



**BOTSCHAFT**

**UND**

**EINLADUNG**

**ZUR**

**GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM DIENSTAG,**

**25.06.2019**

**20.00 UHR IN DER MEHRZWECKHALLE LUST**

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Im Namen des Stadtrates lade ich Sie herzlich zur Gemeindeversammlung vom Dienstag, 25.06.2019 in die Mehrzweckhalle Lust ein.

Neben dem verfassungsgemässen Vorlegen der Jahresrechnung 2018 steht mit der Sanierung, dem Umbau und der Erweiterung der bestehenden Schulanlage inkl. Integration der Kindertagesstätte plus das seit Jahren finanziell grösste Projekt auf der Traktandenliste und somit zur Genehmigung an. Die für dieses Vorhaben benötigten Nettobaukosten von CHF 15,645 Mio. relativieren das gut ausgefallene Jahresergebnis des Rechnungsjahres 2018 von CHF 2,034 Mio.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass unsere Stadt mit der beantragten Lösung für die Schulraumerweiterung eine zukunftsweisende, fortschrittliche Infrastruktur, bei welcher der Investitionsschutz gegeben ist, erhalten wird. Mit diesem Projekt können die Bedürfnisse an den Schulraumbedarf ideal mit den Angeboten zur Tagesstruktur kombiniert werden. In dieser Botschaft können Sie die Details zum beantragten Baukredit aus dem Traktandum 5 entnehmen.

Das traditionelle Zitat muss angesichts des Themas Schulraumerweiterung mit Lernen im Zusammenhang stehen:

„Wir lernen sehr viel und verlernen einiges in unserem Leben,  
aber wir lernen nie aus.“

Ernst Ferstl (1955), österreichischer Lehrer, Dichter und Aphoristiker  
Quelle: Ferstl, Wegweiser, 2005

Die weiteren Traktanden der Gemeindeversammlung „verblässen“ ein wenig neben dem Schulraumerweiterungs-Thema. Wir werden Ihnen neben der Rechnungsablage ein Traktandum zur Ortsplanung (Teilrevision Gewässerraumausscheidung) und ein Traktandum zur Neuorganisation des GEVAG, Trimmis, zur Genehmigung vorlegen.

Ich freue mich, wenn Sie bei der Gemeindeversammlung dabei sein werden. Allen Einwohnerinnen und Einwohnern, welche nicht anwesend sein können, wünsche ich bereits heute eine tolle Sommerzeit und erholsame Ferien.

Maienfeld, im Mai 2019

Der Stadtpräsident

Heinz Dürler

## TRAKTANDEN

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 12.12.2018, Orientierung
2. Rechnungsablage 2018, Genehmigung und Entlastung der verantwortlichen Organe
3. Ortsplanung, Teilrevision Gewässerraumausscheidung, Genehmigung
4. Gemeindeverband für Abfallentsorgung in Graubünden (GEVAG), Trimmis, Beschlussfassung über die Neugründung der öffentlich-rechtlichen Anstalt GEVAG und Beitrittsbeschluss
5. Schulanlage Bündtli, Sanierung, Umbau und Erweiterung der bestehenden Schulanlage inkl. Integration der Kindertagesstätte plus, Projekt- und Kreditgenehmigung
6. Mitteilungen
7. Umfrage

Der Rechnungsbericht 2018 sowie das Gesetz über die öffentlich-rechtliche Anstalt GEVAG können auf der Stadtverwaltung bezogen oder auf unserer Homepage [www.maienfeld.ch](http://www.maienfeld.ch) (Pfad: Politik, Budget / Rechnung, bzw. unter Neuigkeiten / Gemeindeversammlung) heruntergeladen werden.

Die Unterlagen zu den Traktanden 3 bis 5 liegen ab 27.05.2019 während den Schalterstunden auf der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Zudem können verschiedene Unterlagen sowie das Gemeindeversammlungsprotokoll und die Botschaft auf unserer Homepage [www.maienfeld.ch](http://www.maienfeld.ch) (Pfad: Politik, Gemeindeversammlung) eingesehen werden.

Maienfeld, 14.05.2019

Der Stadtrat

## **Traktandum 3**

### **Ortsplanung, Teilrevision Gewässerraumausscheidung Genehmigung**

#### **Einleitung**

Am 01.01.2011 ist das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) in Kraft getreten. Gemäss Art. 36 der Gewässerschutzverordnung werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung erforderlich ist.

Die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung regelt die Bemessung, die Gestaltung und die Bewirtschaftung der Gewässerräume. Der Kanton Graubünden hat bestimmt, dass die Festlegung der Gewässerräume im Rahmen einer Ortsplanungsrevision zu erfolgen hat. Er hat dazu verschiedene Grundlagen erarbeitet, insbesondere einen Leitfaden zur parzellengenauen Gewässerraumausscheidung. Ausserdem wurde für die grossen Talflüsse die minimale Gewässerraumbreite mittels Gutachten bestimmt.

