



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

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



A Bildungszentrum Grevas

Projektentwicklung - Chronologie

Interessengruppen und Anforderungen

Standorte und Schülerzahlen

Analyse Bestandesbau

Projekt Neubau

Drittprojekte – Ausblick

Investitionskosten und Vergleichsobjekte

Provisorium

Termine

Budget Planungskredit Bildungszentrum Grevas

B Alternative Standorte

Mögliche Standorte und Gegenüberstellung

C Empfehlung Planungskommission und Gemeindevorstand

Bildungszentrum Grevas St. Moritz

Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Projektentwicklung - Chronologie

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Projektentwicklung - Chronologie

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

«ST. MORITZ 2030»

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



St. Moritz, 21. Dezember 2018



Interessengruppen und Anforderungen

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Interessengruppen und Anforderungen

Schule, Kinder und Eltern

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



Vereine und Sport

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



Betriebskonzept

- Turnhalle/Aula unabhängig von Schulöffnungszeiten ermöglicht neue Angebote



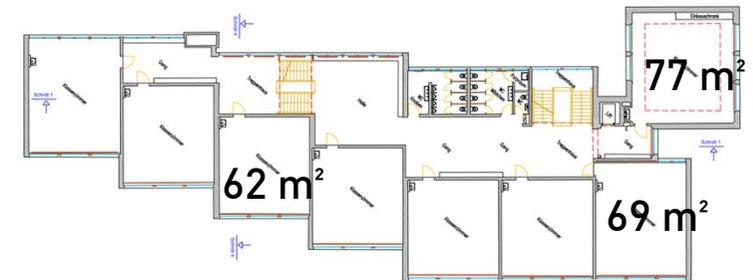


Anforderungen Schulbetrieb, Entwicklung Raumbedarf pro Klassen

Vorgaben Schulgesetz maximale Klassengrößen

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

Schulraumgrößen Grevas (heute)



Entwicklung Flächenbedarf (Quelle: Gemeinde Hochdorf)

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

*Gruppenräume

Total Flächenbedarf pro Klasse inkl. Gruppenräume/Fachbereiche





Anforderungen an modernen Schulbetrieb (Lehrplan 21)

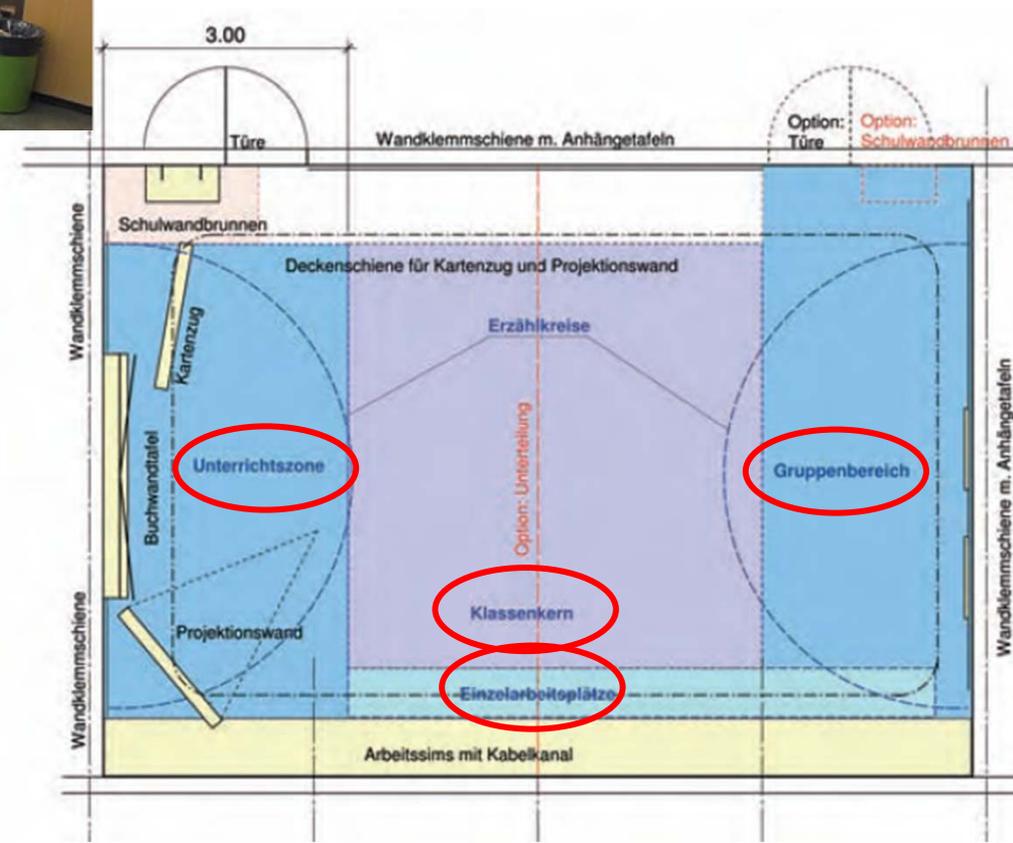
- Lernen geschieht aktiv und nicht passiv („Frontalunterricht“)
- Eigenständiges Lernen erfordert räumliche Flexibilität und Vielfalt



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

Schule für alle mit hohem Motivationspotenzial

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020





Anforderungen Turnhallen

→ Dreifach-Turnhalle nach Vorgaben BASPO

Schulbetrieb und Belegung

→ Nutzung durch Kindergarten, Primar- und Oberstufe

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

→ Flexibilität in der Stundenplanung

→ Reinigung (Heute erst ab 22:00 möglich)

