



Ersatzbau alter Holzschopf Bündelti / Neubau Infrastrukturgebäude Langlauf – Projekt- und Kreditentscheid

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Klosters ist Betreiberin der gesamten Weg- und Loipeninfrastruktur in Klosters. Sie ist weitestgehend für den Unterhalt der Loipen-, Winterwanderweg-, Schlittel- und Reitwegeninfrastruktur in Klosters zuständig. Das durch die Werkhofmitarbeiter maschinell präparierte Loipennetz erstreckt sich über rund 27 km Länge, dies im Gebiet Klosters Platz bis Alp Novai. Das sich in Klosters Platz und Klosters Dorf befindende Winterwanderwegnetz wird teilweise maschinell präpariert. Die präparierte Strecke weist eine Länge von 16 km auf. Auch das Schlittelbahnnetz von 4.7 km und das Reitwegnetz mit einer Länge von 4.0 km und die Skipiste des Mottaliftes in Serneus werden präpariert. Für die maschinelle Präparation stehen dem Werkhof zwei Pistenfahrzeuge zur Verfügung. Das eine Fahrzeug ist beim alten Holzschopf Bündelti eingestellt, das andere im Werkhof Doggiloch.

Nebst dem Pistenfahrzeug werden im Holzschopf Bündelti auch ein Motorschlitten, ein Rettungsanhänger sowie das gesamte Signalisationsmaterial für Loipen, Winterwander- und Reitwege sowie Schlittelbahnen eingelagert. Der Holzschopf, Gebäudenummer Nr. 775, befindet sich auf Parzelle Nr. 2590.

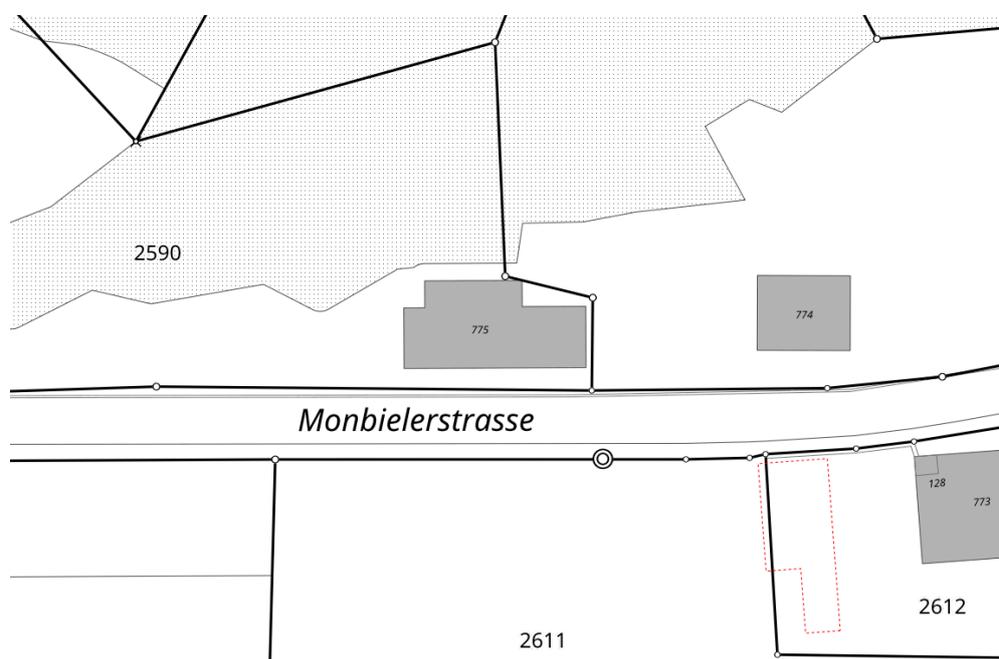


Abb. 1: Situationsplan

Ein Teil des Holzschopfes wurde bisher vom Forstbetrieb Madrisa genutzt. Abklärungen mit der Betriebsleitung haben ergeben, dass seitens Forstbetrieb auf eine künftige Nutzung des Geräteschopfs verzichtet werden kann, da die Brennholzaufbereitung anderweitig organisiert wird.

