

Urnenabstimmung vom 08. Dezember 2019

Botschaft

betr. Baukredit für den Ersatzneubau des Restaurants am Caumasee

Kurzfassung

Der Caumasee ist heute eine touristische Hauptattraktion der Destination und infolge seiner Vermarktung an schönen Wochenendtagen ein sehr stark frequentierter Ort. So besuchen an Spitzentagen jeweils mehr als 3'000 Besucher den See, an guten Badetagen sind es 2'000 bis 2'500 Gäste. Mit diesem Besucheraufkommen ist somit auch eine Grenze erreicht, bei welcher der See Gefahr läuft, an Erlebniswert einzubüssen. Durch den Neubau des Restaurants wird die Infrastruktur auf einen zeitgemässen Stand gebracht und gleichzeitig aber auch die Gesamtanlage weiter aufgewertet. Im Rahmen des Projektes können zudem die betrieblichen Abläufe und Besucherströme optimiert und verbessert werden. Nach dem Brand wurde im Herbst 2018 ein Projektwettbewerb mit sechs Architektenteams durchgeführt. Das Team um Corinna Menn überzeugte mit seinem Projekt Jury und Gemeindevorstand. Die Gesamtkosten für die Realisierung des Restaurantgebäudes am Caumasee belaufen sich auf *Fr. 6'300'000.- inkl. MWSt.*

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1. Vorgeschichte

Der Caumasee wird bereits seit der Zeit um 1900 für den sommerlichen Badebetrieb genutzt. Nach 1970 wurden die Badeanlagen im Uferbereich gesamthaft erneuert. Das damalige Konzept umfasste nach Funktionen gegliederte Einzelbauten, unter anderem mit einer Restauration an der nördlichen Uferzone des Sees.

In den Jahren 1997/98 führte die Gemeinden einen Ideenwettbewerb durch mit dem Ziel, die Entwicklungsmöglichkeiten am Ort zu prüfen. Das aus dem Ideenwettbewerb weiter entwickelte Projekt wurde vom Souverän mit sehr grossem Mehr abgelehnt.

Im Jahr 2003 wurde ein weiterer Projektwettbewerb durchgeführt. Gegenstand des Wettbewerbs war die Restauration und die Umgebungsbereiche. Das Vorhaben wurde vom Flimsler Stimmbürger wiederum abgelehnt. Zwischenzeitlich wurden aber verschiedene Anlagen und Bauten saniert oder neu erstellt.

Am 5. Mai 2018 kam es im Restaurant Caumasee zu einem Brand. Dabei wurde die Wohnung im Dachgeschoss des Restaurants komplett zerstört und Teile der Gastronomie wurden stark beschädigt.

2. Ausgangslage

Nach dem Brand war klar, dass dieses Gebäude mit einer einfachen Sanierung die Anforderungen an die heutige Zeit nicht erfüllen kann. Die Veränderungen der Besucherzahlen in den letzten 10-15 Jahren verlangten eine Anpassung des Restaurationsbetriebes.

Ebenfalls wurden die Öffnungszeiten infolge des Besucherinteresses am See immer weiter in die Vor- und Nachsaison verlegt. In schneearmen Wintern war die Anlage auch noch im Dezember oder Januar offen. Dies hat zur Folge, dass das alte Konzept eines Restaurants nur für die Sommermonate ohne Heizung und Wärmedämmung nicht mehr funktioniert und auch nicht mehr dem Energiegesetz des Kanton GR und dem des Bundes entspricht.

Über einen Projektwettbewerb auf Einladung hat die Gemeinde eine Lösung gesucht, welche einerseits den architektonisch-gestalterischen und den funktionalen Anforderungen der heutigen Zeit gerecht wird, andererseits auch die Besucheraufkommen an Spitzentagen besser organisiert als heute. Das Projekt ist auch so zu konzipieren, dass ein verlängerter Saisonbetrieb möglich sein wird.

