



Botschaft

zuhanden der

Volksabstimmung

vom 27. November 2022

betreffend

**Kredit für die Sanierung Parkhaus Quadrellas St. Moritz
über CHF 9'100'000.– (+/-10%)**

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser	4
2	Antrag.....	6
3	Ausgangslage.....	7
3.1	Vorgeschichte	7
3.2	Bisherige Einnahmen und Ausgaben	9
3.3	Aktueller Zustand	9
3.4	Bestehende Mietverhältnisse.....	10
3.5	Gesamtverkehrskonzept GVK	11
4	Instandsetzungskonzept – Massnahmen Bauprojekt.....	12
4.1	Tragwerk.....	12
4.2	Brandschutz.....	14
4.3	Elektroanlagen.....	14
4.4	Heizung, Lüftung, Sanitär, Sprinkler	16
4.5	Weitere Massnahmen	17
4.6	Was geschieht in 15 Jahren?	18
5	Realisierungskredit / Baukredit	19
5.1	Investitionskosten.....	20
5.2	Preisentwicklung	20
5.3	Folgekosten	21
5.4	Folgen bei Ablehnung der Baukreditvorlage	22
6	Zeitplan.....	23
6.1	Informationsveranstaltung	23

1. Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Areal des ehemaligen Schulhauses Quadrellas wurde 1968 einer privaten AG für den Bau eines Parkhauses im Baurecht abgegeben. Die Gesellschaft erlitt nach kurzer Zeit Konkurs und das Parkhaus wurde wenige Jahre später von der Gemeinde erworben. Daraufhin hat die Gemeinde das Parkhaus den Anforderungen an eine öffentliche Parkierungsanlage angepasst. Die haustechnischen Anlagen wurden aufgerüstet und sicherheitsrelevante Eingriffe getätigt.

Auch heute noch ist das Parkhaus Quadrellas eine wichtige Infrastrukturbauwerke an zentraler Lage. Es wird von Einheimischen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Hotels, Gästen und Wintersportlern als Kurz- und Tagesparking intensiv genutzt. Ein Verzicht auf diese gedeckten Parkplätze ist im Moment kaum denkbar.

Steigende Anforderungen an den Brandschutz, die Sicherheitsanlagen und die Haustechnik führen zwingend zu Eingriffen in die Bausubstanz. Technische Anlagen, welche ihre Lebensdauer teils weit überschritten haben, müssen ersetzt werden. Ersatzteile sind nur mehr beschränkt oder gar nicht mehr verfügbar. Die Personensicherheit kann nur ungenügend sichergestellt werden, was zwingend zu beheben ist. Diverse Schliessungen des Parkhauses aufgrund von Alarmen und Ausfällen sicherheitsrelevanter Anlagen belegen die Dringlichkeit einer Sanierung.

Mit den vorgesehenen Eingriffen werden die geltenden Normen umgesetzt und die Anzahl Parkplätze reduziert. Parkiermanöver und das Ein- und Aussteigen werden dadurch erleichtert. Die Ein- und Ausfahrten und die Fluchtwege für Personen werden baulich angepasst.

Das Parkhaus Quadrellas weist über die letzten 40 Jahre eine ausgeglichene Kostenbilanz auf. Ausgaben und Einnahmen halten sich die Waage. Dies kann auch für den letzten Lebenszyklus in Aussicht gestellt werden. Das Parkhaus Quadrellas kann mit vertretbarem Aufwand noch für eine Übergangsfrist von 15 Jahren ertüchtigt werden. Dafür ist ein Baukredit in der Höhe von CHF 9.1 Mio. (+/- 10%) zu sprechen.

Die Ertüchtigung des Parkhauses mit der Weiternutzung ermöglicht, die künftige Folgenutzung (Abbruch und Definition Neubauprojekt) innert nützlicher Frist zu planen. Damit können auch langfristige Standortüberlegungen für die sich auf dem Parkhaus befindenden Nutzungen der Polizei und des Regionalgerichts angestellt werden.

Eine reibungslose Projektumsetzung setzt die Zustimmung der Stimmbevölkerung zu vorliegender Botschaft voraus. Noch im Jahr 2022 sollen die Baueingabe ausgearbeitet und erste Submissionen der Hauptarbeiten eingeleitet werden. Die bauliche Umsetzung erfolgt im Sommer 2023, die Wiederinbetriebnahme ist auf die Wintersaison 2023/2024 vorgesehen.