Vereine, Sport

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

→ Durchführung kantonale und nationale Sportveranstaltungen

→ Nachfrage für Nutzungen ausserhalb Schulbetrieb kann nachgekommen werden

→ Betrieb unabhängig von Schulbetrieb weil Zugänge separat

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020

Halle 1

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

Halle 2

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

Halle 3

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

Einzellektionen Doppellektion



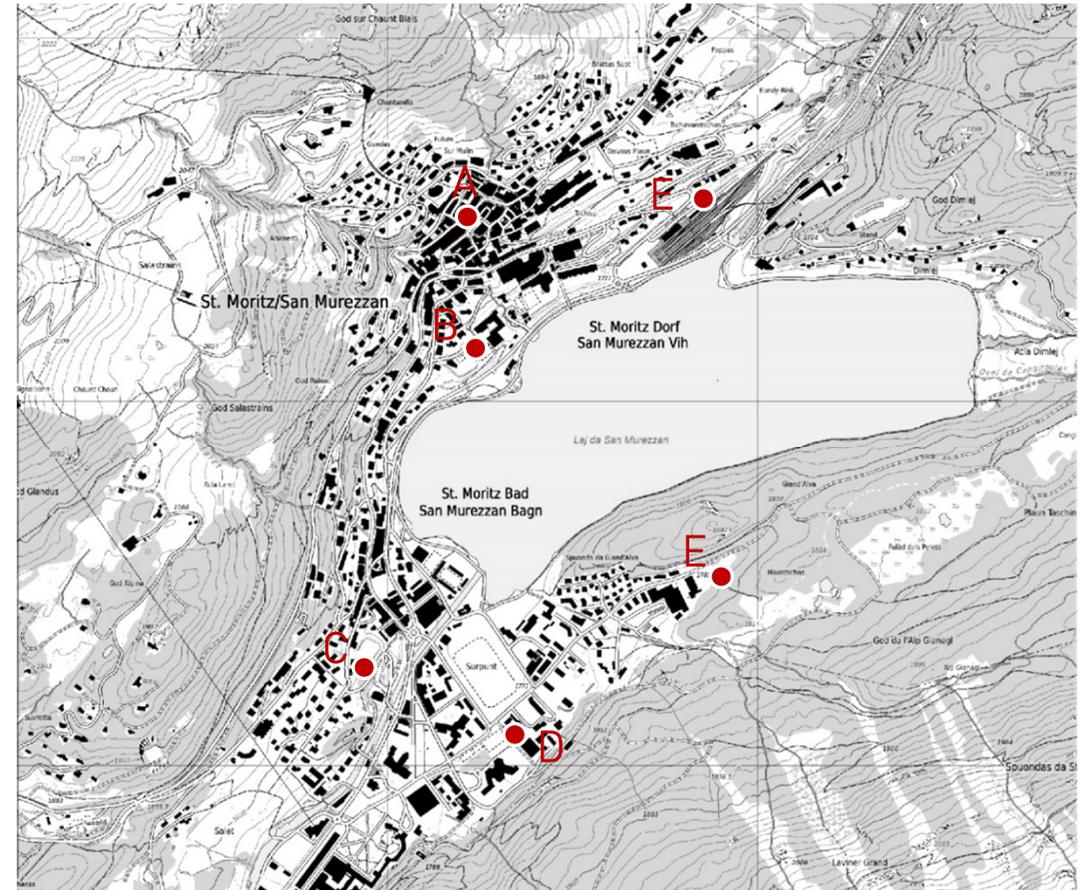
Standorte und Schülerzahlen

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



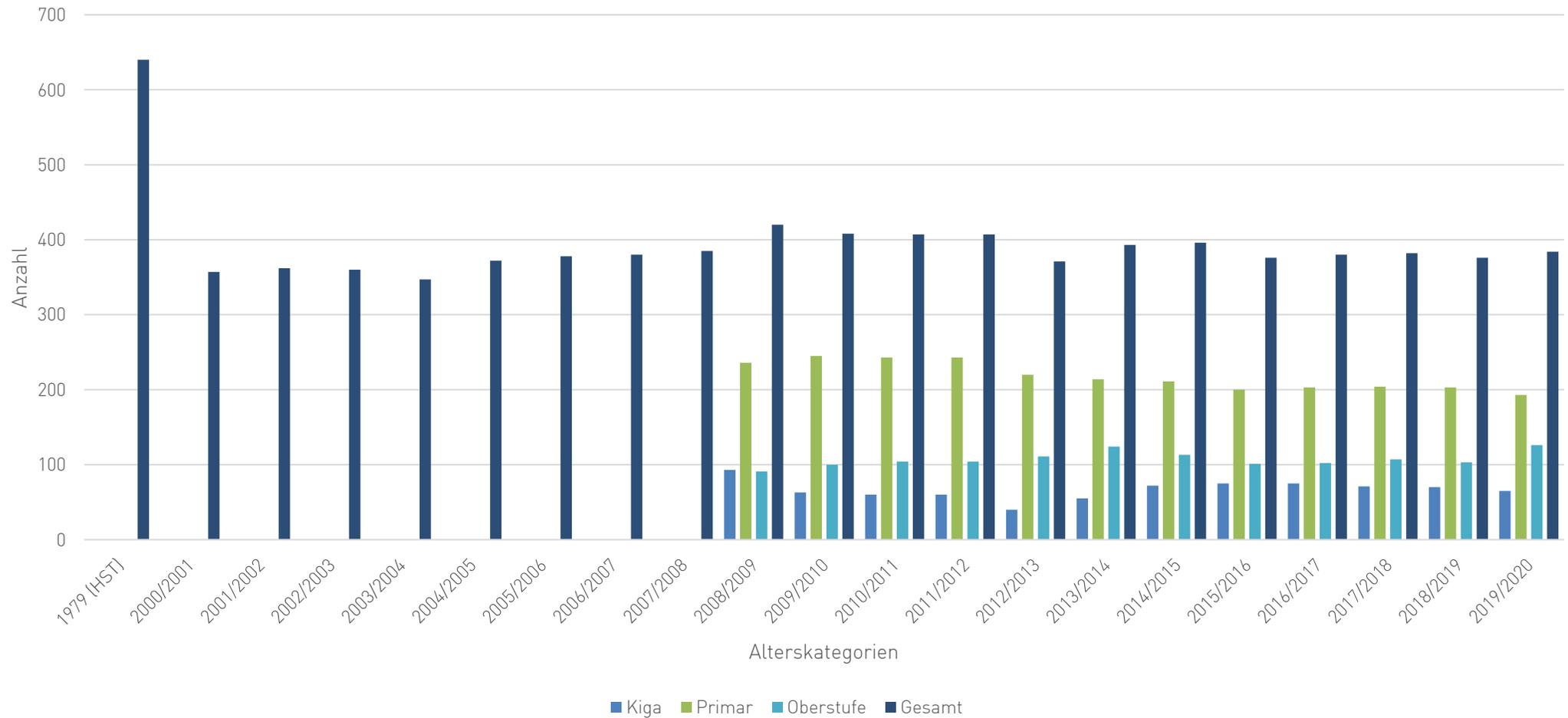
Wo sind welche Bildungsbereiche

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





Entwicklung der Schülerzahlen St. Moritz



→ Entwicklung der Schülerzahlen ist seit 2001 konstant



Schülerzahlen und Einzugsgebiete

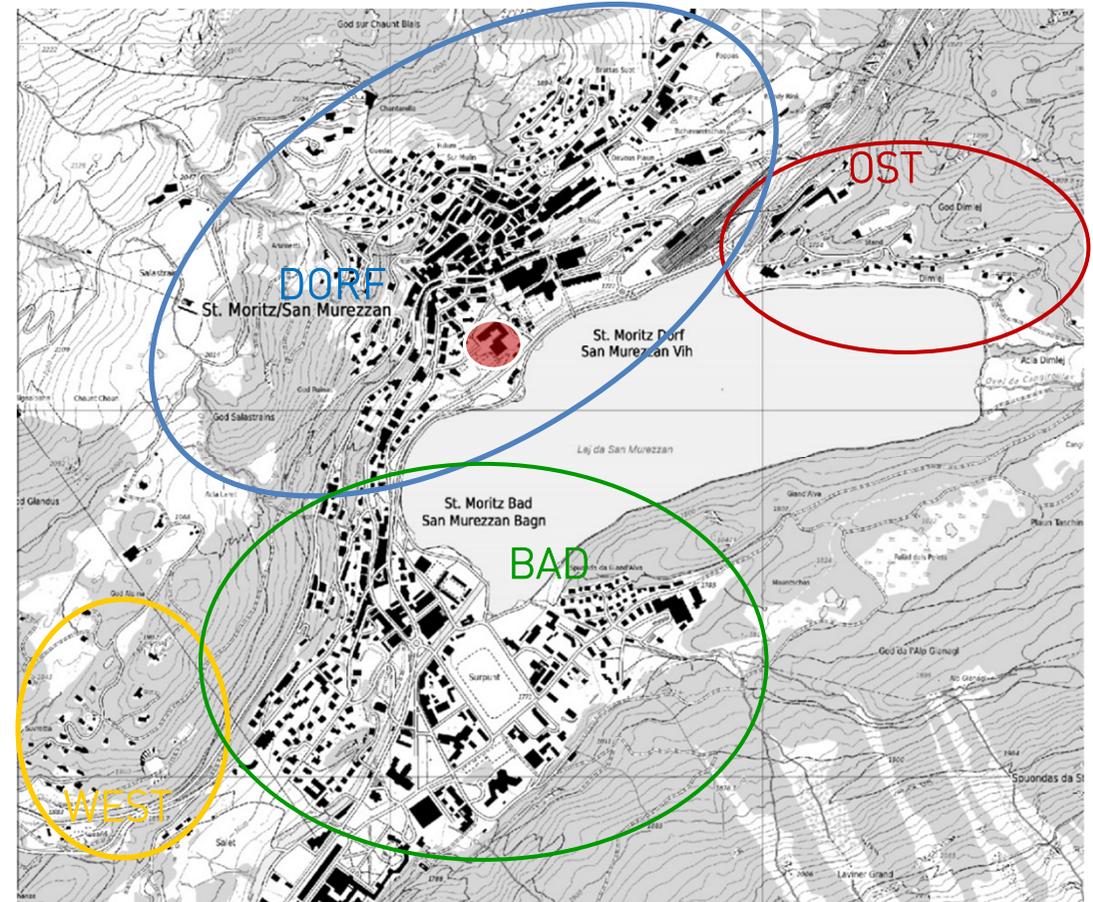
Schülerzahl Schulhaus Grevas und Dorf

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

Schülerzahl Neubau Bildungszentrum Grevas

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

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



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



Analyse Bestandesbau

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Analyse Bestand

Betriebliche Defizite

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

Bauliche Defizite

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

Ergebnisse Untersuchung Sanierung Bestand

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

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020





Verständnisfragen



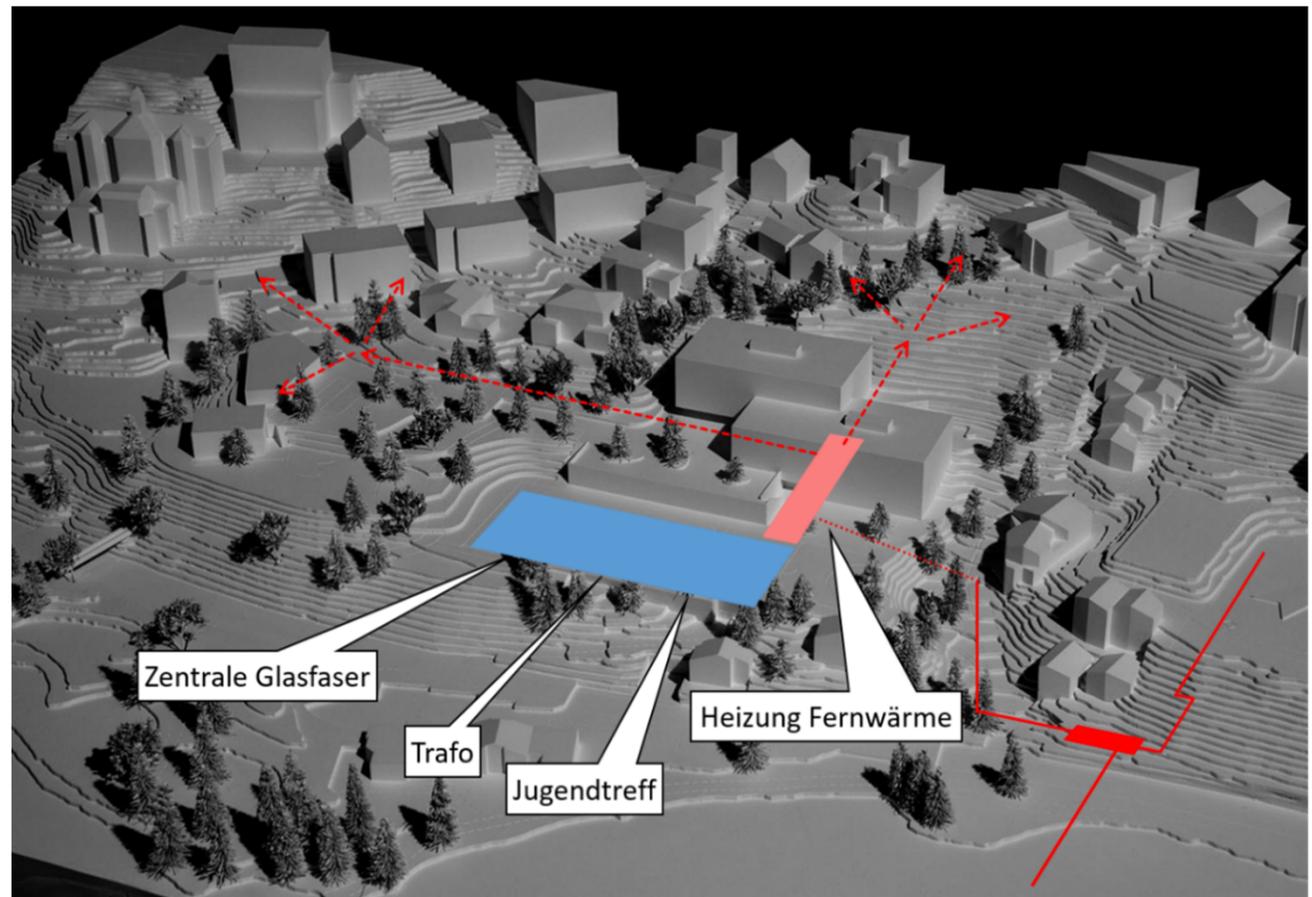
Drittprojekte - Ausblick

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Drittprojekte - Ausblick

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



Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Investitionskosten und Vergleichsobjekte

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



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

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



Kosten Bildungszentrum im Vergleich (inkl. MwSt.)

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

→ Neubau Bildungszentrum Grevas – St. Moritz

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

→ Neubau Schulhaus Ringstrasse – Chur (in Planung)

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

→ Neubau Schulhaus – Klosters (Bezug 2019)

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

→ Neubau Kantonsschule Büelrain – Winterthur (Bezug 2019)

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

Bildungszentrum Grevas St. Moritz

Gemeinderat vom 28. Mai 2020





Provisorium

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Provisorium – Anforderungen an Provisorium, untersuchte Standorte

Raumprogramm minimiert

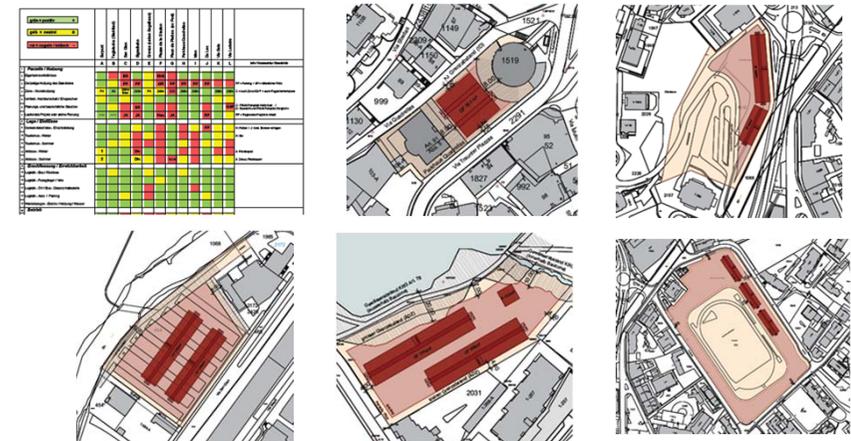
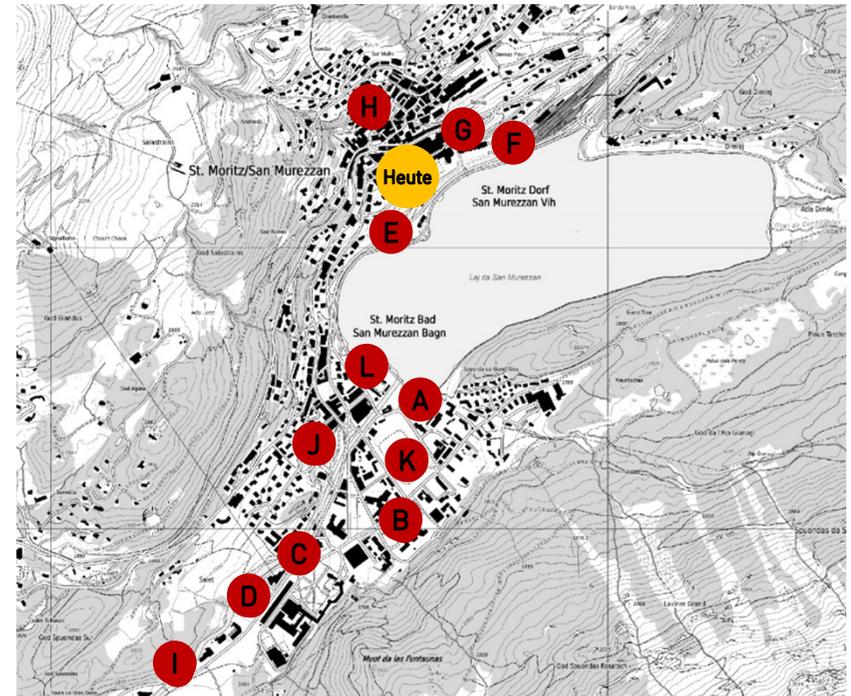
- Keine Sporträume, fachspezifische Räume und dergleichen
- Total Geschossfläche ca. 4'500 m² (Neubau Grevas 13'000 m²)

Anforderungen/Kriterien Standort

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

Analysierte und verglichene Standorte

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



Auszüge aus dem Analysebericht

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



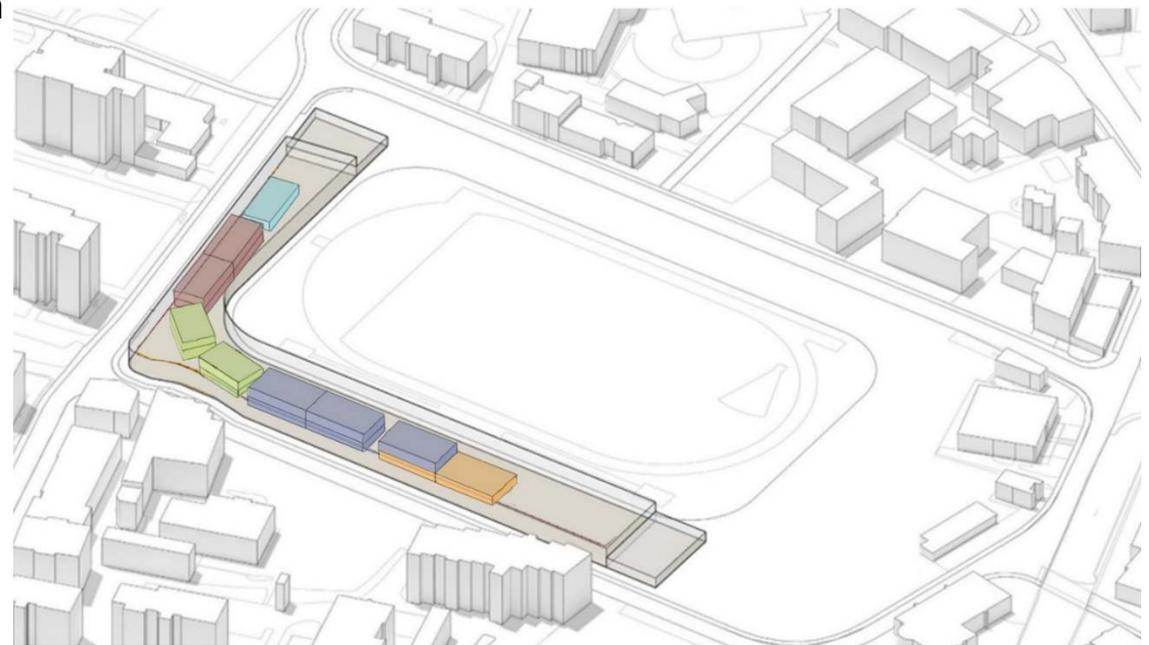
Provisorium – Standort Polowiese

Standort

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

Funktionsbereiche Schulbetrieb (schematisch)

