



Bildungszentrum Grevas St. Moritz **Gemeinderat vom 28. Mai 2020**

Fanzun AG Architekten · Ingenieure · Berater
Ganzheitlich entwickeln, gestalten und realisieren.



A Bildungszentrum Grevas

Projektentwicklung - Chronologie

Interessengruppen und Anforderungen

Standorte und Schülerzahlen

Analyse Bestandesbau

Projekt Neubau

Drittprojekte – Ausblick

Investitionskosten und Vergleichsobjekte

Provisorium

Termine

Budget Planungskredit Bildungszentrum Grevas

B Alternative Standorte

Mögliche Standorte und Gegenüberstellung

C Empfehlung Planungskommission und Gemeindevorstand

Bildungszentrum Grevas St. Moritz

Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Projektentwicklung - Chronologie

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Projektentwicklung - Chronologie

- 2010 Bericht Schulraumplanung
- 2011 Erkenntnisbericht, Ergänzung Thema Schulfusion
- 2012 Machbarkeitsstudie Bildungszentrum Grevas
- 2014 Zustandsanalyse / Sanierungsmassnahmen Schulhaus Grevas
- 2016 Standortprüfung Ersatzneubau
Schrittweise Einführung Lehrplan 21
Eröffnung Neubau Kindertagesstätte Grevas
- 2017 Standortbewertung Schulhausprovisorien
Information Gemeinderat (26.10.2017), Vorstellen bisherige Studien
Kommissionsarbeit, Raumprogramm Wettbewerb
Zustimmung Gemeindeversammlung zu Kredit für Wettbewerbsverfahren
- 2018 «St. Moritz 2030», Schlussbericht Dez. 2018, Fördern wichtiger Infrastrukturen
Projektwettbewerb in zweistufigem Verfahren
- 2019 Wettbewerbsentscheid und Überarbeitung gemäss Empfehlung Jury
Vorbereitungen Vorprojekt, Kostenermittlung und Bereinigung Raumprogramm

«ST. MORITZ 2030»

SCHLUSSBERICHT: AKTUELLE SITUATION, VISION UND ZIELE,
RAUMSTRATEGIE UND UMSETZUNGSPROGRAMM



St. Moritz, 21. Dezember 2018



Interessengruppen und Anforderungen

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Interessengruppen und Anforderungen

Schule, Kinder und Eltern

- Hohe Qualität Unterricht und Infrastruktur, zentrale Lage
sicherer Schulweg, Treffpunkt für soziale Kontakte



Vereine und Sport

- Unihockey, Volleyball, Handball, Turnvereine etc.
Heute bereits starke Belegung Turnhallen (Montag-Freitag abends)
- Aula: Musikgesellschaft, Schulchor, Singunterricht, Gemeindeversammlung
- Verbesserung Angebot Trainingszeiten/Probemöglichkeiten
- Höhenttraining/Turnhalle: Projekt erfüllt Anforderungen an Infrastruktur
für Sportanlässe, Turniere etc. (Nachfrage ist vorhanden)
- St. Moritz 2030 „Insembel“ (Thematik sozialer Zusammenhalt Bevölkerung)
Kulturelles Leben, Dialoge Einwohnerschaft/Gäste fördern
Begegnung an geeigneten Treffpunkten, Campusartige Schulanlagen



Betriebskonzept

- Turnhalle/Aula unabhängig von Schulöffnungszeiten ermöglicht neue Angebote

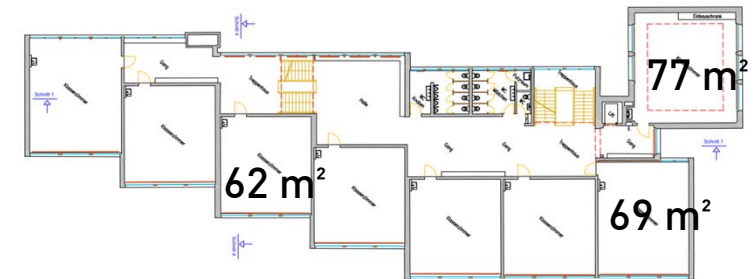


Anforderungen Schulbetrieb, Entwicklung Raumbedarf pro Klassen

Vorgaben Schulgesetz maximale Klassengrößen

- Kindergarten 20 Kinder
- Primarstufe 24 Kinder
- Oberstufe «Real» 20 Kinder
- Oberstufe «Sek» 22 Kinder

Schulraumgrößen Grevas (heute)

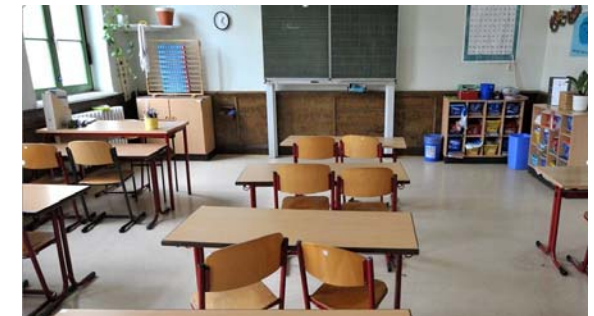


Entwicklung Flächenbedarf (Quelle: Gemeinde Hochdorf)

| Jahr | 1979 | 2000 | 2010 | 2015 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ø Schülerzahl max. | 40 | 25 | 20 | 20 |
| Klassenzimmer (KR) und Fachbereiche (F) | KR | KR/F | KR/F | KR/F |
| | | * | * | * |
| | 100m ² | 120m ² | 150m ² | 180m ² |

*Gruppenräume

Total Flächenbedarf pro Klasse inkl. Gruppenräume/Fachbereiche





Anforderungen an modernen Schulbetrieb (Lehrplan 21)

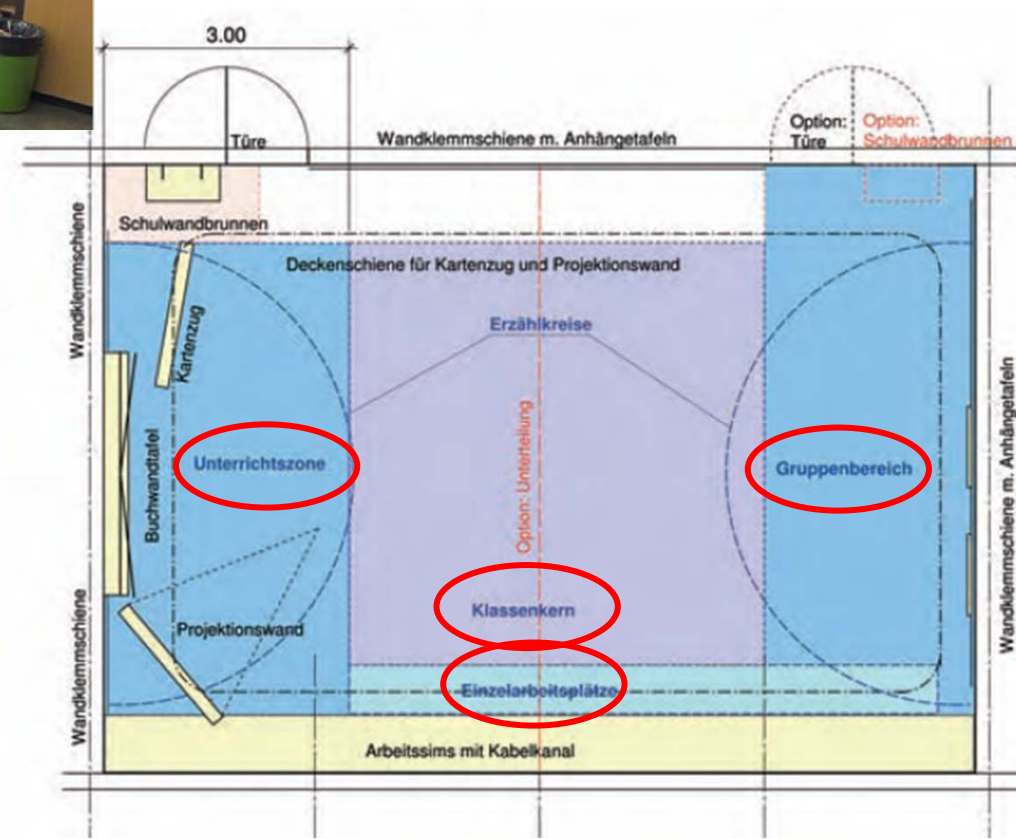
- Lernen geschieht aktiv und nicht passiv („Frontalunterricht“)
- Eigenständiges Lernen erfordert räumliche Flexibilität und Vielfalt



- Unterricht mit verschiedene Lernmethoden
- Balance zwischen Aktions-/Rückzugsmöglichkeiten
- Räume Logopädie, Werken etc.
- Raumflexibilität künftige pädagogische Entwicklungen

Schule für alle mit hohem Motivationspotenzial

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020





Anforderungen Turnhallen

→ Dreifach-Turnhalle nach Vorgaben BASPO

Schulbetrieb und Belegung

→ Nutzung durch Kindergarten, Primar- und Oberstufe

→ Vorgaben Stundenplan kann vollumfänglich umgesetzt werden
«Einzel- und Doppellektionen», Freifach «Bewegung und Sport»

→ Flexibilität in der Stundenplanung

→ Reinigung (Heute erst ab 22:00 möglich)

Vereine, Sport

→ Turnvereine, Fussballclub, Volleyballclub, Hockey, Unihockey, Handball und mehr

→ Durchführung kantonale und nationale Sportveranstaltungen

→ Nachfrage für Nutzungen ausserhalb Schulbetrieb kann nachgekommen werden

→ Betrieb unabhängig von Schulbetrieb weil Zugänge separat

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020

Halle 1

| | Montag | Dienstag | Mittwoch | Donnerstag | Freitag |
|------------|----------------|----------------|----------------|-------------|----------------|
| 1. Lektion | 3. Real Jungs | 3. Real Mäd. | 1. S. Mäd. | 1. S. Jungs | |
| 2. Lektion | 1. Klasse a | 4. Klasse b | 6. Kl. a Mäd. | 2. Klasse a | 1. Klasse a |
| 3. Lektion | 5. Kl. a Mäd. | 5. Kl. a Jungs | 6. Kl. b Jungs | 3. Klasse b | |
| 4. Lektion | 6. Klasse Mäd. | Kindergarten1 | Kindergarten 3 | 1 S. Mäd. | 2 S. Mäd. |
| 5. Lektion | | | | | |
| 6. Lektion | 2. Klasse a | 3. Klasse a | | 4. Klasse a | 5. Klasse Mäd. |
| 7. Lektion | | | | | |
| 8. Lektion | 3. R. Mäd. | 1 S. Jungs | | 2 S. Jungs | 3 S. Jungs |
| 9. Lektion | | | | | |

Halle 2

| | Montag | Dienstag | Mittwoch | Donnerstag | Freitag |
|------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|
| 1. Lektion | 2. S. Mäd. | 2. S. Jungs | 3. Real Mäd. | 3. S. Jungs | |
| 2. Lektion | 1. Klasse b | 4. Klasse a | 1. R. Mäd. | 2. Klasse b | 1. Klasse b |
| 3. Lektion | 2. Real Mäd. | 2. Real Jungs | 1. Real Jungs | 3. Klasse a | |
| 4. Lektion | 6. Klasse Jungs | Kindergarten 2 | Kindergarten 4 | 1 R. Mädchen | 2 R. Mäd. |
| 5. Lektion | | | | | |
| 6. Lektion | 2. Klasse b | 3. Klasse b | | 4. Klasse b | 5. Klasse Jungs |
| 7. Lektion | | | | | |
| 8. Lektion | | | | | |
| 9. Lektion | | | | | |

Halle 3

| | Montag | Dienstag | Mittwoch | Donnerstag | Freitag |
|------------|---------------|----------------|----------------|------------|-------------|
| 1. Lektion | | | | | |
| 2. Lektion | | | 6. Kl. b Mäd. | 3. S. Mäd. | 3. S. Jungs |
| 3. Lektion | 5. Kl. b Mäd. | 5. Kl. b Jungs | 6. Kl. b Jungs | | |
| 4. Lektion | | | | | |
| 5. Lektion | | | | | |
| 6. Lektion | 3 S. Mädchen | 1 R. Jungs | | 2 R. Jungs | 3 R. Jungs |
| 7. Lektion | | | | | |
| 8. Lektion | Freifach BS | | | | |
| 9. Lektion | | | | | |