Werden die notwendigen Investitionen nicht getätigt, ist das Parkhaus zu schliessen und danach rückzubauen. Davon wären neben zahlreichen Dauermieter-/innen aus der Hotellerie und dem Gewerbe und Dienstleistungssektor auch die angrenzenden Nutzungen der Polizei und des Regionalgerichts sowie die öffentlichen Toiletten und die Entsorgungsstelle betroffen.

2. Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 15 Mitgliedern empfiehlt Ihnen der Gemeinderat mit 14 Jastimmen und 1 Neinstimme, dem Kredit für die Realisierung der Sanierung des Parkhauses Quadrellas St. Moritz über insgesamt **CHF 9'100'000.– (+/- 10%)** gemäss vorliegender Botschaft zuzustimmen.

Die Mehrwertsteuer ist in den beantragten Kosten eingerechnet.

Preisveränderungen aufgrund von Anpassungen des Kostenindexes werden mitbewilligt.

Berechnungsgrundlage:

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

Basis Oktober 2020 = 100

Index 01.04.2022 = 109.3

St. Moritz, 29. September 2022

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident:

Christian Jott Jenny

Der Gemeindeschreiber:

Ulrich Rechsteiner

3. Ausgangslage

3.1 Vorgeschichte

Mit Volksabstimmung vom 18. Februar 1968 hat die Gemeinde der damaligen Alpha Parkhaus AG das Areal des ehemaligen Schulhaus Quadrellas für den Bau und Betrieb eines Parkhauses im Baurecht zur Verfügung gestellt. Bau und Betrieb des Projektes gestalteten sich aber nicht wie gewünscht. Das Resultat war ein des Ortes unwürdiges, unfertiges Parkhaus. Dies betreffend Gestaltung, Betrieb, innere Einrichtungen und Organisation. Der nachfolgende Antrag der Gemeindebehörde an die Stimmbevölkerung, der Gesellschaft mit einem Darlehen über CHF 3.8 Mio. unter die Arme zu greifen, wurde im Jahr 1971 deutlich abgelehnt.

Bereits am 8. Oktober 1971 musste die Baurechtsnehmerin Konkurs anmelden. Der Betrieb wurde unter Federführung des Konkursamtes weiter aufrechterhalten. Am 22. August 1977 wurde das Parkhaus alsdann von der Valoir SA, Chiasso, konkursamtlich ersteigert. Im Herbst 1977 nahm die Gemeinde mit der Valoir SA Kaufverhandlungen auf. Die Gemeinde wollte das Parkhaus übernehmen, um einen kurortswürdigen Bau- und Betriebszustand herbeizuführen und aus fester Überzeugung heraus, dass dieses mitten im Dorf gelegene Parkhaus eine sehr wichtige infrastrukturelle Aufgabe für St. Moritz erfüllen muss.

Die Gemeinde bot einen Kaufpreis von CHF 3 Mio. zuzüglich Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern. Bezüglich Bau- und Betriebszustand hat die Gemeinde, parallel zu den Kaufverhandlungen, ein Gutachten erstellen lassen, in welchem die Folgekosten einer Parkhausübernahme berechnet wurden. Es wurde von einer Sanierung ausgegangen, welche die nächsten 20 Jahre keine weiteren Investitionen nötig machen würde. Davon ausgenommen waren Kosten, welche durch eine eventuelle Hangrutschung anfallen würden. Das Gutachten vom 29. März 1979 beinhaltete Kosten für das Parkhaus (CHF 4.5 Mio.), den

Wohnungsaufbau (CHF 0.35 Mio.), die Rondelle (CHF 0.35 Mio.) und für die evtl. Sicherung der Hangstabilität (CHF 0.6 Mio.). Trotz den Investitionen von CHF 5.8 Mio. wurde in der Botschaft erwähnt, dass das Gebäude auch nachher nicht Neuwert hätte, weil technische Mängel in der Grundkonstruktion nicht ganz korrigierbar seien.

Das Sanierungsprojekt hatte diverse Umgestaltungen vorgesehen.¹ Die Gemeindebehörde empfahl die Investitionen unter anderem mit den Argumenten, dass die bauliche Sanierung des Objekts wie auch die neue Betriebsorganisation das Parkhaus zu einem gewichtigen Glied der gemeindeeigenen infrastrukturellen Einrichtungen stempeln würden und dass mit einer freundlichen und einladenden Gestaltung des Gebäudeinnern und einer einfachen, individuellen Parkierungsorganisation wesentlich zu einer ortsdienenden Parkordnung und damit auch Ordnung im Orte beigetragen werden könnte. Am 2. Dezember 1979 hat daraufhin die Stimmbevölkerung dem Kreditbegehren über CHF 8'800'000.– für den Kauf und die Sanierung des Parkhauses Quadrellas zugestimmt.

