

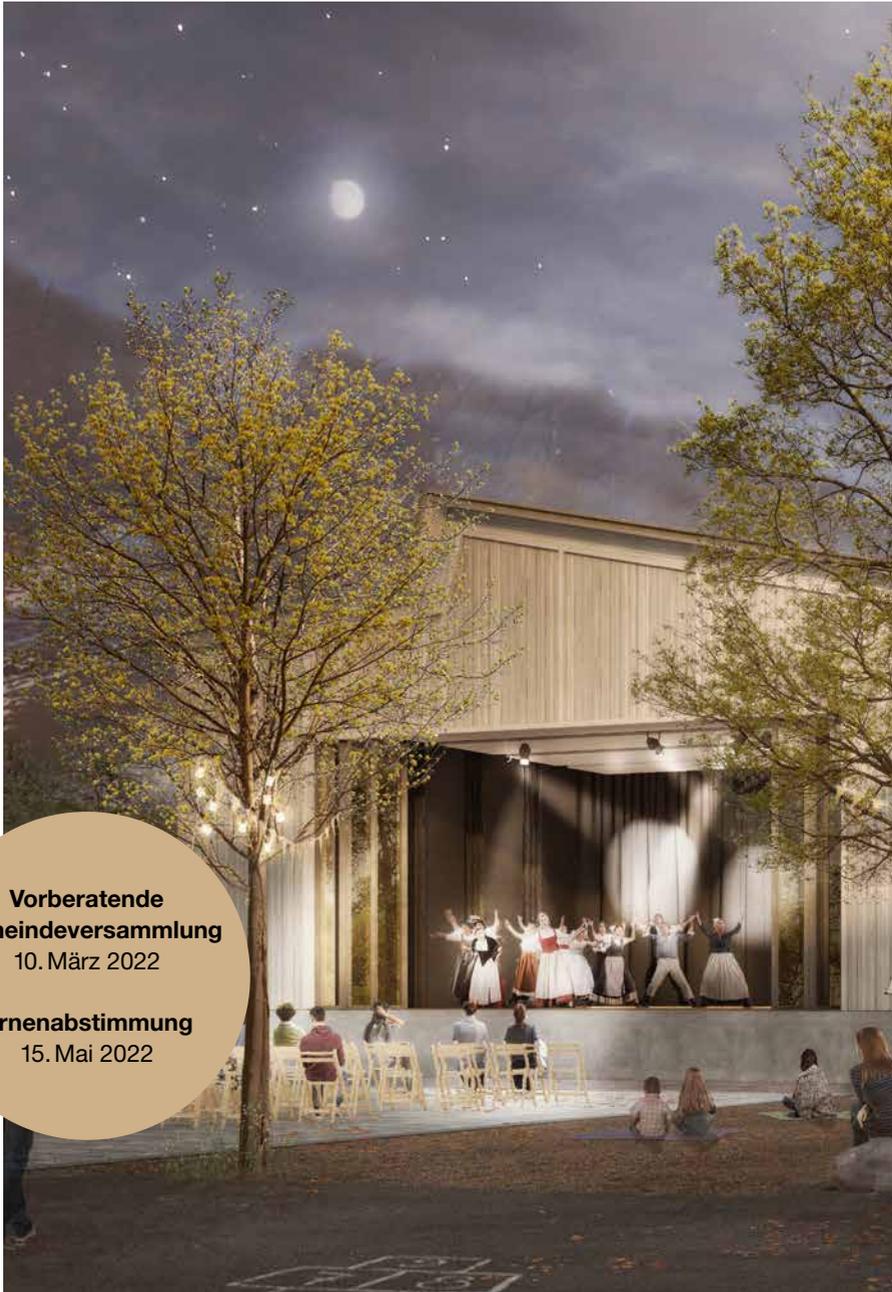
BOTSCHAFT

Baukredit «Ersatzneubau
Mehrzweckhalle Grüşch»



**Vorberatende
Gemeindeversammlung**
10. März 2022

Urnenabstimmung
15. Mai 2022



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|--------------|
| Vorwort | S. 3 |
| Ausgangslage | S. 4 |
| Projektentwicklung | S. 6 |
| Auswirkung auf den Steuerfuss | S. 12 |
| Fragen und Antworten zum Gesamtprojekt | S. 13 |
| Investitionskosten und Finanzierung | S. 16 |
| Antrag zum Baukredit | S. 18 |
| Geschäftsprüfungskommission | S. 19 |