Einzellektionen Doppellektion



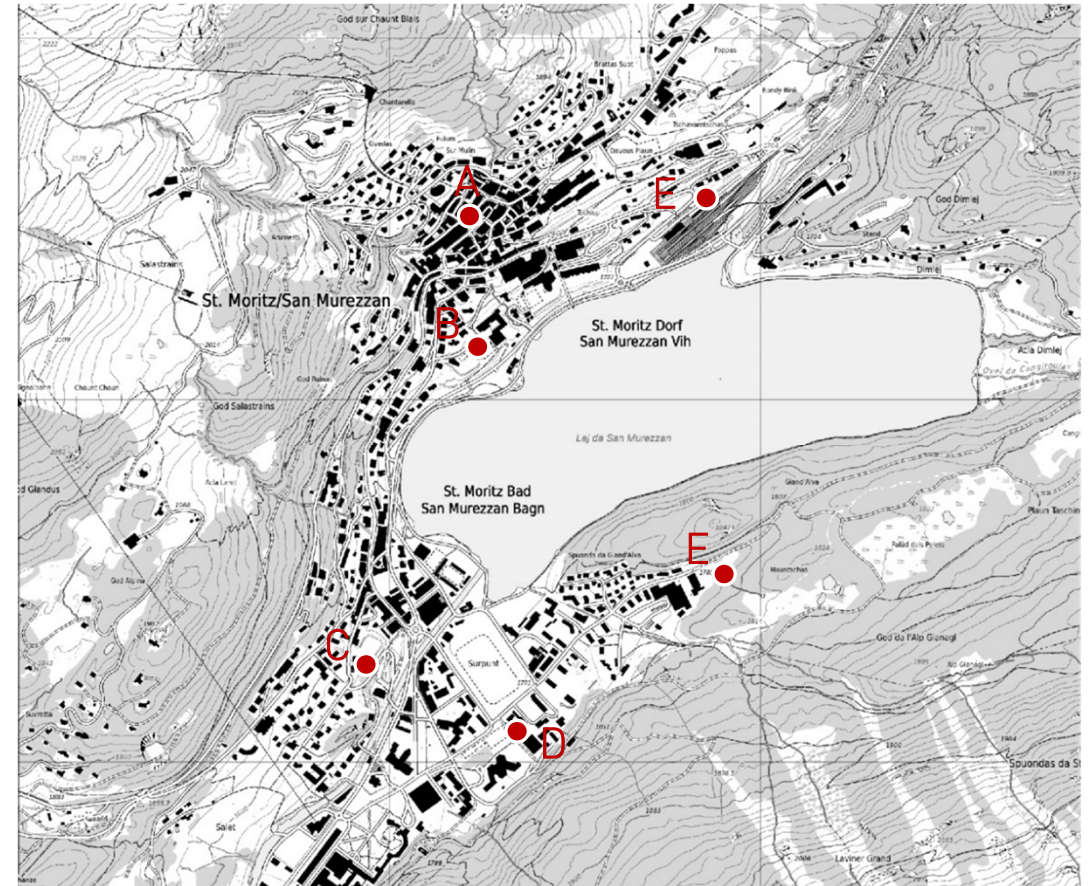
Standorte und Schülerzahlen

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



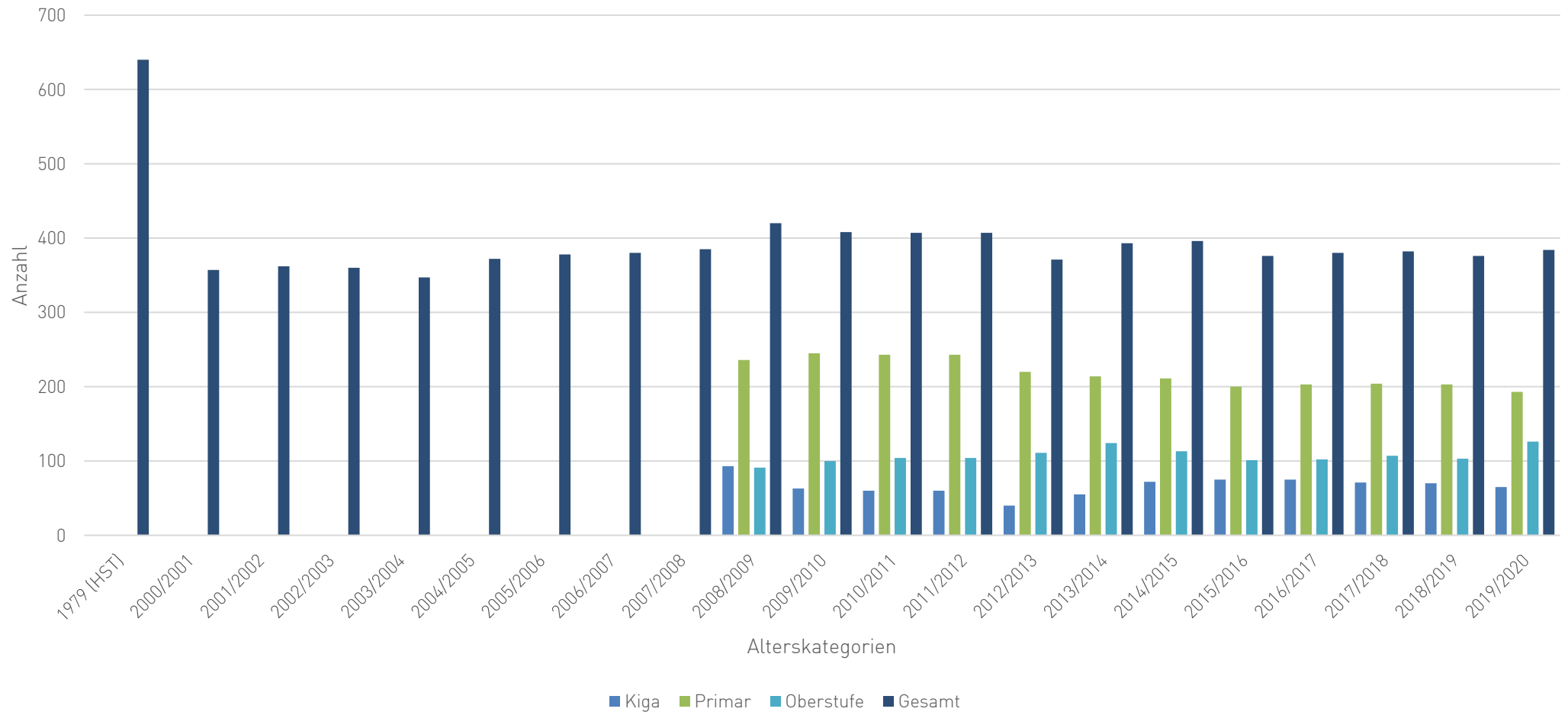
Wo sind welche Bildungsbereiche

- A** Schulhaus Dorf
 - Primarstufe 5. – 6. Klasse
 - Kindergarten
 - Logopädie
- B** Schulhaus Grevas
 - Primarstufe 1. – 4. Klasse, Oberstufe
 - Kindertagesstätte (Kindergarten – 9. Klasse)
 - Aula
 - Turnhalle
- C** Kindergarten Salet
Kinderkrippe Muntanella
- D** Kindergärten Surpunt/Paracelsus
- E** Spielgruppe LOKI und Waldkids
- F** Scuola Sportiva (Nicht auf Bild)





Entwicklung der Schülerzahlen St. Moritz



→ Entwicklung der Schülerzahlen ist seit 2001 konstant



Schülerzahlen und Einzugsgebiete

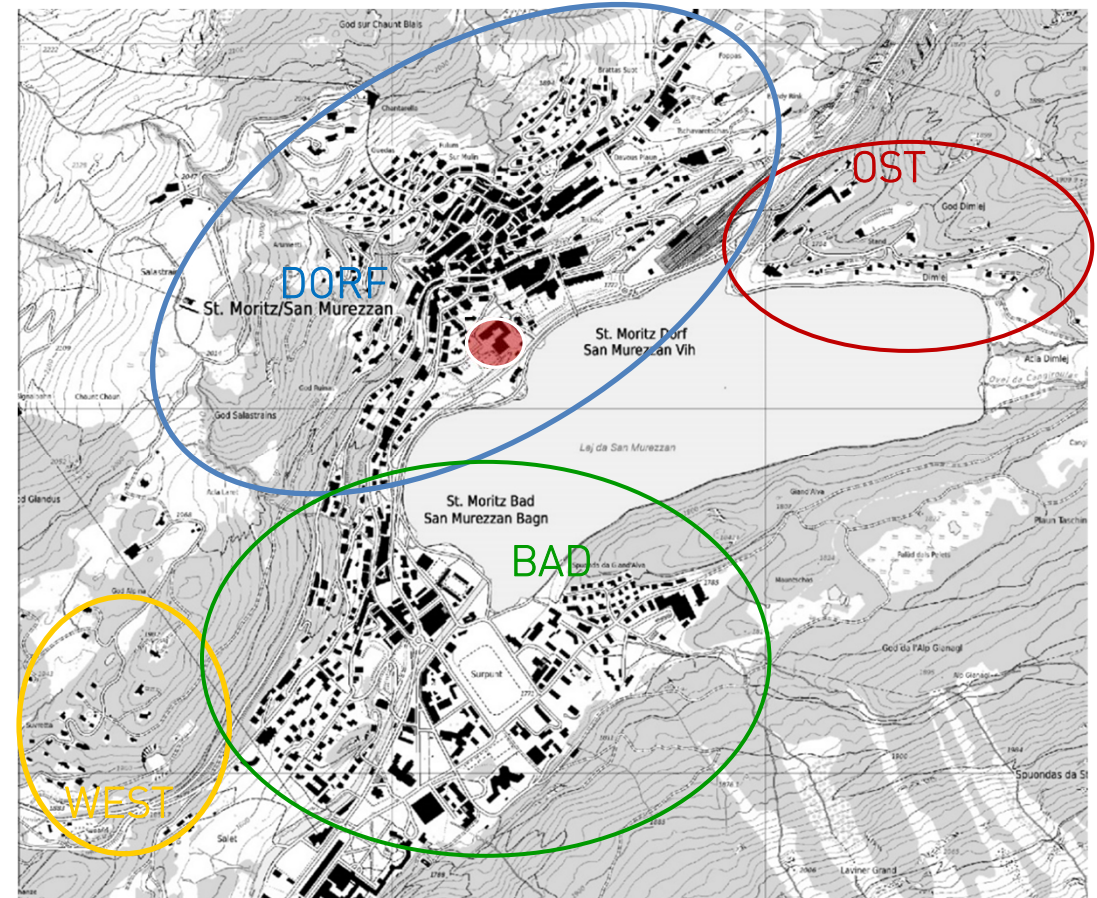
Schülerzahl Schulhaus Grevas und Dorf

| | |
|--|-------------------|
| - Primar- und Oberstufe (Dorf 59, Grevas 233) | 292 Kinder |
| - Kiga (1 Dorf, 2 Surpunt, 1 Salet) | 65 Kinder |
| - Scuola Sportiva | 27 Kinder |
| Total Schüler | 384 Kinder |

Schülerzahl Neubau Bildungszentrum Grevas

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| - Primar- und Oberstufe | 292 Kinder |
| - Option 2 Kiga (1 Dorf, 1 Surpunt) | 36 Kinder |
| Total Schüler im Neubau | 328 Kinder |

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Kiga 1x Surpunt, 1x Salet bleiben | 29 Kinder |
| Scuola Sportiva | 27 Kinder |
| Total Schüler | 384 Kinder |



DORF, 22% d OST, 3.5% BAD, 66% WEST, 2.5 %
 Weitere: Sils/Segl, Silvaplana, Champfèr 6.0 %



Analyse Bestandesbau

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Analyse Bestand

Betriebliche Defizite

- Zu kleine Klassenzimmer, fehlende Gruppenräume, Defizite an Fachräumen, eingeschränkte Nutzung Turnhalle/Aula, etc.
- Behindertentauglichkeit nicht gewährleistet

Bauliche Defizite

- Tragstruktur, Haustechnik, Schadstoffe
- Sicherheitsrisiken bei Brandschutz, Erdbebensicherheit
- Zahlreiche Bauteile Lebensdauer erreicht/überschritten
- Zeitgemässe Anforderungen an Energiebedarf, Hygiene, Luftqualität, Akustik etc. können nicht erfüllt werden

Ergebnisse Untersuchung Sanierung Bestand

- Baustrukturen sind «starr», Umsetzung Schulbetrieb Lehrplan 21 nur mit grossen Einschränkungen möglich
- Qualität Schulunterricht heutigen Anforderungen nicht genügend
- Kosten Sanierung = Neubau (Rückbau auf Rohbau, Umbau Rohbau)
- Keine Aufwertung Arbeitsumfeld für Lehrerschaft (Rekrutierung!)
- Provisorium während Sanierungsphase erforderlich

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020





Verständnisfragen



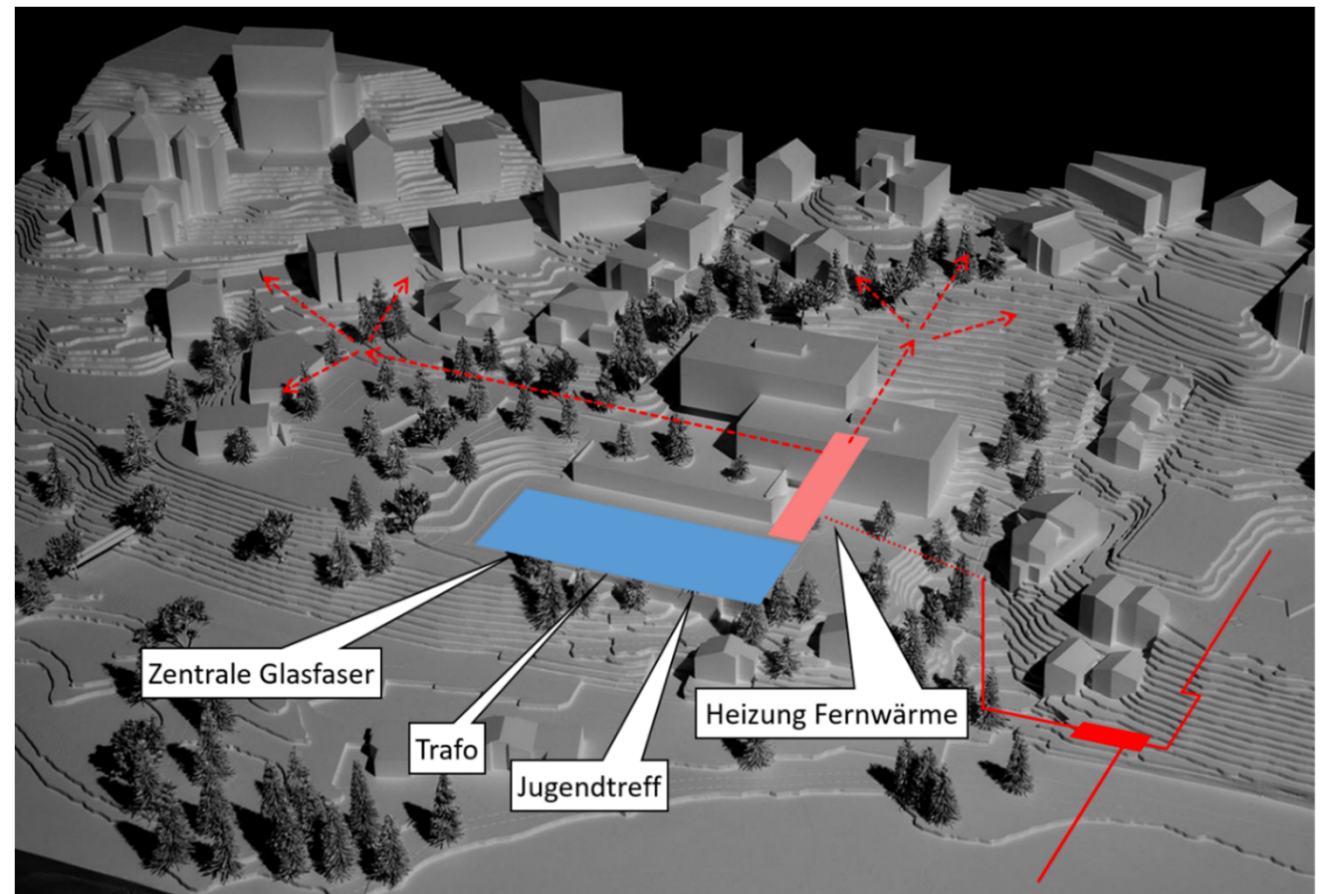
Drittprojekte - Ausblick

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Drittprojekte - Ausblick

- Neue Fernwärme Zentrale (EWZ / St. Moritz Energie)
- Neue Trafostation Quartier (St. Moritz Energie)
- Zentrale Glasfaser (Swisscom)
- Jugendtreff JuTown
(Verein Offene Jugendarbeit)



Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Investitionskosten und Vergleichsobjekte

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Kostenschätzung Bildungszentrum Grevas (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit +/- 20%)

| Teilprojekte | Feb. 2020 |
|--|------------------|
| Schulhaus Anlagekosten ohne Grundstück - TP 1 | 63.4 Mio. |
| Anpassung/Verlegung Fernwärme - TP1 | 1.0 Mio. |
| Anpassung/Verlegung Elektroversorgung - TP1 | 0.6 Mio. |
| Altlastsanierung und Rückbau bestehendes Schulhaus - TP2 | 2.8 Mio. |
| Total Kostenschätzung Bildungszentrum (ohne Doppelkindergarten und ohne Hauswart WHG) | 67.8 Mio. |
| Option Neubau Doppelkindergarten, Wohnung Hauswart | +3.5 Mio. |
| Total Kostenschätzung | 71.3 Mio. |



Kosten Bildungszentrum im Vergleich (inkl. MwSt.)