Im Rahmen einer früheren Teilrevision der Ortsplanung wurden für zwei Gewässerabschnitte die Gewässerräume im Zonenplan bereits ausgeschieden.

Im bestehenden Baugesetz der Stadt Maienfeld fehlen jedoch Bestimmungen zu den Gewässerräumen. Die Ausscheidung des Gewässerraumes ist ein zwingender Bestandteil der anstehenden Ortsplanungsrevision, welche bis spätestens im April 2023 abgeschlossen sein muss. In der Zeit vom 28.09.2018 bis 29.10.2018 fand die Vorprüfung im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe statt.

#### **Revisionsziele**

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden alle gemäss übergeordneten Bestimmungen erforderlichen Gewässerräume nutzungsplanerisch und parzellenscharf festgesetzt. Bereits festgelegte Gewässerräume werden überprüft und gegebenenfalls angepasst.

#### **Grundlagen der Gewässerraumausscheidung**

Die rechtlichen Grundlagen die zur Gewässerraumausscheidung dienen sind: Gewässerschutzgesetz / Gewässerschutzverordnung, Raumplanungsgesetz / Raumplanungsverordnung, Leitfaden zur Gewässerraumausscheidung (Amt für Natur und Umwelt GR) sowie ein Gutachten zur Festlegung der Gewässerraumbreite der Talflüsse.

#### **Revisionsinhalte**

##### Gewässerraum Rhein

Es wird von einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 120 m ausgegangen, was zu einer Gewässerraumbreite von 200 m führt. Da der Rhein in den kommenden Jahren neu gestaltet und der Gewässerraum sich verändern wird, erfolgt die Festlegung des

Gewässerraums erst zum Zeitpunkt der Realisierung des Projektes Aufweitung Alpenrhein Maienfeld / Bad Ragaz.

#### Gewässerraum Landquart

Er weist eine Breite von 80 m auf, was bei einer mittleren Gerinnesohlenbreite von rund 25 m plausibel ist. Auf dem Gebiet der Stadt Maienfeld wird der Gewässerraum daher mit 40 m gemäss Vorgaben ab Gewässerachse festgelegt.

#### Gewässerraum Mühlbach

Der Mühlbach wird von der Landquart gespiesen und verläuft von Malans bis Fläsch. Im Zusammenhang mit der Aussiedlung des Lindenhofs im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung (RRB 15.976) wurde der Gewässerraum für einen Teilabschnitt des Mühlbachs festgesetzt. Der Gewässerraum des Mühlbachs wurde mit einer Breite von 7 m ab Uferlinie festgelegt, wobei entlang der bestehenden Bebauung eine Reduktion der Gewässerraumbreite vorgenommen wurde. Die Ausscheidung wurde in gleicher Weise weitergeführt.

#### Gewässerraum Pardellröfe

Die Pardellröfe nördlich des Standorts "äussere Pardella" ist nicht ganzjährig wasserführend. Der Gewässerraum hat deshalb gemäss Leitfaden zugleich die rote Gefahrenzone 1 zu beinhalten und kann nicht kleiner als diese sein. Im Gebiet Pardellröfe wird deshalb auf eine Anpassung der rechtskräftigen Gewässerraumzone verzichtet.

#### Gewässerraum Selfiröfe

Die Selfiröfe fliesst auf Stadtgebiet von Maienfeld aus dem Naturschutzgebiet der Siechenstauden und mündet in den Mühlbach. Sie führt ganzjährig Wasser. Gewässerbezogene Lebensräume sind dem Gewässerraum zuzuordnen. Somit wird das gesamte Naturschutzgebiet mit einer Gewässerraumzone ausgeschieden.

#### Gewässerraum Kanal

Ein teilweise oberirdischer Kanal westlich der Autobahn speist die beiden Teiche am Sandweg (ehemals Baggerseen). Der Kanal ist als ökologisches Vernetzungselement von Bedeutung. Der gesamte Kanal liegt im Renaturierungsbereich des Rheins und es wird deshalb auf eine Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet resp. abgewartet.

#### Stehende Gewässer

Bei den beiden stehenden Gewässern östlich der Autobahn ist ebenfalls der Gewässerraum auszuschneiden. Die zwei Teiche bilden zusammen ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung.

#### Ergänzung im Baugesetz

Im Baugesetz Maienfeld bestehen keine kommunalen Abstandsvorschriften. Der Gewässerabstand richtete sich bisher nach Art. 78 KRG. Der neue Baugesetzesartikel setzt die Vorgaben der Gewässerschutzverordnung um. Er richtet sich nach dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden.

Gewässerraumzone (neu Art. 34a)

1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.