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



Funktionsbereiche Schulbetrieb



Provisorium – Kostenbudget für gefordertes Raumprogramm

Provisorium Kantonsschule Chur

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

Variante «Container Condicta»

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

Variante «Quadrin»

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

Mögliche Umsetzungsvarianten, Budgetbetrag

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

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020





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

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



Termine

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Terminablauf - Meilensteine

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



Budget Planungskredit Bildungszentrum Grevas

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Budget Planungskredit für Vorprojekt mit Kostenschätzung +/- 15%

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



Verständnisfragen



Alternative Standorte Bildungszentrum

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Alternative Standorte, «Du Lac»

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

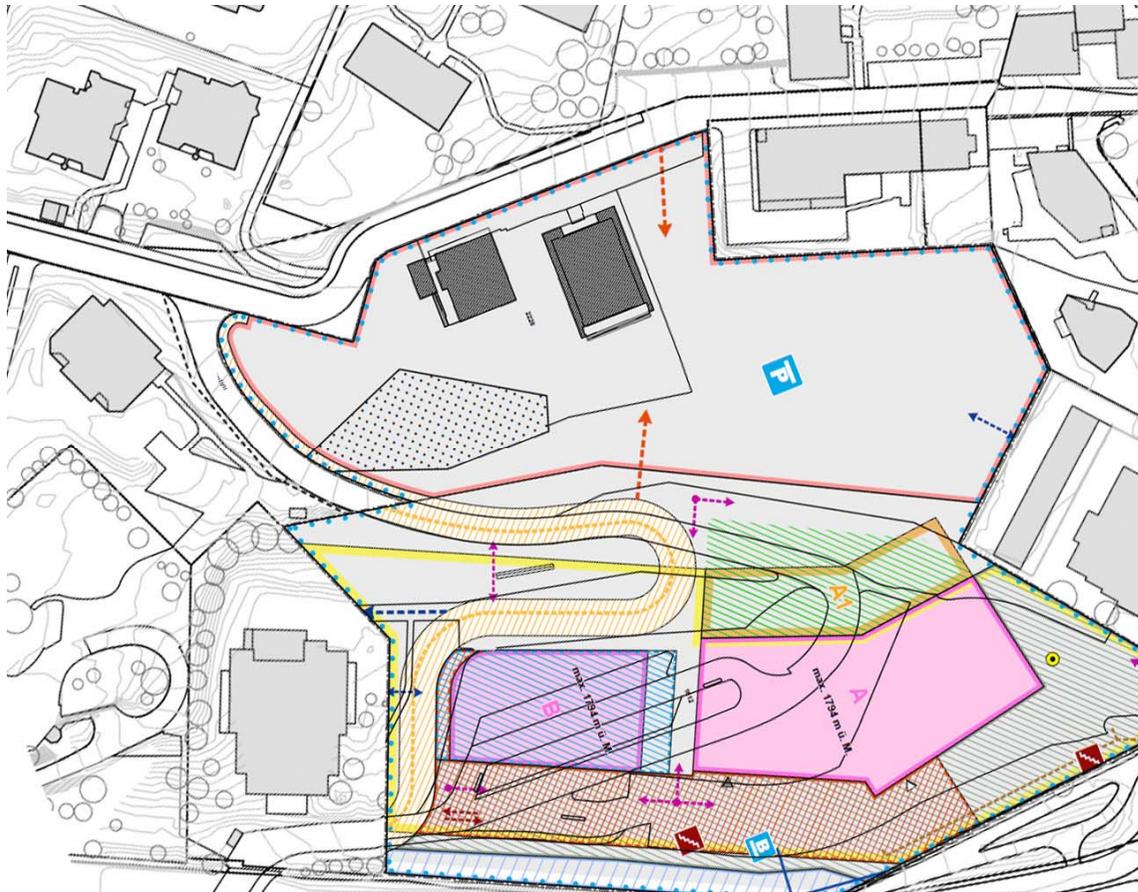


Situation Du Lac



Alternative Standorte, «Du Lac»

Genereller Erschliessungsplan, Genereller Gestaltungsplan



Situation Du Lac

Festsetzungen Genereller Gestaltungsplan

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

Festsetzungen Genereller Erschliessungsplan Verkehr

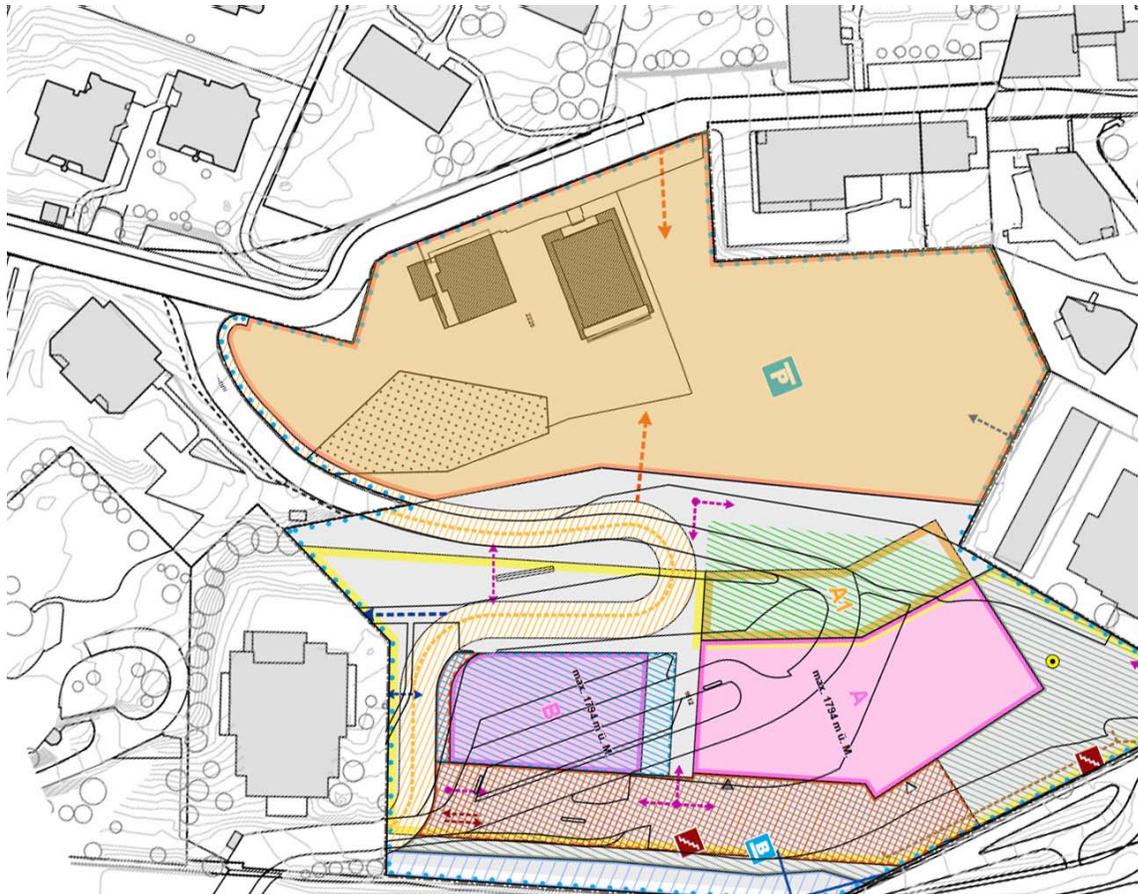
- | bestehend | geplant | |
|---|---|--|
|  |  | Perimeter für Gemeinschaftsparkierungsanlagen |
| |  | Bereich oberirdische Parkierungsanlage |
| |  | Parkhaus (Lage schematisch) |
| |  | Besucherparkplatz (Lage schematisch) |
| |  | Sammelstrasse Via Giovanni Segantini |
| |  | Erschliessungsbereich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

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Alternative Standorte, «Du Lac»

Genereller Erschliessungsplan, Genereller Gestaltungsplan



Situation Du Lac

Festsetzungen Genereller Gestaltungsplan

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

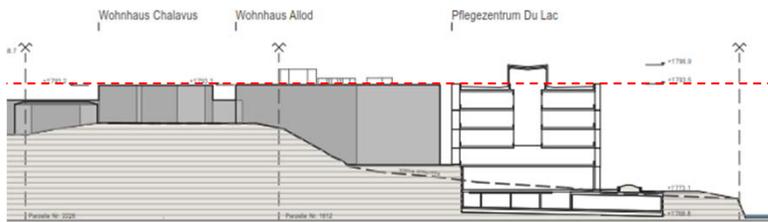
Festsetzungen Genereller Erschliessungsplan Verkehr

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



Alternative Standorte, «Du Lac»

Genereller Erschliessungsplan (GEP), Genereller Gestaltungsplan (GGP)



Städtebauliche Einordnung, Schnitt Ost-West



Masterplan konkretisiert (18.12.2018)

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020

Rahmenbedingungen «Bereich mit Konzeptpflicht»

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

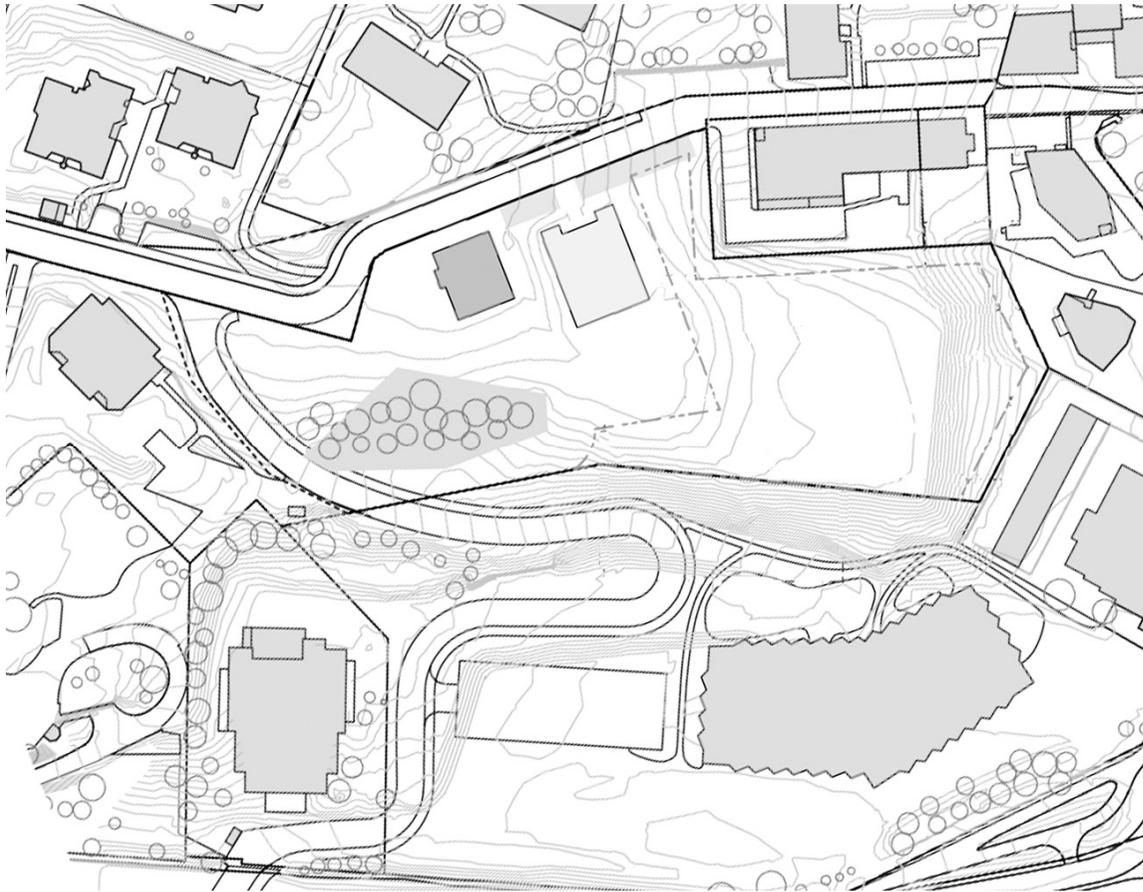
Rahmenbedingungen generell

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



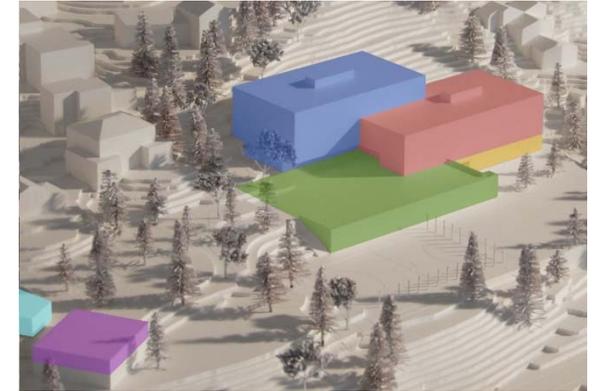
Alternative Standorte, «Du Lac»