VORWORT

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner
der Gemeinde Grüşch

Kultur, Veranstaltungen und Vereinsleben stärken eine Gesellschaft und eine Gemeinde besonders. Das Grossprojekt «Ersatzneubau Mehrzweckhalle Grüşch» auf dem bereits bestehenden Schulareal belebt den Dorfkern rund um das alte Schul- und Rathaus mit starker Identität. Es bringt die Interessen und Bedürfnisse der Gemeinde sowie der Vereine durch wertvolle Vielfalt in idealer Weise unter einen Hut – eine langfristige und nachhaltige Lösung für die nächsten Jahrzehnte.

AUSGANGSLAGE

Im Dorfkern der Gemeinde Gräsch steht die alte, knapp 100-jährige Mehrzweckhalle. Im Zuge der Erweiterung der Primarschule anfangs der 90er-Jahre wurde diese umfassend saniert. Genutzt wird die Halle zurzeit für den Turnunterricht der Primarschule Gräsch, für den Vereinssport, für Veranstaltungen von Vereinen sowie für grössere Anlässe der Gemeinde. Sie erfüllt die heutigen Anforderungen weder an eine Turn- noch an eine Mehrzweckhalle. Deshalb soll zum Ersatz eine neue und zeitgemässe Einfachturnhalle mit Mehrzwecknutzung erstellt werden. Nach einer vorgängigen Standortabklärung schlägt der Gemeindevorstand vor, den Ersatzbau auf dem Areal der Primarschule Gräsch zu erstellen.

WAS BISHER GESCHAH

- An der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2020 wurde eine Einlage ins Eigenkapital von 2 Mio. Franken durch die Stimmbevölkerung mit 47 Ja zu 0 Nein Stimmen genehmigt.
- An der Gemeindeversammlung vom 16. Juli 2020 wurde ein Projektierungskredit von 350 000 Franken mit 62 Ja zu 1 Nein Stimmen genehmigt.
- Im Herbst 2020 wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt, bei welchem 11 Projekte eingereicht wurden. Die Jurierung erfolgte am 13. April 2021 durch eine Fachjury.
- Am 30. April und 1. Mai 2021 fand eine öffentliche Ausstellung der eingereichten Projekte aus dem Projektwettbewerb statt.
- An der Gemeindeversammlung vom 20. Mai 2021 wurde durch die Stimmbevölkerung eine Einlage ins Eigenkapital von zusätzlich 1 Mio. Franken mit 49 Ja zu 4 Nein Stimmen genehmigt.

Die vorliegende Botschaft zum Sachgeschäft «Ersatzneubau Mehrzweckhalle Grüşch» sowie die separate Projektdokumentation stellen Ihnen das Grossprojekt für die Gemeinde Grüşch vor. Gemeinsam gehen wir einen Schritt weiter.