- Schulhaus inkl. Turnhalle und Aula, exkl. Kindergarten
- Vergleichbar nur Bauwerkskosten («BKP 2» resp. eBKP C-H zuzgl. Honorare)

→ Neubau Bildungszentrum Grevas – St. Moritz

| | | |
|-----------------------------|-----|-----------|
| -Kosten m ² (GF) | CHF | 3'588.- |
| -Kosten m ³ | CHF | 780.- |
| -Kosten pro Klassenzimmer | CHF | 1.6 Mio. |
| -Kosten pro Schüler (292) | CHF | 162'000.- |

→ Neubau Schulhaus Ringstrasse – Chur (in Planung)

| | | |
|-----------------------------|-----|-----------|
| -Kosten m ² (GF) | CHF | 3'329.- |
| -Kosten m ³ | CHF | 713.- |
| -Kosten pro Klassenzimmer | CHF | 1.7 Mio. |
| -Kosten pro Schüler (400) | CHF | 151'000.- |

→ Neubau Schulhaus – Klosters (Bezug 2019)

| | | |
|-----------------------------|-----|-----------|
| -Kosten m ² (GF) | CHF | 3'411.- |
| -Kosten m ³ | CHF | 723.- |
| -Kosten pro Klassenzimmer | CHF | 1.9 Mio. |
| -Kosten pro Schüler (227) | CHF | 146'000.- |

→ Neubau Kantonsschule Büelrain – Winterthur (Bezug 2019)

| | | |
|-----------------------------|-----|---------|
| -Kosten m ² (GF) | CHF | 3'276.- |
| -Kosten m ³ | CHF | 833.- |



Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Provisorium

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Provisorium – Anforderungen an Provisorium, untersuchte Standorte

Raumprogramm minimiert

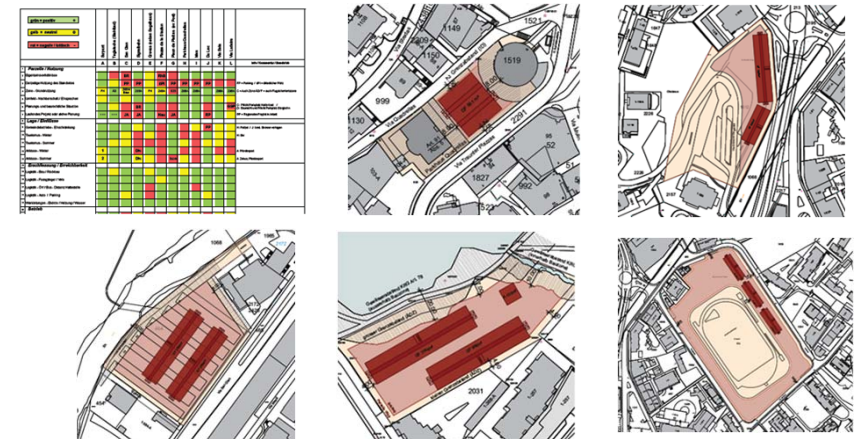
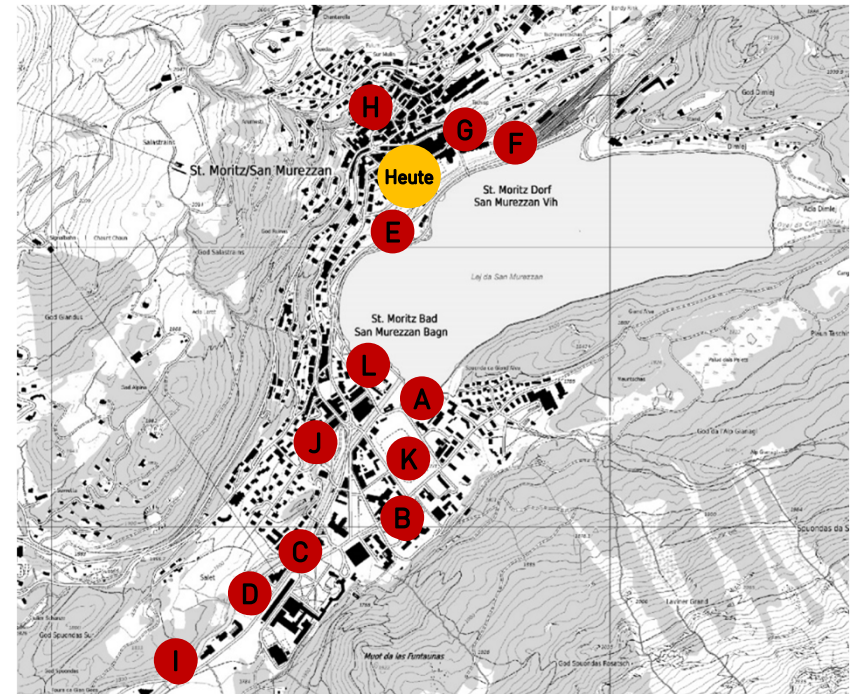
- Keine Sporträume, fachspezifische Räume und dergleichen
- Total Geschossfläche ca. 4'500 m² (Neubau Grevas 13'000 m²)

Anforderungen/Kriterien Standort

- Eigentumsverhältnisse
- Zonenkonformität (Planungs-/Baurecht)
- Geeignete Grundstücksgrösse (Bedarf Nutzfläche/Freiraum)
- Erreichbarkeit

Analysierte und verglichene Standorte

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| A – Surpunt | G – Plaun da Plattas - Post |
| B – Tegiatscha | H – Quadrellas |
| C – San Gian | I – Islas |
| D – Signal Parkplatz | J – Du Lac |
| E – Grevas – Segelclub | K – Polowiese |
| F – Piazza da la Staziun | L – Via Ludains - Eisarena |



Auszüge aus dem Analysebericht

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



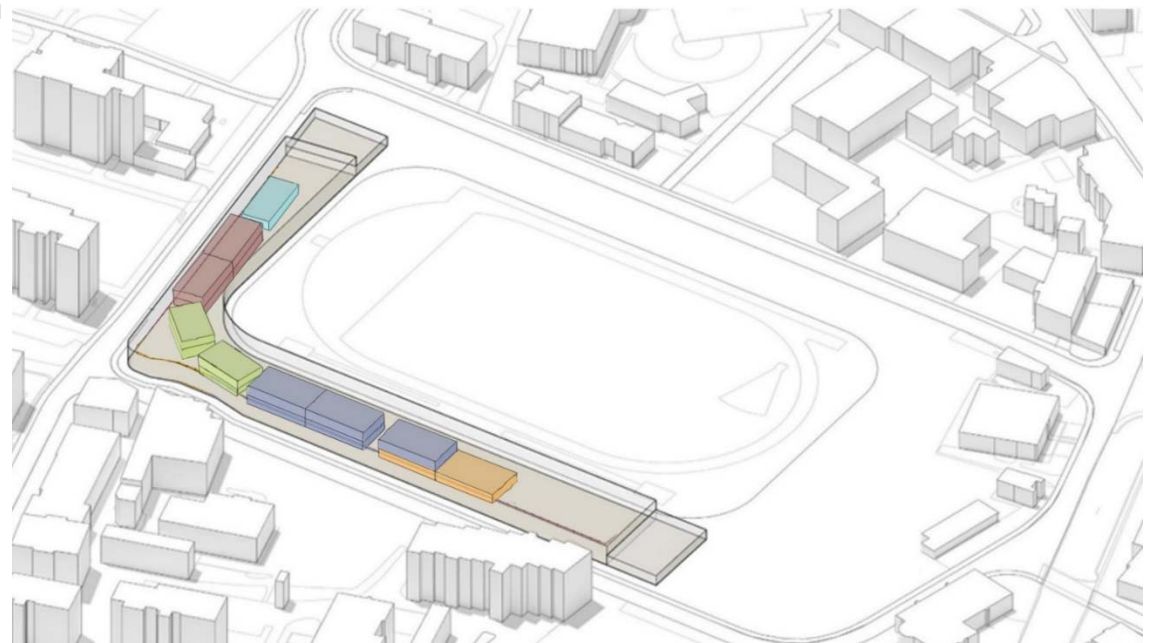
Provisorium – Standort Polowiese

Standort

- Zone für öffentliche Anlagen (ZöA)
- Eigentümer Politische- und Bürgergemeinde
- Platzierung Raumprogramm mit typologischem Grundriss nachgewiesen
- Erschliessungen vorhanden (Strasse, Werkleitungen, ÖV)
- Trennung Schulbetrieb von Polowiese möglich

Funktionsbereiche Schulbetrieb (schematisch)

- Kindertagesstätte (hellblau)
- Primarstufe (rosa)
- Hausdienst/Administration (grün)
- Oberstufe (blau)
- Fachbereiche (orange)
2-geschossige Kuben



Funktionsbereiche Schulbetrieb



Provisorium – Kostenbudget für gefordertes Raumprogramm

Provisorium Kantonsschule Chur

- einfacher Innenausbau
- Erstellt vor 10 Jahren
- Kosten ca. CHF 9 Mio. (inkl. MwSt., teuerungsbereinigt)

Variante «Container Condicta»

- sehr einfacher Innenausbau / Containerstandard
- Referenzobjekt aus dem Jahr 2016
- Kosten ca. CHF 6 Mio. (inkl. MwSt.)

Variante «Quadrin»

- Aussen und Innenausbau hochwertig
- Referenzobjekt «Konvikt»
- Kosten ca. CHF 14 Mio. (inkl. MwSt.)

Mögliche Umsetzungsvarianten, Budgetbetrag

- Kauf/Verkauf, Miet-/Kaufvertrag, Mietvertrag
- Annahme: Budgetbetrag 10.5 Mio. inkl. MwSt.
- Wiederverkaufswert nicht berücksichtigt

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020





Kostenschätzung Bildungszentrum Grevas (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit +/- 20%)

| Teilprojekte | Feb. 2020 |
|--|------------------|
| Schulhaus Anlagekosten ohne Grundstück - TP 1 | 63.4 Mio. |
| Anpassung/Verlegung Fernwärme - TP1 | 1.0 Mio. |
| Anpassung/Verlegung Elektroversorgung - TP1 | 0.6 Mio. |
| Altlastsanierung und Rückbau bestehendes Schulhaus - TP2 | 2.8 Mio. |
| Total Kostenschätzung Bildungszentrum (ohne Doppelkindergarten und ohne Hauswart WHG) | 67.8 Mio. |
| Option Neubau Doppelkindergarten, Wohnung Hauswart | +3.5 Mio. |
| Total Kostenschätzung Bildungszentrum Grevas | 71.3 Mio. |
| Provisorium Standort Polowiese | 10.5 Mio. |
| Total Kostenschätzung Gesamtkosten Bildungszentrum Grevas inkl. Provisorium | 81.8 Mio. |



Termine

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Terminablauf - Meilensteine

| | |
|---|------------------|
| Abstimmung Planungskredit | September 2020 |
| Abstimmung Baukredit | November 2021 |
| Baubewilligung Provisorium | 1. Halbjahr 2022 |
| Baubewilligung Neubau | 2. Halbjahr 2022 |
| Start Schulbetrieb Provisorium | Sommer 2023 |
| Start Rückbau Bestand Schulhaus Grevas, Neubau | 2023 |
| Aufnahme Schulbetrieb Neubau Bildungszentrum Grevas | 2026 |



Budget Planungskredit Bildungszentrum Grevas

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Budget Planungskredit für Vorprojekt mit Kostenschätzung +/- 15%

| Planungskredit | Budget |
|---|------------------|
| Teilprojekt Neubau Bildungszentrum, TP 1 | |
| Vorprojekt (SIA Phase 31) | 1.90 Mio. |
| Rückbau best. Schulanlage und Altlasten, TP 2 | 0.15 Mio. |
| Teilprojekt Schulhaus Provisorium, TP 3 | |
| Vorprojekt (SIA Phase 31), funktionale Ausschreibung Gesamtleister/TU | 0.70 Mio. |
| Teilprojekte (TP) 1-3 | 2.75 Mio. |
| Schulhaus Dorf (Nachnutzung), TP 4 | Nicht enthalten |
| Drittprojekte (räumliche Integration), TP 5 | 0.15 Mio. |
| Budgetbedarf Planungskredit inkl. MWST, TP 1-3 und 5 | 2.90 Mio. |



Verständnisfragen



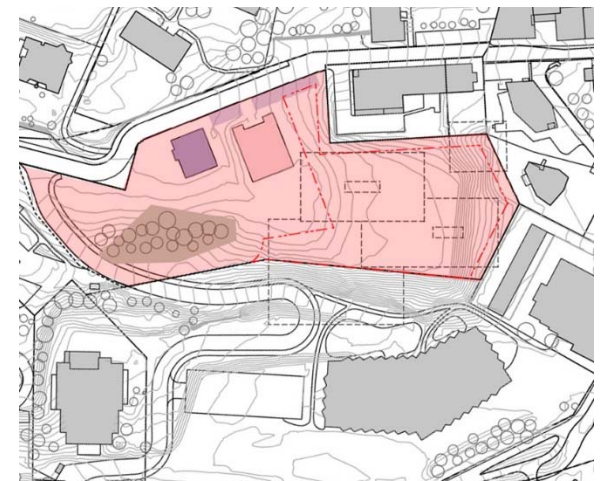
Alternative Standorte Bildungszentrum

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Alternative Standorte, «Du Lac»

| | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Zone | Äussere Dorfzone (AD) |
| Quartierplan | vorhanden (Salet) |
| GGP/GEP | Teilrevision Areal Du Lac (Jahr 2019) |
| Aktuelle Nutzung | Kindergarten und Kinderkrippe |
| Parzellengrösse | 8'725 m ² |
| Bebaubare Fläche | 3'114 m ² |
| Wald | 715 m ² |
| Eigentümergehörigkeit | Politische Gemeinde |

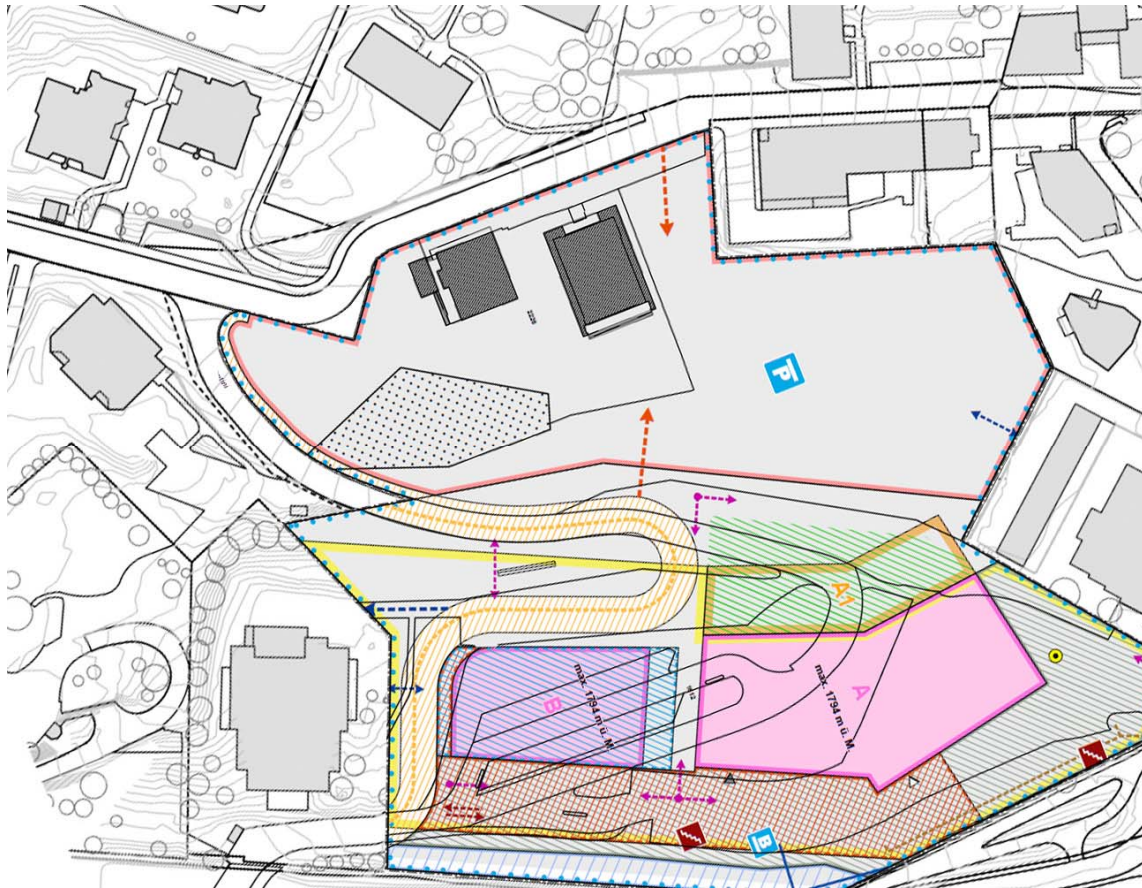


Situation Du Lac










Alternative Standorte, «Du Lac»

Genereller Erschliessungsplan, Genereller Gestaltungsplan















Situation Du Lac

Festsetzungen Genereller Gestaltungsplan

-  Baubereich A / B
-  Maximale Höhenkote für Gebäude
-  Baubereich A1
-  Baubereich unterirdische Parkierungsanlage
-  Bereich mit Konzeptpflicht
-  Promadenbereich
-  Bereich Demenzgarten

