



Botschaft

zuhanden der

Volksabstimmung

vom 27. November 2022

betreffend

**Kredit für die Sanierung der Reithalle St. Moritz mit
neuem Annexbau über CHF 15'300'000.– (+/-10%)**



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser | 4 |
| 2 | Antrag | 7 |
| 3 | Ausgangslage | 8 |
| 3.1 | Projektierungskredit vom 26. September 2021 | 8 |
| 3.2 | Heutige Nutzung und baulicher Zustand der Reithalle | 8 |
| 3.3 | Teil des historischen Erbes / Schutzobjekt | 9 |
| 4 | Planungsschritte..... | 10 |
| 4.1 | Weiterbearbeitung der Machbarkeitsstudie..... | 10 |
| 4.2 | Projektbegleitung..... | 10 |
| 5 | Bauprojekt..... | 11 |
| 5.1 | Umgebungskonzept | 12 |
| 5.2 | Umbaukonzept Architektur..... | 12 |
| 5.3 | Akustik und Schallschutz | 16 |
| 5.4 | Bühnentechnik | 17 |
| 5.5 | Licht..... | 17 |
| 5.6 | Tragwerk | 18 |
| 5.7 | Brandschutz | 19 |
| 5.8 | Haustechnik | 19 |
| 5.9 | Gastronomie | 20 |
| 5.10 | Energie und Gebäudehülle..... | 20 |
| 5.11 | Behaglichkeit und Bauschadensfreiheit | 21 |
| 5.12 | Rückbau bestehender Anlagen | 21 |
| 5.13 | Koordination mit parallellaufenden Planungen | 22 |
| 5.14 | Lagerflächen und Drittnutzungen | 22 |
| 6 | Betriebskonzept | 23 |
| 6.1 | Idee / Ziel | 23 |
| 6.2 | Organisation / Betriebsmodell | 24 |
| 6.3 | Infrastruktur | 25 |
| 6.4 | Vermietung / Konditionen Finanzierung | 25 |

| | | |
|-----|---|----|
| 7 | Baukredit..... | 27 |
| 7.1 | Investitionskosten | 27 |
| 7.2 | Preisentwicklung..... | 29 |
| 7.3 | Folgekosten | 30 |
| 7.4 | Mobiliar und Ausrüstung | 33 |
| 7.5 | Überführung der Reithalle vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen | 33 |
| 7.6 | Folgen bei Ablehnung der Baukreditvorlage..... | 33 |
| 8 | Zeitplan | 35 |
| 8.1 | Informationsveranstaltung..... | 35 |
| 9 | Projektorganisation Realisierungsphase | 36 |
| 10 | Anhang Auszug Bauprojekt | 37 |

1. Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 26. September 2021 haben Sie einen Projektierungskredit für die Sanierung und Neunutzung der Reithalle St. Moritz genehmigt. Sie haben der Gemeinde damit den Auftrag gegeben, abzuklären, wie die Reithalle in Zukunft genutzt werden könnte und welche baulichen Änderungen dafür nötig wären.

Das Planungsteam, begleitet durch die Bau- und Planungskommission Reithalle, hat ein Bauprojekt ausgearbeitet, es auf die Anforderungen des Betriebs abgestimmt und berechnet, welche Kosten für den Umbau und den künftigen Betrieb anfallen würden. Die Abklärungen haben bestätigt, dass eine ganzjährige Nutzung und damit eine Weiterverwendung der architektonisch wertvollen Halle möglich sind.

Die bestehende Reithalle hat ganz besondere, architektonische, räumliche und akustische Qualitäten. Ihre Renovierung bildet den Kern des Bauprojekts. Das bestehende Zugangsgebäude zur Seestrasse hin und ein neuer Anbau mit Bistro auf der Seite der Kunsteisbahn ergänzen die Halle. Die drei Bauteile verschmelzen zu einem attraktiven Komplex. Veranstaltungen und Versammlungen machen ihn zum kulturellen Treffpunkt und einem Zentrum des St. Moritzer Vereinslebens und das neue Bistro mit seiner Aussenfläche zum Seeufer wird zum Treffpunkt für Einheimische und Gäste. Die Sanierung der Reithalle trägt zu einer Belebung und lebendigen Aufwertung des Areal Ludains und der Uferpromenade bei.

Um die Reithalle wieder betreiben zu können, sind umfangreiche Bauarbeiten an der Tragstruktur des Holzdaches und der Gebäudehülle notwendig. Auf der Seite Seestrasse wird das vorgelagerte Eingangsgebäude saniert; es wird künftig als Zugangs- und Garderobengebäude genutzt. Auf der Seite zur Kunsteisbahn werden die Stallungen aus den Sechzigerjahren abgebrochen und durch einen neuen Anbau ersetzt. Hier entsteht der «Werkraum» mit einem Bistro, der bei Bedarf in zwei Veranstaltungsräume für Versammlungen, Workshops oder Sitzungen unterteilt werden kann. Zum Bistro gehört auch eine Aussenterrasse auf der Seeseite.

Die Reithalle und der Werkraum sind unterschiedlich gross und unterschiedlich ausgerüstet. Sie schaffen hervorragende Voraussetzungen für einen erfolgreichen Betrieb. Die alte und schützenswerte Bausubstanz der Reithalle kann erhalten bleiben und dennoch kann die angestrebte Minergie-Kennzahl für Umbauten erreicht werden. So erfüllt die sanierte Reithalle energetische, ökologische und betriebliche Anforderungen gleichermaßen.

Parallel zum Bauprojekt wurde ein Betriebskonzept entwickelt. Es fusst auf einer gründlichen Analyse der möglichen Nutzungen – sowohl der Reithalle als auch der Annexbauten und des Aussenraums. Die attraktive Lage mit direktem Anstoss an das Seeufer, die ausserordentlichen räumlichen und akustischen Qualitäten der Halle und der moderne Anbau mit dem Bistro lassen ein breites Nutzungsangebot zu. Sie versprechen einen erfolgreichen Betrieb der Anlage über alle Jahreszeiten.

Die Umsetzung des Bauprojektes muss umgehend erfolgen. Eine Weiternutzung der Halle im heutigen Zustand ist nicht möglich und aus Sicherheitsgründen auch nicht verantwortbar. Nur mit einer Sanierung wird eine ganzjährige, vielfältige und hochwertige Nutzung möglich.

Der Kostenvoranschlag für das nun vorliegende Bauprojekt sieht eine Gesamtinvestition in der Höhe von CHF 16.8 Mio. vor. In der Machbarkeitsstudie wurden noch Investitionen von CHF 15.5 Mio. geschätzt. Die Kostensteigerung erfolgt grösstenteils über die zwischenzeitlich eingetretenen Materialpreiserhöhungen.

Die Gesamtinvestition von CHF 16.8 Mio. enthält auch CHF 1.5 Mio. Kosten für die Projektierung, die vom Stimmvolk bereits am 26. September 2021 bewilligt wurden. Mit der vorliegenden Baukreditvorlage sind vom Stimmvolk deshalb noch CHF 15.3 Mio. zu bewilligen.

Der Betrieb der sanierten Reithalle wird nicht kostendeckend sein. Das voraussichtliche Defizit inklusive Abschreibung und Kapitalverzinsung wird jährlich ca. CHF 1.3 bis 1.5 Mio. betragen. Die sanierte Reithalle wird aber ein Treffpunkt für Einheimische und Gäste an bester Lage am See, ein Zentrum für das einheimische Vereinsleben und ein hochwertiger

Veranstaltungsraum mit einzigartiger Akustik und grosser Ausstrahlung. Mit einer hochwertigen Programmgestaltung kann sie weit über die Gemeindegrenzen hinaus zu einem Leuchtturm für kulturelle Veranstaltungen verschiedenster Art werden.

Die Gemeinde St. Moritz, die Betriebe der Region und zahlreiche lokale Vereine und Veranstalter haben ein hohes öffentliches und touristisches Interesse an der sanierten Reithalle; ihr Betrieb wird eine hohe Wertschöpfung in der Gemeinde und der Region generieren und die beabsichtigte Aufwertung des Seeufers in St. Moritz-Bad unterstützen.

2. Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 15 Mitgliedern empfiehlt Ihnen der Gemeinderat mit 7 Jastimmen und 8 Neinstimmen, den Kredit für die Sanierung der Reithalle St. Moritz mit neuem Annexbau über CHF 15'300'000.– (+/- 10%) gemäss vorliegender Botschaft abzulehnen.

Die Mehrwertsteuer ist in den beantragten Kosten eingerechnet.

Preisveränderungen aufgrund von Anpassungen des Kostenindexes werden mitbewilligt.

Berechnungsgrundlage:

Baupreisindex Ostschweiz (GL, SH, AR, AI, SG, GR, TG),

Basis Oktober 2020 = 100

Für Renovationen und Umbauten: Index 01.04.2022 = 108.1

St. Moritz, 29. September 2022

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident:

Christian Jott Jenny

Der Gemeindeschreiber:

Ulrich Rechsteiner

3. Ausgangslage

3.1 Projektierungskredit vom 26. September 2021

Am 26. September 2021 hat das Stimmvolk dem Kredit für die Projektierung der Sanierung und Neunutzung der Reithalle St. Moritz über insgesamt CHF 1'500'000.– zugestimmt. Grundlage der Projektierungsbotschaft bildete die umfassende Machbarkeitsstudie der ARGE Horisberger Wagen Architekten GmbH, Stehrenberger Architektur GmbH, und MMT AG, Zürich, mit dsp Ingenieure + Planer AG, Uster. Damit wurden die Gelder für detaillierte Abklärungen zu den Nutzungsmöglichkeiten der Reithalle und ihren Annexbauten, der Integration der Reithalle in die Umgebung, der Ausgestaltung des künftigen Betriebs und den notwendigen baulichen Eingriffen mit den daraus folgenden Investitions- und Betriebskosten gesprochen.