Der Gemeindevorstand

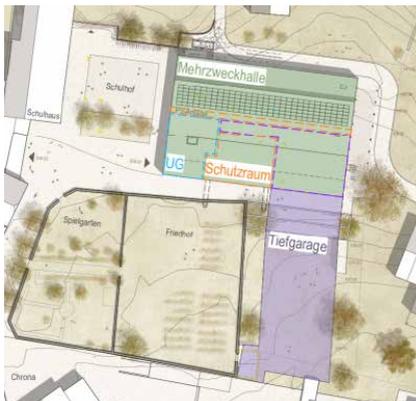
PROJEKTENTWICKLUNG

Geplant war ursprünglich ein Ersatzbau der Mehrzweckhalle Grüşch auf den Parzellen 53 und 56 (Eigentum der Gemeinde). Es war angedacht, die dazugehörige Parkplatzsituation in einem separaten Teil des Projekts zu lösen. Dafür wurde eine Machbarkeitsstudie für den Neubau einer Tiefgarage auf der Parzelle 57 in Auftrag gegeben. Diese zeigt auf, dass die Zufahrt zum Bauvorhaben idealerweise über die bestehende Tiefgarage auf der Parzelle 58 (Tiefgarage in Privatbesitz) erfolgen soll. Diese Variante hat den Vorteil, dass für die Zufahrt kein zusätzlicher Platz benötigt wird und keine zusätzlichen Kosten entstehen. Es wäre lediglich eine Kostenbeteiligung von 50 % an der bestehenden Zufahrt notwendig. Im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung wurde eine zusätzliche Erweiterung der Tiefgarage unter dem geplanten Neubau der Mehrzweckhalle geprüft. Die Lösung hat zur Folge, dass kein zusätzlicher Lift und kein separater Zugang notwendig wären. Eine Erweiterung könnte kostengünstig erstellt werden, da es bei der Fundation der Halle Vereinfachungen gäbe. Zudem wäre die Decke der Garage bereits der Boden des Neubaus.

Aufgrund des geltenden Gesetzes des Amtes für Militär und Zivilschutz Graubünden ist die Gemeinde verpflichtet, jeder Einwohnerin und jedem Einwohner der Gemeinde Grüşch einen Schutzraumplatz zur Verfügung zu stellen. Ist dies nicht der Fall oder wird festgestellt, dass dies in naher Zukunft nicht gewährleistet wird, ist es die Aufgabe der Gemeinde, diese Thematik bei Bautätigkeiten von öffentlichen Bauten zu berücksichtigen.

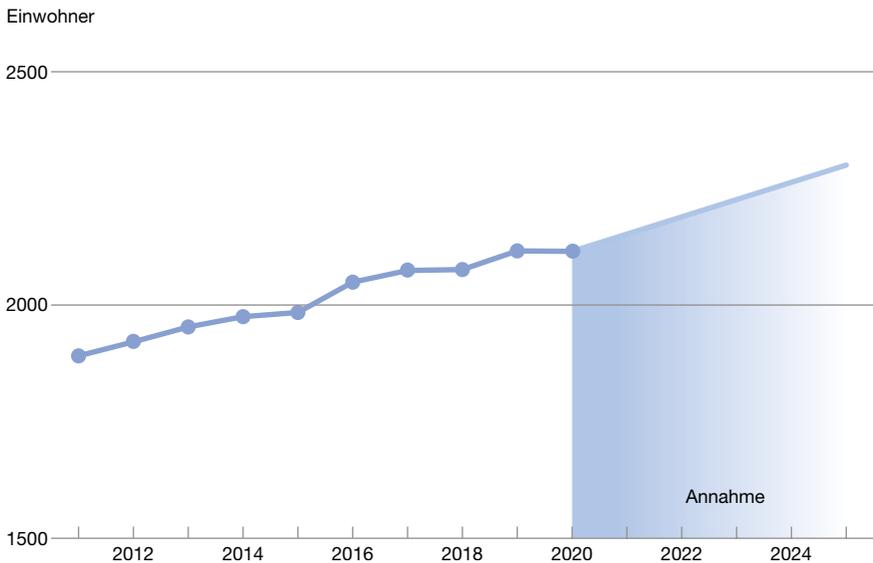
Die Gemeinde Grösch verfügt zurzeit über 2150 Schutzraumplätze. Diese Zahl entspricht in etwa der Bevölkerung Stand Ende 2021. Anlässlich der steigenden Bevölkerungszahl wurde somit der Bau einer Zivilschutzanlage im Untergeschoss geprüft (s. Diagramm Bevölkerungsentwicklung S.8). Dieser Teil des Grossprojekts umfasst 138 zusätzliche Schutzraumplätze. Diese können in Friedenszeiten als Kellerräume genutzt werden. Die Mehrkosten (Keller zu Schutzraum) werden durch das Amt für Militär und Zivilschutz gedeckt.

