



Botschaft

zuhanden der

Volksabstimmung

vom 26. September 2021

betreffend

Kredit für die Projektierung der Sanierung und Neunutzung der Reithalle St. Moritz über insgesamt CHF 1'500'000



Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser	4
2	Anträge	6
3	Ausgangslage	7
3.1	Reithalle St. Moritz, Geschichte und Architektur	7
3.2	Reitsport im Oberengadin	11
3.3	Qualitäten der Reithalle, Baulicher Zustand	12
3.4	Nichtständige Bau- und Planungskommission	13
3.5	Bisherige Planungsabsichten, Vorabklärungen und Resultate	14
3.6	Heutige Nutzung und baulicher Zustand	14
3.7	Lösungsfindung	15
4	Planerwahlverfahren	15
4.1	Offene Ausschreibung im selektiven Verfahren	15
4.2	Planungsteam	15
5	Machbarkeitsstudie	16
5.1	Zieldefinition	16
5.2	Planerische Rahmenbedingungen	16
5.3	Nutzungsideen	17
5.4	Aufgabenstellung	17
5.5	Bearbeitungszeitraum	18
5.6	Projektorganisation	18
5.7	Resultate der Machbarkeitsstudie	19
6	Weiterbearbeitung zum Vor- und Bauprojekt	20
6.1	Komplettierung des Planungsteams	20
6.2	Ergänzende Abklärungen	20
6.3	Betriebsvorgaben	21
6.4	Infrastrukturen	21
6.5	Rückbau bestehender Anlagen	21
6.6	Koordination mit parallellaufenden Planungen	21
6.7	Lagerflächen	21
7	Projektierungskredit	22
7.1	Übersicht Projektierungskosten	22
8	Zeitplan	23
8.1	Informationsveranstaltung	23
9	Anhang Auszug Machbarkeitsstudie	24

1 Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Reithalle wurde 1910 von Nicolaus Hartmann jun. für die Reitsektion des Rennvereins St. Moritz erstellt. Die Halle wurde mit gebogenen, in Schichten verleimten Holzträgern im «System Hetzer» ausgeführt. Eine damals neuartige Konstruktion, welche die grossen Spannweiten der stützenfreien Halle ermöglichte. Leider konnte die Holzkonstruktion die statischen Anforderungen von Anfang an nicht erfüllen und musste deshalb mehrmals verstärkt werden.

Die Reithalle wurde aufgrund der zwischenzeitlichen Nachfrage mit Stallungen ergänzt, verlor über die Jahre aber ihre ursprüngliche Bedeutung. 1990 übernahm die Gemeinde die Reithalle vom St. Moritzer Kurverein. Der Standort Ludains eignete sich je länger, je weniger für die Ausübung des Reitsports. Mit Auslaufen des Pachtvertrags wurde 2013 der Reitbetrieb eingestellt.

Die Reithalle selbst, heute ein kommunal schützenswertes Kulturobjekt, verlor aber nicht an Attraktivität. Der schlechte bauliche Zustand und die fehlende Gebäudesicherheit verhinderten eine dauernde Nutzung; lediglich in den Sommerwochen durften temporäre Veranstaltungen durchgeführt werden. Mit diesen Veranstaltungen wurden aber die ausserordentlich gute Akustik und die räumliche Einmaligkeit der Halle offensichtlich.

Mit einer öffentlichen Ausschreibung für die Übernahme der Reithalle durch private Investoren wurde dem Anliegen, die Halle einer neuen Nutzung zuzuführen, Rechnung getragen. Schlussendlich führte die Ausschreibung aber nicht zum gewünschten Erfolg.

Der Gemeindevorstand entschied sich daraufhin, die Umnutzungsmöglichkeiten durch ein Planungsteam klären zu lassen. Angestrebt wurde ein möglichst ganzjähriger Betrieb mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Einheimische und Gäste. Zusammen mit der «nichtständigen Bau- und Planungskommission Reithalle» wurden mögliche Anspruchsgruppen und Nutzungen definiert. Das Planungsteam prüfte statische und räumliche Lösungsansätze und kann heute einen Ganzjahresbetrieb in Aussicht stellen. Mit einem neuen Annexbau anstelle der bestehenden Stallungen können auch die für einen vielfältigen Betrieb notwendigen Infrastrukturen bereitgestellt werden. Die geschickte Anordnung der Zugänge, Haupt- und

Nebenflächen mit direktem Bezug zum Aussenraum erlauben eine Nutzung für unterschiedlichste Anspruchsgruppen. In einem nächsten Schritt sollen die Anspruchsgruppen und die Betriebsanforderungen weiter definiert werden.

Als Basis für die Festlegung der Projektierungskosten werden die mutmasslichen Investitionskosten herangezogen. Aufgrund der erfolgten Machbarkeitsstudie mit der erwarteten Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$, sind für eine Sanierung und Neunutzung der Reithalle (Ganzjahresnutzung) Investitionskosten in der Höhe von 15.5 Mio. inkl. MwSt. zu erwarten. Darin enthalten ist auch der mit dieser Botschaft beantragte Projektierungskredit.

Auf Basis der bisherigen Vorarbeiten und der konkretisierten Anforderungen sollen nun das Vorprojekt und das Bauprojekt ausgearbeitet werden. Die beantragten Projektierungsgelder erlauben, die unbestrittenen Qualitäten der geschützten Reithalle weiter zu entwickeln, räumlich umzusetzen und auf eine vielfältige Nutzung auszurichten. Nutzung und Betrieb der neuen Reithalle stehen in einem hohen öffentlichen und touristischen Interesse.

Das Potential der Reithalle mit seiner nahen Umgebung, abgestimmt auf die mit der Nutzungs- und Gestaltungsstudie See beabsichtigten Aufwertung des gesamten Seeufers, ist gross. Dieses zu nutzen und einem breiten Publikum zugänglich zu machen, ist für St. Moritz ausserordentlich wichtig und Pflicht. Andernfalls droht definitiv der Zerfall der Reithalle.

2 Anträge

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 15 Mitgliedern hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 29. Juli 2021 einstimmig beschlossen, den vorliegenden Kreditantrag über insgesamt CHF 1'500'000 der Urnenabstimmung zu unterstellen.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen mit 9 Jastimmen und 6 Neinstimmen, dem Kredit für die Projektierung der Sanierung und Neunutzung der Reithalle St. Moritz über insgesamt CHF 1'500'000 zuzustimmen.

Die Mehrwertsteuer ist in den beantragten Projektierungskosten eingerechnet.

St. Moritz, 29. Juli 2021

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident:

Christian Jott Jenny

Der Gemeindegeschreiber:

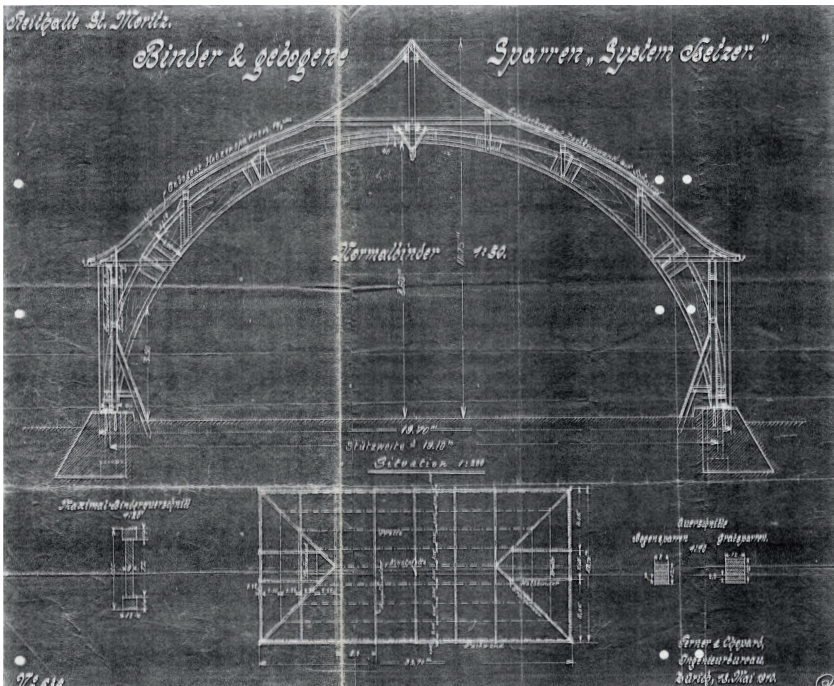
Ulrich Rechsteiner

3 Ausgangslage

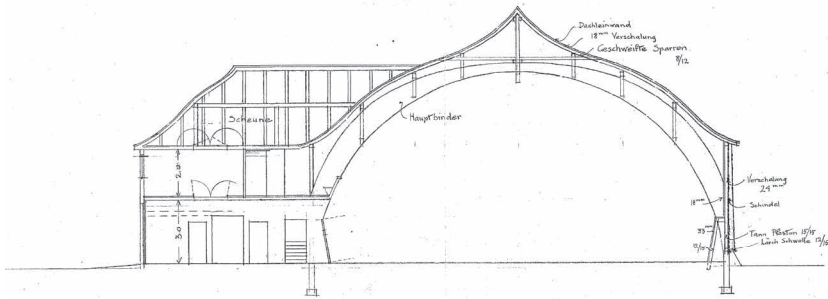
3.1 Reithalle St. Moritz, Geschichte und Architektur

Am 20. Juni 1910 reichte die Reitsektion des Rennvereins St. Moritz ein Baugesuch für die Erstellung einer Reithalle ein. Die Baubewilligung erfolgte bereits am 29. Juli 1910. Ausgearbeitet wurde das Projekt von Architekt Nicolaus Hartmann jun., St. Moritz, in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Terner & Chopard, Zürich. „Mündliche, (noch) nicht bestätigte Überlieferungen besagen, dass der russische Zar Nicolaj II. Initiant oder sogar Erbauer der Reithalle St. Moritz gewesen sein soll.“ (Gutachten Paul Grunder, 19. Juli 2012, S. 2).

Gemäss der Schweizerischen Bauzeitung vom 14. Oktober 1911 handelt es sich bei der Reithalle um einen „besonders interessanten Hallenbau, bei dem Hetzersche Konstruktionen die mannigfachste Verwendung fanden“ (Karl Friedrich Otto Hetzer, aus Weimar, wurde 1891 aufgrund seines Pioniergeistes zum Grossherzoglichen Hofzimmermeister ernannt).



Binder und gebogene Sparren «System Hetzer»
(Terner & Chopard Ingenieure, Mai 1910)

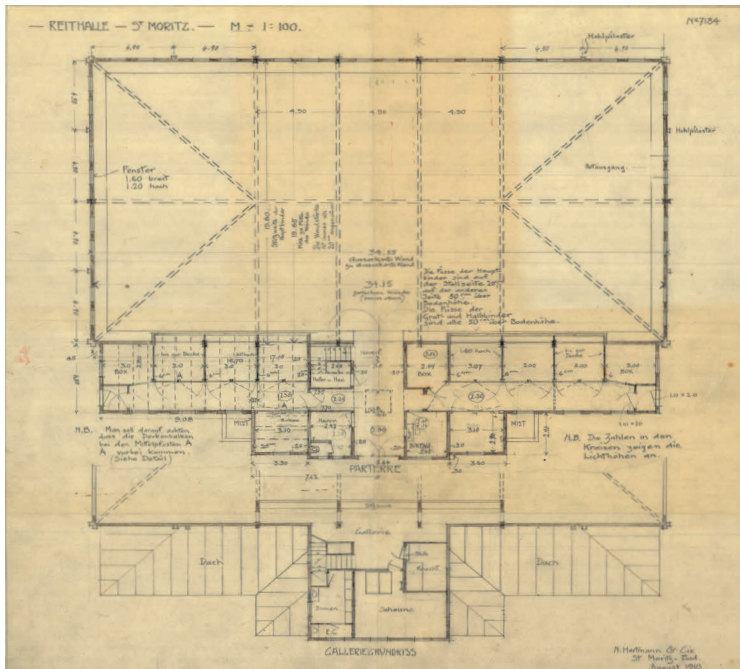


SCHNITT
M = 1:100

N. Hartmann & Co.
St. Moritz, Engad. 1910.
August 1910.

Schnitt durch die Hallenkonstruktion (N. Hartmann August 1910)

Die Reithalle wurde durch angrenzende Stallungen ergänzt und so direkt erschlossen. Die Galerie ermöglichte einen uneingeschränkten Blick über den Reitbetrieb.



Grundriss Parterre mit Halle, Pferdeboxen und Teilbereich Galerie (August 1910)

Aufgerichtet wurde die Halle in den Monaten Oktober und November 1910. Die Baukosten betragen CHF 15'670.-.



Reithalle St. Moritz, Bauzustand

Die Halle mit ihrer wegweisenden Konstruktion wurde bereits 1911 in der Schweizerischen Bauzeitung publiziert.

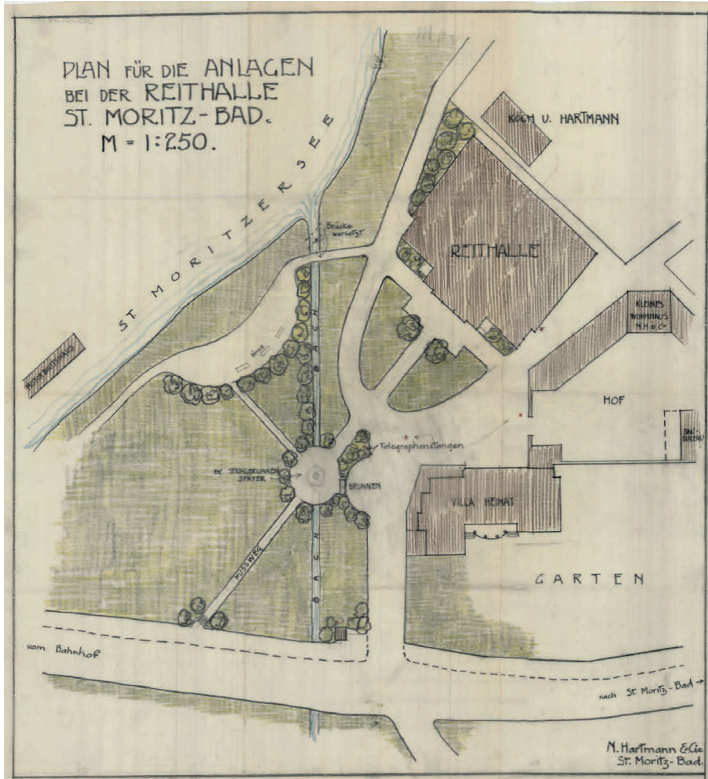
SCHWEIZERISCHE BAUZEITUNG

1911. BAND LVIII (S. 217) Tafel 42



Bild Reithalle St Moritz, Schweizerische Bauzeitung 1911

Nicolaus Hartmann plante die Halle an prominenter aber auch zentraler Lage am Seeufer und bezog den Umgebungsraum in seine Überlegungen mit ein.



Umgebungsplan mit axialem Zugang



Blick über den See zur Reithalle (am rechten Bildrand)

Schon kurz nach Bezug der Reithalle mussten aufgrund statischer Unterdimensionierung laufend Renovations- und Verstärkungsarbeiten durchgeführt werden:

- 1912 Einbau zusätzlicher Pfetten
- 1913 Ganz oder teilweises Ersetzen der Dachleinwand
- 1917 Einbau von Zugbändern an den Hauptbindern (Stabilisierung)
- 1928 Ersatz der Binderfüsse durch eine Stahl-Betonkonstruktion
- 1952 Umfangreiche Reparaturarbeiten am Dach mit Ersatz der Bretterschalung und Dachdeckung aus Eternit anstelle des früheren Blechdachs

1965 wurde die Reithalle auf der Südseite durch einen zweigeschossigen Anbau mit Stallungen und Arbeiterunterkünften, geplant von Architekt Erwin Koch aus Einsiedeln, erweitert. 1998 wurde das vorgelagerte Eingangsgelände saniert.