Festsetzungen Genereller Erschliessungsplan Verkehr

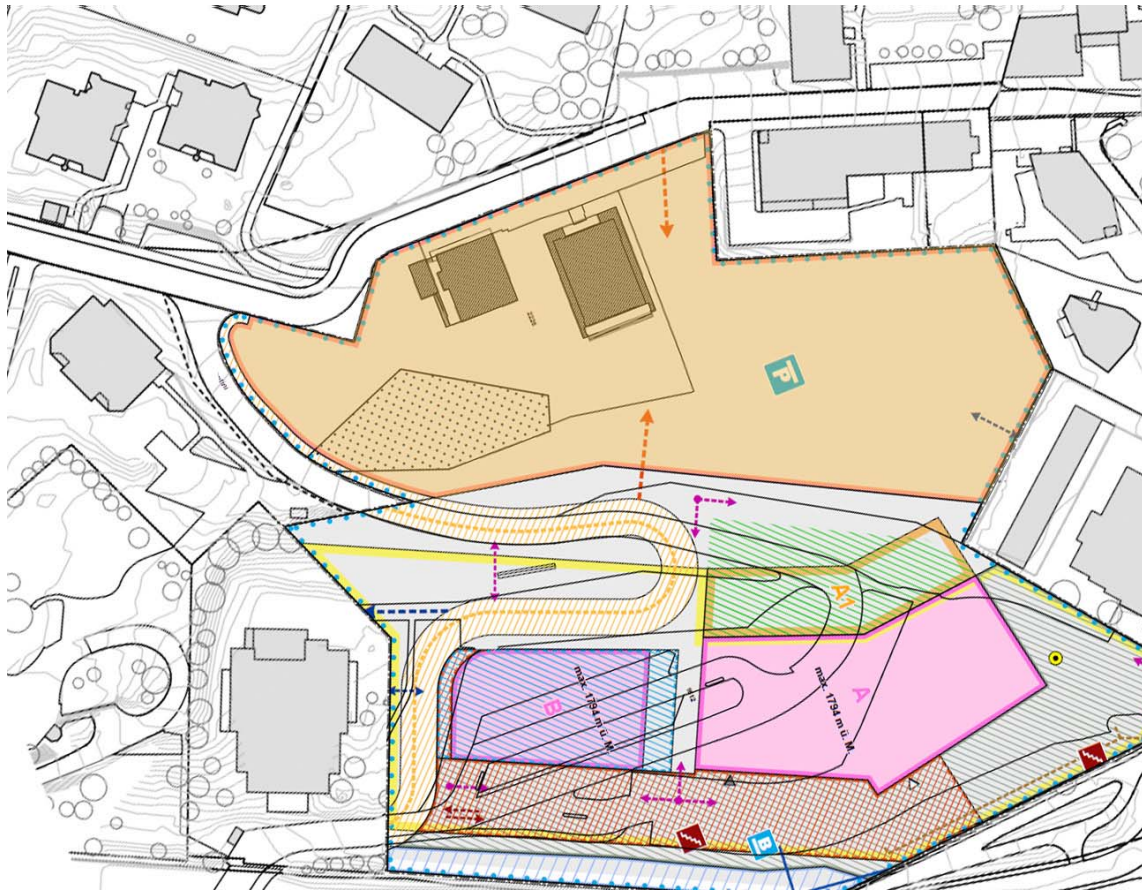
- | bestehend | geplant | |
|---|---|--|
|  | | Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen |
| |  | Bereich oberirdische Parkierungsanlage |
| |  | Parkhaus (Lage schematisch) |
| |  | Besucherparkplatz (Lage schematisch) |
| |  | Sammelstrasse Via Giovanni Segantini |
| |  | Erschliessungsbereich |
| |  | Erschliessungsrichtung |
| |  | Erschliessung Parzelle Nr. 2157 |
| |  | Unterirdische Fussgänger Verbindung (Lage schematisch) |
| |  | Öffentliche Fusswegverbindung (Richtungspunkt) |
| |  | Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch) |
| |  | Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierungsanlage |
| |  | Fussgängersteigzone unterirdische Parkierungsanlage (Lage schematisch) |

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Alternative Standorte, «Du Lac»

Genereller Erschliessungsplan, Genereller Gestaltungsplan



Situation Du Lac

Festsetzungen Genereller Gestaltungsplan

- Baubereich A / B
- Maximale Höhenkote für Gebäude
- Baubereich A1
- Baubereich unterirdische Parkierungsanlage
- Bereich mit Konzeptpflicht
- Promadenbereich
- Bereich Demenzgarten

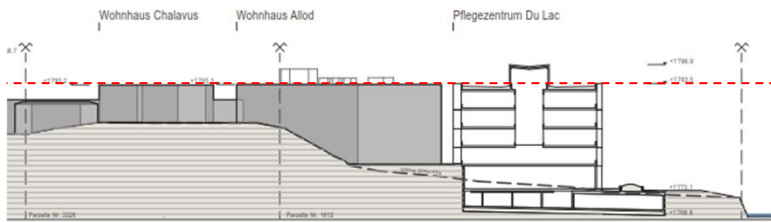
Festsetzungen Genereller Erschliessungsplan Verkehr

- | bestehend | geplant | |
|-----------|---------|--|
| | | Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen |
| | | Bereich oberirdische Parkierungsanlage |
| | | Parkhaus (Lage schematisch) |
| | | Besucherparkplatz (Lage schematisch) |
| | | Sammelstrasse Via Giovanni Segantini |
| | | Erschliessungsbereich |
| | | Erschliessungsrichtung |
| | | Erschliessung Parzelle Nr. 2157 |
| | | Unterirdische Fussgänger Verbindung (Lage schematisch) |
| | | Öffentliche Fusswegverbindung (Richtungspunkt) |
| | | Öffentliche Fusswegverbindung (Lage schematisch) |
| | | Zu- und Wegfahrt unterirdische Parkierungsanlage |
| | | Fussgängersteigzone unterirdische Parkierungsanlage (Lage schematisch) |

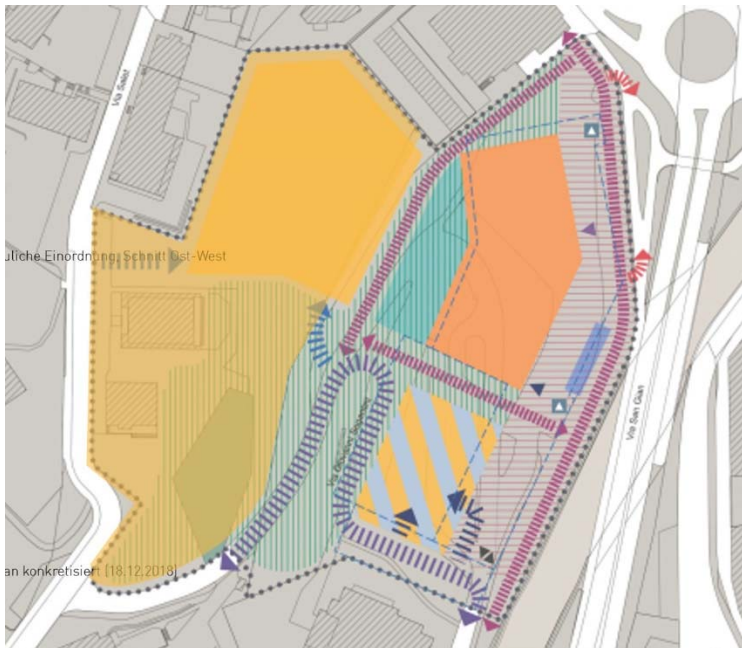


Alternative Standorte, «Du Lac»

Genereller Erschliessungsplan (GEP), Genereller Gestaltungsplan (GGP)



Städtebauliche Einordnung, Schnitt Ost-West



Masterplan konkretisiert (18.12.2018)

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020

Rahmenbedingungen «Bereich mit Konzeptpflicht»

- Maximale Ausnutzungsziffer 0.7, max. Erhöhung von 10% wenn Anforderungen erfüllt (GF 6'700 m², Grevas GF 13'000 m²)
- Baumgruppe «zwingend» zu erhalten
- Zukünftige Bebauung erfordert besondere Sorgfalt zu umliegenden Nachbarsbauten für Einfügung in Siedlung
- Starke Orientierung der Höhenentwicklung an umliegende bestehende und projektierte Bauten
- Sorgfältige Terrain- und Umgebungsgestaltung

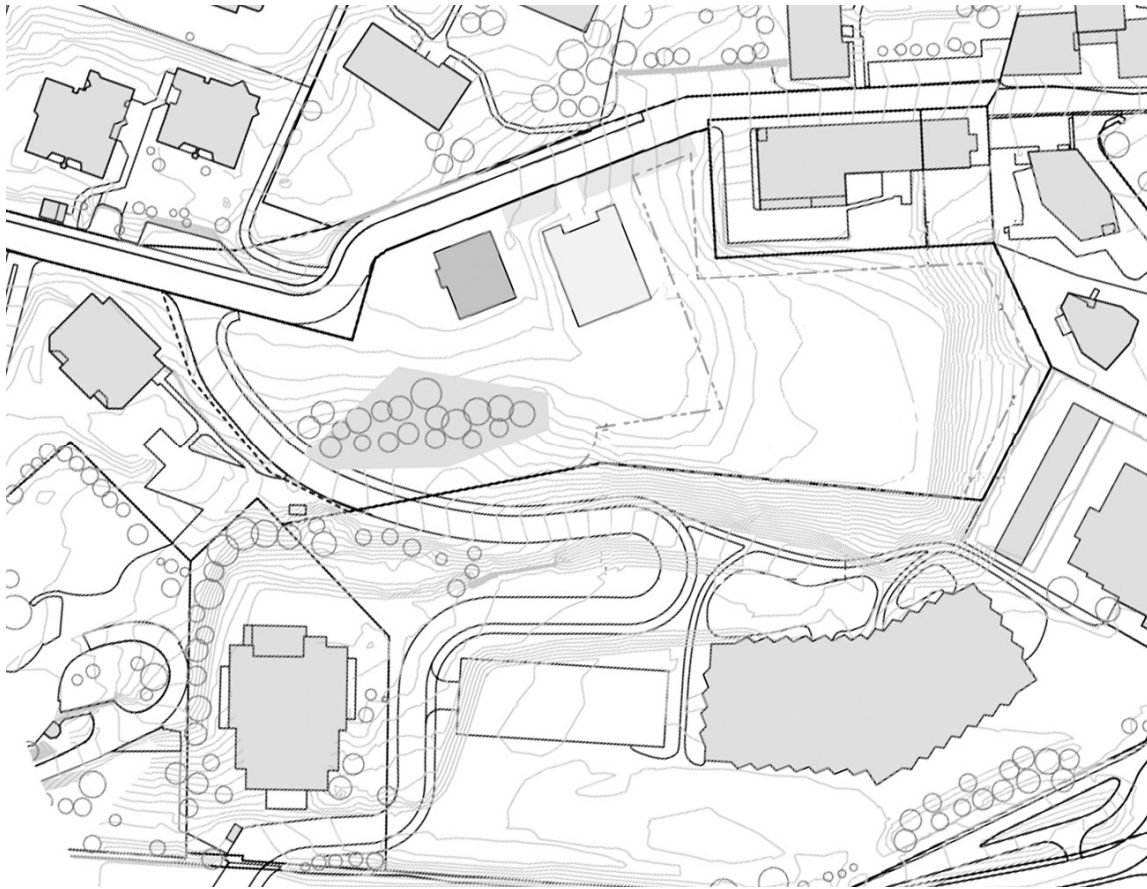
Rahmenbedingungen generell

- Nutzungsplanänderung vom Stimmvolk genehmigt (2019)
- Beschwerdeaufgabe mit zwei Eingaben, eine bereinigt
Schriftenwechsel noch nicht abgeschlossen
- Entscheid Regierung in naher Zukunft erwartet
- Veränderungen: Vollständig neue Nutzungsplanung mit erneuter Auflage des GGP/GEP «Du Lac», weil als «Ganzes» genehmigt



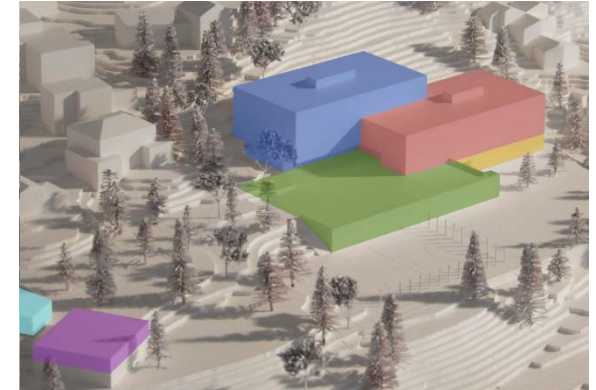
Alternative Standorte, «Du Lac»

Ausgangslage



Situation Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

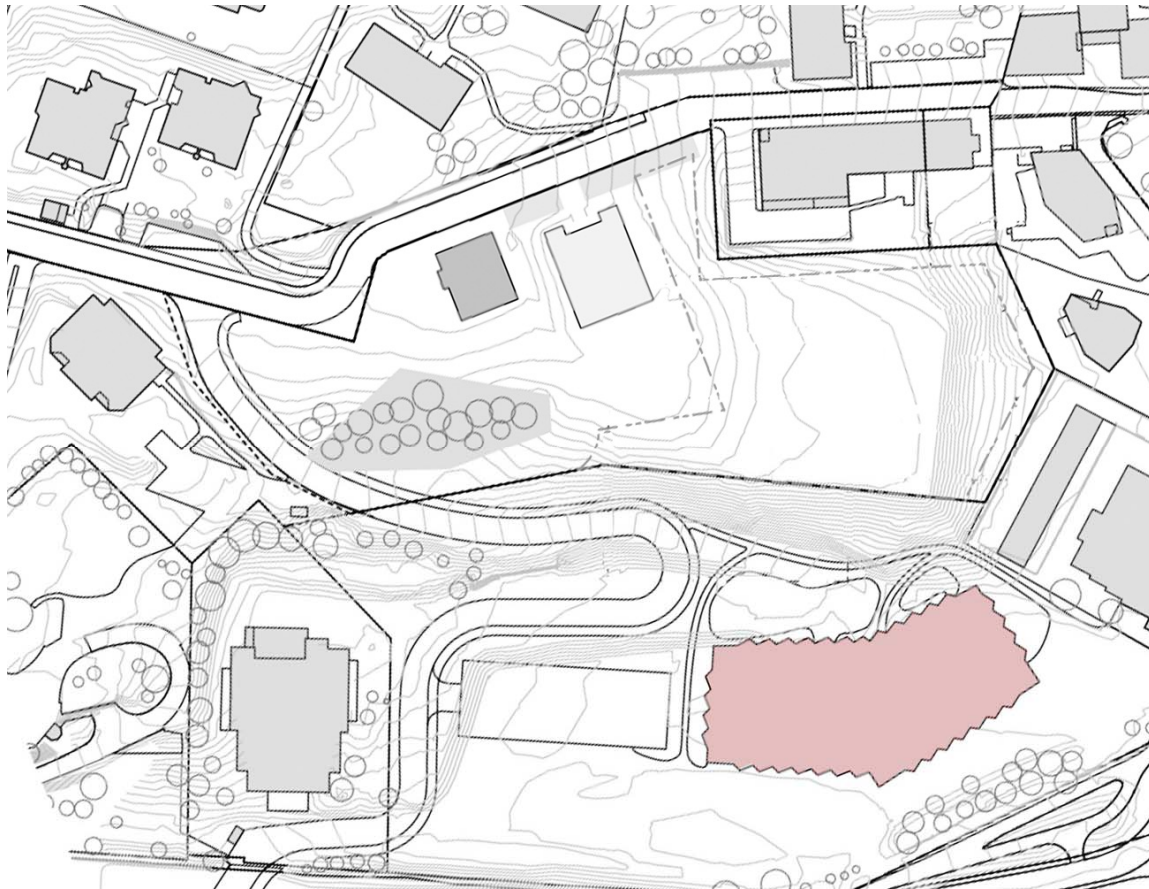


Situation Grevas, Areal 24'800m²



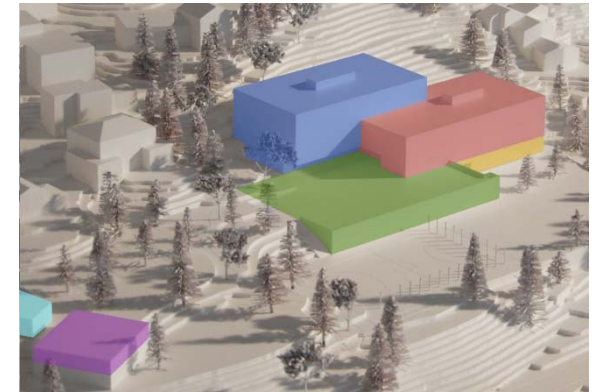
Alternative Standorte, «Du Lac»