Ausgangslage



Situation Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

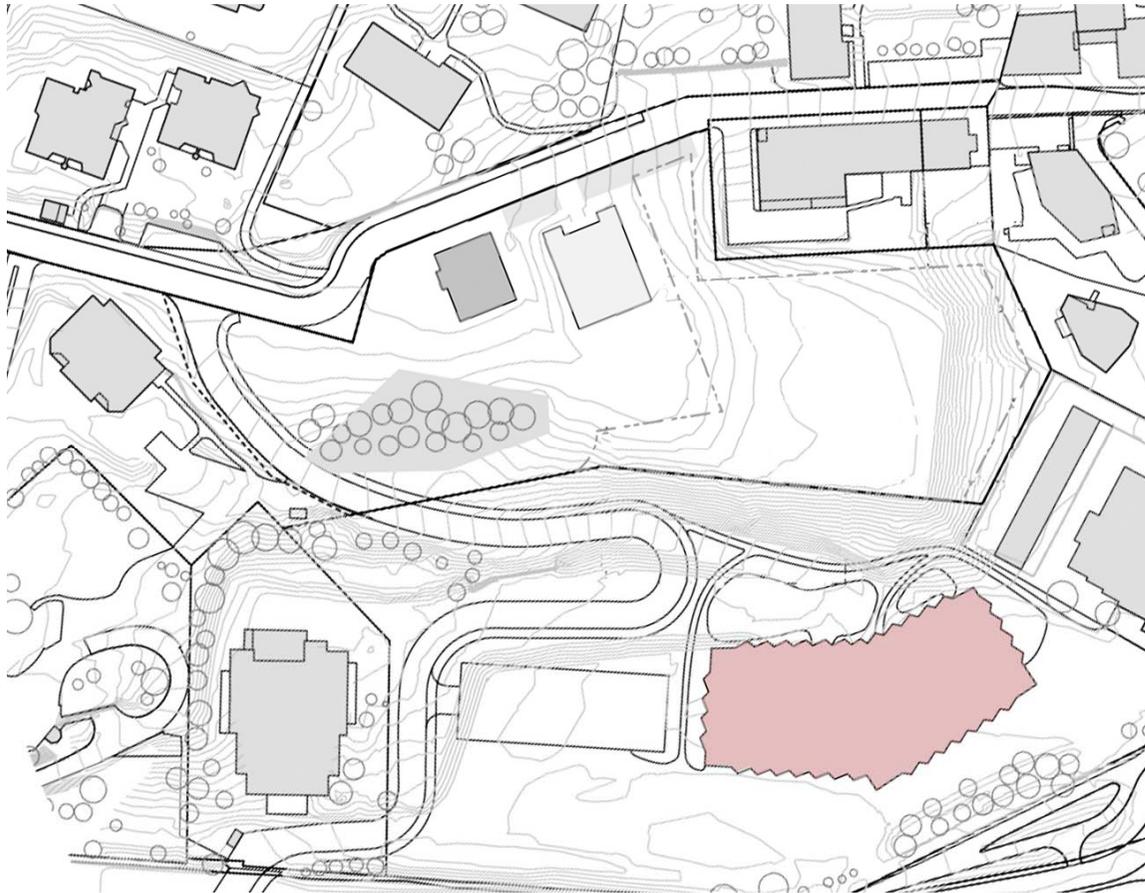


Situation Grevas, Areal 24'800m²



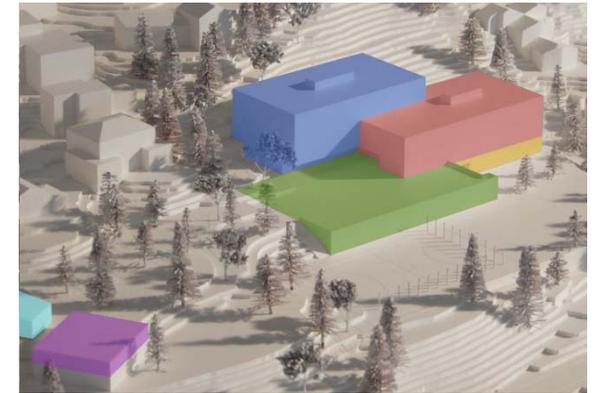
Alternative Standorte, «Du Lac»

Pflegezentrum Du Lac, in Planung



Situation Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

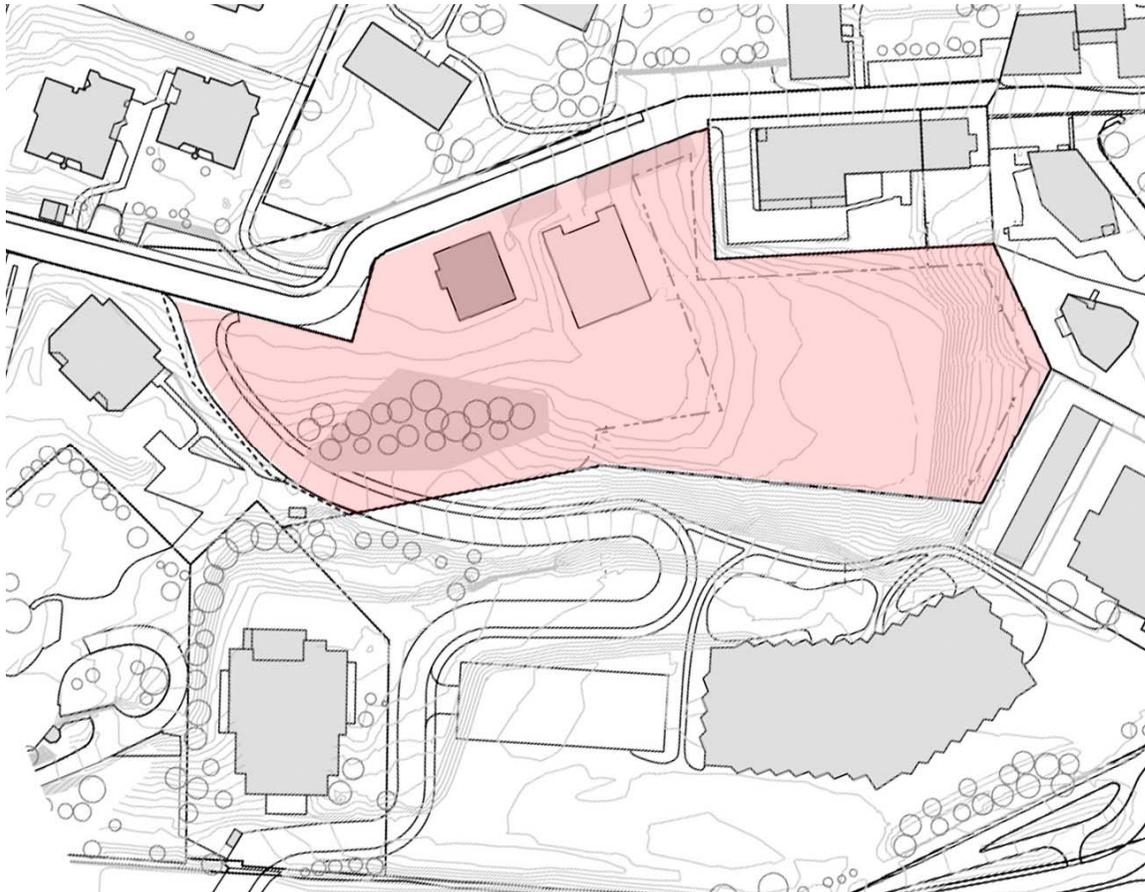


Situation Grevas, Areal 24'800m²



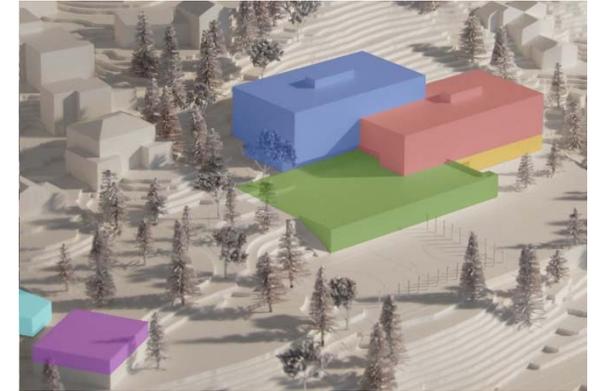
Alternative Standorte, «Du Lac»

Parzellengrösse, 8'725 m²



Situation Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

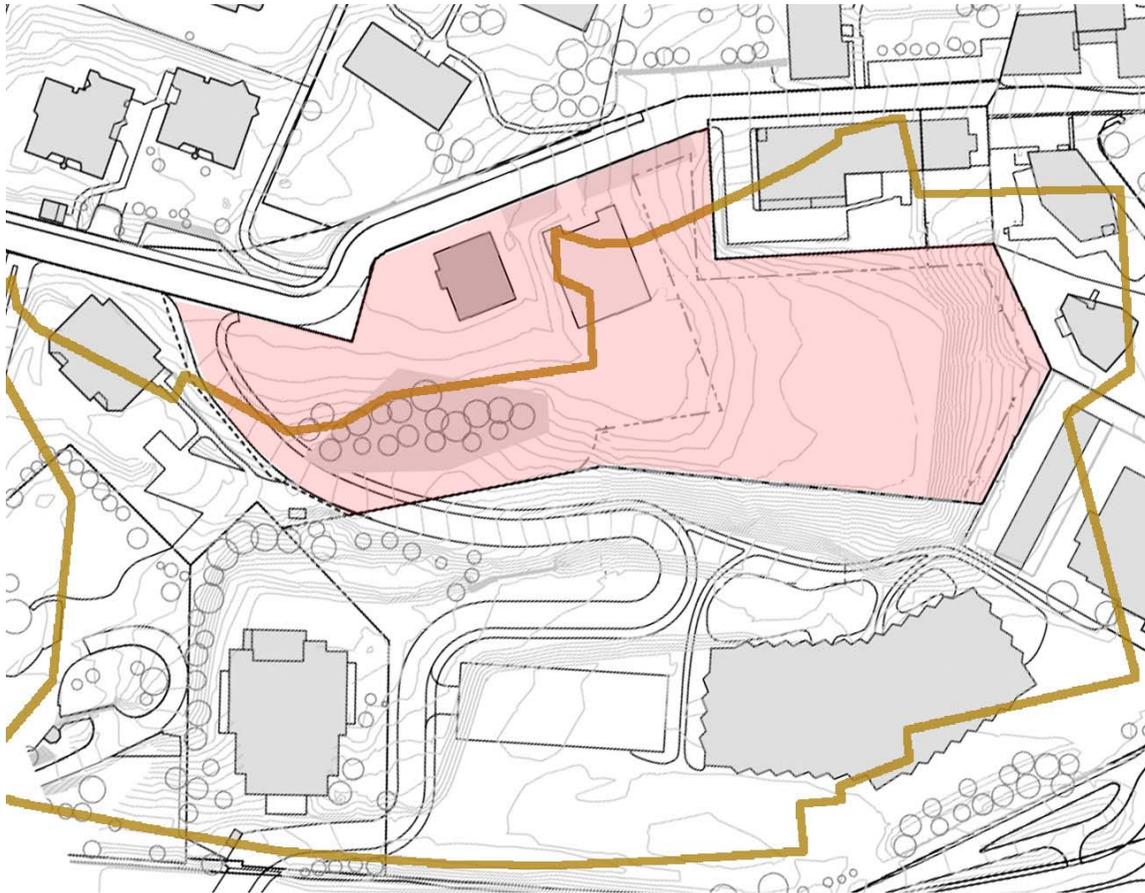


Situation Grevas, Areal 24'800m²



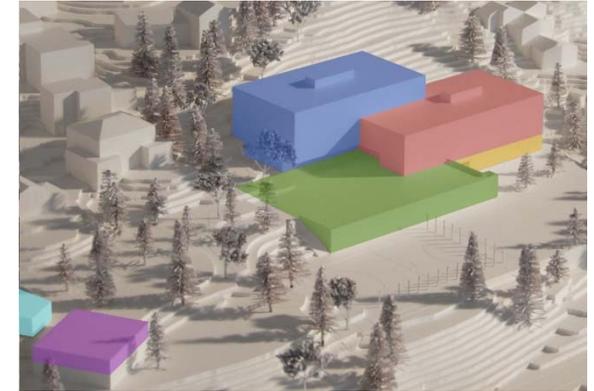
Alternative Standorte, «Du Lac» Vergleich zu Siegerprojekt Grevas

