

B O T S C H A F T

ZUR

GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 15. JUNI 2017

UND

URNENABSTIMMUNG VOM 24. SEPTEMBER 2017

BETREFFEND

- **Jahresrechnungen 2016 der Gemeinde sowie der Industriellen Betriebe Landquart** (*Gemeindeversammlung ist abschliessend zuständig*)
- **Behandlung Initiative "Riedpark Landquart"** (*Varianteabstimmung*)
 - Dreifachturnhalle Ried
oder
 - Überbauung Riedpark gemäss Initiative, beinhaltend eine Sporthalle, ein Hotel und ein Forum auf der Basis eines Public Private Partnership

Gemeindeversammlung:

Donnerstag, 15. Juni 2017 um 20:15 Uhr im Forum im Ried,
Schulstrasse 78, Landquart

BERICHT DES GEMEINDEVORSTANDES ZUR RECHNUNG 2016

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner

Gemäss den Bestimmungen der Gemeindeverfassung unterbreiten wir Ihnen eine Kurzfassung der Rechnung 2016. Die Beratung und Verabschiedung findet anlässlich der Gemeindeversammlung vom Donnerstag, 15. Juni 2017, im Forum im Ried statt.

Das Jahresergebnis 2016 der Gemeinde Landquart ist erfreulich und reiht sich nahtlos in die Entwicklung der erzielten Ergebnisse der letzten Jahre ein. Die Erfolgsrechnung schliesst um rund 2.85 Mio. Franken besser ab als budgetiert. Diverse Aufwandminderungen infolge Sparverhalten von rund 0.5 Mio. Franken gegenüber dem Budget, aber vor allem einige Ertragspositionen, welche rund 2.3 Mio. Franken über dem Budget liegen, haben zum guten Ergebnis beigetragen. In den Mehreinnahmen gegenüber dem Budget sind zusätzlich zum üblichen Jahresdurchschnitt einige wenige unvorhersehbare einmalige Steuererträge aus Handänderungen, Grundstückgewinnen und Erbschaften von rund 1.5 Mio. Franken enthalten. Die Ausgaben konnten gesamthaft mehrheitlich innerhalb der Budgetwerte gehalten werden, obwohl diverse Nachtragskredite vom Gemeindevorstand gesprochen wurden.

Es handelt sich beim Jahresabschluss 2016 um den ersten Abschluss nach der neuen Rechnungslegungsnorm HRM2. Im Zuge der Umstellung wurde das gesamte Finanzvermögen neu bewertet und wird nun in der Bilanz ohne stille Reserven mit den effektiven Werten ausgewiesen. Ein ausführlicher Bericht über die Umstellung von HRM1 zu HRM2 wurde separat erstellt und ist als Beilage zur Vollfassung der Jahresrechnung erhältlich. Nebst durchgehend neuen Kontonummern ist die auffälligste Neuerung im Bereich der Abschreibungen und Verzinsungen zu finden, welche neu direkt in den Funktionen verbucht werden. Auch in diesem Bereich wird nun dem „true and fair view“ Prinzip noch etwas mehr Rechnung getragen als bei der Rechnungslegung nach HRM1.

Ein vollständiges Exemplar der Jahresrechnung 2016 können Sie bei der Finanzabteilung bestellen (Tel. 081 307 36 46 / E-Mail: finanzen@landquart.ch). Unter www.landquart.ch können Sie die Rechnung und den Umstellungsbericht als PDF-Datei herunterladen.

Die Rechnung 2016 weist folgende Eckdaten aus: (Werte in CHF)

- Ertragsüberschuss Erfolgsrechnung: 3'418'678.50 (Budget: 0.571 Mio.)
- Cash-Flow nach HRM2 (aus Geldflussrechnung) 8.386 Mio. (Budget 3.029 Mio.)
- Nettosteuerertrag 23.7 Mio. (Budget 21.6 Mio.)
- Personalkosten 15.679 Mio. (Budget 15.723 Mio.)
- Passivzinsen 0.676 Mio. (Budget 0.865 Mio.)
- Gesamtaufwand 35.530 Mio. (Budget 36.063 Mio.)
- Gesamtertrag 38.949 Mio. (Budget 36.635 Mio.)
- Nettoinvestitionen 1.329 Mio. bzw. Selbstfinanzierungsgrad von über 100%
- Bilanzsumme 68.3 Mio. (Vorjahr 54.7 Mio.)
- Eigenkapital inkl. Fonds und Spez.finanzierungen im EK 23.5 Mio. (Vorjahr 11.1 Mio.)

Steuern

Die folgende Darstellung gibt Aufschluss über die Bruttosteuererträge im Vergleich zum Budget und den Vorjahresrechnungen in den verschiedenen Kategorien:

in Mio. CHF	Rechnung 2016	Budget 2016	Rechnung 2015	Rechnung 2014
Einkommens-/Vermögenssteuern natürlicher Personen	15.329	15.590	15.693	15.726
Ertrags- und Kapitalsteuern juristischer Personen	3.009	2.550	2.669	2.554
Liegenschaftssteuern	2.017	1.800	1.894	1.767
Grundstückgewinnsteuern	0.701	0.350	0.371	0.357
Handänderungssteuern	2.127	1.450	1.326	1.694
Erbschafts-/Schenkungssteuern	0.607	0.050	0.106	0.095
übrige Steuern (Hundest./Gästetaxen)	0.064	0.065	0.066	0.064
Total	23.854	21.855	22.125	22.257

Der Steuerertrag von rund CHF 23.9 Mio. liegt rund CHF 2 Mio. über dem Budget. Dieser Mehrertrag ist hauptsächlich auf die sogenannten Spezialsteuern zurückzuführen, aber auch auf die Ertrags- und Kapitalsteuern der juristischen Personen, welche erfreulicherweise deutlich über den Budget- und Vorjahreswerten liegen.

Investitionsrechnung (Entwicklung der letzten 10 Jahre)

Jahr	Ausgaben in Mio. CHF	Einnahmen in Mio. CHF	Nettoinvestitionen in Mio. CHF	Selbstfinanzierungsgrad in %
2016	3.396	2.067	1.329	> 100
2015	2.550	0.224	2.326	> 100
2014	2.471	0.128	2.343	> 100
2013	2.676	0.654	2.022	> 100
2012	3.035	0.846	2.189	> 100
2011	5.924	1.269	4.655	= 25
2010	5.215	1.357	3.858	> 100
2009	3.212	0.544	2.668	> 100
2008	3.258	0.875	2.383	> 100
2007	2.779	0.003	2.776	> 100
Durchschnitt pro Jahr	3.452	0.797	2.655	92.5
Total 2007 – 2016	34.516	7.967	26.549	-/-

Die Nettoinvestitionen 2016 von rund CHF 1.3 Mio. liegen deutlich unter dem Budget. In die Erweiterung der Schulanlage Igis wurden CHF 1.85 Mio. investiert. Die erste Etappe (Kindergartengebäude) konnte per Ende 2016 fertiggestellt werden. Der Kantonsbeitrag an die Erweiterung von CHF 1.496 Mio. wurde bereits per Ende 2016 ausbezahlt, weshalb die gesamten Nettoinvestitionen tiefer ausgefallen sind als budgetiert.

Bilanz

Die Bilanzsumme von neu rund CHF 68.3 Mio. hat sich aufgrund des Jahresergebnisses und der Umstellung zu HRM2 sowie der damit verbundenen Neubewertung des Finanzvermögens um rund CHF 13.6 Mio. erhöht. Das Eigenkapital beträgt nach Zuweisung des Ertragsüberschusses inkl. Fonds und Vorfinanzierungen neu CHF 23.5 Mio. Die Darlehensschulden der Gemeinde belaufen sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 40.5 Mio.

Schlussbemerkungen

Günstige Rahmenbedingungen, wie tiefe Zinssätze für Fremdkapital und praktisch keine Teuerung, haben sich auch im Jahr 2016 positiv auf die Rechnung ausgewirkt, ebenso die hohen einmaligen Steuereinnahmen. Dank konstant guten Rechnungsabschlüssen in den letzten Jahren konnte der Steuerfuss per 01. Januar 2016 um 5 Prozent gesenkt werden. Das Jahresergebnis 2016 zeigt jedoch auch auf, dass eine solche Reduktion ohne die hohen einmaligen Steuereinnahmen von rund CHF 1.5 Mio. sowie der Besserstellung aus dem erstmaligen Beitrag aus dem Finanzausgleich von CHF 2.457 Mio. fürs 2016 zu einem praktisch ausgeglichenen Rechnungsergebnis geführt hätte.

Das Rechnungsergebnis 2016 ist erfreulich, umso mehr als dass es die Fortführung einer positiven Entwicklung der Gemeindefinanzen der letzten Jahre unterstreicht. Durch größere anstehende Investitionen im Bereich Bildung (Erweiterung und Sanierung Schulanlage Igis) sowie der Straßen (Kreisel Papierfabriken, Bahnhofstrasse Landquart u.v.m.) und Feldwege werden auch inskünftig weitere Belastungen für deren Finanzierung und Verzinsung auf die Gemeinde zukommen. Es ist deshalb weiterhin mit dem Grundsatz der Sparsamkeit zu planen, damit mittelfristig ein ausgeglichener Haushalt erreicht werden und der aktuelle Steuerfuss von 95% der einfachen Kantonssteuer beibehalten werden kann.

GEMEINDEVORSTAND LANDQUART

Igis, im Mai 2017

Erfolgs- und Finanzierungsausweis

1.1.2016 - 31.12.2016

	Erfolgs- und Finanzierungsausweis	Rechnung 2016	Budget 2016	Rechnung 2015
ERFOLGSRECHNUNG				
Betrieblicher Aufwand				
30	Personalaufwand	15'678'687.30	15'723'400	0.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	5'459'077.84	6'188'200	0.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'780'861.00	2'125'000	0.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	496'688.27	434'300	0.00
36	Transferaufwand	8'102'130.26	8'002'400	0.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0	0.00
	Total Betrieblicher Aufwand	32'517'444.67	32'473'300	0.00
Betrieblicher Ertrag				
40	Fiskalertrag	23'853'746.47	21'855'000	0.00
41	Regalien und Konzessionen	1'584'997.40	1'403'500	0.00
42	Entgelte	4'578'801.37	3'486'300	0.00
43	Verschiedene Erträge	7'107.50	15'000	0.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	52'718.70	102'000	0.00
46	Transferertrag	5'472'841.90	5'967'000	0.00
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0	0.00
	Total Betrieblicher Ertrag	35'550'213.34	32'828'800	0.00
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	3'032'768.67	355'500	0.00
34	Finanzaufwand	675'878.40	865'000	0.00
44	Finanzertrag	1'061'788.23	1'080'800	0.00
	Ergebnis aus Finanzierung	385'909.83	215'800	0.00
	Operatives Ergebnis	3'418'678.50	571'300	0.00
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	3'418'678.50	571'300	0.00
	(+ = Ertragsüberschuss / - = Aufwandüberschuss)			
INVESTITIONSRECHNUNG				
Investitionsausgaben				
50	Sachanlagen	3'395'949.68	4'695'200	0.00
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0	0.00
54	Darlehen	0.00	0	0.00
55	Beteiligungen, Grundkapitalien	0.00	0	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	29'000	0.00
58	Ausserordentliche Investitionen	0.00	0	0.00
	Total Investitionsausgaben	3'395'949.68	4'724'200	0.00
Investitionseinnahmen				
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0	0.00
61	Rückerstattungen	0.00	0	0.00
62	Abgang immaterielle Anlagen	0.00	0	0.00
63	Investitionsbeiträge	2'066'909.00	71'000	0.00
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen	0.00	0	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0	0.00
68	Ausserordentliche Investitionseinnahmen	0.00	0	0.00
	Total Investitionseinnahmen	2'066'909.00	71'000	0.00
	Ergebnis Investitionsrechnung	-1'329'040.68	-4'653'200	0.00
	Selbstfinanzierung	6'643'509.07	3'028'600	0.00
	Finanzierungsergebnis	5'314'468.39	-1'624'600	0.00
	(+ = Finanzierungsüberschuss / - = Finanzierungsfehlbetrag)			

RECHNUNG DER INDUSTRIELLEN BETRIEBE LANDQUART (IBL)

Allgemeines

Die Industriellen Betriebe Landquart (IBL) sind seit dem 1. Januar 2000 eine selbständige Firma mit eigener Rechtspersönlichkeit, Organisation und Rechnungslegung. Sie sind im Handelsregister eingetragen. Eigentümerin ist die Politische Gemeinde Landquart.