3.2 Heutige Nutzung und baulicher Zustand der Reithalle

Die Reithalle kann heute nur eingeschränkt genutzt werden. Neben den sicherheitsrelevanten Vorgaben und Auflagen verhindert der sich zunehmend verschlechternde Gebäudezustand eine weiterführende Nutzung. Schäden an der Bausubstanz aufgrund von Beschädigung und Alterung generieren laufende Unterhaltskosten, ohne das Gebäude adäquat nutzen zu können. Die Haustechnikanlagen mussten grösstenteils ausser Betrieb gesetzt werden. Der statisch ungenügende Zustand gefährdet die Personensicherheit. Die Anlage wird deshalb für Veranstaltungen nur in der Sommersaison genutzt. Dies zeitlich reduziert, unter Berücksichtigung spezieller Sicherheitsvorkehrungen und mit provisorischen Sanitär- und Elektroanlagen.

Mehrheitlich dienen die sich teils in einem bedenklich schlechten Zustand befindenden Annexbauten zum Einstellen von Maschinen und Utensilien. Ein Weiterbetrieb in der heutigen Form ist nicht denkbar. Die Gesamtanlage muss deshalb dringend saniert und einer längerfristigen Nutzung zugeführt werden.

3.3 Teil des historischen Erbes / Schutzobjekt

Als kommunal schützenswertes Kulturobjekt¹ an bester Seelage ist insbesondere die freitragende Hallenkonstruktion, die in Hetzerscher Holzbauweise erstellt worden ist, von grossem Wert. Die Halle bietet aufgrund der stützenfreien Konstruktion und der Dimensionierung ein einzigartiges Erlebnis, sowohl räumlich wie auch akustisch. Der introvertierte Raum vermittelt Ruhe und Konzentration und birgt erhebliches Potential für neue, bisher fehlende und vielfach nachgefragte Nutzungen.

1 Die Reithalle in St. Moritz Bad ist ein kommunal schützenswertes Kulturobjekt (Objekt Nr. 13 Erhebung 2007/08) und einer der wenigen erhaltenen Sportbauten aus dem frühen 20. Jahrhundert. Der eingeschossige Hallenbau weist ein mächtiges, geschwungenes Walmdach mit bis zum First hin wellig gebogenen Sparren auf. Die Reithalle war einst vollständig verschindelt, das Dach mit breiten Dachleinwandbahnen bekleidet. Die Mittelachse des Gebäudes wird durch einen stark hervortretenden Eingangsbereich betont; ein grosses hölzernes Eingangsportal wird seitlich von geschnitzten Pfeilern flankiert und oben mit einer reliefartigen Schnitzerei mit der Inschrift «Manege» überhöht. Im Innern prägt ein freitragendes Holzgewölbe in der sogenannten Hetzerschen Bauweise den hallenartigen Raum.

4. Planungsschritte

4.1 Weiterbearbeitung der Machbarkeitsstudie

Die dem Projektierungskredit zugrunde gelegte Machbarkeitsstudie wurde durch das Planungsteam zu einem Vorprojekt weiterbearbeitet. Mit dem Vorprojekt konnten die Annahmen der ersten Machbarkeitsüberlegungen geprüft und deren Richtigkeit bestätigt werden. Konzept, Bauvolumen und Einbettung in die Landschaft konnten also auch für die Ausarbeitung des Bauprojektes weiterverwendet werden. Das Vorprojekt wurde dem Gemeindevorstand als Zwischenschritt präsentiert. Die Kostenschätzung (+/-15%) des Vorprojektes belief sich auf CHF 15.7 Mio. und bestätigte damit auch den Kostenrahmen der Machbarkeitsstudie. Parallel zur Ausarbeitung des Vorprojektes wurden Überlegungen zu betrieblichen Vorgaben und möglichen Ausrichtungen studiert. Die wesentlichen Schlüsse aus den Betriebsszenarien flossen laufend in den Projektierungsprozess ein.

Auf Basis des Vorprojektes wurde das Bauprojekt erarbeitet, welches unter Kapitel 5 detailliert beschrieben wird.

4.2 Projektbegleitung

Der Gesamtprozess wird durch die nichtständige Bau- und Planungskommission Reithalle begleitet. Sie sichtet und genehmigt alle relevanten Entscheidungsgrundlagen. Vorbereitet werden die Themen von einer Arbeitsgruppe und einer Betriebsgruppe. Vorprojekt, Bauprojekt und Rahmenbedingungen des Betriebs werden von der Kommission dem Gemeindevorstand zur Genehmigung unterbreitet.

5. Bauprojekt

Im vorliegenden Bauprojekt werden die Erkenntnisse des Vorprojekts auf die konkretisierten Anforderungen des künftigen Betriebes abgestimmt. Die weiterentwickelten Nutzungs- und Betriebsvorgaben werden in einem Betriebskonzept festgehalten (Kapitel 6). Berücksichtigt sind baurechtliche Vorgaben, räumliche Möglichkeiten der bestehenden Gebäudestruktur sowie Event- und Gebäudetechnik. Das Bauprojekt erfüllt nachhaltige und energetische Anforderungen und leistet damit einen Beitrag zu den Zielen der Energiestadt St. Moritz.

Untersuchungen zum Baugrund, den geologischen Verhältnissen, dem Grund- und Seewasserspiegel und den Altlasten bilden wichtige Rahmenbedingungen der Projektierung. Der Grund- und Seewasserspiegel befindet sich nur unwesentlich unter dem Terrain. Auf ein Untergeschoss wird deshalb verzichtet. Betriebs- und Nebenräume sowie Haustechnikanlagen werden in den Annexbauten realisiert. Das vorhandene Volumen limitiert zwar die Verwirklichung aller Ansprüche; trotzdem können die Anforderungen des Betriebskonzepts in hohem Masse umgesetzt werden.

Die Lage der Reithalle kann nicht verändert werden. Im Übergangsbereich vom Innen- zum Aussenraum besteht deshalb in der Höhenentwicklung wenig Spielraum. Eingänge, Anlieferungen und Fluchtwege können dennoch anforderungsgerecht und den einschlägigen Normen entsprechend umgesetzt werden. Die räumliche Anbindung an den Strassen-, Grün- und Seeuferbereich ist ebenso möglich wie der technische Anschluss an das übergeordnete Werkleitungsnetz, das Datennetz und die Fernwärme von St. Moritz Energie. Mit der Sanierung bleiben die historische Qualität der Konstruktion und der Charakter der Reithalle erhalten. Tiefgreifende Eingriffe in die Konstruktion werden vermieden. Damit können die hervorragenden räumlichen und akustischen Qualitäten einer permanenten Nutzung zugeführt werden. Die strukturellen Bauteile des Holztragwerks sollen belassen und umfassend saniert werden. Die Fassade der Reithalle wird nach historischem Vorbild mit Lärchenschindeln eingekleidet und die bestehenden Öffnungen mit neuen Holzfenstern bestückt. Das Dach wird mit einem Kupfertitanzinkblech neu eingedeckt.

Die Reithalle wird in die Seeuferpromenade und den Grünraum integriert. Sie erhält als freistehendes, prominentes Gebäude die angemessene Ausstrahlung. Die Reithalle wird ganzjährig öffentlich zugänglich sein.

Heute in den Annexbauten eingelagerte Geräte und Maschinen der See-Infra werden ausgelagert. Für diese Flächen, welche nicht Bestandteil des Reithallenprojekts bilden, bestehen Lösungsvorschläge in der unmittelbaren Nachbarschaft.

5.1 Umgebungskonzept

Das Gebiet rund um die Reithalle wird bis zum Jahr 1874 durch den Flusslauf des Inns und dessen Mündung beeinflusst. Die Verlegung des Flussbetts und die geographische Nähe zur heute kanalisierten Innmündung bilden die Grundlage für die Interpretation des Ortes: eine von See und Inn geprägte Auenlandschaft. Als kultureller Brennpunkt in den Landschaftspark integriert, werden die Kraft und der Charakter der Auenlandschaft erlebbar. Die Reithalle wird zum Auftakt des Landschaftsparks und markiert den Übergang vom Siedlungsgebiet zum Freizeitraum. Zitterpappeln, Vogelbeeren und Weiden bilden das Portal zur neuen Parkanlage; in Richtung des Seeufers lockert sich die Bepflanzung graduell auf. Chaussierungen, Kiesflächen und Wildblumenwiesen verbinden die Reithalle mit der Auenlandschaft.

5.2 Umbaukonzept Architektur

Die denkmalgeschützte Reithalle weist hohe baukulturelle, ästhetische und akustische Qualitäten auf. Das Bauprojekt bestätigt die Möglichkeit, diese zu bewahren und sie mit statischen, gebäudetechnischen und bauphysikalischen Verbesserungen in eine tragfähige Zukunft zu führen.

Das Haus gliedert sich in drei Bereiche: In den bereits heute bestehenden Annex Nord als Hauptzugangsort, in die eigentliche Reithalle für Veranstaltungen aller Art und in den Annex Süd als ergänzenden Baukörper mit Werkraum und Bistro.

Annex Nord:

Aus ökonomischen und ökologischen Überlegungen wird der nördliche Annex als Umbau geplant. Er ist Hauptzugang, Ankunftsort, Foyer und Übergangsbereich zur Reithalle als zentralem Veranstaltungsort. Er beherbergt diverse Serviceräume, die Künstlergarderoben, Toilettenanlagen, Technik- und Nebenräume. Der neuen Nutzung entsprechend erhält er einen gedeckten Portikus vor dem Haupteingang.



Visualisierung Hauptzugang Annex Nord

Reithalle:

Aufgrund der wertvollen Tragstruktur, der eigenständigen Atmosphäre und einer hervorragenden akustischen Qualität wird die Reithalle umsichtig saniert. Der grosszügige Raum wird vor tiefen Eingriffen, die den Charakter der Halle verändern, bewahrt. Gleichzeitig werden Lüftung, Heizung und Strom so eingefügt, dass sie der neuen Nutzung, den wärmetechnischen und den bauphysikalischen Anforderungen gerecht werden, ohne die raumbegrenzenden Elemente in ihrer Erscheinung zu beeinträchtigen. Ein neuer Holzboden ergänzt die hölzerne Hallenkonstruktion und unterstützt die Akustik im Raum. Hinter den Banden können Stühle verstaut werden. Die Dachkonstruktion wird mit einer neuen Bogenverspannung aus rostfreiem Stahl verstärkt. Primärtragwerk, Sparren und innere Dachschalung bleiben bestehen, so dass sich die Erscheinung des Dachs möglichst wenig verändert. Die Tragwerkselemente aus Holz und Stahl bieten Platz für bühnentechnische Installationen.



