



**der Gemeindeversammlung vom Dienstag, 25. Oktober 2022,
20:00h, in der Mehrzweckhalle Quader, Intervaz**

Anwesend:

Präsident:	René Vogel
Vizepräsidentin:	Erika Cahenzli (Soziales, Gesundheit und Sicherheit)
Mitglieder:	Romana Krättli (Land- und Forstwirtschaft Sport und Freizeit) Martin Frei (Verkehr, Umwelt und Raumordnung) Loris Zanolari (Bildung und Kultur)
Protokoll:	Alban Joos (Gemeindeschreiber)

René Vogel begrüßt 151 Stimmbürger:innen herzlich zur zweiten Gemeindeversammlung des Jahres. Er orientiert, dass die Versammlung verfassungsgemäß angekündigt wurde und die Traktandenliste abschließend ist. Gemäß Gemeindegesetz dürfen keine Geschäfte behandelt werden, welche nicht angekündigt sind.

Von der Gemeindeversammlung werden Tonaufnahmen erstellt, welche nach der Genehmigung des Protokolls gelöscht werden. Jede stimmberechtigte Person kann verlangen, dass ihre Äußerungen nicht aufgenommen werden.

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler:innen
2. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2022
3. Neubau Kindergarten, inkl. Tiefgarage
Vorberatung Bruttokredit CHF 10'548'000 für den Kindergarten inkl. Tiefgarage
4. Neubau Hartplatz, inkl. Terrainanpassungen
Vorberatung Bruttokredit CHF 1'050'000
5. Orientierungen und Verschiedenes

Traktandum 1: Wahl der Stimmenzähler/-innen

Auf Vorschlag von René Vogel werden als Stimmenzähler gewählt:

- Sektor 1: [REDACTED]
- Sektor 2: [REDACTED]
- Sektor 3: [REDACTED]

Traktandum 2: Protokoll der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2022

Nachdem das Gemeindeversammlungsprotokoll vom 7. Juni 2022 im Bezirksamtsblatt publiziert und aufgelegt war, sind keine Änderungs- oder Ergänzungsanträge eingegangen.

Das Protokoll ist somit genehmigt.



Traktandum 3: Neubau Kindergarten

Das bestehende Kindergartengebäude wurde im Jahr 1938 als Schulhaus mit einer Wohnung erstellt, seither als Unterrichtsgebäude genutzt und nur geringfügig erneuert. Die heutigen Räumlichkeiten entsprechen in keiner Weise den heutigen Anforderungen bezüglich Erschließung, Raumgrößen, Brandschutz oder dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG).

An der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019 wurde dem Antrag des Gemeindevorstands mit 143:2 Stimmen zugestimmt, dass das Kindergartengebäude durch einen Neubau ersetzt werden soll und dieser mittels einer Ideenstudie oder einem Wettbewerb erarbeitet werden soll.

Wettbewerb

Im Jahr 2021 wurde in einem zweistufigen Verfahren der Wettbewerb durchgeführt und dazu eine Jury eingesetzt. Die Jury setzte sich ausfolgenden Personen zusammen:

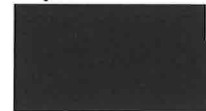
Fachmitglieder (Architekten)



Sachmitglieder



Experten



Im Wettbewerb wurden den Architekturbüros die Ziele wie folgt beschrieben:

- Ein qualitativ hochstehendes Projekt für die Realisierung des geforderten Raumprogramms. Dabei sollen sowohl die Gestaltung und die Einfügung in die Gesamtanlage wie auch die architektonische und freiräumliche Qualität der Einzelteile die notwendige Beachtung erhalten. Unter der Auflage der Sicherstellung des Kindergartenbetriebs ist die Umnutzung des bestehenden Gebäudes für Teile des Raumprogrammes denkbar.
- Auf eine sowohl in der baulichen Umsetzung als auch im Betrieb wirtschaftliche Lösung sowie eine optimale Umsetzung der Richtlinien für den Bau von Kindergärten wird großen Wert gelegt. Der Außenraum soll eine hohe Attraktivität aufweisen, welche den Bedürfnissen an die Bewegungs-, Spiel-, Erlebnis- und Rückzugsbereiche von Vorschulkindern gerecht wird. Dabei ist zu beachten, dass die verschiedenen Gruppen (Kindergarten, Spielgruppe, Mittagstisch und Außensportplatz) sauber getrennt sind und die Außenfläche möglichst natürlich in sonnige und schattige Orte aufgeteilt wird. Die Entflechtung von Anlieferung, Parkplatz, Ver- und Entsorgung etc. sowie die Spiel- und Erholungsnutzung müssen sinnvoll erfolgen.
- Das Gebäude muss sich durch eine vorbildliche und effiziente Energienutzung auszeichnen, der Minergie-Standard für die Gebäudehülle ist zu erfüllen. Zur Optimierung der Lebenszykluskosten müssen die Konstruktionen und die Materialwahl auf umwelt- und unterhaltsfreundliche Systeme und Produkte ausgerichtet werden.
- Es ist beabsichtigt, den Kindergartenneubau als Abschluss des Schulareals auszubilden und den damit entstehenden Innenbereich mit dem Außensportplatz neu zu gestalten.
- Die pädagogischen Anforderungen sollen so angelegt sein, dass effiziente, pädagogisch zeitgemäße Unterrichtsformen möglich sind. Es gilt die altersspezifischen Bedürfnisse des Kindes zu berücksichtigen. Die zu schaffenden Räume sollen die Möglichkeiten bieten, sich zu begegnen, sich zurückzuziehen, sich zu bewegen und sich im freien Spiel zu entfalten. Dazu soll einzeln und/oder in Gruppen gearbeitet werden können sowie experimentelles Handeln und Lernen unterstützt und die Gestaltung der Umgebung ermöglicht werden. Die Ausbildung von einzelnen Raumnischen ist wünschenswert. Alle Kindergärten sollen großzügig mit Ablageflächen und Stauraum ausgestattet sein. Zudem soll die Dekoration an Wänden und Decke möglich sein. Es wird erwartet, dass die Räume eine für Unterrichtsräume sehr gute Raumakustik aufweisen.