3. Anforderung und Ziele

Nachstehend die wichtigsten Anforderungen und Ziele an einen Neubau des Restaurants:

- Eine Architektur, welche erhöhten Ansprüchen genügt und die zusammen mit der neuen Umgebungsgestaltung als Ganzes überzeugt und so die Anlage in einer stimmigen Weise weiter aufwertet.
- Ein funktional überzeugendes Restaurant mit Aussenbereichen für unterschiedliche Gästegruppen mit passenden Atmosphären und Stimmungen, das aber dennoch im Betrieb, trotz der grossen Tagesschwankungen, effizient ist. Eine Offenhaltung auch ausserhalb der Sommersaison muss möglich sein.
- Eine geschickte Besucherführung in diesem Bereich des Areals und überzeugende Erschliessungen innerhalb des Restaurants und in dessen Aussenbereichen.
- Ein Restaurant, das sich im Rahmen der Zielkosten realisieren lässt und im Betrieb und Unterhalt wirtschaftlich ist.

4. Projektbeschreibung der Architektin (Auszug aus dem Wettbewerb)

Ort und Setzung

So wie mit der Wärme des Sommers die Badenden den See und seine Ufer einnehmen, verschwinden sie auch wieder je nach Witterung und Jahreszeit. In diesem Wechsel der Stimmungen und Bestimmungen des Ortes möchte der Neubau keine Attraktion am See sein und nicht als zeitweise braches Objekt die Landschaft des Winters und die neblig verwunschenen Tage des Ortes stören.

Der Bau zieht sich zurück in den schützenden Saum des Waldes. Ähnlich den vorhandenen Infrastrukturbauten liegt er peripher, parallel an den Waldweg angebunden. Die Volumetrie ist punktförmig kompakt, mit möglichst kleinem Fussabdruck. Die archaisch ruhende Form mit dem markanten Giebeldach zeigt dem Besucher die Bedeutung an als Ort zum Verweilen und Geniessen.

Der Zugang der Badegäste erfolgt über das Kassagebäude, die Besucher des Restaurants haben einen direkten Eingang bei der Gabelung des Waldweges. Während sich der zusammenhängende, umlaufende Uferweg auch im Bereich des neuen Restaurants fortsetzt, führt ein abzweigender Weg zur grosszügigen Besucherterrasse der Selbstbedienung.

Es ist zurzeit noch offen, ob der geplante Rückbau der bestehenden Terrasse schlussendlich vollzogen wird oder nicht. In der nächsten Planungsphase bis zum Baugesuch wird dies nochmals geprüft und die Vor- und Nachteile gegenübergestellt.

Raum und Organisation – Stapelung

Der Holzbau stapelt die verschiedenen Funktionen und entflechtet die Besucher gleichzeitig durch die jeweilige Anbindung ans Gelände. Im obersten Geschoss liegt das Restaurant mit der Küche und dreiseitiger Terrasse. Es wird auf der Ebene des öffentlichen Waldweges erschlossen. Das Erdgeschoss dient der selbstständigen Verpflegung der Badenden, Technik und WC-Anlagen sind im Gelände eingebunden. Die Aussensitzflächen liegen geschützt unter der Auskragung des Gebäudes und in Ausbuchtungen des Weges. Dazwischen klemmt sich ein Funktionsgeschoss für den Betrieb: Anlieferung, Lager und Entsorgung werden östlich, von den Besuchern unberührt, erschlossen. Der Warenlift zieht sich als vertikaler Erschliessungsstrang durch das Gebäude. Die Geschosse werden von den Besuchern primär von aussen erschlossen, Treppe und Lift dienen daher intern dem Betrieb.

Das Restaurant ist ein grosser, ruhender Raum unter dem bergenden Dach, der über die dreiseitige Verglasung den Blick auf den See und den Wald freigibt. Wie auf einem Hochsitz befindet sich der Gast am Waldrand und überblickt das Seebecken, wo er die vielfältigen Wetterstimmungen und Jahreszeiten geniessen kann. Geprägt wird der Innenraum von der Dachkonstruktion in Holz, die über die vier A-förmigen Stützen auf das räumliche Scheibentragwerk abgeleitet wird. Hängesäulen, Streben und Mittelpfetten verkürzen die Spannweite des einfachen Sparrendachs.

Fassade - Artefakt des Wandels

Klappbare Fassadenelemente verwandeln den Bau im Rhythmus der Jahreszeiten vom offenen Waldhaus zum teilweise oder ganz geschlossenen, kompakten Holzkörper. Als Sonnenschutz der Restaurantterrasse dient ein Klappladen. Neben dem schattenspendenden Gebäuderücksprung im Erdgeschoss erweitern Ausstellmarkisen und Schirme den Sonnenschutz für die Sitzplätze individuell. Am Ende der Badesaison wird der Terrassenrost hochgeklappt und das Erdgeschoss geschlossen, ohne dass für die Spaziergänger am See ein leerer Raum zurückbleibt. Sollte der Restaurantbetrieb in der Zwischensaison schliessen, kann auch die Terrasse heruntergeklappt werden.

