros Bearth&Deplazes die Sanierung im Detail geplant und die Kosten kalkuliert. In regelmässigen Bauherrensitzungen wurden die Zwischenergebnisse laufend überprüft und wo nötig angepasst. Das Ergebnis ist ein vollumfänglich saniertes Mehrzweckgebäude mit den Zusatzräumen 'Gemeindesaal' und 'Kindergarten'. Die Baukosten liegen höher als im Dezember 2017 angenommen, dafür wurden aber wesentliche Mehrwerte generiert. Neben einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes, wurde Wert auf eine energetische Gesamtsanierung gelegt und es wurden z.B. auch die sanitären Anlagen im Obergeschoss ersetzt. Damit kann das gesamte Gebäude für die nächsten 30 bis 50 Jahre ohne nennenswerte Sanierungen weiter genutzt werden.

2. Vorstellung des Bauprojektes

Heutiger Bestand

Räumliche und betriebliche Defizite:

Eingangsbereich / Foyer

- kein separater Eingangsbereich vorhanden
- Foyer wird für Gemeindeversammlungen genutzt
- keine ausreichende Akustik, schlechtes Licht
- keine sanitären Anlagen ebenerdig
- gleichzeitige Nutzung von Saal und Turnhalle nicht möglich

Turnhalle

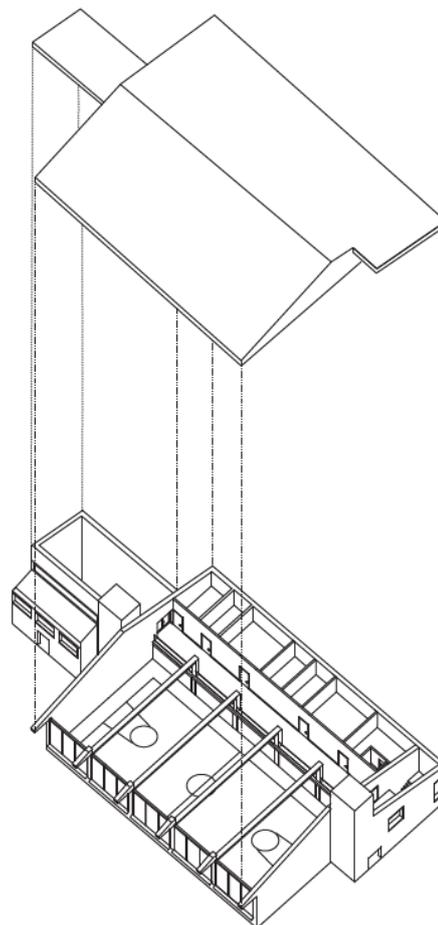
- Hallenboden weist gravierende Mängel auf
- Bodenheizung muss saniert werden
- das Hallendach ist undicht

Küche

- Nutzung der Küche für grössere Anlässe schlecht geeignet
- schlecht angeordnete, enge Platzverhältnisse
- kein ausreichender Stauraum
- ungenügende Anlieferungsmöglichkeiten

Kindergarten

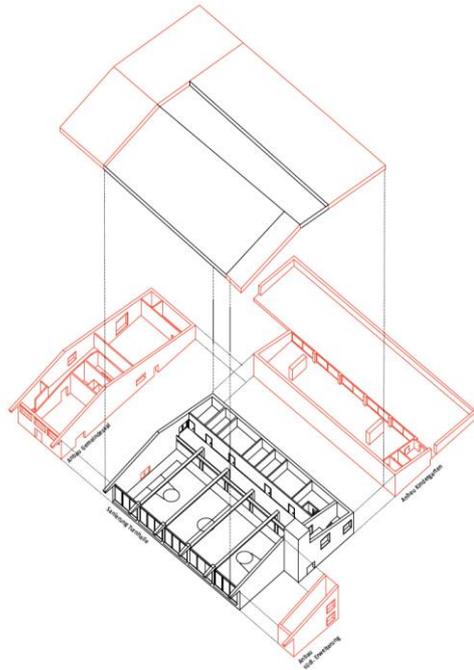
- bisher im Dachgeschoss des Gemeindehauses
- kein direkter Zugang zu einem Aussenraum
- keine eigene Spielmöglichkeiten / Spielplatz im Aussenraum



Geplante bauliche Massnahmen:

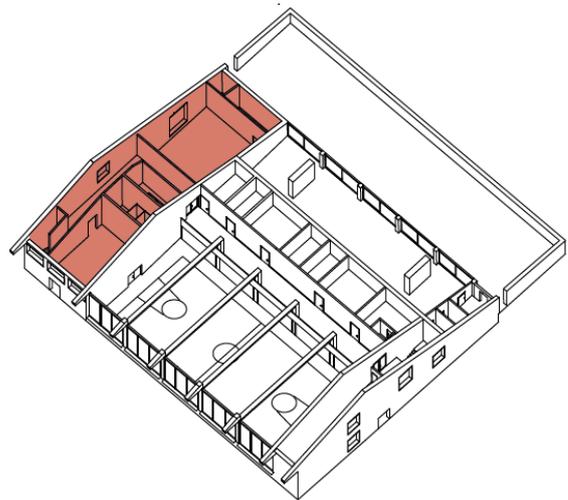
Grobkonzept

- Ergänzung mit Eingang, Gemeindesaal und Kindergarten (Rot dargestellt)
- Sämtliche neuen Nutzungen werden um die bestehende Turnhalle angeordnet
- Gleichzeitige Nutzung von Gemeindesaal und Turnhalle durch zentrales Foyer möglich
- WC-Anlagen im Eingangsbereich
- Küche von Turnhalle und Gemeindesaal her nutzbar
- Wärmetechnische Aufrüstung der Gebäudehülle gemäss baugesetzlichen Vorgaben (inkl. Dach)



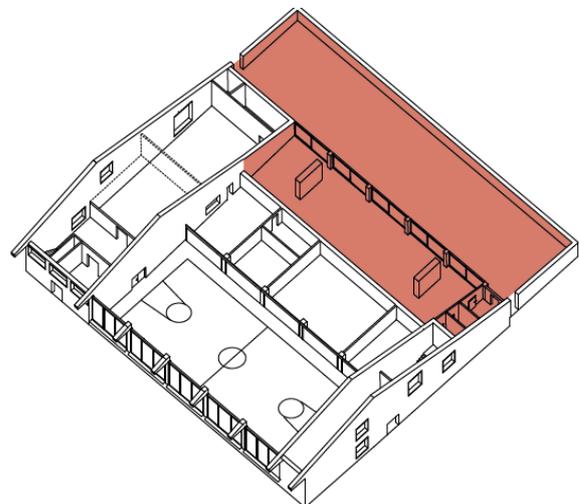
Anbau Gemeindesaal

- Windfang
- Eingangsbereich mit Garderobe und WC's
- Multifunktionaler Gemeindesaal mit Konzertbestuhlungsmöglichkeit von ca. 118 Sitzplätzen
- Veranstaltungstechnik für Präsentationen und Versammlungen
- Separates Stuhllager
- Zusätzliche WC-Anlagen im Obergeschoss
- Mehrzweckraum im Obergeschoss



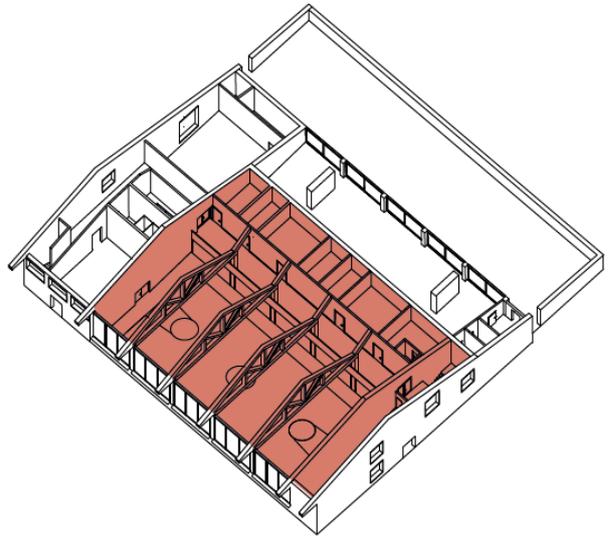
Anbau Kindergarten

- Eingang Windfang und WC-Anlagen
- Garderobe mit Sitzbänken
- Grosszügiger, offener Kindergartenraum für 24 Kinder
- Gruppenraum mit kleiner Küche
- Aussengeräteraum
- Gefasster und geschützter Aussenspielplatz