1990 wurde die Reithalle vom St. Moritzer Kurverein an die Politische Gemeinde verkauft. Das Stimmvolk genehmigte die Übernahme der Reithalle mit Stallungen und Arbeiterunterkunft zum Preis von CHF 1'000'000 am 28. Oktober 1990.

3.2 Reitsport im Oberengadin

Der Reitsport erfreut sich nach wie vor einer grossen Beliebtheit. Das private Freizeitreiten ist sowohl im Sommer als auch im Winter überaus attraktiv. Die wichtigsten Grossevents von St. Moritz wie Polo, White Turf und Concours Hippique gründen auf dem Pferdesport.

Trotz der grossen Beliebtheit des Reitsports und ihren Events verzeichnete das Reitsportzentrum an der Via Ludains einen stetigen Rückgang der Nachfragen. An einen Reitbetrieb mitten im Wohn- und Gewerbegebiet war je länger desto weniger zu denken. Ganzjährig nutzbare Auslauflächen und Anbindungen an das Reitwegnetz fehlten ebenso wie befriedigende Lösungen für die Lagerung von Futtermitteln und Pferdemit. Der auf 31. März 2013 auslaufende Pachtvertrag wurde deshalb nicht mehr erneuert.

Im Regionalen Richtplan Pferdesport ist die Gemeinde St. Moritz nicht als Reitsportzentrum vorgesehen. Die Funktion übernehmen im Oberengadin die Gemeinden Silvaplana und Samedan.

Für die St. Moritzer Pferdesport-Anlässe, welche eine hohe Wertschöpfung generieren, stehen heute sanierte Pferdestallungen in St. Moritz Bad zur Verfügung. Den entsprechenden Baukredit genehmigte das Stimmvolk mit Abstimmung vom 12. Februar 2017. Die weitere Nutzung der Reithalle St. Moritz für einen Reitbetrieb steht deshalb nicht mehr zur Diskussion.

3.3 Qualitäten der Reithalle, Baulicher Zustand

Schützenswertes Kulturobjekt: Was von der Reithalle bleibt, ist ein kommunal schützenswertes Kulturobjekt an bester Seelage. Als schützenswert gilt insbesondere die freitragende Hallenkonstruktion, die in Hetzerscher Holzbauweise erstellt worden ist. Die Halle bietet aufgrund der stützenfreien Konstruktion und der Dimensionierung ein einzigartiges Erlebnis. Der introvertierte Raum vermittelt Ruhe und Konzentration. Gleichzeitig verfügt er über erstaunliche akustische Qualitäten. Damit wird nicht nur die Tauglichkeit für den Reitsport bestätigt, sondern auch das Potential für neue Nutzungen angedeutet. Temporäre Zwischennutzungen für kulturelle Veranstaltungen konnten dies bereits bestätigen.

Baulicher Zustand: Im Hinblick auf eine neue Nutzung der Reithalle wurden im Sommer 2012 der holzbautechnische Zustand des Dachtragwerks und mögliche Sanierungsmassnahmen geprüft. Die Gutachten der Holzbauingenieure RSC Bau Consult und Paul Grunder kamen zum Schluss, dass einzelne Tragwerksteile umgehend verstärkt und eine Winternutzung ausgeschlossen werden müssen. Die festgestellte übermässige Beanspruchung des Tragwerks und des Baustoffes Holz führten zu Verformungen. Um weitere Überprüfungen vornehmen und Sanierungsmassnahmen vorschlagen zu können, mussten genaue Aufnahmen in Auftrag gegeben werden. Eine Sanierung schien möglich, würde aber in direktem Zusammenhang mit der späteren Nutzung stehen. Daraufhin wurden genaue Vermessungen der deformierten Konstruktion durchgeführt, Trägerquerschnitte (Binder, Pfetten, Sparren, Zugbänder) und Verbindungsdetails aufgenommen sowie Bohrproben der Holzträger vorgenommen und geprüft. Weiter wurden statische Berechnungen angestellt. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Reithalle in diesem Zustand aus Haftungsgründen mit einem Nutzungsverbot belegt werden müsse. Diese Massnahme wurde vom Gemeindevorstand denn auch umgesetzt. Zudem wurden in der Folge Sofortmassnahmen eingeleitet.



Unterstützte Hallenkonstruktion. Untersicht des Dachs mit Sparren, Pfetten und Binder
(Bündner Monatsblatt 4/2019)

3.4 Nichtständige Bau- und Planungskommission

Der Gemeinderat setzte am 30. Januar 2014 eine nichtständige Bau- und Planungskommission Reithalle ein. Diese hat den Auftrag, den Gemeindebehörden Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Reithalle inskünftig genutzt werden könnte. Neue Nutzungen sollten dem Charakter, den Eigenschaften und den Möglichkeiten des Gebäudes entsprechen.

Die Kommission nahm bisherige Planungsabsichten zur Kenntnis, setzte sich mit dem baulichen Zustand und den dazu erstellten Expertisen auseinander, initiierte weitere Abklärungen und Projektstudien und zeigte mit Bericht vom Februar 2015 zuhanden des Gemeinderates mögliche Zukunftsausrichtungen auf. Genannt wurden die Umnutzung zu einer Eventhalle, die Ausschreibung der Reithalle mit offener Nutzung im öffentlichen Interesse, die Sanierung der Reithalle mit neuem Erweiterungsbau oder ein gänzlicher Abbruch. Im Vordergrund der Nutzungsüberlegungen standen kulturelle Nutzungen und der öffentliche Zugang für alle.

Schlussendlich wurde nach Vorliegen aller Abklärungen und den zu erwartenden Investitionen die Reithalle zu Umnutzung und Betrieb öffentlich ausgeschrieben. Aufgrund fehlender privater Investoren führte dieser Ansatz nicht zum gewünschten Erfolg. Die Gemeinde reaktivierte daraufhin die Kommission Reithalle mit der Absicht, einen temporären kulturellen Betrieb für Veranstaltungen zu etablieren und möglichst umgehend eine dauernde Lösung zu finden.

3.5 Bisherige Planungsabsichten, Vorabklärungen und Resultate

Die Reithalle mit angrenzendem Areal war Gegenstand von diversen Planungen. So wurde 2012 untersucht, ob eine Gesamtplanung über das Areal Ludains Möglichkeiten zur Realisierung von Pferdestallungen für die Winter-Veranstaltungen bieten könnte. Dies kombiniert mit einer neu zu erstellenden Curlinganlage und Anschluss an den Wärmeverbund Bad. Auslöser war die Absicht, am Standort der Pferdestallungen Surpunt den Bedarf an Wohnraum für Einheimische zu decken. Davon wurde jedoch abgesehen; die Pferdestallungen Surpunt sind mittlerweile saniert. Ebenfalls konnte eine Lösung für die Sicherung des Curlingsports auf dem Eisfeld des Hotels Kulm gefunden werden. 2012 wurde für die Reithalle, auf privater Initiative, auch ein Erweiterungsbau mit Kinos geprüft.

Die bisherigen Planungen und Vorabklärungen liefern eine umfassende Grundlage für die weitere Entwicklung: Dies insbesondere die Gutachten zur Hallenkonstruktion 2012/2013, welche verschiedene Vorgehensweisen aufzeigen, die Abklärungen und Gutachten der Kantonalen Denkmalpflege KDP und von Kunsthistoriker Leza Dosch von 2013/2014, die Projektstudie Ruch von 2014 mit Kosten und Vorabklärungen zum Brandschutz. Aufschlussreich ist aber auch die öffentliche Ausschreibung der Reithalle im Baurecht zu Umnutzung und Betrieb von 2016 mit den Eingaben von 2017 und der Weiterentwicklung der favorisierten Nutzungsidee.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Reithalle enorme räumliche Qualitäten aufweist, die Nachfrage zur Nutzung der Reithalle für verschiedenste Sparten vorhanden ist, in der Umsetzung ein grosses Potential besteht, die Realisierung aber mit erheblichen Investitionen einhergehen wird.