- Weiter war wichtig, dass ein Gesamtkonzept entsteht. Der Aussensportplatz wird mit dem Kindergarten neu erstellt. Dieser Platz muss nicht zwingend am selben Ort erstellt werden. Die Gemeinde prüft den Bau von zusätzlichen Parkplätzen. Dieses Bedürfnis kann mit einer Einstellhalle unter dem Hochbauperimeter gelöst werden.

Aus 66 Bewerbungen wurden zehn Architekturbüros (davon 2 Nachwuchsbüros) ausgewählt, welche Ende August 2021 die Projekte wie vorgeschrieben eingereicht haben.

In zwei Tagessitzungen hat die Jury das Siegerprojekt "Der Dritte Pädagoge" erkoren.

Das Siegerprojekt überzeugt dank der konsequenten Anordnung der Haupträume im Erdgeschoss mit einem außergewöhnlich hohen Nutzwert für den Kindergartenbetrieb. Die Typologie eines „Hofbaus“ mit Teilvolumen unter einem durchlaufenden Dach verleiht Schutz und Geborgenheit und lässt dank den Durchgängen trotzdem die Vernetzung zum gesamten Schulareal zu. Das eingeschossige „Kindergartenhaus“ mit dem Satteldach vermittelt zum Wohnquartier.

Das gewählte Siegerprojekt stellt mit dem stattlichen Fußabdruck ganz im Osten des Areals nicht nur kurzfristig für die konkrete Nutzung als Kindergarten, sondern auch langfristig für das gesamte Schulareal eine tragfähige Lösung dar.

Die Wettbewerbsjury empfahl **einstimmig** das Projekt "Der Dritte Pädagoge" von der ARGE Weitschies/Krähenbühl Architekten aus Chur unter Berücksichtigung der nachstehenden Anmerkungen zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

- Die Situierung der Gesamtanlage im Hinblick auf direkte Verbindungen zum Hartplatz, optimalere Wegbreiten im Außenbereich sowie der Gestaltung der Abstandsflächen zur südlichen Nachbarschaft und zum Parkplatz ist zu prüfen.
- Die Materialisierung ist im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit in der Erstellung und dem Betrieb wie auch in Bezug zur Gebrauchstauglichkeit zu überprüfen.
- Für die Erstellung ist das Potenzial der einheimischen Holzindustrie in Bezug auf Beschaffung wie auch Verarbeitung des Holzes zu beachten.
- Die allfällige Umsetzung einer Einstellhalle unter der Bodenplatte des Kindergartens ist in Bezug auf die Erschließung und Nutzung, insbesondere in der Abhängigkeit von durchgängigen Baumgruben für die Bepflanzung des Innenhofs, zu prüfen.

Aus dem Jurybericht

Ortsbauliche Gesamtsituation

Die Projektverfasser analysieren die vorgefundene Schulanlage und setzen als Übergang zum Wohnquartier auf ein eingeschossiges Hofgebäude mit gleichförmigem Satteldach und einen grosszügigen Innenhof. Die geforderten Räume für den Kindergarten und die Betreuung werden alle erdgeschossig unter einem Dach angeboten. Die einzelnen Nutzungen sind in Teilvolumen gegliedert, welche bequem und witterungsgeschützt unter dem Vordach erreicht werden. Es resultieren gut nutzbare, gedeckte Übergangsräume zwischen den Kindergärten und dem Hofgarten. Insgesamt resultiert eine strukturell einfache und funktional angemessene Gesamtanlage.

Nachhaltigkeit und Realisierbarkeit

Der Nachweis für einen reibungslosen Betrieb des Kindergartens und der Schulen während der Bauzeit wird aufgezeigt. Die gewählten Konzepte versprechen eine gute Nachhaltigkeit und Ökologie. Die Struktur des Hauses ist dauerhaft und ressourceneffizient konzipiert. Die effiziente Raumanordnung und die gewählten Konstruktionskonzepte lassen trotz einem überdurchschnittlichen Gebäudevolumen eine angemessene Wirtschaftlichkeit erwarten.



Gesamtwürdigung

Der Projektansatz «Der Dritte Pädagoge» besticht durch die einfache Gesamtkonzeption und die unaufgeregte Nutzungsverteilung. Der eingeschossige Bau mit gleichförmigem Satteldach definiert einen grosszügigen Hof und eine starke Identität. Besonders die vielfältigen gedeckten Aussenflächen verleihen dem Projekt einen hohen Nutzwert.

Baukommission Kindergarten

Die Baukommission für den Neubau des Kindergartens wurde nach dem Juryentscheid gebildet und vom Gemeindevorstand eingesetzt.

Fachlich wird die Kommission von Christian Gredig, Architekt bei der Lazzarini AG, unterstützt.

