

## **Urnenabstimmung vom 08. März 2015**

### **Botschaft**

**betr. Baukredit für die Sanierung und den Umbau  
des alten Pfrundhauses**

### ***Kurzfassung***

Seit der Schliessung der Scoletta Oberdorf vor drei Jahren steht das alte Pfrundhaus leer. Die Liegenschaft befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand und sollte, um weitere Schäden zu verhindern, dringend saniert werden. Für die Gemeinde Flims ist diese schützenswerte Liegenschaft sehr wichtig. Der bestehende, gut erhaltene und sehr schöne Holzstrick sowie die Dachkonstruktion werden so belassen und behalten die heutige Funktion als Schutzhülle bei. Unabhängig der bestehenden Aussenwand wird innenseitig eine Holzkonstruktion erstellt. Somit können je eine grosszügige 4 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss und eine grosse 5 ½ Zimmer Maisonnettewohnung im Obergeschoss erstellt werden. Ebenfalls wird die im Untergeschoss des Gebäudes liegende, bestehende Trafostation der Flims Trin Energie AG verlegt. Sie wird komplett unterirdisch zwischen Pfrundhaus und der Aufbahrungshalle neu erstellt. Die Kosten für den Baukredit „Sanierung und Umbau des alten Pfrundhauses“ betragen Fr. 1'600'000.-.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

## **1. Einleitung**

Das im Jahre 1832 erbaute Gebäude diente bis vor ca. drei Jahren als eine von drei Scolettas in Flims. Seit dieser Zeit durfte aus feuerpolizeilichen Gründen das Gebäude nicht mehr als Scoletta genutzt werden, ohne diverse sanierungstechnische Massnahmen durchzuführen. Aus diesen Gründen und infolge Rückgangs der Kinderzahl wurde die Scolatta Oberdorf aufgehoben und mit den beiden anderen Scolettas Dorf und Waldhaus zusammengelegt. Seit dem Baubeginn des neuen Gesamtkindergartens Surmir neben dem Schulhaus im Jahre 2014 wird das Pfrundshaus definitiv nicht mehr als Scoletta benötigt. Ebenfalls ist das gesamte Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand und sollte dringend baulich saniert werden. Der Eingriff muss behutsam vorgenommen werden. Das Gebäude ist im Siedlungsinventar der Gemeinde Flims als schützenswertes Gebäude taxiert. Die bestehende, sehr schöne Holzfassade ist so zu erhalten und darf nicht verändert werden. Im Inneren des Gebäudes sind keine grösseren erhaltenswerten Strukturen mehr vorhanden. Das erarbeitete Projekt sieht vor, die Liegenschaft in eine grosszügige 4 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss und eine grosse 5 ½ Zimmer Maisonnettewohnung im Obergeschoss/Dachgeschoss umzubauen und diese dann als Erstwohnungen zu vermieten. Ebenfalls wird die im Untergeschoss des Gebäudes liegende, bestehende Trafostation der Flims Trin Energie AG verlegt. Sie wird komplett unterirdisch zwischen Pfrundhaus und der Aufbahrungshalle neu erstellt. Es können somit Synergien geschaffen werden, da die Trafostation ebenfalls sanierungsbedürftig ist.

## **2. Ausgangslage**

Seit längerer Zeit befassen sich Gemeindevorstand mit der Idee, das schützenswerte Haus, das alte Pfrundhaus, umzubauen resp. zu sanieren.

Das Pfrundhaus der Gemeinde Flims hat eine lange und wechselvolle Geschichte hinter sich. Das Gebäude wurde wie bereits erwähnt, im Jahre 1832 vom Zimmermeister Peter Weibel erstellt. Das gut proportionierte Strickhaus steht auf einem massiven Steinsockel. Das heute braungebrannte Holzhaus bildet einen bemerkenswerten Gegensatz zur etwas höher stehenden reformierten Kirche, sowohl was Stellung und Baumaterial betrifft. Es wird als ausgezeichnete Zimmerarbeit beurteilt. Es ist zwar etwas schmucklos, aber beispielhaft für die Entstehungszeit und deren Verwendungszweck. Als schützenswert wird das Gebäude als Einzelbau und in der Baugruppe mit der sehr schönen Strickfassade taxiert.