Am 5. April 1981 wurde der Stimmbevölkerung ein Zusatzkreditbegehren über CHF 2'700'000.– beantragt. Die veranschlagten Sanierungskosten wurden mit detaillierteren Erkenntnissen des Ausführungsprojekts als unzureichend beurteilt. Am 16. Februar 1992 wurde der Stimmbevölkerung ein weiteres Kreditbegehren in der Höhe von CHF 4'700'000.– für die Sanierung der Hangstabilität und der hangseitigen Rückwand des Parkhauses Quadrellas beantragt. Im Wesentlichen beinhaltete der Kredit den Ersatz der gebäudestabilisierenden Felsanker und Verstärkungen der Zugbänder in den bestehenden Querwandscheiben, Verstärkungen bei den

¹ Anpassungen des Fahrregimes mit direktem Weg über Rampe (Kurzschluss pro Geschoss), Erneuerung des Zahlungssystems, Anpassung des Fussgängerzugangs, Wegfall der Autowaschanlage, Sanierung der Rückwand und Verstärkung der Stahlkonstruktion, neuer Fahrbelag, Sammeln und Ableiten von Hangwasser mittels Entwässerungsrinnen und Sandfang über Kanalisation. Verkleidungselemente in Leichtbau demontierbar und mit Leitplanken geschützt, Einbetonieren der rückwärtigen Stahlstützen, Dachsanierung, Ertüchtigung Treppenhäuser und Transportanlagen, Fassadensanierung, Erneuerung der Haustechnik-, Sanitär und Feuerschutzanlagen, Umdisponierung der Tankstelle und Tankanlage, Öffentliche WC-Anlage Einfahrtsgeschoss, Innere Gestaltung und Oberflächenbehandlungen mit Signalisierung, Betriebseinrichtungen, Umgebungsarbeiten, Sanierung Rohbau Wohnhaus und Rondelle, Hangstabilität und Sanierungsmassnahmen zweiter Priorität.

Benzintankräumen, die konsequente Trennung der Geschosdecken und der Stahlkonstruktion von der Gebäuderückwand, einschliesslich Sanierung der Rückwand selbst und die kontrollierbare Entwässerung der Rückwand durch Perforierung derselben und Ableitung des Hangwassers in die öffentliche Strassenentwässerung. Dieses Kreditbegehren wurde angenommen.

Die Kreditbegehren zeigen eine bewegte Geschichte des Parkhauses mit diversen aufwendigen Sanierungseingriffen zur Verbesserung und Gewährung der Gebrauchstauglichkeit.

3.2 Bisherige Einnahmen und Ausgaben

In den Rechnungsabschlüssen der Jahre 1979-2021 sind folgende Ausgaben dokumentiert:

Erfolgsrechnung:

Total Ausgaben CHF 26.2 Mio. / Total Einnahmen CHF 37.4 Mio.

Erwerb und Investitionen Parkhaus:

Total CHF 10.9 Mio.

Investitionen Polizeiposten:

Total CHF 0.9 Mio.

Gesamthaft belaufen sich die Ausgaben für das Parkhaus Quadrellas und die mit dem Parkhaus verbundenen Aufbauten bis Ende 2021 auf rund CHF 38'000'000.–. Demgegenüber stehen Miet- und Ticketeinnahmen in der Höhe von CHF 37'400'000.– .

Gesamthaft ist die Rechnung über die Betriebszeit von rund 40 Jahren nahezu ausgeglichen.

3.3 Aktueller Zustand

Das Parkhaus Quadrellas verfügt heute über technische Anlagen, welche ihre Lebensdauer teils weit überschritten haben. Diverse Schliessungen des Parkhauses in den vergangenen Jahren und auch diesen Sommer während der Hochsaison aufgrund von Alarmen und Ausfällen

sicherheitsrelevanter Anlagen belegen die Dringlichkeit einer Sanierung. Ersatzteile sind nur mehr beschränkt oder gar nicht mehr verfügbar. Die bestehenden Mängel betreffen vor allem die Brandschutzeinrichtungen mit den ungenügenden Fluchtwegen und der unzureichenden Orientierung im Ereignisfall. Die Personensicherheit, sowohl für die Nutzer/-innen des Parkhauses als auch für das Interventions- und Rettungspersonal, kann nicht garantiert werden. Der Betrieb wird nur im Hinblick auf eine baldige Sanierung weiter toleriert.