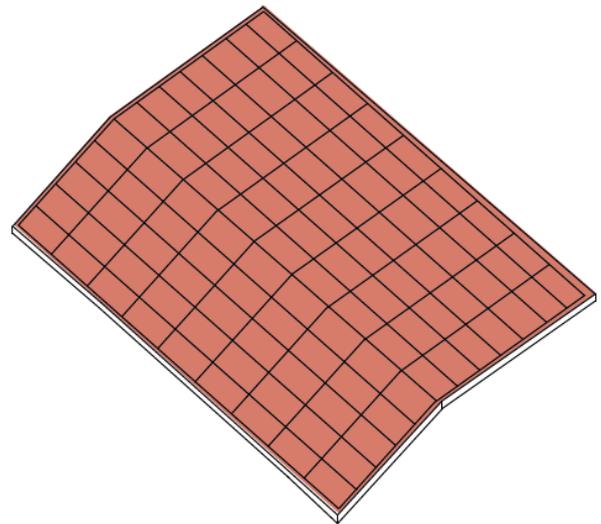
Sanierung Turnhalle

- Ersatz Boden in Turnhalle und Geräteräume
- Ersatz Gerätetore
- Ersatz Bodenbelag in Galerie
- Renovation Nasszellen und Garderoben
- Heizungs- und Sanitärinstallationen neu
- neue Akustikdecke
- Sonnenstoren



3. Detailinformationen zur Photovoltaikanlage

Im Laufe der Detailierung des Bauprojektes und auch in Bezug auf das Leitbild von Fläsch, wurde der Einsatz einer Photovoltaik-Anlage auf dem neuen Dach geprüft. Das Resultat ist bestechend, können doch 96% der produzierten elektrischen Energie für das Schulhaus und die Klinik Gut direkt verwendet werden, also praktisch ohne Netzeinspeisung. Voraussetzung dazu ist ein 'Zusammenschluss von Energieverbrauchern' ZEV zwischen der Gemeinde Fläsch und der Klinik Gut. Abklärungen dazu laufen. Die Klinik Gut unterstützt das innovative Projekt und hat sich bereit erklärt, den Strom zu ihren aktuellen Strompreisen von der Gemeinde abzunehmen. Damit wären alle Voraussetzungen für ein schweizweit in dieser Art wegweisendes Solarprojekt erfüllt.



Nachfolgend die Kennzahlen der geplanten Solaranlage:

PV-Anlage bedeckt vollflächig das ganze Dach des Mehrzweckgebäudes, die einzelnen Module sind matt, nicht spiegelnd und farblich dunkel Anthrazit.

Installierte Leistung: 163 kWp auf einer Dachfläche von 890m²

Jahres-Stromproduktion: 140'000 kWh Bedarf Schulareal: 11'000 kWh, Bedarf Klinik Gut: 123'000 kWh

Kosten der PV-Anlage: 220'000 CHF inkl. Erschliessung, Fördergelder, Einsparungen Dacheindeckung