Aufgrund dieser Erkenntnisse ist der Gemeindevorstand zum Schluss gekommen, das Gesamtprojekt «Ersatzneubau Mehrzweckhalle Grösch» entsprechend zu erweitern. Somit besteht dieses aus vier zusammenhängenden Teilen:



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

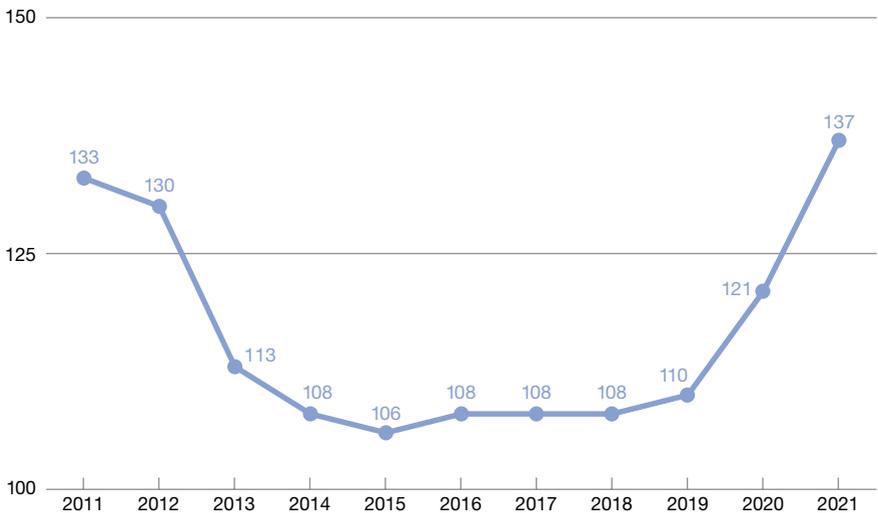
Die Bevölkerung der Gemeinde Grüşch entwickelt sich stetig. Seit dem Jahr 2011 wurde ein Wachstum von 259 Einwohnern (ca. + 12 %) verzeichnet. Der Gemeindevorstand geht von einem weiteren Wachstum aus (ca. 2300 Einwohner im Jahr 2025).



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ALTERSGRUPPE 5 BIS 9 JAHRE

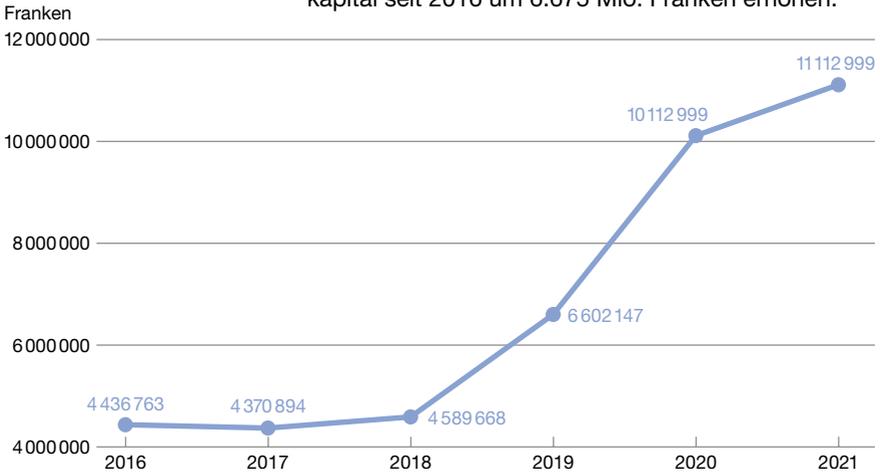
Die Anzahl der Kinder/Jugendlichen im Alter von 5 bis 9 Jahren ist auffallend steigend. Diese Altersgruppe nutzt im Schulbetrieb die Turnhalle am meisten.

Personen



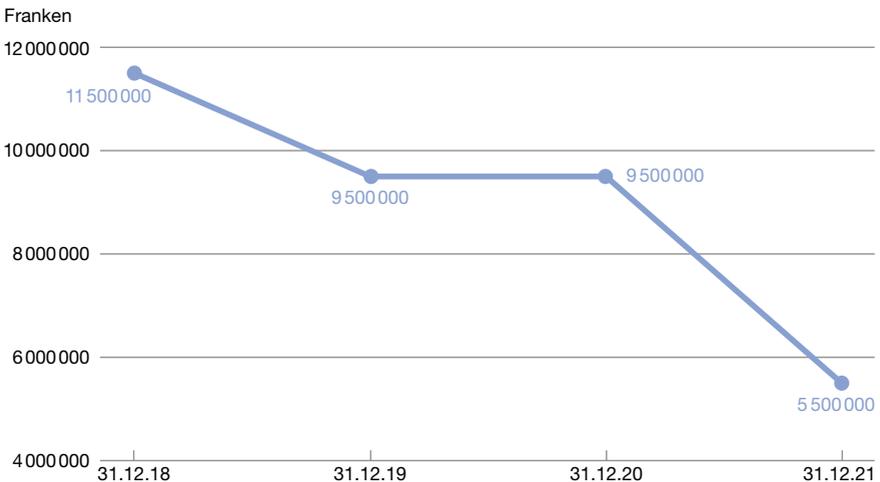
ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL

Aufgrund der erfreulichen Jahresabschlüsse der letzten Jahre konnte die Gemeinde Grüşch das Eigenkapital seit 2016 um 6.675 Mio. Franken erhöhen.



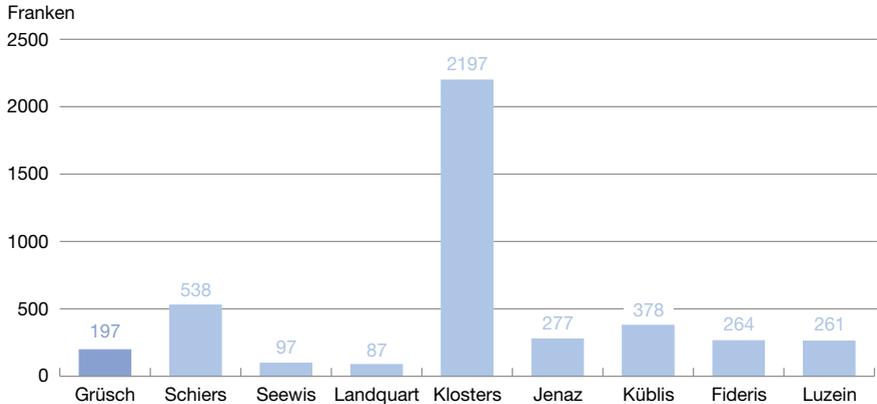
ENTWICKLUNG LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben entsprechend abgenommen. Am 31. Dezember 2018 betragen diese 11.5 Mio. Franken, am 31. Dezember 2021 noch 5.5 Mio. Franken.

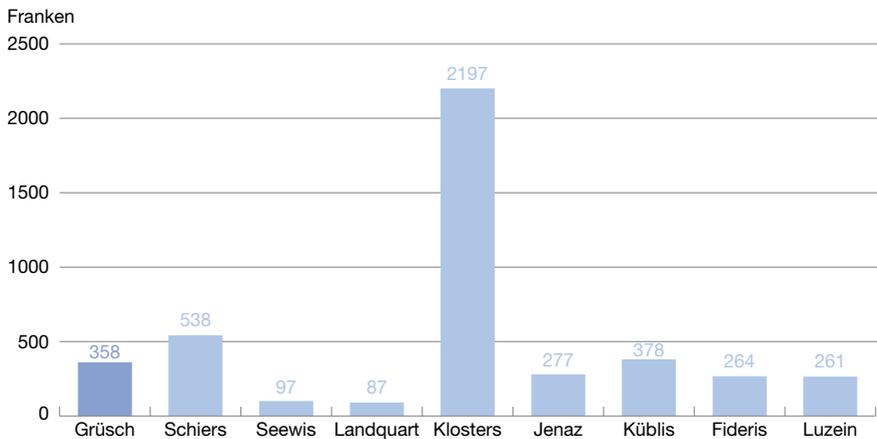


ABSCHREIBUNGEN VERWALTUNGS- VERMÖGEN/EINWOHNER

Nachstehend wird ein Überblick über die Abschreibung pro Einwohner ausgewiesen. Das Diagramm zeigt die Werte verschiedener Gemeinden in der Region.



Überblick über die Abschreibung pro Einwohner unter Berücksichtigung der zusätzlichen Abschreibungen in Höhe von 340 000 Franken.



Trotz der zusätzlichen Abschreibung befindet sich die Gemeinde Grüşch auf einem Wert, der sich im unteren Bereich befindet.

