

Botschaft

zuhanden der

Volksabstimmung

vom 12. Februar 2017

betreffend

**Kredit für die Sanierung der Pferdestallungen auf
Parzellen 519/520 über CHF 3'672'000.- (+/- 10%)**



2 Inhaltsverzeichnis

2	Kurzfassung für eilige Leser	4
3	Antrag	5
4	Ausgangslage	6
4.1	Heutige Nutzung	6
4.2	Heutiger baulicher Zustand	6
4.3	Anpassung der Vorschriften	7
4.4	Zonenkonformität, Regionaler Richtplan	7
4.5	Eigentümerschaft	7
5	Planungsverlauf	7
6	Rahmenbedingungen	8
7	Projekt	9
7.1	Bedarf	10
7.2	Bauliche Eingriffe	11
7.3	Umsetzung gesetzlicher Auflagen	12
7.4	Bauphysik	13
7.5	Haustechnik	14
7.6	Zwischennutzungen	15
8	Etappierung	15
9	Betrieb und Unterhalt	16
10	Baukredit	17
10.1	Etappe 1	17
10.2	Etappe 2	17
11	Zeitplan	18
12	Pläne	19

2 Kurzfassung für eilige Leser

Im Jahre 1963 wurde auf der Parzelle 520, welche sich im gemeinsamen Eigentum der Bürgergemeinde und der Politischen Gemeinde befindet, ein erster Stallbau mit 51 Pferdeboxen erstellt. Gleichzeitig wurde eine Pferdesportgenossenschaft gegründet, an welche die betroffene Parzelle mit Baurechtsvertrag vom 6. Juli 1963 abgegeben wurde. 1991 wurde auf der Parzelle 519 ein zweiter Stall mit 67 Boxen angebaut. Zwischenzeitlich ist der Vertrag erloschen und damit sind sämtliche Gebäude und Anlagen an die Gemeinde St. Moritz heimgefallen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Anlage den Pferdesportveranstaltern als Eventstallungen weiterhin zur Verfügung zu stellen. Dazu werden die beiden Stallungen intern zentral verbunden, baulich saniert und den neuen gesetzlichen Vorgaben angepasst. Dies beinhaltet neben der Bereitstellung fehlender Infrastruktureile für die Nutzer auch die Statik, den Brandschutz mit Anpassung des Fluchtwegkonzeptes sowie die Entfernung von Altlasten und Schadstoffen, wo dies zum jetzigen Zeitpunkt zwingend ist.

Grosse Aufwendungen sind für die Instandstellung der haustechnischen Anlagen notwendig. So wird die Heizung von Öl auf Pellets umgerüstet und minimiert und die Lüftungsanlage erweitert. Die sanitären Anlagen werden zentral zusammengefasst und die Kanalisationsleitungen erneuert. Auch werden die Elektroinstallationen angepasst und die Beleuchtung ersetzt.

Die Stallungen müssen zwingend an die eidgenössische Tierschutzgesetzgebung angepasst werden. Die gesetzlichen Vorgaben betreffend Sicherheit und Minimalgrösse müssen erfüllt werden, um eine zeitgemässe Tierhaltung und Pflege gewährleisten zu können.

Die Sanierung wird innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen vorgenommen. Anpassungen an der Gebäudehülle erfolgen mit der Erneuerung der Gebäudezugänge, Fenster und Oblichter und neuen Entlüftungen nur geringfügig. Die Aussenräume sind lediglich im Zusammenhang mit der Entwässerung und der Platzierung der Container für die Entsorgung des Pferdemistes betroffen. Dafür sind minimale Geländeanpassungen notwendig.

Mit der vorliegenden Kreditvorlage sollen die finanziellen Mittel für die Sanierung und den Ausbau einer ersten Etappe der bestehenden Pferdestallungen bereitgestellt werden. Der Bezug der Eventstallungen ist auf Januar 2018 vorgesehen.

3 Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 17 Mitgliedern beantragt Ihnen der Gemeinderat einstimmig dem Kredit für die Sanierung der Pferdestallungen auf den Parzellen 519/520 über CHF 3'672'000.- (+/-10%) zuzustimmen.

Die Mehrwertsteuer ist in den beantragten Projektierungskosten eingerechnet.

St. Moritz, 16.12.2016

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident:
Sigi Asprion

Der Gemeindegeschreiber:
Ulrich Rechsteiner

4 Ausgangslage

St. Moritz ist bekannt für seine alljährlich stattfindenden Pferdesportveranstaltungen: Polo, White Turf, Night Turf und Concours Hippique im Winter, Concours Hippique und CSI im Sommer. Die Veranstalter sind insbesondere im Winter auf die vor Ort vorhandenen Pferdestallungen angewiesen. So werden die bestehenden Stallungen im Gebiet Tegiatscha vor allem im Zusammenhang mit den Veranstaltungen intensiv genutzt.