- 2 *Neue Bauten und Anlagen dürfen nur nach Massgabe des Bundesrechts errichtet werden. Der Gewässerraum ist nach Massgabe des Bundesrechts extensiv zu bewirtschaften.*
- 3 *Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich nach Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG. Solche Bauten dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach den Bestimmungen des Bundesrechts.*
- 4 *Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens 5 Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.*
- 5 *Vor der Erteilung von Baubewilligungen in Gewässerraumzonen ist bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist eine Zustimmung dieser Fachbehörde erforderlich.*

Folgende Unterlagen sind von der Gemeindeversammlung zu genehmigen (Stand 29.04.2019):

- Zonenplan 1:2'000 Teil Siedlung Nord
- Zonenplan 1:2'000 Teil Siedlung Süd
- Zonenplan 1:5'000 Teil Landschaft
- Baugesetz Art. 34a Gewässerraumzone

Weiter gelten folgende orientierende Unterlagen (Stand 29.04.2019):

- Grundlagenplan 1:2'000 Teil Siedlung Nord
- Grundlagenplan 1:2'000 Teil Siedlung Süd
- Grundlagenplan 1:5'000 Teil Landschaft
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Stadtrat beantragt Ihnen, der Ortsplanung, Teilrevision Gewässerausscheidung, in der vorliegenden Form zuzustimmen und die in diesem Zusammenhang erarbeiteten Planunterlagen sowie den neuen Art. 34a des Baugesetzes zu genehmigen.**

## Traktandum 4

### Gemeindeverband für Abfallentsorgung in Graubünden (GEVAG), Trimmis

#### **Beschlussfassung über die Neugründung der öffentlich-rechtlichen Anstalt GEVAG und Beitrittsbeschluss**

Im Jahr 1968 schlossen sich 33 Bündner Gemeinden zum Gemeindeverband für Abfallentsorgung in Graubünden (GEVAG) zusammen. Der GEVAG hatte das Ziel, die in den Verbandsgemeinden anfallenden Abfälle gemeinsam in der Kehrichtverbrennungsanlage Trimmis zu verbrennen.

Seither hat sich im Bereich der Strukturen, der Art der Abfallverwertung durch Einführung des Deponieverbots und der Abfallmengen einiges verändert. In der Kehrichtverbrennungsanlage Trimmis wird heute aufgrund eines gesetzlichen Auftrags der gesamte in Graubünden anfallende Siedlungsabfall (ausser Region Maloja und Moesa) verwertet. Hinzu kommen Abfälle aus Industrie und Gewerbe sowie eine steigende Menge an Abfällen aus Biomasse.

Die veränderten Verhältnisse und Anforderungen an eine Kehrichtverbrennungsanlage vermag die Organisationsform des Gemeindeverbandes zunehmend nicht mehr gerecht zu werden. Ein umfangreiches Variantenstudium ergab, dass die Rechtsform einer öffentlich-rechtlichen Anstalt die geeignetste Rechtsform darstellt, um einerseits dem Bestreben nach politischer Einflussnahme und andererseits den marktwirtschaftlichen Herausforderungen eines modernen Unternehmens gerecht zu werden.

Eine Neuorganisation des Gemeindeverbandes (GEVAG) als öffentlich-rechtliche Anstalt bedarf der Auflösung der bisherigen Zusammenarbeitsform und der Gründung einer neuen öffentlich-rechtlichen Anstalt durch Erlass eines entsprechenden Gesetzes.

An der Delegiertenversammlung vom 12.12.2018 wurde der Auflösung des GEVAG und dem Antrag zur Neugründung einer öffentlich-rechtlichen Anstalt GEVAG zugestimmt.

Der Auflösung des GEVAG muss in allen Verbandsgemeinden an der Urnenabstimmung vom 19.05.2019 zugestimmt werden. Für die Neugründung der öffentlich-rechtlichen Anstalt gilt die jeweilige gültige kommunale Gemeindeverfassung.

In der Stadt Maienfeld muss der Neugründung und dem neuen Gesetz an der Gemeindeversammlung - unter Vorbehalt der Auflösung des GEVAG an der Urnenabstimmung vom 19.05.2019 - zugestimmt werden.

Auf eine detaillierte Behandlung des Gesetzes wird verzichtet. Diesem kann nur in globo zugestimmt werden. Die Unterlagen (Botschaft, Gesetzesentwurf) können auf der Homepage der Stadt Maienfeld eingesehen oder auf der Stadtverwaltung bezogen werden.

**Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Stadtrat beantragt Ihnen, der Neugründung der öffentlich-rechtlichen Anstalt und dem neuen Gesetz über die öffentlich-rechtliche Anstalt GEVAG sowie dem Beitritt zuzustimmen.**

## Traktandum 5

### Schulanlage Bündtli, Sanierung, Umbau und Erweiterung der bestehenden Schulanlage inkl. Integration der Kindertagesstätte plus Projekt- und Kreditgenehmigung

#### Ausgangslage

Aufgrund steigender Kinderzahlen und der neuen Unterrichtsformen wird zusätzlicher Schulraum benötigt. Die Gemeindeversammlung hat am 26.06.2018 die beiden Projektierungskredite für die Schulraumerweiterung sowie für den Umbau und die Sanierung der bestehenden Schulanlage ohne Gegenstimme genehmigt.