3.6 Heutige Nutzung und baulicher Zustand

Die Reithalle kann heute nur noch eingeschränkt genutzt werden. Neben den sicherheitsrelevanten Vorgaben und Auflagen verhindert auch der sich zunehmend verschlechternde Gebäudezustand eine dauernde Nutzung. Schäden an der Bausubstanz aufgrund Alterung und Undichtigkeiten generieren laufend Unterhaltskosten. Die Haustechnikanlagen mussten grösstenteils ausser Betrieb gesetzt werden.

Die Anlage wird deshalb heute nur in der Sommersaison, unter Berücksichtigung spezieller Sicherheitsvorkehrungen und mit provisorischen Sanitäreinrichtungen, für Veranstaltungen genutzt. Mehrheitlich dienen die sich teils in

einem bedenklichen Zustand befindenden Annexbauten zum Einstellen von Utensilien. Die Anlage muss deshalb dringend saniert und einer längerfristigen Nutzung zugeführt werden.

3.7 Lösungsfindung

Um die komplexen Anforderungen an das Gebäude und die vielfältigen Nutzungsvorstellungen in einen möglichst ganzjährigen Betrieb überführen zu können, schrieb der Gemeindevorstand 2020 ein Planerwahlverfahren aus.

4 Planerwahlverfahren

4.1 Offene Ausschreibung im selektiven Verfahren

Am 20. Juli 2020 genehmigte der Gemeindevorstand das Pflichtenheft für die Ausschreibung der Planungsleistungen Architektur und Bauingenieurwesen für die Sanierung und Neunutzung der Reithalle im selektiven Verfahren.

Das Verfahren wurde in zwei Phasen durchgeführt. Die erste Phase diente der Präqualifikation. Für die zweite Phase wurden sechs Bewerbende zur Einreichung eines Angebots eingeladen, darunter auch zwei einheimische Planungsteams. Der Gemeindevorstand setzte für die Beurteilung der Bewerbungen und der Angebote ein Gremium von Fach- und Sachexperten ein, welche sich bereits im Vorfeld intensiv mit der Geschichte, Architektur und Konstruktion der Reithalle auseinandergesetzt hatten. Für die Angebotsphase wurden die ausführlichen Vorarbeiten und Studien zur Verfügung gestellt.

In der Angebotsphase wurden Nachweise zum Aufgabenverständnis, die Ausformulierung eines Projektansatzes mit persönlicher Präsentation und ein Honorarangebot gefordert. Das Planerwahlverfahren wurde im Dezember 2020 abgeschlossen.

4.2 Planungsteam

Das Beurteilungsgremium wählte aus den Bewerbungen einstimmig die ARGE «Horisberger Wagen Architekten GmbH, Zürich und Stehrenberger Architektur GmbH, Zürich mit dsp Ingenieure + Planer AG, Uster» für die weitere Planung.

Das Planungsteam präsentierte einen Lösungsansatz, welcher durch angemessene Eingriffe, nachvollziehbare und kluge statische Massnahmen sowie subtile, für die Nutzung gewinnbringende bauliche Ergänzungen überzeugte. Für die Reithalle wurde ein statischer Lösungsansatz vorgestellt, welcher glaubhaft machen konnte, den ursprünglichen stützenfreien Raumeindruck wiedererlangen zu können. Der Bezug zur Landschaft und zum Seeufer konnte mit dem Vorschlag für einen grosszügig verglasten Annexbau ebenso vermittelt werden wie die Erfüllung multifunktional nutzbarer Flächen.

Gestützt auf die Empfehlung des Beurteilungsgremiums erteilte der Gemeindevorstand dem Planungsteam mit Beschluss vom 7. Dezember 2020 den Zuschlag für die Sanierung und Neunutzung der Reithalle. Als Grundlage des vorliegenden Antrags für den Projektierungskredit, wurde dem Planungsteam die vertiefte Prüfung und Weiterentwicklung des Konzeptansatzes in einer Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

5 Machbarkeitsstudie

5.1 Zieldefinition

Die Ziele wurden folgendermassen definiert:

- Mit der Sanierung soll die historische Qualität der Konstruktion erhalten bleiben
- Die Halle soll vor tiefgreifenden Eingriffen, die den Charakter der Halle verändern, verschont werden
- Die Reithalle soll ihren Charakter als freistehendes Gebäude zurückgewinnen und gut in die Seeuferpromenade integriert werden
- Die Reithalle soll wieder öffentlich zugänglich sein. Sie soll öffentlichen Nutzungen bzw. Nutzungen, die in einem öffentlichen Interesse liegen, vorbehalten sein

5.2 Planerische Rahmenbedingungen

Hingewiesen wurde auf die speziellen raumplanerischen Rahmenbedingungen, insbesondere:

- die Lage des Areals in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- die Betroffenheit des Areals vom Vertrag betreffend den Schutz des St. Moritzersees (Uferschutzvertrag, 1950) und von der Uferschutzver-

- ordnung mit dem Uferschutzplan (26.09.1954)
- die Vorgaben zum Gewässerraum
- die Einstufung der Reithalle im Generellen Gestaltungsplan (GGP) Siedlung der Gemeinde St. Moritz als schützenswertes Kulturobjekt
- die Höhenbaubeschränkung von 1.20 Meter auf der Nachbarparzelle Nr. 342 im östlichen Bereich zwischen der Kunsteisbahn und dem Uferweg

Ferner wurde auf das kommunale Räumliche Leitbild hingewiesen, welches gemäss Entwurf

- im Gebiet «Ludains» einen neuen «Begegnungsort für Freizeit, Erholung, Sport und Kultur» vorsieht und damit der Reithalle eine wichtige Funktion als Ort der Begegnung für die ortsansässige Bevölkerung und für Gäste zuweist
- im Entwicklungsleitbild Freiraum eine differenzierte Nutzung und Gestaltung im Seeuferbereich vorsieht, die Zugänglichkeit zum See verbessern und den Seeuferweg für alle Nutzergruppen aufwerten will

Ergänzend dazu wurde auf die Vertiefungsstudie See und die Koordination der beiden Planungsteams (Reithalle und Vertiefungsstudie See) hingewiesen.

5.3 Nutzungsideen

Die nichtständige Bau- und Planungskommission Reithalle (Kommission) entwickelte provisorische Nutzungsideen, um den Rahmen möglicher Nutzer und Veranstalter abstecken zu können. In die Überlegungen miteinbezogen wurden auch die Anliegen, welche seitens privater Interessenten oder Vereinen über die Jahre an die Gemeinde herangetragen wurden. Vorgeschlagen wurden Nutzungen zu den Themen Events, Kultur, Musik, Märkte, Gastronomie, Bewegung/Sport und Freie Aktivitäten in unmittelbarem Bezug zum Aussenraum. Die provisorischen Nutzungsideen sollten durch das Planungsteam unter Beizug der notwendigen Spezialisten in einem iterativen Prozess auf ihre Machbarkeit hin geprüft werden.

5.4 Aufgabenstellung

Mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie (MBS) sollte das gewählte Planungsteam die provisorischen Nutzungsideen auf ihre Vereinbarkeit mit den denkmalpflegerischen und weiteren Anforderungen überprüfen und zu einem konsolidierten Nutzungskonzept weiterentwickeln. Mit dem Erfüllungsnachweis der statischen, baulichen und räumlichen Anforder-

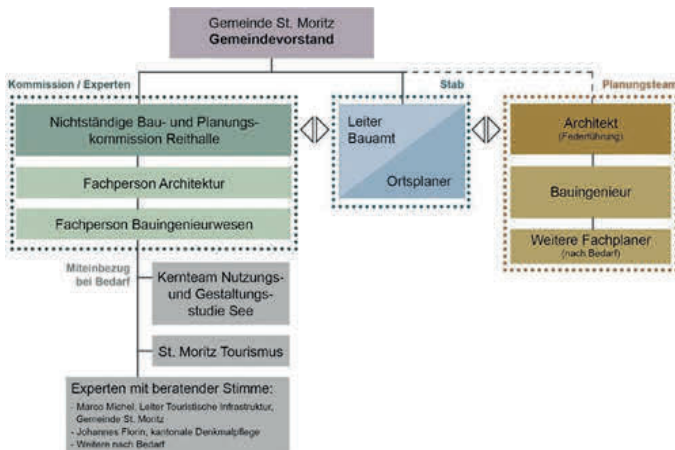
rungen sollte die Machbarkeit im Rahmen des vorgeschlagenen Konzeptansatzes belegt und der dafür notwendige Kostenrahmen bestimmt und plausibilisiert werden. Erwartet wurde eine Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$).