Im Jahre 1963 wurde eine Pferdesportgenossenschaft gegründet mit dem Ziel, Pferdestallungen zu betreiben und zu verwalten. Damit konnte der Pferdesport gefördert und die Pferdesportveranstaltungen unterstützt werden. Gleichzeitig wurde auch der erste Stallbau mit 51 Boxen realisiert (Altbau 1963). 1991 wurde ein zweiter Stall mit 67 Boxen angebaut (Altbau 1991). Die betroffenen Parzellen stehen im Eigentum der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde St. Moritz. Sie wurden mit Baurechtsvertrag vom 6. Juli 1963 an die Pferdesportgenossenschaft abgegeben. Zwischenzeitlich, am 6. Juli 2013, ist der Vertrag erloschen und damit sind sämtliche Gebäude und Anlagen an die Gemeinde St. Moritz heimgefallen. Die Gemeinde beabsichtigt die Stallungen weiterhin in der bisherigen Art zu nutzen, damit die lange Tradition der Pferdesportveranstaltungen im Engadin weiter geführt werden kann. Dazu müssen die Stallungen saniert und den neuen gesetzlichen Vorgaben angepasst werden.

4.1 Heutige Nutzung

Die Stallungen wurden, zusätzlich zur Nutzung für die diversen Reitsportveranstaltungen, in beschränktem Umfang auch von Dauermietern belegt. Leere Boxen wurden in Übergangszeiten teilweise als Abstellraum genutzt. Insbesondere das Obergeschoss des Stalles aus den Sechzigerjahren wurde auch den Veranstaltern als Lager zur Verfügung gestellt. Mittlerweile sind die Gebäude geleert und die letzten Mietverträge wurden gekündigt.

4.2 Heutiger baulicher Zustand

Der bauliche Zustand der Gebäude ist, entsprechend dem Alter, unzureichend. Diverse Bauteile erfüllen ihre Funktion nicht mehr. Der laufende Unterhalt steigt

jährlich an. Betroffen sind, insbesondere im Altbau 1963, die Haustechnik mit Heizung und Öltank, Lüftung, Wasser und Abwasser sowie die Gebäudehülle. Regelmässig sind Störungen zu beheben. Zudem sind diverse schadstoffbelastete Bauteile eingebaut, welche fachgerecht entsorgt werden müssen.

4.3 Anpassung der Vorschriften

Seit dem Bau der Stallungen wurden diverse Vorschriften angepasst. Einerseits betrifft dies die Tierhaltung, andererseits die Bauvorschriften. Mit einem baulichen Eingriff sind die heute gültigen Vorschriften vollumfänglich anzuwenden.

4.4 Zonenkonformität, Regionaler Richtplan

Die Pferdestallungen befinden sich in der Äusseren Dorfzone, welche für Wohnbauten und Arbeitsstätten, eingeschlossen gastgewerbliche Betriebe, bestimmt ist. Eine dauernde Nutzung der Pferdestallungen entspricht damit nicht dem Zonenzweck. Entsprechende Aussenanlagen stehen nur in sehr untergeordnetem Mass zur Verfügung und es besteht auch kein direkter Anschluss an das Reitwegnetz. Entsprechend ist der Standort im regionalen Richtplan Oberengadin auch nicht als regionale Einrichtung für den Pferdesport vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den St. Moritzer Pferdeveranstaltungen macht der Standort jedoch nach wie vor Sinn.

4.5 Eigentümerschaft

Die Stallungen befinden sich auf den Parzellen 519 und 520. Eigentümer der Parzellen 519 ist die Politische Gemeinde St. Moritz. Die Parzelle 520 befindet sich im gemeinsamen Eigentum der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde St. Moritz. Die Bürgergemeinde unterstützt die Bemühungen der Gemeinde um eine Erneuerung der Pferdestallungen.

5 Planungsverlauf

In einem ersten Schritt wurden schon vor einigen Jahren alternative Standorte für Pferdestallungen auf St. Moritzer Gebiet gesucht. Ins Auge gefasst wurden

Standorte im Bereich der Polowiese und des Areal Ludains, welche ideal in unmittelbarer Nähe der Seeveranstaltungen liegen. Ein Wegzug der Stallungen hätte zudem die Möglichkeit eröffnet, am ehemaligen Standort Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zu realisieren. Die neu ins Auge gefassten Standorte haben sich bei genauerer Betrachtung aber nicht aufgedrängt. Zudem ist der Bedarf an Erstwohnungen mit der Zweitwohnungsinitiative von 2012 und dem inzwischen in Kraft getretenen Zweitwohnungsgesetz abgeflacht. Der Gemeindevorstand schlägt deshalb vor, die bestehenden Stallungen zu sanieren.

Gemeinsam mit Vertretern der Pferdesportveranstaltungen wurden die Bedürfnisse und Anforderungen festgelegt. Mit dem auf Pferdesportanlagen spezialisierten Planungsbüro Baumgartner AG, Ettenhausen, wurden mögliche Sanierungslayouts entwickelt. Daraufhin wurden die Planerleistungen ausgeschrieben und die Arbeiten an ein Planungsteam unter der Leitung des Architekturbüros Fanzun AG, Samedan, vergeben. Aufgrund der Nutzungsbedürfnisse und der gesetzlichen Vorgaben hat das Planungsteam in Zusammenarbeit mit dem Bauamt ein Bauprojekt ausgearbeitet, welches nun die Grundlage der vorliegenden Botschaft bildet. Im Planungsverlauf wurden die Eingriffe auf ihre Notwendigkeit, Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit geprüft. Dies immer auch unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben und finanzieller Aufwendungen. Auch wurde darauf geachtet, das Raumprogramm innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen umzusetzen und die Beeinträchtigung der Nachbarschaft möglichst gering zu halten.