Visualisierung Reithalle

Annex Süd:

Der südliche Neubau beherbergt einen multifunktionalen Werkraum und ein Bistro mit dazugehörigen Technik-, Neben- und Toilettenräumen. Der Werkraum wird von kräftigen Brettstichträgern strukturiert, die mit eingelassenen Vorhangsschienen Möglichkeiten zur Unterteilbarkeit des Grossraumes bieten. Der Werkraum dient als Veranstaltungsort, als Gastronomiefläche, als Pausenraum und Foyer bei Grossveranstaltungen und kann ergänzend zur Reithalle oder separat genutzt werden. In die Struktur integriert sind Elemente zum Abschliessen der Bistroküche, die es erlauben, den Raum bei Bedarf auch ohne Gastronomie zu nutzen.

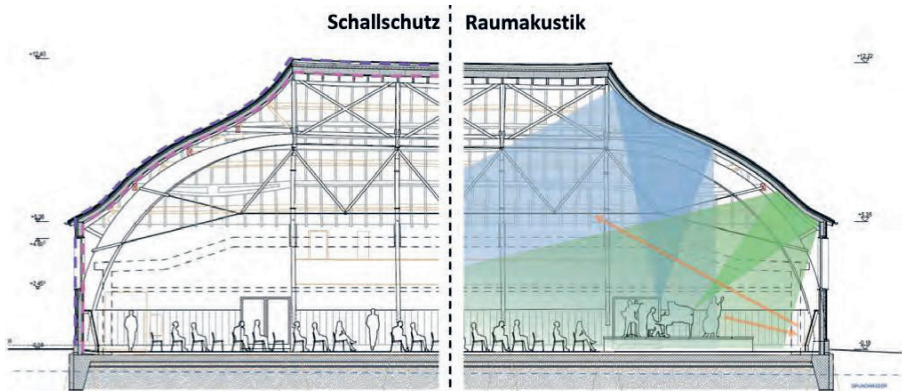
Die Materialien sind robust gewählt und die Übergänge zum Aussenraum grossflächig verglast, damit ein starker Bezug zum attraktiven Aussenraum hergestellt werden kann.



Visualisierung Werkraum mit Bistro

5.3 Akustik und Schallschutz

Das raumakustische Potenzial der Reithalle für musikalische Veranstaltungen ist äusserst gut. Um diese Qualität nicht zu gefährden wird die innere Saalverkleidung so weit als möglich beibehalten. Die notwendige neue Holzverkleidung der Bande wie auch der neue Holzboden werden offenporig behandelt, damit sich ein warmer Klang ergibt. Eine Holzoberfläche ist auch für die mobilen Bühnenelemente vorgesehen. Die Bandbreite der Nutzungen und die unterschiedlichen akustischen Anforderungen sind sehr variabel. Um die resonante Grundakustik der Reithalle für bestimmte Veranstaltungen wie verstärkte Konzerte, Versammlungen, Seminare, Theater und «Soundchecks» in eine trockenere und kontrolliertere Akustik umzuwandeln, ist in der Ausführungsphase der Einsatz von variablen Akustikelementen wie Bühnenvorhängen und mobilen Elementen mit integrierter Absorption zu prüfen. Auf den Schallschutz, sowohl von aussen nach innen als auch von innen nach aussen, wird grossen Wert gelegt. Die historische Struktur sowie die innere Holzverkleidung werden renoviert, abgedichtet und mit einer zweiten, akustisch entkoppelten Aussenschale ergänzt. Wie auch bei einer Doppelverglasung oder bei einem Kastenfenster kann mit einem akustisch getrennten, zweischaligen Aufbau der Schallschutz deutlich verbessert werden. Sowohl der Schallschutz wie auch die akustische Qualität ermöglichen alle geplanten Nutzungen der Reithalle unter adäquaten bis akustisch-exzellenten Bedingungen.



5.4 Bühnentechnik

Die Reithalle St. Moritz bietet in Bezug auf die Nutzung vielfältige Möglichkeiten. Entsprechend flexibel und vielseitig einsetzbar muss die bühnentechnische Einrichtung sein, um den verschiedenen Ansprüchen gerecht zu werden. Zudem muss die Technik den aktuellen Sicherheitsvorschriften entsprechen und gleichzeitig einfach bedienbar sein. Die Bühnenfläche wird aus mobilen Steckfusspodesten mit robuster Bühnenbodenplatte hergestellt. Die Podeste können in jeder beliebigen Formation (max. 126m²) auf- oder ganz abgebaut und verstaut werden. Im Dachgebälk der Halle werden zudem feste Hängepunkte angebracht, an die motorisch verfahrbare Punktzüge gehängt werden können. An diese wiederum werden Lasttraversen, Riggs oder bühnentechnische Einrichtungen gehängt. So entsteht der technische Bühnenhimmel da, wo er gebraucht wird. Zusätzlich wird ein separates Netzwerk für Bühnenlicht und Elektroakustik installiert, welches gleichmässig im Raum verteilte Anschlussstellen erschliesst. So können elektrische Verbraucher (von Scheinwerfer bis Lautsprecher und Discokugel) möglichst flexibel an den entsprechenden Stellen platziert werden. Als Grundausstattung sind mobile Bühnertextilien, Scheinwerfer sowie Lautsprecher und ein Projektionssystem mit eingeplant.

5.6 Licht

Für die Reithalle liegt ein Gesamtbeleuchtungskonzept vor. Dieses berücksichtigt von einer Minimalbeleuchtung bis hin zu einer Vollauslastung alle Szenarien. Zugangs- und Ankunftsgebiete können eine einladende und festliche Stimmung erzeugen. Der Veranstaltungssaal erhält eine regelmässige Ausleuchtung mit einer symmetrischen breit strahlenden Lichtverteilung, welche für verschiedene Veranstaltungen vielseitig einsetzbar ist. Es kann unter diversen Voreinstellungen wie Saallicht, Arbeitslicht und Allgemeinlicht gewählt werden. Das Licht ist auf ein Minimum dimmbar. Festliche Wandleuchten können ergänzend eingesetzt werden.

Alle Leuchten in der Halle wie in den Annexbauten sind nach neuester LED-Technologie ausgerüstet, die langlebig und energiesparend sind. Sie sind dimmbar und in Gruppen auf unterschiedliche Helligkeitsniveaus programmierbar.

5.6 Tragwerk

Das bestehende Holzbogentragwerk der Reithalle wurde für die vorherrschenden Schneelasten viel zu schwach bemessen, wodurch viele Tragwerksteile überbeansprucht und entsprechend in Mitleidenschaft gezogen worden sind.

Für die Halle wurde nun eine statische Lösung gewählt, welche nicht nur die notwendige Stabilität und Tragfähigkeit garantiert, sondern auch als räumlich erlebbares Element in Erscheinung treten wird.

Die bestehenden, quer-, längs- und diagonal gestellten Bögen (Primärträger) werden räumlich verspannt, um deren Biegebeanspruchung zu eliminieren oder zu reduzieren. Das hinzugefügte, leistungsfähige Stabwerk aus Stahl besteht mehrheitlich aus Zugstangen sowie im Firstbereich aus Druckpfosten und wird sichtbar unter dem bestehenden Holzdach hängen. In den Knotenpunkten werden die Stäbe über Gabeln mit Bolzen an die kreisförmigen Bleche mit aufgeschweissten Laschen angeschlossen.

Nach Montage der Konstruktion wird dieses seitlich bei den Knotenpunkten der Bogenträger vorgespannt, um die Lasten aktiv auf das Gesamtsystem aufzubringen. Die Bodenplatte der Reithalle ist dabei Bestandteil des Verspannungssystems und dient nebst dem Abtrag der Schwerelasten in den Untergrund zugleich als Zugband zwischen den einzelnen Bögen. Die zu schwachen Pfetten (Sekundärträger) – die Hälfte davon ist damals zu Verstärkungszwecken zusätzlich, teilweise schräg eingebaut worden – werden zurückgebaut und entsprechend der Anzahl und Anordnung des Originalzustands ersetzt. Durch die wärmedämmtechnische Sanierung des Dachs für eine Ganzjahresnutzung können die gebogenen Sparren (Tertiärträger) durch Aufdopplung innerhalb der Dämmebene, von unten nicht sichtbar, ertüchtigt werden. Die Aussteifung der Halle erfolgt über das Dach, welches die Horizontalkräfte über die Längswände als beplankte Holzständerwände abgibt. In Querrichtung können die Windkräfte vom Dach über die Holzbögen abgetragen werden. Das Tragwerk der Halle wird so ertüchtigt, dass eine Schneeräumung des Dachs aufgrund der normgerecht gesetzten Einwirkungen mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht erforderlich werden wird.

5.7 Brandschutz

Aus der maximalen Belegung von 600 Personen, den massgebenden Nutzungen sowie dem prioritären Schutzziel der Personensicherheit leiten sich die erforderlichen Brandschutzmassnahmen ab. Bedingt durch die Eingeschossigkeit der Anlage lassen sich alle Fluchtwege vorteilhaft ebenerdig ins Freie führen. Bei einem Brandereignis muss die Reithalle über Dach entraucht werden. Dies erfolgt mit mobilen Brandlüftern der Feuerwehr. Damit im Brandfall keine Ausbreitung von Rauch in unterschiedliche Brandabschnitte erfolgen kann, werden die lufttechnischen Anlagen voneinander getrennt.

