

# Botschaft

zuhanden der

## Volksabstimmung

vom 26. März 2017

betreffend

**Nachtragskredit über CHF 310'000.00 für Anpassungen im  
Verwaltungstrakt von St. Moritz Energie**

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhalt	1
Kurzfassung für eilige Leser	3
Antrag	4
Ausgangslage	5
Konzeptionelle Überlegungen	5
Beantragtes Bauvorhaben	7
Politischer Prozess zur Entscheidungsfindung	10
Auswirkungen bei Ablehnung dieser Kreditvorlage	11

## Kurzfassung für eilige Leser

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Souverän hat am 8. März 2015 dem Baukredit für den Ausbau der Liegenschaft Via Signuria 5 über CHF 7'000'000.00 zugestimmt. Die Bauarbeiten wurden aufgenommen und werden im Sommer 2017 abgeschlossen.

Im Zuge einer Gesamtplanung für das Areal Signuria war zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Bauprojektes für die Liegenschaft Via Signuria 5 eine Anpassung der Nutzungsplanung vorgesehen, um Wohnraum für Einheimische und einen Ausbau des Werkhofareals zu ermöglichen. Mit sinkender Nachfrage nach Erstwohnungen und neuer Priorisierung der Investitionsvorhaben wurde diese Anpassung schlussendlich nicht weiterverfolgt. Das Bauprojekt für die Liegenschaft Via Signuria 5 musste deshalb auf das heute noch bestehende Baugesetz angepasst werden.

Aufgrund dieser veränderten Voraussetzungen macht es Sinn, anstehende Arbeiten im Bereich der bestehenden Nasszellen und der Warmwasseraufbereitung sowie der Nahtstelle zwischen Betriebs- und Verwaltungsteil umgehend und definitiv umzusetzen. Eine spätere Realisierung und damit eine Verschiebung dieser Investition ist zwar möglich, macht aber aus finanziellen und baulichen Überlegungen keinen Sinn. Mit einer nahtlosen Realisierung dieser Arbeiten im Zuge des aktuell laufenden Bauprojektes können die Ressourcen effizient eingesetzt und die Gesamtbauzeit minimiert werden. Der Gemeinderat hat dazu am 3. November 2016 einen Nachtragskredit über CHF 310'000.00 einstimmig verabschiedet.

Gemäss Gemeindeverfassung untersteht ein Nachtragskredit dieser Höhe dem fakultativen Referendum. Gegen diesen Nachtragskredit wurde denn auch das Referendum ergriffen. Das Referendumskomitee möchte umfassende Sparmassnahmen einleiten und auf weitere Investitionen verzichten. Zudem wurde St. Moritz Energie vorgeworfen, eine «Salamitaktik» zu betreiben. Das Referendum wurde der Gemeindegkanzlei am 7. Dezember 2016 mit 225 gültigen Unterschriften eingereicht. Der Gemeindevorstand stellte das Zustan-

dekommen des Referendums fest und legte die Urnenabstimmung für den 26. März 2017 fest.

Die Verwaltungskommission von St. Moritz Energie, der Gemeindevorstand sowie der Gemeinderat sind der Meinung, dass die geplanten Investitionen bereits heute Sinn machen und deshalb getätigt werden sollten. Eine diesbezügliche Sparbemühung mag allenfalls kurzfristig vertretbar sein, mittel- bis langfristig gesehen werden diese vorgesehenen Investitionen aber nur aufgeschoben und später in grösserem Umfang getätigt werden müssen.

Aufgrund der eindeutigen und nachvollziehbaren Ausgangslage, wonach diese Investitionen über CHF 310'000.00 nicht im Gebäudeteil getätigt werden, über den das Volk bereits bestimmt hat, kann seitens der Behörden nicht von «Salamitaktik» gesprochen werden. Viel mehr wurde und wird gegenüber dem Souverän offen und klar kommuniziert.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen deshalb, diesem Vorhaben zuzustimmen.

## **Antrag**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 16 Mitgliedern beantragt Ihnen der Gemeinderat einstimmig dem Nachtragskredit über CHF 310'000.00 für Anpassungen im Verwaltungstrakt von St. Moritz Energie zuzustimmen.