Projektperimeter Grevas als Vergleich



Situation «Grevas» auf Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

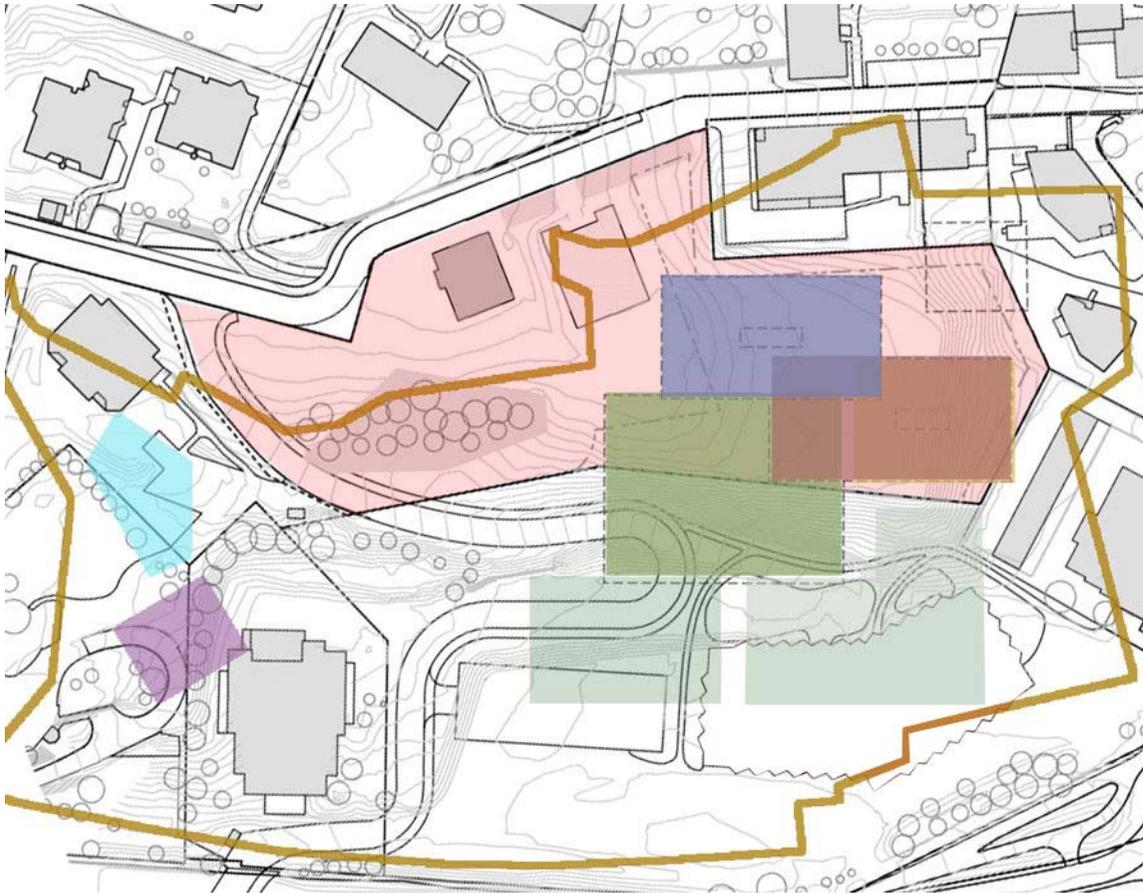


Situation Grevas, Areal 24'800m²



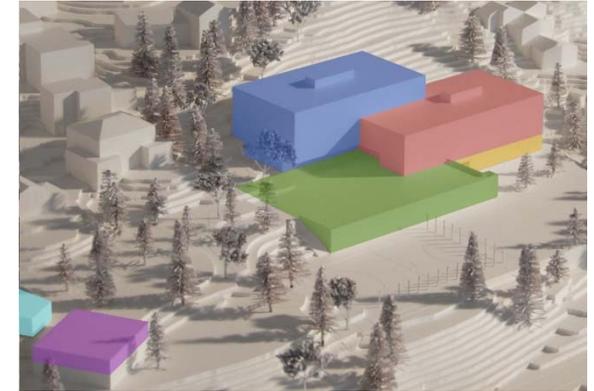
Alternative Standorte, «Du Lac» Vergleich zu Siegerprojekt Grevas

Wettbewerbsbeitrag «Unisono» als Vergleich



Situation «Grevas» auf Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

LEGENDE

	Oberstufe		Turnhalle
	Primarstufe		Kindergarten / Whg
	Aula Bereich		Kita

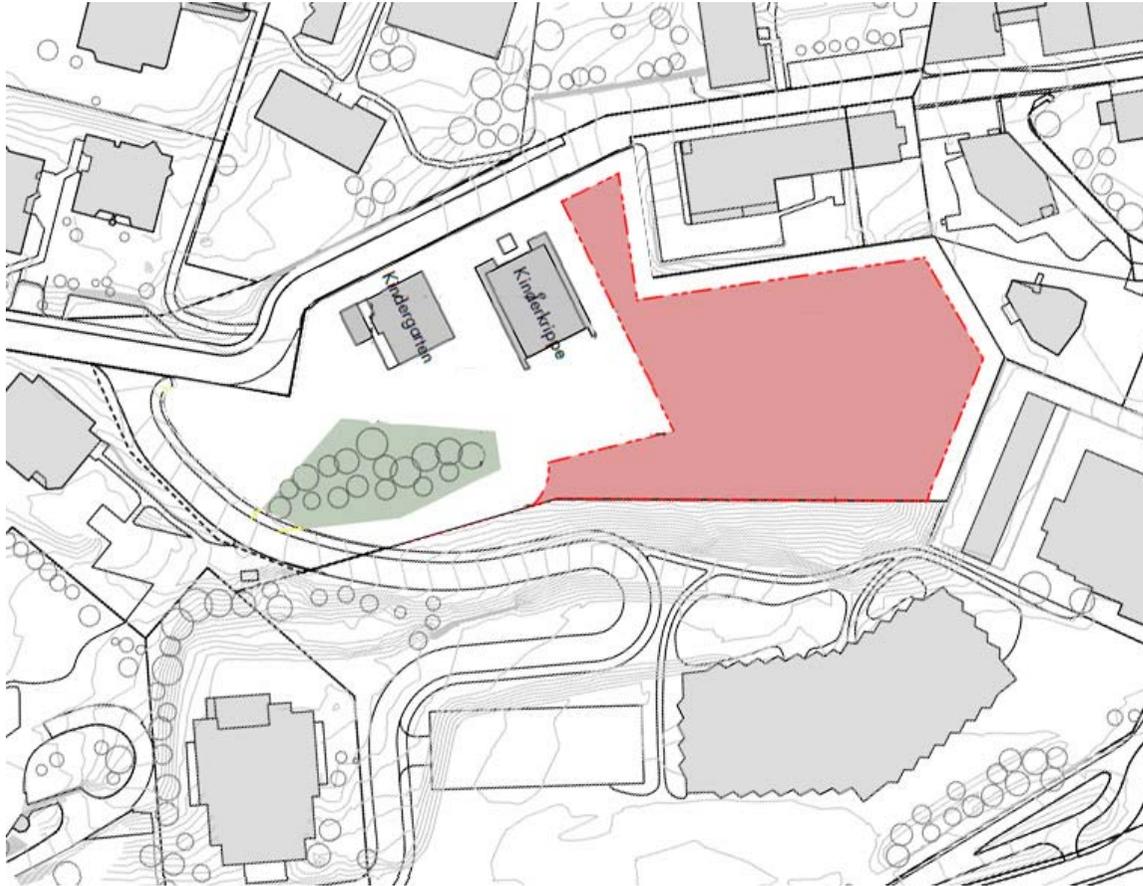


Situation Grevas, Areal 24'800m²



Alternative Standorte, «Du Lac»

Auf der Parzelle stehen zur Zeit eine Kinderkrippe sowie ein Kindergarten



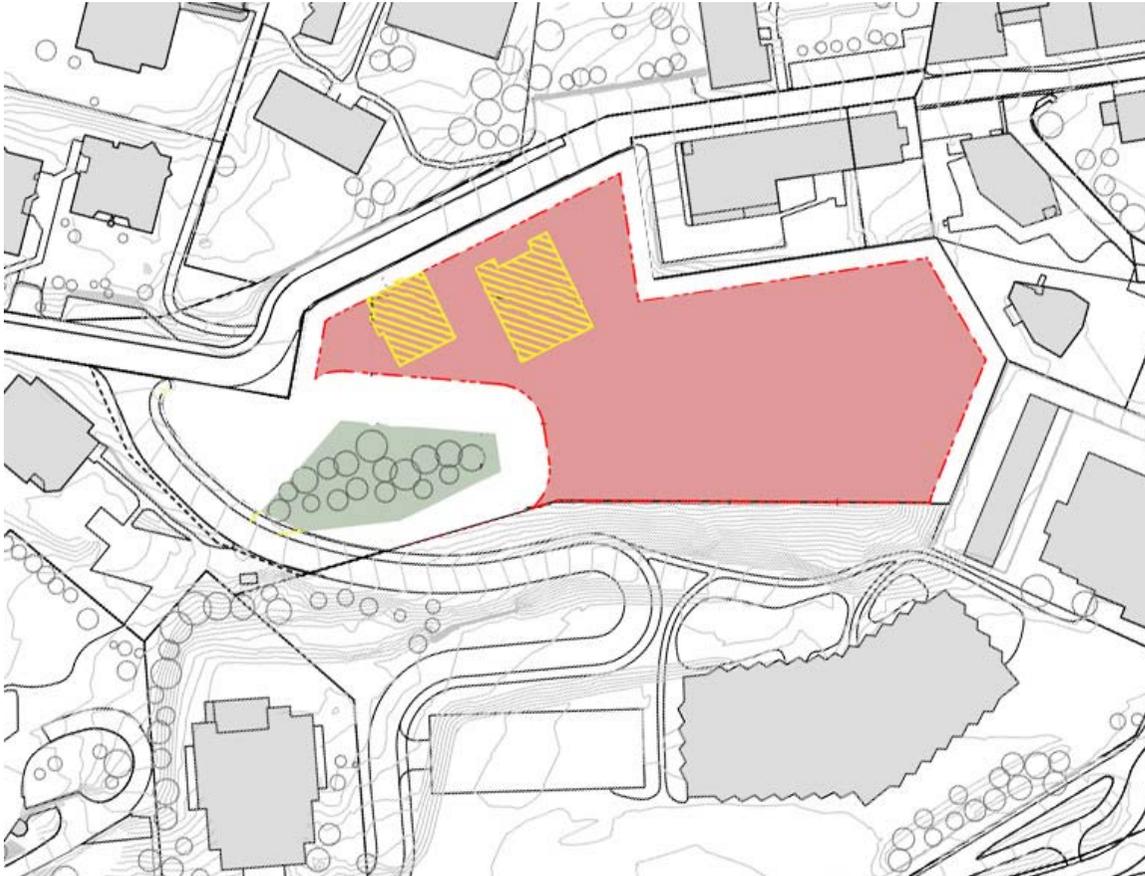
Situation Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Alternative Standorte, «Du Lac»