Die IBL zeichnen für die Ver- und Entsorgung in der Gemeinde Landquart verantwortlich. Versorgt wird die Gemeinde mit Wasser, Erdgas und über das Kommunikationsnetz mit Radio, TV, Internet und Telefon. Entsorgt werden Abwasser und Abfall.

Nach Artikel 15, Absatz 2 des Gesetzes über die Industriellen Betriebe Landquart ist das Budget und die Jahresrechnung durch die Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 28 der Gemeindeverfassung, zu genehmigen. In diesem Sinne unterbreiten wir Ihnen die Rechnung 2016, erstmals abgeschlossen nach HRM2, zur Genehmigung.

Erfolgsrechnung

Die Gesamtrechnung schliesst mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 103'381.49 (Vorjahr Fr. 52'940.65) ab, also um rund Fr. 112'000.- unter dem Budget. Es handelt sich dabei auch in diesem Jahr um ein gutes Rechnungsergebnis. Trotz deutlich höheren einmaligen Ausgaben im Abwasserbereich, konnte mit dem Verkauf der Aktien EBRAG und dem daraus resultierenden Buchgewinn, ein positives Ergebnis erzielt werden.

Der Gesamtaufwand der Erfolgsrechnung liegt trotz dem doppelten ARA-Beitrag um rund Fr. 46'000.- unter dem Budget. Dies ist vor allem auf die tieferen Einkaufspreise beim Erdgas zurückzuführen. Die Abschreibungen auf den Werksanlagen sind um rund Fr. 44'000.- höher ausgefallen als budgetiert, da nach HRM2 bereits im Anschaffungsjahr die erste Abschreibung der Anlagen erfolgt. Die Erträge liegen gesamthaft rund Fr. 158'000.- unter dem Budget, was vor allem auf die Schwankungen beim Erdgaspreis sowie den einmaligen Buchgewinn aus dem Aktienverkauf EBRAG zurückzuführen ist.

Die Finanzkosten werden - nebst den Abschreibungen, welche neu direkt den Funktionen zugewiesen werden - zusammen für alle Abteilungen ausgewiesen und liegen auf Budgethöhe. Der Verkauf der EBRAG-Aktien wurde während des Rechnungsjahres beschlossen und konnte ebenfalls nicht budgetiert werden. Der Cash-Flow nach HRM2 (aus Geldflussrechnung) beträgt Fr. 228'482.61 (Vorjahr Fr. 682'930.-) und unterschreitet damit das Budget um rund Fr. 237'000.-.

Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung weist einen Ausgabenüberschuss von Fr. 1.234 Mio. aus. Dies bei Bruttoinvestitionen von Fr. 2.197 Mio. In die Wasserversorgung mussten wiederholt hohe Beträge investiert werden. Es wurde auch im Bereich der Erdgasversorgung Wert auf die Versorgungssicherheit gelegt und deshalb zwei Ringschlüsse realisiert. Auf der Einnahmenseite bei den Anschlussgebühren konnten durch die etwas tiefere Bautätigkeit im Vergleich zu den Vorjahren tiefere Ergebnisse erzielt werden. Verschiedene Kantonsbeiträge an den Ersatz von Hydrantenleitungen sowie an die Fertigstellung des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) verminderten die Nettoinvestitionen auf total Fr. 1.234 Mio.

Bilanz

Die Bilanzsumme liegt mit CHF 7.908 Mio. rund Fr. 1.0 Mio. über dem Vorjahreswert. Dies ist nebst den aktivierten Nettoinvestitionen von rund Fr. 1.234 Mio. auch auf die Neubeurteilung der Aktien EBRAG auf deren Nominalwert von Fr. 400'000.- im Zuge der Umstellung der Rechnungslegung zu HRM2 zurückzuführen. Das Eigenkapital konnte somit weiter gestärkt werden und ist auf neu total Fr. 2.953 Mio. angewachsen. Die langfristigen Darlehensschulden betragen Fr. 3.0 Mio. und sind unverändert geblieben.

Schlussbemerkungen

Dank günstiger Ertragslage der Abteilungen Kommunikationsnetz und Erdgasversorgung ist das Jahresergebnis der IBL wieder gut ausgefallen. Die Konzessionsabgabe an die Politische Gemeinde Landquart wurde durch den Überschuss aus diesen beiden, im Wettbewerb stehenden, Bereichen finanziert. Durch den Verkauf der EBRAG-Aktien konnte zudem ein unerwarteter Buchgewinn realisiert werden.

Auch in den nächsten Jahren sind im Bereich der Wasserversorgung hohe Investitions- und Folgekosten zu erwarten. Nebst dem gemeinsamen Bau des Grundwasserpumpwerkes mit der Gemeinde Malans, dem Ersatz der über 100-jährigen Hauptleitung von Seewis-Pardisla bis nach Landquart sowie der Sanierung des bestehenden Grundwasserpumpwerkes Viertellöser in Zizers, stehen laufende Ersatzinvestitionen im Zusammenhang mit Strassensanierungen an.

Die Strategie der IBL wird laufend überprüft und wo nötig werden die entsprechenden Massnahmen eingeleitet. Oberstes Ziel der IBL bleibt nach wie vor, der Einwohnerschaft und den Betrieben eine sichere Versorgung von hoher Qualität und eine saubere Entsorgung zu gewährleisten, beides zu möglichst günstigen Preisen.

GEMEINDEVORSTAND LANDQUART

Igis, im Mai 2017

Erfolgs- und Finanzierungsausweis

1.1.2016 - 31.12.2016

Erfolgs- und Finanzierungsausweis		Rechnung 2016	Budget 2016	Rechnung 2015
ERFOLGSRECHNUNG				
Betrieblicher Aufwand				
30	Personalaufwand	0.00	0	0.00
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	2'979'705.94	3'521'000	0.00
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	294'151.00	250'000	0.00
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	0	0.00
36	Transferaufwand	1'917'695.13	1'422'500	0.00
37	Durchlaufende Beiträge	0.00	0	0.00
	Total Betrieblicher Aufwand	5'191'552.07	5'193'500	0.00
Betrieblicher Ertrag				
40	Fiskalertrag	0.00	0	0.00
41	Regalien und Konzessionen	380'986.11	430'000	0.00
42	Entgelte	4'723'340.82	5'055'000	0.00
43	Verschiedene Erträge	0.00	0	0.00
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	0.00	0	0.00
46	Transferertrag	0.00	0	0.00
47	Durchlaufende Beiträge	0.00	0	0.00
	Total Betrieblicher Ertrag	5'104'326.93	5'485'000	0.00
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-87'225.14	291'500	0.00
34	Finanzaufwand	50'631.45	79'000	0.00
44	Finanzertrag	241'238.08	3'000	0.00
	Ergebnis aus Finanzierung	190'606.63	-76'000	0.00
	Operatives Ergebnis	103'381.49	215'500	0.00
38	Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0	0.00
48	Ausserordentlicher Ertrag	0.00	0	0.00
	Ausserordentliches Ergebnis	0.00	0	0.00
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	103'381.49	215'500	0.00
	(+ = Ertragsüberschuss / - = Aufwandüberschuss)			
INVESTITIONSRECHNUNG				
Investitionsausgaben				
50	Sachanlagen	2'196'788.11	3'805'000	0.00
51	Investitionen auf Rechnung Dritter	0.00	0	0.00
52	Immaterielle Anlagen	0.00	0	0.00
54	Darlehen	0.00	0	0.00
55	Beteiligungen, Grundkapitalien	0.00	0	0.00
56	Eigene Investitionsbeiträge	0.00	0	0.00
58	Ausserordentliche Investitionen	0.00	0	0.00
	Total Investitionsausgaben	2'196'788.11	3'805'000	0.00
Investitionseinnahmen				
60	Übertragung von Sachanlagen in das Finanzvermögen	0.00	0	0.00
61	Rückerstattungen	8'510.75	20'000	0.00
62	Abgang immaterielle Anlagen	0.00	0	0.00
63	Investitionsbeiträge	954'727.37	1'395'000	0.00
64	Rückzahlung von Darlehen	0.00	0	0.00
65	Übertragung von Beteiligungen	0.00	0	0.00
66	Rückzahlung eigener Investitionsbeiträge	0.00	0	0.00
68	Ausserordentliche Investitionseinnahmen	0.00	0	0.00
	Total Investitionseinnahmen	963'238.12	1'415'000	0.00
	Ergebnis Investitionsrechnung	-1'233'549.99	-2'390'000	0.00
	Selbstfinanzierung	397'532.49	465'500	0.00
	Finanzierungsergebnis	-836'017.50	-1'924'500	0.00
	(+ = Finanzierungsüberschuss / - = Finanzierungsfehlbetrag)			

Bericht der Geschäftsprüfungskommission an die Gemeindeversammlung der Gemeinde Landquart

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen der Gemeindeverfassung und gemäss dem Organisationsreglement der Geschäftsprüfungskommission haben wir die Jahresrechnungen der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung, Geldflussrechnung, Kennzahlen samt zugehörigem Anhang für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Zusätzlich haben wir die Geschäftsführung des Gemeindevorstandes durch Konsultation von Akten und Überprüfung von Beschlüssen kontrolliert. Auch wurden der Gemeindepräsident und einzelne Gemeindevorstandsmitglieder schriftlich und mündlich zu ausgewählten Geschäften befragt und einzelne Punkte mit den zuständigen Chefsbeamten besprochen.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in den Jahresrechnungen der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart enthaltenen Wertansätzen und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falschen Angaben in der Gemeindevorstellung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnungen der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnungen der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart. Wir sind der Auffassung, dass die erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für ein Prüfungsurteil bilden.

Bei der Prüfung der Tätigkeiten der gesamten Verwaltung und Behörden wird primär beurteilt, ob die Voraussetzungen für gesetzeskonforme Tätigkeiten gegeben sind.

Prüfungsurteil

Im Sinne von Art. 45 Abs. 3 der Gemeindeverfassung hat die GPK die rechnerische Überprüfung der Jahresrechnungen der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart an die BDO AG, Chur, übertragen. Die fachkundige und unabhängige externe Revisionsgesellschaft hat uns am 26. April 2017 folgendes Prüfungsergebnis mitgeteilt:

«Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung 2016 der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.»

Aufgrund der Prüfungsergebnisse der externen Revisionsstelle BDO und gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart sowie die Tätigkeiten der gesamten Verwaltung und Behörden für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Rechnungsjahr den kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

Antrag

Wir stellen den Antrag, die vorliegenden Jahresrechnungen 2016 der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart, zu genehmigen.

Dank

Wir danken dem Gemeindevorstand, den Mitarbeitenden der Gemeinde Landquart und der Industriellen Betriebe Landquart für die pflichtbewusste Erfüllung ihrer Aufgaben.

Landquart, 10. Mai 2017

Die Geschäftsprüfungskommission



Lorenz Felix (Präsident)



Vroni Senn



Christa Baumann (Protokollführerin)

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Botschaft und Antrag zur Variantenabstimmung einer Dreifachturnhalle Ried oder die Überbauung Riedpark, beinhaltend eine Sporthalle, ein Hotel und ein Forum auf der Basis eines Public Private Partnership Projektes sowie die Stellungnahme der Initianten.

Stellungnahme der Initianten

Wir danken dem Gemeinderat Landquart für die Möglichkeit, sich in dieser Botschaft zum Projekt Riedpark vorstellen zu können.