Eckwerte der Anlage: 1'450 CHF/kWp oder 250 CHF/m²

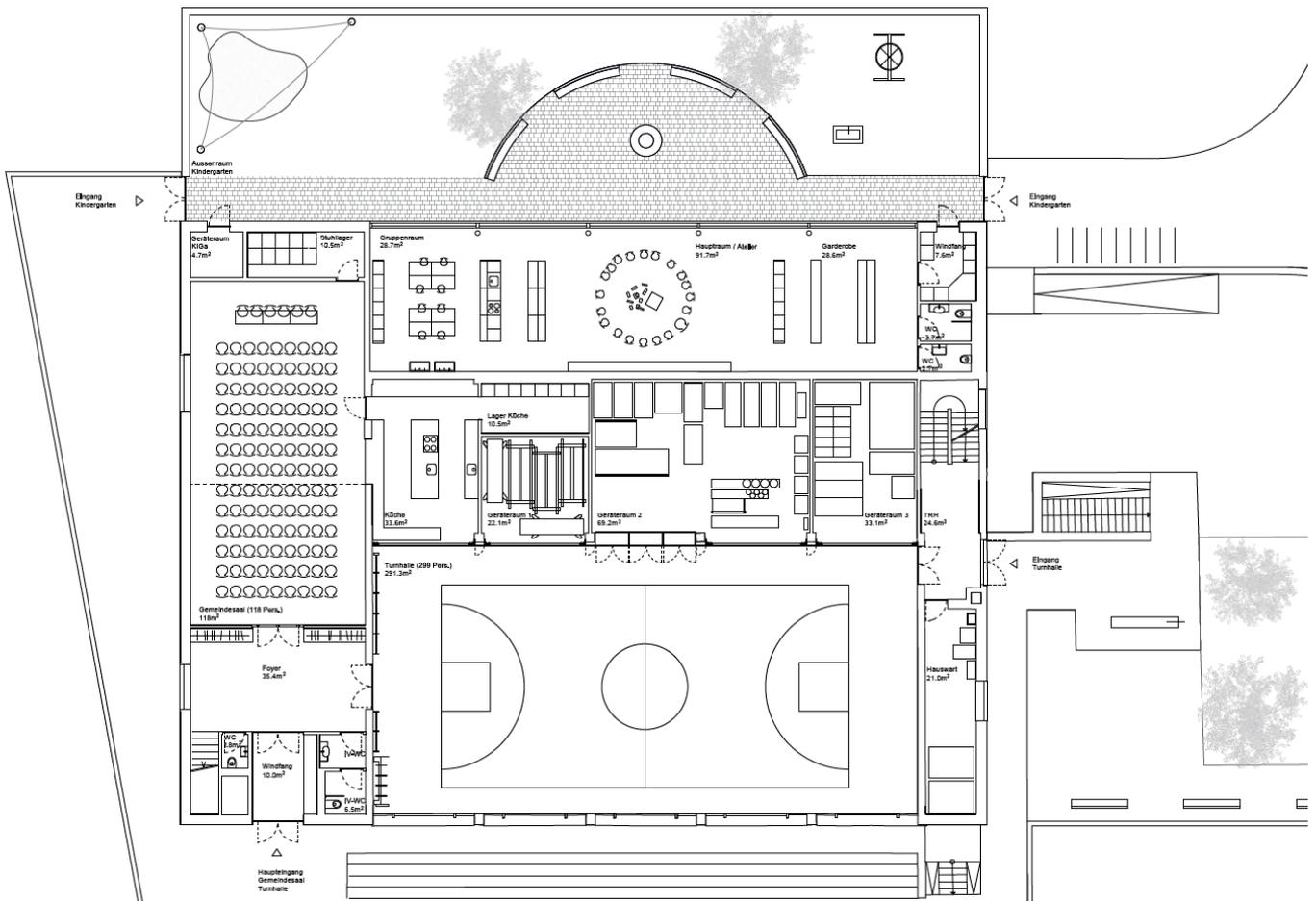
Durch den Stromverkauf an die Klinik Gut kann die Netto-Investition in die Solaranlage in rund 15 Jahren abbezahlt werden. Bei einer voraussichtlichen Lebensdauer der Module von mindestens 30 Jahren (Leistungsgarantie des Lieferanten) kann über die weiteren 15 Jahre mit dem Stromverkauf ein Ertrag für die Gemeinde generiert werden.

Über die gesamte Laufzeit summiert sich so ein Ertrag aus Stromverkauf von rund CHF 450'000.- Dabei ist eine Leistungsreduktion von 0.5% pro Jahr berücksichtigt.