5.5 Bearbeitungszeitraum

Für die Erarbeitung des konsolidierten Nutzungskonzeptes und der MBS mit Grobkostenschätzung wurden ab Februar 2021 fünf Monate vorgesehen. Dafür wurde ein detaillierter Vorgehensplan mit regelmäßigen Besprechungen im Planungsteam, in der Arbeitsgruppe und in der Bau- und Planungskommission unter Beizug der Experten ausgearbeitet. Mit vorliegender Botschaft an das Stimmvolk konnte diese intensive Phase erfolgreich abgeschlossen werden.

5.6 Projektorganisation

Für die Bearbeitungsphase wurde bereits in den Ausschreibungsunterlagen zum Planerwahlverfahren die Projektorganisation für die Entwicklung der Reithalle formuliert.



Die Projektorganisation hat sich bestens bewährt. Die Arbeiten wurden vom Planungsteam hochprofessionell erarbeitet und der Kommission, den Experten und dem Gemeindevorstand bereitgestellt. Miteinbezogen wurden auch St. Moritz Tourismus und die Planer der Nutzungs- und Gestaltungsstudie See, welche ihre Resultate mit der Uferschutzkommission und der Pro Lej da Segl abgleichen. Für die Bearbeitung des Vorprojekts wird die Organisation leicht modifiziert.

5.7 Resultate der Machbarkeitsstudie

In der Bearbeitung der MBS wurden vielfältige Abklärungen getätigt. Neben der Klärung möglicher Nutzungen, verbunden mit den jeweiligen technischen und räumlichen Anforderungen, wurden auch Prämissen des Betriebs geprüft. Es wurde festgelegt, dass unterschiedliche Anforderungen mit erweiterbaren Infrastrukturen und auf die jeweiligen Veranstaltungen und Nutzer abgestimmt werden sollen. Im Regelbetrieb soll die Reithalle nicht als Konkurrenz zu bestehenden Betrieben, sondern als Ergänzung für ein breites, unkompliziertes Publikum geführt werden. Räumliche und technische Voraussetzungen werden geschaffen, damit für unterschiedlichste Nutzergruppen die gastronomischen Bedürfnisse abgedeckt werden können. Dabei wird der Aussenraum mit Anbindung an den Seeuferweg ein wichtiges Element für die Nutzung und die Attraktivität der Gesamtanlage.

Studien zur Instandsetzung des Tragwerks, des architektonischen Konzepts und des Freiraums, Überlegungen zum Gastrokonzept und den notwendigen Haustechnikinstallationen, deren Auslegung und Raumbedarf, Abklärungen zum Energiekonzept, zum Brandschutzkonzept, zur Akustik und den Eventeinrichtungen komplettieren die Grundlagen für die Weiterbearbeitung zum Vor- und Bauprojekt. Die Studien wurden unter Beizug von Fachplanern und Spezialisten erarbeitet und bilden eine für diesen Planungsstand ausserordentlich gute Basis zum Erfassen der zu erwartenden Erstellungskosten. Diese Abklärungen sollen auch vor unliebsamen Überraschungen in der Weiterbearbeitung bewahren.

Noch keine Auskunft geben die bisherigen Abklärungen über die baulichen Folgekosten und die Betriebskosten. Diese müssen in der Projektierungsphase verifiziert werden.

Die MBS bestätigt, dass die baulich beschränkten Möglichkeiten des Gebäudes sowie die Grösse einer Erweiterung einen Einfluss auf mögliche Nutzungen haben werden. Im Gegenzug können die ganzjährige Nutzung der Reithalle unter Wahrung der historischen Substanz gesichert und die eingangs erwähnten Nutzungsvorstellungen der Kommission zu einem wesentlichen Teil umgesetzt werden. Die Durchführung privater und öffentlicher Veranstaltungen wird also auch in der wichtigen Wintersaison möglich sein.

Bewährt hat sich auch der vom Planerteam im Planerwahlverfahren vorgestellte Lösungsansatz mit dem neuen Annexbau. Die als «Werkraum» bezeichnete Fläche ergänzt die Reithalle ideal und kann unterschiedliche

Nutzungsansprüche erfüllen. Temporär und als Ergänzung zur Bistroküche können auf dieser Fläche weitere Geräte und Infrastrukturen für grössere Veranstaltungen aufgestellt werden. Die Ausgestaltung dieses Raums wird Teil der weiteren Projektierung sein. Beispiele von Nutzungsszenarien für den Bereich Werkraum/Bistro, die Reithalle und den Aussenraum sind im Anhang dokumentiert.

Die Weiterentwicklung zum Vor- und Bauprojekt bedingt ein gegenseitiges Abwägen der Interessen der Nutzer und Veranstalter mit den baulichen und technischen Möglichkeiten unter grösstmöglicher Wahrung der vorhandenen Qualitäten. Der im Anhang dokumentierte Planungsstand gibt einen verlässlichen Eindruck zu den geplanten baulichen Eingriffen. In der weiteren Bearbeitung zum Vor- und Bauprojekt sollen sämtliche Themenschwerpunkte und die Anbindung an die Umgebung mit Gestaltungsvorschlägen vertieft betrachtet werden. Dazu werden weitere Planer und Spezialisten mandatiert.

6 Weiterbearbeitung zum Vor- und Bauprojekt

Sofern die stimmberechtigten St. Moritzerinnen und St. Moritzer dem beantragten Projektierungskredit zustimmen, können in einem nächsten Schritt das Vorprojekt und anschliessend das Bauprojekt ausgearbeitet werden. Die Voraussetzung für beide Projekte sind nachfolgend aufgelistet.

6.1 Komplettierung des Planungsteams

Damit das Vorprojekt mit allen Planern gestartet werden kann, ist das Planungsteam vorgängig zu vervollständigen. Entsprechende Ausschreibungen laufen im Sommer 2021. Die Auftragsvergabe erfolgt nach genehmigtem Projektierungskredit.

6.2 Ergänzende Abklärungen

Als Grundlage weiterer statischer Überlegungen wurden bereits Abklärungen zum Baugrund in Auftrag gegeben. Die Resultate des geologischen Berichts liegen noch nicht vor. Die sich daraus ergebenden Konsequenzen fliessen in die weitere Projektierung ein.

6.3 Betriebsvorgaben

Die für einen effizienten Betrieb notwendigen Vorgaben sind frühzeitig zu definieren. Dies als Grundlage der räumlichen Organisation, der technischen Installationen, der Materialwahl und den Beziehungen zum Aussenraum. Dafür soll eine Arbeitsgruppe aktionsbasierte Betriebsszenarien für die wesentlichen Veranstaltungen erarbeiten. Die Detaillierung und der Einbezug von potentiellen Nutzergruppen, Vereinen und Veranstaltern erfolgt in der weiteren Projektierung zum Vor- und Bauprojekt.

6.4 Infrastrukturen

Im Vorprojekt wird der Anschluss an das Fernwärmenetz von St. Moritz Energie und der adäquate Anschluss an das Datennetz geprüft.

6.5 Rückbau bestehender Anlagen

Die Abklärungen zu Rückbauten und möglichen Altlasten und Schadstoffen erfolgen in der Vor- und Bauprojektphase.

6.6 Koordination mit parallellaufenden Planungen

Nutzungs- und Gestaltungsstudie See (NGS See): Die Umgebungsgestaltung und die räumliche Entwicklung der Reithalle mit seinen Annexbauten wird auf die NGS See abgestimmt. Die Reithalle mit Zugängen und Aussenflächen soll optimal in den gestalteten Seeuferbereich eingebunden werden. Im Vorprojekt werden die räumlichen Bezüge und deren Ausgestaltung definiert.