6 Rahmenbedingungen

Mit der Projektumsetzung sind diverse Anpassungen an den Infrastrukturen zwingend. Betroffen sind neben dem rein baulichen Unterhalt und den baugesetzlichen Neuerungen auch Anpassungen, welche durch neue Vorgaben der Tierhaltung umgesetzt werden müssen. Insbesondere sind das Tierschutzgesetz und die Tierschutzverordnung zu erfüllen sowie die aktuellen Anforderungen, die vom Bundesamt für Veterinärwesen (BLV) und vom kantonalen Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit (ALT) gestellt werden, umzusetzen. Hier wird ein Augenmerk auf die Sicherheit der Tiere gelegt. Schwellen sollen

entfernt werden, ebenso überstehende Griffe und Kanten, an welchen Verletzungsgefahr besteht. Die Boxengrösse muss, je nach Ristmass der Pferde, auf ein minimales Flächenmass erhöht werden, was zu einer Reduktion der Gesamtanzahl Boxen führt.

Bauliche Themenbereiche sind die Ertüchtigung der Statik und Gewährleistung der notwendigen Erdbebensicherheit, der Nachweis der aktuellen Brandschutzvorgaben mit Aufarbeitung des Fluchtwegkonzeptes, der Umgang mit Altlasten und Schadstoffen und Auflagen zur Benützung des Gebäudes durch das kantonale Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA) sowie normative Anforderungen an das hindernisfreie Bauen. Dazu sind fehlende Infrastruktureile für die Nutzer zu erstellen.

7 Projekt

Mit fortschreitender Planung wurde klar, dass am bestehenden Standort kein ganzjähriger Betrieb aufrechterhalten werden kann. Die Stallungen sollen als Eventstall konzipiert werden und den Veranstaltern vollumfänglich zur Verfügung stehen. Die hochwertigen Veranstaltungen bedingen, dass die Pferde in den Stallungen mit der nötigen Sorgfalt und unter Aufsicht gepflegt werden können. Dafür erhalten bloss die Besitzer, die Betreuer und der Veterinär Zugang. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Boxen ist beschränkt und hat auch in der Vergangenheit dazu geführt, dass in Dauermiete einquartierte Pferde während den Veranstaltungen ausquartiert werden mussten. Ein Ganzjahresbetrieb ist auch aufgrund der bestehenden Zone nicht realistisch. Zwar wurden in einer ersten Planungsphase diesbezüglich noch Überlegungen angestellt. Die Aussenräume müssten dazu erweitert werden. Gerade diese stehen aber nur sehr beschränkt zur Verfügung und der erforderliche Aufwand steht in einem sehr ungünstigen Verhältnis zum möglichen Ertrag. Mit der Planung und Realisierung der neuen Stallungen in Champfèr wird zudem ein ganzjähriges Angebot erstellt, welches im regionalen Richtplan Oberengadin als regionale Einrichtung für den Pferdesport vorgesehen ist. Als Eventstall kann auch der Aufwand für die Betreuung der Gesamtanlage im Rahmen gehalten werden. Finden keine Veranstaltungen statt, ist der Verwaltungsaufwand sehr gering.

Die vertiefte Planung hat gezeigt, dass die Nutzung des Dachgeschosses des

Altbaus einen erheblichen Zusatzaufwand generieren wird. Es fehlt nicht nur an einer minimalen Wärmedämmung, sondern es kann auch kalte Luft ungehindert eindringen. Soll das Dach abgedichtet und isoliert werden, hat dies einen Dachneubau zur Folge. Mit der Vollnutzung des Dachgeschosses sind auch die Fluchtwege mit einem zusätzlichen Notausgang zu planen. Ein entsprechendes Szenario wurde geplant und kostenmässig geschätzt, wird aber momentan nicht zur Ausführung empfohlen.

7.1 Bedarf

Infrastruktur Nutzer

Die Infrastruktur der Anlage muss angepasst werden. Die heute im Altbau mit Flügeltüren ausgestatteten Boxen werden mit Schiebetüren ausgebildet. Dies erleichtert die Zirkulation in den Gängen erheblich und führt zu erhöhter Transparenz und natürlichem Licht im ganzen Stallbereich. Die Pferdeboxen und Zugänge werden so ausgebildet, dass die Verletzungsgefahr der Tiere minimiert wird. Ein Pferdewaschplatz wird installiert und die für die Materialtrocknung und -lagerung notwendigen Räumlichkeiten geschaffen. Zwischen den bestehenden Gebäudeteilen wird eine interne zentrale Verbindung geschaffen. Damit werden die Infrastrukturanlagen direkt zugänglich. In beiden Geschossen werden Bereiche für die Lagerung von Futter bereitgestellt. Ebenso wird dafür gesorgt, dass die Entsorgung des Pferdemistes einwandfrei funktioniert.

Stallwache

Die Integration einer Stallwache ins Gebäude wurde geprüft. Die Situierung innerhalb des Gebäudes muss so sein, dass die Stallwache direkt angegangen werden kann. Gleichzeitig muss die Stallwache ihre Funktion innerhalb des Gebäudes optimal wahrnehmen können. Die Planung hat gezeigt, dass dies nur über eine zusätzliche Treppe erreicht werden kann und unter Verlust von mehreren Boxen. Der finanzielle Aufwand für diese nur kurzfristig nutzbare Wohneinheit ist zu gross. Es wird deshalb auf eine fest eingebaute Wohnung für die Stallwache verzichtet. Die Behausung für die Stallwache soll bei Bedarf, wie bis anhin, von den Veranstaltern als temporäre Baute (Container) auf dem Vorplatz aufgestellt werden.