AUSWIRKUNG AUF DEN STEUERFUSS

Die jährlichen Abschreibungen für die geplante Investition belaufen sich unter Berücksichtigung der bereits getätigten Einlagen ins Eigenkapital von 3 Mio. Franken auf ca. 325 000 Franken. Hinzu kommt eine kalkulatorische Verzinsung von 1%. Berücksichtigt wird zudem ein Ertrag von ca. 38 000 Franken aus Parkplatz- und Benutzungsgebühren. Dies verursacht in den nächsten 33 Jahren jährliche Kosten von total durchschnittlich 340 000 Franken. Somit belaufen sich die Abschreibungen aller Abteilungen auf total 760 000 Franken, was einen Wert von ca. 358 Franken pro Einwohner bedeutet.

Bis ins Jahr 2028 reduzieren sich die laufenden Abschreibungen um 120 000 Franken, da sie bis zu diesem Zeitpunkt komplett abgeschrieben sind. Dies wirkt sich positiv auf die Erfolgsrechnung aus und schafft Reserven für neue Investitionen oder allfällige Unterhaltsarbeiten bei anderen Gebäuden.

Aufgrund dieser Fakten kommt der Gemeindevorstand zum Schluss, dass für die Finanzierung des Bauvorhabens «Ersatzneubau Mehrzweckhalle Grüşch» keine Steuerfusserhöhung notwendig ist.

FRAGEN UND ANTWORTEN ZUM GESAMTPROJEKT

WARUM BRAUCHEN WIR EINE MEHRZWECKHALLE?

Die Gemeinde Grüşch benötigt eine Halle, welche die schulischen Anforderungen erfüllt (Norm Bundesamt für Sport BASPO) und öffentliche Anlässe unter Einhaltung von Schutzkonzepten sicherstellt. Ergänzend wird durch eine neue Mehrzweckhalle mit Bühne zusätzlicher Schulraum geschaffen. Die Bühnenanlage kann weiter für Vereinsanlässe und Veranstaltungen der Gemeinde genutzt werden. Durch den grosszügigen Foyerbereich und die Gastroküche erhält die Gemeinde Räumlichkeiten für einen Mittagstisch.

WAS SIND DIE CHANCEN FÜR DIE GEMEINDE?

Eine neue Mehrzweckhalle bietet Möglichkeiten zum Ausbau von zusätzlichen Angeboten der Schule, der Vereine und der Gemeinde. Die Grösse der Halle bringt den Vorteil mit sich, ca. 400 Personen in einem Raum zu versammeln. So können beispielsweise Filmvorführungen, Delegiertenversammlungen und politische Veranstaltungen abgehalten werden. Zusätzlich bringt das Projekt die Chance zur Förderung und Belebung des Vereinslebens mit sich. Es soll ein nachhaltiges, innovatives und zukunftsorientiertes Projekt mit Vorzeigecharakter für Jung und Alt werden.

WORÜBER STIMMEN WIR AB?

An der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 wird über den Baukredit (13.85 Mio. Franken) und somit über die Realisierung des Projekts «Ersatzneubau Mehrzweckhalle Grüşch» abgestimmt. Mit diesem Grossprojekt erhält die Gemeinde die Chance auf einen Neubau, der unterschiedlichen Ansprüchen gerecht wird. Räumlichkeiten für Vereinsaktivitäten können damit zur Verfügung gestellt werden, wie diese seit Jahren immer wieder gewünscht worden sind. Zudem kann das Dorfleben (Märkte, Aufführungen etc.) auf dem verkehrsfreien Vorplatz durchgeführt werden.

WIE GEHT ES NACH DER ABSTIMMUNG WEITER?

Wird dem Baukredit zugestimmt, werden die Vorbereitungen für das Baugesuch umgehend gestartet. Für die Detailbearbeitung der Bauvorlage, der Grundlagen wie Baupläne und Gestaltungsplan sowie für das nötige Bewilligungs- und Genehmigungsverfahren muss mit einem Zeitraum von rund einem Jahr gerechnet werden. Parallel sollen ab Herbst 2022 die Arbeitsausschreibungen erfolgen.