Das Architekturbüro ARGE Weitschies/Krähenbühl war aufgefordert eine erste Kostenschätzung aufgrund der gewählten Materialisierung im Wettbewerbsprojekt vorzunehmen.

Dieser erste Kostenrahmen fiel mit rund 15.032 Millionen Franken deutlich höher aus als geplant. Beim Wettbewerbsprojekt sind insbesondere aufgrund der Konstruktion mit tragenden Lehmwänden (Stampflehm) sehr hohe Kosten entstanden.

Für die Baukommission Kindergarten war dieser sehr hohe Finanzbedarf zu hoch und nicht mehrheitsfähig.

Bis im August 2022 wurde das Projekt in allen Positionen gründlich untersucht, die Konstruktion optimiert und die Materialisierung angepasst, sodass die Kosten deutlich reduziert werden konnten.

Nutzungsverteilung, Freiraum und Raumkonzept

Alle Nutzungen werden behindertengerecht unter einem zusammenhängenden Dach und auf einer Nutzebene angeboten. Die vier Kindergärten gruppieren sich um den Innenhof. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Eingang. Der Hof ist dank den umlaufenden Dächern ungefähr zur Hälfte gedeckt. Der Hofgarten ist als gemeinsamer Spiel-, Entdeckungs- und Rückzugsort konzipiert und zugleich von den Kindergarteneinheiten aus einsehbar. Der Mittagstisch befindet sich an der Nordwestecke des Gebäudes und wendet sich damit ideal der bestehenden Schulanlage zu. Ein gedeckter Vorbereich und die Garderoben bilden den Auftakt zum gut proportionierten Speisesaal. In wärmeren Jahreszeiten kann der davorliegende Vorplatz einbezogen werden. Die Spielgruppe wird gut erreichbar im Südwesten situiert. Der dazugehörige Aussenspielplatz ist morgens und nachmittags angenehm besonnt und direkt aus den Haupträumen einsehbar. Die Nutzergruppen werden konsequent voneinander getrennt, ohne die gemeinschaftliche Identität der Gesamtanlage zu verlieren.

Architektur und Materialisierung

Nach dem Motto «Der Raum als dritter Pädagoge» werden zahlreiche inspirierende Lernorte und im Alltag wertvolle Raumangebote geschaffen. Die eingeschossige Erscheinung entlang des leicht abfallenden Laurentiusweges verleiht dem Baukörper eine angemessene Präsenz als Abschluss des Schulareals zum Wohnquartier hin. Das weit ausladende Satteldach prägt die Architektur. Der Hofgarten wird topografisch zu einem Rutschbahnhügel modelliert und auf den befahrbaren Belägen im Hof kann der Regen dank dem Sickerasphalt trotzdem versickern. Die Haupträume der Kindergärten sind gut proportioniert, versprechen Nutzungsflexibilität und garantieren den Lehrpersonen einen guten Überblick in die Nebenräume und Sichtbezug zum Aussenraum. Dank der Dachform profitieren die Nutzräume von Überhöhe und attraktiven Raumbezügen. Die Raumgliederung erfolgt über möbelartig eingestellte Holzkonstruktionen und bietet zusätzliche Rückzugsorte.

Raumbedarf

Der Raumbedarf hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Neben neu vier Kindergarteneinheiten (heute drei) wurde eine Spielgruppe ebenfalls ins Projekt integriert. Dies in gleicher Grösse sowie



im selben Konzept wie die vier Kindergarteneinheiten. Die heutigen Unterrichtsformen mit integrierten Heilpädagogikstunden verlangen zusätzlichen Raumbedarf. Hierzu sind zwei Räume vorgesehen. Die Kindergartenlehrpersonen verfügen heute nicht über die Möglichkeit, während der Pause Zeit im Kollegium im Lehrerzimmer zu verbringen. Ein Lehrerzimmer, welches auch für Besprechungen anderer Art (z. B. Elterngespräche) genutzt werden kann, wurde ebenfalls integriert.

Der Verband Kindergärtner:innen Schweiz gibt Richtwerte für die Raumgröße an. Als Richtwerte für den Hauptraum werden 90 – 100 m² und für den Gruppenraum 20 – 25 m² angegeben. Im vorliegenden Projekt ist der Hauptraum mit 75 m² geplant. Dies weil die hohen Räume ausgenutzt werden und zusätzlich eine Galerie mit rund 15 m² verfügbar ist. Die Gruppenräume sind mit rund 20 m² vorgesehen.

Ein wichtiges Kernelement bilden die Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen der ganzen Schule. Diese Räumlichkeiten sind in der heutigen Primarschulanlage nicht optimal integriert, respektive stossen an ihre Grenzen. Mittagstisch und weiteres findet heute teilweise im Korridor statt. Der Bedarf an Tagesstrukturen nimmt laufend zu. Dieses Bedürfnis hat sich in den vergangenen Jahren verstärkt und gilt heute als wichtiges Entscheidungselement bei der Wohnortwahl. Die Region Landquart ist neben den Regionen Imboden und Plessur der wirtschaftliche Motor im Kanton Graubünden. Der Fachkräftemangel wird in vielen Bereichen immer grösser. Es ist heute für Familien mit Kindern ein wesentlicher Entscheidungsfaktor, welche Angebote in den Wohngemeinden vorhanden sind. Wir können davon ausgehen, dass die erwähnten Regionen weiterwachsen werden.

Heute werden bereits einige Elemente (nicht täglich) in der Schule Intervaz angeboten (Mittagstisch, Betreuung am Vormittag, Aufgabenhilfe). Zusätzlicher Bedarf wird auf die Gemeinden zukommen.