Gesamtverkehrs- und Mobilitätskonzept (GVK): Die Planerwahl zur Erarbeitung des GVK ist erfolgt. Die Anforderungen des Reithallenbetriebs an die Erschliessung, die Parkierung, den Anschluss an den ÖV und das Fusswegnetz werden mit den Resultaten aus dem GVK abgeglichen.

6.7 Lagerflächen

Spätestens mit Baubeginn müssen für die heute in der Reithalle und den Anbauten eingelagerten Geräte und Materialien alternative Lagerflächen gefunden werden. Die Bereitstellung der Ersatzflächen ist nicht Teil des Reithallenprojekts.

7 Projektierungskredit

7.1 Übersicht Projektierungskosten

Als Basis für die Festlegung der Projektierungskosten werden die mutmasslichen Investitionskosten herangezogen. Aufgrund der erfolgten Machbarkeitsstudie mit der erwarteten Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$, sind für eine Sanierung und Neunutzung der Reithalle (Ganzjahresnutzung) Investitionskosten in der Höhe von 15.5 Mio. inkl. MwSt. zu erwarten. Darin enthalten ist auch der mit dieser Botschaft beantragte Projektierungskredit.

Daraus ergeben sich folgende zu veranschlagende Projektierungskosten inkl. MwSt.:

	CHF
Ausarbeitung Vorprojekt (SIA Phase 31)	350'000
Ausarbeitung Bauprojekt (SIA Phase 32)	680'000
Bewilligungsverfahren (SIA Phase 33)	70'000
Anteile Ausschreibung (SIA Phase 4)	210'000
Anteilmässige Nebenkosten, Spesen und Bauherrenvertretung	190'000
Total	1'500'000

Die Projektierungskosten für die Ausarbeitung des Vorprojekts und des Bauprojekts enthalten die anteilmässigen Kosten der Fachplaner und Spezialisten. Die anteilmässig zu erwartenden Nebenkosten sowie die Bauherrenvertretung sind separat ausgewiesen.

Im Hinblick auf einen zügigen und unterbruchsfreien Projektierungs- und Bauablauf werden die Planerleistungen der SIA Phase 33 (Bewilligungsverfahren) und Anteile der SIA Phase 4 (Ausschreibung) bereits mit dem Projektierungskredit beantragt. Damit können die Wartefristen während der Baukreditgenehmigungsphase effizient genutzt und ein Baubeginn auf Frühling 2023 anvisiert werden. Diese Leistungsanteile bilden in der später dem Stimmvolk zu unterbreitenden Baukreditvorlage nicht mehr Teil der zu genehmigenden Kosten.

Bisher aufgelaufene und bereits bewilligte Kosten für Abklärungen, Gutachten, Studien, Planerausschreibungen, bauherrenseitige Leistungen und die Aufbereitung von Grundlagen sind im Projektierungskredit nicht enthalten.

Die getätigten Abklärungen und das vorliegende Konzept geben die notwendige Sicherheit, dass mit der vertieften Betrachtung und Bearbeitung im Vor- und Bauprojekt eine Ertüchtigung der Reithalle, ein attraktiver Ganzjahresbetrieb und somit eine vielfältige Nutzung erreicht werden können.

Im Rahmen dieses Projektierungskredites muss ein konkretes Betriebskonzept inklusive den zu erwartenden Betriebskosten erarbeitet werden.

8 Zeitplan

Folgender Zeitablauf ist vorgesehen:

Komplettierung Planungsteam	Herbst 2021
Vorprojekt	Ende 2021 bis Frühling 2022
Bauprojekt	Sommer 2022 bis Herbst 2022
Botschaft Baukredit	27. November 2022
Bewilligungsverfahren	2022/2023
Realisierung	ab Frühling 2023
Einweihung	November 2024
Bauabrechnung und Dokumentation	Sommer 2025

8.1 Informationsveranstaltung

Nach Versand der Abstimmungsunterlagen findet für die Bevölkerung eine öffentliche Information statt. Datum, Ort und Uhrzeit entnehmen Sie bitte dem amtlichen Publikationsorgan sowie der Webseite der Gemeinde

<https://www.gemeinde-stmoritz.ch/>

9 Anhang Auszug Machbarkeitsstudie

Planungsteam:

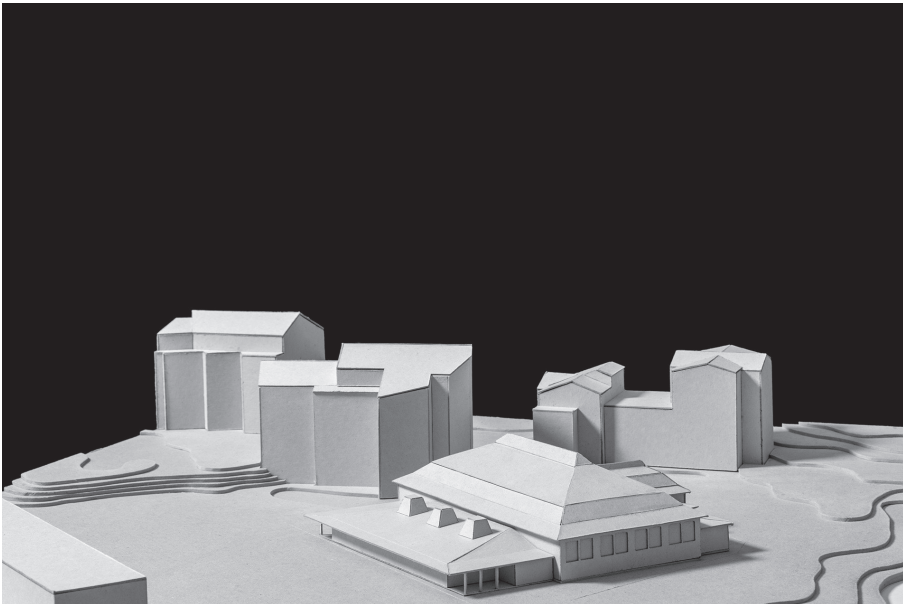
Architektur: ARGE Horisberger Wagen Architekten GmbH, Zürich und
Stehrenberger Architektur GmbH, Zürich

Kostenplanung und Baumanagement: MMT AG, Zürich

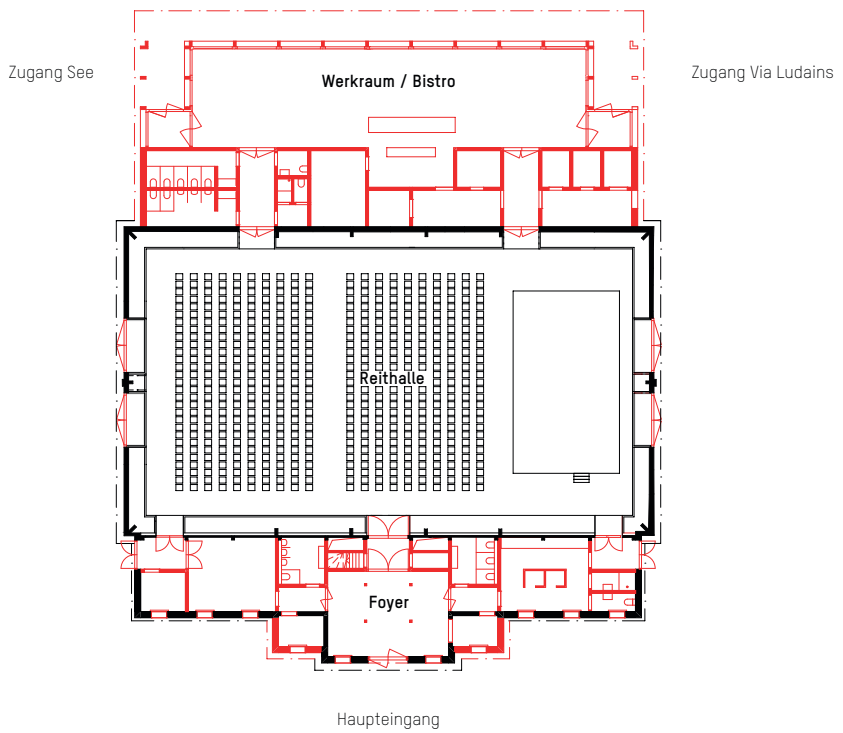
Bauingenieur: dsp Ingenieure + Planer AG, Uster