**WIE IST DER BAUABLAUF GEPLANT?
WIE GESTALTET SICH DIE HALLENNUTZUNG
WÄHREND DER BAUPHASE?**

Verläuft alles nach Plan, wird im Frühjahr 2023 mit dem Bau der Tiefgarage begonnen. Die Abbrucharbeiten der alten Halle und der Baubeginn der neuen Halle werden im Sommer 2023 angestrebt. Geplant ist der Bezug im Sommer 2025.

Während dieser Zeit besteht somit keine Turnmöglichkeit in der Primarschule Grüşch. Die Schule wird voraussichtlich nach Fanas ausweichen. Diese Organisation erfolgt direkt über die Schule und wird die Erfolgsrechnung zusätzlich belasten. Die Höhe dieser Aufwendungen ist noch nicht bekannt, fällt aber zu einem Zeitpunkt an, zu welchem die Abschreibung der Halle noch nicht aktiviert ist.

WAS BEDEUTET DIE INVESTITION FINANZIELL?

Der benötigte Baukredit beläuft sich auf 13.85 Mio. Franken, der fremdfinanziert werden muss. Anlässlich der Gemeindeversammlungen vom 25. Juni 2020 und vom 20. Mai 2021 wurden bereits Einlagen ins Eigenkapital von total 3 Mio. Franken gebildet, welche die Abschreibung der Investition erleichtern. Sollte das Geschäft nicht zustande kommen, werden diese in den nächsten Erfolgsrechnungen zugunsten der Abteilung 2 Bildung zurückgeführt.

INVESTITIONSKOSTEN UND FINANZIERUNG

| Kostenschätzung | | Franken | |
|---|---|-------------------|--------|
| BKP 1 | Vorbereitungsarbeiten, Abbrüche, Tiefbau, Baugrube | 490 000 | 3.5 % |
| BKP 2 | Gebäude | 10 570 000 | 76.3 % |
| | Mehrzweckhalle und Vereinsräume | 8 268 000 | 78 % |
| | Untergeschoss Technik und Lager | 516 000 | 5 % |
| | Schutzraum | 380 000 | 4 % |
| | Tiefgarage | 1 406 000 | 13 % |
| BKP 3 | Betriebseinrichtungen | 980 000 | 7.1 % |
| BKP 4 | Umgebung | 900 000 | 6.5 % |
| BKP 5 | Baunebenkosten | 360 000 | 2.6 % |
| BKP 9 | Ausstattung | 250 000 | 1.8 % |
| BKP 1–5+9 Baukosten inkl. MwSt. | | 13 550 000 | |
| BKP 7 | Reserve | 300 000 | 2.2 % |
| BKP 1–9 Erstellungskosten inkl. Reserve, inkl. MwSt. | | 13 850 000 | |
| ./ Kostenbeteiligung Amt für Militär und Zivilschutz | | –100 000 | |
| Nettokredit inkl. Reserven und MwSt. | | 13 750 000 | |
| Basis: Baukostenindex, Stand Oktober 2020 | | | |
| Kostengenauigkeit ± 15 % | | | |

Abschreibungsbedarf

| | |
|--|-------------|
| Einlagen ins Eigenkapital (Vorfinanzierung) | – 3 000 000 |
| Stand 31.12.2021 | |
| Der verbleibende Abschreibungsbedarf beträgt somit | 10 750 000 |
| Bei der Dauer von 33 Jahren betragen die Abschreibungen pro Jahr gerundet | 325 758 |
| Abschreibungsdauer gemäss Nutzungsdauer Finanzhaushaltsgesetz GR (linear) | |

Jährliche Zinsen

Der budgetierte Zins beruht auf einer durchschnittlichen Verzinsung von 1% auf dem notwendigen Fremdkapital. Zum heutigen Zeitpunkt ist der Zinssatz erfreulicherweise noch wesentlich tiefer (Minuszins).

52 121

Bezahlte Vorleistungen

Bereits bezahlte Wettbewerbskosten und Projektierungskredit

350 000

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden sich nur geringfügig erhöhen, da es sich um einen Ersatzbau handelt. Die bestehende Mehrzweckhalle befindet sich energetisch in einem sehr schlechten Zustand, was dazu führt, dass der räumlich wesentlich grössere Ersatzbau keine oder nur minimale Mehrkosten bei der Energie zur Folge hat. Die Unterhaltskosten werden sich vor allem in den Anfangsjahren reduzieren, was dazu führt, dass es zu keiner Mehrbelastung bei den Betriebskosten kommt. Den erhöhten Reinigungsaufwand aufgrund der Fläche wurde durch eine externe Beratungsfirma berechnet. Diese zeigt einen Mehraufwand von ca. 25 Stellenprozent auf.

