



# Gemeinde Fläsch

## Gemeindeversammlung Nr. 04/18 vom 30. Oktober 2018

um 19.00 Uhr in der Mehrzweckhalle Fläsch

Der Präsident begrüsst um 19.00 Uhr die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sowie die anwesenden Gäste, insbesondere die Herren Daniel Ladner und Andreas Deplazes, Architekturbüro Bearth & Deplazes AG und Herr Andreas Hügli, reech Engineering. Entschuldigt hat sich Herr Adrian Urfer, Klinik Gut AG.

Der Präsident stellt fest, dass die Einladung unter Bekanntgabe der Traktandenliste vorschriftsgemäss erfolgt ist. Die Versammlung ist beschlussfähig.

Traktandenliste:

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

Der Präsident orientiert, dass die Geschäftsprüfungskommission dem Gemeindevorstand vorgängig mitgeteilt hat, dass sie sich zu Wort melden und einen Antrag stellen werde. Daher schlägt er aus organisatorischen Gründen folgende Anpassung der Traktandenliste vor:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Bauprojekt „Renovation und Erweiterung Mehrzweckgebäude“ Präsentationen
3. Stellungnahme und Antrag der Geschäftsprüfungskommission zum Projekt
4. Kreditantrag des Gemeindevorstandes
5. „Gestaltung Begegnungszone Schulhaus“ Vorinformation
6. Mitteilungen
7. Umfrage

Die vorgeschlagene Anpassung der Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

### 1. **Wahl der Stimmenzähler**

Als Stimmenzähler werden ..... vorgeschlagen und gewählt.

Es sind 117 Stimmberechtigte anwesend.

## **Verwaltungsliegenschaften / Schul- und Mehrzweckanlage 070.2**

### 2. **Bauprojekt „Renovation und Erweiterung Mehrzweckgebäude“ Präsentationen**

16

#### **Einleitung**

Die Sanierung der Turnhalle, insbesondere des Hallenbodens, steht schon länger an. Das Foyer genügt den heutigen Anforderungen an einen Versammlungs- und

Begegnungsraum nicht mehr und der Kindergarten, welcher heute im Dachgeschoss des Gemeindehauses untergebracht ist, erfüllt die heutigen Bedürfnisse nicht mehr. Aus diesen Gründen hat die Gemeindeversammlung am 17.02.2017 für einen Studienauftrag einem Kredit von CHF 100'000 zugestimmt. Das Architekturbüro Bearth & Deplazes AG wurde mit der Ausarbeitung eines Bauprojektes beauftragt. Dafür haben die Stimmbürger am 7. Dezember 2017 einen Planungskredit von CHF 250'000 genehmigt. In den vergangenen Monaten hat ein Team von Fachspezialisten eine Bestandsaufnahme des gesamten Gebäudes gemacht, die Sanierung im Detail geplant und die Kosten kalkuliert.

### **Informationen zum Bauprojekt**

Für die Präsentation des Bauprojektes übergibt der Präsident dem beauftragten Planer Daniel Ladner vom Architekturbüro Bearth & Deplazes das Wort.

Aus Sicht des Architekten besteht ein ortsbauliches Ensemble zwischen dem Mehrzweckgebäude, der Schule und der Klinik Gut. Der Sanierungsbedarf für die Turnhalle wäre in den nächsten 5 – 10 Jahren eingetreten. Daher werden die bestehenden Bauten auf die neuen Normen und eine Lebensdauer von 50 Jahren ausgerichtet. Das Grundkonzept sieht folgende baulichen Massnahmen vor:

- Abbruch bestehender Eingangsbereich und Foyer
- Ergänzung mit Eingang, Gemeindesaal und Kindergarten
- Sämtliche Nutzungen werden um die bestehende Turnhalle herum angeordnet
- Gleichzeitige Nutzung von Gemeindesaal und Turnhalle durch zentrales Foyer
- Behindertengerechte WC-Anlage im Eingangsbereich
- Verortung Küche neu von Gemeindesaal und Turnhalle nutzbar
- Komplette Sanierung der Turnhalle inklusive sanitäre Anlagen
- Wärmetechnische Aufrüstung der Gebäudehülle gemäss baugesetzlichen Vorgaben mit Einbau einer Photovoltaikanlage

### Diskussion:

- Herr ..... erkundigt sich, warum öffentliche Bauten teurer sind als private Bauten, z.B. im Vergleich zu seiner Überbauung im Ruhaberg.