Die bestehende Baumgruppe ist zwingend erhalten



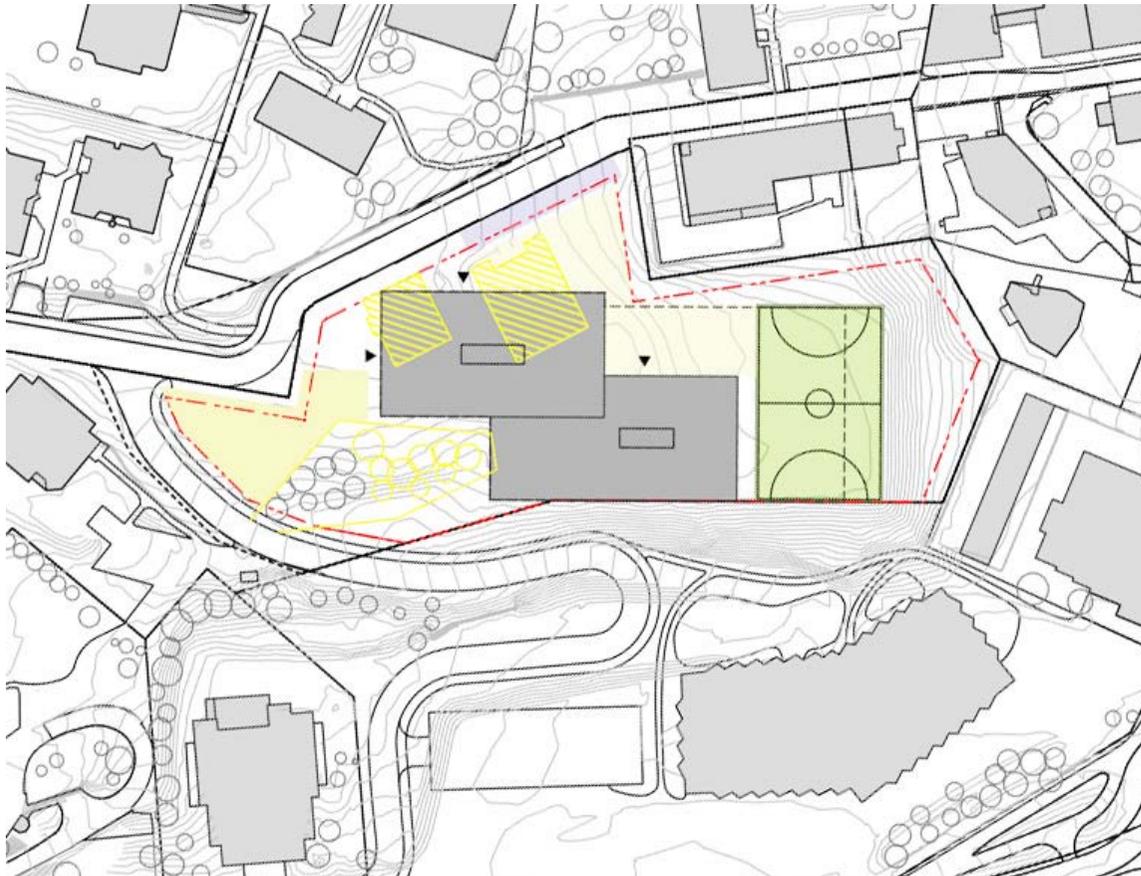
Situation Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020

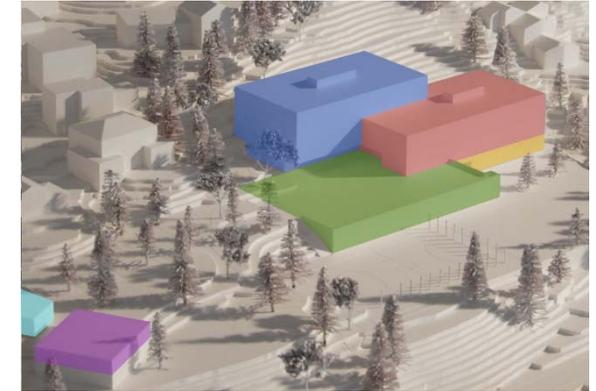


Alternative Standorte, «Du Lac»

Wettbewerbsbeitrag «Unisono» angepasst auf Situation Du Lac



Situation Du Lac, Projekt Grevas angepasst



Modell Grevas



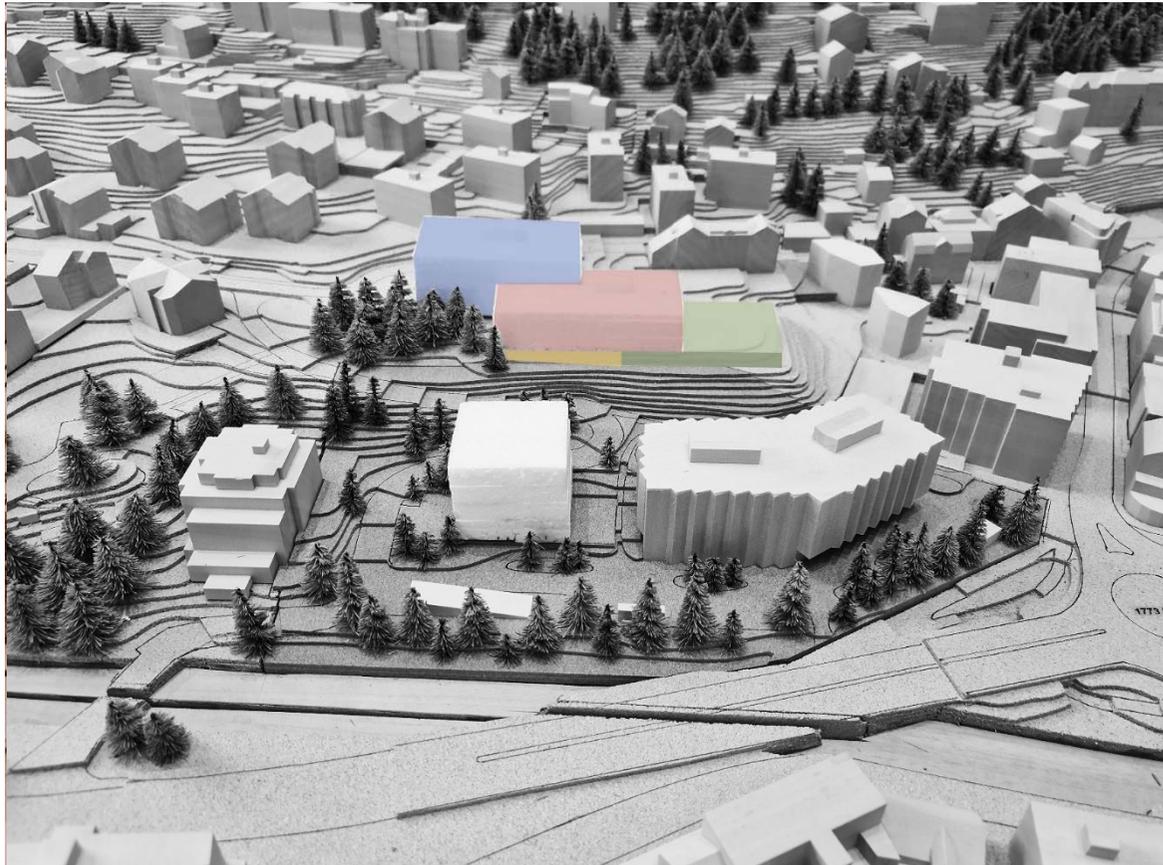
Situation Grevas, Areal 24'800m²

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020

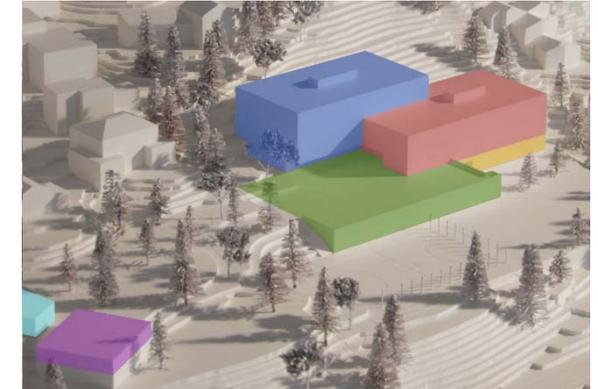


Alternative Standorte, «Du Lac»

Wettbewerbsbeitrag «Unisono» angepasst auf die Situation Du Lac



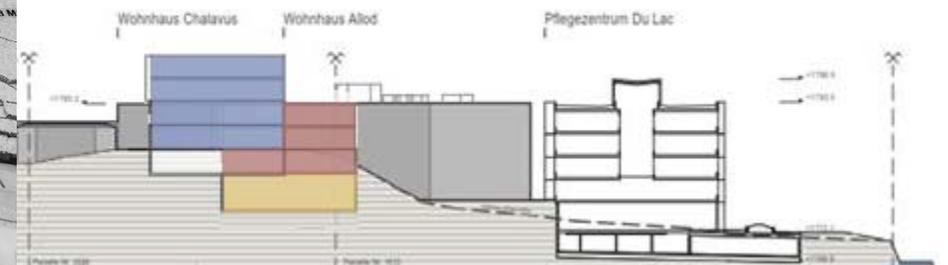
Modell Du Lac, Projekt Grevas angepasst



Modell Grevas

LEGENDE

	Oberstufe		Turnhalle
	Primarstufe		Kindergarten / Whg
	Aula Bereich		Kita



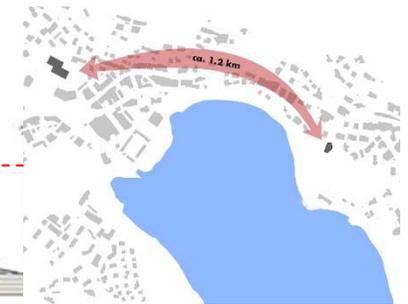
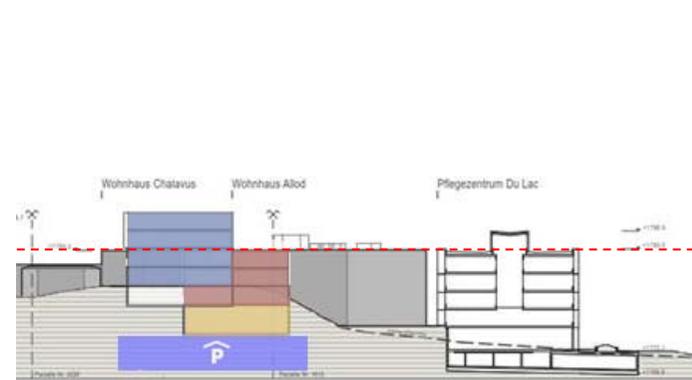
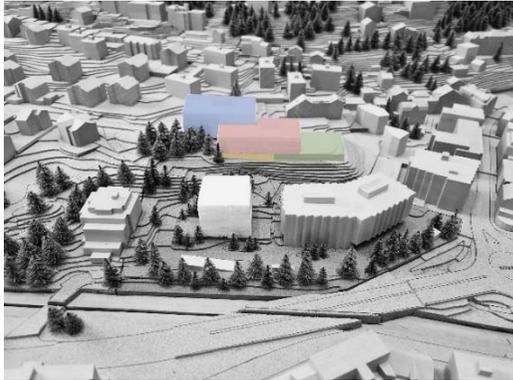
Schnitt - Höhen Du Lac

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Alternative Standorte, «Du Lac»

Defizite Standort Du Lac



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

Konsequenzen Verschiebung Schulhaus Grevas nach «Du Lac»

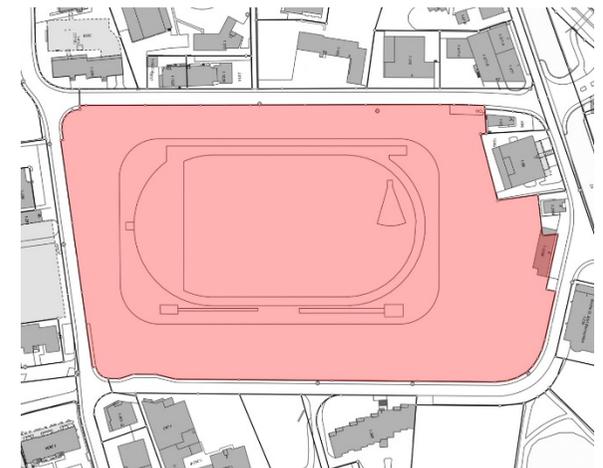
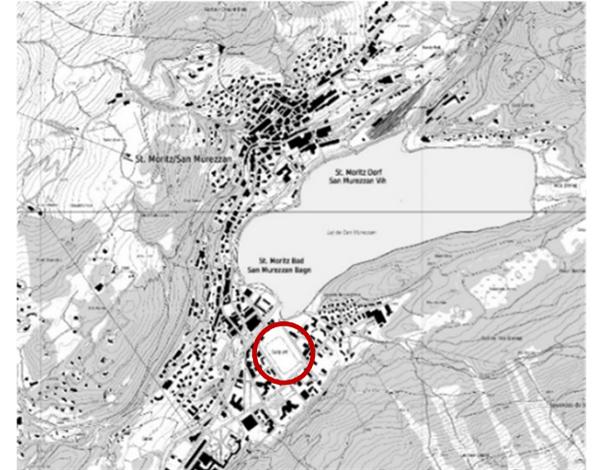
- Projekt Pflegeheim «Du Lac» müsste zuwarten (Verpflichtungen gegenüber Sils und Silvaplana!), «Teilrevision Ortsplanung Du Lac» muss neu erarbeitet werden (Durchlauf aller Instanzen und Volksentscheidungen!)