Die Initianten der Volksinitiative „Riedpark“ haben sich mit weiteren Personen zu einer Interessengemeinschaft (IG) zusammengeschlossen.

Hinter der IG stehen Werner Buchmann, Andrea Florin, Heinz Grass und Claudio Strohmaier als Stimmbürger der Gemeinde Landquart. Die IG hat sich nach der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2016 formiert. Da wurde uns bewusst, dass mit dem blossen Vergleich einer Sporthalle und einer Dreifachturnhalle die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde nicht über alle Fakten verfügen um am 24. September 2017 darüber abstimmen zu können.

Die IG Riedpark Landquart hat folgende Vision:

Aufwertung der Gemeinde Landquart, indem die Anforderung einer zusätzlichen Sporthalle so gelöst wird, dass zusätzlich ein Hotel entsteht und das Forum im Ried in das Projekt integriert wird, damit die Gemeinde auch dort finanziell entlastet wird. Landquart soll zu einem sportlichen und kulturellen Zentrum in der Südostschweiz werden.

Zusammen mit der Projektentwicklungsgesellschaft „Riedpark Landquart“ ist es das Ziel der IG, die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger umfassend über das Projekt Riedpark zu informieren. Im Jahre 2014 hat die Stimmbewölkerung mit einem überzeugenden Ja von 1737 Stimmen gegenüber 408 Nein die Teilrevision Ortsplanung Zonenplan Ried angenommen. In der Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 20. März 2014 kann die Vision der damaligen Gemeindebehörde nachgelesen werden (www.landquart.ch/landquart-online/publikationen/botschaften/). Die IG verfolgt heute diese Vision, die damalige Grundlage dieser Teilrevision.

Das Projekt Riedpark kann nicht mit einer Dreifachturnhalle verglichen werden. Der Riedpark umfasst eine Sporthalle, ein Hotel und das bestehende Forum. Wenn es den Initianten gelingt, einen Investor für das Projekt Riedpark zu finden, dann wird die Gemeinde Landquart:

- a) Finanziell entlastet indem das teure Forum in das Projekt integriert wird und die Verschuldung nicht zunimmt;
- b) mit der Sporthalle bedeutend mehr erhalten als mit einer Dreifachturnhalle;
- c) die lokale Wertschöpfung ankurbeln und neue Arbeitsplätze schaffen;
- d) wieder Übernachtungsmöglichkeiten anbieten;
- e) über eine vielseitige Sporthalle für die Schule Landquart und die lokalen Vereine mit ihren Bedürfnissen (bsp. genügend Umkleidekabinen) verfügen;

- f) im Standortwettbewerb als kulturelles und sportliches Zentrum der Südostschweiz aufgewertet.

Die Initianten sind mit möglichen Investoren im Gespräch. Um aber diese Verhandlungen vorantreiben zu können, ist die aktive und positive Mitarbeit der Gemeindebehörde dringend notwendig.

Stellungnahme Gemeindevorstand

Für den Gemeindevorstand stellte sich schon seit etlichen Jahren die Frage, wie für schulische Zwecke das ungenügende Angebot an Turnhallen gelöst werden soll. Die alte Turnhalle genügt den Ansprüchen überhaupt nicht mehr. Auch die "neue Turnhalle" welche ebenfalls bereits in die Jahre gekommen ist, müsste durch einen Neubau ersetzt werden. Zudem fehlen Aussengarderoben für die Bedürfnisse der Vereine (FC, Turnvereine usw.) für den Bereich Fussballplätze sowie der Leichtathletikanlagen zur Gänze. Dies veranlasste den Gemeindevorstand, einen Wettbewerb für eine Mehrfachhalle zu lancieren. Damit sollten sowohl die Bedürfnisse der Schule als auch der Vereine an einem idealen Standort abgedeckt werden.

Ausgangslage

Anlässlich der Gemeindevorstandssitzung vom 9. Juli 2009 hat der Gemeindevorstand die Unterlagen zur Zonenplan- und Baugesetzrevision zuhanden der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung genehmigt. Bestandteil dieser Revision war die Schaffung einer Campus- sowie einer Urbanen Zone im Gemeindebaugesetz. Am 2. September 2010 konnte der Gemeindevorstand den Schlussbericht zur Zonenplan- und Baugesetzrevision genehmigen und die Planungsunterlagen bei der Regierung zur Genehmigung einreichen. Mit Beschluss vom 22. März 2011 hat die Regierung des Kantons Graubünden die Zonenplan- und Baugesetzrevision genehmigt.

Bereits an der Sitzung vom 20. August 2009 hat der Gemeindevorstand beschlossen, eine Ausschreibung für eine Dreifachturnhalle in der Schulanlage Ried im Präqualifikationsverfahren auszuschreiben. Aus 38 eingegangenen Bewerbungen (Architekten) wurden acht Bewerber zugelassen. Aus dem Wettbewerb ist von der Jury im März 2010 das Projekt "Butterfly" des Architekturbüros Gredig Walser aus Chur als Sieger auserkoren worden. Im Mai 2010 hat der Gemeindevorstand den Jurybericht zur Kenntnis genommen und den Auftrag für die Erarbeitung eines Kostenvoranschlags erteilt. In diesem Kostenvoranschlag wurde mit einer Investition von Fr. 11'166'000.- (exkl. MWSt.) gerechnet. Aufgrund der hohen Investitionskosten hat der Gemeindevorstand aber das Projekt Dreifachturnhalle zugunsten des Projektes Schulraum Igis zurückgestellt.

Am 6. Juli 2012 hat ein Komitee bestehend aus dem FC Landquart, DTV Landquart, Broncos, STV Igis und Turnverein Landquart, vertreten durch Jolanda Flury, Michael Gabathuler, Urs Bearth, Christoffel Brändli und Michael Holzinger die Initiative "Turnhallen-Projekt Gemeinde Landquart" (Anhang 1) lanciert, welche mit 467 gültigen Unterschriften zustande gekommen ist. Das Komitee verlangt, dass ein Turnhallenprojekt (Mehrfach Turnhalle) im Bereich des Sekundarschulhauses weiterverfolgt werden muss, damit spätestens ein Jahr nach der Annahme der Initiative mit dem Bau

begonnen werden kann. Die Initianten wurden gebeten, die Initiative zu sistieren, weil das Projekt Sporthalle mit Mantelnutzung noch in der Planungsphase sei und die Variante diskutiert werden solle. Am 14. Juni 2013 hat das Initiativkomitee einer Sistierung zugestimmt.

Am 31. Mai 2012 hat der Gemeindevorstand eine "Entwurfsstudie Riedpark" (Anhang 2) für eine Drei-Fach-Turn-Sporthalle mit Mantelnutzung sowie einem Businesshotel in Auftrag gegeben. Zielsetzung war die Entwicklung eines Entwurfsprojektes, welches für private Interessenten investorentauglich sein sollte. Beauftragt wurde das Architekturbüro W. Reininger, Chur, welches die Studie, zusammen mit den Architekten Hermann Kaufmann ZT GmbH, Schwarzach (A), der Créé GmbH, Dornbirn (A) und dem Projektentwickler Rhomberg Bau AG, St. Gallen ausarbeitete. Eine Realisierung sollte auf privater Basis erfolgen. Die Gemeinde sollte lediglich als Baurechtsgeberin und Mieterin der Sporthalle involviert sein. Aus diesem Grund war geplant für die Parzellen 1'565 und 855 einen Arealplan auszuarbeiten, welcher es ermöglicht das Einzugsgebiet in verschiedene Bereiche zu gliedern. Es hätte damit einem privaten Investor im Bereich des Forums im Ried eine Mehrausnutzung für Wohnungsbau in Aussicht gestellt werden können, wenn dieser an einem anderen Ort im Arealplangebiet eine Saalsporthalle erstellen würde, welche die Gemeinde zu entsprechend günstigeren Konditionen mieten könnte. Ebenfalls wäre ein Bereich für einen Neubau eines Hotels vorgesehen gewesen, welches mit den Synergien aus dem Forum im Ried und der Saalsporthalle betrieben werden sollte. Eine geordnete Bebauung eines solch grossen Areals inkl. Mehrausnutzung im Bereich der Urbanen Zone muss in jedem Fall über ein Arealplanungsverfahren abgewickelt werden.

Am 26. Juni 2014 hat der Gemeindevorstand einer Absichtserklärung zur Planung einer Saalsporthalle mit Mantelnutzung und eines Hotels zugestimmt. Partner waren die Rhomberg AG, die Säntis Gastronomie AG und die Politische Gemeinde Landquart. Darin hat sich die Gemeinde verpflichtet, die für die Realisierung notwendigen Zonenplanänderungen auf den Parzellen 1'565 (Urbane Zone) und 855 (Campuszone) an die Hand zu nehmen. Am 28. Mai 2015 musste der Gemeindevorstand den Rückzug der Firma Rhomberg AG aus dem Projekt zur Kenntnis nehmen. In der Folge wurden bereits erste Verhandlungen mit der SWISS UNIHOCKEY über den Bau eines "Nationalen Leistungszentrums" geführt. Am 26. Juni 2015 wurde mit der SWISS UNIHOCKEY ein Letter of Intent (LOI) (Anhang 3) abgeschlossen, welcher am 30. Juni 2017 ausläuft. Der Gemeindevorstand steht mit SWISS UNIHOCKEY in Verhandlung, den LOI bis zum 31. Dezember 2017 zu verlängern.

Gestützt auf diese Ausgangslage wurde eine Projektgruppe ins Leben gerufen, welche ein Projekt mit Saalsporthalle, Hotel und Wohnungen unter Einbezug des Forums im Ried ausarbeiten soll. Die Projektgruppe besteht aus dem Architekturbüro Ritter Schumacher AG, Chur, dem Architekturbüro Reininger, Chur, der Brandis Investment AG, Maienfeld und der Politischen Gemeinde Landquart. Es wurden verschiedene Varianten diskutiert und teilweise auch planerisch aufgearbeitet. Der Gemeindevorstand ist dabei stets

davon ausgegangen, dass die Gemeinde sich nur für die Bedürfnisse der Schule in die Saalsporthalle einmietet. Rechtliche Abklärungen haben ergeben, dass die Saalsporthalle über ein Submissionsverfahren realisiert werden muss, wenn die Gemeinde sich später einmieten will. Weiter sollte das Land einem möglichen Investor im Baurecht abgegeben werden. Eine Beteiligung an den Investitionskosten hat der Gemeindevorstand jedoch stets abgelehnt. Der Gemeindevorstand hat die Arbeiten für die notwendige Umzonung der Parzellen vorangetrieben. Mit Beschluss vom 12. November 2014 hat die Regierung der Teilrevision 2015 Zonenplan Landquart Ried zugestimmt. Damit wurde die Parzelle 1'565 (Eigentum der Politischen Gemeinde) mit dem Forum im Ried der Urbanen Zone und die Parzelle 855 (Nutzungsvermögen der Politischen Gemeinde jedoch im Eigentum der Bürgergemeinde), auf welcher auch ein Teil des Forums im Ried steht, der Campuszone zugewiesen.

Am 24. September 2015 hat der Gemeindevorstand eine Zustandsanalyse mit Investitionsplan für das Forum im Ried in Auftrag gegeben. Diese hat Folgendes ergeben:

Das Forum im Ried entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Vorschriften. Es befindet sich allerdings in einem guten Zustand.

Unterhaltskosten für Sofortmassnahmen: 1 bis 5 Jahre

In den nächsten 5 Jahren stehen Unterhaltsarbeiten beim Treppenaufgang, den Fensteröffnungen, den Wärmedämmungen sowie Boden- und Wandsanierungen in der Grössenordnung von Fr. 64'000.- an.

Unterhaltskosten für die nächsten 5 bis 10 Jahre

In den nächsten 5 bis 10 Jahren sind die Büroböden, die Bühne, Malerarbeiten, die Sanierung des Fahrstuhls sowie die Erneuerung der Böden im Treppenhaus an die Hand zu nehmen. Dabei ist mit Kosten von Fr. 175'000.- zu rechnen.