Im Neubau des Kindergartengebäudes werden die Tagesstrukturen eingebaut. Die Betreuungsstrukturen und der Mittagstisch werden neu hier untergebracht. Diese Räumlichkeiten runden den Raumbedarf ab.

In den neuen Räumlichkeiten können 80 Kindergärtnerinnen und Kindergärtner (4 Kindergärten), die Spielgruppenkinder wie auch die Kinder und Jugendlichen der Tagesstrukturen (bis zu 30 Schülerinnen und Schüler) untergebracht werden. Somit werden bis zu 130 Personen integriert. Im Vergleich werden heute im Annexbau rund 110 und im neuen Primarschulhaus rund 50 Schülerinnen und Schüler (5./6. Klassen) sowie zwei 2 Klassen der Oberstufe unterrichtet.

Einstellhalle / Parkhaus

Auf die zu prüfende Variante mit einer Realisierung einer Einstellhalle / Tiefgarage wurde bereits im Wettbewerb hingewiesen. Der Gemeindevorstand wie auch die Baukommission Kindergarten sind der Überzeugung, dass diese Chance für zusätzliche Parkplätze genutzt werden soll. Daher wurde die Projektvariante inkl. der Tiefgarage ausgearbeitet. Im Projekt sind ca. 58 Parkplätze vorgesehen. Die Außenparkplätze bleiben bestehen. Das Ziel ist, die Cosenzstrasse bei größeren Anlässen von der Parkierung auf dem Trottoir zu befreien. Es müssen zuerst alle Kapazitäten (inkl. Rüfeli) ausgeschöpft werden. Die Veranstalter werden bereits heute darauf hingewiesen, dass das Trottoir nur in Ausnahmefällen als Parkmöglichkeit zur Verfügung steht.

Kostenvoranschlag

Die vorliegende Kostenkalkulation basiert auf einer Kostengenauigkeit von +/- 10%.

Kindergarten	CHF	8'838'000
Tiefgarage (ca. 58 Plätze)	CHF	1'710'000
Total	CHF	10'548'000



Die Kosten für das vorliegende Projekt wurden mit zehn anderen Kindergärten, welche in den letzten 10 Jahren realisiert wurden, in verschiedenen Kriterien verglichen. Mit 1'117 Franken pro Kubikmeter liegt das vorliegende Projekt im Mittelfeld. Etwas detaillierter betrachtet sind die vier teuersten Gebäude im Vergleich rund 25% teurer pro Kubikmeter, die vier günstigsten Gebäude rund 15% günstiger pro Kubikmeter.

Mit der Gesamtrealisierung (Kindergarten und Tiefgarage) entstehen Synergieeffekte bei den Kosten. Mit den rund 1.7 Millionen Franken kann die Tiefgarage für 58 Parkplätze verhältnismäßig günstig realisiert werden.

Finanzielle Tragbarkeit

Die finanzielle Situation der Gemeinde Intervaz ist sehr gut. Die Bilanz weist per Ende 2021 eine Eigenkapitalquote von 85% aus. Insgesamt verfügt die Gemeinde über ein Nettovermögen, was bei Gemeinden und Städten nicht üblich ist. Eine Nettoverschuldung von bis zu 5'000 Franken pro Einwohner wird gemäß Amt für Gemeinden als mittlere Verschuldung angesehen. Im Vergleich dazu kann die Gemeinde Intervaz ein Nettovermögen von über 7'000 Franken pro Einwohner ausweisen.

Per Ende August 2022 verfügte die Gemeinde Intervaz über flüssige Mittel von rund 9.0 Millionen Franken. Natürlich werden die Investitionen nicht vollumfänglich mit eigenen Mitteln zu finanzieren sein. Jedoch ist mit dieser Bilanz und Vermögenslage die Aufnahme von Fremdkapital jederzeit möglich und rasch realisierbar.

Die Abschreibungen, welche aus diesem Kredit von 10.548 Millionen Franken resultieren, können mit rund 380'000 Franken beziffert werden. Der gewichtete, durchschnittliche Abschreibungssatz beträgt somit rund 3.6% oder rund 28 Jahre. Diese Abschreibungen sind aus heutiger Sicht wie auch aus Sicht der vergangenen sehr guten Jahresergebnisse, gut tragbar.

Bauprovisorien

Die Gemeinde Klosters verfügt über zwei seit 6 Jahren im Einsatz stehende Holzpavillons, in welchen in Klosters Dorf und in Serneus unterrichtet wurde. Diese zwei Pavillons kann die Gemeinde Intervaz kaufen. Hierzu wurde mit der Gemeinde Klosters eine Kaufabsichtserklärung unterzeichnet (vorbehaltlich der Budgetgenehmigung). Die beiden Pavillons sind in einem sehr guten Zustand. Für den Kauf der Pavillons, den Abbau, den Transport von Klosters nach Intervaz sowie den Wiederaufbau ist mit Kosten von schätzungsweise 500'000 Franken zu rechnen. Dieser Kredit ist nicht Bestandteil dieser Vorlage. Der Kredit wird anlässlich der Budget-Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2022 den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern vorgelegt.