5.8 Haustechnik

Mit der Wärmelieferung über das Fernwärmenetz von St. Moritz Energie AG kann in erster Linie die nachhaltige Wärmequelle des St. Moritzersees genutzt werden. Während die Annexbauten mit Heizkörpern ausgerüstet werden, wird die Halle mittels Fussbodenheizung beheizt. Dies erhöht die Behaglichkeit für Zuschauer und reduziert Zugserscheinungen. Die Halle wird über zwei Lüftungsgeräte in den beiden Annexbauten Nord und Süd mit Frischluft versorgt. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse für Geräte und Kanäle ist die Frischluftmenge begrenzt. Langsame Strömungsgeschwindigkeiten mindern Schallemissionen und erhöhen die Behaglichkeit. Werkraum und Küche sowie die Nebenräume werden mit eigenen Lüftungsgeräten versorgt. Frischluftfassung und Fortluftabgabe erfolgen über die Dachhauben.

Die Heizungs- und Lüftungsanlagen werden mittels Gebäudeautomationssystem nach CO²-Pegel und Raumlufttemperatur geregelt.

Die zur Verfügung gestellte Belüftungsleistung ermöglicht bei einer Belegung bis 350 Personen ein gutes und bei einer Belegung bis 450 Personen ein akzeptables Raumklima. Eine höhere Belegung über längere Zeit hat eine Verschlechterung des Raumklimas zur Folge, welcher mit der Einplanung von Pausen entgegnet werden muss. In Zeiten ohne Belegung des Gebäudes kann die Temperatur abgesenkt und die Lüftung abgeschaltet werden, um entsprechend Energie zu sparen. Für die regelmässige Durchlüftung des Gebäudes kommen Zeitschaltprogramme zur Anwendung.

Stark- und Schwachstromanlagen sind auf die Bedürfnisse der Reithallennutzung ausgerichtet. Für die Lichtsteuerung im Saal sind entsprechende Steuerpulte der Bühnentechnik vorgesehen. Bei Bedarf können diese über Touchpanel oder Taster beim Saaleingang übersteuert werden. Im Werkraum kann das Licht szenenmässig angesteuert werden. In frequentierten Bereichen werden als Energieoptimierungsmassnahmen Bewegungs- oder Präsenzmelder vorgesehen. Im Saal, Umkleidebereich und Werkraum ist eine WLAN-Abdeckung und eine kabelgebundene Netzwerkverbindung für die öffentliche Nutzung vorgesehen. Die Aussentüren des Gebäudes werden mit einem Zutrittskontrollsystem einzeln überwacht. Die netzwerkfähige Anbindung ermöglicht eine Zugriffserteilung und Auslesung von Fern.

5.9 Gastronomie

Die Gastronomieplanung richtet sich nach den maximal zur Verfügung stehenden Flächen, den haustechnischen Anforderungen und dem zu erwartenden Bistrobetrieb. Die Küche und deren Nebenräume sind so positioniert, dass Anlieferung, Umschlag und Entsorgung von der Via Ludains möglich sind. Sie besteht aus Bereichen für die Teilproduktion von kalten und warmen Gerichten, einer Abwäscherei sowie angepassten Lager- und Entsorgungsräumen. Auf kompakter Fläche können 40 bis 60 Personen im Innern und bis zu 100 Gästen im Freien bewirtet werden. Dank der grossen Auskragung können auf der attraktiven Seeseite und Richtung Freiraum zwischen Eisarena und Reithalle geschützte Aussensitzplätze angeboten werden. Die Anordnung und Organisation der Küche lässt es zu, dass sie in den Randzeiten von einer Person allein betrieben werden kann. Zusammen mit einer weiteren Person an der Theke sollte das Bistro so geführt werden können. Die definitive Anzahl benötigter Mitarbeiter hängt vom Gastronomiekonzept des Betreibers ab und wird durch diesen ermittelt. Eine Festivalküche für Gourmet-Grossanlässe kann im Freien aufgebaut werden; dazu stehen Strom- und Wasseranschlüsse im Aussenraum zur Verfügung.

5.10 Energie und Gebäudehülle

Energie: Die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle erfüllen primär den Heizwärmebedarf gemäss der SIA 380/1 und die

Wärmedämmvorschriften des Kantons. Mit dieser Auslegung wird die Grundlage für die behördliche Bewilligung im Systemnachweis erbracht.

Gebäudehülle: Die Gebäudehülle ist auf die maximal möglichen Dämmstärken und Konstruktionsschnitte optimiert. Die geplante energetische Sanierung erfüllt, mit einer Überschreitung der Anforderung um rund 20%, die Wärmedämmvorschriften des Kanton Graubünden.

Energiestadt und Minergie-Kennzahl: Die Energiestadt St. Moritz setzt sich zum Ziel, Gebäude mit nachhaltigen und energieeffizienten Massnahmen zu sanieren. Mit der vorgesehenen alternativen Wärmeerzeugung mittels Seewärme, der zeitlich und beim Wirkungsgrad optimierten haustechnischen Anlagentechnik der Lüftung und dem Beleuchtungsnachweis, wird die Anforderung der Minergie-Kennzahl für Umbauten erfüllt. Da aufgrund der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäudehülle sowie der schützenswerten Hallenkonstruktion eine Photovoltaik nicht sinnvoll integriert werden kann, wird auf eine solche verzichtet. Geprüft wird derzeit die Integration der Photovoltaikanlage in ein nahegelegenes Gebäude. Könnte dies umgesetzt werden, wäre auch eine Minergie-Zertifizierung möglich.

5.11 Behaglichkeit und Bauschadensfreiheit

Die thermische Behaglichkeit wird für die Sanierung gemäss der SIA 180 „Wärmeschutz, Feuchtschutz und Raumklima in Gebäude“ definiert und ausgelegt. Mit der vorgesehenen Dämmung der Fassadenelemente und Dachflächen, dem Einbau neuer Verglasungen und dem Bodenaufbau werden die innenseitigen Oberflächentemperaturen der Aussenbauteile soweit erhöht und gesichert, dass die Behaglichkeitsanforderungen im Winter für die Nutzer gewährleistet sind. Die bezüglich der Behaglichkeit und Bauschadensfreiheit wichtige Auslegung der Luftdichtigkeit wird umgesetzt.

5.12 Rückbau bestehender Anlagen

Der heutige Anbau Süd wird durch den Anbau für das Bistro und Werkraum ersetzt. Der Anbau Nord wird erhalten und auf die Anforderungen der neuen Nutzungen angepasst. Mit Rückbau des Annex Süd und den Arbeiten in den Fundationsbereichen werden notwendige Sanierungen von Altlasten

vorgenommen. Die heute in der Reithalle zu Sicherheitszwecken provisorisch eingebauten Baumstämme sollen als Stützen bei den Eingangsbereichen aufbereitet und wiederverwendet werden.

5.13 Koordination mit parallellaufenden Planungen

Nutzungs- und Gestaltungsstudie See (NGS See): Im Rahmen der Nutzungs- und Gestaltungsstudie See werden allgemeine Überlegungen zum Uferbereich und dessen Nutzung angestellt. Im Speziellen soll der Bereich hin zur Via Grevas aufgewertet und von der Beeinträchtigung durch den Strassenverkehr entlastet werden. Mit einer Entflechtung und Ausweitung der Geh- und Verkehrswege wird der Aufenthaltswert am Seeufer gesteigert. Davon sollen insbesondere auch der Aussenbereich der Reithalle und deren Nutzer und Nutzungen profitieren. Die Planungen zur NGS See und Reithalle sind aufeinander abgestimmt.

Gesamtverkehrs- und Mobilitätskonzept (GVK): Das Gesamtverkehrskonzept St. Moritz sucht eine ausgewogene Lösung für alle Verkehrsteilnehmenden über das gesamte Gemeindegebiet und über alle Jahreszeiten. Im Bereich der Reithalle sollen insbesondere Nutzer des öffentlichen Verkehrs, Spaziergänger und Velofahrende im Vordergrund stehen. Eine entspannte Atmosphäre wertet die Aufenthaltsqualität des Ortes auf, ohne die Betriebsamkeit in Ufernähe und auf dem See zu beeinträchtigen. Parkplätze für gehbehinderte Personen und Anlieferung werden weiterhin zur Verfügung stehen. Die Anliegen des GVK und die der Reithallennutzung sind aufeinander abgestimmt.

5.14 Lagerflächen und Drittnutzungen

Mit der Neunutzung der Reithalle sollen die heute für Reitsportveranstaltungen eingelagerten Geräte und Materialien umgelagert werden. Die Bereitstellung dieser Ersatzflächen ist nicht Teil des Reithallenprojekts. Trotzdem wurden der Flächenbedarf aufgenommen und mit der See-Infra AG Gespräche über alternative Lager- und Umschlagsstandorte geführt. Lösungsansätze liegen vor.

6. Betriebskonzept

Für die Erarbeitung des Betriebskonzepts wurde eine Betriebsgruppe gebildet, welche in ihren Reihen auf erfahrene Kenner der lokalen und nationalen Kultur- und Veranstaltungsszene, der Vereine und der Eventgastronomie zählen konnte. Ergänzt wurde die Gruppe durch Vertreter aus dem Planerteam, von St. Moritz Tourismus, den Touristischen Infrastrukturen und Mitgliedern der Bau- und Planungskommission Reithalle.

6.1 Idee / Ziel

Im Laufe der Projektierung haben diverse Gespräche und Abklärungen mit lokalen Veranstaltern, Vereinen, Hoteliers, Kultursachverständigen, Gastronomen und Politikern stattgefunden, um die Bedürfnisse und Anforderungen an einen neuen multifunktionalen Raum abzuklären. Aus dem Destillat dieser Recherchen und Erkenntnisse ist das Betriebskonzept Reithalle **Local - Global** entstanden. Es soll den Mikrokosmos St. Moritz widerspiegeln und die Reithalle St. Moritz als Zentrum für Kultur im Engadin, als Treffpunkt über gesellschaftliche Unterschiede und Grenzen hinweg etablieren. Viele der heutigen Angebote sind auf die Gäste der Region ausgerichtet. In der Reithalle gilt «Local first», das Angebot ist niederschwellig und breit zugänglich. Die Reithalle hat die Aufgabe, Lokales und Globales zu verschmelzen. Sie wird als schwellenloser Kulturraum konzipiert, in welchem sich niemand ausgeschlossen fühlt.