Das Pfrundhaus wurde zuerst als Schul- und Pfarrhaus benutzt. Die Schule wechselte dann im Jahre 1867 an den Standort des alten Schulhauses an die Via Nova, in der heute der Gemeindegemeinschaftsaal untergebracht ist. Im Jahre 1900 wurde das Gebäude der Gemeinde Flims kostenlos abgetreten. Dafür musste die Gemeinde eine Wohnung als Pfarrwohnung stellen. Seit 1948 wurde das Gebäude unverändert als Scoletta genutzt. Ebenfalls war die Wohnung des Messmers in den oberen Geschossen untergebracht. In dieser Zeit wurden keine grösseren Unterhaltsarbeiten am Gebäude vorgenommen. Seit ca. drei Jahren steht das Gebäude fast leer. Es sind nur noch die öffentliche Toilette der Kirche und die Trafostation der Flims Trin Energie AG untergebracht und in Betrieb.

Da sich das Gebäude in einem sehr schlechten, sanierungsbedürftigen Zustand befindet und zur Zeit nicht mehr genutzt wird, hat der Gemeindevorstand dem Bauamt den Auftrag erteilt, eine Studie zu erstellen, wie das Gebäude saniert werden kann und welche Nutzungen in Zukunft möglich sind. Für den Gemeindevorstand war immer klar, dass das Gebäude an dieser für Flims wichtigen Lage und dazu noch taxiert als schützenswertes Gebäude nicht verkauft werden darf und im Eigentum der Gemeinde bleiben sollte. Ebenfalls stellte es sich schnell heraus, dass für das Wiederbeleben des alten Dorfteils, nachdem die Kinder der Scoletta nicht mehr in dieser Liegenschaft

untergebracht sind, Mietwohnungen mit Erstwohnungspflicht, Voraussetzungen sind. Es war auch klar, dass eine sorgfältige Sanierung der Liegenschaft, indem die Fassade zwingend erhalten bleiben sollte, nicht einfach und auch nicht billig zu realisieren ist. Die im Untergeschoss betriebene Trafostation muss ebenfalls aus diesem Gebäude weichen. Die Strahlenbelastung für darüber liegende Wohnungen ist nicht mehr Normgemäss. Sie wird komplett unterirdisch seitlich in die nicht mehr benützte alte Wasserwarte verschoben. So werden alle Werte gemäss der NIS-Verordnung des Bundes eingehalten. Es werden dadurch auch Synergien ausgenützt, da die Trafostation ebenfalls sanierungsbedürftig ist.

Die sanierte Baute soll nachhaltig und dauerhaft sein. Dies gilt gleichermassen für Materialien, Konstruktion und die Haustechnik. Der Gemeindevorstand und die Architekten sind überzeugt, dass dieses Projekt bestens dem alten und schützenswerten Gebäude entspricht und ebenfalls der alte Dorfkern weiter belebt und aufgewertet wird.

### **3. Projektbeschreibung**

Der Entwurf der Sanierung des Gebäudes mit der alten, zu erhaltenen Strickfassade orientiert sich an der kulturellen Landschaft von Flims und der Region. Die Beziehung des Gebäudes zur Landschaft, zu den in ihr verfügbaren Baumaterialien und zur traditionellen Bauweise der Strickkonstruktion stiftet Verbundenheit und Identität. Die Atmosphäre des Ortes, die von den Bergen, den Wäldern, der Wiesen und der unmittelbaren Nähe von traditionellen Strickbauten geprägt ist, wird durch die Präsenz des Neubaus in seiner Charakteristik gestärkt.

#### *Raum- und Nutzungskonzept*

Die Wohnung im Erdgeschoss basiert auf dem Konzept einer dem heutigen Standard entsprechenden 4 ½ Zimmerwohnung mit zwei Nasszellen. Im Obergeschoss wurde eine 5 ½ Zimmerwohnung über zwei Geschosse geplant. Die Erschliessung der beiden Wohnungen erfolgt auf der Nordseite über das neu

zu erstellende Treppenhaus, welches Mural in einem hellen Farbton angedacht ist. Beide Wohnungen verfügen auf der Ostseite über je einen grossen, von der Morgensonne gut besonnten, Aussensitzplatz.