Pflegezentrum Du Lac, in Planung



Situation Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

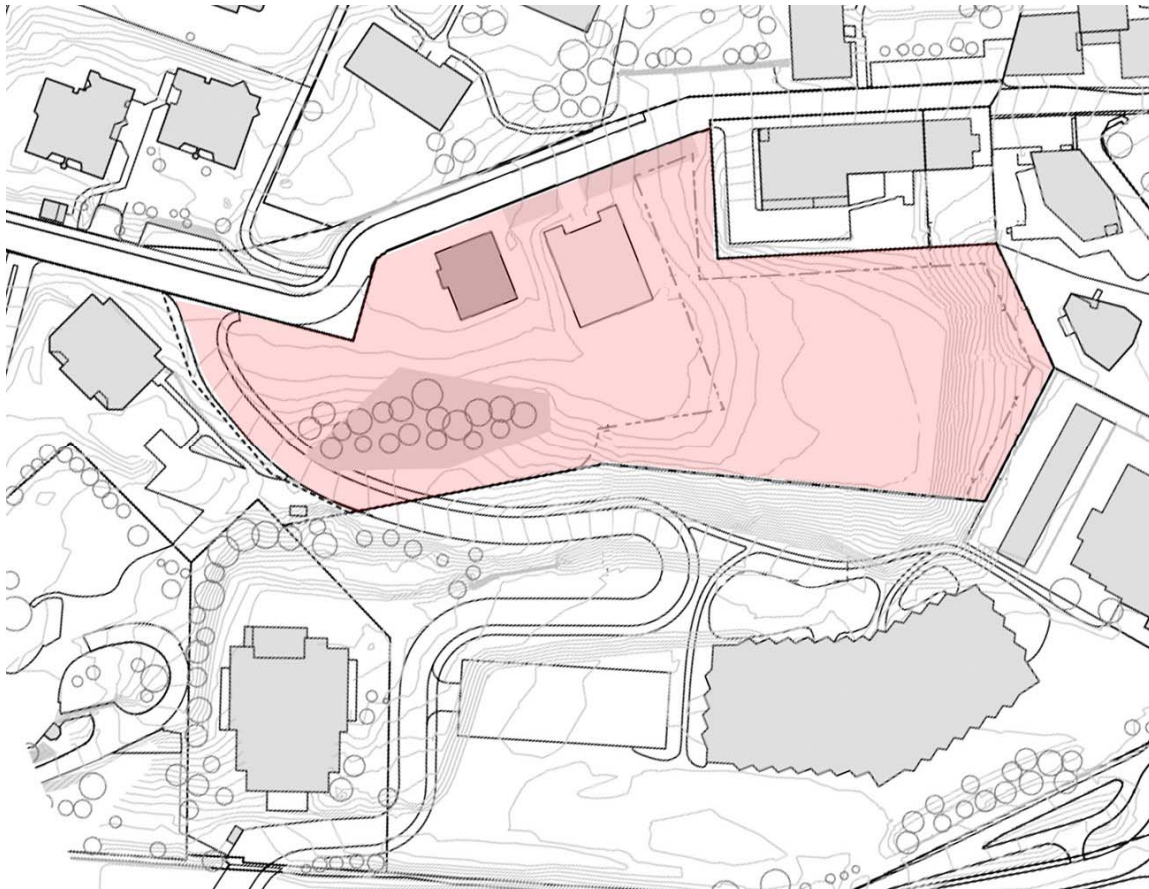


Situation Grevas, Areal 24'800m²



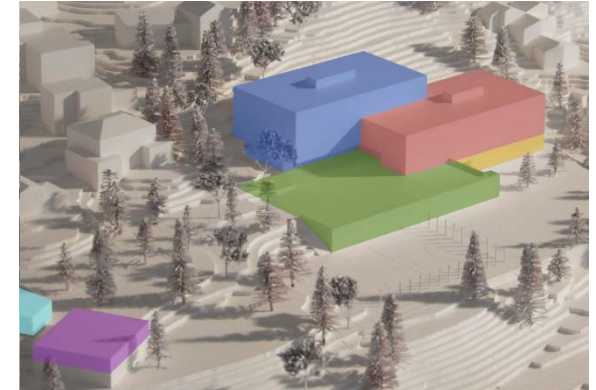
Alternative Standorte, «Du Lac»

Parzellengrösse, 8'725 m²



Situation Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

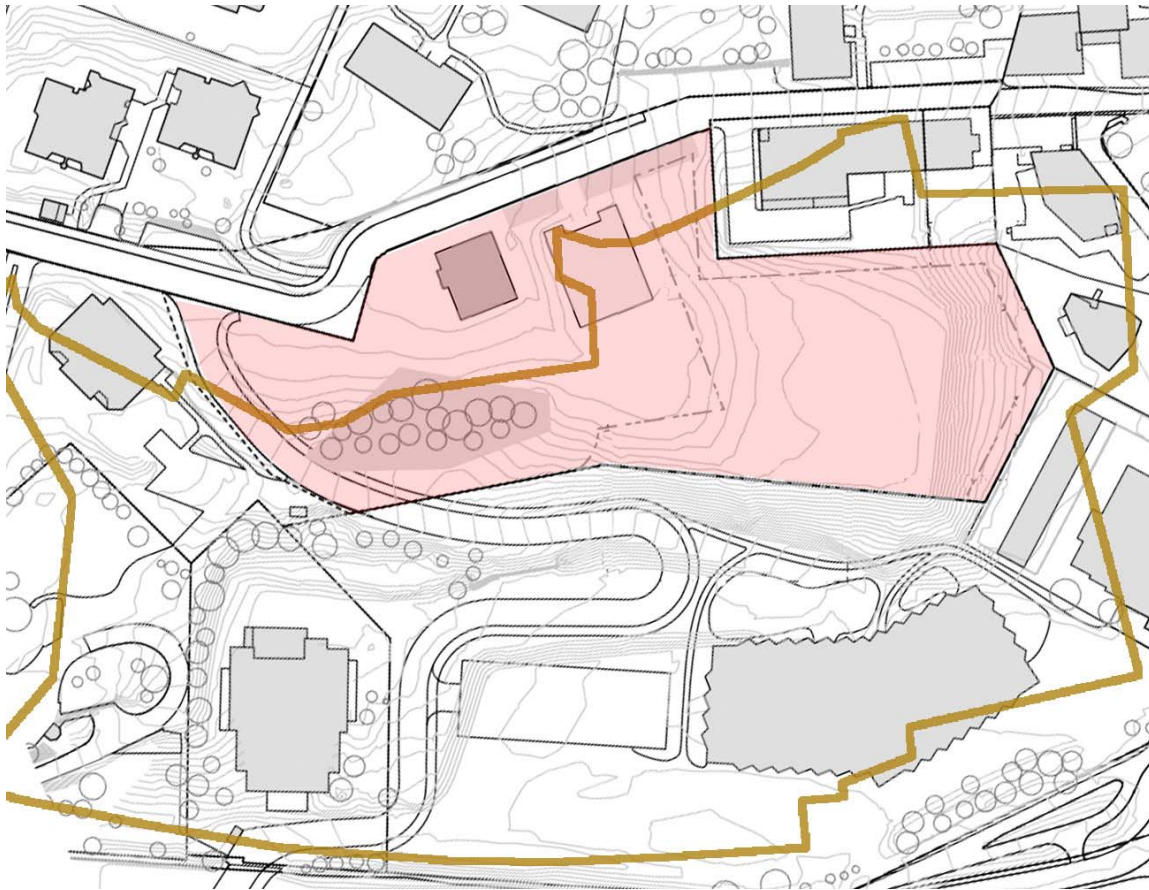


Situation Grevas, Areal 24'800m²



Alternative Standorte, «Du Lac» Vergleich zu Siegerprojekt Grevas

Projektperimeter Grevas als Vergleich



Situation «Grevas» auf Du Lac



Modell Grevas



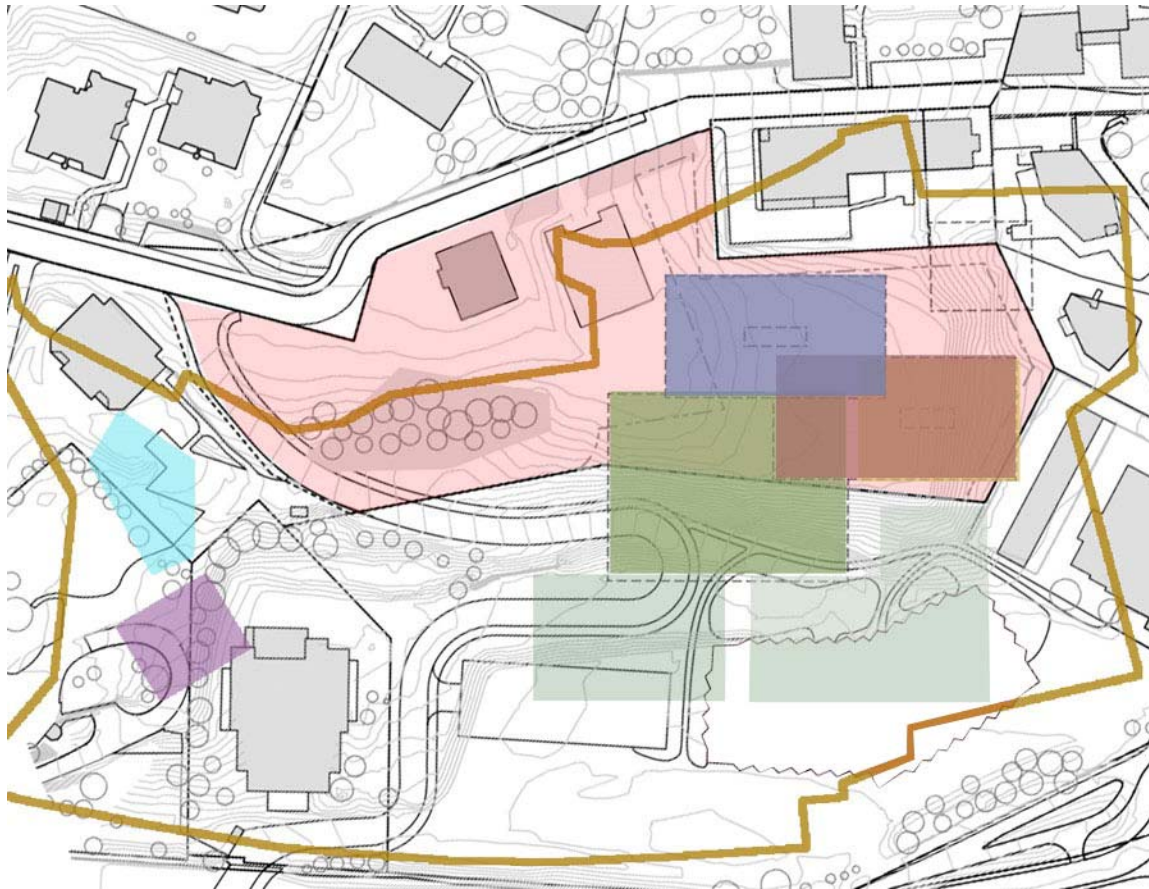
Situation Grevas, Areal 24'800m²

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



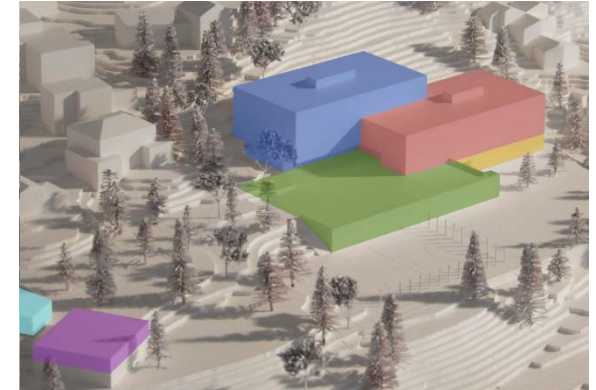
Alternative Standorte, «Du Lac» Vergleich zu Siegerprojekt Grevas

Wettbewerbsbeitrag «Unisono» als Vergleich



Situation «Grevas» auf Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

LEGENDE

- | | |
|--|--|
|  Oberstufe |  Turnhalle |
|  Primarstufe |  Kindergarten / Whg |
|  Aula Bereich |  Kita |

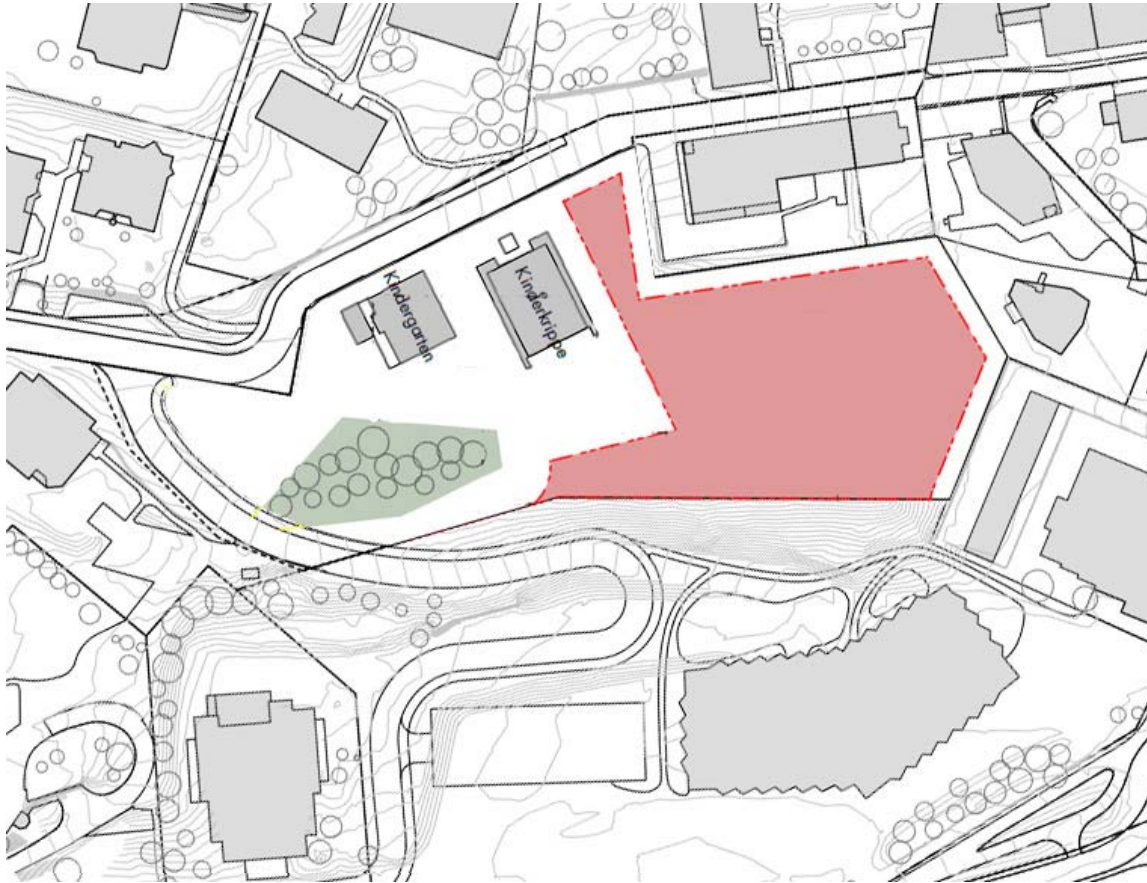


Situation Grevas, Areal 24'800m²



Alternative Standorte, «Du Lac»