Daniel Ladner erklärt, dass eine private Baute nicht mit einem Mehrzweckgebäude verglichen werden kann.

- Herr ..... stellt fest, dass die bestehenden Parkplätze oberhalb des Mehrzweckgebäudes mit dem Bauprojekt ersatzlos wegfallen. Aus seiner Sicht sollten für die Lehrpersonen und Nutzer der Anlage Parkplätze zur Verfügung stehen.

Daniel Ladner erklärt, dass auf dem Schulgelände keine Parkplätze geplant sind. Die Aussenräume werden für Schulzwecke und nicht für Parkplätze genutzt.

Der Präsident informiert, dass der Aussenraum für den Kindergarten wichtig ist. Es ist ein grosser öffentlicher Parkplatz an der Steigstrasse vorhanden und der Parkplatz bei der Kirche kann bei Bedarf erweitert werden. Für die Anlieferung wird eine Zufahrt von der Strasse Ob der Kircha geprüft.

- Herr ..... erkundigt sich, ob der Ausbau des Kindergartens im bestehenden Feuerwehrlokal keine Option wäre.

Der Präsident informiert, dass dazu Vorabklärung gemacht wurden. Das Projekt wurde vom Gemeinderat nicht weiterverfolgt, da die Unterbringung des Kindergartens im Schulhaus nicht optimal ist, die Kosten dafür eher hoch sind und dann für das Feuerwehrlokal ein neuer Standort zu suchen gewesen wäre.

### **Informationen zur Photovoltaikanlage**

Im Laufe der Detailierung des Bauprojektes und auch in Bezug auf das Fläscher Leitbild wurde der Einbau einer Photovoltaik-Anlage auf das neue Dach geprüft. Der erzeugte Strom kann für den Eigenverbrauch und zur Lieferung an die Klinik Gut verwendet werden. Im Rahmen der Vorabklärungen hat die Klinik ihr Interesse signalisiert und ist bereit, den Strom zu ihren aktuellen Strompreisen von der Gemeinde abzunehmen. Eine Dachsanierung (Ziegel asbesthaltig) wäre auch ohne Photovoltaik notwendig.

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	
Jahres-Stromproduktion:	140'000 kWh	
Kosten der PV-Anlage:	220'000 CHF	
Eckwerte der Anlage:	1'450 CHF/kWp	oder 250 CHF/m <sup>2</sup>

#### Diskussion:

- Herr ..... erklärt, dass sie bei der Überbauung Ruhaberg auch den Einbau einer Photovoltaikanlage diskutiert haben. Von den sechs Wohnhäusern wäre jedoch nur ein Gebäude geeignet gewesen.

Der Präsident erläutert, der Unterschied zum vorliegenden Projekt sei einerseits der Standort mit dem Schattenwurf durch die Nähe zum Wald bei der Überbauung Ruhaberg und andererseits die grossen Fortschritte der Technologie seither.

- Der beauftragte Planer Andreas Hügli, reech Engineering, beantwortet verschiedene technische und finanzielle Fragen aus der Versammlung.