Erneuerung Gebäudehülle

Das Forum im Ried entspricht nicht mehr den energetischen Anforderungen. Die Erneuerung soll trotzdem möglichst weit hinaus geschoben werden. Kosten für die Erneuerung Gebäudehülle, welche in zehn bis fünfzehn Jahren anfällt, belaufen sich auf Fr. 2,425 Mio.

Kücheneinrichtungen

Für den Ersatz von Küchengeräten ist mit jährlichen Kosten von Fr. 15'000.- zu rechnen.

Anlässlich der Sitzung vom 6. Oktober 2016 hat sich der Gemeindevorstand mit Grundsatzentscheiden zum weiteren Vorgehen bei der Überbauung Riedpark befasst. Dabei standen ihm nachstehende Grundlagen zur Verfügung:

Die Projektgruppe hatte bisher rund Fr. 300'000.- investiert. Gemäss Angaben der Gruppe sind davon rund Fr. 100'000.- auf die Sporthalle gefallen.

Die bei der Gemeinde aufgelaufenen Kosten (externe Berater, Eigenleistungen usw.) sind dabei nicht berücksichtigt. Die Gemeinde sollte Fr. 100'000.- übernehmen.

Für die Investorenausschreibung wurde mit Kosten von Fr. 360'000.- gerechnet. Die Gemeinde müsste sich daran mit Fr. 180'000.- beteiligen.

Für das Wettbewerbsverfahren Saalsporthalle mit Präqualifikation wurde mit weiteren Kosten von Fr. 390'000.- gerechnet. Diese sollten später, wenn möglich, dem Investor überbunden werden.

Bei den Investitionen wurde für die Saalsporthalle, inklusive Garderoben, Schwing- und Schiesskeller, mit brutto mit 19,5 Mio. Franken und bei der Dreifachturnhalle mit 12,0 Mio. Franken gerechnet. Unter Berücksichtigung von noch nicht zugesicherten und geschätzten NASAK- / KASAK-Gelder von 5,0 Mio. Franken, hätten sich die Investitionen in die Saalsporthalle auf 14,5 Mio. Franken reduziert.

Bei den Betriebskosten (Anhang 4) unter Einbezug des Forums im Ried, hätte bei der Saalsporthalle während 7 Tagen mit Fr. 1'126'000.- und bei der Dreifachturnhalle mit Fr. 674'000.- pro Jahr gerechnet werden müssen. Bei der Saalsporthalle wäre eine Nutzung von 4 Tagen pro Woche vorgesehen. Damit würde sich der Anteil der Gemeinde an Betriebskosten auf rund Fr. 723'000.- reduzieren. Bei der Dreifachturnhalle wurden keine Erträge aus Vermietung berücksichtigt. Über die Investitionskosten für das Hotel usw. waren dem Gemeindevorstand zu diesem Zeitpunkt keine Zahlen bekannt.

Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Gemeindevorstand an der Sitzung vom 6. Oktober 2016 beschlossen, das Projekt Überbauung Riedpark nicht mehr weiter zu verfolgen. Für das Projekt hätte die Gemeinde bereits eine beträchtliche Summe für die Investorensuche, Wettbewerbskosten usw. aufbringen müssen, ohne eine Garantie zu haben, dass die Überbauung realisiert werden kann. Der Gemeindevorstand ist deshalb zum Schluss gelangt, das Wettbewerbsprojekt Dreifachturnhalle wieder aufzunehmen und auf Anpassungen und Ergänzungen zu überprüfen. Er sah in diesem gemeindeeigenen Projekt noch weitere Vorteile wie optimale Abläufe für den Schulbetrieb, die Nutzung über 7 Tage und rasche Umsetzung des Neubaus ohne Arealplanverfahren. Ein weiterer Vorteil für die Vereine wäre die permanente Verfügbarkeit der Dreifachhalle und der Aussengarderoben, da der Neubau im Eigentum der Gemeinde steht. Die Projektgruppe und die Vereine wurden am 13. Oktober 2016 über den Entscheid des Gemeindevorstands orientiert. Später wurde bekannt, dass sich mindestens der Bund aus der Förderung von Sportanlagen (NASAK) für die nächsten Jahre zurückzieht.

Am 26. Oktober 2016 wurde von Claudio Strohmaier, Flurina Camenisch, Karin Strohmaier, Sandra Strohmaier und Curdin Kunfermann (Fünf Erstunterzeichner) eine Initiative (Anhang 5) gestartet, welche verlangt, dass das Geschäft "Riedpark Landquart", beinhaltend eine Saalsporthalle, ein Hotel und ein Forum auf dem Gebiet Ried in Landquart, von der Gemeinde auf der Basis eines Public Private Partnership Projekts realisiert wird. Die Initiative ist mit 435 gültigen Unterschriften zustande gekommen.

Am 8. November 2016 reichten Christoffel Brändli und Andrea Florin eine Motion (Anhang 6) zuhanden der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2016 ein. Diese verlangt, *dass der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung in der ersten Hälfte des Jahres 2017 den Variantenentscheid „Dreifachturnhalle oder Riedpark“ zum definitiven Entscheid vorlegt. In einer Gegenüberstellung sind die Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten darzulegen. Insbesondere sei auch die Bedeutung des Vorhabens für den Standort Landquart aufzuzeigen. Sodann sind die einmaligen und wiederkehrenden finanziellen Auswirkungen der verschiedenen Varianten für die Gemeinde aufzuzeigen.*

An der Versammlung stellten die Motionäre die zusätzliche Forderung, der Gemeindevorstand müsse auch den Standort Parkplatz Festplatz für die Dreifachturnhalle prüfen. Dies hat der Gemeindepräsident zugesichert. Die Versammlung hat die Motion für erheblich erklärt.

Darauf hat sich der Gemeindevorstand mit den in der Projektgruppe vertretenen, dem Architekturbüro Ritter Schumacher AG, Chur, dem Architekturbüro Reiningger, Chur, der Brandis Investment AG, Maienfeld zusammengesetzt und weitere Verhandlungen geführt. Der Gemeindevorstand hat sich dabei auf den Kostenvergleich Saalsporthalle und Dreifachturnhalle konzentriert. Die Investitionen für das Hotel und das "Forum" wurden von dieser Gruppe betreut.

Die Parteien einigten sich darauf, dass die Investitionen für die Saalsporthalle und die Dreifachturnhalle von einem neutralen Fachbüro berechnet und gegenübergestellt werden. Das externe Büro hat die Investitionen auf der Basis eines Auftrags an einen Generalunternehmer für die Dreifachturnhalle auf 15,078 Mio. Franken und für die Saalsporthalle auf 21,305 Mio. Franken berechnet (Anhang 7). Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Dreifachhalle die Umgebung gemäss effektiver Ausführung mit grossen Verloständerbauten sowie einer überdachten Verbindung zum Schulhaus sowie die GU-Honorare entsprechend eingerechnet sind, was rund Fr. 2 Mio. ausmacht. Bei der Saalsporthalle hingegen sind für die Parkierung keine Kosten im Projekt eingerechnet, es wird lediglich auf private und öffentliche Parkplätze in der näheren Umgebung hingewiesen.

Die Projektgruppe hat die Gemeinde am 12. April 2017 dahingehend orientiert, dass die Suche nach Investoren läuft und der Tenor positiv sei. Allenfalls könne bis zur Gemeindeversammlung bereits zu den Investoren eine Aussage gemacht werden. Das Investitionsvolumen für die Saalsporthalle, das Hotel sowie die Wohnungen wird auf ca. 100 Mio. Franken beziffert. Keine Berücksichtigung fand dabei die Fussgängererschliessung über die Schulstrasse (ev. Über- oder Unterführung) zu den Sportplätzen. Dies wäre im Falle einer Realisierung ebenfalls Sache der Gemeinde und würde weitere Kosten verursachen.

Der Gemeinde wurde ein Dokument (Anhang 8) mit Mietzinsen und Baurechtsbedingungen präsentiert, welches auf nachstehenden Parametern aufbaut:

Gemäss Grobbaubeschrieb (Anhang 9) handelt es sich bei der Ausstattung um eine normale übliche Turnhalle. Die Saalsporthalle wird lediglich als optimierte grössere Turnhalle mit einer Tribüne für 2'500 Zuschauer erstellt. Die Gemeinde darf die Saalsporthalle (Anhang 11) während 4,5 Tagen (Montag bis Donnerstag) zuzüglich an 10 Wochenenden (Freitag bis Sonntag) nutzen. Bei 4,5 Tagen wird mit einer jährlichen Miete inkl. Nebenkosten von maximal Fr. 690'000.- gerechnet. Bei einer Vollbelegung durch die Gemeinde würde sich die Miete auf 1,031 Mio. Franken pro Jahr erhöhen. Die Dreifachturnhalle würde die Gemeinde bei einer Vollbelegung Fr. 754'000.- kosten.

An den Betrieb des heutigen unveränderten Forums im Ried müsste die Gemeinde bei einer Eigennutzung zu 25 % jährlich den Betrag (inkl. Nebenkosten) von Fr. 240'000.- bezahlen. Die heutigen Kosten bleiben damit in etwa gleich hoch, die Nutzungsmöglichkeit wird jedoch eingeschränkt. Dabei wurde von der Projektgruppe Riedpark vorgeschlagen, dass ein möglicher Investor das Forum im Ried inklusive Truppenunterkunft ALST zum Buchwert von 1,4 Mio. Franken übernimmt. Beim Buchwert des Forums im Ried handelt es sich jedoch um eine rein buchhalterische Betrachtung im Verwaltungsvermögen. Gemäss letzter verfügbarer amtlicher Schätzung beträgt der Zeitwert der Truppenunterkunft (ALST) 2,1 Mio. Franken und des Forums im Ried 9,8 Mio. Franken.

Nach Ablauf des Mietvertrags (30 Jahre) könnte das Mietverhältnis erneuert oder die Gemeinde die Saalsporthalle für ca. 2,0 Mio. Franken (10 % des Neuwertes) übernehmen. Für das zur Diskussion stehende Hotel wurde ein Baurecht über 60 Jahre mit einer Heimfallentschädigung von 60 % des dannzumaligen Verkehrswerts zugrunde gelegt. Für die ebenfalls zur Diskussion stehenden Wohnungen wurde ein Baurecht über 99 Jahre mit einer Heimfallentschädigung von 80 % des Verkehrswertes zugrunde gelegt. Die Heimfallentschädigungen muss die Gemeinde beim Auslaufen des Baurechtsvertrags an den dannzumaligen Eigentümer bezahlen.

Die Baurechte würden der Gemeinde fix mit 3 % pro Jahr verzinst und der Bodenpreis sowie die Miete an den Landesindex für Konsumentenpreise gekoppelt. Die Gemeinde könnte, aufgrund dieser Berechnungen, mit maximal Fr. 205'000.- an Baurechtszinsen pro Jahr rechnen.

Vor- und Nachteile Dreifachturnhalle/Projekt Überbauung Riedpark

Fragestellung	Vorteil Dreifach- Turnhalle	Neutral	Vorteil Überbauung Riedpark	Bemerkungen
Umsetzung	X			Rasch möglich. Beim Begehren der Initianten wäre eine Ausschreibung für verschiedene Inves- toren notwendig.

Belegung	X			Die Dreifachturnhalle steht der Gemeinde exklusiv zur Verfügung. Die Saalsporthalle würde der Gemeinde nur Montag bis Donnerstag sowie an 10 Wochenenden zur Verfügung stehen.
Bedarf		X		Bei beiden Projekten ist der Bedarf der Gemeinde und der Vereine vollständig abgedeckt.
Reserven		X		Für weitere Bedürfnisse der Gemeinde und der Schule ist Raum vorhanden.
Eigentum	X			Die Gemeinde ist alleinige Eigentümerin der Halle sowie der Aussengarderoben
Städtebau	X			Der Bau bildet zusammen mit den bestehenden Schulgebäuden einen lärmgeschützten, stimmungsvollen Innenhof und ist ortsbaulich gut integriert.
Bestehende Schulanlage	X			Der gut proportionierte Schulhausplatz kann in Synergie mit der Dreifachturnhalle für verschiedenste Anlässe genutzt werden.
Standort	X			Die Dreifachturnhalle liegt in der Nähe der Schule und erlaubt kurze und sichere Wege für Schüler, Lehrer, Hauswart und Sportler.