Local: Die Reithalle als Heimat für die 1. August-Feier, die Gemeindeversammlung, das Jahreskonzert der Musikgesellschaft, das Jahreskonzert der Musikschule Oberengadin, Vereinsjubiläen, Partys für Jugendliche, Theatergastspiele, populäre Comedians und Bands.

Global: Die Reithalle als zentraler Spielort für Konzerte des Engadin Festivals, der Piano Days, des Festivals da Jazz, Aufführungen von Origen u.a. Veranstaltungen, die weit über St. Moritz und die Region hinausstrahlen. Diese Veranstalter werden als Partner in die Programmierung der Reithalle eingebunden.

Das künftige Betriebsteam der Reithalle soll auch Eigenproduktionen initiieren. So können neue wiederkehrende lokale Ereignisse geschaffen werden. Angedacht sind Veranstaltungen wie «Vuschs – das Engadin singt» als Zusammenschluss der Oberengadiner Chöre, «Das Engadin tanzt» (Volkstanz und klassisches Ballett), «Art/Photo St. Moritz» als jährliche Kunstausstellung, «Engadin Talent» als musikalischer Talentwettbewerb oder «Neujahrskonzerte mit lokalem klassischem Orchester». Diese Eigenproduktionen sind fester Bestandteil des Programms und geben der Reithalle ein starkes Profil und eine Unverwechselbarkeit. Über die Zeit werden sicher auch neue Formate entwickelt und umgesetzt.

6.2 Organisation / Betriebsmodell

Mit Instandstellung und Sanierung übergibt die Gemeinde die Reithalle im Pacht- oder Leihverhältnis einer zu gründenden gemeinnützigen Stiftung. Diese wird die Reithalle nach klaren inhaltlichen und wirtschaftlichen Vorgaben führen. Das Stiftungsmodell hat sich in ähnlichen Projekten bewährt, es gewährleistet Unabhängigkeit und Diversität. Der Stiftungsrat setzt ein schlankes, effizientes Betriebsteam für die Umsetzung dieser Aufgaben ein. Der Stiftungsrat definiert ein detailliertes Anforderungsprofil für die Betreiberin des Werkraums mit Bistro und schreibt den Betrieb aus.

Im Saal der Reithalle steht die öffentliche Nutzung durch Vereins- und Kulturveranstaltungen im Vordergrund. Es wird mit jährlich ca. 120 Veranstaltungstagen gerechnet. Die Kapazität der 580 m² grossen Reithalle beträgt maximal 550 Sitzplätze, der Normalbetrieb ist auf 350–400 Besucher/-innen ausgerichtet.

Die Benutzung der Reithalle ist für alle kostenpflichtig. Vorrang bei der Vermietung haben einheimische Vereine und regelmässige Partner und Veranstalter. Das schlägt sich auch bei den Vermietungskonditionen nieder. Es gibt ein mehrstufiges, aufsteigendes Preismodell. Die Preise sind angemessen und orientieren sich an ähnlichen Lokalitäten.

6.3 Infrastruktur

Reithalle: Die Halle erhält eine technische Grundausstattung (Bühne, Licht und Ton), welche die Bedürfnisse eines professionellen Kultur- und Eventbetriebs abdeckt. Das ist ein entscheidendes Kriterium für eine regelmässige und erfolgreiche Vermietung und Vermarktung. Die Grundausstattung ermöglicht auch Vereinen und lokalen Gruppen das Veranlassen von Anlässen zu vernünftigen Preisen.

Werkraum/Gastronomie: Im 160 m² grossen Werkraum im neu erstellten Annexgebäude wird ein neuer Begegnungsraum für die Bevölkerung geschaffen. Dieser ganzjährig geöffnete Treffpunkt schliesst eine wichtige Lücke im lokalen gesellschaftlichen Leben.

Im Werkraum integriert ist ein Bistro, ein unkompliziertes Lokal, das von Gastronomen betrieben wird. Die Lage am See und die Aussenflächen ermöglichen die Schaffung eines ganzjährigen sozialen Treffpunkts. Dieses neue Angebot wertet St. Moritz Bad und den Seeuferbereich auf.

Der Werkraum wird während einer beschränkten Anzahl Tage pro Jahr auch kleinere Veranstaltungen wie Kindernachmittage, Podiumsgespräche, kleinere Konzerte u.a. beherbergen. Im Fokus des Werkraums steht aber die Nutzung als generationenübergreifender, niederschwelliger Treffpunkt, ergänzend zum grossen Saal der Reithalle.

6.4 Vermietung / Konditionen Finanzierung

Öffentliche Kultur- und Veranstaltungsräume wie die Reithalle lassen sich erfahrungsgemäss nicht kostendeckend betreiben. Das ergibt sich aus dem gemeinnützigen Auftrag. Die Reithalle soll zudem für Vereine und lokale Veranstalter erschwinglich sein.

Finanziert wird der Betrieb der Reithalle aus einem jährlichen Sockelbeitrag durch die öffentliche Hand, von Kulturstiftungen und privaten Donatoren und Gönnerbeiträgen, von Einnahmen durch die Vermietung, von der Verpachtung des Bistro-Betriebs mit Umsatzbeteiligung und aus Erträgen von Veranstaltungen. Dieses Finanzierungsmodell orientiert sich an in der Schweiz bereits bestehenden Kulturräumen. Es wird ein Eigenwirtschaftlichkeitsgrad von 50% angestrebt.

Das Konzept Local-Global und die dafür notwendigen Massnahmen bilden eine tragfähige, realistische Grundlage, die Reithalle zum wichtigsten lokalen und regionalen Veranstaltungs- und Begegnungsort zu machen. Mit einer attraktiven Bespielung, sorgfältiger Bewirtschaftung, lokalen und nationalen Kooperationen kann dem Erfolg der Reithalle wenig im Wege stehen.

Die Reithalle eröffnet der Gemeinde die einmalige Chance, ein neues kulturelles und gesellschaftliches Zentrum zu schaffen. Das Bauprojekt kann eine lange offenstehende Lücke im Kultur- und Vereinsleben der Gemeinde schliessen. Grösse, Schönheit der Architektur und Lage am See prädestinieren die Reithalle dazu, ein neues und starkes Marken- und Wahrzeichen von St. Moritz zu werden.

Weiterführende Informationen zum vorgesehenen Betrieb der Reithalle und zur künftigen Organisationsstruktur sind im «Betriebskonzept Reithalle» unter <https://gemeinde-stmoritz.ch/aktuelles/aktuelle-projekte> abrufbar.

7. Baukredit

Mit Genehmigung eines Projektierungskredits über CHF 1'500'000.– hat das Stimmvolk am 26. September 2021 die Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojekts inklusive Baubewilligungsverfahren sowie erste Leistungsanteile der Ausschreibungsphase in Auftrag gegeben.

Das nun vorliegende Bauprojekt weist in seinem Kostenvoranschlag Gesamtkosten in der Höhe von CHF 16'800'000.– aus. Dieser Betrag enthält auch die bereits bewilligten Gelder, welche mit Projektierungskredit vom 26. September 2021 freigegeben wurden.

7.1 Investitionskosten

Zusammenstellung der Gesamtkosten nach BKP

| BKP | Hauptgruppen | CHF Kosten inkl. MwSt. |
|---|-----------------------|-------------------------|
| 0 | Grundstück | |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | CHF 659'300.– |
| 2 | Gebäude | CHF 10'865'700.– |
| 3 | Betriebseinrichtungen | CHF 2'316'300.– |
| 4 | Umgebung | CHF 803'700.– |
| 5 | Baunebenkosten | CHF 1'002'800.– |
| 6 | Reserve | CHF 500'000.– |
| 9 | Ausstattung | CHF 652'200.– |
| Total Kostenvoranschlag (+/- 10%) inkl. 7.7% MwSt. ² | | CHF 16'800'000.– |
| Abzüglich bereits bewilligter Projektierungskredit | | CHF 1'500'000.– |
| Mit vorliegender Baukreditvorlage noch zu bewilligen | | CHF 15'300'000.– |

Baupreisindex Ostschweiz (GL, SH, AR, AI, SG, GR, TG),

Basis Oktober 2020 = 100

Für Renovationen und Umbauten: Index 01.04.2022 = 108.1

Veränderung Index April 2022 gegenüber Index April 2021 (Vorprojekt) um +6.8%

2 Mit Volksabstimmung vom 25.09.2022 wurde die Vorlage zum Bundesbeschluss über die Zusatzfinanzierung der AHV durch eine Erhöhung der Mehrwertsteuer angenommen. Ab 2024 wird somit eine Anhebung der Mehrwertsteuer um 0.4% erfolgen. Die für das Projekt Reithalle entstehenden Mehrkosten können zum heutigen Zeitpunkt nicht definiert werden. Der Zeitpunkt der Leistungserbringung und Rechnungstellung bestimmt, welcher Mehrwertsteuersatz anzuwenden ist. Gemäss aktuellem Terminplan werden die Leistungen in den Jahren 2023 und 2024 erbracht.

Die mit einer Genauigkeit von +/- 10% veranschlagten Investitionskosten von CHF 16.8 Mio. liegen in der Bandbreite der in der Machbarkeitsstudie mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25% geschätzten Investitionskosten von CHF 15.5 Mio. Der zwischenzeitlich eingetretene Anstieg des Baupreisindex trägt dabei wesentlich zur Kostensteigerung bei.

In den Investitionskosten nicht enthalten sind Aufwendungen für die weitere Konkretisierung des vorliegenden Betriebskonzepts, die Vorbereitungsarbeiten zur Gründung der Stiftung, die Ausschreibung der künftigen Betreiberin und die Ausarbeitung sämtlicher damit einhergehenden Vertragsgrundlagen. Diese sind nicht Teil des Bauprojektes und erfolgen deshalb über das laufende Budget.