Auf der Parzelle stehen zur Zeit eine Kinderkrippe sowie ein Kindergarten



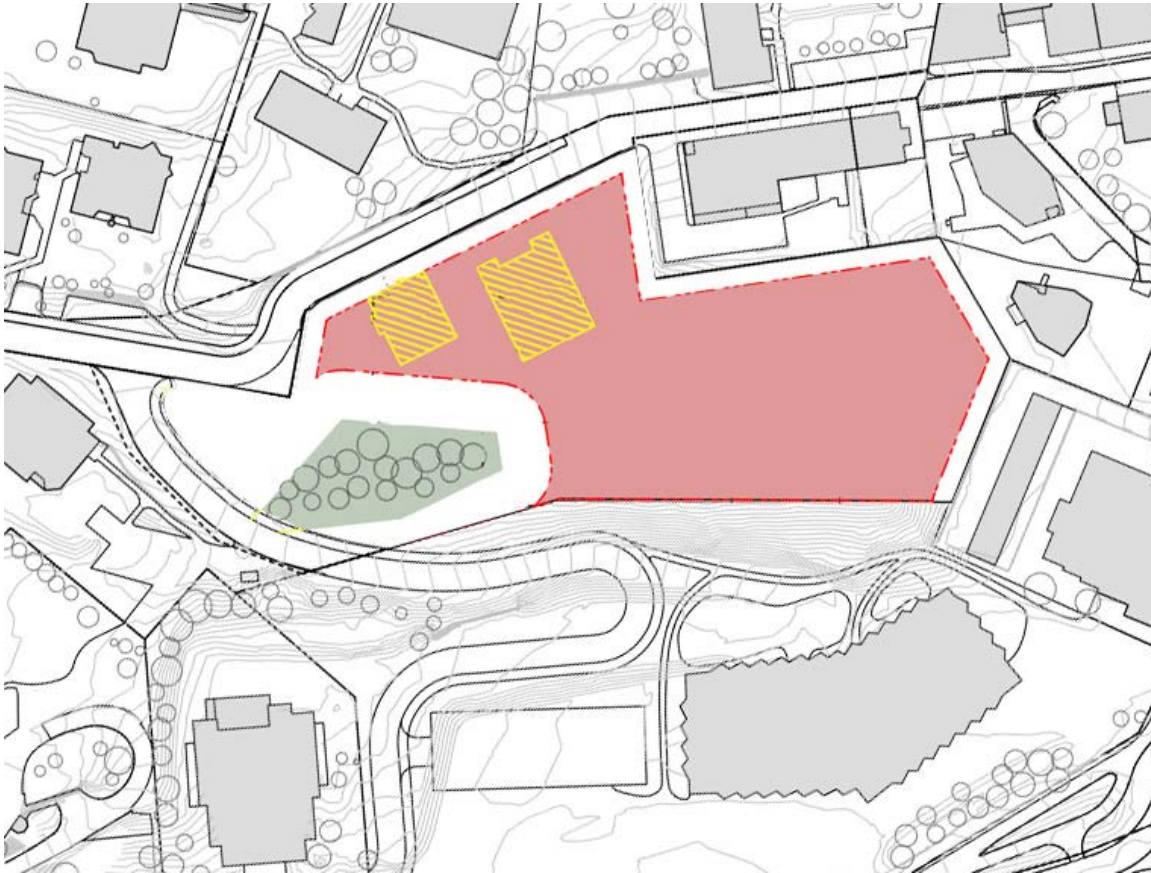
Situation Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Alternative Standorte, «Du Lac»

Die bestehende Baumgruppe ist zwingend erhalten



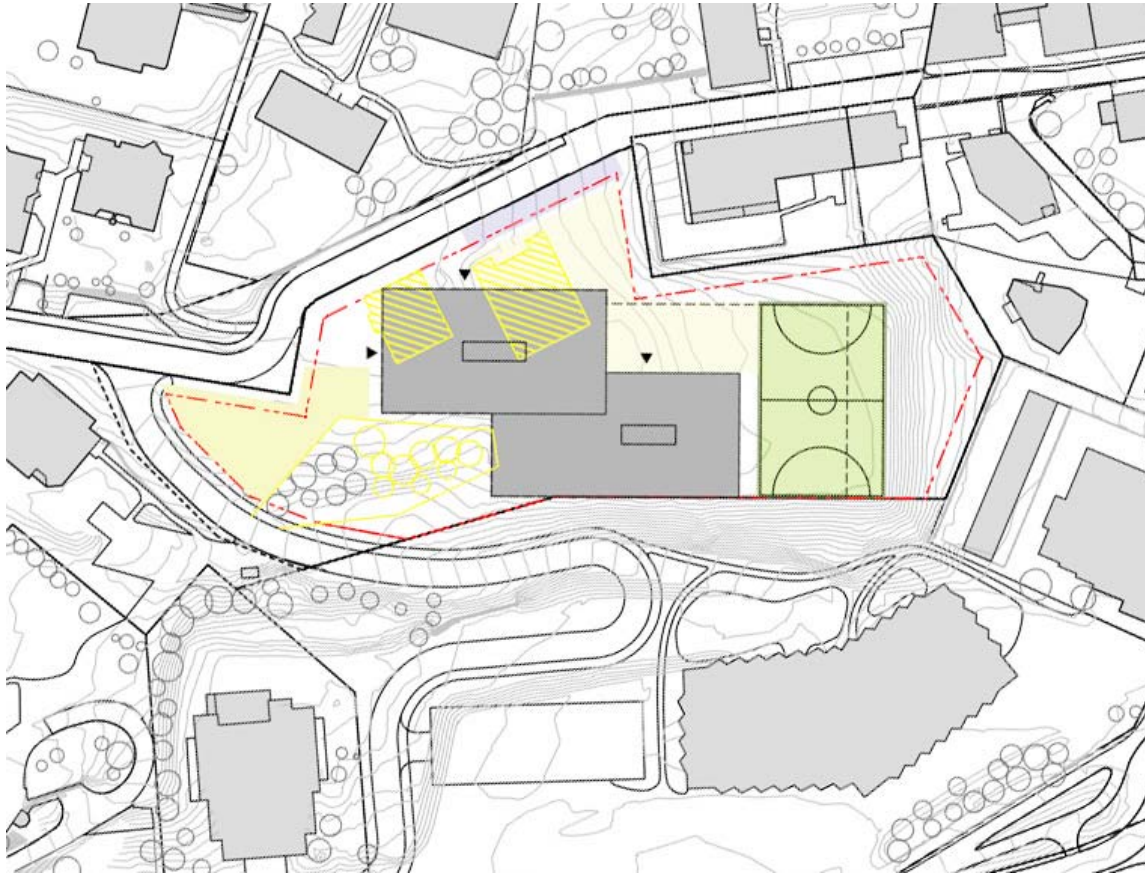
Situation Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020

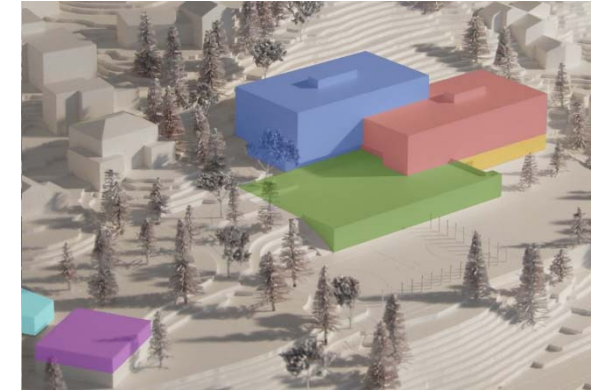


Alternative Standorte, «Du Lac»

Wettbewerbsbeitrag «Unisono» angepasst auf Situation Du Lac



Situation Du Lac, Projekt Grevas angepasst



Modell Grevas



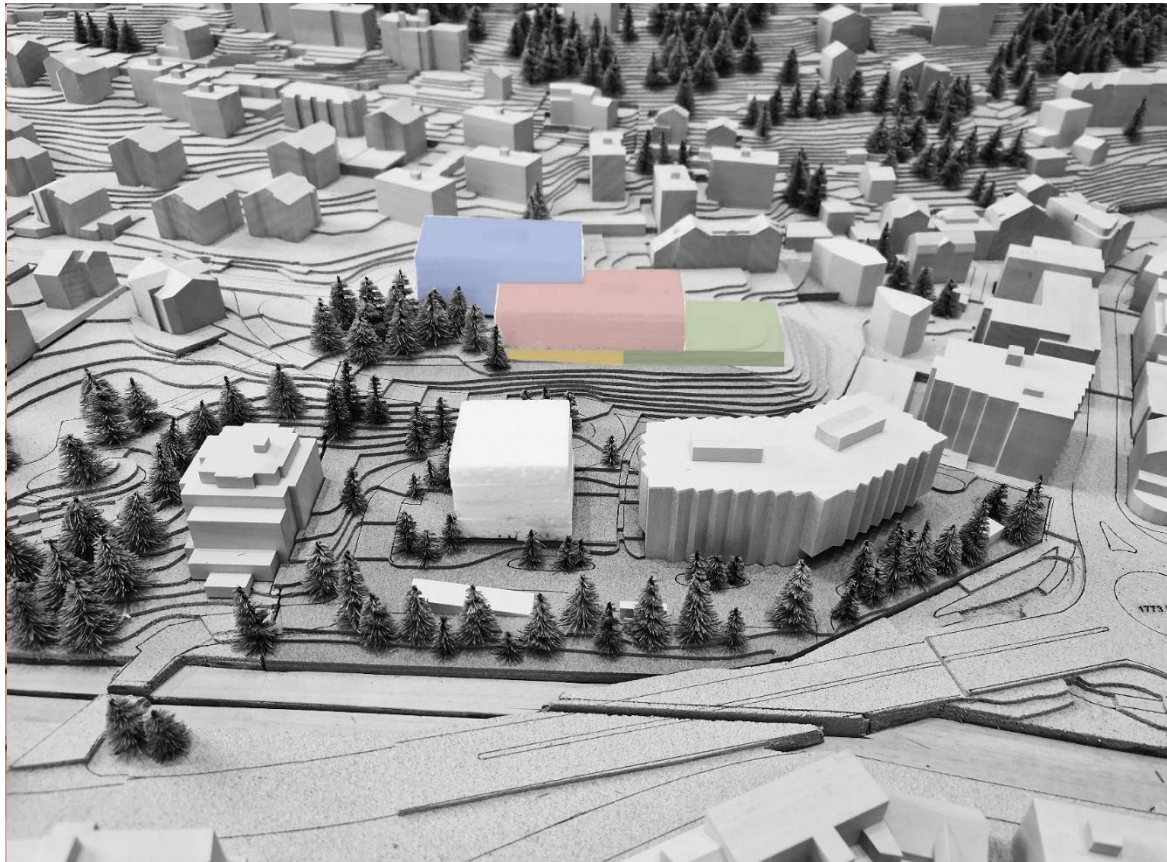
Situation Grevas, Areal 24'800m²

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020

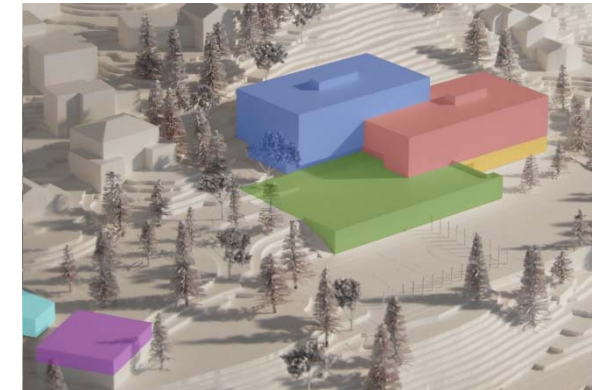


Alternative Standorte, «Du Lac»

Wettbewerbsbeitrag «Unisono» angepasst auf die Situation Du Lac



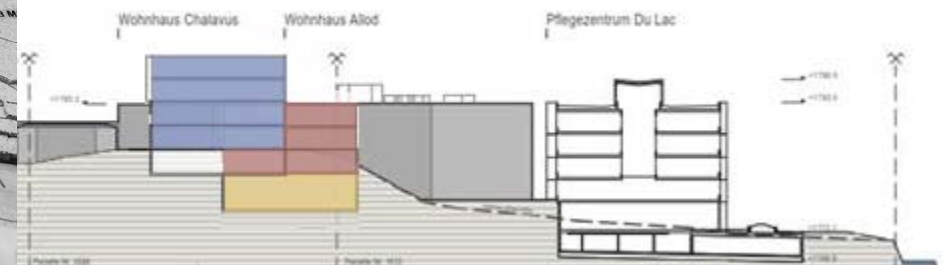
Modell Du Lac, Projekt Grevas angepasst



Modell Grevas

LEGENDE

| | | | |
|---|--------------|---|--------------------|
|  | Oberstufe |  | Turnhalle |
|  | Primarstufe |  | Kindergarten / Whg |
|  | Aula Bereich |  | Kita |



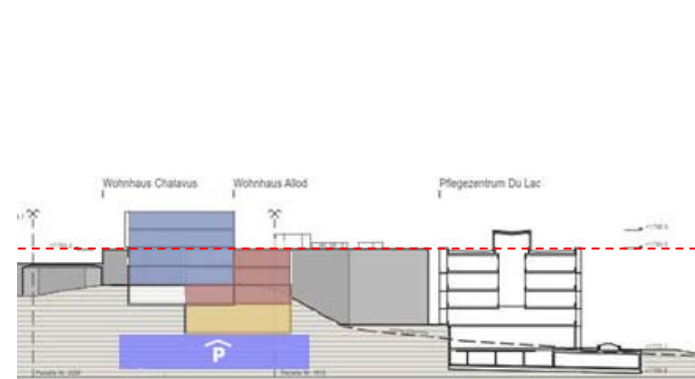
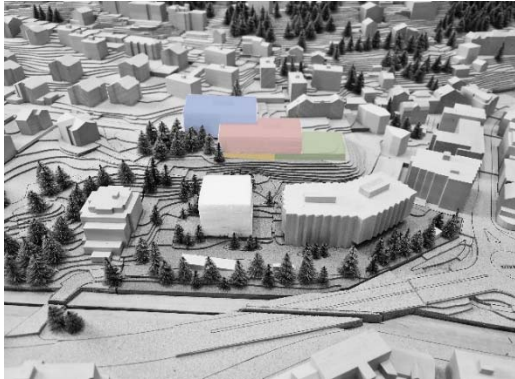
Schnitt - Höhen Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Alternative Standorte, «Du Lac»

Defizite Standort Du Lac



- Die geforderten Aussenräume können nicht zur Verfügung gestellt werden
- Die grossen Volumen auf dem «Hügel» sind städtebaulich nicht vertretbar und entsprechen nicht den Vorgaben aus dem «GGP/GEP» für die Siedlung
- Kein Ersatz für die heute vor Ort vorhandenen Kiga und Krippe (Kinderbetreuung KIBE)
- Kindertagesstätte ist nicht integriert, grosse Distanz zu Standort Grevas
- Parkierungssituation ohne Realisierung Gemeinschaftsparkierungsanlage (!) ungenügend
- Ausnutzungsziffer massiv überschritten

Konsequenzen Verschiebung Schulhaus Grevas nach «Du Lac»

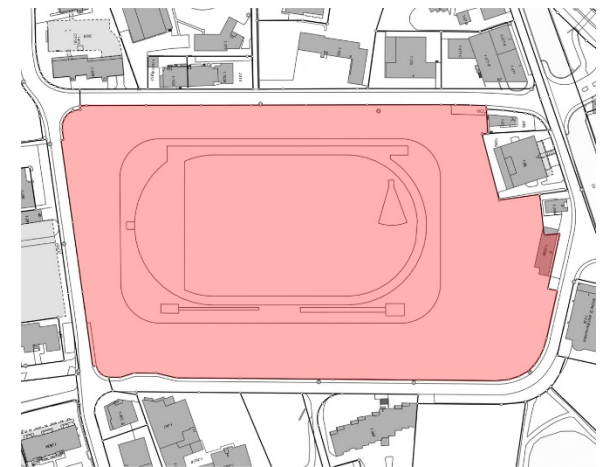
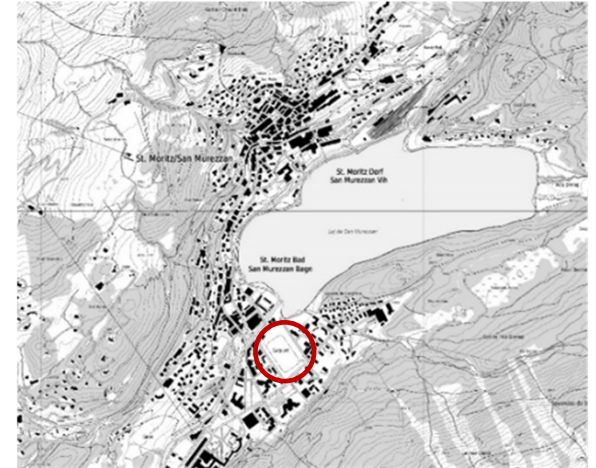
- Projekt Pflegeheim «Du Lac» müsste zuwarten (Verpflichtungen gegenüber Sils und Silvaplana!), «Teilrevision Ortsplanung Du Lac» muss neu erarbeitet werden (Durchlauf aller Instanzen und Volksentscheidungen!)