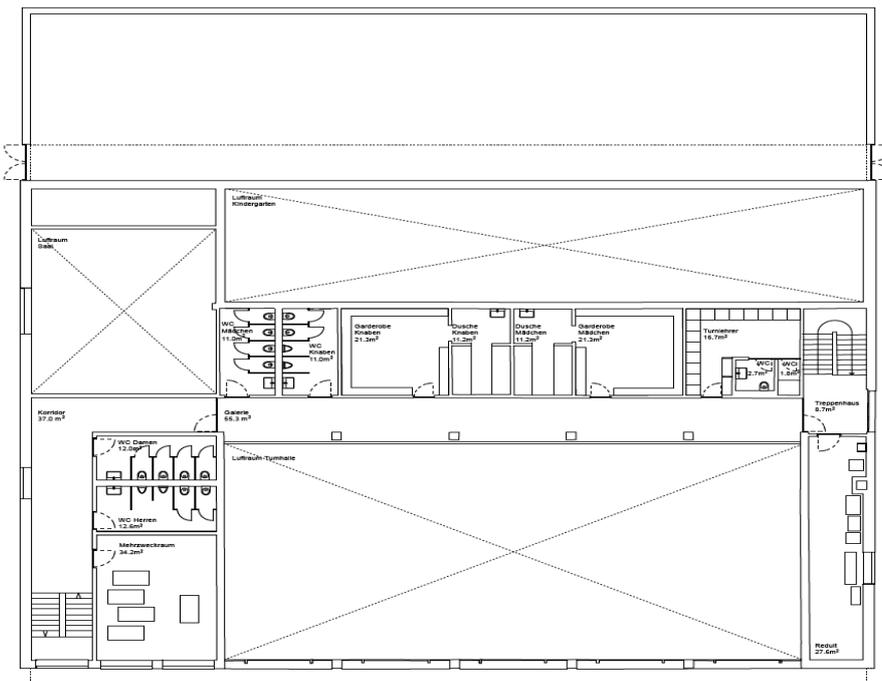
Bei den PV-Modulen handelt es sich um ein Produkt der Firma 'Eternit' und die Module stammen aus europäischer Produktion.

Die Sicherheit bezüglich Schneerutsch ist vergleichbar mit jener eines konventionellen Daches.