3.4 Bestehende Mietverhältnisse

Die Parkplätze im Untergeschoss werden heute von Mitarbeitenden ansässiger Firmen gemietet. Diese Parkplätze sollen zur Gewährung der Fluchtwege minimal reduziert werden. Nach der Sanierung sollen die Parkplätze im Untergeschoss weiterhin vermietet werden.

Im 3. Obergeschoss werden heute, mit einer separaten Schrankenanlage abgetrennt, Parkplätze der Hotellerie dauervermietet. In welchem Umfang diese auch zukünftig bereitgestellt werden können, wird mit der Einbindung des Parkhauses in das Parkleitsystem geprüft. Der Hotellerie sollen weiterhin Parkplätze zugeordnet werden.

Während der Sanierungsarbeiten stehen voraussichtlich keine Parkflächen zur Verfügung. Alle Mietverhältnisse werden deshalb vorsorglich aufgelöst. Als Ersatz über die Sommermonate können Dauerkarten im Parkhaus Serletta erworben werden. Nach der Sanierung werden die Mietparkplätze neu zugewiesen. Weiterhin werden die Parkplätze der Gemeindepolizei separat im 3. Obergeschoss gekennzeichnet.

Diverse Lagerflächen (Werkdienst) werden temporär oder dauernd ausgelagert.

3.5 Gesamtverkehrskonzept GVK

Das Parkhaus Quadrellas ist in den laufenden Prozess des Gesamtverkehrskonzeptes (GVK) St. Moritz eingebunden. Das GVK hat zum Ziel, den öffentlichen Verkehr zu stärken und das Zentrum von unnötigem Such- und Parkierungsverkehr zu entlasten. Dazu sollen das Parkleitsystem aktualisiert und die Parkplätze im Parkhaus Quadrellas einzeln erfasst werden. Das Parkhaus Quadrellas nimmt weiterhin eine wichtige Funktion im Gesamtverkehrskonzept ein.

4. Instandsetzungskonzept – Massnahmen Bauprojekt

4.1 Tragwerk

Die Beurteilung des Tragwerks stützt sich auf eine detaillierte Zustandsanalyse mit Probeuntersuchungen (2017-2019). Aufgrund der beschränkten Restnutzungsdauer wurde auf eine komplette Nachrechnung des Tragwerkes verzichtet.

Die Zustandserfassung von 2017 mit stichprobenartiger Überprüfung des Tragsystems attestiert: *„Alle Tragelemente erfüllen die Tragsicherheit und Gebrauchstauglichkeit gemäss den gültigen SIA-Normen.*

Der Erddruck wird durch die Rahmenwirkung des gesamten Parkhauses, durch die Betonscheiben zwischen den Achsen A und B und durch die Erdanker im Untergeschoss aufgenommen.“

Weiter wird aber auch festgehalten, dass das Parkhaus einen schlechten, teilweise gar prekären Eindruck hinterlässt. Die Baugrubenwand weist seit Baubeginn erhebliche Mängel auf. Das Hangwasser ist in den letzten Jahren mit diversen Massnahmen gefasst und abgeleitet worden. Der Zustand der Drainageleitungen verschlechtert sich aber zunehmend.

Die Betondecken in den Parkfeldern und die Bodenbeläge aus Gussasphalt sind teilweise gerissen und Wasser dringt jeweils von der oberen zur unteren Parkebene ein. Auch die Betonwände und Treppenhäuser weisen Risse auf. Die Primär- und Sekundärträger der Decken sind, insbesondere im Bereich der Baugrubenwand, teils massiv korrodiert und in einem schlechten Zustand. Die grössten Schäden treten im Untergeschoss auf. In dieser Ebene sind Stahlstützenverstärkungen, Stahlträger und Stahlstützen teilweise durchkorrodiert.

Mit Ausnahme einiger Sofortmassnahmen im Untergeschoss wurden seit Erstellung des Berichtes keine Massnahmen ergriffen. Der Zustand

des Tragwerks hat sich seit der Erstellung des Berichtes weiter verschlechtert.