Im Untergeschoss Altbau sind die beiden Keller vorgesehen. Im Untergeschoss Neubau sind Räumlichkeiten für Waschküche und Technik reserviert. Die bestehende Trafostation wird aus dem alten Gebäude verlegt. Sie wird neu am Rande der Aufbahrungshalle und komplett unterirdisch zu liegen kommen. Im Erdgeschoss auf der Nord-Ost Seite wird für die Besucher der Kirche ein behindertengerechtes WC erstellt.

### *Tragwerk / Konstruktion*

Der heutige, gut erhaltene Holzstrick sowie die Dachkonstruktion werden belassen und behalten die heutige Funktion als Schutzhülle bei. Unabhängig der bestehenden Aussenwand wird innenseitig eine Holzkonstruktion erstellt, die die Aufgaben der Wärmedämmung und der Winddichtung erfüllt. Mit dieser Konstruktionslösung fallen statische Probleme auf den bestehenden Steinsockel weg. Bezüglich des Schallschutzes können mit diesem Konzept des modernen Holzbaus ohne weiteres sämtliche Anforderungen erfüllt werden.

### *Nachhaltigkeit*

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde dem Thema Energieeffizienz und Nachhaltigkeit grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren energiesparender Bauweise und einfacher Gebäudeausrüstung werden die Betriebskosten tief gehalten.

### *Parkierung*

Aus Platzgründen und ebenfalls aus Kostengründen wurde auf eine unterirdische Parkierung verzichtet. Die Parkplätze kommen in kurzer Gehdistanz beim alten Feuerwehrmagazin, dem heutigen evangelischen Kirchgemeindezentrum, zu liegen. Mittelfristig besteht die Möglichkeit, entsprechender Parkraum bei Nachbarparzellen einzukaufen.

Das Projekt wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2014 der Bevölkerung umfassend vorgestellt.

Im Anhang zu dieser Botschaft sind zur besseren Veranschaulichung des Projektes nachfolgende Planunterlagen aufgeführt:

- Photo
- Grundrisse

#### 4. Zeitplan

Der Baubeginn mit dem Untergeschoss und dem Neubau der Trafostation ist auf Sommer/Herbst 2015 geplant. Das Bauende ist im Herbst 2016 vorgesehen.

#### 5. Kosten

Der Baukredit basiert auf einem Vorprojekt und einer Kostenschätzung mit einer herkömmlichen Genauigkeit von +/- 10 % exkl. Teuerung (Kostenindex August 2014) und inkl. MWST. Im Kredit nicht enthalten sind die Baukreditzinsen. Der Kostenvoranschlag für den Baukredit „Sanierung und Umbau des alten Pfrundhauses“ inkl. Gebäudehülle für die neue Trafostation beträgt Fr. 1'600'000.- und setzt sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 41'000.-
Gebäude	Fr. 1'288'000.-
Umgebung	Fr. 50'000.-
Baunebenkosten	Fr. 46'000.-
Reserve	Fr. 45'000.-
<b>Total Sanierung und Umbau</b>	<b>Fr. 1'470'000.-</b>

Gebäudehülle neue Trafostation	<u>Fr. 130'000.-</u>
--------------------------------	----------------------

<b>Gesamttotal inkl. MWSt.</b>	<b>Fr. 1'600'000.-</b>
--------------------------------	------------------------

=====

Die Kosten für den Ersatz der alten Transformatoren und der dazugehörigen Schaltanlage gehen zu Lasten der Flims Trin Energie AG.

## **6. Finanzierung**

Die Finanzierung erfolgt unter Aufnahme eines entsprechenden Bankkredites. Da die Liegenschaft gemäss den Richtlinien des harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM2) dem Finanzvermögen unterstellt wird, erfolgt keine Abschreibung. Die beiden Wohnungen werden zu den marktüblichen Mietpreisen für Erstwohnungen vermietet.

## **7. Antrag**

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, gestützt auf die vorstehenden Ausführungen, dem erforderlichen Baukredit für die Sanierung und den Umbau des alten Pfrundhauses in der Höhe von Fr. 1'600'000.-, zuzustimmen.