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Alternative Standorte, «Polowiese»

| | |
|----------------------|---|
| Zone | Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) |
| Aktuelle Nutzung | Sportanlage Leichtathletik Dritte (Höhentraining, White Turf, Poloturnier, etc.) |
| Parzellengrösse | 38'781 m ² |
| Bebaubare Fläche | Abzüglich LA-Bahn 16'667 m ² |
| Eigentümerverhältnis | Politische Gemeinde / Bürgergemeinde |

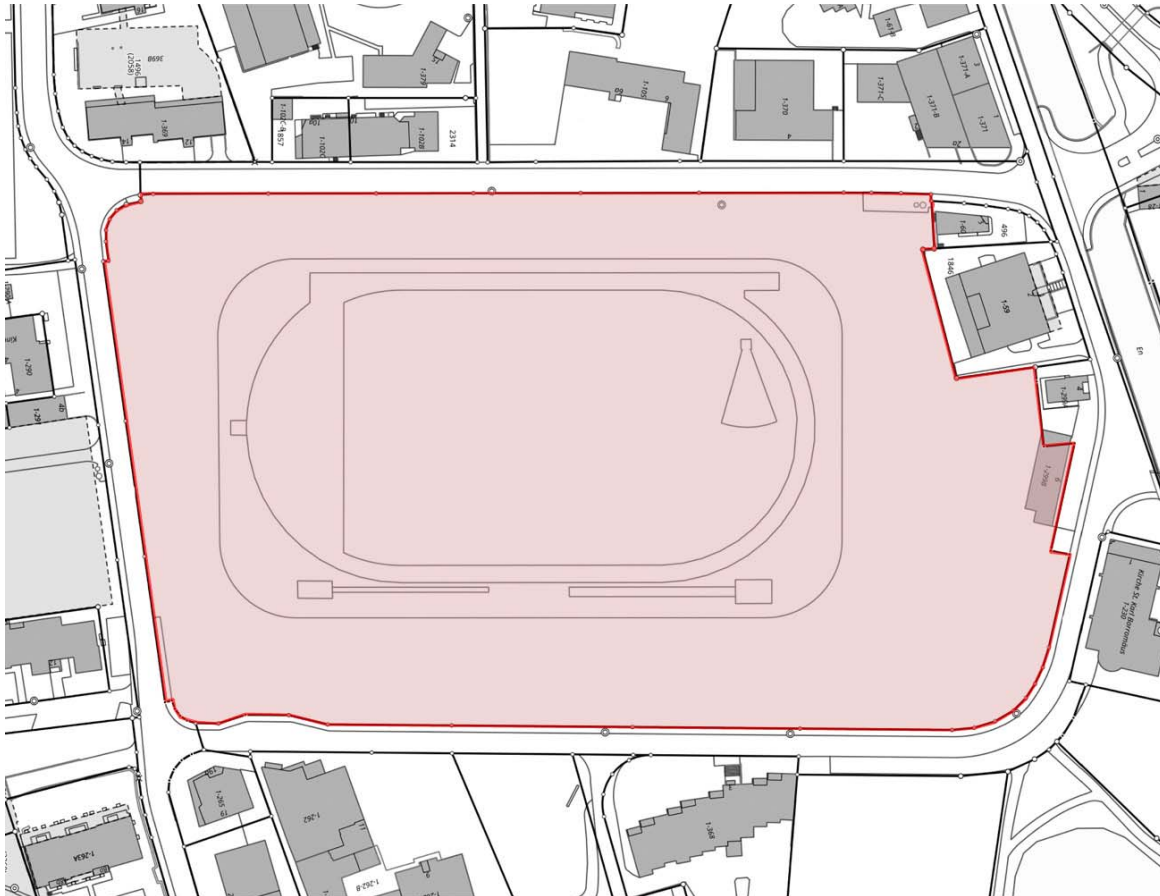


Situation Polowiese Surpunt



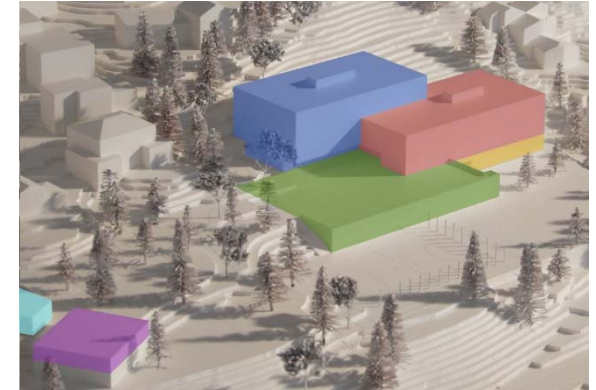
Alternative Standorte, «Polowiese»

Ausgangslage



Situation Polowiese, Parzellengröße 38'781 m²

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

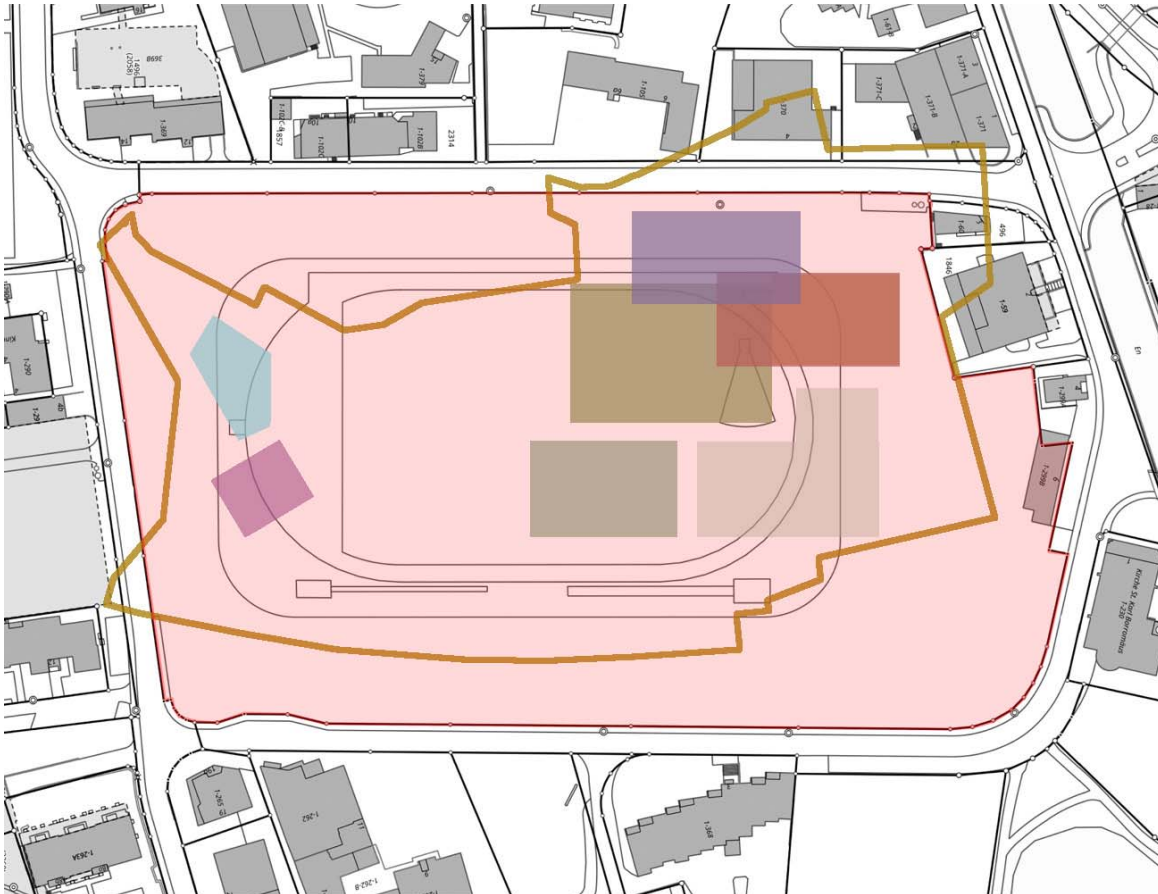


Situation Grevas, Areal 24'800m²



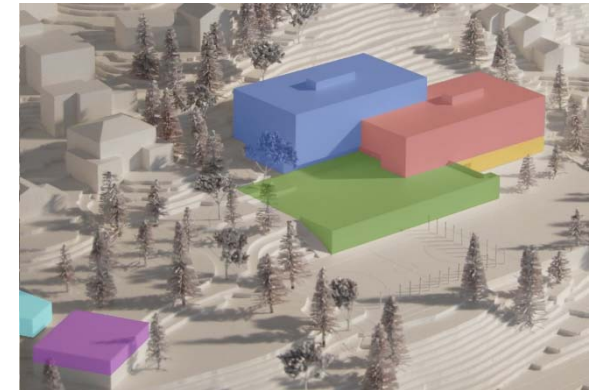
Alternative Standorte, «Polowiese»

Wettbewerbsbeitrag «Unisono» als Vergleich



Situation Polowiese

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

LEGENDE

| | | | |
|---|--------------|---|--------------------|
|  | Oberstufe |  | Turnhalle |
|  | Primarstufe |  | Kindergarten / Whg |
|  | Aula Bereich |  | Kita |

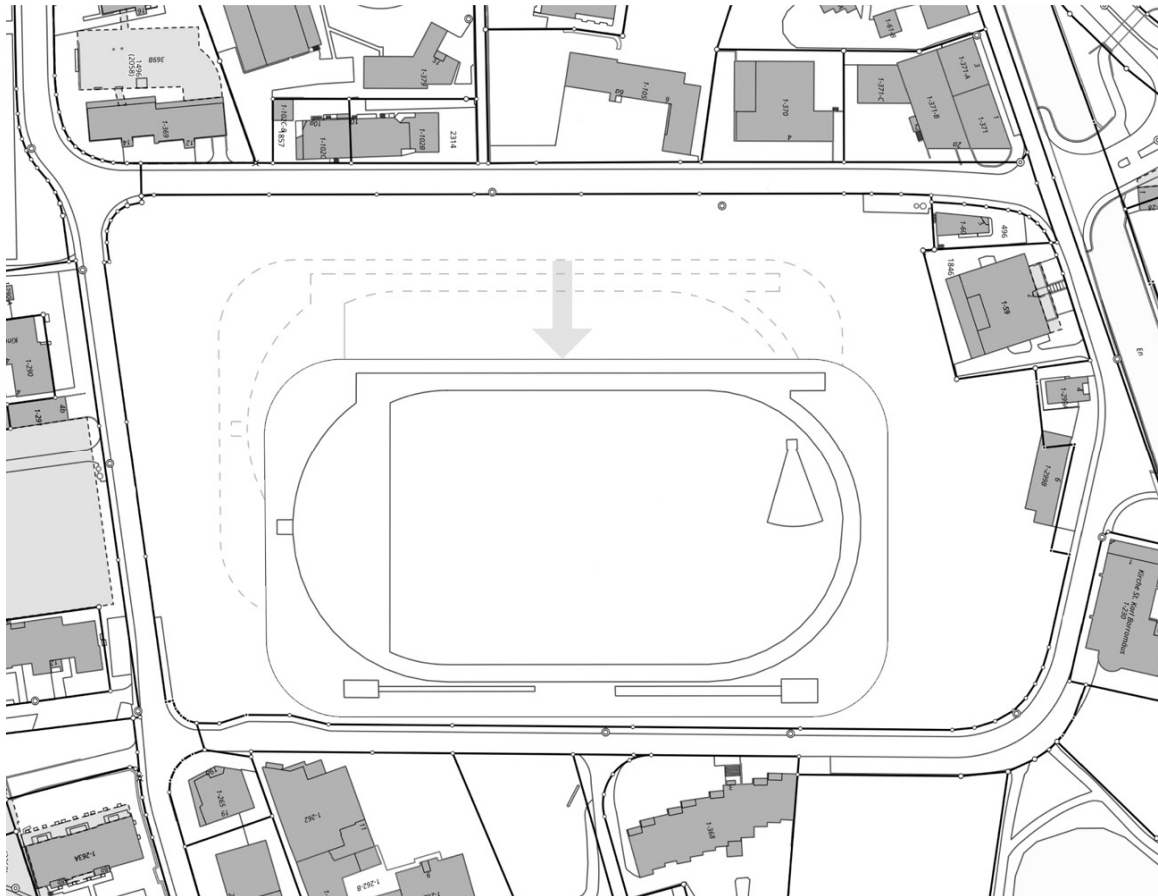


Situation Grevas, Areal 24'800m²



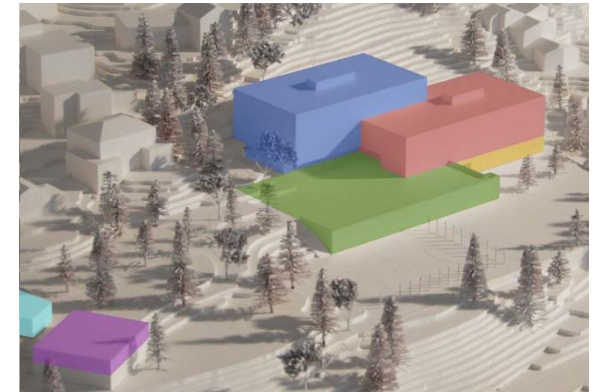
Alternative Standorte, «Polowiese»