Für den Erhalt des Tragwerkes für die nächsten 15 Jahre werden lokale Massnahmen zum Korrosionsschutz von tragenden Bauteilen vorgesehen. Diese werden während der Ausführung nach Demontage der haustechnischen Anlagen und Abtropfbleche vor Ort definiert.

Baugrundanker: Die Anker stammen aus dem Jahre 1991. Anlässlich der Projektierungsarbeiten wurden sie von einem Spezialisten visuell untersucht. Den Ankern wird ein dem Alter entsprechend akzeptabler Zustand zugesprochen. Kritisch sind die teils bereits stark korrodierten Ankerplatten, welche die Bestimmung der Kraft an den Ankern durch Abheben mit einer hydraulischen Presse erschwert. Die Anker sind grundsätzlich nach erster Generation Litzenanker ausgeführt. Der Aufbau entspricht einem heutigen temporären Anker mit verbessertem Kopfschutz. Für den Erhalt der Anker für die vorgesehene Restnutzungsdauer wird eine Erneuerung der Fettverfüllung und der Austausch der Schutzhauben empfohlen.

Durch die vermessungstechnische Überwachung des gesamten Gebäudes kann auf den Ankerersatz verzichtet werden, da Veränderungen bei den Ankern umgehend detektiert würden. Um die Anker im Brandfall zu schützen, werden die Ankerköpfe mit einer entsprechenden Beplankung abgedeckt.

4.2 Brandschutz

Das heute im Brandfall völlig ungeschützte Tragwerk weist keinen den Normen entsprechenden Brandschutz auf. Stahltragwerk und Stahl-Beton-Verbunddecke müssen deshalb nach Rücksprache mit der Gebäudeversicherung mit geeigneten Massnahmen auf einen Feuerwiderstand von R30 ertüchtigt werden. Dazu sind eine Vollüberwachung, eine Sprinkleranlage und eine Beplankung aller tragenden Bauteile aus Stahl notwendig. Diese Eingriffe verhindern ein sofortiges Kollabieren der Tragstruktur im Brandfall und verlängern die für die Evakuierung von Personen und die Intervention der Brandbekämpfung notwendige Zeit entscheidend.

Fluchtwege und Erschliessungen: Aufgrund seiner Grösse und der vorgegebenen maximalen Brandabschnittfläche ist das Parkhaus mit zusätzlichen Brandschutzturen auszurüsten. Auf eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) in den Parkierungsbereichen kann so verzichtet werden. Die vorgeschriebenen Fluchtweglängen können eingehalten werden. Die ungenügende Fluchtwegbreite in den Treppenhäusern wird mit einer Brandmeldeanlage (Vollüberwachung) kompensiert. In den beiden Treppenhäusern wird eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) über die Fenster resp. einen bestehenden Schacht sichergestellt.

Für die bestehenden Garderoben- und Technikräume im Erdgeschoss und das Depot im Untergeschoss wird mit einer Brandmeldeanlage (Vollüberwachung) eine objektbezogene Bewilligung angestrebt.

4.3 Elektroanlagen

Bei den Elektroanlagen sind diverse Anpassungen notwendig: Die Niederspannungshauptverteilung und die Etagenverteiler pro Parkgeschoss inkl. der Etagenverteilung Rondell werden ersetzt. Dabei wird die Etagenverteilung Rondell vom Elektrizitätswerk St. Moritz Energie neu ab einer Verteilkabine an der Via Quadrellas erschlossen.

Die Haupterschliessungen der Etagenverteiler und Lüftungsanlagen werden neu erstellt. Der Standort der Steigzone Elektro wird übernommen und mit einem Steigtrasse versehen. Für eine energieeffiziente Steuerung der Parkplatzgeschosse wird die Beleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert und mit LED-Leuchten bestückt. In sämtlichen Geschossen müssen aufgrund der brandschutztechnischen Massnahmen an den Decken und an den Stützen die Elektroinstallationen demontiert und wieder montiert werden. Bestehende Kabelkanalanlagen werden angepasst, ersetzt oder ergänzt.

Der horizontale Fluchtweg wird bei beiden Treppenhäusern mit Schleusen ergänzt. Dazu sind die Installationen für die Beleuchtung, die automatischen Schiebetüren und die Verschiebung der Kassenanlagen vorgesehen. Die Elektroinstallation der Treppenhäuser kann übernommen werden. Die Sicherheitsbeleuchtung wurde im Jahre 2021 erneuert und wird nur im Bereich der neuen Fluchtwegschleusen ergänzt.