7.2 Bauliche Eingriffe

Architektur

Die baulichen Eingriffe erfolgen innerhalb der bestehenden Gebäude. Anbauten und Vergrößerungen des Volumens werden vermieden. Trotz Neuorganisation im Innern kann der architektonische Ausdruck des Bestandes erhalten werden. Die Umgebung wird in Zusammenhang mit der Geländeentwässerung leicht angepasst. Auch werden die Standorte der Mistentsorgung von den Wohngebäuden weggerückt und abgedeckt.

Neben den Anpassungen der Boxen werden sämtliche Infrastrukturanlagen erneuert und in einem zentralen Bereich zusammengefasst. Gleichzeitig werden die Gesamterschliessungs- und Fluchtwege bereinigt. Alle Eingriffe sind auf einen Eventstall ausgerichtet, welcher nur über eine beschränkte Zeit genutzt wird.

Gebäudehülle

Die Gebäudehülle bleibt grundsätzlich in der heutigen Form bestehen. Die Fenster und Hauszugänge müssen jedoch ersetzt werden. Die Fenster werden mit Sekuritsicherheitsgläsern versehen, die bestehenden Glasbausteine entfernt. Mit der Bereinigung des Fluchtwegkonzeptes sind Korrekturen an der Fassade wie auch im Innern des Gebäudes notwendig. Die verputzte Fassade wird, wo nötig, instand gestellt und gestrichen. Das Flachdach des Zwischenbaus wird neu eingedeckt und abgedichtet.

Materialien

Es werden langlebige und widerstandsfähige Materialien verwendet. Damit kann der notwendige mechanische Schutz gewährleistet werden. In den Gängen werden rutschhemmende Gummimatten verlegt, um den Pferden den notwendigen Halt zu gewähren. In den Stallungen werden abwaschbare Farben und in den Infrastrukturräumen Epoxidbeläge oder Chromstahl verwendet. Türen, Fenster und Füllungen bei den Pferdeboxen werden in Lärche ausgeführt.

Statik

Mit den räumlichen Anpassungen müssen auch die aktuellen statischen Anforderungen erfüllt werden. Im Altbau 1963 wird mit dem Einbau der Fluchttreppe,

einer Wandscheibe und der neuen zentralen Infrastrukturzone im Erdgeschoss sowie Windverbänden und zusätzlichen autonomen Abstützungen im Dachgeschoss das Gebäude stabilisiert. Im Altbau 1991 kann mit kleineren punktuellen Eingriffen und Windverbänden das Gebäude ertüchtigt werden. Im Bereich des Zwischenbaus wird zusätzlich die Dachkonstruktion angepasst.

7.3 Umsetzung gesetzlicher Auflagen

Brandschutz

Das Brandschutzkonzept muss völlig angepasst werden. Dabei haben die Brandschutzvorschriften für Menschen und Tier Gültigkeit. Entsprechend ist das Fluchtwegkonzept geschossweise auf die Tiere anzuwenden und führt zu einem neuen Fluchtwegkonzept. Es sind Brandabschnitte zu planen, der Einbau von brandschutzsicheren Türen vorzusehen und die nötige Anzahl Feuerlöschposten zu platzieren. Ebenso sind bestehende und neue Haustechnikanlagen gemäss Brandschutzvorschriften zu realisieren

Tierschutzverordnung

Während die alten Boxen (Altbau 1963) gemauert sind und auch heute noch grösstenteils die geforderten Minimalgrössen aufweisen, sind die neueren Boxen (Altbau 1991) durchgehend zu klein und bestehen zudem aus Abtrennsystemen, welche den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Diese sind zwingend anzupassen. Die neuen Boxen müssen in ihrer Lage auf die bestehende Tragstruktur abgestimmt werden. Dies führt zu teilweise übergrossen Boxen, um einen Konflikt der Boxeneingänge mit den Stahlstützen zu vermeiden und damit zu einer Reduktion der Gesamtboxenzahl.

Arbeitsgesetz

Das kantonale Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA) weist darauf hin, dass geschlechtergetrennte Toilettenanlagen zu erstellen sind. Ebenso bestehen Auflagen zur Einrichtung von Umkleidekabinen und Dusche. Im Projekt werden diese Vorgaben minimal erfüllt. Dabei werden die spezielle Nutzung als Eventstall und die Erfahrungen der Veranstalter vor Ort berücksichtigt.

Umweltanliegen

Das Projekt berücksichtigt diverse Umweltanliegen. Die Geruchsabstände zu den Nachbargebäuden werden eingehalten. Die Deponie des Pferdemistes wird neu organisiert und mit schliessbaren Containern bewerkstelligt.

Altlasten, Schadstoffe

Mit Gutachten vom März 2016 wurden die Pferdestallungen auf Schadstoffe untersucht. Neben Schimmelpilz, welcher zu einer gesundheitlichen Belastung an Mensch und Tier führen kann, sind Schwermetalle (Blei, Quecksilber etc.) an den Elektroinstallationsrohren und am Anstrich des Öltanks entdeckt worden. Die Starterkondensatoren der Fluoreszenzröhren im Altbau 1963 sind mit PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) belastet. Während die Dachplatten des Neubaus asbestfrei sind, weisen diejenigen des Altbaus inklusive Unterdach Asbest auf. Zudem enthalten sämtliche Faserzementelemente des Altbaus 1963 wie Lüftungskanäle, Lüftungsanlage und Faserzementrohre ebenfalls festgebundene Asbeste. Die belasteten Baustoffe sind, soweit sie von den Sanierungsarbeiten betroffen sind, umgehend fachgerecht zu entsorgen.