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Alternative Standorte, «Polowiese»

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

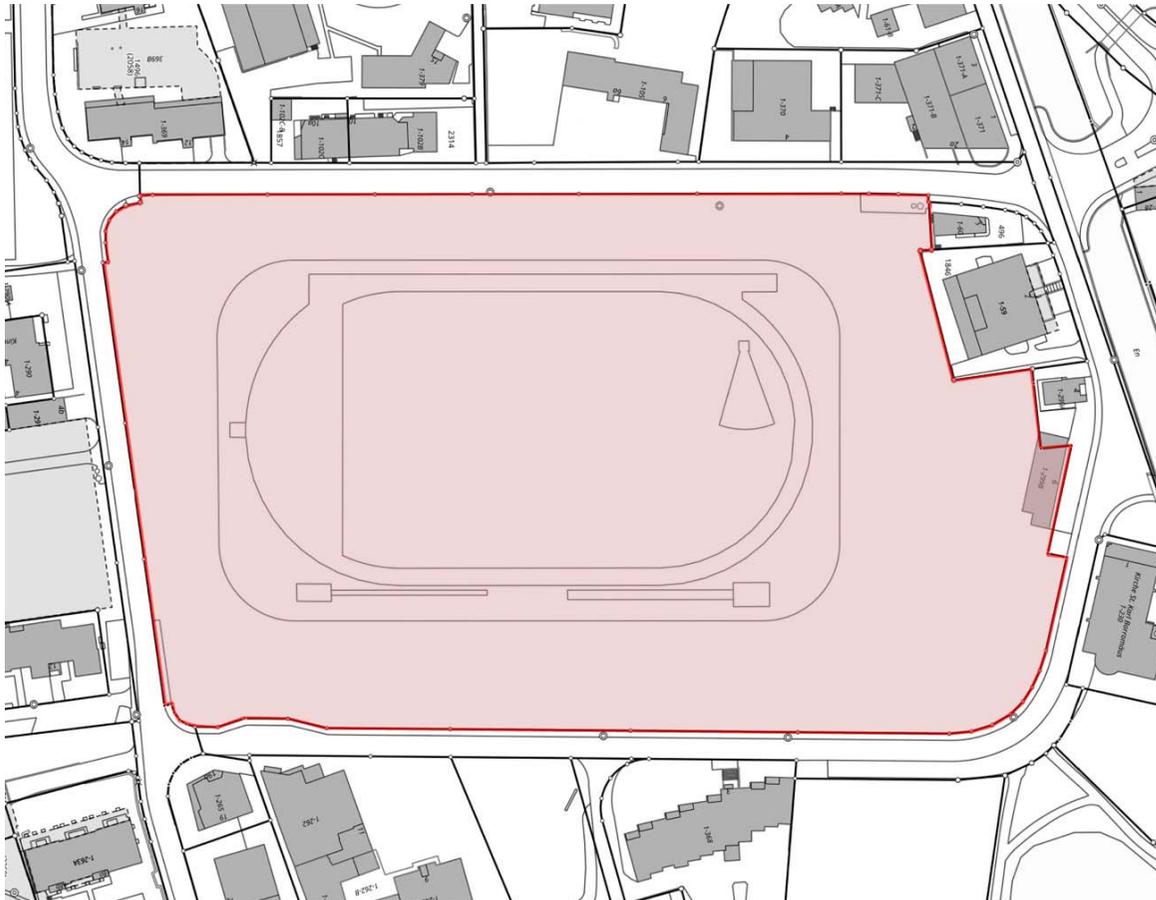


Situation Polowiese Surpunt



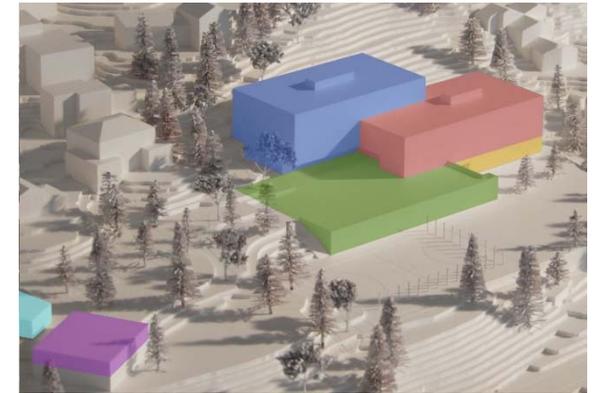
Alternative Standorte, «Polowiese»

Ausgangslage

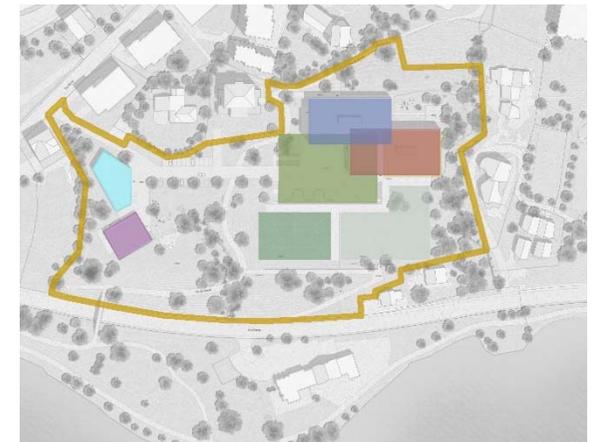


Situation Polowiese, Parzellengrösse 38'781 m²

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

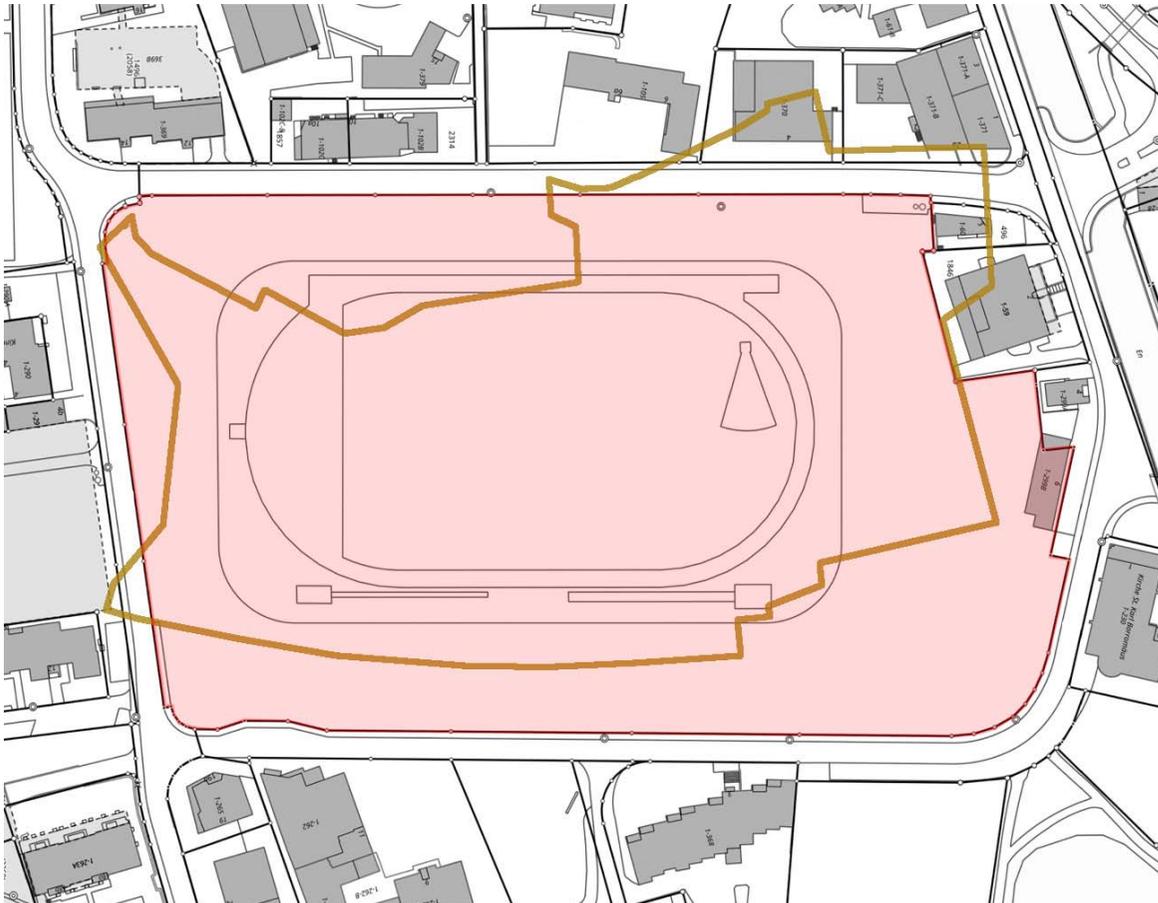


Situation Grevas, Areal 24'800m²



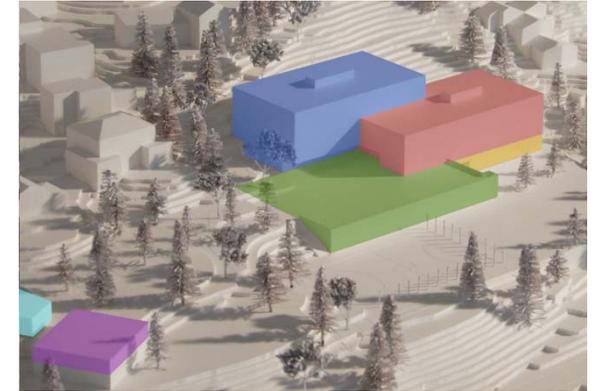
Alternative Standorte, «Polowiese»

Projektperimeter Grevas als Vergleich



Situation Polowiese

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

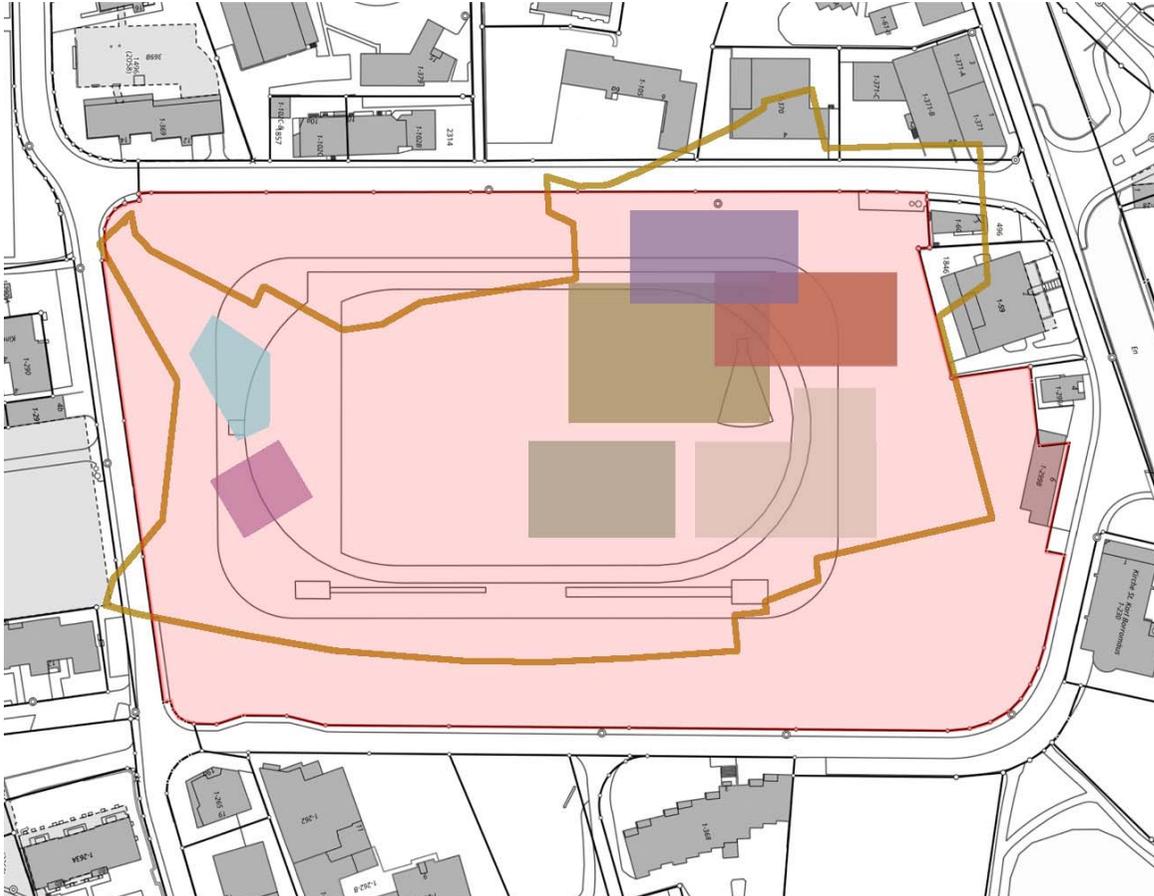


Situation Grevas, Areal 24'800m²



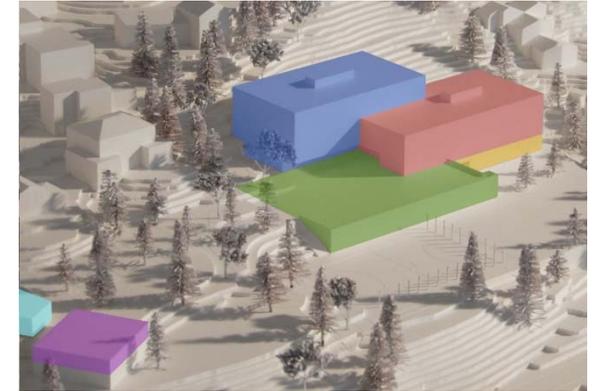
Alternative Standorte, «Polowiese»