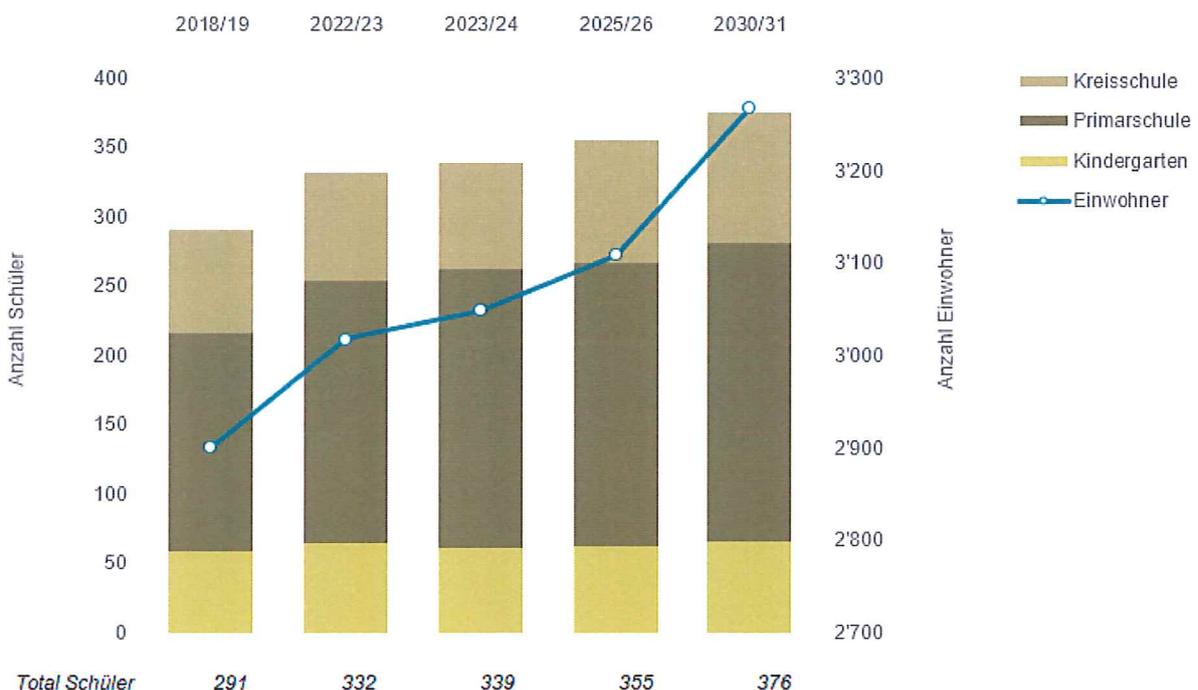
Die Bereitstellung einer für den Schulbetrieb notwendigen Infrastruktur ist eine der Kernaufgaben der Gemeinden. Auch die Stadt Maienfeld führt dazu eine Schulraumplanung, die laufend aktualisiert wird. Ihr liegen einerseits demographische Werte zu Grunde, zum anderen auch inhaltliche Veränderungen der Schule, die sich an den kantonalen Vorgaben orientieren.

Zur Ermittlung des Schulraumbedarfs setzen Schulkommission und Kreisschulrat auf umfassendes Grundlagenmaterial:

- Geburtenzahlen der Einwohnerkontrollen Maienfeld, Jenins und Fläsch
- Wachstumswahlen vom regionalen Raumkonzept

Anhand dieser Prognosezahlen lassen sich die zu erwartenden 5 bis 16-jährigen Schüler auf die Jahrgangsklassen des Kindergartens, der Primar- und der Kreisschule verteilen. Für die Schulraumplanung in Maienfeld wurden diese Werte mit den bei der Einwohnerkontrolle gemeldeten Bevölkerungszahlen abgeglichen (siehe Grafik).

Planungsgrundlage: Entwicklung von Bevölkerung und Schülerzahlen in Maienfeld



## Darum verändert sich der Schulraumbedarf:

Drei Hauptfaktoren beeinflussen in Maienfeld den Schulraumbedarf:

- **Bevölkerungszunahme:** Die Bevölkerung der Stadt Maienfeld wird in den kommenden Jahren wie schon seit 2000 kontinuierlich wachsen. Insgesamt hat sich die Einwohnerzahl in den Jahren 2000 bis 2018 von 2'370 bis auf 2'900 Einwohner erhöht. Ausgehend vom regionalen Raumkonzept wird in Maienfeld bis ins Jahr 2030 mit einem weiteren Wachstum auf 3'215 Einwohner gerechnet. Jenins rechnet bis dahin mit 982 und Fläsch mit 900 Einwohnern.
- **Neue gesetzliche Vorgaben:** Das im Jahre 2013 in Kraft getretene neue Schulgesetz hat die Höchstschülerzahl in der Primarschule von 28 auf 24 Schüler reduziert. Bei Kombiklassen betragen die Höchstschülerzahlen 20 Schüler. Zudem verlangt die integrative Beschulung von Kindern, die früher oft Sonderschulen besuchten, vermehrt Therapieräume für beispielsweise Legasthenie, Logopädie, Motorik und Schulsozialarbeit. Die Angebotspflicht bei Bedarf von weitergehenden Tagesstrukturen verlangt entsprechende Infrastruktur.
- **Neue pädagogische Erkenntnisse:** Neue Unterrichtsformen mit der zunehmenden Individualisierung, den Differenzierungen, der Werkstattarbeit und anderem mehr, verlangen nach zusätzlichem und flexiblem Schulraum.

Einige dieser neuen Bedürfnisse konnten in den letzten Jahren mit Improvisationsgeist und Flexibilität von Lehrpersonen und Klassen mangels geeigneter Räume abgedeckt werden. Aber mehr als eine Übergangslösung war es nicht. Aktuell sieht die Situation so aus, dass auf das Schuljahr 2019/2020 bereits einer der (zu wenigen) Gruppenräume geopfert und in ein Klassenzimmer umgewandelt werden muss. Auf das Schuljahr 2022/2023 fehlt ein weiteres Klassenzimmer, welches durch ein externes Provisorium bereitgestellt werden müsste. Diese Situation verschärft die Raumknappheit bei den Nebenräumen zusätzlich.

## Darum besteht Sanierungsbedarf:

Die heutige Schulanlage ist in die Jahre gekommen. Der letzte nennenswerte Umbau liegt 15 Jahre zurück. Seither wurden nur die nötigsten Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

Die Meilensteine im Überblick:

- |   |           |
|---|-----------|
| - Neubau Kreisschulhaus   | 1960      |
| - Neubau Primarschulhaus, Spezialtrakt                          | 1978/1979 |
| - Erweiterung Primarschulhaus                                   | 1988      |
| - Umnutzung Turnhalle in Kindergarten und drei Oberstufenzimmer | 2003      |

Die auf der Basis dieser Ausgangslage durchgeführte Zustandsanalyse der bestehenden Anlagen der Firma Fanzun AG Architekten, Chur, zeigte folgenden Handlungsbedarf auf:

- Anlagen und Bauteile haben grösstenteils ihr Lebensende erreicht (vor allem Haustechnik, Dächer und Türen).
- Erdbebensicherheit, Brandschutz und Bauschadstoffe müssen überprüft werden.
- Barrierefreiheit ist nicht gegeben.
- Raumakustik und raumübergreifende Schallisolierung sind sehr mangelhaft.

Basierend auf diesen Grundlagen hat der Stadtrat entschieden, sowohl das Umbau und Sanierungsprojekt, als auch das Schulraumerweiterungsprojekt weiterzubearbeiten, um damit der Stimmbürgerschaft eine Gesamtauslegeordnung präsentieren zu können.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26.06.2018 wurden die beiden Projekte Umbau und Sanierung der bestehenden Schulanlage und Schulraumerweiterung vorgestellt und die entsprechenden Projektierungskredite gesprochen. Das der Gemeindeversammlung vorgestellte Projekt sieht folgende Bauten vor:

- Rückbau alte Turnhalle
- Neubau Mittelstufenschulhaus inkl. Integration Kindertagesstätte plus
- Umnutzung Primarschule für Kreisschule
- Umnutzung Spezialtrakt für Unterstufe und zusätzlichen Kindergarten
- Umnutzung Kreisschulgebäude für Werken, Handarbeit, Freifächer, Schulleitung und Schulsekretariat

### **Integration Kindertagesstätte und Tagesstrukturen**

Seit dem Jahre 2011 betreibt der Verein Kinderbetreuung plus den Mittagstisch und die Kindertagesstätte in Maienfeld. Die Kinderzahlen wachsen stetig. Aktuell nehmen an Spitzentagen 80 Kinder den Mittagstisch in Anspruch und auf die ganze Woche verteilt besuchen rund 45 Kinder die Kindertagesstätte. Zudem ist der Verein Kinderbetreuung plus in die Betreuungsangebote der schulergänzenden Kinderbetreuung integriert. Der Verein ist schon vor einiger Zeit an den Stadtrat mit dem Bedürfnis für neue Räumlichkeiten herangetreten. Aus diesem Grund hat der Stadtrat eine mögliche Integration der Kindertagesstätte mit Tagesstrukturen ins Schulraumerweiterungsprojekt schon frühzeitig geprüft. Im Rahmen eines dritten Teilprojektes hat der Verein Kinderbetreuung plus und die Kunstturnervereinigung Graubünden ein gemeinsames Projekt ausgearbeitet. Die umfangreichen vereinsinternen Abklärungen haben ergeben, dass ein gemeinsames Projekt für die Vereine nicht finanzierbar ist. Ohne eine Bürgschaft der Stadt ist eine Finanzierung aufgrund der hohen Eigenmitelanforderung in der Zone für öffentliche Bauten nicht finanzierbar.