Betrieb Vereine	X			Vereine können eigene Festwirtschaft betreiben. In der Saalsporthalle ist dies nur in beschränktem Rahmen möglich (Sandwich, Getränke...), übriges über Caterer.
Auslastung Forum im Ried			X	Zusätzliche Anlässe Dritter und damit bessere Auslastung.
Hotel		X		Neubau möglich
Entwicklung Gemeinde			X	Bietet Entwicklungschancen für Gemeinde
Grössere Events			X	Angebot für grössere Sport- und Musikevents
Sanierung Forum im Ried			X	Die Sanierung würde zu Lasten eines Investors gehen.
Abhängigkeit Gemeinde	X			Gemeinde wäre nicht von einem Vermieter/Investor abhängig.
Strassen- querung	X			Eine sichere Strassenquerung ist bei der Saalsporthalle von den Projektverantwortlichen nicht vorgesehen, müsste allenfalls von der Gemeinde erstellt und finanziert werden.
Bundesbei- träge		X		Der Bund leistet in den nächsten Jahren keine NASAK-Beiträge an Sportanlagen.
Tribüne	X			Bei der Saalsporthalle ist die Tribüne mit 2'500 Plätzen für die Bedürfnisse der Gemeinde überdimensioniert.

Risiko für Gemeinde	X			Wenn der Hallen-, Hotel- und Forumsbetrieb nicht rentabel geführt werden kann, ist ein ständiger Betreiberwechsel vorprogrammiert und der Ruf nach Subventionen seitens der Gemeinde nicht weit. Allenfalls droht eine Schließung des Hotels und des Forums.
Heimfall	X			Bei einer Schließung der Anlagen wäre Heimfall an Gemeinde möglich.

Abläufungen zum Standort der Dreifachturnhalle beim Festplatz

Wie von den Motionären an der Gemeindeversammlung nachträglich gefordert, hat sich der Gemeindevorstand auch mit dem Standort Festplatz befasst.

Vor- und Nachteile Standort Festplatz

- + Während der Bauphase entstehen keine Störungen.
- + Nähe zu Aussensportanlagen ergibt kurze Wege für Benutzer der Aussensportanlagen.
- + Für die Erweiterung der Schule bleibt genügend Raum.
- Ortsbaulich isolierter Bau, der durch den geplanten Verkehrskreislauf noch mehr eingezwängt wirkt.
- Das Gebäude ist nicht zonenkonform, weshalb das Grundstück umgezont werden müsste.
- Für den bestehenden Festplatz muss mit entsprechenden Zusatzkosten ein Ersatz geschaffen werden. Ein neuer Festplatz hat keine Synergiewirkung mehr mit den Aussensportanlagen.
- Der Zuschauer- und Athletenbereich der Aussensportanlage wird räumlich beeinträchtigt.
- Trennung von Schule und Sport mit entsprechend weiterem Weg für Schüler, Lehrer und Hauswart.
- Weitere Parkierungsmöglichkeiten müssen geschaffen werden.

Der Gemeindevorstand ist der Ansicht, dass der Standort Festplatz (Anhang 10) in keinem Falle eine Option darstellt. Die von den Motionären vorgeschlagene Schaffung von Parkplätzen in den neu geschaffenen Urbanen- und Campuszonen wäre ungeschickt und würde eine erneute Umzonung voraussetzen.

Schlussbemerkung und Antrag

Zusammenfassend ist der Gemeindevorstand der Ansicht, dass das Projekt Überbauung Riedpark mit vielen Unsicherheiten behaftet ist und für die Gemeinde ein grosses Risiko darstellt. Zum heutigen Zeitpunkt ist kein Investor bekannt. Nach mündlichen Aussagen der Projektgruppe soll die von der Gruppe berechnete Miete der Saalsporthalle über das Hotel und die Wohnungen quersubventioniert werden. Ohne entsprechende sofortige Investitionen in das Hotel und die Wohnungen ist die Quersubventionierung nicht möglich. Die Saalsporthalle entspricht zudem, gemäss Grobbaubeschrieb (Anhang 9) einer üblichen Dreifachturnhalle. Sie wird lediglich mit einer grossen Tribüne (2'500 Plätzen) ergänzt. Auch der berechnete Baurechtszins wird nur bei einer sofortigen Umsetzung der Überbauung Riedpark realisiert. Eine sofortige Investition rückt zudem in weite Ferne, wenn berücksichtigt wird, dass das erwähnte Arealplanverfahren und gemäss Submissionsrecht für die Suche von Investoren eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt werden müssen. Dies wurde dem Gemeindevorstand von zwei unabhängigen Juristen bestätigt. Wie vorne bereits erwähnt, wäre dies für die Gemeinde mit erheblichen Zusatzkosten verbunden. Der Zeitplan für das gesamte Projekt erstreckt sich somit bereits auf 2-3 Jahre bis zu einem möglichen Baubeginn, während der Wettbewerb bei der Dreifachhalle durchgeführt wurde und das entsprechende Siegerprojekt inkl. Aussengarderoben zeitnah realisiert werden könnte.

Beim Baurecht gilt es zudem festzuhalten, dass die Bürgergemeinde bei einem Baurecht von mehr als 30 Jahren (Hotel und Wohnungen) bereits deutlich gemacht hat, dass sie darauf mindestens teilweise Anspruch erhebt. Entsprechende Verhandlungen, wie diese Frage geklärt werden kann, laufen unter Beizug eines Anwaltes. Auch bei einer Plangeldflussrechnung kann der Gemeindevorstand keinen Vorteil zugunsten der Saalsporthalle erkennen. Obwohl die Saalsporthalle nur zu 65 % genutzt werden kann, wird die Gemeinde über die Laufzeit von 30 Jahren für Miete und Betrieb ca. 22,8 Mio. Franken ausgeben. Für die Dreifachturnhalle liegt der Betrag bei einer Vollzeitznutzung (Kapitalverzinsung und Betrieb) bei der gleichen Summe. Dabei wurden keine Einnahmen berücksichtigt.

Die Vorteile einer Dreifachturnhalle überwiegen. Sie deckt die Bedürfnisse der Schule und Vereine besser ab und die finanziellen Risiken sind überschaubar. Die Parzelle vor dem Forum im Ried kann auch für ein anderes zukunftssträchtiges Projekt mit "Leuchtturmfunktion" eingesetzt werden. Zudem kann die Gemeinde über die eigene Dreifachturnhalle verfügen und diese nach eigenen Bedürfnissen nutzen. Die Gemeinde entscheidet selbst, zu welchen Konditionen sie die Halle den Vereinen zur Verfügung stellt.

In der Motion Brändli / Florin wird unter anderem gefordert, dass die Gemeindeversammlung in der ersten Hälfte des Jahres 2017 über einen Variantenentscheid "Dreifachturnhalle oder Riedpark" definitiv entscheiden kann. In diesem Punkt kann die Motion nicht umgesetzt werden. Gemäss Artikel 30 der Gemeindeverfassung hat die Gemeindeversammlung alle Geschäfte, welche in den Zuständigkeitsbereich der Urnengemeinde fallen, vorzubereiten und zu verabschieden.

Gestützt auf die Ausführungen in der Botschaft spricht sich der Gemeindevorstand klar für das Projekt Dreifachturnhalle aus.

Gemäss Artikel 25 der Gemeindeverfassung will der Gemeindevorstand deshalb an der Urnenabstimmung vom 24. September 2017 dem Stimmbürger nachstehende Fragen stellen:

1. Wollen Sie, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Bau einer Dreifachturnhalle bei der Oberstufenschulanlage Ried zustimmen?
Ja/Nein _____

2. Wollen Sie, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Bau der Überbauung Riedpark auf der Basis eines Public Private Partnerships (PPP) zustimmen?
Ja/Nein _____

3. Falls sowohl der Bau einer Dreifachturnhalle als auch die "Überbauung Riedpark" angenommen werden:
Soll die Dreifachturnhalle oder die "Überbauung Riedpark" umgesetzt werden?

Dreifachturnhalle	Überbauung Riedpark
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindeversammlung und der Urnengemeinde, eine Sporthalle zu realisieren und der Variante Dreifachturnhalle zuzustimmen.

Igis, Mai 2017



DTV Landquart



VOLKSINITIATIVE: Turnhallen-Projekt Gemeinde Landquart

Die Sportvereine von Landquart setzen sich für das Wohl der Bürgerinnen und Bürger ein. Mit einem Sportangebot für Jung und Alt ist für jeden etwas dabei. Die Gemeinde Landquart ist schon seit mehr als 20 Jahren dabei die Turnhallsituation zu verbessern. Doch leider wird dieses Vorhaben immer wieder aufgrund anderer Prioritäten verschoben. Die Gemeinde verfügt über ein Projekt für eine Dreifachturnhalle Ried. Bereits am 26. Mai 2010 wurde das Projekt des Architekturbüros Gredig/Walser aus Chur ausgewählt. Von den Kosten von rund 10 Mio. Franken wurden vom Kanton Beiträge im Umfang von rund 25% in Aussicht gestellt. Wir fordern von der Gemeinde, dass dieses Projekt oder ein gleichwertiges in Angriff genommen wird.

Aufgrund dieser Ausgangslage lancieren die Vertreter der oben aufgeführten Sportvereine eine Volksinitiative mit folgender Forderung (gemäss der Gemeindeverfassung Art. 11ff):

"Ein Turnhallenprojekt (mehrfach Turnhalle) im Bereich des Sekundarschulhauses muss weiterverfolgt werden, damit spätestens ein Jahr nach der Annahme der Initiative mit dem Bau begonnen werden kann."

Dies aus folgenden Gründen:

Bauzustand:

Der aktuelle Bauzustand der Turnhallen im Sekundarschulhaus ist sehr schlecht. Bei der "alten" Turnhalle sind bereits Deckenelemente

heruntergefallen und bei der "neueren" Turnhalle senkt sich der Boden unterhalb der Gerätegarage.

Aussengarderoben:

Aktuell verfügt die Sportanlage im Ried (Aussensportplätze mit der 400 Rundbahn) um keine Aussengarderoben. Die Turnhallengarderoben werden als Aussengarderoben mitgenutzt.

Generelle Knappheit:

Schon heute müssen wir Sportvereine die Trainingseinheiten an sehr unterschiedlichen Standorten abhalten und auch für die Schule sind gewisse Engpässe feststellbar.

Sanierung/Provisorien:

Aufgrund der Verschiebung der Umsetzung der 3-fach Turnhalle werden der Gemeinde bereits bauliche Sanierungsmassnahmen resp. Provisorik für die Aussengarderoben diskutiert. Aus unserer Sicht macht dies kein Sinn, wenn man bereits ein funktionierendes, ausgearbeitetes Projekt in der Schublade hat.

Wir, vom Initiativkomitee, freuen uns auf Ihre Unterstützung bei dieser Volksinitiative.

Die ausgefüllten Unterschriftenkarten bitte an folgende Adresse senden: Michael Holzinger, Seilbruckstrasse 6, 7302 Landquart

Die Initiative kann nur durch Stimmberechtigte unterzeichnet werden, die in der Gemeinde Landquart wohnen.