Der große Vorteil dieser Pavillons wird erst nach der Realisierung des neuen Kindergartens ersichtlich. Beide Pavillons stehen für einen neuen Nutzen zur Verfügung. Hier stehen verschiedene Möglichkeiten im Vordergrund (z. B. Jugendraum, Umkleidekabinen Rüfeli). Aus diesem Grund hat sich der Gemeindevorstand entschieden, diese Pavillons, wenn möglich zu kaufen und zuerst als Kindergartenprovisorien zu nutzen. Im Vergleich hat eine Containerlösung für das Provisorium als Miete (analog Bau Primarschule) keine finanziellen Vorteile und vor allem keinen zusätzlichen Nutzen.

Beschlussfassung und Antrag

Die Baukommission Kindergarten und der Gemeindevorstand beantragen der Gemeindeversammlung dieses Zukunftsprojekt zu beschließen und anschließend gemäß Bauprogramm umzusetzen. Das Ziel ist im Winter das Baubewilligungsverfahren einzuleiten und danach mit dem Bau rasch möglichst zu starten.



Die Beschlussfassung über den Bruttokredit von insgesamt 10'548'000 Franken obliegt der Urnenversammlung (Art. 26 Ziff. 2 der Gemeindeverfassung). Die Gemeindeversammlung hat das Geschäft vorzubereiten und zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden (Art. 28 Ziff. 4 und Art. 32 der Gemeindeverfassung), samt Abstimmungsempfehlung mit Antrag auf Annahme oder Ablehnung (Art. 20 Abs. 2 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden).

Für diesen Antrag sind hauptsächlich folgende Gründe maßgebend:

- Durch das Projekt können die quantitativen und qualitativen Bedürfnisse an die Räumlichkeiten langfristig gedeckt werden.
- Moderne und zeitgemäße Schulstrukturen sind ein Standortvorteil, nicht zuletzt auch in der anstehenden Optimierung der Strukturen des Kantons.
- Die finanzielle Belastung ist tragbar.
- Diese Investition ist dringend nötig, nachhaltig und soll nun ohne weitere Verzögerung angegangen werden.

Antrag:

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, die Vorlage betreffend dem Bruttokredit von 10'548'000 Franken für den Abbruch und den Neubau des Kindergartens inkl. einer Autoeinstellhalle zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden und zur Annahme zu empfehlen.

Diskussion (Start um 20:35h)

■ schon an der Gemeindeversammlung, wo über die Sanierung versus Abbruch und Neubau vom Kindergarten abgestimmt wurde und vom Vergleich mit Domat/Ems von Kosten von 1 Mio Franken pro Kindergartenraum gesprochen wurde, hat er darauf hingewiesen, dass dies leicht übertrieben sei. Obwohl im Wettbewerbsprogramm immer wieder klar gefordert wird, Zitat: „das von der Ausloberin sowohl in der baulichen Umsetzung als auch im Betrieb grosser Wert auf wirtschaftliche Lösungen gelegt wird“, laufen die Kosten schon früh aus dem Ruder, auch weil diesen zu wenig Bedeutung geschenkt wird. Ausschreibungen dieser Art sind ein gefundenes „Fressen“ für jeden Wettbewerbsarchitekten und man muss sich nicht wundern, dass 60 Bewerbungen eingingen, wenn man so lasche Vorgaben für den bauökonomischen Bereich macht. Die Planer profitieren mit ihrem Honorar auch von einer höheren honorarberechtigten Bausumme. Die Jury hat bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeit versagt und das mit Abstand teuerste und unwirtschaftlichste Projekt zum Sieger erkoren. Die Räume für die Tagesstruktur sind nachgewiesen. Dass jetzt aber plötzlich auch noch Räume für die Spielgruppe vorgesehen sind, ist nicht in Ordnung. Auf der Webseite des kant. Sozialamtes heisst es, dass sich Spielgruppen über Spenden und Elternbeiträge finanzieren und somit auch nicht Sache des Steuerzahlers sind.

Wie beim neuen Primarschulhaus sind erneut diverse Räume mit unterdurchschnittlicher Belegung geplant, welche im Betrieb trotzdem unterhalten werden müssten. So verfügt auch jeder Kindergarten über eine eigene Infrastruktur, vom WC bis zum Therapie- und Besprechungszimmer. Sicher praktisch, aber Luxus, wenn man in 100m Abstand im bestehenden Schulgebäude bestehende Räume mitbenutzen könnte. Gemäss Botschaft hat die erste Kostenprognose 15.032 Mio betragen. Es ist kaum möglich, dass über 6 Mio beim Tragwerk mit Stampflehm eingespart worden ist. Jetzt sind die Kosten bei 8.8 Mio und dies ohne, dass eine Energiezentrale gebaut werden muss. Er stellt auch die Kubikmeterpreise gemäss Botschaft in Frage. Wenn man bei den riesigen Raumhöhen die nutzbare Kubatur berechnen würde, lägen diese Preise eher bei 1'500 CHF/m³, statt bei den ausgewiesenen 1'117 CHF/m³. Die Tiefgarage ist wirtschaftlich gesehen nachvollziehbar, aber überdimensioniert. Werden die Parkplätze bewirtschaftet? Der Hartplatz ist ein Teilprojekt des Kindergarten-Neubaus gewesen, warum wird dieser jetzt in eine separate Abstimmung abgehandelt? Betreffend Tragbarkeit: gemäss Botschaft würde



die Gemeinde dies locker vermögen und auch die Standortattraktivität steigern. Es gibt auch noch andere Projekte zu stemmen und im heutigen Umfeld ist er nicht mehr so euphorisch, dass es mit den Finanzen der Gemeinde einfach so weitergeht. Falls doch, wäre auch eine Steuersenkung angezeigt. Das Projekt ist viel zu überteuert und zu teuer, deshalb empfiehlt er den Steuerzahlenden diesen Baukredit vollumfänglich abzulehnen.