7.4 Bauphysik

Ein normaler Pferdestall muss und soll nicht beheizt werden. Entsprechend gelten auch keine energetischen Anforderungen und eine wärmetechnische Sanierung der Gebäudehülle ist nicht erforderlich. Bauteile, welche nicht permanent mit Aussenluft durchströmt werden, sind minimal gegenüber Oberflächenkondensat und Feuchtigkeit zu dämmen, insbesondere, da durch die Pferde hohe Feuchtigkeitsmengen im Stall anfallen. Mit guten Isolierverglasungen und/oder einer Entlüftung über die Fenster kann die Häufigkeit und Menge von Oberflächenkondensat reduziert werden. Die bauphysikalische Betrachtung hat ergeben, dass eine mechanische Lüftung vorzusehen und sinnvoll ist. Ein Beheizen ist nur für einzelne Räume wie die Nasszellen und Garderoben im Erdgeschoss erforderlich. Für diese Räume ist eine Wärmedämmung vorzusehen.

7.5 Haustechnik

Heizung

Die bestehenden Ölheizungen sollen durch eine neue Pelletheizung ersetzt werden. Sie ist in ihrer Grösse auf den Bedarf der Eventstallungen ausgerichtet und kann in bestehenden Räumlichkeiten umgesetzt werden. Die Anlage bedient die Infrastrukturräume und garantiert damit, dass die Wasserleitungen nicht gefrieren und die zentralen Räumlichkeiten minimal erwärmt werden. Mit der Pelletheizung müssen auch die Kaminanlagen angepasst werden. Mit der Heiz- und Lüftungsanlage wird eine Beheizung des Stalls auf 3-5°C angestrebt. Massgebend für die Beheizung ist aber auch die Eigenwärme der Pferde. Die Stalltemperatur wird deshalb in Abhängigkeit zu der jeweiligen Anzahl anwesender Pferde stehen.

Lüftung

In Ganzjahresstallungen kann grösstenteils mit einer natürlichen Lüftung operiert werden. Für unseren Eventstall, der mitten in der kältesten Jahreszeit in Betrieb genommen wird, ist eine ausschliesslich natürliche Lüftung keine Lösung. Die Zeitdauer, um mit Zusatzgeräten das Gebäude so aufzuheizen, dass eine minimale Bezugstemperatur ($> 0^{\circ}\text{C}$) erreicht werden kann, ist zu gross. Es wird deshalb eine Lüftungsanlage eingebaut, wo sie nicht schon besteht und weiter verwendet werden kann. Die im Altbau 1991 vorhandene Lüftungsanlage soll revidiert werden. Im Altbau 1963 wird eine Neuanlage installiert. Die Anlagen werden mit einer Wärmerückgewinnung bestückt.

Die Zu- und Abluftanlagen berücksichtigen die vorgegebenen Minimalabstände zu den Nachbargebäuden.

Sanitär

Die Sanitäranlagen werden komplett erneuert. Der Zustand der Leitungen und die zentrale Zusammenfassung der Infrastrukturräume machen dies notwendig. Neben den Toilettenanlagen werden der Pferdewaschplatz und die Waschplätze für Reitutensilien eingerichtet.

Kanalisation

Die bestehende Kanalisation wurde untersucht. Sie ist in einem sehr schlech-

ten Zustand. Die Mehrzahl der Schmutzwasseranschlüsse müssen aufgrund falscher Gefälle der Leitungen über eine Schmutzwasserpumpe entwässert werden. Über diese Anlage wird auch ein privater Hausanschluss entwässert.

Die Schmutzwasserleitungen müssen deshalb neu erstellt werden. Die neuen Leitungen berücksichtigen die neuen Infrastrukturanlagen, die Dachentwässerung und die für eine sachgerechte Ausführung notwendigen Gefälle. Somit kann künftig auf die unterhaltsintensive Schmutzwasserpumpe verzichtet werden.

Elektroinstallationen

Die Elektroinstallationen werden an die heutigen gesetzlichen Vorgaben angepasst. Dies beinhaltet den Ersatz der Elektrounterverteilung, den Ersatz der Schalter und Steckdosen, den Blitzschutz und die Fluchtwegbeleuchtung. Mit einer neuen LED-Beleuchtung wird die geforderte Helligkeit in den Stallungen erreicht und die Energieeffizienz kann gesteigert werden.

7.6 Zwischennutzungen

Lagerflächen

Das Dachgeschoss des Altbaus 1963 kann als Einstellraum für diverse Materialien der Pferdesportveranstaltungen genutzt werden. Es ist aber zu beachten, dass die Tragfähigkeit des Bodens begrenzt ist und nicht mit schweren Maschinen befahren werden kann.

In Übergangszeiten kann das Bauamt Flächen auch Dritten kurzzeitig und in beschränktem Umfang zur Verfügung stellen.

8 Etappierung

Das Bauprojekt wurde so konzipiert, dass es in zwei zeitlich versetzten Bauebenen realisiert werden kann. In einem ersten Schritt soll der Altbau 1963 im Erdgeschoss und der Altbau 1991 als Ganzes umgebaut werden. Das Obergeschoss des Altbaus 1963 soll vorerst möglichst belassen und erst bei Bedarf umgebaut werden.