Nr.	Name		Geburtsdatum			Wohnadresse	eigenhändige Unterschrift	Stimmrecht
	(handschriftlich und in Blockschrift)	Vorname	Tag	Mt.	Jahr	(Strasse und Hausnummer)		
1	Flury	Jolanda					<i>J. Flury</i>	✓
2	SABATHULER	MICHAEL					<i>M. Sabathuler</i>	✓
3	Beath	Urs					<i>Urs Beath</i>	✓
4	Bianchi	Cristofel					<i>C. Brändli</i>	✓
5	Holzinger	Michael					<i>M. Holzinger</i>	✓
6								
7								
8								
9								
10								

Das Initiativkomitee besteht aus folgenden Vertretern: Urs Beath (FC Landquart-Herrschaft), Jolanda Flury (DTV Landquart), Christofel Brändli (Landquart Broncos), Michael Sabathuler (STV Igis), Michael Holzinger (TV Landquart)

Gemäss dem Art. 14 in der Gemeindeverfassung kann diese Initiative durch das Initiativkomitee bis spätestens 4 Wochen vor der Abstimmung zurückgezogen werden.

Die untenstehende Stimmbrechtsbescheinigung wird durch das Initiativkomitee eingeholt. Bitte leer lassen.

Durch die zuständige Behörde auszufüllen:

Die unterzeichnete Amtsperson bescheinigt hiermit, dass obenstehende <u>5</u> (Anzahl) Unterzeichnerinnen und Unterzeichner der Volksinitiative in gemeindepolitischen Angelegenheiten stimmberechtigt sind. Ort: LANDQUART Datum: <u>16. 4. 2012</u>	Die zur Bescheinigung zuständige Amtsperson: (eigenhändige Unterschrift und amtliche Eigenschaft) GEMEINDE LANDQUART Stimregisterführer	Amtsstempel:
--	---	------------------



Letter of Intent

der **Gemeinde Landquart** (im Folgenden Gemeinde genannt) mit Sitz in 7302 Landquart/Schweiz
vertreten durch: Herrn Sepp Föhn, Gemeindepräsident und Florian Niggli, Gemeindegeschreiber

und

swiss unihockey (im Folgenden SU genannt) mit Sitz in 3006 Born/Schweiz
vertreten durch: Herrn Daniel Bareiss, Zentralpräsident und Daniel Brunner, Mitglied Zentralvorstand

1. Die Gemeinde und SU beabsichtigen, eine Kooperation im Bereich „Nationales Leistungszentrum Landquart“ einzugehen.
Die Einzelheiten über die Ausgestaltung der Zusammenarbeit und des weiteren Vorgehens bedürfen der näheren Festlegung durch die Parteien im Rahmen der anstehenden Verhandlungen und basieren auf den von der Gemeinde am 19. Januar 2015 präsentierten Plänen und Absichten der einfachen Gesellschaft "Riedpark Landquart".
2. Eine rechtliche Bindung der Parteien entsteht erst durch den Abschluss der zur Durchführung der beabsichtigten Zusammenarbeit erforderlichen Verträge.
3. Ansprüche der Parteien, gleich aus welchem Rechtsgrund, wegen des Nichtabschlusses des Vertrages sind ausgeschlossen.
4. Die Parteien stimmen darüber ein, dass vor der Durchführung der oben genannten Kooperation noch folgende Punkte einer einvernehmlichen Klärung und Regelung bedürfen:
 - A) Die Gemeinde beabsichtigt den Neubau einer Saalsporthalle, welche zukünftig für SU als Leistungszentrum von nationaler Bedeutung genutzt werden kann. Diesbezüglich hat SU einen klaren Bedarfsnachweis erbracht, der auf dem vom Swiss Olympic genehmigten Leistungssportkonzept und dem davon abgeleiteten vom Bundesamt für Sport (BASPO) genehmigten Sportanlagenkonzept basiert.
 - B) Die Gemeinde als Trägerschaft und SU schliessen einen langfristigen vom BASPO genehmigten Rahmenvertrag ab, welcher die Pflichten (Nutzungsbedingungen) und Rechte (Leistungen, Logistik, Art und Umfang der Nutzung, Zusammenarbeit/Nutzniessung) regelt.
 - C) SU hat sämtliche Kriterien, die zur erklärten Bereitschaft des Bundes, eine Finanzhilfe im Rahmen des Nationalen Sportanlagenkonzept vier (NASAK4) an den Neubau einer Mehrfach-Sporthalle zu leisten, zu erfüllen. Die Gemeinde verpflichtet sich, dass die von SU benötigten Anlagen innert nützlicher Frist betriebsbereit sind (Baubeginn: ca. 2017).
 - D) SU geniesst bei der zeitlichen Planung der Nutzung des zukünftigen Leistungszentrums an ca. 10 Wochenenden im Kalenderjahr ein exklusives Vorrecht von Freitag, 08.00 Uhr bis Sonntag, 20.00 Uhr. Jahresplanungen werden von SU jeweils bis spätestens Ende März für die kommende Saison (August bis Juli) an die Gemeinde eingereicht. Grössere Events von SU werden in einer Zweijahresplanung kommuniziert. Die Gemeinde ist aber grundsätzlich bereit, wichtige Termine und Grossanlässe von SU flexibel zu berücksichtigen.
 - E) SU werden bei den Gebühren für die Anlagen-Benützung Vorzugskonditionen geboten, welche sich an den Ansätzen für die Vereine aus der direkten Nachbarschaft (bspw. Alligator Malans) orientieren.

- F) Im Gesamtkonzept Riedpark Landquart sind Übernachtungs- und Verpflegungsmöglichkeiten für Minimum zwei Mannschaften (60 Personen) vorgesehen. Diese Leistungen werden SU durch den Betreiber des Riedparks zu fairen Konditionen angeboten. Dabei geniesst SU ebenfalls Priorität analog Punkt D. Das detaillierte Raumprogramm ist noch zu definieren.
5. Weitere Leistungen der Gemeinde und SU (wie ein allfälliges Sponsoring bei Grossanlässen, Gratiskontingent pro Jahr, Anschaffung und Lagerung von unihockeyspezifischem Material wie mobiler Sportboden, weitere Varianten) werden noch ausgehandelt.
 6. Die Parteien werden Informationen, Unterlagen, Zeichnungen etc., welche sie von der jeweils anderen Partei erhalten haben oder im Rahmen der nachfolgenden Gespräche und Verhandlungen erhalten werden, nur zu Zwecken verwenden, zu denen sie diese bekommen haben, und sie wie eigene Betriebsgeheimnisse Dritten nicht zugänglich machen. Diese Verpflichtung gilt nicht für Informationen, die allgemein bekannt sind, die von der die Informationen empfangenden Partei nachweislich erarbeitet oder von Dritten rechtmässig erlangt wurden.
 7. Änderungen des rechtlich bindenden Teils dieser Absichtserklärung bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Auf dieses Formerfordernis kann durch schriftliche Erklärung verzichtet werden.
 8. Der vorliegende LOI hat Gültigkeit bis Mitte 2017. SU verpflichtet sich während diesem Zeitraum im Raum Südostschweiz keine weiteren LOI betreffend Nationales Leistungszentrum abzuschliessen oder zu unterhalten. Die Gemeinde geniesst entsprechend Exklusivität. Der LOI wird hinfällig, wenn:
 - die schriftliche Finanzierungszusage des BASPO bis zum 30. September 2016 fehlt;
 - die Finanzierung des Gesamtprojektes durch einen Investor bis zum 30. September 2016 nicht gewährleistet ist;
 - ein bewilligtes Bauprojekt bis zum 30. Juni 2017 fehlt;
 - oder wenn im Laufe der Planungsarbeiten substanzielle Änderungen am Projekt vorgenommen werden.
 9. SU ist berechtigt während der Detailplanungs- und Umsetzungsphase einen Vertreter in die Projektentwicklung zu delegieren.

Igis, 26.06.2015

Bern, 17.08.15

Akzeptiert von der Gemeinde
Sepp Föhn
Gemeindepräsident Gemeinde Landquart



Florian Niggli
Gemeindeschreiber Gemeinde Landquart



Akzeptiert von SU
Daniel Bareiss
Zentralpräsident swiss unhockey



Daniel Brunner
Zentralvorstand swiss unhockey



Anhang 4

Kostenvergleich (Stand Gemeindeversammlung 1.12.2016)

Investitionen

	Saal- sporthalle	Dreifach- Turnhalle
Total Netto-Investition (davon Garderobe, Schwing- und Schiesskeller)	19'500'000 (2'300'000)	12'000'000
Evtl. KASAK/NASAK-Beiträge	-5'000'000	
	14'500'00	12'000'000

Betriebskosten

	Saal- sporthalle	Dreifach- Turnhalle
Miete bei 7 Tage Belegung Zins, Abschreibung und Be- triebskosten bei 7 Tage Be- legung	1'126'000	674'000
Miete bei 4 Tage Belegung 25% Mietanteil neues Forum	723'000 250'000	
Betriebskosten Forum im Ried pro Jahr		286'000

Anhang 5

Erstunterzeichner

①

Initiative Riedpark Landquart

Gemeinde Landquart
26. Okt. 2016

Gemäss Art. 11 der Gemeindeverfassung der Gemeinde Landquart vom 1.1.2012, können 300 Stimmberechtigte mit einer Initiative den Erlass eines Geschäftes verlangen. Von diesem Recht machen die unterzeichnenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger Gebrauch.

Die unterzeichnenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger verlangen, dass das Geschäft „Riedpark Landquart“, **beinhaltend eine Saalsporthalle, ein Hotel und ein Forum auf dem Gebiet Ried in Landquart**, von der Gemeinde auf Basis eines Privat Public Partnership Projektes realisiert wird.

Auf dieser Liste können nur Stimmberechtigte unterzeichnen, die in der politischen Gemeinde Landquart wohnen. Bürgerinnen und Bürger, die das Begehren unterstützen, haben es handschriftlich zu unterzeichnen.

	Name (Blockschrift)	Vorname	Geb. Datum (Tag/Monat/Jahr)	Wohnadresse (Strasse und Nr.)	Eigenhändige Unterschrift	
1	Strohmaier	Claudio				✓
2	Camenisch	Flurina				✓
3	Strohmaier	Karin				✓
4	Strohmaier	Sandra				✓
5	Kuntermann	Curdin				✓
6						
7						
8						
9						
10						

Wer bei einer Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt, wer unbefugt an einem Initiativbegehren teilnimmt oder das Ergebnis einer Unterschriftensammlung für eine Initiative fälscht, macht sich strafbar gemäss Art. 281 beziehungsweise Art. 282 des Strafgesetzbuches.

Bescheinigung

Der/die unterzeichnende StimmregisterführerIn bescheinigt, dass obige **5** [Anzahl] Unterzeichnerinnen und Unterzeichner der Initiative in Gemeindeangelegenheiten stimmberechtigt sind und die politischen Rechte in der Gemeinde Landquart ausüben.

Ort: <u>7206 Töss</u>		Der/die StimmregisterführerIn
Datum: <u>26.10.2016</u>		GEMEINDE LANDQUART StimmregisterführerIn

Initianten
Claudio Strohmaier (BDP)

Ein Initiativbegehren kann, sofern es keine anders lautende Rückzugsklausel enthält, von den fünf Erstunterzeichnenden bis 4 Wochen vor der Abstimmung zurückgezogen werden (Art. 14, Gemeindeverfassung Landquart).

Die Liste ist vollständig oder teilweise ausgefüllt zurückzusenden bis spätestens 28.01.2017 an:

Claudio Strohmaier, Schulstrasse 45, 7302 Landquart

Weitere Unterschriftenlisten können bestellt werden bei Claudio Strohmaier, c.strohmaier@btuwin.ch

**Motion zu Handen der Gemeindeversammlung vom
1. Dezember 2016 in Sachen Riedpark/Dreifachturnhalle**

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, der Gemeindeversammlung in der ersten Hälfte des Jahres 2017 den Variantenentscheid „Dreifachturnhalle oder Riedpark“ zum definitiven Entscheid vorzulegen.

In einer Gegenüberstellung sind die Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten darzulegen. Insbesondere ist auch die Bedeutung des Vorhabens für den Standort Landquart aufzuzeigen. Sodann sind die einmaligen und wiederkehrenden finanziellen Auswirkungen der Verschiedenen Varianten für die Gemeinde aufzuzeigen.

Christoffel Brändli



Andrea Florin



Gemeinde Landquart	
- 9. Nov. 2016	
Akten-Nr.	Proc.-Nr.