7.2 Preisentwicklung

Die aktuelle Preisentwicklung im Bausektor ist unsicher. Dies betrifft den Hochbau als auch den Tiefbau. Waren noch vor wenigen Jahren die Preise relativ stabil und Kostenentwicklungen vorhersehbar, unterliegen die Preise momentan erheblichen Steigerungen. So ist der Index für das Baugewerbe in der Ostschweiz seit Oktober 2020 bis zum April 2022 um durchschnittlich 9.3% angestiegen. Für Renovationen und Umbauten beträgt der Anstieg allein gegenüber dem Vorjahr 6.8% (Berechnungsgrundlage Kosten Vorprojekt). Von dieser Entwicklung sind auch die Preise der Reithalle vollumfänglich betroffen. Die gegenüber der Machbarkeitsstudie gestiegenen Kosten sind damit weitestgehend auf die ungünstige Preisentwicklung zurückzuführen. Innerhalb der Projektentwicklung selbst wurde konsequent an einer Plafonierung der Investitionen festgehalten.

Hauptergebnisse des Baupreisindex April 2022

| Ostschweiz (GL, SH, AR, AI, SG, GR, TG) | Basis Oktober 2020 = 100 | | |
|---|--------------------------|------------------|-----------------------------|
| | Gewicht in % | Index April 2022 | Veränderung in % April 2021 |
| Baugewerbe : Total | 100.00 | 109.3 | 8.1 |
| Hochbau | 75.06 | 109.3 | 7.7 |
| <i>Neubau</i> | 42.28 | 110.2 | 8.5 |
| Neubau Mehrfamilienhaus | 22.79 | 109.7 | 8.3 |
| Neubau Mehrfamilienhaus aus Holz | 5.81 | 112.3 | 9.2 |
| Neubau Einfamilienhaus | 6.40 | 108.7 | 7.9 |
| Neubau Bürogebäude | 4.01 | 110.6 | 8.4 |
| Neubau Lagerhalle | 3.27 | 112.1 | 9.2 |
| <i>Renovation, Umbau</i> | 32.78 | 108.1 | 6.8 |
| Renovation Mehrfamilienhaus | 23.28 | 108.2 | 7.0 |
| Renovation Bürogebäude | 9.50 | 107.7 | 6.2 |
| Tiefbau | 24.94 | 109.3 | 9.4 |
| Neubau Strasse | 3.15 | 107.8 | 7.3 |
| Neubau Unterführung | 2.45 | 114.0 | 11.1 |
| Neubau Lärmschutzwand | 0.10 | 108.4 | 7.4 |
| Strassensanierung | 19.24 | 108.9 | 9.6 |

Bundesamt für Statistik, Baupreisindex

Auskunft: Hotline BAP, 058 463 63 06, bap@bfs.admin.ch

© BFS

7.3 Folgekosten

Die Unterhaltskosten und Abschreibungen erfolgen über Erfahrungswerte. Es wird von einer durchschnittlichen kalkulatorischen Lebensdauer der Bauwerksteile von 30 Jahren ausgegangen. Die verlängerte Lebensdauer der Grundstruktur steht dabei einem verkürzten Erneuerungszyklus der Einrichtungen und Ausstattungen gegenüber.

Bei Gesamtinvestitionen von CHF 16.8 Mio. resultiert eine durchschnittliche jährliche Abschreibung von CHF 560'000.–. Wird von einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung des Kapitals von 3% auf die Hälfte des Investitionsvolumens ausgegangen, so sind wiederkehrend weitere CHF 252'000.– als Folgekosten einzusetzen.

Die jährlichen baulichen Unterhalts-, Betriebs- und Nebenkosten werden durch die Betreiberschaft getragen und sind im Kalkulationsschema nicht aufgeführt.

Kalkulationsschema Berechnung der jährlich wiederkehrenden Folgekosten

| | | |
|--|--|----------------------|
| Kalkulatorische Abschreibungen | (bei einer durchschnittlichen Lebensdauer von 30 Jahren) | CHF 560'000.– |
| Kalkulatorische Zinskosten | (3% auf 0.5 des Investitionsvolumens) | CHF 252'000.– |
| Unterhaltskosten baulich | Über Betreiberschaft abgedeckt | |
| (Gebäude-) Nebenkosten | Über Betreiberschaft abgedeckt | |
| Betriebskosten | Über Betreiberschaft abgedeckt | |
| Total jährlicher Folgeaufwand Bau | | CHF 812'000.– |

Mögliche Folgeerträge werden in dieser Zusammenstellung nicht aufgeführt.

Folgekosten Bau: Die ermittelten wiederkehrenden Folgekosten über CHF 812'000.– sind im aktuellen Voranschlag und im gültigen Finanzplan noch nicht enthalten.

Betrieb: Die zu erwartenden Betriebskosten können vorerst nur abgeschätzt werden. Erst mit der Konkretisierung der Nutzungen und Veranstaltungen und der Ausschreibung des Bistrobetriebs sowie der Kuration werden präzisere Zahlen vorliegen. Das gemäss aktuellem Stand wahrscheinlichste Szenario weist eine Genauigkeit von +/- 25% aus und gibt folgendes Bild wieder (Jahresrechnung):

| Geschätzte Erträge | CHF | CHF |
|---|------------------|--------------------|
| Tickets und Zuwendungen | | 247'500.– |
| <i>Ticketeinnahmen eigene Veranstaltungen:</i> | <i>112'500.–</i> | |
| <i>15 Tage à 250 pax à CHF 30.–</i> | | |
| <i>Gönnerverein «Freunde der Reithalle»:</i> | <i>15'000.–</i> | |
| <i>300 à CHF 50.–</i> | | |
| <i>Sponsoren (Stiftungen, Firmen, Private)</i> | <i>120'000.–</i> | |
| Erträge aus Leistungen gegenüber Dritten (Mietserträge) | | 289'000.– |
| <i>Vermietung Halle Firmen/Events:</i> | <i>120'000.–</i> | |
| <i>30 Tage à CHF 4'000.–</i> | | |
| <i>Vermietung externe Veranstalter:</i> | <i>25'000.–</i> | |
| <i>10 Tage à CHF 1'700.– +10% Bruttoeinnahmen</i> | | |
| <i>Vermietung Halle Partner: 40 Tage à CHF 1'500.–</i> | <i>60'000.–</i> | |
| <i>Vermietung Halle Vereine: 20 Tage à CHF 450.–</i> | <i>9'000.–</i> | |
| <i>Einnahmen Gastronomie:</i> | <i>75'000.–</i> | |
| <i>10% Umsatzbeteiligung von CHF 750'000.–</i> | | |
| Beiträge öffentliche Hand | | 650'000.– |
| <i>Gemeinde St. Moritz</i> | <i>500'000.–</i> | |
| <i>Kulturförderung Kanton Graubünden und andere Institutionen</i> | <i>150'000.–</i> | |
| Gesamttotal Erträge | | 1'186'500.– |

| Geschätzte Aufwände | CHF | CHF |
|---|------------|--------------------|
| Veranstaltungen / Werbung | | 300'000.– |
| <i>Direkter Aufwand eigene Veranstaltungen:</i> | 200'000.– | |
| 10x CHF 20'000.– | | |
| <i>Werbeaufwand</i> | 100'000.– | |
| Personalaufwand | | 423'700.– |
| <i>Kuration 80%</i> | 93'600.– | |
| <i>Technischer Leiter 80%</i> | 78'000.– | |
| <i>Technischer Mitarbeiter 60%</i> | 50'700.– | |
| <i>Assistenz Kuration/Admin. 60%</i> | 46'800.– | |
| <i>Div. Helfer</i> | 90'000.– | |
| <i>Sozialleistungen 18%</i> | 64'600.– | |
| Betriebsaufwand | | 320'000.– |
| <i>Energie</i> | 80'000.– | |
| <i>Reinigung</i> | 90'000.– | |
| <i>Unterhalt/Reparaturen</i> | 150'000.– | |
| Verwaltungsaufwand | | 145'000.– |
| <i>EDV/Mobiliar</i> | 18'000.– | |
| <i>Versicherung</i> | 12'000.– | |
| <i>Tel./Büro/Internet</i> | 10'000.– | |
| <i>Bürolokalität extern</i> | 20'000.– | |
| <i>Buchhaltung/Revision</i> | 25'000.– | |
| <i>Stiftungsrat</i> | 40'000.– | |
| <i>Diversa</i> | 20'000.– | |
| Gesamttotal Aufwand | | 1'188'700.– |

Die Erträge werden zu einem erheblichen Teil aus Zuwendungen (Gönner und Sponsoren) und Beiträgen der öffentlichen Hand bestehen. Die Beträge sind, analog der angenommenen Erträge aus der Vermietung und Gastronomie, realistisch bis vorsichtig budgetiert. Der jährlich wiederkehrende

Betriebsaufwand (baulicher Unterhalt, Betriebsmittel, Energie und Reinigung) geht zu Lasten der Betreiberschaft.

Folgekosten Betrieb: Die öffentliche Hand sorgt für eine ausgeglichene Jahresrechnung. Die Gemeinde St. Moritz unterstützt den Betrieb voraussichtlich mit jährlichen Geldern in der Höhe von rund CHF 500'000.–.

7.4 Mobiliar und Ausrüstung

Das Mobiliar als Erstausrüstung sowie die Grundausrüstung für den Gastrobereich und das Facilitymanagement sind in den Kosten enthalten. Nicht abgedeckt sind Spezialgeräte für das Bistro sowie Aufführungen im Werkraum und der Reithalle. Diese werden mit der Konkretisierung des Betriebskonzeptes gemeinsam mit der künftigen Betreiberschaft definiert, bestellt und verrechnet.

7.5 Überführung der Reithalle vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Die Reithalle befindet sich heute im Finanzvermögen. Die Übernahme der Aufgabe durch die Gemeinde und damit die Qualifikation als öffentliche Aufgabe führt dazu, dass die der Aufgabenerfüllung unmittelbar dienenden Vermögenswerte zu Verwaltungsvermögen werden. Mit Bewilligung des Kredits erfolgt der Ausgabenbeschluss für die Überführung der Reithalle vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen. Die Übertragung erfolgt zum aktuellen Marktwert von CHF 2.49 Mio. Dieser Betrag muss nicht neu aufgewendet werden; es handelt sich um eine buchhalterische Umbuchung. Sie wird im «Kalkulationsschema zu den Berechnungen der jährlich wiederkehrenden Folgekosten» nicht berücksichtigt.