René Vogel: zu vielen Themen hat er sich bereits einleitend geäußert. Man hat viel Wert auf Qualität gelegt, da dies im Wettbewerbsprogramm so gefordert war. Zum Aussenplatz separat: Der Aussenplatz hat mit der Realisierung des Kindergartens direkt nichts zu tun. Daher wurde dies getrennt. Bei der Tiefgarage macht es schlicht und einfach Sinn, dies zusammen mit dem Kindergarten zu realisieren, daher ist diese im Kredit integriert. Man ist überzeugt, dass beides benötigt wird und es richtig ist, dass beides realisiert wird. Der Vergleich mit Domat/Ems hinkt definitiv. Die Wettbewerbskommission und Lehrpersonen haben diese Räumlichkeiten besichtigt. Dort muss in Räumen unterrichtet werden, welche nicht dem entsprechen, was man heute unter einer zeitgemässen Form von Unterricht versteht. Zudem entspricht das Projekt in Domat/Ems nicht dem, was im Wettbewerbsprogramm gewünscht worden ist.

er nimmt aus fachlicher Sicht Stellung. Es wird der Vergleichs-Kindergarten Domat/Ems herangezogen, wo vier Kindergartenräume für 5.6 Mio gebaut wurden. Die Million ist also schon mal zu relativieren. Man hat sich grosse Mühe gegeben mit dem Wettbewerb verschiedene Ansätze zu prüfen und hat aus 60 Bewerbern zehn Projekte ausgewählt, welche mindestens vier unterschiedliche Lösungen beinhalten. Fakt ist, dass das heutige Projekt aus architektonischer und betrieblicher Sicht überzeugt hat. Es ist richtig, dass es ein hohes Flächen-Volumenverhältnis aufweist, dafür aber Qualität bietet. Insbesondere was Haustechnik anbelangt, wo man sehr bescheiden unterwegs ist, was die Themen Lüftung und Betriebskosten anbelangt. Betrieblich und betreffend Ökonomie ist man sehr gut unterwegs. Die Verbindung mit dem Hartplatz stammt aus dem fachlichen Bereich. Man ist sich bewusst, dass dieser zeitnah saniert werden muss und man wollte die Chance nutzen den Projektperimeter zu öffnen, da der Spielplatz keine Rahmenbedingung ist, welche fixiert war. Man hat das Wettbewerbsprogramm und den Prozess mit dem Gemeindevorstand sehr intensiv erarbeitet. Man hat diverse Vorgehen geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass dies die beste Lösung ist. Über die Qualität oder die Häufigkeit der Nasszellen kann man diskutieren. Fakt ist, dass das Raumprogramm am unteren Limit der Richtlinien ist, welche die Bauexperten der Kindergärten im schweizerischen Programm vorgeben. Es kann nicht sein, dass man heute einen Kindergarten baut, welcher nicht diesen minimalen pädagogischen Vorgaben entspricht.

fragt nach wie der Neubau geheizt wird.

René Vogel: wie beim heutigen Kindergarten, wird die Heizung an die bestehende Anlage angehängt.

in Intervaz wird verdichtetes Bauen verlangt. Warum kann man den neuen Kindergarten nicht zweistöckig bauen (z.B. Nasszellen im zweiten Stock) und warum ist keine Photovoltaik-Anlage mit Ladestationen geplant?

René Vogel: diese Zone ist nur für öffentliche Bauten vorgesehen, damit genau solche Projekte realisiert werden können. Natürlich ist der Fussabdruck gross, aber es hat das richtige Projekt gewonnen und es war auch nicht das einzige mit einem Fussabdruck in dieser Grössenordnung. Bei diesem Projekt ist der Spielplatz integriert, d.h. bei einem zweigeschossigen Gebäude würde der Aussenraum rundherum stattfinden und der Fussabdruck für die ganze Anlage wäre nicht viel anders. Betreffend Nasszellen: jeder Kindergarten hat eine Nasszelle, dies ist auch richtig so und wichtig für den Betrieb. Die Kinder müssen auch auf dem Gang zum WC beaufsichtigt werden. Auch im heutigen Kindergarten hat jeder Stock ein WC. Betreffend Photovoltaik-Anlage: Das ist ein wichtiger Punkt und der Neubau soll das beinhalten, was wir gemäss den heute gültigen Vorschriften erstellen müssen. D.h. die minimale Anforderung gemäss geltender Gesetzgebung für Photovoltaik ist im Projekt eingerechnet. Der Gemeindevorstand und die Kindergartenbaukommission sind der Meinung, dass es falsch wäre, sich



auf das Minimum zu beschränken. Darum sind auf fünf von acht Dächern Sonnenkollektoren geplant und im Budget 2023 aufgenommen. Dieser Kredit wird mit dem Budget 2023 als separater Kredit am 7. Dezember 2022 an der Gemeindeversammlung zur Abstimmung kommen. E-Mobilität ist natürlich ein grosses Thema, darum sind auch Ladestation bei den Parkplätzen aussen und innen geplant.

bei diesem Projekt wurden sehr hohe Anforderungen an die Qualität gestellt. Bekanntlich kostet Qualität auch etwas. Wenn man ein solches Projekt angeht und so viel Geld investiert, darf es durchaus auch über Reserven und etwas Luft für die Zukunft verfügen. Ebenfalls werden die Tagesstrukturen je länger je wichtiger und ein entsprechendes Angebot ist zu begrüssen.

ist dieses Projekt nicht subventionsberechtigt?