Dies gründet darin, dass der Aufwand für die zweite, kleinere Etappe im Dach-

geschoss des Altbaus 1963 finanziell aufwendig sein wird. Soll das Dachgeschoss intensiv genutzt werden können, sind die Fluchtwege auch für die Pferde bereitzustellen und ist die Dachhaut abzudichten, damit eine Erweiterung der Haustechnikanlagen Sinn macht. Heute zirkuliert die Aussenluft frei über den Traufbereich in den Innenraum. Die Dachkonstruktion müsste also nicht nur, so wie für die erste Etappe vorgesehen, statisch verstärkt werden. Sie müsste angepasst, isoliert und neu eingedeckt werden. Die Dachhaut des Altbaus 1963 ist aus asbesthaltigem Eternit und muss daher, sofern sie entfernt wird, sachgemäss behandelt und entsorgt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, ob sich dieser Aufwand für die zusätzlichen Pferdeboxen auch lohnen wird.

In einer ersten Phase können 85 Boxen zur Verfügung gestellt werden. Das Obergeschoss des Altbaus 1963 könnte in dieser Zeit allenfalls mit 10 provisorischen Boxen eingerichtet werden; eine Nutzung kann aufgrund klimatischer Bedingungen aber nicht garantiert werden. Deshalb ist diese Nutzung momentan nicht vorgesehen und auch nicht in den Kosten der ersten Etappe eingerechnet.

Es bestehen keine behördlichen Auflagen, dass die zweite Etappe später realisiert werden muss. Die erste Etappe ist für sich alleine voll funktionstüchtig.

In einer zweiten Phase können zusätzlich maximal 22 Boxen erstellt werden. Dannzumal würden gesamthaft 107 permanente Boxen zur Verfügung stehen.

9 Betrieb und Unterhalt

Die Vermietung der Liegenschaft erfolgt über das Bauamt. Die Gemeinde stellt den Pferdesportveranstaltern die Stallungen gegen Entgelt zur Verfügung. Darin enthalten sind Energie- und Unterhaltskosten der Liegenschaft. Dienstleistungen für Bereitstellung von Futter, Heu und Stroh sowie die Entsorgung des Mistes werden von den Pferdesportveranstaltern extern eingekauft.

Der Betrieb der Pferdestallungen weist heute einen jährlichen Ertragsüberschuss von rund CHF 20'000 auf. Wir gehen davon aus, dass auch künftig mit einem Ertragsüberschuss in der gleichen Grössenordnung gerechnet werden kann. In der Vergangenheit wurden jedoch keine Abschreibungen getätigt. Diese würden in Zukunft ca. 2% der neuen Investitionen, also ca. CHF 73'440 betragen, was zu einem jährlichen Defizit von ca. CHF 50'000 führen würde.

10 Baukredit

Die beiden nachfolgenden Zusammenstellungen zeigen die Kosten, aufgeteilt in zwei Etappen:

10.1 Etappe 1

BKP 0	Grundstück	CHF	6'000.-
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	503'000.-
BKP 2	Gebäude	CHF	2'036'000.-
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	305'000.-
BKP 4	Umgebung	CHF	184'000.-
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	585'000.-
57	Mehrwertsteuer	CHF	272'000.-
58	Rückstellungen, Reserven	CHF	147'000.-
BKP 9	Ausstattung	CHF	53'000.-
Total		CHF	3'672'000.-

(Genauigkeit des Kostenvoranschlags $\pm 10\%$ inkl. 8% MWST)

Dies entspricht einem Preis BKP 2 von 359.-/m³ bzw. 1'155.-/m² (inkl. MWSt.)

10.2 Etappe 2

BKP 0	Grundstück	CHF	0.-
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	86'000.-
BKP 2	Gebäude	CHF	507'000.-
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	142'000.-
BKP 4	Umgebung	CHF	0.-
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	124'000.-
57	Mehrwertsteuer	CHF	64'000.-
58	Rückstellungen, Reserven	CHF	31'000.-
BKP 9	Ausstattung	CHF	5'000.-
Total		CHF	864'000.-

(Genauigkeit des Kostenvoranschlags $\pm 10\%$ inkl. 8% MWST)

Vorläufig soll lediglich die Etappe 1 ausgeführt werden. Der beantragte Kredit bezieht sich auch nur auf diese Etappe. Sollte die Etappe 2 zu einem späteren

Zeitpunkt realisiert werden, ist der entsprechende Kredit neu zu beantragen.

Die auch im Vergleich zu einem Neubau erheblichen Kosten entstehen durch die gesetzlich notwendigen Anpassungen der Infrastruktur, der Statik und der Haustechnik innerhalb der bestehenden, zweigeschossigen Gebäudestruktur. Ein eingeschossiger Neubau könnte heute kostengünstiger erstellt werden. Dazu fehlt jedoch das Grundstück in notwendiger Grösse und Nähe der Pferdesportveranstaltungen. Ein Abbruch und Wiederaufbau der Stallungen am heutigen Standort bringt keine wesentlichen Vorteile betreffend Organisation und Anzahl Boxen. Es muss zudem damit gerechnet werden, dass die Gesamtinvestitionen höher ausfallen werden und eine Bewilligung für die Neuanlage in der Äusseren Dorfzone nicht erteilt werden kann.