7.6 Folgen bei Ablehnung der Baukreditvorlage

Wird der Baukredit vom Stimmvolk abgelehnt, stehen folgende alternative Möglichkeiten offen:

- Der heutige Zustand wird beibehalten. Die Reithalle wird weiter für temporäre Sommerveranstaltungen genutzt. Die Risiken durch die sich verschlechternde Bausubstanz nehmen zu, was zu bedeutenden Investitionen führen wird. Eine Ganzjahresnutzung ist weiterhin nicht möglich. Mittelfristig wird der Weiterbetrieb in Frage gestellt.

- Mit der Ortsplanungsrevision wird der Antrag gestellt, die Reithalle aus dem GGP als schützenswertes Objekt zu entlassen. Dafür ist die Zustimmung des Stimmvolkes nötig (Die Haltung der Kantonalen Denkmalpflege zu diesem Vorgehen bleibt zum heutigen Zeitpunkt offen). Würde die Reithalle aus dem GGP als schützenswertes Objekt entlassen, wäre ein Rückbau möglich. Für diesen Rückbau und einer sachgerechten Entsorgung der Materialien und die Wiederherstellung der Umgebung müsste mit einem Finanzierungsbetrag in der Höhe von CHF 2.0 Mio. gerechnet werden.

Die in bisherige Planungen und Ausschreibungen getätigten Investitionen müssen bei Ablehnung der Baukreditvorlage in jedem Fall abgeschrieben werden. Im Moment eines Rückbaus der Reithalle muss auch deren Marktwert (aktuell CHF 2.49 Mio.) abgeschrieben werden (siehe 7.5).

8. Zeitplan

Folgender Zeitablauf ist vorgesehen:

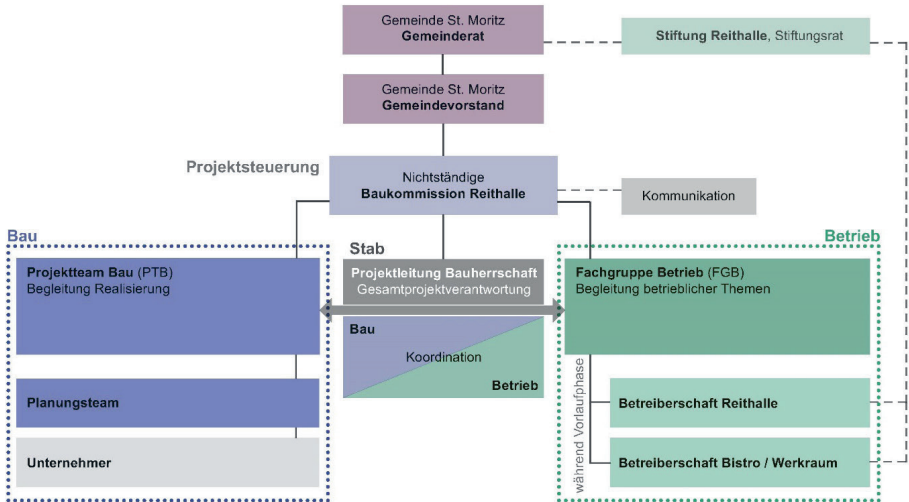
| | |
|--|-------------------------------|
| Abstimmung Baukredit | 27.11.2022 |
| Bewilligungsverfahren | Herbst 2022 bis Frühling 2023 |
| Ausschreibungsplanung Rohbau und Haustechnik | Herbst 2022 bis Frühling 2023 |
| Vergabe Rohbau und Haustechnik | Frühling 2023 |
| Realisierung | ab Frühling 2023 |
| Fertigstellung / Bezug | November 2024 |
| Baubrechnung und Dokumentation | Sommer 2025 |

8.1 Informationsveranstaltung

Nach Versand der Abstimmungsunterlagen findet für die Bevölkerung eine öffentliche Information statt. Datum, Ort und Uhrzeit entnehmen Sie bitte dem amtlichen Publikationsorgan sowie der Webseite der Gemeinde <https://www.gemeinde-stmoritz.ch/>

9. Projektorganisation Realisierungsphase

Für die kommende Phase der Realisierung und der Vorbereitung des Betriebs ist folgende Projektorganisation vorgesehen:



Weiterhin wird eine gute Abstimmung zwischen baulichen und betrieblichen Themen für ein gelungenes Endergebnis wichtig sein.

Bau

Die Planung, Bewilligung und Realisierung des Vorhabens folgt den üblichen Projektierungsphasen. Die Begleitung erfolgt durch das Projektteam Bau.

Betrieb

Die betrieblichen Vorgaben werden auf Basis des vorliegenden Betriebskonzeptes verfeinert. Die Begleitung erfolgt durch eine Fachgruppe Betrieb. Diese unternimmt die erforderlichen Vorbereitungen und baut das Betriebsmodell schrittweise auf. Dazu gehören insbesondere die Gründung der Stiftung sowie die Ausschreibungen für die Betreiberschaften der Halle und des Bistros.

10. Anhang Auszug Bauprojekt

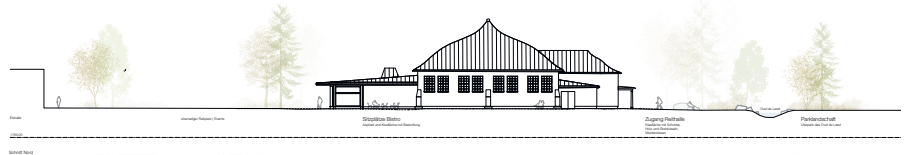
Verantwortlich für Architektur, Kostenplanung und Baumanagement:
ARGE Horisberger Wagen Architekten GmbH, Zürich
und Stehrenberger Architektur GmbH, Zürich,
mit MMT AG, Zürich, und dsp Ingenieure + Planer AG, Uster.



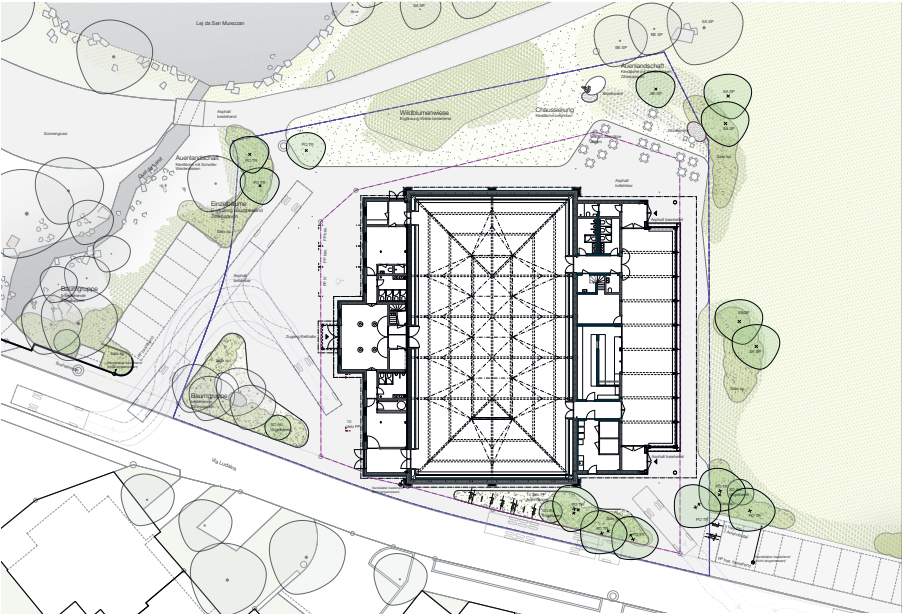
Einbettung Reithalle in den Uferraum



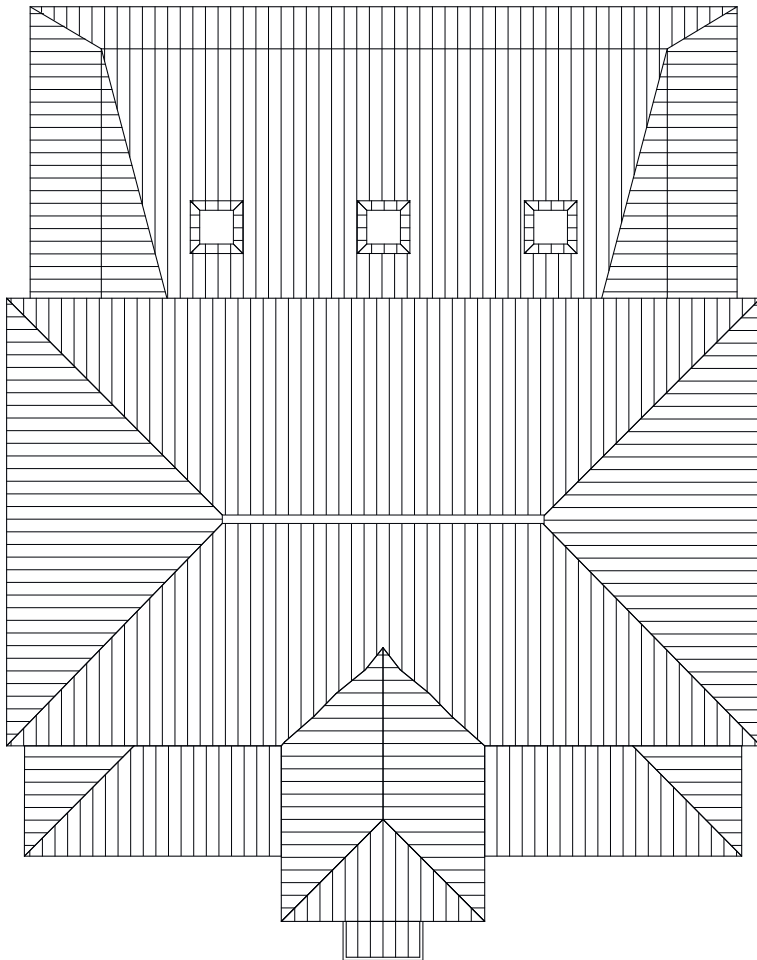
**Ansicht aus Richtung Südost mit dem neuen Annexbau mit
Werkraum und Bistro**