Flims, 06. Januar 2015

Im Namen des Gemeindevorstandes

Adrian Steiger

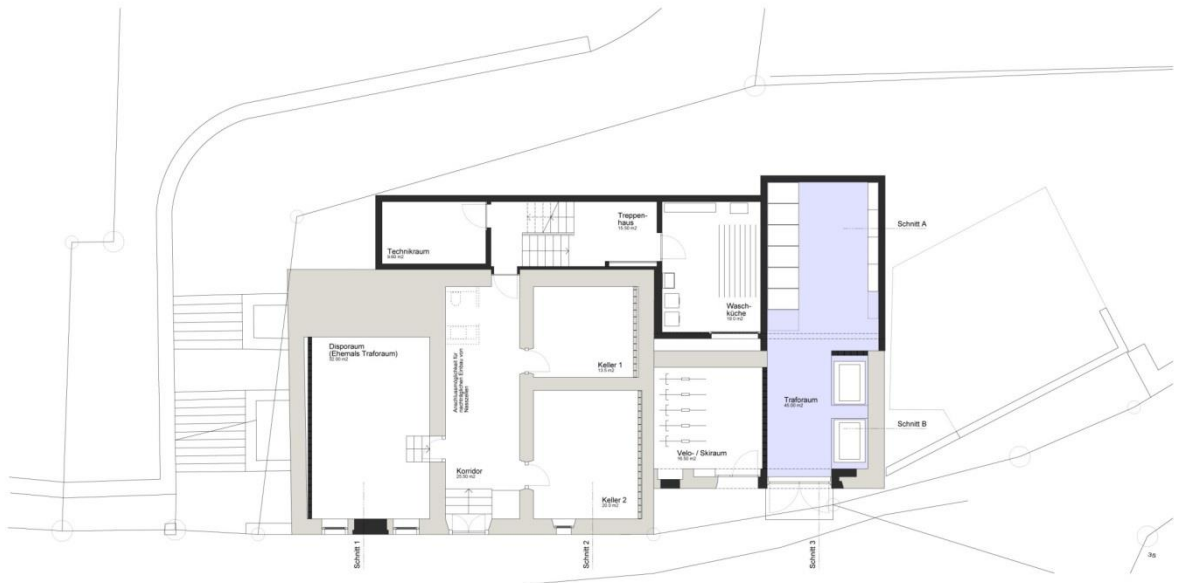
Gemeindepräsident

Martin Kuratli

Gemeindeschreiber







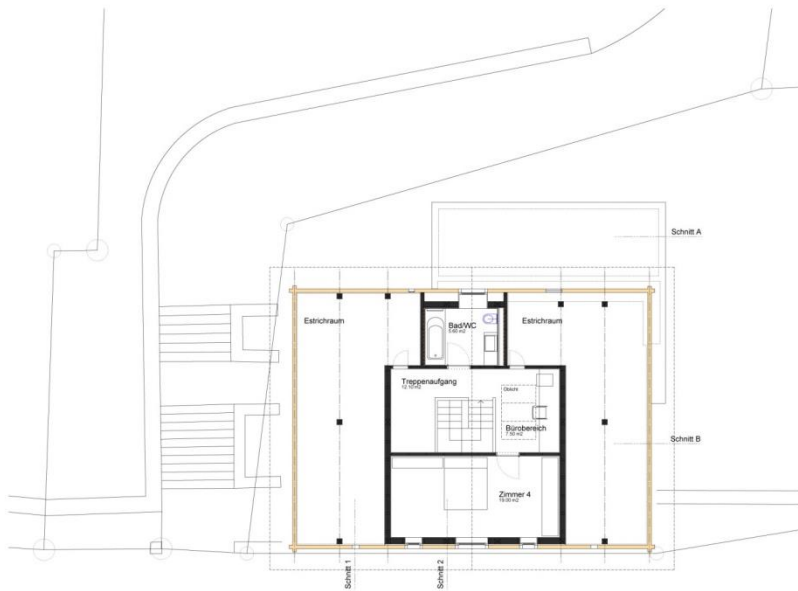
UNTERGESCHOSS 1 : 100



ERDGESCHOSS 1 : 100



OBERGESCHOSS 1:100



DACHGESCHOSS 1:100