Anhang 7

Berechnung externer Kostenplaner

Grössenvergleich

	Saal- sporthalle	Dreifach- Turnhalle
Gebäudevolumen m ³	61'811	28'369
Rauminhalt m ³	56'138	25'167
Grundfläche m ²	7'414	4'365

Arbeitsgattungen +/- 15 %

	Saal- sporthalle	Dreifach- Turnhalle
Grundstück	0	0
Vorbereitungskosten	664'000	631'000
Gebäude	13'174'000	8'841'000
Betriebseinrichtungen	544'000	321'000
Umgebung	721'000	1'328'000
Baunebenkosten	725'000	486'000
Drittplaner -honorare	1'778'000	1'194'000
Eigenhonorare IBU	1'515'000	973'000
Ausstattungen	606'000	187'000
Total	19'727'000	13'961'000
MwSt.	1'578'000	1'117'000
Total Investitionen	21'305'000	15'078'000

RITTER SCHUMACHER

8480 Riedpark | Parameter Gemeinde

Mietzins

Saalsporthalle Mietzins (65% Nutzung)	480'000 CHF - 520'000 CHF
Saalsporthalle Nebenkosten*	170'000 CHF

Forum Sockelbeitrag	80'000 CHF
Forum Mietzins (25% Nutzung)	120'000 CHF
Forum Nebenkosten*	40'000 CHF

*Nebenkosten beinhalten Anteil an Energie, Wasser, Hauswartung, Center-Mgmt und kleiner Unterhalt

Baurecht

Baurechtsdauer und Heimfallentschädigung

Saalsporthalle	30 Jahre / 10% vom Neuwert
Hotel	50 Jahre / 80% vom Zeitwert
Urbane Zone	99 Jahre / 80% vom Verkehrswert

Landwert Urbane Zone	$\frac{2}{3} - \frac{1}{4}$ von 700 - 850 CHF = 467 - 638 CHF
----------------------	--

Landwert Campus Zone	$\frac{2}{3} - \frac{1}{4}$ von 200 CHF = 133 - 150 CHF
----------------------	--

Zinssatz	3.0%
----------	------

Baurechtszins Urbane Zone	105'000 CHF - 145'000 CHF
Baurechtszins Campus Zone	54'000 CHF - 60'000 CHF
<i>Baurechtszins Total</i>	<i>159'000 CHF - 205'000 CHF</i>

Anpassungsmechanismen

Mietzinsen	$\frac{2}{3} - \frac{1}{4}$ vom LIK ¹
Landwerte	$\frac{2}{3} - \frac{1}{4}$ vom LIK ²
Zinssatz	fix 3.0%

Kaufpreis Forum

Buchwert per 31.12.2016	1'400'000 CHF
-------------------------	---------------

Saalsporthalle Riedpark Landquart

Grobbaubeschrieb

15.3.2017

Der Grobbaubeschrieb dient der Beschreibung des Konzepts, der allgemeinen Gestaltungsidee, sowie der groben Festlegung der Materialisierung.

Raumprogramm

Hallengeschoß

Sporthalle (unterteilbar in drei Hallen)	internationale Masse 49.00 x 30.00 x 12.50
Geräteräume (3 Stück)	3 x ca. 77 m ²
Garderoben und Duschen für innen	8 x ca. 22 m ² (schaltbar zu 4 Garderoben)
Garderoben und Duschen für aussen und innen	6 x ca. 45 m ²
Garderoben und Duschen für aussen	4 x ca. 45 m ²
Schiedsrichtergarderoben inkl. Dusche	6 x ca. 13 m ²
Sanitätsraum	ca. 15 m ²
Lagerraum für Bühnenelemente	ca. 63 m ²
Lagerraum für Unihockeybodenbelag und Banden	ca. 50 m ²
Office auf Hallenniveau	ca. 25 m ²
Lagerräume auf Hallenniveau	4 (zwischen 10 m ² bis 26 m ²)
Lagerraum für Vereine	ca. 60 m ²
WC-Anlagen	2 x Damen, 2 x Herren, 1 x IV
Zufahrt auf Hallenniveau	

Eingangsgeschoß

Foyer mit Office und Lager	ca. 410 m ²
WC-Anlagen	3 x Damen, 3 x Herren, 1 x IV
Min. 2'300 Zuschauerränge	ohne Sichteinschränkung durch Bauteile
Seitlich versenkbare Tribünen auf der Längsseite	
Schwingkeller	ca. 280 m ²
1 Garderobe und Dusche für Schwingen	ca. 40 m ²
Theorieraum	ca. 50 m ²
Indoorsprintbahnen	Länge 55 m

Tribüningeschoß

Gymnastikraum	ca. 120 m ²
2 Krafträume	1 x 120 m ² 1 x 90 m ²
VIP Bereich	ca. 106 m ²

Konzept Architektur

Die Sporthalle wird einerseits leicht, bis ca. auf das Niveau des Eingangs zum Forum, angehoben. Der Hallenboden liegt ca. 3.00m vertieft im Erdreich. Diese optimale Absenkung einerseits und Anhebung andererseits gibt dem Forum ein adäquates Gegenüber. Zudem wird die Halle somit nicht

ins Grundwasser gebaut werden müssen und die Abfahrt von der Schulhausstrasse auf das Hallenniveau ist gering steil und somit mit beladenen Fahrzeugen gut zu befahren.

Eine einladende verglaste Eingangsfront zum Foyer gegen Osten, Richtung Sportplatz, spannt ein grosszügiges Feld zwischen Aussen und Innen auf. Natürliches Licht dringt unter dem Vordach über eine ca. 3.00 m hohe Verglasung ins Foyer ohne dieses zu stark aufzuheizen. Die Halle wird von der Nordseite über eine ca. 6.00 m hohe Verglasung belichtet. Die Nutzung der Halle wird somit nie von störendem Sonnenlicht beeinträchtigt.

Konzept Materialisierung

Grundsätzlich kann mit der Ausstattung von einer normalen üblichen Turnhalle ausgegangen werden. Der Schulbetrieb muss ohne Einschränkungen stattfinden können.

Die Saalsporthalle des Riedparks versteht sich als optimierte grössere Turnhalle, was bedeutet, dass nur die tatsächlich notwendigen Bauteile verbaut werden. Entsprechend sind die Statik, die Konstruktion und die Materialisierung auf das Notwendigste zu reduzieren. Damit wird die Halle auch architektonisch multifunktional nutzbar.

Statik

Die Primärkonstruktion (Wände und Zwischendecken) wird hauptsächlich in Beton ausgeführt. Wo statisch möglich (Garderobebereiche, kleine Räume) werden die Wände gemauert und verputzt oder in Spritzbereichen geplättelt.

Die primäre Dachkonstruktion (Träger) besteht aus ca. mannshohen Betonträgern, mit einem leichten Mittelfirst für die Dachentwässerung. Sekundär wird ein Trapezblech mit Überbeton und Dämmung, mit einer extensiv begrünten Oberschicht, erstellt. Es sind keine Dachaufbauten geplant.

Dämmung

Die gesamte Hülle wird konsequent aussen mit einer Aussendämmung und im Dachbereich mit einem Kompaktdach eingepackt. Die Fassaden bekommen einen muralen Ausdruck. Dieser wird durch das Aufbringen einer leicht dickeren Putzschicht erreicht.

Schallschutz

Mittels Perfecta Dämmplatten oder dergleichen werden ab einer Höhe von 2.50m die Hallenwände den Schall absorbieren. Die Trapezbleche im Dachbereich schlucken ebenfalls Luftschall.

Haustechnik

Lüftungselemente werden zwischen die Träger über den Krafräumen und dem Luftraum des Foyers aufgehängt. ZUL und FOL werden über die Fassade geführt. Die Raumheizung erfolgt mittels Luftheizung. Von der FOL wird eine WRG vorgenommen.

Die Garderobenräume werden belüftet und zusätzlich mit einer Wärmepumpe geheizt. Es ist keine Restaurantlüftung geplant.

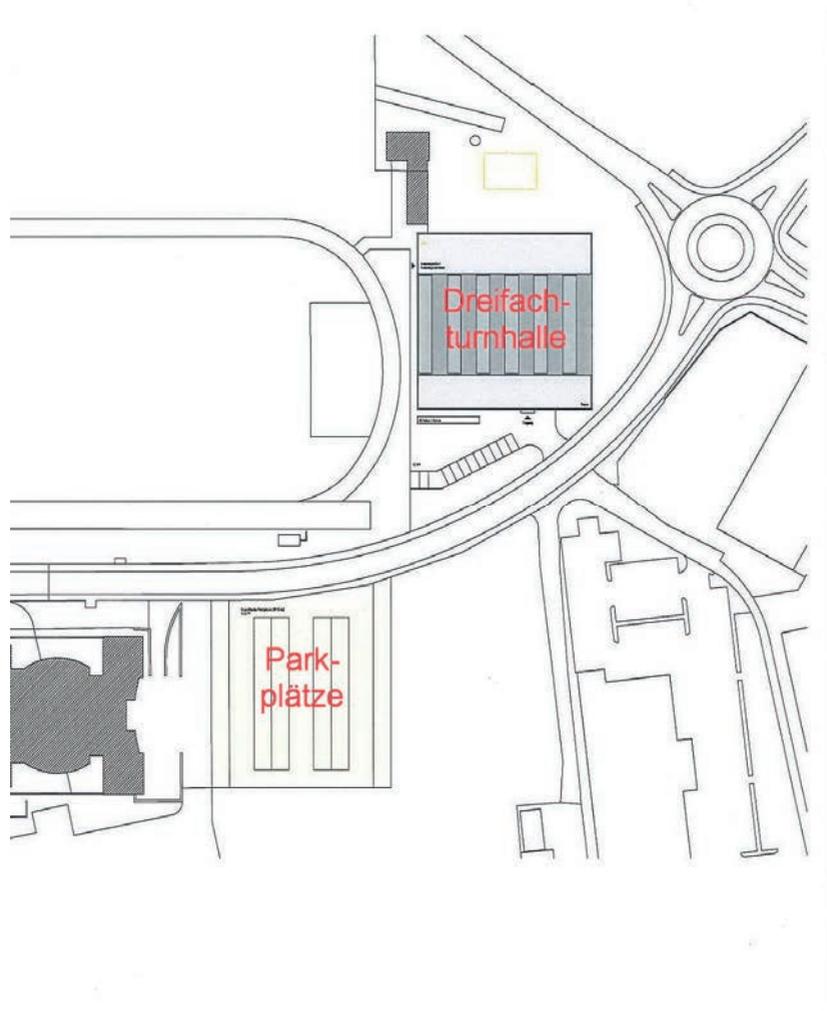
Die Sanitären Anlagen entsprechen einem normalen handelsüblichen Standard.

Die Elektroleistung wird für Konzertveranstaltungen ausgelegt. Eine interne Verkabelung erfolgt nicht. Diese wird von den Veranstaltern ausgelegt.

Die weiteren Elektroinstallationen entsprechen einem normalen üblichen Turnhallengebrauch.