Modell der wieder stützenfreien Reithalle mit neu eingeführten Zug- und Druckstangen
(Stand Machbarkeitsstudie)

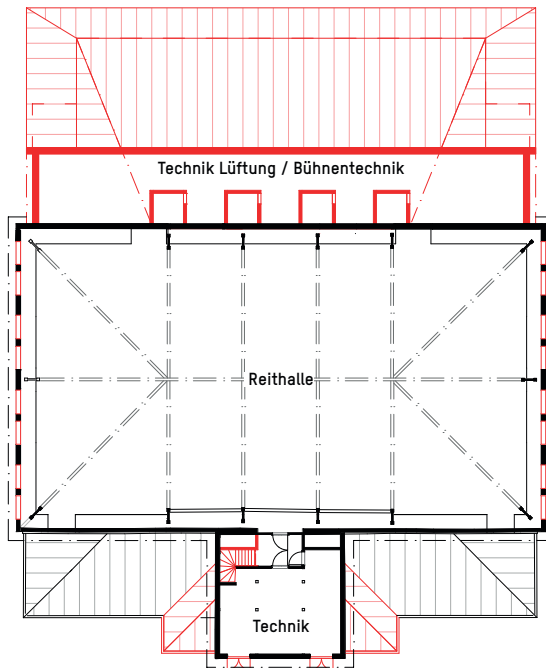


Modell der sanierten und erweiterten Reithalle
(Stand Machbarkeitsstudie)



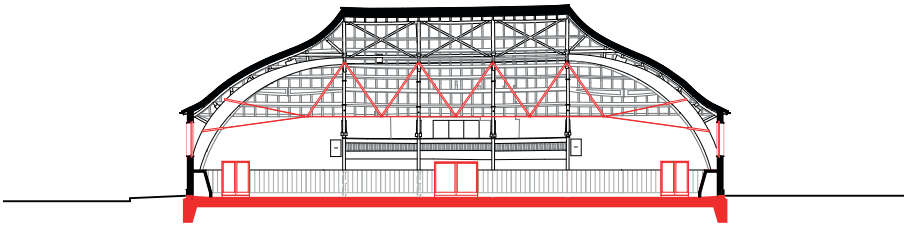
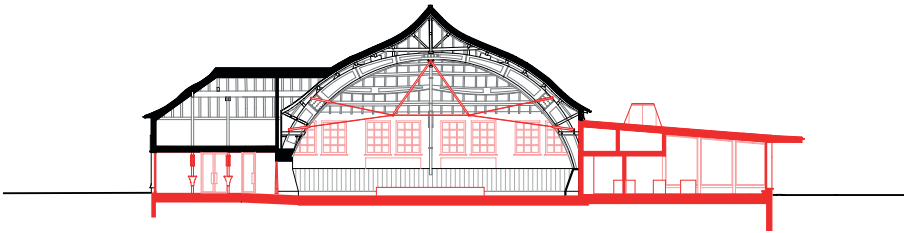
Grundriss Erdgeschoss mit neuem Annxbau als Werkraum mit Bistro
(Stand Machbarkeitsstudie)

- = bestehende Bausubstanz
- = Neu-, An- und Umbauten



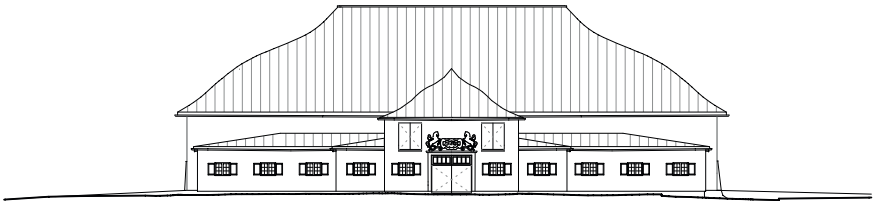
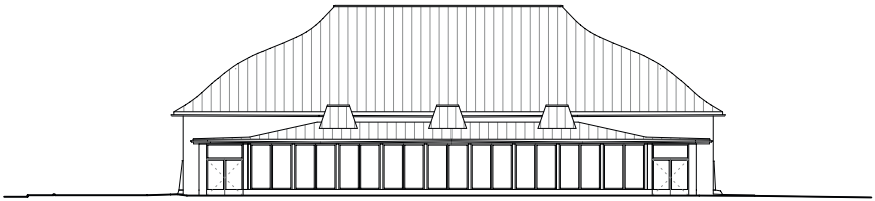
Grundriss Reithalle Obergeschoss mit neu eingefügten Technikräumen
(Stand Machbarkeitsstudie)

- = bestehende Bausubstanz
- = Neu-, An- und Umbauten

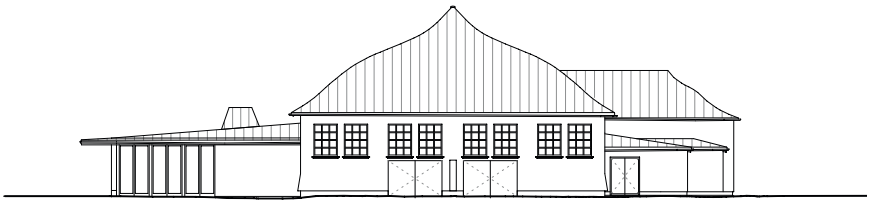
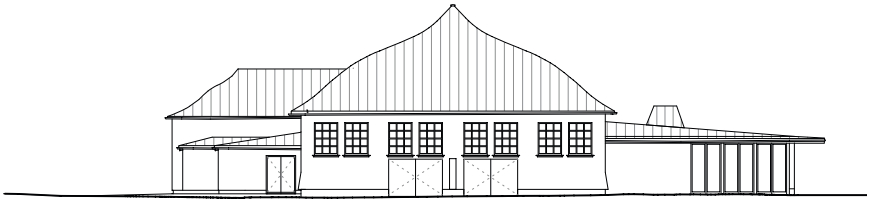


Quer- und Längsschnitt der Reithalle
(Stand Machbarkeitsstudie)

- = bestehende Bausubstanz
- = Neu-, An- und Umbauten

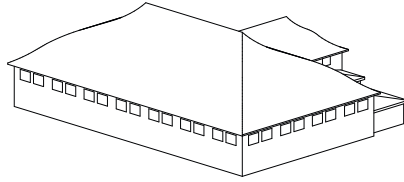


Ansichten Südost und Nordwest der Reithalle mit neuem Annexbau
(Stand Machbarkeitsstudie)

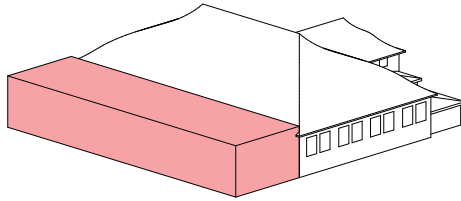


Ansichten Südwest und Nordost der Reithalle mit neuem Annexbau
(Stand Machbarkeitsstudie)