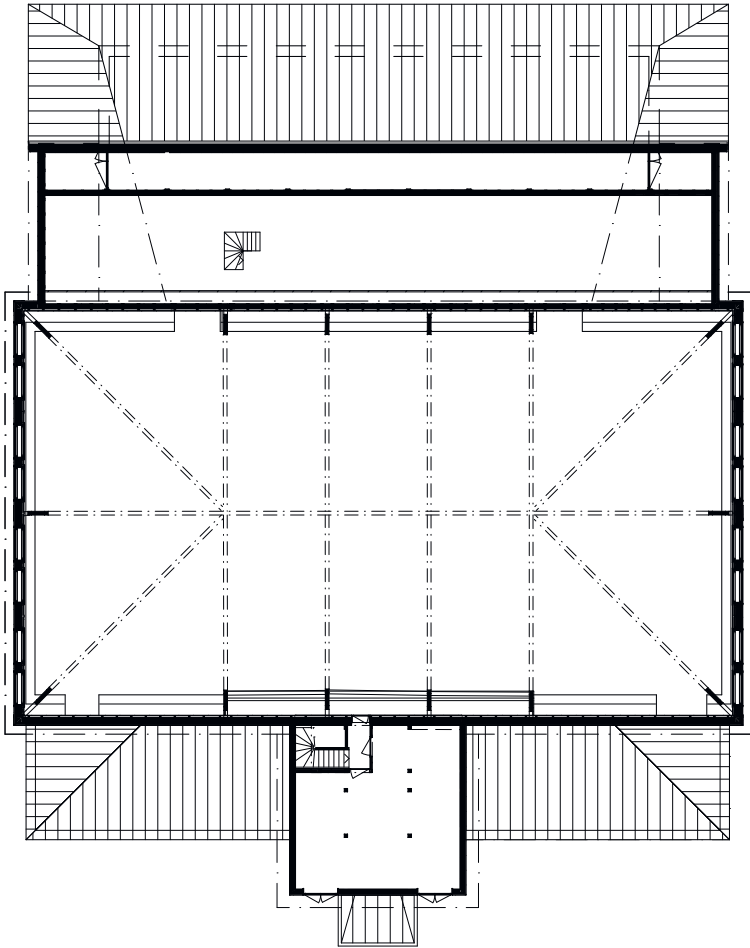
Ansicht aus Richtung Nordost zum Seeufer



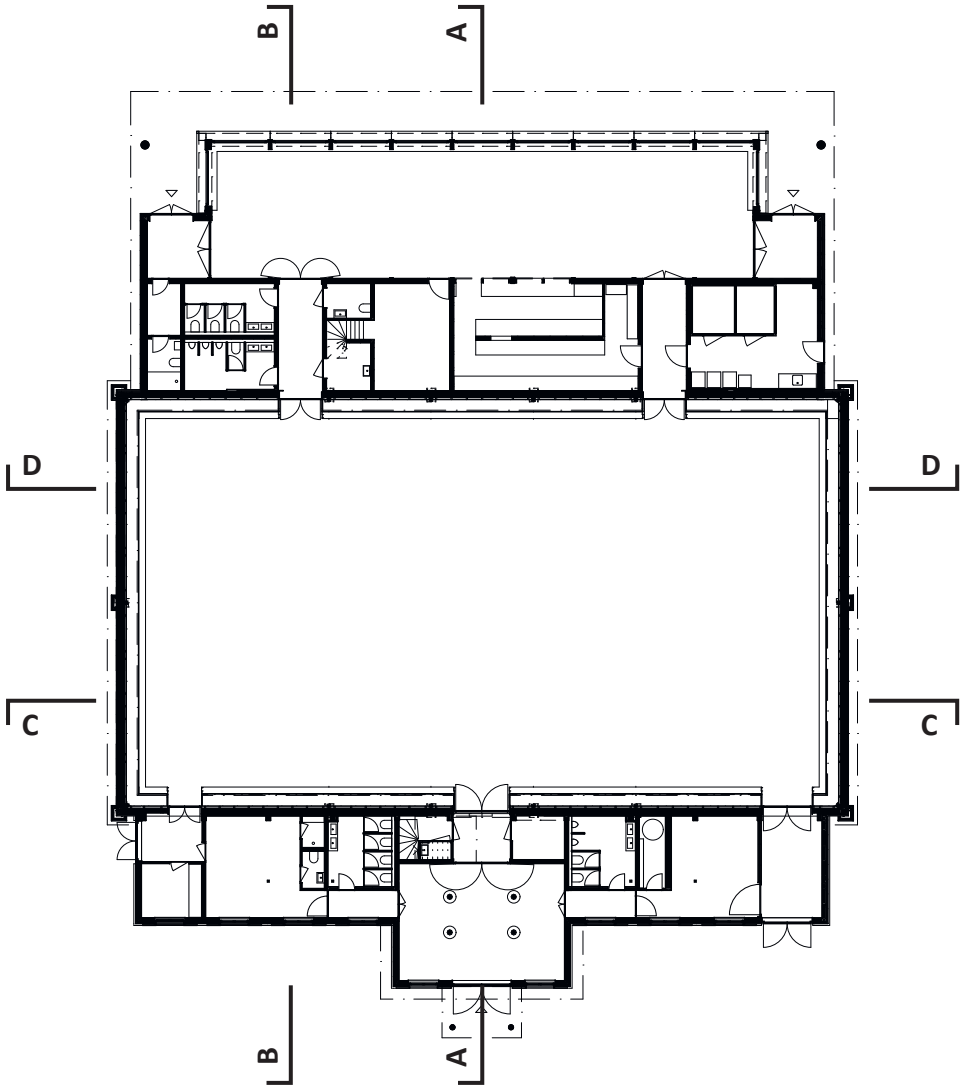
Umgebung und Aussenräume der Reithalle



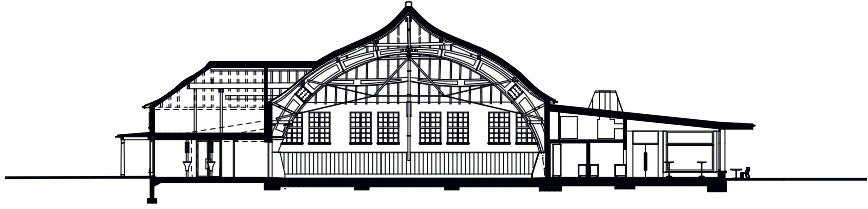
Dachaufsicht



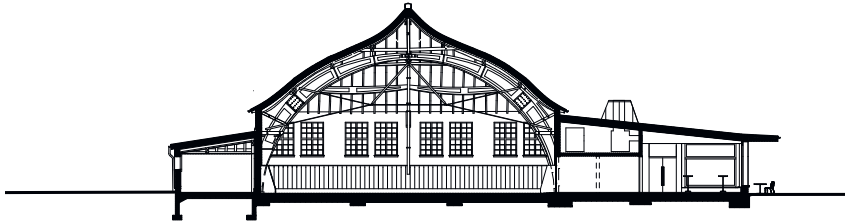
Obergeschoss



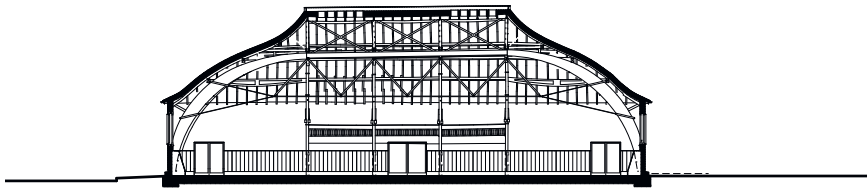
Erdgeschoss



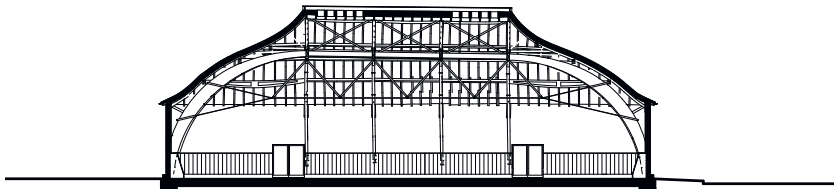
Querschnitt A



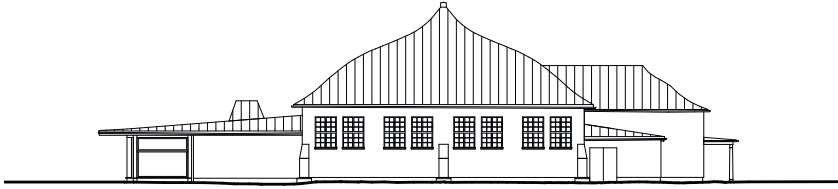
Querschnitt B



Längsschnitt C



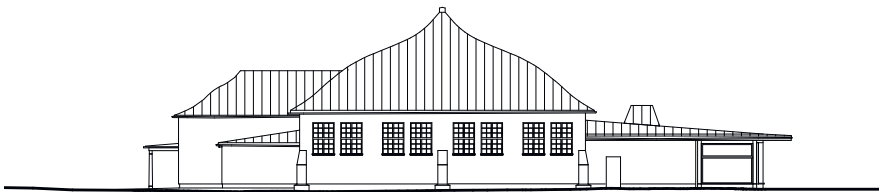
Längsschnitt D



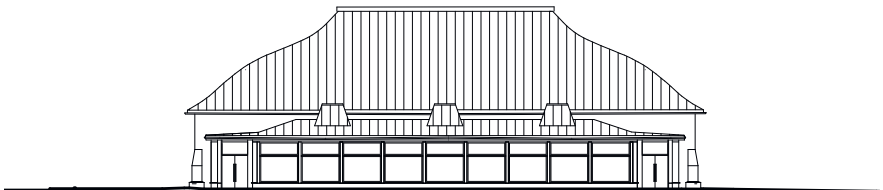
Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest (Hauptzugang)



Ansicht Südwest



Ansicht Südost (Werkraum und Bistro)

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

Gammeter Media AG, St. Moritz / Scuol