Die Elektroinstallationen für Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Sprinkleranlagen werden erneuert und dem Stand der Technik angepasst. Dies betrifft auch die Ampelinstallation für die Zufahrt zum Untergeschoss, die Garagentore, die beiden Personenaufzüge, die 3 zusätzlichen Brandschutztore, die CO/NO-Anlage und die RWA-Steuerung mit der Bedienung beider Treppenhäuser.

Die Überwachung der technischen Anlagen wird auf einem abgesetzten Alarmierungssystem gesammelt und an das Alarmierungssystem im Hallenbad "OVAVERVA" aufgeschaltet.

Für Cablecom/Sunrise-, SALT- und Swisscom-Installationen sind die De- und Wiedermontage der Installationen in den Bereichen der brandschutztechnischen Massnahmen berücksichtigt.

Die Apparate der Brandmeldeanlage wurden im Jahre 2021 erneuert. Die Anlage ist als Teilüberwachung ausgeführt und wird nun mit einer Vollüberwachung ergänzt. Sämtliche Parkgeschosse und Nebenräume werden mit Brandmeldern, Indikatoren und Brandfallansteuerungen ergänzt. Ein Brand wird schneller detektiert und die entsprechenden Anlagen wie Brandschutzvorhänge, Aufzüge und Lüftungsanlagen können unmittelbar angesteuert werden. Der Ausbau der Brandmeldeanlagen zu einer Vollüberwachung betrifft nur die Parkgeschosse (ohne Gericht und Polizei). Die Videoanlage wird ergänzt; Ein- und Ausfahrtsbereiche werden sowohl innen wie aussen überwacht.

Für das Management der Parkplätze ist ein Parkleitsystem vorgesehen, welches mit einer Einzelparkplatzüberwachung ausgerüstet werden soll.

Für eine Umsetzung der Elektromobilität sind im Parkhaus Quadrellas für die Übergangsfrist von 15 Jahren keine Massnahmen vorgesehen. In den Parkhäusern Serletta und Du Lac wird das Angebot an Ladestationen hingegen ausgebaut. Bei stark wachsendem Bedarf könnte das Parkhaus Quadrellas nachgerüstet werden.

Im Zuge der Sanierung werden nicht mehr in Betrieb stehende Elektroinstallationen zurückgebaut und entsorgt.

4.4 Heizung, Lüftung, Sanitär, Sprinkler

Heizung: Der bestehende Ölheizkessel und die Umwälzpumpe werden ersetzt. Anpassungen an der Kaminanlage und den Leitungen werden vorgenommen. Neu wird ein Wärmepumpenboiler zur Erzeugung des Brauchwarmwassers eingesetzt. Steuerung und alle Feldgeräte sowie Energiezähler sind ebenfalls zu ersetzen. Generell werden alle Umwälzpumpen durch neue ersetzt, um einen weiteren Umbau der Regulierung bei den Lüftungsanlagen zu vermeiden. Alle Absperrklappen werden vor Ort geprüft und bei Bedarf durch neue ersetzt.

Lüftung: Die Lüftungsanlagen des Parkhauses bleiben bestehen. Einzig die Steuerung wird ersetzt, da diese die Lebensdauer erreicht hat und keine Ersatzteile mehr verfügbar sind. Diverse Anpassungen am Kanalnetz sind notwendig. Sämtliche Abluftkanäle müssen temporär demontiert und nach dem Anbringen der Brandschutzverkleidungen wieder montiert werden. Einzelne Dimensionen können reduziert, andere müssen aufgrund der geforderten Durchgangshöhe angepasst werden. Das gesamte Abluftkanalnetz, samt den Lüftungsgeräten, wird gereinigt. Wo nötig sind Brandschutzklappen einzubringen. Die separate CO-Überwachung (Kohlenstoffmonoxid) der Tiefgarage wird ersetzt. Sie wird geschossweise autonom gesteuert. Neu wird neben dem CO auch das NO (Stickstoffmonoxid) überwacht.

Sanitär: Die Sanitärinstallationen bleiben generell bestehen. Aufgrund des Entfalls einzelner Anlagen werden kleine Eingriffe zum Erhalt der Trinkwasserhygiene notwendig sein.

Sprinkler: Die Sprinkleranlage wird aufgrund des desolaten Zustandes komplett ersetzt und auf die neuen Gegebenheiten und geltenden Normen angepasst. Dafür muss eine neue Zentrale bereitgestellt werden und sind Anpassungen an der bestehenden Kanalisation notwendig. Die Trockenanlage erhält pro Geschoss ein Zonenalarmventil, welches überwacht wird.