Beim bestehenden Gebäude handelt es sich um einen älteren Holzbau. Das Hangwasser tritt bergseits ins Gebäude ein, die Grundmauer ist mit Schimmel befallen und an mehreren Orten tritt bei der Schneeschmelze an den Rückwänden Wasser ein. Auch durch den offenen, durchlüfteten Giebel dringt bei der Schneeschmelze teilweise Wasser ein. Das angesammelte Wasser fliesst im Inneren des Gebäudes kaum mehr ab. Seitlich wurzeln Sträucher unter der Grundmauer des Gebäudes und auch die Elektroinstallationen sind veraltet. Geheizt wird mit zwei grossen Dieselofen, wobei ein Teil der erzeugten Wärme direkt durch die Wände und das Garagentor entweicht.



Abb. 2: Holzschof Bündelti



Abb. 3: Wassereintritt

(Weitere Fotos in der Fotodokumentation vom März 2021; nur digital)

Das Gebäude befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Fläche beträgt 181.93 m², die Giebelhöhe 5.40 m. Im letzten Jahr wurde durch Nader Marceaux, Mitarbeiter Abt. Baubewilligungen, in Zusammenarbeit mit einer einheimischen Zimmerei, eine mögliche Sanierung geprüft. Es hat sich gezeigt, dass eine Sanierung unter Berücksichtigung aller ökologischen Vorschriften wirtschaftlich keinen Sinn macht. Aus diesem Grund soll ein Ersatzbau angestrebt werden.

Der Ersatzbau soll nebst dem bisherigen Zweck zusätzlich auch Raum für das Material für die technische Beschneidung sowie Lagerplatz für die drei gemeindeeigenen Schneeerzeuger bieten. Da innerhalb des Ersatzbaues keine Reparaturen an den Fahrzeugen geplant sind, kann auf eine verteuerte Bauweise mit Ölabscheider und Hebelift verzichtet werden.

2. Projektbeschreibung

Das Baugelände befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in unmittelbarer Nähe zum Wald. Ein Wiederaufbau kann aufgrund des nicht vorhandenen Waldabstandes nur im Hofstattrecht (gleiche Ausmasse und am gleichen Ort) realisiert werden. Dadurch sind auch die maximalen Masse vorgegeben. Für die bisherigen Maschinen sind die geplanten Masse der Fahrzeughalle ausreichend. Es wird darauf geachtet, dass in Bezug auf

Einfahrtsbreite und -höhe für allfällige zukünftige Maschinen mit anderen Abmessungen Reserven bestehen.

Die Vorschriften bezüglich Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse wurden mit dem kantonalen Tiefbauamt abgeklärt. Das Gebäude soll als reiner Zweckbau für die Garagierung von Fahrzeugen und das Lagern von Loipen- und Wegmaterial erstellt werden.

Das Gebäude wird mit einer Fundamentplatte aus Beton und hangseitig mit Betonwänden als Schutz vor Hangdruck und Feuchtigkeit erstellt. Sämtliche anderen Bauteile werden aus Holz erstellt, welche falls nötig mit Brandschutzplatten verkleidet werden. Das Dach wird mit Ziegel eingedeckt und mit Dachrinnen und Ablaufrohren in Kupfer ausgestattet. Die Fassaden werden mit einer Holzschalung verkleidet.

Die Fahrzeughalle wird zum Auftauen der Maschinen reduziert beheizt (Zieltemperaturen 13 - 15° C). Die Heizung soll einfach und zweckmässig sein. Durch die entsprechend ausgestaltete Dämmung der Fahrzeughalle (Aussenwände und Dach sind gedämmt) kann dies ökonomisch und einfach mit der Installation eines Heizlüfters erreicht werden.

Ein Elektroanschluss für Starkstrom und Beleuchtung wird neu installiert. Der Anschluss ab EW ist schon vorhanden. Um Schwitzwasser vorzubeugen, ist auch das Dach im nicht beheizten Teil (Lagerraum) gedämmt. Um auch kleine Wartungsarbeiten durchführen zu können, wird gegen Süden eine Fensterreihe für die natürliche Beleuchtung angebracht.

Visualisierung:



Abb. 4: Ansicht Eingang Fahrzeughalle mit zwei Eingangstoren für die Pistenfahrzeuge, seitliche Ausfahrt

Situationsplan:

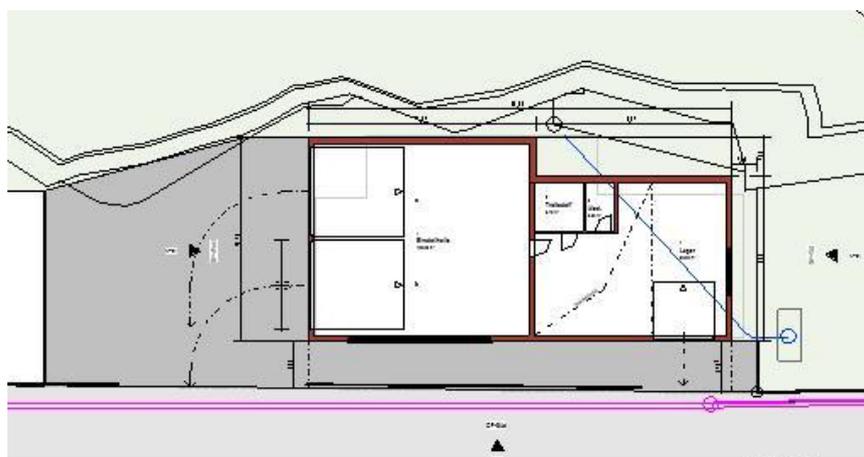


Abb. 5: Situationsplan neuer Holzschopf Bündelti

Linke Seite: Fahrzeughalle für zwei Pistenfahrzeuge

Rechte Seite: Einstellhalle für Signalisation-, Absperr-, Beschneigungsmaterial, Schneerzeuger und Rettungsfahrzeug mit Anhänger

Aufgrund der unübersichtlichen Einfahrt darf die Ausfahrt der Pistenfahrzeuge nicht direkt rechtwinklig zur Strasse liegen. Der Platz vor der Fahrzeuggarage ist als Naturbelag geplant. Das Entwässerungswasser der Fahrzeughalle wird

einem Sickerschacht zugeführt, die Dachentwässerung in die nahe gelegene Meteorleitung eingeleitet.



Abb. 6: Schnitt Fahrzeughalle

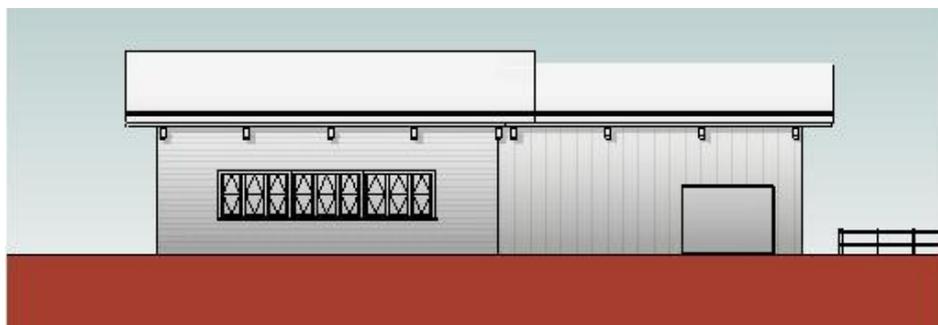


Abb. 7: Seitenansicht Gebäude

Zusätzliche Infos

Die frei werdende Garagenbox im Werkhof (bis anhin Einstellgarage für das eine Pistenfahrzeug) wird künftig durch Fahrzeuge belegt, die aus Platzgründen bis anhin draussen auf dem Werkhofareal parkiert werden mussten. Die bisher genutzte Garagenbox im Werkhof ist für das Pistenfahrzeug eigentlich zu kurz.



Abb. 8 und 9: Schäden an der Wand

Bei der Planung des Ersatzbaus wurde auch der Einbau von Toiletten geprüft. Aufgrund des Platzbedarfs, der Kosten sowie des hohen Aufwandes eines Anschlusses an die Kanalisation hat man darauf verzichtet. Zudem wäre für die Benützung jeweils eine Strassenüberquerung nötig gewesen, was ein zusätzliches Sicherheitsrisiko mit sich gebracht hätte. Eine mobile „Toi Toi“-Toilette liegt zudem in unmittelbarer Nähe.

3. Standortwahl

Bei der Überlegung des Ersatzbaus wurden diverse Varianten überprüft:

a) Bündelti auf Seite Schulhaus

Von diesem Standort wurde aus nachstehenden Gründen abgesehen:

- Privatland
- Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes auf Parz. Nr. 2611 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)) später nicht mehr oder nur noch beschränkt möglich
- Ungewissheit, wie sich das Projekt Langlaufzentrum Bündelt weiterentwickelt
- Der bestehende Holzschopf muss für eine künftige Nutzung sowieso baulich verbessert werden.

b) Werkhof Doggilochstrasse

Von diesem Standort wurde aus folgenden Gründen abgesehen:

- Bereits heute Platzmangel an Garagenboxen und Lagerraum. So müssen Betriebsfahrzeuge schon heute teilweise draussen abgestellt werden und Betriebsmittel an anderen Orten, z. B. in Zivilschutzanlagen, untergebracht werden.
- Lärmemission in der Nacht im Wohnquartier Doggiloch beim Garagieren der Pistenfahrzeuge und beim Überqueren der Doggilochstrasse. Die Pistenfahrzeuge werden entweder frühmorgens, ca. ab 04.00 Uhr, oder spätabends, um 24.00 Uhr, ein- oder ausgaragiert, dies täglich während vier bis fünf Monaten.
- Im Frühling ist die Schneesicherheit im Bereich der Doggiloch-Loipe eingeschränkt. So könnten die Pistenfahrzeuge vielfach nicht mehr garagiert werden und müssten im Freien im Bereich Bündelti abgestellt werden.

c) Bündelti, bisheriger Standort

Dieser Standort soll aus folgenden Gründen beibehalten werden:

- Der optimale Standort Bündelti befindet sich direkt an der Loipe (Wegfahrt mit Pistenfahrzeug während der ganzen Wintersaison über vorhandenen Schnee gewährleistet, auch wenn der vordere Loipenteil (Doggiloch) nicht mehr oder noch nicht mit dem Pistenfahrzeug zu befahren ist.
- Nähe zur Beschneiungsanlage (Material immer direkt vor Ort)
- Pistenfahrzeuge sind ohne vorgängigen Zwischentransport mit LKW-Auflieger direkt vor Ort für die Beschneiung und das Auslegen des technischen Schnees einsetzbar. Fahrzeuge können so auch im Vorwinter jederzeit garagiert werden.
- gemeindeeigenes Grundstück

- Ausnützung des bestehenden Hofstattrechtes am bisherigen Standort für einen Neubau
- Keine störenden Lärmemissionen für Anwohner in der Nacht beim Garagieren
- Nutzung Parzelle für andere Projekte aufgrund Hofstattrecht stark eingeschränkt

4. Projektkosten

Für die Realisierung des Projektes wurden in der Investitionsrechnung 2020 unter Kto. 8400.5040.20 rund CHF 55'000.-- und im Jahr 2021 CH 500'000.-- budgetiert. Die Planung wurde grösstenteils bereits im 2020 abgerechnet. Die Kostenschätzung für die Bauausführung (ohne Planung) beläuft sich auf CHF 492'000.--. Davon sind rund CHF 2'000.-- an Eigenleistungen des Werkhofes beim Rückbau eingeplant (vier Manntage mit internem Stundenansatz von CHF 45.-). Die Planungsvergabe für dieses Ersatzbauprojekt wurde an die jmc Däscher Architektur GmbH, Klosters, vergeben. Die Kosten für die Planung sind mit rund CHF 60'223.-- offeriert. Somit steht der beantragte Kredit von 2020/2021 von CHF 555'000.-- einem Kostenvoraschlag von CHF 552'223.-- gegenüber.

a) Planungskosten

Voraussichtliches Honorar exkl. NK und Mwst		H	62'130.24
Voraussichtliches Honorar für Zusatzleistungen			0.00
Rabatt auf Honorar	10%		6'213.02
			<u>55'917.22</u>
Mehrwertsteuer	7.7		<u>4'305.63</u>
Rundung			0.16
Total inkl. 7.7 % Mehrwertsteuer			<u>60'223.00</u>

b) Baukosten

Schätzung der Baukosten +/-8%

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H	Bemerkung
1	Vorbereitungsarbeiten			7'000	100.0	
2	Gebäude			455'000	100.0	
3	Betriebseinrichtungen					
4	Umgebung			20'000	100.0	
5	Baunebenkosten			6'560	100.0	
8	Reserve			3'440	100.0	
	Total Fr.			492'000	100.0	

(Detaillierte Kostenzusammenstellung in der Beilage)

5. Terminplan

Genehmigungs- und Umsetzungsschritte	Zeitpunkt / -raum
Verabschiedung Antrag durch Vorstand z. Hd. Gemeinderat	30. März 2021
Einreichung Baugesuch / Information des Gemeinderates vor Publikation des Baugesuches über das Vorgehen (aufgrund Zeitdruck Einreichung Baugesuch vor Verabschiedung durch Gemeinderat) mittels Bericht an Gemeinderat	6. April 2021
Genehmigung Projekt und Kredit durch Gemeinderat (vorbehältlich fakultatives Referendum)	22. April 2021
Versand Offertunterlagen an Unternehmer unter Vorbehalt der Ergreifung des fakultativen Referendums	24. April 2021
Publikation im Bezirksamtsblatt und der Klosterser Zeitung	30. April 2021
Ablauf Referendumsfrist	21. Mai 2021
Abbruch altes Gebäude und Neubau	September / Oktober 2021

6. Rechtliches

Das vorgesehene Bauprojekt bildet ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone (BAB) und muss somit auch durch den Kanton (Amt für Raumentwicklung) Graubünden genehmigt werden. Die Sprechung des benötigten Kredites fällt in die Kompetenz des Gemeinderats, vorbehältlich des fakultativen Referendums.