René Vogel: leider nein, mit dem neuen Finanzausgleich gibt es das nicht mehr. Es gibt keine Objektfinanzierung mehr. Nächstes Jahr erhalten wir noch 900'000 Franken aus dem Finanzausgleich. Das neue Schulhaus wurde damals noch mit CHF 2.1 Mio subventioniert.

vor ein paar Jahren haben wir ein Schulhaus gebaut, wo der Kubik zwischen 600 und 700 Franken kostete. Das dieses Projekt jetzt doppelt so teuer zu stehen kommt, dies notabene ohne PV-Anlage, Heizung und Schindelfassade, kann er nicht verstehen.

René Vogel: beim neuen Schulhaus wurde mit CHF 788 pro Kubik abgeschlossen. In der Zwischenzeit, vor allem in den letzten zwei Jahren, hat eine massive Teuerung stattgefunden. In dieser Relation ist er überzeugt, dass es verhältnismässig ist.

runde Fenster sind teuer, verursachen Abdichtungsprobleme und qualitativ gut bauen heisst nicht immer auch teuer.

hatte es kein Projekt im Wettbewerb, wo man den alten Kindergarten hätte stehen lassen können? So hätte man 500'000 Franken für das Provisorium sparen können. Warum soll die Spielgruppe räumlich getrennt werden und die Tagestruktur vollumfänglich in den Kindergarten integriert werden?

René Vogel: im Wettbewerb waren beide Varianten offen. Von diesen zehn Projekten waren sieben für einen Abbruch. Gewonnen hat das beste Projekt. Die Kindergarten-Provisorien aus Klosters können anschliessend weiter genutzt werden, z.B. für einen Jugendraum oder Räumlichkeiten im Rüfeli. So kann man zwei Teilprojekte, welche so oder so auf die Gemeinde zukommen, berücksichtigen. Die heutigen Containerpreise bewegen sich in einer Grössenordnung, wo man auch diese Provisorien kaufen kann. Die Spielgruppe war eine Forderung im Wettbewerbsprogramm, dass dies getrennt voneinander stattfinden kann. Die Kindergärtner machen alle zusammen Pause und für den Unterricht ist es nicht sinnvoll, dass dies parallel abläuft.

ist der Innenbereich gross genug, damit alle Kinder gleichzeitig spielen können oder gibt es eine Ausweichmöglichkeit? Ist der Spielplatz im Innenbereich wie heute öffentlich und frei zugänglich?

René Vogel: es stimmt, dass wir heute über einen sehr grossen Aussenbereich verfügen, welcher aber nie ausgelastet ist. Der grosse Vorteil im Projekt ist, dass ein grosser Teil überdacht ist. Der Aussenbereich entspricht den Normen und man ist zum Schluss gekommen, dass dies ausreicht. Der Spielplatz wird nicht abgesperrt, eine öffentliche Nutzung soll möglich sein.

raumplanerisch reden wir in der Ortsplanungskommission immer von verdichtetem Bauen. Darum soll die Gemeinde ein Projekt umsetzen, dass als Vorbild dienen kann. Mit dieser geplanten Überbauung wird praktisch die ganze Fläche der Schulzone überbaut. Es wurde gesagt, dass Treppen pädagogisch nicht verantwortungsvoll sind und man darum einstöckig baut. Im Projekt sind jetzt aber trotzdem Treppen geplant.

René Vogel: die Projekte im Wettbewerb mit Treppen waren nicht nur pädagogisch, sondern auch un-



terhaltstechnisch nicht brauchbar. Wir sind in einer Zöba-, Wohnbauzone für öffentliche Bauten und die Schulzone wird nicht komplett verbaut. Wir haben auch in den bestehenden Gebäuden noch Reserven. Auch der Annexbau kann aufgestockt werden.

an der Frühlingsversammlung hat unser Präsident darauf hingewiesen, dass es der Gemeinde gut geht, obwohl Steuereinnahmen vom KWU und Holcim wegfallen. Im Budget 2020 ist erwähnt, dass die Steuereinnahmen pro Kopf in Intervaz tiefer sind als der Durchschnitt aller Gemeinden in Graubünden. Trotzdem wird mit der grossen Kehle angerührt. Unser Dorf wächst stetig und zählt bereits 2'650 Einwohner:innen, wo haben wir noch Bauland für eine Schulhauserweiterung? Mit einem einstöckigen Bau gehen wir nicht haushälterisch mit Bauland um. Die Tiefgarage darf nicht mit dem Kindergarten verknüpft werden und müsste separat abgestimmt werden. Dass betreffend Spielgruppe etwas geplant ist, begrüsst er, da die Verhältnisse im kath. Pfarrhaus sehr eng sind.

René Vogel: die Konzessionen KWU und Holcim sind in der Mittelfrist- und Langfristplanung berücksichtigt. Der Gemeindehaushalt trägt diese Ausgaben. Die Chance für die Tiefgarage soll genutzt werden. Die Parkplatzbewirtschaftung ist beim Gemeindevorstand auf dem Radar. Eine Steuerreduktion ist in der strategischen Planung im Gemeindevorstand ebenfalls auf dem Radar

warum ist die Einfahrt hinten bei den Einfamilienhäusern geplant? Die Lärmemissionen kommen auf die Anwohner zu, dies hat auch mit Qualität zu tun.