4.5 Weitere Massnahmen

Reduktion der Parkfelder: Einzelne Parkfelder müssen mit der neuen Anordnung der Fluchtwege und Schleusenbereiche aufgehoben werden. Aufgrund der bereits heute sehr engen Platzverhältnisse und der notwendigen Beplankung der Stützen wird zudem die Parkplatzzahl reduziert. Pro Stützenfeld werden zwei statt drei Parkplätze erstellt. Dies erlaubt eine normengerechte Umsetzung, ein kollisionsfreies Parkieren und erhöht den Komfort für die Nutzer erheblich. Von dieser Regel ausgenommen wird das Untergeschoss, welches Dauermieter-/innen

zur Verfügung gestellt werden soll. Das Parkhaus verfügt heute über 480 und künftig über 340 Parkplätze. In allen Geschossen werden genügend behindertengerechte Parkplätze bereitgestellt.

Ein- und Ausfahrten: Sowohl die Einfahrt im 3. Obergeschoss wie die Ausfahrt im Erdgeschoss entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Bauliche Anpassungen im Zugangsbereich des 3. Obergeschoss und eine damit verbundene Abtrennung des Fussgängerbereichs ermöglichen eine einfachere Einfahrt und erhöhen die Personensicherheit. Der Fussverkehr wird auch im Ausfahrtsbereich neu geführt. Damit wird eine Entflechtung der Verkehrswege mit Erhöhung der Personensicherheit angestrebt.

Geschosshöhen: Die Brandschutzmassnahmen und Anpassungen der technischen Anlagen können zu partiellen Reduktionen der Geschosshöhen führen. Dies wird sich auf einzelne Parkfelder beschränken, welche speziell gekennzeichnet werden.

Projektabgrenzung: Die Aussenhülle des Parkhauses mit Fassade und das Parkausdach mit Parkplätzen und Entsorgungsstation liegen nicht im Bearbeitungsperimeter. Sie sind nicht Gegenstand des vorliegenden Sanierungsprojekts.

4.6 Was geschieht in 15 Jahren?

Die Ertüchtigung des Parkhauses mit der Weiternutzung ermöglicht, die künftige Folgenutzung (Abbruch und Definition Neubauprojekt) in den nächsten fünf Jahren zu planen und die dafür notwendigen Kredite zu beantragen. Damit können auch langfristige Standortüberlegungen für die sich auf dem Parkhaus befindenden Nutzungen der Polizei und des Regionalgerichts angestellt werden.

5. Realisierungskredit / Baukredit

Der beantragte Realisierungskredit beinhaltet Investitionen, welche direkt in Zusammenhang mit der Sanierung des Parkhauses und der Ertüchtigung für die nächste Nutzungsperiode von 15 Jahren stehen. Er beinhaltet keine Investitionen in die angrenzenden Nutzungseinheiten von St. Moritz Energie, der Polizei, der Wohnungen, des Regionalgerichts, der Entsorgungsstellen oder der öffentlichen Toiletten.

Auf nicht zwingend notwendige Investitionen wie Abdichtungen von Geschossdecken und Erneuerung von Belägen wurde verzichtet, sofern die Ziele des Brandschutzes erfüllt werden können und die Gebrauchstauglichkeit der Parkierungsanlage erreicht wird.

Im Baukredit sind, neben den offen ausgewiesenen Reserven (BKP 59), keine speziellen Reservepositionen für unvorhersehbare Projektentwicklungen und daraus entstehende Folgeaufwendungen enthalten.

Im Baukredit sind keine Kosten für bauherrenseitige Aufwendungen, Ersatzmassnahmen und Mietausfälle während der Bauzeit eingerechnet. Es werden auch keine Rückbaukosten ausgewiesen, welche bei einer Schliessung zu erfolgen hätten. Es wird davon ausgegangen, dass die Mieter-/innen der Dachaufbauten (Wohnungen, Polizei, Regionalgericht) auch während der Bauarbeiten im Sommer 2023 ihren Betrieb fortführen können. Mit Erarbeitung der Detailterminpläne werden die Folgemaassnahmen, insbesondere mit dem Regionalgericht, festgelegt. Aufwendungen für Umzüge und Mietzinsreduktionen sind nicht in den Baukredit eingerechnet.