#### **Informationen zu den Baukosten**

##### Kostenzusammenstellung

Anbau Gemeindesaal	CHF 1'525'000.00
Anbau Kindergarten	CHF 820'000.00
Sanierung Turnhalle	CHF 1'760'000.00
Photovoltaikanlage	CHF 280'000.00
Altlastensanierung	CHF 455'000.00
Aussenanlagen	CHF 190'000.00
Gebühren der Gemeinde Fläsch	<u>CHF 200'000.00</u>
Gesamtkosten brutto	CHF 5'230'000.00

abzüglich:

Gebühren der Gemeinde Fläsch	CHF 200'000.00
Fördergelder für Photovoltaikanlage	<u>CHF 60'000.00</u>
Gesamtkosten netto	CHF 4'970'000.00

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

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

Bei Beginn der Planung im Dezember 2017 wurden Kosten von CHF 3'675'000 angenommen. Die Gesamtkosten für das vorliegende Projekt betragen CHF 5'230'000. Der Präsident erläutert die Gründe. Mehrkosten verursachen hauptsächlich grössere Altlasten als erwartet. Ein Mehrnutzen erfolgt durch eine Dachsanierung inklusiv Akustikdecke, mechanische Lüftungsanlagen, den Ersatz der sanitären Installationen (WC + Duschen), neue Bodenbeläge und die Photovoltaikanlage.

#### Diskussion:

- Herr ..... erkundigt sich, ob die Möblierung in den Kosten enthalten ist.

Der Präsident informiert, dass die bestehenden Mobilien übernommen werden und der zusätzliche Bedarf in den Kosten enthalten ist.

### **Informationen zur Finanzierbarkeit**

Der Gemeindevorstand hat die Finanzierbarkeit des Projektes unter Berücksichtigung verschiedener Zins-Szenarien untersucht. Darin einbezogen wurden auch die zu erwartenden Investitionen der kommenden fünf Jahre. 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. Dazu hat ein erstes Gespräch mit der Graubündner Kantonalbank stattgefunden. Die Bank hat zugesichert, das Projekt zu finanzieren und die entsprechenden Kredite zu gewähren.

Der Präsident hat im Auftrag des Gemeindevorstandes das Projekt und auch den künftigen Investitionsbedarf der Geschäftsprüfungskommission unmittelbar vor dem Versand der Botschaft präsentiert. Für den Gemeindevorstand überraschend kam die Geschäftsprüfungskommission zu einem anderen Schluss und befand, sie habe zu wenig Informationen für eine Beurteilung und äusserte Bedenken zur Finanzierbarkeit aller Investitionen.

Aufgrund dieses Sachverhalts hat der Gemeindevorstand weitere Einschätzungen der finanziellen Situation durch zwei unabhängige Stellen eingeholt. Dabei wurde der Gemeindevorstand in seiner Aussage bestärkt. Denn sowohl die unabhängige Revisionsfirma aus dem Bündner Rheintal als auch der Spezialist eines grossen Schweizer Beratungsunternehmens kommen zu einer positiven Beurteilung. Aufgrund der stabilen Grundlage der Finanzen der Gemeinde Fläsch, den budgetierten Planzahlen in der Erfolgsrechnung und dem Cashflow in den nächsten Jahren sowie der jetzigen Zinssituation sind sie der Auffassung, dass die Gemeinde Fläsch die Investition ohne Steuererhöhung in den nächsten Jahren tätigen kann und auch nach Aufnahme von Fremdkapital in dieser Höhe eine solide Bilanzstruktur aufweist.

### Diskussion:

- Herr ..... bemängelt, dass in der Botschaft keine Zahlen zur Finanzierbarkeit enthalten waren. Auch hat er auf der Homepage keinen Finanzplan der Gemeinde gefunden. Er bezweifelt die vorliegenden Berechnungen. Aus seiner Sicht ist die Wahrscheinlichkeit für eine Steuererhöhung gross.

Der Präsident informiert, dass dem Gemeindevorstand der Stellenwert einer Finanzplanung bewusst ist. Daher wurde in diesem Jahr eine entsprechende Software angeschafft, welche zurzeit eingeführt wird. Die vorliegenden Tragbarkeitsberechnungen wurden auf dem aktuellen Steuerfuss und aufgrund der heute bekannten Fakten und Zahlen erstellt. Der Stimmbürger kann nun entscheiden, ob ihm diese Investition wert ist.