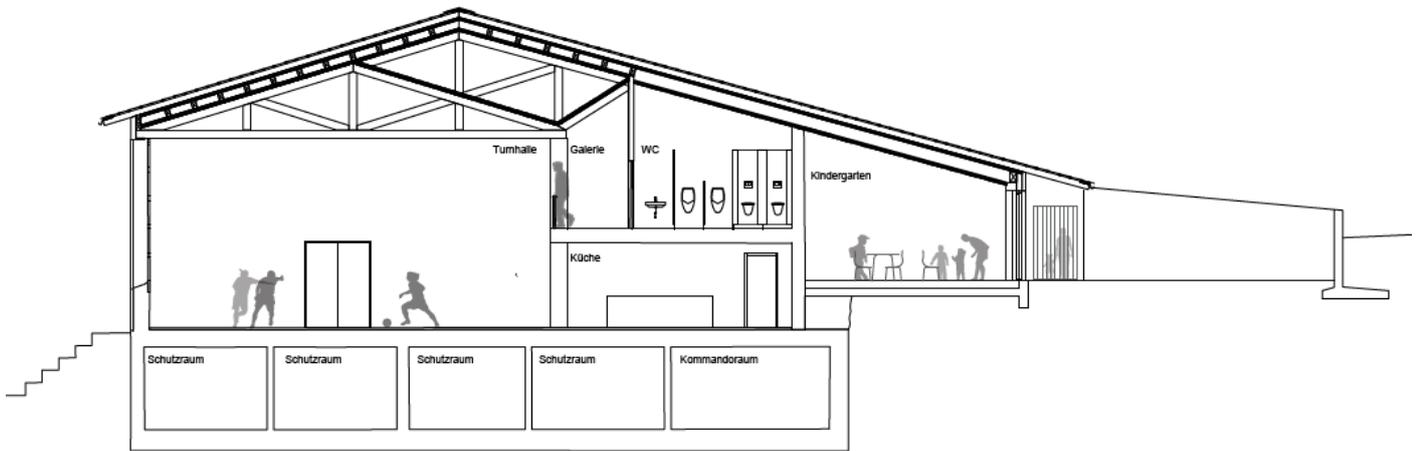
Grundriss Erdgeschoss



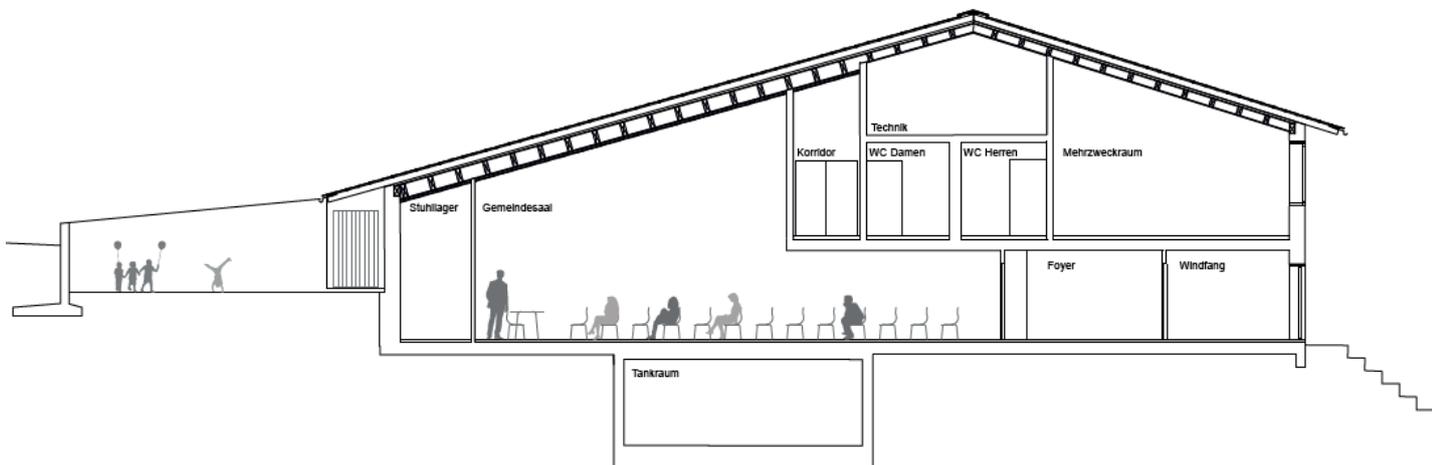
Grundriss Obergeschoss



Querschnitt Turnhalle, Garderoben und Kindergarten



Querschnitt Gemeindesaal



4. Baukosten

Die berechneten Baukosten sehen wie folgt aus:

Anbau Gemeindesaal	CHF	1'525'000
Anbau Kindergarten	CHF	820'000
Sanierung Turnhalle	CHF	1'760'000
Photovoltaik-Anlage	CHF	280'000
Altlastensanierung	CHF	455'000
Aussenanlagen	CHF	190'000
Gebühren Gemeinde Fläsch	CHF	200'000

Gesamtkosten brutto	CHF	5'230'000
abzüglich:		
Gebühren Gemeinde Fläsch	CHF	200'000
Fördergelder für Photovoltaikanlage	CHF	60'000

Gesamtkosten netto	CHF	4'970'000

Die Baukosten basieren zu rund 90% auf Offerten der Unternehmen. Daher sollte das Projekt in einem engen Kostenrahmen von +/- 5% realisiert werden können.

Kennwerte:	CHF/m ³	652.-
auf Basis BKP 2	CHF/m ²	3'438.-

5. Finanzierbarkeit

Der Gemeindevorstand hat, unter Einbezug weiterer Investitionen in den kommenden Jahren, die Finanzierbarkeit unter Berücksichtigung verschiedener Zins-Szenarien untersucht. Dazu wurden Gespräche mit der Graubündner Kantonalbank geführt und auch die Geschäftsprüfungskommission hat die Zahlen analysiert.

Aufgrund der heute bekannten Eckdaten und Zahlen darf davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde Fläsch sowohl die Investition in das Mehrzweckgebäude, als auch die künftigen Investitionen finanzieren kann. Die dazu benötigten Kredite können in der verlangten Zeit amortisiert werden und die Zinsbelastung ist, in Anbetracht der finanziellen Lage der Gemeinde Fläsch, akzeptabel.

6. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, einen Bruttokredit von CHF 5'230'000 für das Bauprojekt 'Renovation und Erweiterung Mehrzweckgebäude' zu genehmigen.

Traktandum 3

'Gestaltung Begegnungszone Schulhaus', Vorinformation

Der Bereich zwischen Mehrzweckgebäude und Schulhaus, im Plan rot gekennzeichnet, wird durch die Bauarbeiten mit Sicherheit in Mitleidenschaft gezogen, so dass gewisse Wiederherstellungsarbeiten so oder so zu machen sind. Der Gemeindevorstand und der Schulrat sind der Meinung, dass man diese Chance nutzen sollte, um den Pausenplatz neu zu gestalten. Der Platz kann so aufgewertet werden, dass er einerseits den Schulkindern in den Pausen bessere Bewegungsmöglichkeiten bietet und andererseits auch allen anderen Nutzern der Mehrzweckanlage als Begegnungszone dient. Dazu wird der Gemeindevorstand in Zusammenarbeit mit dem Schulrat ein entsprechendes Projekt erarbeiten.