Zu erwartende Betriebsmehrkosten pro Jahr

30 000

ANTRAG ZUM BAUKREDIT

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner
der Gemeinde Gräsch

Für den «Ersatzneubau Mehrzweckhalle Gräsch»
wird ein Kredit von **brutto 13.85 Mio. Franken**
beantragt. Der Gemeindevorstand wird ermächtigt,
die erforderlichen Geldmittel für die Finanzierung
in eigener Kompetenz zu beschaffen.

Wir bitten Sie gemäss den vorstehenden Ausführun-
gen um Zustimmung und damit Überweisung des
Geschäfts an die Urne.

7214 Gräsch, im Februar 2022
Gemeindevorstand Gräsch

STELLUNGNAHME DER GESCHÄFTSPRÜFUNGS- KOMMISSION (GPK)

Die Geschäftsprüfungskommission hatte die Gelegenheit, alle Planungsunterlagen und Berechnungen für den Ersatzneubau der Mehrzweckhalle Grüsich einzusehen.

Nach Rücksprache mit der externen Revisionsstelle halten wir nachfolgend die relevanten Erkenntnisse fest:

- Die bestehende Halle entspricht nicht mehr den heutigen Standards und ist stark sanierungsbedürftig.
- Die Stimmbevölkerung hat die bisherige Strategie des Gemeindevorstandes unterstützt und an der Gemeindeversammlung vom 16. Juli 2020 einem Projektierungskredit von 350 000 Franken für den Ersatzneubau zugestimmt.
- Das vorliegende Projekt sieht Kosten von rund 13.85 Mio. Franken vor. Bisher ist eine Vorfinanzierung im Umfang von 3 Mio. Franken erfolgt.
- Unter Berücksichtigung der bereits gebildeten Vorfinanzierungen sind die verbleibenden Kosten über die Nutzungsdauer von 33 Jahren abzuschreiben, was einen zusätzlichen jährlichen Abschreibungsaufwand von rund 325 000 Franken zur Folge hat.
- Die Finanzplanung 2022 bis 2026 zeigt unter Berücksichtigung der Abschreibungen auf den vorgesehenen Investitionen sowie der daraus folgenden Kosten (Verzinsung, Personal- und Betriebskosten) ausgeglichene Jahresergebnisse.

- Per 31. Dezember 2021 hat die Gemeinde Bankschulden von 5.5 Mio. Franken. Insbesondere in den Planjahren 2023 und 2024 ist gemäss Finanzplan eine Neuverschuldung von rund 14 Mio. Franken (hauptsächlich begründet durch den Ersatzneubau MZH) notwendig.
- Die Kennzahl «Nettoschuld/-vermögen je Einwohner» (Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital) wird ebenfalls gemäss Finanzplan von einem Nettovermögen (aktuell) in eine Nettoschuld von rund 2400 Franken pro Einwohner wechseln. Dabei handelt es sich gemäss den Richtwerten des Amtes für Gemeinden um eine «mittlere Verschuldung».

AUS UNSEREN ERKENNTNISSEN ZIEHEN WIR FOLGENDE SCHLUSSFOLGERUNGEN:

- Der jährliche Aufwand aus dieser Investition, insbesondere Abschreibung, Verzinsung und Betriebskosten, ist für die Gemeinde tragbar und lässt auch zukünftig gemäss Finanzplan 2022 bis 2026 ausgeglichene Ergebnisse zu.
- Für die Finanzierung der Investition ist eine Neuverschuldung notwendig. Daraus resultiert für die Gemeinde eine «mittlere» Nettoverschuldung, welche die zukünftigen Generationen somit nicht übermässig belastet.
- Die Finanzierbarkeit ist somit unseres Erachtens gegeben.

Die GPK unterstützt somit den Antrag des Gemeindevorstandes zum Sachgeschäft vom 15. Mai 2022.

18. Januar 2022