Aufgrund dieser Sachlage hat der Stadtrat beschlossen, das Projekt Kindertagesstätte in das Schulraumerweiterungsprojekt zu integrieren. Mit dem vorliegenden Vorschlag wird das Erweiterungsprojekt Neubau Mittelstufe um eine Achse ergänzt. Der Neubau ist als Schulhaus geplant und die für die Kindertagesstätte notwendigen Wände sind nur in Leichtbauweise ausgeführt. Damit könnten die Räumlichkeiten der Kindertagesstätte mit wenig Zusatzaufwand in Schulraum umgenutzt werden.

Mit dem Verein Kinderbetreuung plus wurde ein Mietvertrag mit einer Mindestdauer von 10 Jahren verhandelt. Zudem wird der Verein Kinderbetreuung plus einen Investitionsbeitrag leisten.

Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass die familien- und schulergänzende Kinderbetreuung in Zukunft für die Stadt Maienfeld zusammen mit einer qualitativ hochwertigen Schule ein wichtiger Standortfaktor ist.

Mit dem vorliegenden Projekt soll die Schulraumproblematik auf absehbare Zeit nachhaltig gelöst und mit der Integration der Infrastruktur der Kindertagesstätte und erweiterte Tagesstrukturen ein zukunftsgerichtetes Projekt realisiert werden.

Aufgrund der bestehenden Abhängigkeiten zwischen dem Projekt Umbau und Sanierung der bestehenden Schulanlage sowie dem Projekt Schulraumerweiterung hat der Stadtrat entschieden, der Gemeindeversammlung ein Gesamtprojekt zur Genehmigung vorzulegen.

## **Projektbeschreibung**

### **Stufengerechte und hindernisfreie Schulräume**

Das Gesamtprojekt gliedert sich in drei Teile: die Sanierung der bestehenden Gebäude, die Umnutzung derselben und einen Neubau für die Mittelstufe (Zyklus II / Lehrplan 21).

Im geplanten Neubau sind die Schulzimmer der Mittelstufe in einer zweigeschossigen Zeile untergebracht. Hier befinden sich auch die Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung plus. Mit der Umnutzung und Neuorganisation bekommt jede Schulstufe ihr eigenes Gebäude. Die gemeinsam genutzten Handarbeits- und Werkräume befinden sich im Zentrum der Anlage ebenfalls unter einem Dach, im heutigen Kreisschulgebäude. Hier ist neu auch die Schulleitung untergebracht. Der bisherige Spezialtrakt wird neu komplett dem Kindergarten und der Unterstufe (Zyklus I / Lehrplan 21) zugeordnet. Einzig die Schulküche bleibt aus Kostengründen im Spezialtrakt bestehen. Die Kreisschule (Zyklus III / Lehrplan 21) mit dem zusätzlichen Raumbedarf findet vollständig im bestehenden Primarschulhaus Platz.

Ein Grossteil der Umbauarbeiten dient dazu, die bestehenden Schulhäuser stufengerecht und hindernisfrei zu gestalten. So wird jedes Gebäude mit Rampen und Aufzügen rollstuhlgängig erschlossen und bekommt eine hindernisfreie Toilette. Die Sanierungsmassnahmen beruhen auf einer Zustandsanalyse der bestehenden Schulgebäude. Die Tragstrukturen der Häuser sind demnach in gutem Zustand. Die Bauteile und Anlagen, die das Ende ihrer Lebensdauer jedoch erreicht haben, werden erneuert oder ersetzt.

Im Gesamtprojekt spielen die Aussenräume ebenfalls eine wichtige Rolle. Sie sollen vielfältig sein und den Unterricht im Freien unterstützen. Neben den Pausenplätzen und Spielflächen, die zu Aufenthalt und Bewegung einladen, spenden Bäume Schatten und Brunnen schaffen eine beruhigende Geräuschkulisse.

### **Städtebau**

Die alte Turnhalle wird aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Überlegungen abgebrochen. Der Primarschulhaus-Neubau klärt durch seine Ausrichtung die räumliche Situation und die Arealerschliessung. Der niedrige, zweigeschossige Bau formuliert klare und gut nutzbare Aussenräume. Durch seine Setzung und Gestaltung steht er in Beziehung zum bestehenden Schulgebäude-Ensemble und stärkt den Hofraum. Im Norden schafft der Neubau eine Anbindung des Areals an das Städtli. Mit stirnsei-

tigen Anbauten kann das Haus bei Bedarf um mindestens vier zusätzliche Klassenzimmer erweitert werden, beim heutigen Primarschulhaus besteht Erweiterungspotenzial für mindestens zwei weitere Klassenzimmer.