5.1 Investitionskosten

Zusammenstellung der Gesamtkosten nach BKP

BKP	Hauptgruppen	CHF Kosten inkl. MwSt.
0	Grundstück	CHF –.–
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 240'000.–
2	Gebäude	CHF 8'080'000.–
3	Betriebseinrichtungen	CHF –.–
4	Umgebung	CHF –.–
5	Baunebenkosten	CHF 350'000.–
59	Reserve	CHF 430'000.–
9	Ausstattung	CHF –.–
Total Kostenvoranschlag (+/- 10%) inkl. 7.7% MwSt.		CHF 9'100'000.–

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

Basis Oktober 2020 = 100

Index Baugewerbe Total (Hochbau/Tiefbau)

Ostschweiz 01.04.2022 = 109.3

5.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung im Bausektor ist unsicher. Dies betrifft den Hochbau als auch den Tiefbau. Waren noch vor wenigen Jahren die Preise relativ stabil und Kostenentwicklungen vorhersehbar, unterliegen die Preise momentan erheblichen Steigerungen und Schwankungen. So ist der Index für das Baugewerbe in der Ostschweiz seit Oktober 2020 bis zum April 2022 um durchschnittlich 9.3% angestiegen. Wie sich die weitere Entwicklung auf die Verfügbarkeit und die Preise der Haustechnikanlagen auswirkt, ist nicht absehbar. Preisveränderungen aufgrund von Anpassungen des Kostenindex sollen deshalb mitbewilligt werden.

5.3 Folgekosten

Das Parkhaus Quadrellas kann nur noch für eine Übergangsfrist von 15 Jahren ertüchtigt werden. Nach Ablauf dieser Frist muss das Parkhaus stillgelegt bzw. zurückgebaut werden. Sämtliche neue Investitionen sind also in einem Zeitraum von 15 Jahren abzuschreiben. Die Rückbaukosten der Gesamtanlage werden davon ausgenommen.

Die über die Gesamtlebenszeit des Parkhauses Quadrellas zusammengestellte Kostenbilanz zeichnet ein ausgeglichenes Bild. Trotz bis heute moderater Tarifgestaltung kann mit der bestehenden Standortqualität eine ausgeglichene Jahresrechnung erreicht werden. Mit Inbetriebnahme des Parkhauses werden weniger Parkplätze zur Verfügung stehen. Der Komfort wird über die grösseren Parkierungsflächen steigen. Attraktivität und Auslastung des Parkhauses werden zunehmen. Mit dieser Entwicklung und der zentralen Lage ist auch eine Anhebung der Tarife angebracht.

Mit der Gesamtinvestition von CHF 9.1 Mio. resultiert eine durchschnittliche jährliche Abschreibung von rund CHF 607'000.–. In den letzten Jahren beliefen sich die Aufwendungen für das Parkhaus Quadrellas in der Erfolgsrechnung der Gemeinde auf durchschnittlich CHF 400'000.–. Demgegenüber standen Einnahmen von rund CHF 850'000.–. Mit der neu sanierten Parkierungsanlage sollten die laufenden Ausgaben reduziert und die Einnahmen erhöht werden können.

Für die Restnutzungsdauer der kommenden 15 Jahre wird eine ausgeglichene Rechnung angestrebt.

5.4 Folgen bei Ablehnung der Baukreditvorlage

Wird der Baukredit vom Stimmvolk abgelehnt, kann der Betrieb aus Sicherheitsgründen nicht mehr länger aufrechterhalten werden. Das Parkhaus ist zu schliessen und danach rückzubauen. Davon wären, neben zahlreichen Dauermieter-/innen aus der Hotellerie und dem Gewerbe und Dienstleistungssektor, auch die angrenzenden Nutzungen der Polizei und des Regionalgerichts sowie die öffentlichen Toiletten und die Entsorgungsstelle betroffen. Die in bisherige Planungen und Ausschreibungen getätigten Investitionen müssten bei Ablehnung der Baukreditvorlage in jedem Fall abgeschrieben werden.

6. Zeitplan

Folgender Zeitablauf ist vorgesehen:

Genehmigung Baukredit	November 2022
Bewilligungsverfahren	Dezember 2022 / Januar 2023
Submissionen / Arbeitsvergaben	Dezember 2022 bis Februar 2023
Realisierung	Sommer 2023
Inbetriebnahme	Herbst 2023

6.1 Informationsveranstaltung

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

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

Gammeter Media AG, St. Moritz / Scuol