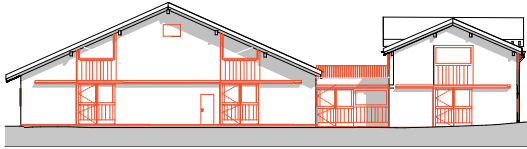
11 Zeitplan

Folgender Planungs- und Realisierungszeitraum ist für die Etappe 1 vorgesehen:

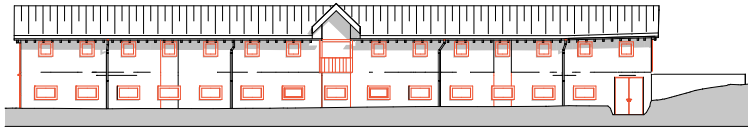
Baueingabe	Februar 2017
Ausführungsplanung	Frühling 2017
Realisierung	ab Frühling 2017
Bezug	Januar 2018

12 Pläne

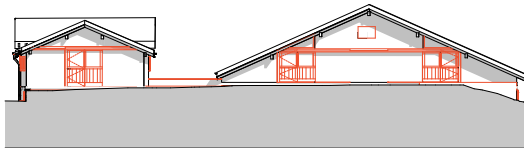
Anpassungen an der bestehenden Gebäudehülle (Etappe 1)



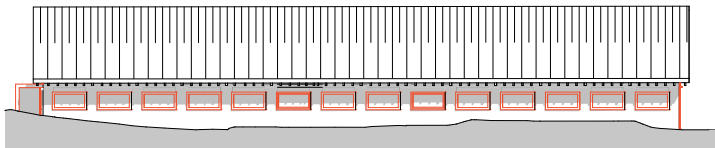
Nordwestfassade



Südwestfassade



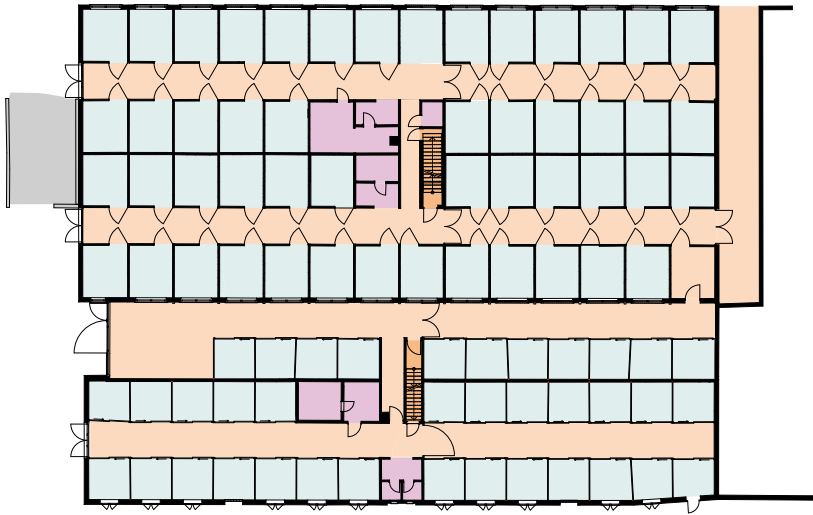
Südostrfassade



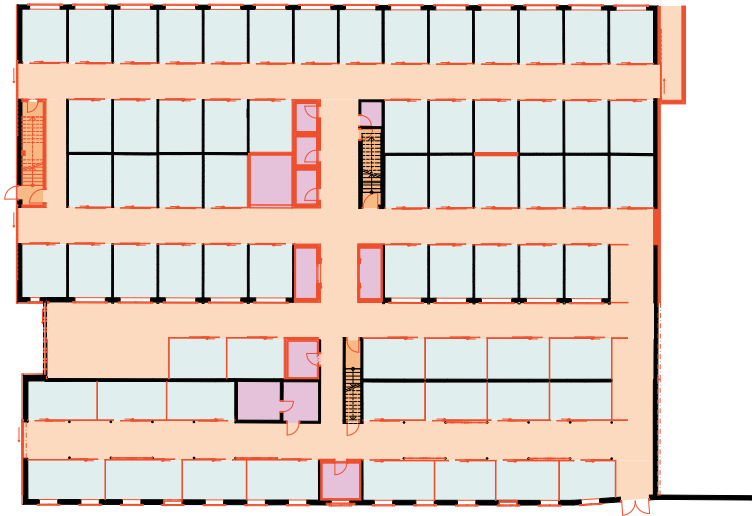
Nordostfassade

- Bestand
- Neu
- Erschliessung/Treppen
- Stallinfrastruktur / Technik
- Pferdeboxen