### Lernlandschaft

Der Schulunterricht wandelt sich und wird sich in Zukunft weiter verändern. Für diese Anforderungen soll das neue Schulhaus gerüstet sein. Mit zwei grundlegenden Massnahmen wird dieses Ziel erreicht. Die einzelnen Schulzimmer sind ausreichend gross um verschiedenste Unterrichtsformen mit flexibler Möblierung zu ermöglichen. Dank zwei Fluchttreppen wird die Erschliessungszone vom Fluchtweg zur Lernlandschaft. Damit ist es möglich, auch diesen weiten Raum nach Bedarf zu möblieren und mit freundlichen, warmen Materialien auszustatten. Der Raum kann vollumfänglich als Arbeitsplatz und Lernlandschaft genutzt werden. Grosse Fenster und drei Himmelslichter bringen Tageslicht in die Tiefe des Raumes und sorgen so für eine freundliche Atmosphäre.

### Verkehr

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Verkehr und der Sicherheit der Schülerinnen und Schüler. Mit dem Rückbau der alten Turnhalle wird eine gefährliche Engstelle im Strassenraum aufgehoben. Der auf diese Weise neu entstandene, offene Platz ist sehr übersichtlich und kann mit geeigneten Eingriffen verkehrsberuhigt werden. Die Autos werden ganz am Anfang des Areals geparkt. Dann folgen die Mofa- und Veloabstellplätze. Beim Hauptzugang sind dann nur noch Fussgänger unterwegs. Als weitere Massnahme wird ein Trottoir entlang des Bündliweges gebaut, was die Sicherheit für die Schüler erhöht. Der klar definierte Strassenraum trägt zur Verkehrsberuhigung bei.



## Finanzen

### Baukostenzusammenstellung

BKP	Beschreibung	Total	Neubau*	Umbau	Sanierung
0	Grundstück	-	-	-	-
1	Vorbereitungsarbeiten	670'000	620'000	50'000	-
2	Gebäude	11'220'000	7'430'000	1'100'000	2'690'000
3	Betriebseinrichtung	230'000	230'000	-	-
4	Umgebung	1'040'000	810'000	-	230'000
5	Baunebenkosten	330'000	280'000	20'000	30'000
6	Honorare	2'420'000	1'710'000	230'000	480'000
7	Reserve, Teuerung	740'000	610'000	130'000	-
8	Ausstattung	750'000	500'000	250'000	-
	<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>17'400'000</b>	<b>12'190'000</b>	<b>1'780'000</b>	<b>3'430'000</b>

\*inkl. Kindertagesstätte und Tagesstrukturen (CHF 2.1 Mio.)

### Kostengenauigkeit

Die obgenannten Kostenangaben basieren auf dem erarbeiteten Bauprojekt und wurden durch einen externen Kostenplaner berechnet. Nach SIA (Schweizerischer Ingenieur und Architektenverein) beträgt die Kostengenauigkeit in dieser Teilphase üblicherweise +/- 10 %.

### Investitionsbeiträge und Subventionen

Aufgrund von Abklärungen und Gesprächen mit den zuständigen kantonalen Instanzen sind für den Neubau der Mittelstufe inkl. Kindertagesstätte keine Beiträge des Kantons zu erwarten. Für die Sanierung und den Bau in Minergie P wird mit Beiträgen im Umfang von rund CHF 100'000.00 gerechnet.

Die Kreisschulstatuten sehen vor, dass sich die Mitgliedsgemeinden an Gebäude und Liegenschaftskosten im Verhältnis der Einwohnerzahlen beteiligen. Ein entsprechendes Beitragsgesuch wurde den zuständigen Gemeinderäten von Jenins und Fläsch zugestellt. Die Gemeinden werden sich – vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindeversammlungen – mit CHF 1'025'000.00 beteiligen.

Der Verein Kinderbetreuung plus wird sich mit einem Investitionsbeitrag von CHF 200'000.00 beteiligen. Ein Mietvertrag mit den entsprechenden Modalitäten liegt vor.

## Baufolgekosten und finanzpolitische Aspekte

Die Kosten des Bauprojekts betragen gemäss Baukostenzusammenstellung CHF 17.4 Mio. In der folgenden Tabelle werden die Investitionskosten und Baufolgekosten über die nächsten Jahre dargestellt.

<i>in TCHF</i>	<b>Total</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Investitionen</b>	17'400	273	600	3'400	8'400	4'727	
<b>Investitionsbeiträge</b>	-1'325			-1'225		-100	
<b>Nettoinvestitionen 1)</b>	<b>16'075</b>	<b>273</b>	<b>600</b>	<b>2'175</b>	<b>8'400</b>	<b>4'627</b>	
<b>Miete Verein 2)</b>						18	35
<b>Zinsen 3)</b>		3	9	30	114	161	161
<b>Abschreibungen 4)</b>							482
<b>Betriebskosten 5)</b>						25	50
<b>Total Folgekosten</b>		<b>3</b>	<b>9</b>	<b>30</b>	<b>114</b>	<b>168</b>	<b>658</b>