St. Moritz, 23. Februar 2017

## **Gemeinde St. Moritz**

Der Gemeindepräsident: Sigi Asprion

Der Gemeindeschreiber: Ulrich Rechsteiner

# Ausgangslage

## Konzeptionelle Überlegungen

In der Botschaft zur Abstimmung vom 8. März 2015 betreffend eines Baukredits für die Sanierung der Liegenschaft Via Signuria 5 über CHF 7'000'000.00 wurde festgehalten, dass die vorgesehenen baulichen Massnahmen neben der Volumenkonzentration der beiden Wohnliegenschaften an der Via Signuria 3 und 5 ebenfalls die Entflechtung des Wohn- und Betriebsgebäudes vorsehen. Weiter wurde in der Botschaft festgehalten, dass die vorgesehenen Arbeiten die grösstmögliche Freiheit bezüglich der künftigen Gesamterneuerung des Betriebsgebäudes zulassen sollen. Deshalb waren in der Botschaft vom 8. März 2015 noch keine Investitionen im Verwaltungsteil (Bild 1) vorgesehen.



Bild 1

Die neue Ausgangslage bezüglich Erstwohnungen führte dazu, dass mittel- bis langfristig kein Bedarf mehr für eine Umzonung an der Via Signuria besteht. Konsequenz daraus ist, dass das Betriebsgebäude aus den frühen 80er Jahren nun fit für die nächsten 20 bis 25 Jahre gemacht werden muss. Unter diesen Voraussetzungen macht es aus Effizienzgründen Sinn, die angefangenen Bauarbeiten mit einer Anpassung des bestehenden Verwaltungsteils (roter Bereich in Bild 1) im Umfang von CHF 310'000.00 abzuschliessen. Mit diesen geplanten Massnahmen sollen folglich alle dringenden, nicht aufschiebbaren Arbeiten, welche der Sicherstellung eines geordneten Projektabschlusses dienen und unnötige Doppelspurigkeiten respektive Mehrkosten bei einer späteren Realisierung verursachen würden, umgehend umgesetzt werden.

Bild 2 zeigt die Gegenüberstellung des aktuellen Bauprojekts (oben) mit einer möglich gewordenen Ausbauvariante (unten) bei Annahme der Zonenplanänderung.



**Bild 2**

## **Beantragtes Bauvorhaben**

Mit dem beantragten Bauvorhaben über CHF 310'000.00 kann der ehemalige Empfang zu einer reinen Bürosituation umgebaut werden, um dadurch die geänderte Ausgangslage optimal und effizient zu nutzen. Mit der Anpassung der Nasszellen werden auch die Sanitäranlagen (inkl. verrostete Eisenleitungen), welche das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben, ersetzt sowie die Wasseraufbereitung, welche heute elektrisch und somit unterhaltsintensiv ist, neu an die zentrale Warmwasseraufbereitung der Gesamtliegenschaft angeschlossen.

Mit dem neuen, offenen und einladenden Eingangsbereich, welcher sich bis in den Verwaltungstrakt öffnet, ist es unumgänglich, den gesamten Bereich anzupassen. Damit kann nahtlos am bestehenden und bereits in der Botschaft vom 8. März 2015 genehmigten Projekt angeknüpft werden, ohne dass Ausbaurbeiten doppelt ausgeführt werden müssen. Die Arbeiten sollen bei Annahme des Nachtragskredits umgehend in Angriff genommen werden und im Sommer 2017 zusammen mit den vom Souverän bereits bewilligten Massnahmen abgeschlossen werden. Damit können auch die Unannehmlichkeiten für die Mitarbeiter (Arbeiten in Containern) auf ein Minimum reduziert werden.

Bild 3 und Bild 4 zeigen die Gegenüberstellung der bestehenden mit der neuen, roten Situation.



Bild 3: Obergeschoss (oben: bestehend / unten: neu)





Bild 4: Untergeschoss (oben: bestehend / unten: neu)

Die Kostenzusammenstellung gliedert sich wie folgt:

	<b>Arbeitsgattung</b>	<b>Tätigkeiten (Unternehmer)</b>	<b>Kosten in CHF (inkl. MwSt.)</b>
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	• Rückbau, Entsorgung (Baumeister, Elektriker, Sanitär, Heizung)	26'000.00
BKP 2	Gebäude	• Neue Wände stellen (Baumeister, WC-Trennwände) • Technische Installationen (Elektriker, Sanitär, Heizung) • Neue Türen (Schreiner) • Anpassungen Boden (Bodenleger) • Anpassungen Decke, Wände (Gipser, Plattenleger)	240'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	• Gebühren, Versicherungen, usw.	27'000.00
BKP 9	Ausstattung	• Wandschränke (Schreiner)	17'000.00
<b>Total</b>			<b>310'000.00</b>