Wettbewerbsbeitrag «Unisono» als Vergleich



Situation Polowiese

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

LEGENDE

 Oberstufe	 Turnhalle
 Primarstufe	 Kindergarten / Whg
 Aula Bereich	 Kita

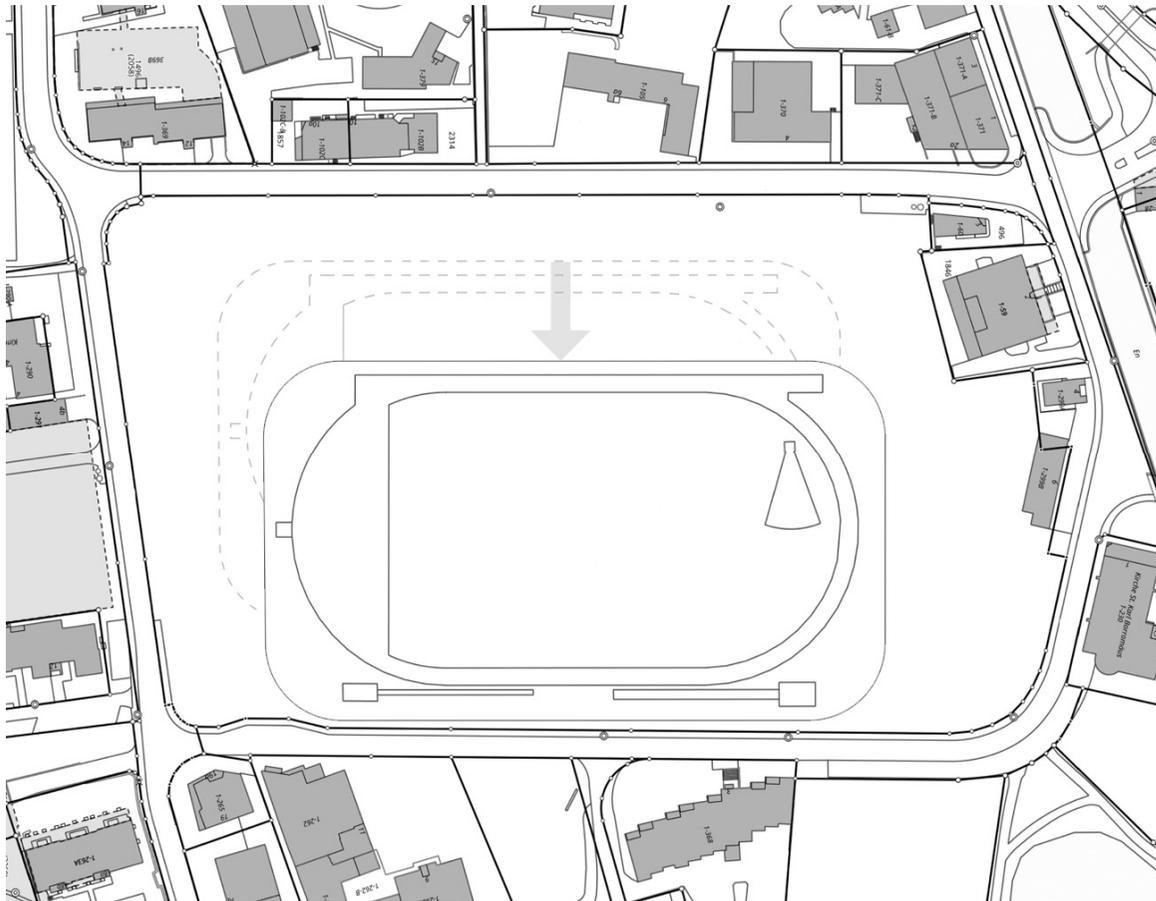


Situation Grevas, Areal 24'800m²



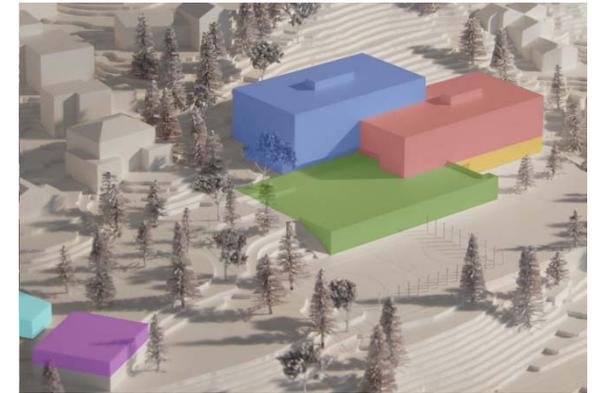
Alternative Standorte, «Polowiese»

Sportanlage Neu



Situation Polowiese

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

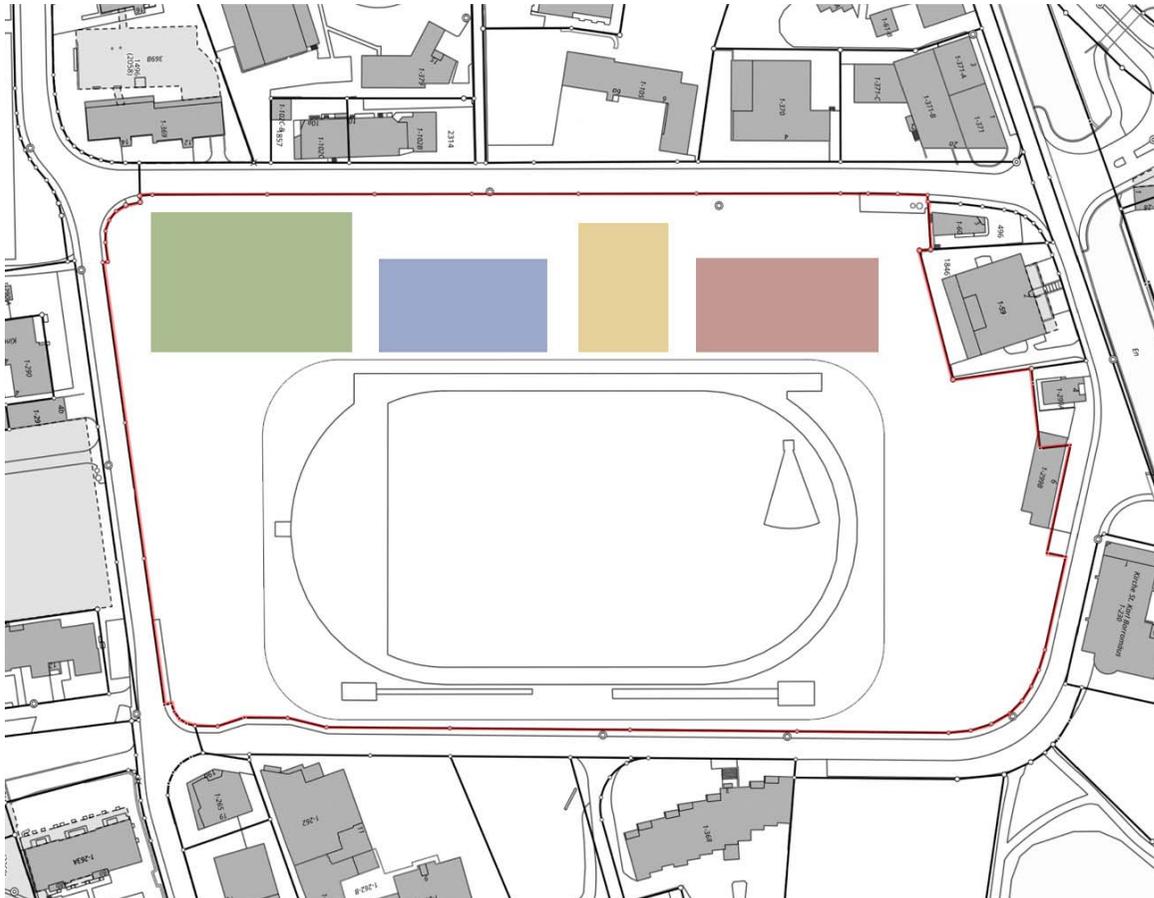


Situation Grevas, Areal 24'800m²



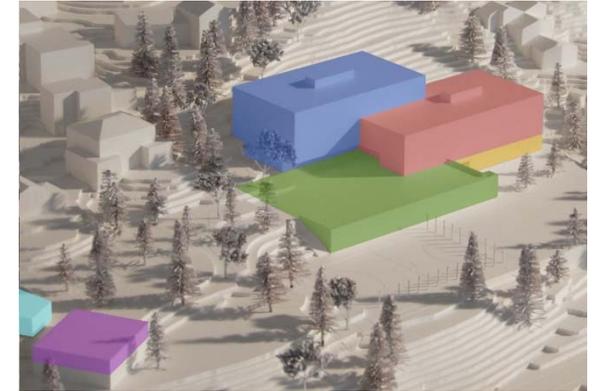
Alternative Standorte, «Polowiese»

Wettbewerbsbeitrag «Unisono» angepasst auf Polowiese



Situation Polowiese

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Modell Grevas

LEGENDE

 Oberstufe	 Turnhalle
 Primarstufe	 Kindergarten / Whg
 Aula Bereich	 Kita

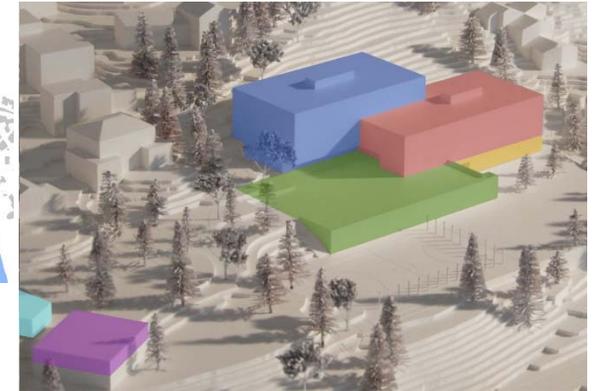
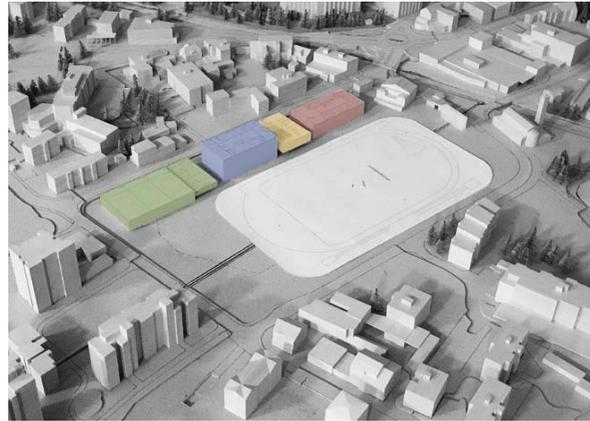
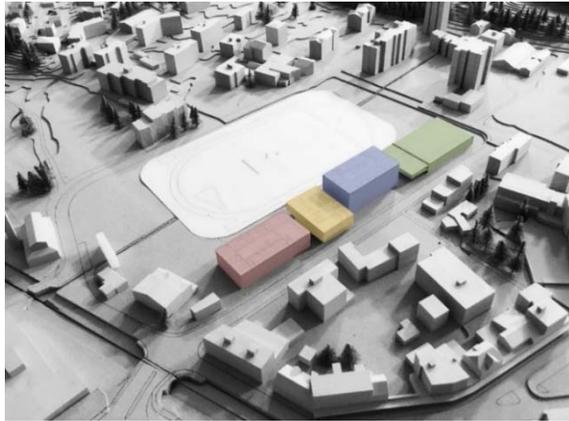


Situation Grevas, Areal 24'800m²



Alternative Standorte, «Polowiese» Vergleich zu Siegerprojekt Grevas

Defizite Polowiese



Modell Grevas

LEGENDE

	Oberstufe		Turnhalle
	Primarstufe		Kindergarten / Whg
	Aula Bereich		Kita

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

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Gegenüberstellung

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Gegenüberstellung – Standortvergleich

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



Gegenüberstellung – Standortvergleich

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



Gegenüberstellung Kosten Standorte (inkl. MwSt.)

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



Gegenüberstellung Kosten Standorte (inkl. MwSt.)

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



Gegenüberstellung Kosten Standorte (inkl. MwSt.)

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

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Verständnisfragen



Empfehlung Planungskommission und Gemeindevorstand

Bildungszentrum Grevas St. Moritz
Gemeinderat vom 28. Mai 2020



Empfehlung Planungskommission und Gemeindevorstand

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

Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 11. September 1966



Empfehlung Planungskommission und Gemeindevorstand

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

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