Annahmen:

- 1) Finanzierung vollumfänglich durch Fremdmittel
- 2) Mieteinnahmen Kinderbetreuung plus (CHF 100 pro m2 Nutzfläche)
- 3) Zinskosten 1% (aktuell tiefer)
- 4) Abschreibungen 3% (gemäss harmonisiertem Rechnungsmodell, HRM2)
- 5) Zusätzliche jährliche Betriebskosten von CHF 50'000.00

### Kostenübersicht in TCHF

<b>Bruttobaukosten</b>	17'400
<b>Projektierungskosten*</b>	-430
<b>Beiträge Kreisschulgemeinden Jenins und Fläsch</b>	-1'025
<b>Beitrag Kinderbetreuung plus</b>	-200
<b>Subventionen Ausbau in Minergie P</b>	-100
<b>Nettobaukosten</b>	15'645

\*Projektierungskredite Umbau und Sanierung sowie Schulraumerweiterung wurden an der Gemeindeversammlung vom 26.06.2018 genehmigt.

### Terminprogramm und Bauablauf

Der Projekt- und Terminablauf ist wie folgt vorgesehen:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - Aktenaufgabe für Gemeindeversammlung   | 27.05. bis 25.06.2019   |
| - Gemeindeversammlung                    | 25.06.2019              |
| - Baubewilligungsverfahren               | Juli bis Dez. 2019      |
| - Ausführungsplanung / Ausschreibungen   | Januar bis März 2020    |
| - Baubeginn                              | Juli 2020               |
| - Abbruch alte Turnhalle inkl. Aushub    | Juli bis Oktober 2020   |
| - Umbau-, Sanierungs- und Neubauarbeiten | Okt. 2020 bis Dez. 2021 |
| - Bezug Neubau                           | April 2022              |
| - Bezug Oberstufe                        | August 2022             |
| - Bezug Werken/Schulleitung              | Dez. 2022               |

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Schulbetriebs werden die Bauarbeiten gestaffelt ausgeführt. In einem ersten Schritt wird die alte Turnhalle abgebrochen, damit mit den Arbeiten am Neubau begonnen werden kann. Zeitgleich werden die Umbauten im jetzigen Spezialtrakt in Angriff genommen, die bis nach den Sommerferien 2020 abgeschlossen sein werden. Wenn der Neubau bis im Frühling 2022 fertiggestellt ist, kann mit den Umbauarbeiten in den Gebäuden Werken und Oberstufe begonnen werden. Der Bauplan sieht vor, dass bis Ende 2022 alle Bauarbeiten abgeschlossen, die Häuser bezogen und in Betrieb genommen sind.

## **Schlussbemerkungen**

Das vom Architekturbüro Zindel Architekten und Partner AG, Maienfeld, erarbeitete Projekt soll in der vorliegenden Form realisiert werden.

Für diesen Antrag sind hauptsächlich folgende Gründe massgebend:

- Zeitgemässe Infrastruktur für die aktuellen schulischen Bedürfnisse.
- Zukunftsträchtige Lösung mit Ausbaumöglichkeiten für die nächsten 20 bis 30 Jahre.
- Gesamtkonzept für Schulraumentwicklung (Sanierung, Umbau und Neubau).
- Abdeckung der gesellschaftlichen Bedürfnisse in Bezug auf die Ganztagesbetreuung.
- Barrierefreie und behindertengerechte Zugänglichkeit aller Klassen- und Kindergartenräume.
- Neubau nach Standard Minergie P gemäss Energieleitbild der Stadt Maienfeld.
- Stufengerechter Vorschlag mit einzelnen Gebäuden pro Zyklus.
- Betriebliche Synergien in Bezug auf erweiterte Tagesstrukturen mit dem Verein Kinderbetreuung plus.
- Steigerung Standortattraktivität durch zeitgemässe schulische Infrastruktur mit ganzheitlichen Betreuungsmöglichkeiten.

Wie einleitend erwähnt, hat die Gemeindeversammlung am 26.06.2018 für die Projektierung der Schulraumerweiterung sowie den Umbau und die Sanierung der bestehenden Schulanlage Kredite von insgesamt CHF 430'000.00 (inkl. MwSt) gesprochen. Da in den ausgewiesenen Bruttobaukosten von CHF 17'400'000.00 (inkl. MwSt) die Projektierungskosten ebenfalls enthalten sind, ist dieser Betrag aus Transparenzgründen und aus Gründen der Kreditkontrolle von den Bruttobaukosten in Abzug zu bringen. Somit ergibt sich ein Bruttokredit von CHF 16'970'000.00, welcher der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen ist.

**Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Gesamtprojekt Schulanlage Bündtli, Sanierung, Umbau und Erweiterung der bestehenden Schulanlage inkl. Integration der Kindertagesstätte plus zuzustimmen und den benötigten Bruttokredit von CHF 16'970'000.00 (inkl. MwSt) zu sprechen.**