## **Politischer Prozess zur Entscheidungsfindung**

Aufgrund der in obiger Ausgangslage geschilderten konzeptionellen Überlegungen und dem beantragten Bauvorhaben hat die Verwaltungskommission von St. Moritz Energie anlässlich ihrer Sitzung vom 20. September 2016 diesen baulichen Anpassungen zugestimmt und das Vorhaben dem Gemeindevorstand zur Genehmigung und Antragstellung an den Gemeinderat überwiesen. Den Antrag der Verwaltungskommission von St. Moritz Energie sowie des Gemeindevorstandes über einen Nachtragskredit von CHF 310'000.00 hat der Gemeinderat am 3. November 2016 einstimmig genehmigt.

Gemäss Art. 36 Ziffer 5 der Gemeindeverfassung untersteht ein nicht budgetierter Betrag in dieser Höhe dem fakultativen Referendum und das Vorhaben wurde demzufolge am 8. November 2016 mit Ablauf einer Referendumsfrist von 30 Tagen (bis 8. Dezember 2016) im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde St. Moritz publiziert.

Fristgerecht sowie in Form und Inhalt korrekt wurde der Gemeindegkanzlei am 7. Dezember 2016 ein Referendum mit 238 Unterschriften eingereicht. Davon

wurden nach erfolgter Prüfung durch die Einwohnerdienste 225 eigenhändige Unterschriften stimmberechtigter St. Moritzerinnen und St. Moritzer als gültig erklärt und durch den Gemeindevorstand das Zustandekommen eines Referendums festgestellt. Gestützt auf Art. 29a) Ziffer 5 der Gemeindeverfassung soll in der Regel innert drei Monaten, nachdem der Gemeindevorstand das Zustandekommen des Referendums festgestellt hat, eine Urnenabstimmung zur Vorlage stattfinden. Der Gemeindevorstand legte die Urnenabstimmung auf den 26. März 2017 fest. Der Gemeinderat hat das Geschäft am 23. Februar 2017 noch einmal behandelt und in der vorliegenden Botschaft zuhanden der Stimmbevölkerung verabschiedet.

### **Auswirkungen bei Ablehnung dieser Kreditvorlage**

Sollte dem beantragten Kredit über CHF 310'000.00 nicht entsprochen werden, würde der Anpassungsbedarf weiterhin bestehen bleiben. Aufgrund der festgestellten, altersbedingten Mängel ist damit zu rechnen, dass in absehbarer Zeit Reparaturmassnahmen ergriffen werden müssten. In jenem Fall würden die Sanitäranlagen in Stand gestellt, die Grösse aber nicht optimiert. Das Betriebsgebäude hätte weiterhin zwei Empfangssituationen; die unvorteilhafte Nutzung der Büroräumlichkeiten bliebe unverändert. Der neu realisierte Empfang könnte zudem sein vorgesehenes Potential nicht entfalten.

Bezüglich der Kosten ist davon auszugehen, dass die Mehraufwendungen für eine spätere Umsetzung höher sein werden als der nun veranschlagte und beantragte Betrag. Dies weil die Arbeiten nicht Hand in Hand umgesetzt werden könnten. Das heisst beispielsweise, dass die gesamten Baustelleninstallationen erneut eingerichtet, die provisorischen Büro-Container erneut aufgestellt und die Räumung der betroffenen Räumlichkeiten erneut durchgeführt werden müssten.

Die Kosten für die mit CHF 310'000.00 veranschlagte Investition werden mit eigenen Mitteln aus der Rechnung von St. Moritz Energie getragen und belasten die Rechnung der Politischen Gemeinde St. Moritz demzufolge nicht.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen deshalb, diesem Vorhaben zuzustimmen.

Gemeindeverwaltung St. Moritz  
Via Maistra 12  
7500 St. Moritz  
[www.gemeinde-stmoritz.ch](http://www.gemeinde-stmoritz.ch)

Gammeter Druck und Verlag AG, St. Moritz