7. Erwägungen

Der Wintersport ist für die Gemeinde Klosters fundamental. Neben dem alpinen Skisport erfreuen sich unsere Loipen, Winterwander- und Schlittelwege grosser Beliebtheit. Gerade in den letzten Jahren erfahren die Bereiche Wandern und Langlauf einen deutlichen Aufschwung, welcher sich in der Pandemie-Zeit sogar noch überdurchschnittlich beschleunigt hat. Um diesem Trend gerecht zu werden, haben die Klosterser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 dem Bau einer Schneeproduktionsanlage im Gebiet Bündelti zugestimmt. Klosters soll wettbewerbsfähig in die touristische Zukunft gehen.

Um den touristischen Bedarf erfüllen und eine Top-Infrastruktur bereit stellen zu können, benötigt es Personal und die entsprechenden betrieblichen Mittel wie Maschinen, Signalisationen und anderes Material. Die Gemeinde Klosters stellt die betrieblichen Mittel seit Jahrzehnten zur Verfügung, dies in Form von zwei Pistenfahrzeugen, zwei Motorschlitten mit der Bedienung von entsprechend ausgebildetem Personal sowie der modernen Schneeproduktionsanlage. Für die zentrale und effiziente Unterbringung der Betriebsmittel benötigt es geeignete, überdachte Räumlichkeiten. Diese sind bis anhin suboptimal und nicht zentral verfügbar. Zudem entsprechen die vorhandenen Räumlichkeiten nicht mehr den heutigen Anforderungen und sind stark baufällig. Zudem fehlt der benötigte Platz, Maschinen müssen im Aussenbereich abgestellt und Fahrzeuge draussen parkiert werden.

Mit dem Ersatzbau bzw. Neubau des Infrastrukturgebäudes Langlauf würde der Werterhalt der teuren Maschinen und Fahrzeuge klar verbessert, Kosten

für Transporte zwischen den verschiedenen Standorten fielen weg und eine langfristige Sicherstellung der Erfüllung der touristischen Anforderungen wäre gewährleistet. Es wird deshalb dem Gemeinderat empfohlen, den entsprechenden Neubau zu genehmigen.

8. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt dem Gemeinderat aufgrund vorstehender Angaben zur abschliessenden Beschlussfassung Folgendes:

- 1. Die Realisierung des Projekts „Ersatzbau alter Holzschopf Bündelti – Neubau Infrastrukturgebäude Langlauf“ sei zu genehmigen.**
- 2. Für das Projekt „Ersatzbau alter Holzschopf Bündelti – Neubau Infrastrukturgebäude Langlauf“ sei der erforderliche Bruttokredit von CHF 555'000.-- (Kostengenauigkeit +/- 8%) zu genehmigen.**
- 3. Der Vorstand sei zu ermächtigen, für die Finanzierung im Bedarfsfall fremde Mittel aufzunehmen.**
- 4. Der Vorstand sei zu ermächtigen, im Rahmen des Kostenvoranschlages kleinere bauliche Veränderungen am Projekt vorzunehmen, wenn sich dies aus der Bearbeitung des Detailprojektes aufdrängt oder wenn betriebliche, wirtschaftliche, ästhetische und architektonische Gründe es erfordern. Das gesamte Projekt dürfe dadurch nicht verändert und der Kostenvoranschlag nicht überschritten werden.**
- 5. Der Vorstand sei mit dem Vollzug dieses Geschäftes zu beauftragen.**

Dieser Beschluss unterliegt in Nachachtung von Art. 27 Ziff. 3 in Verbindung mit Art. 22 Ziff. a) der Gemeindeverfassung dem fakultativen Referendum.

Klosters, 30. März 2021/MF

GEMEINDE KLOSTERS

Der Gemeindepräsident:

Hansueli Roth

Der Gemeindeschreiber:

Michael Fischer

z. K.:

Presse