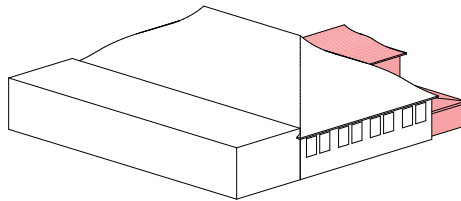
1910



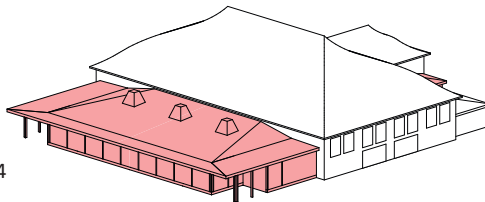
1965



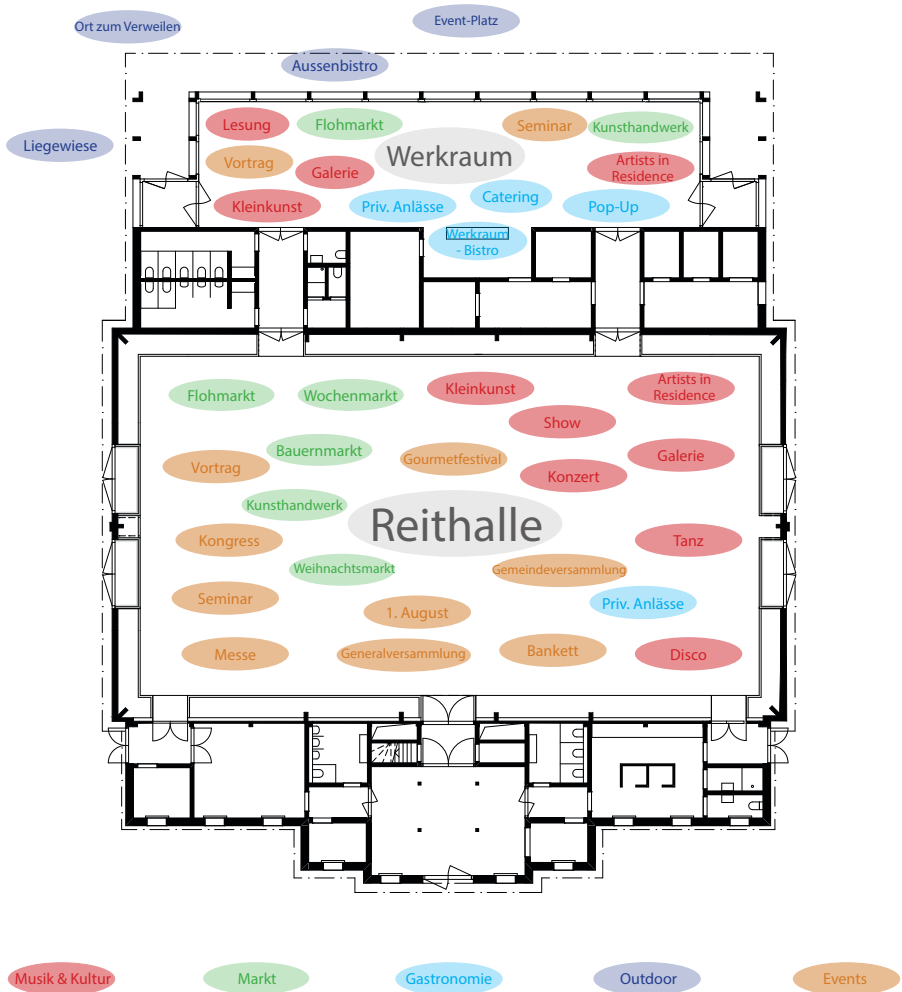
1998



2024

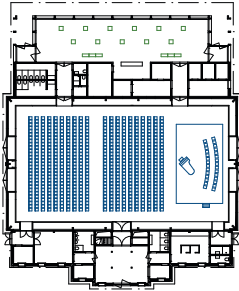


Baustapfen der Gebäudeteile der Reithalle
(1910, 1965, 1998, neuer Annexbau mit Werkraum und Bistro 2024)



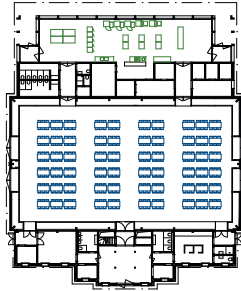
Zuordnung möglicher Nutzungen
(Stand Machbarkeitsstudie)

Foyer



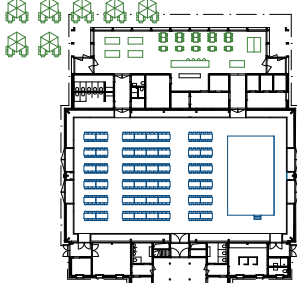
Konzert

Gastroküche



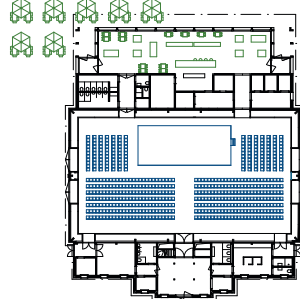
Bankett

Werkraum / Bistro



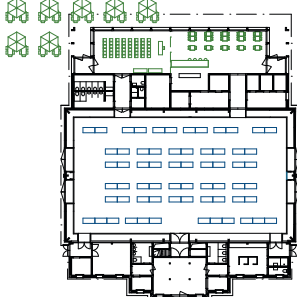
Unterhaltung

Werkraum / Bistro



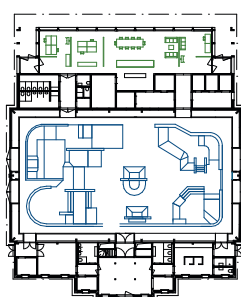
Gemeindeversammlung

Lesung & Vortrag / Bistro



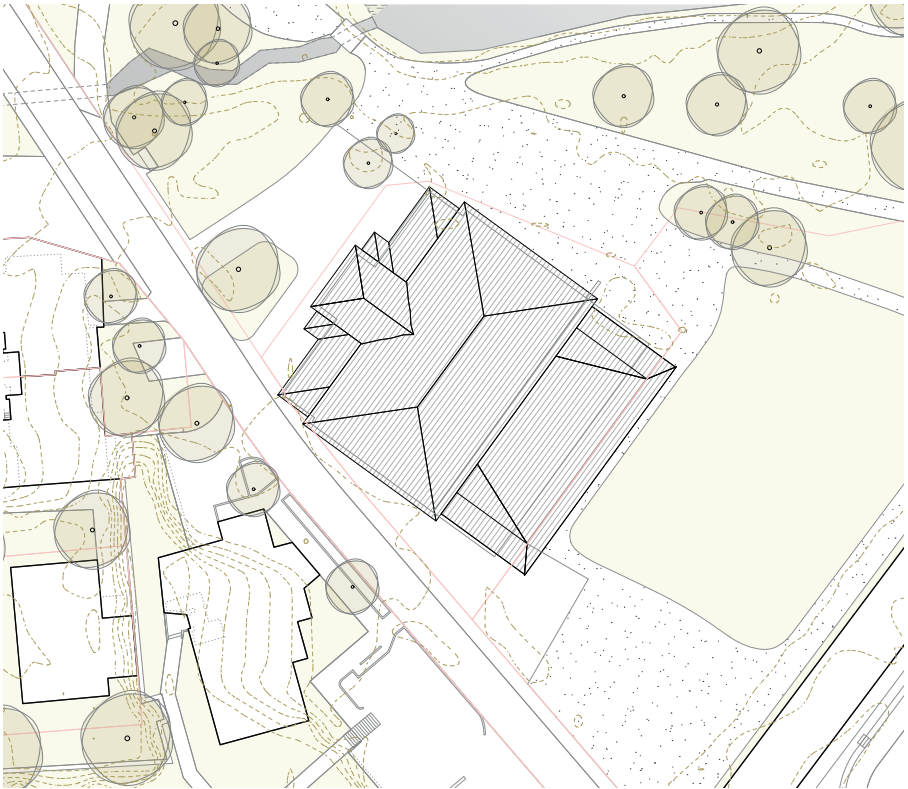
Messe / Markthalle

Künstler Atelier / Bistro



Skatepark

Denkbare Nutzungsszenarien der Reithalle (blau) und des Werkraums (grün)
(Stand Machbarkeitsstudie)



**Situation Reithalle mit möglicher Umgebungsgestaltung
(rot eingerahmt die zugeordnete Umgebungsfläche)**

**Die Vertiefung der Umgebungsgestaltung erfolgt abgestimmt auf die angestrebten Nutzungen
sowie auf die Nutzungs- und Gestaltungsstudie See in der Vor- und Bauprojektphase**



Blick über den See zur Reithalle (Foto Rutz um 1920)

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

Gammeter Media AG, St. Moritz / Scuol