René Vogel: auch bei der Tiefgarage lagen verschiedene Varianten vor. Die geplante Lösung ist die beste für die Anordnung der Technikräume und Optimierung der Parkplätze. Im Bauprojekt muss man die Details aber auch noch genau prüfen.

das Projekt ist sackstark, aber Kindergarten und Tiefgarage sollten getrennt werden und separat zur Abstimmung kommen.

René Vogel: die 8.8 Mio für den Kindergarten reichen ohne Tiefgarage nicht aus, falls nur der Kindergarten realisiert würde. Der Vorstand ist überzeugt, dass es gesamtheitlich richtig ist.

unsere Nachkommen werden den Kindergarten nutzen, wir haben viele Neuzuzüger, welche hier Steuern zahlen. Immer mehr Kinder sind beeinträchtigt und benötigen mehr Förderung, welche wir mit diesem Projekt bieten können.

es ist nicht ein Projekt für jetzt oder die nächsten 10 Jahre, sondern langfristig. Die Kinder, welche diesen neuen Kindergarten nutzen werden, werden uns «Danke» sagen.

Abstimmung:

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Vorlage betreffend dem Bruttokredit von CHF 10'548'00 für den Abbruch den Abbruch und den Neubau des Kindergartens inkl. einer Autoeinstellhalle zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden und zur Annahme zu empfehlen mit 84 : 46 Stimmen.

Traktandum 4: Neubau Aussenplatz (Hartplatz)

Im Wettbewerb zum Kindergarten wurde erläutert, dass der Außenplatz gleichzeitig mit der Realisierung des Kindergartens zu ersetzen sei. Der Platz müsse nicht zwingend am heutigen Standort realisiert werden.

Der heutige Außenplatz wurde zusammen mit dem Oberstufenschulhaus im Jahr 1983 realisiert. Der fast 40-jährige Platz hat seine Lebensdauer überschritten. Der Platz dient einerseits den Vereinen als Trainingsanlage, der Schule für den Turnunterricht sowie den Kindern und Jugendlichen zur Freizeitbeschäftigung.



Der Sportplatz wird neu näher am Oberstufenschulhaus zu stehen kommen. Die Wegführung vom Calandaweg zum Schulareal wird dadurch angepasst und neu realisiert. Ebenfalls im Kredit enthalten sind die mit der Verschiebung des Platzes im Zusammenhang stehenden Geländeanpassungen (z. B. Umgebung) und wo nötig die Umzäunung.

Der neue Sportplatz wird nach den geltenden Normen realisiert und soll den verschiedenen Anspruchsgruppen weiterhin gerecht werden.

Für diesen Antrag sind hauptsächlich folgende Gründe maßgebend:

- Der Nutzen ist deutlich ausgewiesen.
- Ein solcher Platz gehört zur Grundausstattung für eine Gemeinde wie Untervaz.
- Die finanzielle Belastung ist tragbar.
- Diese Investition ist nötig, damit auch in Zukunft das Vereinsleben und die Freizeitaktivitäten gestaltet werden können.

Der Kreditbedarf beläuft sich auf 1.05 Millionen Franken. Für die Realisierung ist ein kompletter Neubau notwendig.

Die Beschlussfassung über den Bruttokredit von insgesamt 1'050'000 Franken obliegt der Urnenversammlung (Art. 26 Ziff. 2 der Gemeindeverfassung). Die Gemeindeversammlung hat das Geschäft vorzubereiten und zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden (Art. 28 Ziff. 4 und Art. 32 der Gemeindeverfassung), samt Abstimmungsempfehlung mit Antrag auf Annahme oder Ablehnung (Art. 20 Abs. 2 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden).

Antrag:

Der Gemeindevorstand beantragt der Gemeindeversammlung, die Vorlage betreffend dem Bruttokredit von 1'050'000 Franken für den Neubau des Außenplatzes inkl. der Umgebungsgestaltung zu Handen der Urnenabstimmung zu verabschieden und zur Annahme zu empfehlen.

Diskussion:

Es wird keine Diskussion erwünscht, resp. sind schon beim Traktandum 3 eingeflossen.

Abstimmung:

Die Gemeindeversammlung genehmigt die Vorlage betreffend dem Bruttokredit von CHF 1'050'000 für den Neubau des Außenplatzes inkl. der Umgebungsgestaltung zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden und zur Annahme zu empfehlen mit 138 : 0 Stimmen.

Traktandum 5: Orientierungen und Verschiedenes

Von Seite Gemeindevorstand sind keine weiteren Themen

■■■■■■■■■■ hat man sich überlegt, an der Gemeindeversammlung wieder zur alten Form mit Tischen und Stühlen zurückzukehren?

René Vogel: für die Redner vorne ist der Lärm, welcher mit Service, Zuprosten, etc. verursacht wird, störend. Deshalb wollen wir mit der aktuellen Form fortfahren und das Bier und die Diskussion nach der Versammlung im Foyer abhalten.

■■■■■■■■■■ der Brunnen beim „Chalta Brunna“ zerfällt, ist undicht und sollte ersetzt werden.

René Vogel: unser Förster hat dies in Zusammenarbeit mit den Bauern auf dem Radar.



Termin nächste Gemeindeversammlung:

Die (Budget-)Gemeindeversammlung findet am 7. Dezember 2022 statt.

René Vogel schliesst die Gemeindeversammlung um 21.50 Uhr mit herzlichem Dank für das Erscheinen, die angeregte Diskussion sowie für das Vertrauen.

Untervaz, 3. November 2022

Für das Protokoll:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber


René Vogel




Alban Joos