Anhang 10

Auftrag Motionäre; Studie Standort Festplatz



Anhang 11

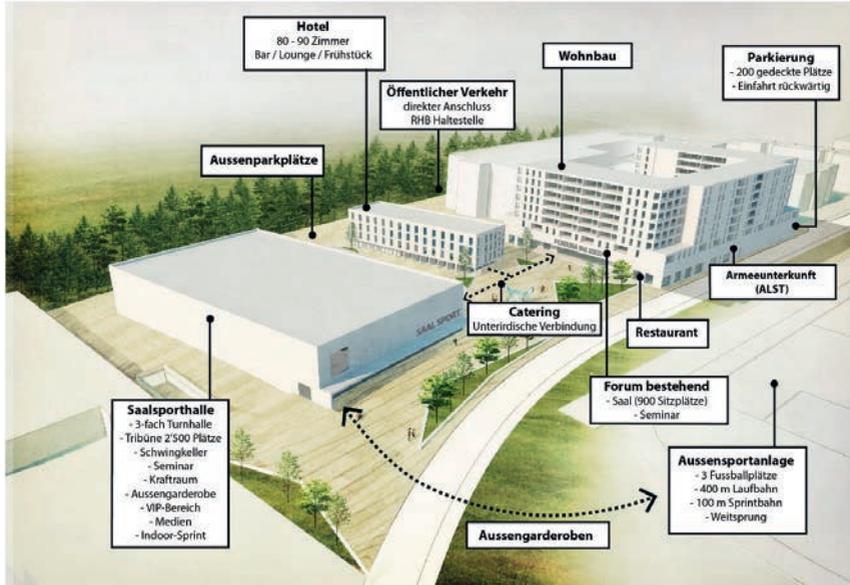
Kostenvergleich (Stand 2.5.2017)

<u>Investitionen</u>	Saal- sporthalle	Dreifach- Turnhalle
Total Brutto-Investition	21'305'000	15'078'000

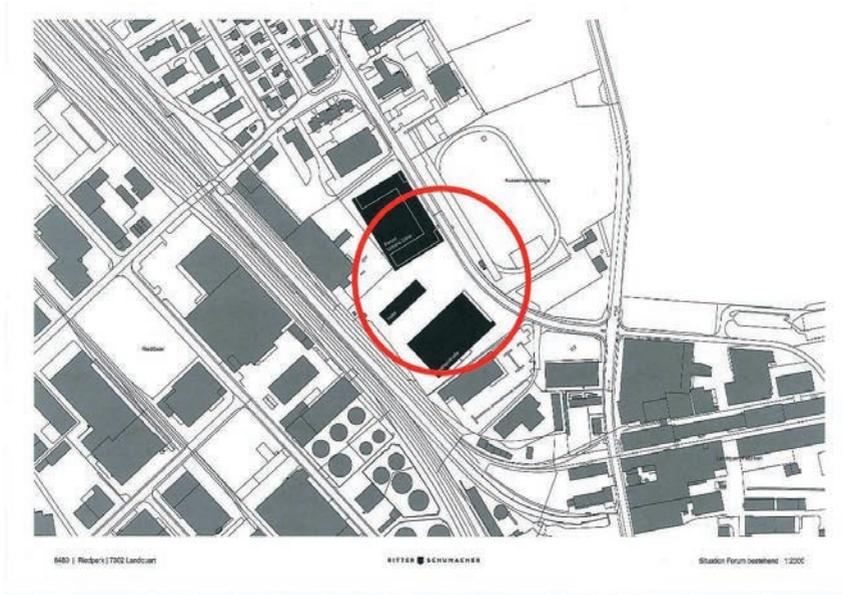
<u>Betriebskosten</u>	Saal- sporthalle	Dreifach- Turnhalle
Kosten Zins, Abschr. (3.8%)		573'000
Betriebskosten (1.2%)		181'000
Miete/Kosten bei 7 Tage Belegung	1'031'000	754'000
Miete/Kosten bei 4,5 Tagen Belegung	690'000	485'000
Mieteinnahmen	-20'000	-50'000

Die Saalsporthalle steht der Gemeinde während 4,5 Tagen zur Verfügung und die eigene Dreifachturnhalle während 7 Tagen.

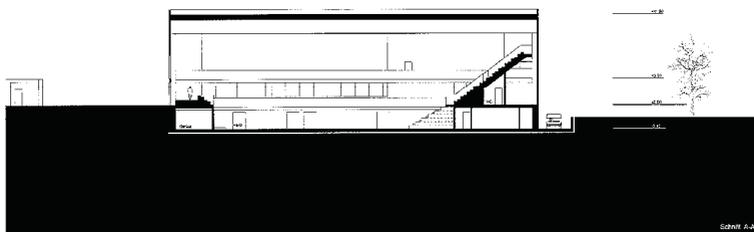
Überbauung Riedpark Visualisierung



Überbauung Riedpark Situation



Saalsporthalle Schnitt



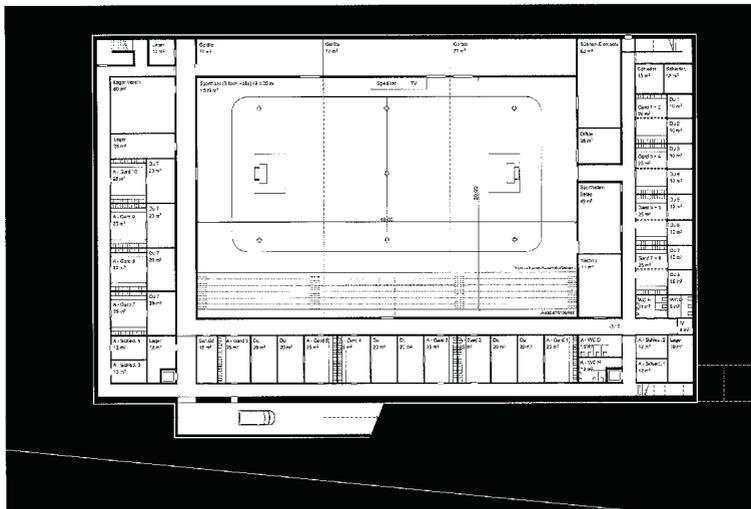
040 - Riedpark | 7302 Lucerne

RITTER & SCHUMACHER

15.03.2017

Saalsporthalle - SW/CA 1:200

Saalsporthalle Hallengeschoß

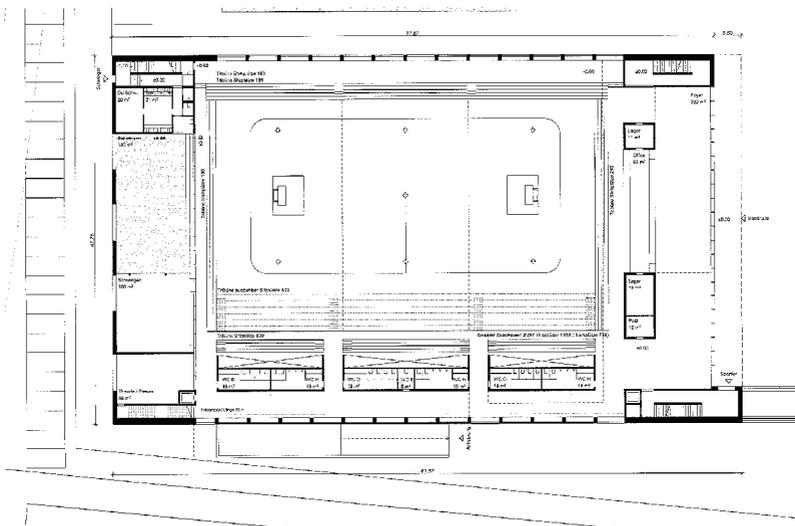


8480 | Rodpark | 7322 La Vaigance

BITTER SCHUMACHER

15.03.2017 Saalsporthalle - Hallengeschoß 1/280

Saalsporthalle Eingangsgeschoß

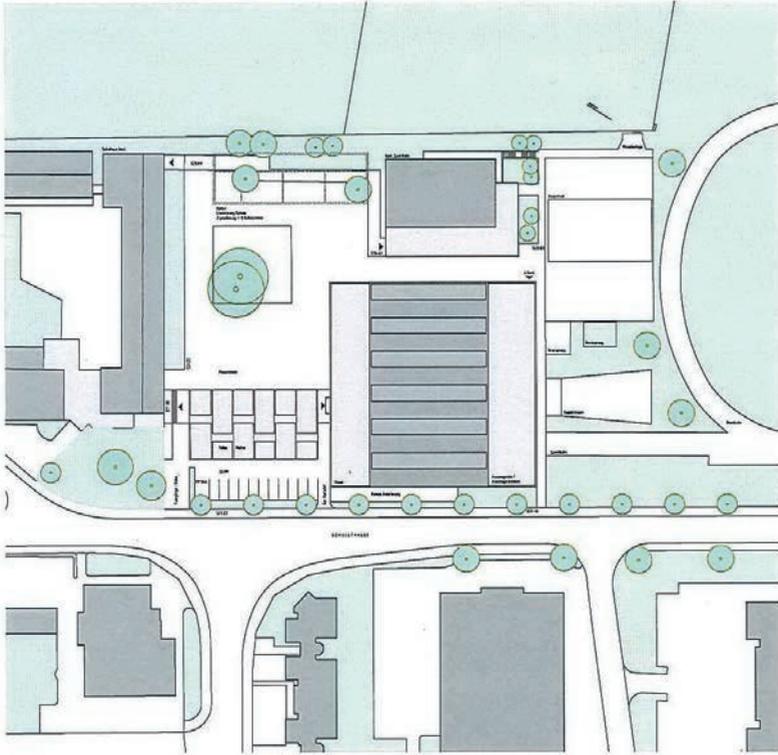


8480 | Rodpark | 7322 Landquart

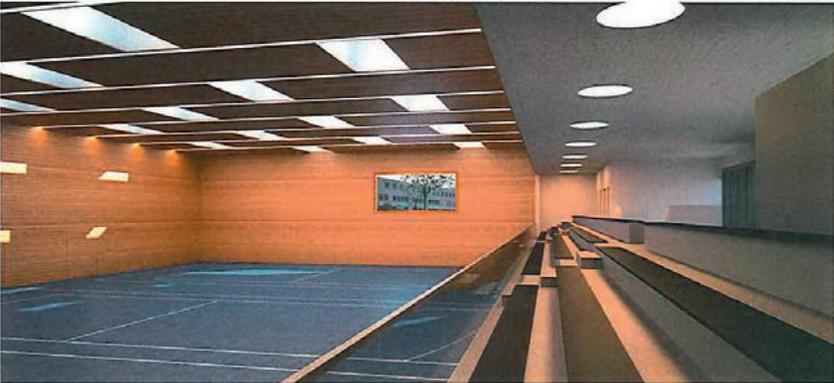
BITTER SCHUMACHER

15.03.2017 Saalsporthalle - Eingangsgeschoß 1/280

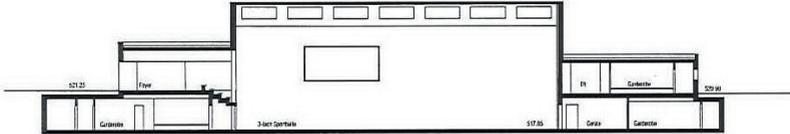
Dreifachhalle Situation



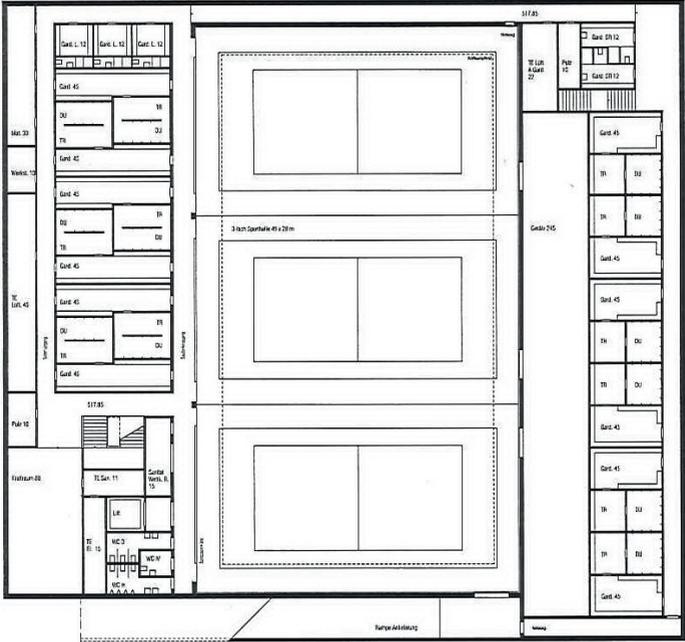
Dreifachhalle Innenansicht



Dreifachhalle Schnitt und Hallengeschoß



SCHRITT A



HALLENGESCHOß