Sportanlage Neu



Situation Polowiese

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

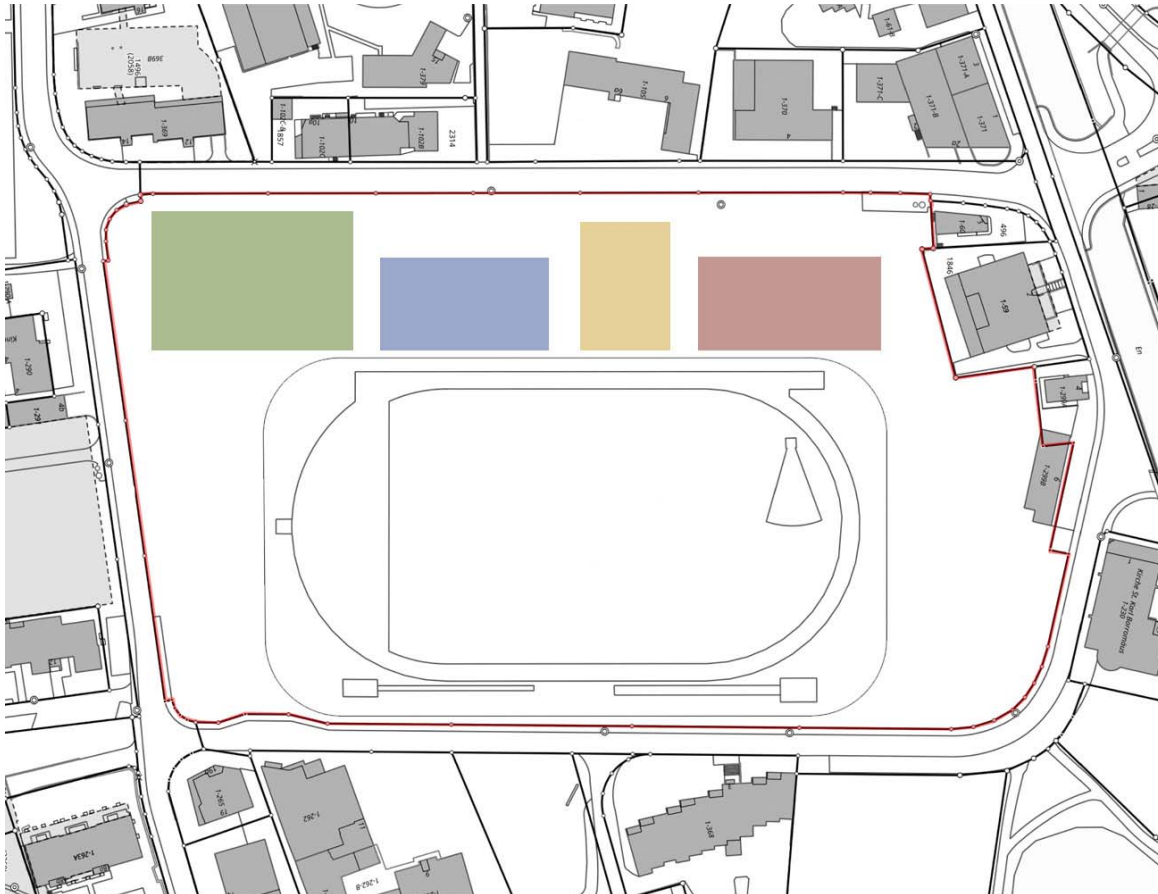


Situation Grevas, Areal 24'800m²



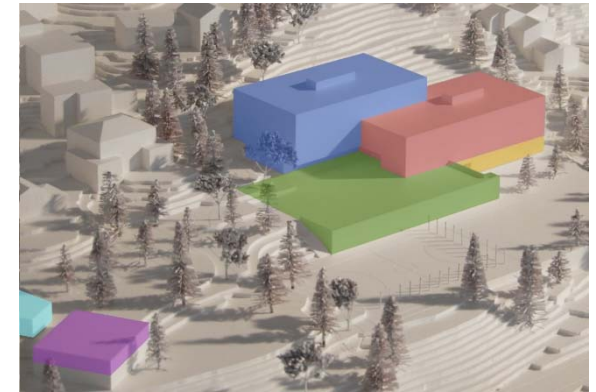
Alternative Standorte, «Polowiese»

Wettbewerbsbeitrag «Unisono» angepasst auf Polowiese



Situation Polowiese

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

LEGENDE

| | |
|--|--|
|  Oberstufe |  Turnhalle |
|  Primarstufe |  Kindergarten / Whg |
|  Aula Bereich |  Kita |

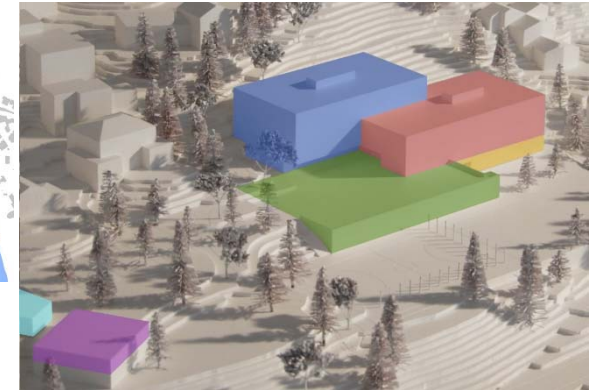
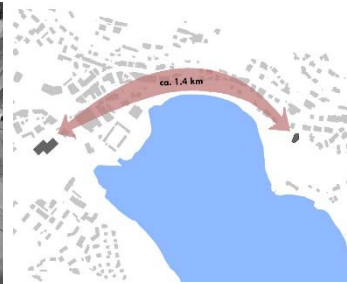
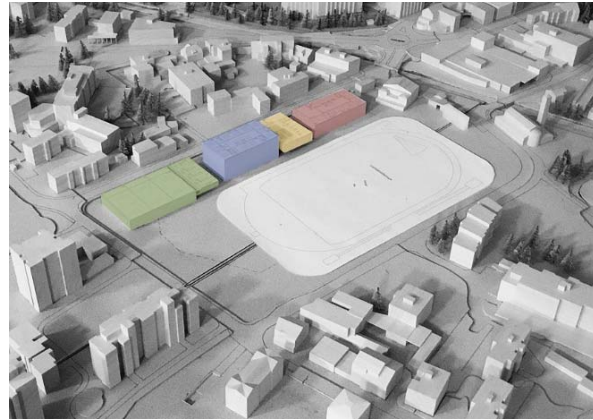


Situation Grevas, Areal 24'800m²



Alternative Standorte, «Polowiese» Vergleich zu Siegerprojekt Grevas

Defizite Polowiese



Modell Grevas

LEGENDE

| | | | |
|---|--------------|---|--------------------|
|  | Oberstufe |  | Turnhalle |
|  | Primarstufe |  | Kindergarten / Whg |
|  | Aula Bereich |  | Kita |

- Nicht zonenkonform (ZöA)
- Flexibilität des Standortes «Polowiese» wird grösstenteils aufgegeben
- Kita nicht integriert
- Neue Anordnung und Aufbau der Leichtathletikanlage
- Die Nutzung der Freiräume ist zwischen Schule und Drittnutzer abzustimmen
- Der Grundwasserspiegel liegt nahe an der Oberfläche (Kosten!)
- Abstimmung November 2013 für dauernde Baute Höhenttraining wegen Wunsch Freihaltung abgelehnt
- Beispielbarer Bereich «schmaler Gürtel» (Qualität und Funktionalität in Frage gestellt)
- Reitsport stark eingeschränkt
- Qualität Höhenttraining leidet stark

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Gegenüberstellung

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Gegenüberstellung – Standortvergleich

| Kriterium | Beschreibung | Grevas | Du Lac | Polowiese |
|------------------|---|---|--|--|
| Eigentum | | ++ Politische Gemeinde | ++ Politische Gemeinde | + Politische Gemeinde / Bürgergemeinde |
| Ortsplanung/Zone | Konformität | ++ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) konform | - Äussere Dorfzone (AD) nicht konform | = Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) Teilweise konform |
| | Konsequenzen | ++ Keine | - Laufende Teilrevision muss überarbeitet und Verfahren neu gestartet werden | - Teilrevision Zonenplan erforderlich |
| Erschliessung | Entsorgung Wasser Fernwärme Verkehr Öffentlichkeit / ÖV | + Vorhanden ÖV begrenzt | + Vorhanden ÖV begrenzt | ++ Vorhanden |
| Lage | | ++ Zentral Gute Erreichbarkeit | ++ Zentral Gute Erreichbarkeit | ++ Zentral Gute Erreichbarkeit |
| Umsetzung | Raumprogramm | ++ Komplette inkl. KITA/KIGA, Hauswartwohnung | - Reduziert KIGA (2), Hauswartwhg. KITA, Krippe, Spielwiese fehlen | + Umsetzbar KIGA, Hauswartwhg., KITA fehlen |
| | Aussenräume/-flächen Pausenplatz, Spielplatz Spielbereiche usw. | ++ Vorhanden Hohe Qualität | = Wenig vorhanden Schlechte Qualität | + Teilweise vorhanden Konflikte Drittnutzer |



Gegenüberstellung – Standortvergleich

| Kriterium | Beschreibung | Grevas | Du Lac | Polowiese |
|-------------------|--|---|---|---|
| Nachbarschaft | | + Etablierter Schulbetrieb mit KITA | = Beeinträchtigung in der Aussicht Heute mehrheitlich unbebaut | = Aufhebung Freifläche Nutzen Sportanlage vorhanden |
| Schule | Betrieb und Abläufe | ++ Bereits etabliert | - Enge Verhältnisse, Nähe zu Anwohnern | = Nähe zu Anwohnern, etablierter Nutzen der Sportanlage |
| Potenzial Zukunft | Zusammenführung Schulen | ++ Möglich | - Nein Flächennutzen ausgeschöpft | = Wenig Potenzial |
| Qualität Anlage | Nutzen ausserhalb Schulbetrieb (Turnhalle, Aula) | ++ Gut | = Eingeschränkte Zugänglichkeit und Platzverhältnisse | ++ Gut |
| | Nutzerbedürfnis Umgang mit dem Areal | ++ Gut | - Kaum zu erreichen aufgrund sehr enger Verhältnisse | + Möglich, Projekt fehlt |
| Termine | Bezug neue Schulanlage Umgang mit Grevas | ++ In 6 Jahren realistisch Abbruch in 3 Jahren | - Frühestens in 10 Jahren Sanierung Teilbereiche erforderlich | - Frühestens in 10 Jahren Sanierung Teilbereiche erforderlich |



Gegenüberstellung Kosten Standorte (inkl. MwSt.)

| | Grevas | Du Lac | Polowiese |
|---|---------------|---------------|------------------|
| Aufgelaufene Kosten Projekt Schulhaus Grevas: Grundlagenbeschaffung, Projektwettbewerb/Jurierung, Submissionen FPL | | | 1.6 Mio. |
| Nochmalige Kosten für Vorbereitungsphase am neuen Standort: Grundlagenbeschaffung, Projektwettbewerb/Jurierung, Submissionen FPL | - | 1.2 Mio. | 1.2 Mio. |
| Zonen- und/oder Quartierplananpassungen | - | 0.3 Mio. | 0.3 Mio. |
| Schulhaus, Primar-/Oberstufe, Aula und 3-Fachturnhalle | 63.4 Mio. | 63.4 Mio. | 63.4 Mio. |
| Altlastsanierung und Rückbau Bestand Schulhaus Grevas inkl. Zivilschutzanl. | 2.8 Mio. | 2.8 Mio. | 2.8 Mio. |
| Anpassungen/Erweiterung Infrastruktur | 1.6 Mio. | 1.6 Mio. | 1.6 Mio. |
| Provisorium (ohne Anteil Wiederverkauf) | 10.5 Mio. | - | - |
| Du Lac: Rückbau/Ersatz Kindergarten und Krippe | - | 3.5 Mio. | - |
| Du Lac: Parkplatzersatzabgabe (Annahme) | - | 0.3 Mio. | - |
| Erstellung Gemeinschaftsparkierungsanlage (im Vergleich nicht aufgeführt) | - | - | - |
| Erschwerte Baugrundverhältnisse (Grundwasser, Foundationen) | - | - | 1.5 Mio. |
| Verlegen Leichtathletikanlage | - | - | 4.0 Mio. |
| Option: Doppelkindergarten und WHG Hauswart | 3.5 Mio. | 3.5 Mio. | 3.5 Mio. |
| Option: Kindertagesstätte Grevas an neuem Standort erstellen | - | 2.9 Mio. | 2.9 Mio. |



Gegenüberstellung Kosten Standorte (inkl. MwSt.)

| | Grevas | Du Lac | Polowiese |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Aufgelaufene Kosten Projekt Schulhaus Grevas: Grundlagenbeschaffung, Projektwettbewerb/Jurierung, Submissionen FPL | | | 1.6 Mio. |
| Nochmalige Kosten für Vorbereitungsphase am neuen Standort: Grundlagenbeschaffung, Projektwettbewerb/Jurierung, Submissionen FPL | - | 1.2 Mio. | 1.2 Mio. |
| Zonen- und/oder Quartierplananpassungen | - | 0.3 Mio. | 0.3 Mio. |
| Schulhaus, Primar-/Oberstufe, Aula und 3-Fachturnhalle | 63.4 Mio. | 63.4 Mio. | 63.4 Mio. |
| Altlastsanierung und Rückbau Bestand Schulhaus Grevas inkl. Zivilschutzanl. | 2.8 Mio. | 2.8 Mio. | 2.8 Mio. |
| Anpassungen/Erweiterung Infrastruktur | 1.6 Mio. | 1.6 Mio. | 1.6 Mio. |
| Provisorium (ohne Anteil Wiederverkauf) | 10.5 Mio. | - | - |
| Du Lac: Rückbau/Ersatz Kindergarten und Krippe | - | 3.5 Mio. | - |
| Du Lac: Parkplatzersatzabgabe (Annahme) | - | 0.3 Mio. | - |
| Erstellung Gemeinschaftsparkierungsanlage (im Vergleich nicht aufgeführt) | - | - | - |
| Erschwerte Baugrundverhältnisse (Grundwasser, Foundationen) | - | - | 1.5 Mio. |
| Verlegen Leichtathletikanlage | - | - | 4.0 Mio. |
| Option: Doppelkindergarten und WHG Hauswart | 3.5 Mio. | 3.5 Mio. | 3.5 Mio. |
| Option: Kindertagesstätte Grevas an neuem Standort erstellen | - | 2.9 Mio. | 2.9 Mio. |
| | | | |
| Vergleich Gesamtkosten | 81.8 Mio. | 79.5 Mio. | 81.2 Mio. |

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Gegenüberstellung Kosten Standorte (inkl. MwSt.)

| | Grevas | Du Lac | Polowiese |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Aufgelaufene Kosten Projekt Schulhaus Grevas: Grundlagenbeschaffung, Projektwettbewerb/Jurierung, Submissionen FPL | | | 1.6 Mio. |
| Nochmalige Kosten für Vorbereitungsphase am neuen Standort: Grundlagenbeschaffung, Projektwettbewerb/Jurierung, Submissionen FPL | - | 1.2 Mio. | 1.2 Mio. |
| Zonen- und/oder Quartierplananpassungen | - | 0.3 Mio. | 0.3 Mio. |
| Schulhaus, Primar-/Oberstufe, Aula und 3-Fachturnhalle | 63.4 Mio. | 63.4 Mio. | 63.4 Mio. |
| Altlastsanierung und Rückbau Bestand Schulhaus Grevas inkl. Zivilschutzanl. | 2.8 Mio. | 2.8 Mio. | 2.8 Mio. |
| Anpassungen/Erweiterung Infrastruktur | 1.6 Mio. | 1.6 Mio. | 1.6 Mio. |
| Provisorium (ohne Anteil Wiederverkauf) | 10.5 Mio. | - | - |
| Du Lac: Rückbau/Ersatz Kindergarten und Krippe | - | 3.5 Mio. | - |
| Du Lac: Parkplatzersatzabgabe (Annahme) | - | 0.3 Mio. | - |
| Erstellung Gemeinschaftsparkierungsanlage (im Vergleich nicht aufgeführt) | - | - | - |
| Erschwerte Baugrundverhältnisse (Grundwasser, Foundationen) | - | - | 1.5 Mio. |
| Verlegen Leichtathletikanlage | - | - | 4.0 Mio. |
| Option: Doppelkindergarten und WHG Hauswart | 3.5 Mio. | 3.5 Mio. | 3.5 Mio. |
| Option: Kindertagesstätte Grevas an neuem Standort erstellen | - | 2.9 Mio. | 2.9 Mio. |
| | | | |
| Vergleich Gesamtkosten | 81.8 Mio. | 79.5 Mio. | 81.2 Mio. |

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Verständnisfragen



Empfehlung Planungskommission und Gemeindevorstand

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Empfehlung Planungskommission und Gemeindevorstand

«Die Schaffung einer zeitgemässen Schulanlage ist ein Akt von lokal-historischer Bedeutung und jeder Anstrengung der heutigen Generation im Blick auf die Zukunft unserer Jugend würdig.»

Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 11. September 1966



Empfehlung Planungskommission und Gemeindevorstand

Die Planungskommission Bildungszentrum Grevas und der Gemeindevorstand sind überzeugt, dass sich die Anstrengung lohnt!

- Eine Investition in die Zukunft, die sich auszahlt
- Bildung ist ein hohes Gut und ein Standortfaktor
- Für eine gute Ausbildung braucht es gute Ausbilder und eine gute Infrastruktur
- Der Standort GREVAS überzeugt: genügend gross, sonnig, abseits vom Verkehr, von allen Wohngebieten in tragbarer Entfernung gelegen
- Das Projekt UNISONO überzeugt: städtebaulich, architektonisch, funktional, kompakt, effizient und deshalb wirtschaftlich
- Stellen wir die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen ins Zentrum unserer Überlegungen!