Grundrisse Erdgeschoss Bestand und neu (Etappe 1) im Vergleich



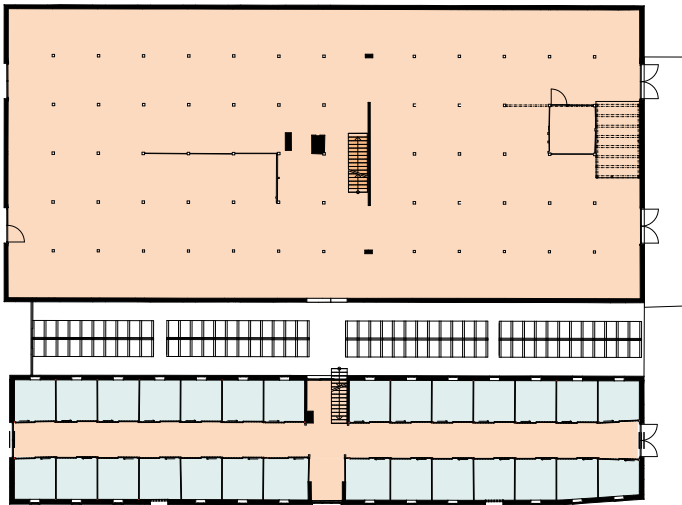
Erdgeschoss Bestand



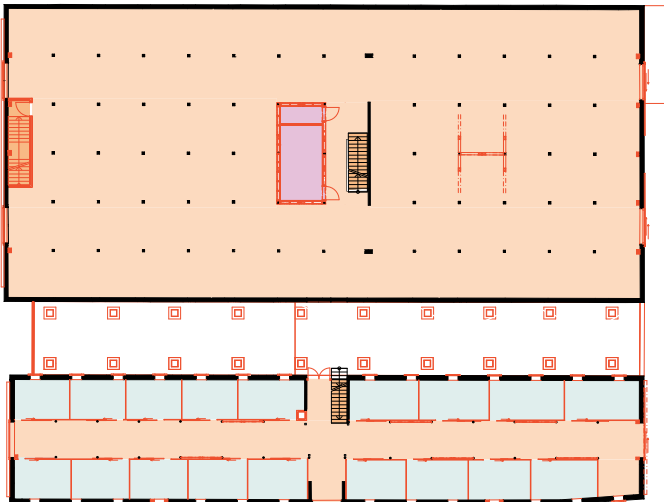
Erdgeschoss neu

- Bestand
- Neu
- Erschliessung/Treppen
- Stallinfrastruktur / Technik
- Pferdeboxen

Grundrisse Obergeschoss Bestand und neu (Etappe 1) im Vergleich



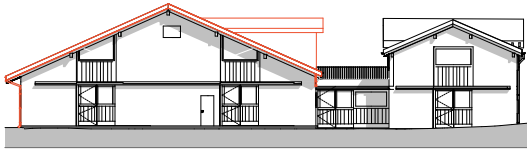
Dachgeschoss Bestand



Dachgeschoss neu

- Bestand
- Neu
- Erschliessung/Treppen
- Stallinfrastruktur / Technik
- Pferdeboxen

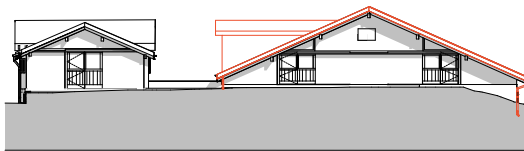
Anpassungen an der bestehenden Gebäudehülle (Etappe 2)



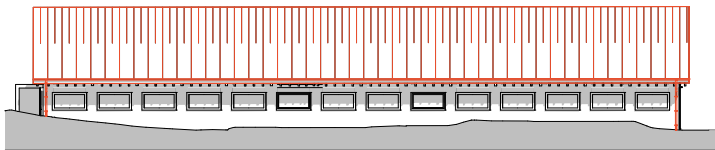
Nordwestfassade



Südwestfassade



Südostfassade



Nordostfassade

■ Bestand

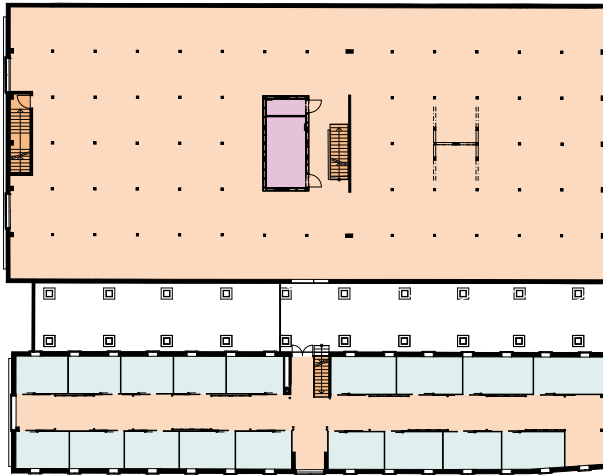
■ Neu

■ Erschliessung/Treppen

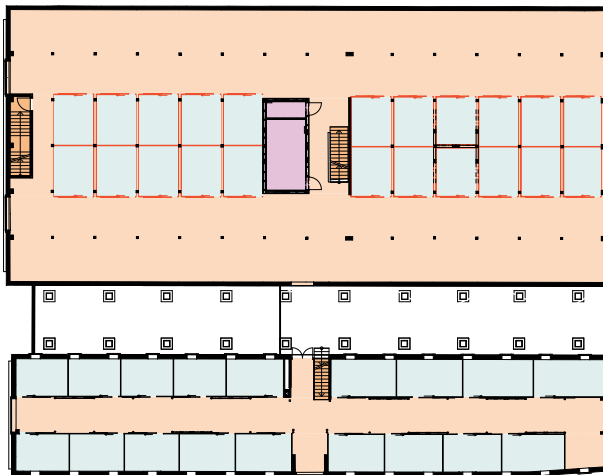
■ Stallinfrastruktur / Technik

■ Pferdeboxen

Grundrisse Obergeschoss Bestand und neu (Etappe 2) im Vergleich



Dachgeschoss Bestand



Dachgeschoss neu

- Bestand
- Neu
- Erschliessung/Treppen
- Stallinfrastruktur / Technik
- Pferdeboxen

Gemeindeverwaltung St. Moritz
Via Maistra 12
7500 St. Moritz
www.gemeinde-stmoritz.ch