- Frau ..... ist der Ansicht, dass die Kosten hoch sind und erkundigt sich, ob es einen Plan B gibt.

Der Präsident informiert, dass die Kosten um ca. CHF 1. Mio. reduziert werden könnten. Dann bleibt aber eine „Baustelle“ zurück, d. h. es sind später Sanierungen notwendig.

- Herr ..... ist der Ansicht, dass das vorliegende Projekt für die Gemeinde zu teuer ist. Die Gemeinde hat mit dieser Investition danach keine Reserven mehr. Die Folgekosten sind nicht bekannt. Er befürchtet auch höhere Kosten für die Sanierung des alten Schulhauses.

### 3. **Stellungnahme und Antrag der Geschäftsprüfungskommission zum Projekt** 17

Die Vertreter der Geschäftsprüfungskommission, Thomas Keller (Präsident) und Leonard Kunz, verlesen jeder einzeln eine Stellungnahme mit zusammengefasst folgendem Inhalt:

Die Geschäftsprüfungskommission kann aufgrund der vom Gemeindevorstand zur Verfügung gestellten Zahlen zurzeit keine Aussage machen, ob die Gemeinde Fläsch sowohl die Investition in das Mehrzweckgebäude als auch die zukünftigen Investitionen tatsächlich finanzieren kann. Sie distanziert sich ganz klar von der Aussage in der Botschaft, dass sie die Zahlen bereits analysiert hätte, da dies weder zeitlich noch aufgrund der Unterlagen möglich war.

Ausserdem weist die Geschäftsprüfungskommission auf die Zunahme der Verschuldung hin. Gemäss der vorgelegten Investitionsrechnung der Gemeinde Fläsch (Zinssatz 1.5 %) rechnet der Gemeindevorstand mit einer Zunahme der Verschuldung auf CHF 8'289'818 bis in das Jahr 2023.

Aus den oben erwähnten Gründen beantragt die Geschäftsprüfungskommission, vertreten durch Thomas Keller und Leonhard Kunz, die Rückweisung des Kreditantrages für das Bauprojekt „Renovation und Erweiterung Mehrzweckgebäude“.

**Beschluss:** Der Antrag wird mit 39 Ja-Stimmen, 61 Nein-Stimmen und 8 Enthaltungen abgelehnt.

### 4. **Kreditantrag des Gemeindevorstandes** 18

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

**Beschluss:** Der Antrag wird mit 67 Ja-Stimmen, 29 Nein-Stimmen und 16 Enthaltungen genehmigt.

Der Präsident dankt für das Vertrauen. Der Gemeindevorstand wird sich weiterhin für eine gute Zusammenarbeit mit der Geschäftsprüfungskommission einsetzen.

### 5. **„Gestaltung einer Begegnungszone Schulhaus“ Vorinformation** 19

Der Präsident informiert, dass der Bereich zwischen Mehrzweckgebäude und Schulhaus durch die Bauarbeiten mit Sicherheit in Mitleidenschaft gezogen wird, so dass gewisse Wiederherstellarbeiten 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 einen Vorschlag erarbeiten.

### 6. **Mitteilungen**

- Die nächste Gemeindeversammlung (Budget-Versammlung) ist am Dienstag, 4. Dezember 2018.
- Gemeinderat Alexander Stoop hat per Ende seiner Amtsperiode demissioniert.
- Abklärungen zur Organisation der Oberstufe Herrschaft  
Durch eine unabhängige aussenstehende Stelle werden insbesondere die ge-

meinsame Nutzung von Synergien in der Oberstufe Herrschaft mit den Schulstandorten Maienfeld und Malans überprüft.

## 7. Umfrage

Die Umfrage wird nicht genutzt.

Schluss der Versammlung: 21.00 Uhr

Die Richtigkeit des Protokolls bestätigt:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

René Pahud

Barbara Hunger