Vom offenen, einladenden, spielerisch anmutenden Konstrukt an sonnigen Sommertagen kann sich der Bau zum unscheinbaren, geschlossenen Holzkörper wandeln, der der Natur ihren Raum zurückgibt.

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Die Wirtschaftlichkeit liegt primär in der Kompaktheit des Volumens und der hohen Flächeneffizienz der Geschosse. Diese wirkt sich auch auf einen effizienten Betrieb aus. Durch die Neuerstellung im Bereich des Bestandes entfällt der Aushub, der Eingriff ist generell sehr lokal konzentriert, weitere Bodenflächen werden baulich nur minimal beansprucht. Die Verwendung von lokalem Holz fördert die Wertschöpfung am Standort und ist als nachwachsender Baustoff ökologisch. Der Holzelementbau ist zeitsparend im Bauablauf und wirtschaftlich.

5. Zeitplan

Der Baubeginn ist auf Herbst 2020 geplant. Das Bauende ist im Frühsommer 2021 vorgesehen. Es wird versucht, wenn möglich, die Hauptsaison nicht mit Bauarbeiten zu behindern. Der Neubau des Restaurants ist dann auf die Hauptsaison 2021 bezugsbereit.

6. Kosten

Der Baukredit basiert auf einem Bauprojekt und einem Kostenvoranschlag mit einer herkömmlichen Genauigkeit von +/- 15 % exkl. Teuerung (Kostenindex Q1/2019) und inkl. MWST. Im Kredit nicht enthalten sind die Baukreditzinsen. Der Kostenvoranschlag für den Baukredit „Ersatzneubau Restaurant Caumasee“ beträgt Fr. 6'300'000.- und setzt sich wie folgt zusammen:

Grundstück	Fr. 0.00
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 500'000.00
Gebäude inkl. Honorare	Fr. 4'350'000.00
Umgebung	Fr. 350'000.00
Baunebenkosten	Fr. 100'000.00
Betriebseinrichtungen/Ausstattungen	<u>Fr. 600'000.00</u>
Total ohne Reserve	Fr. 5'900'000.00
Reserve für Unvorhergesehenes	<u>Fr. 400'000.00</u>

Total inkl. MWSt. Fr. 6'300'000.00
=====

Die Kosten von Fr. 600'000.- für den Ersatzneubau resp. die Sanierung der bestehenden Abwasserpumpstation ist in diesem Gesamtkredit nicht enthalten. Die Sanierung muss auch ohne den Neubau des Restaurantgebäudes zwingend durchgeführt werden und ist im Investitionsplan als gebundene Ausgabe aufgeführt.

7. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt unter Aufnahme eines entsprechenden Bankkredites. Der Finanzplan der Gemeinde wurde entsprechend angepasst. Die jährlichen ordentlichen Abschreibungen richten sich nach den Richtlinien des Harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM2), d.h. der Neubau wird innert 33 Jahren mit einem jährlichen Abschreibungssatz von 3,03 % pro Jahr linear bzw. mit ca. Fr. 190'000.- pro Jahr abgeschrieben. Die Abschreibungen werden in der Abschreibungstabelle der jeweiligen Jahresrechnung nachgeführt.

8. Würdigung

Der Gemeindevorstand ist überzeugt, dass dieses Projekt für die Positionierung von Flims als attraktiver Wohn- und Ferienort einzigartig ist und für die Anlage am Caumasee einen bedeutenden Mehrwert bringt.

9. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, gestützt auf die vorstehenden Ausführungen, dem erforderlichen Baukredit für den Ersatzneubau des Restaurants am Caumasee in der Höhe von Fr. 6'300'000.- (Kostenindex Q1/2019) inkl. MWSt. und exkl. Baukreditzinsen zuzustimmen.

Flims, 29. Oktober 2019

Im Namen des Gemeindevorstandes

Adrian Steiger
Gemeindepräsident

Martin Kuratli
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Situation
- Visualisierung aussen und innen
- Fassade Süd
- Fassade Ost
- Fassade West
- Grundriss EG
- Grundriss ZG
- Grundriss OG

Situation



Visualisierung Aussen

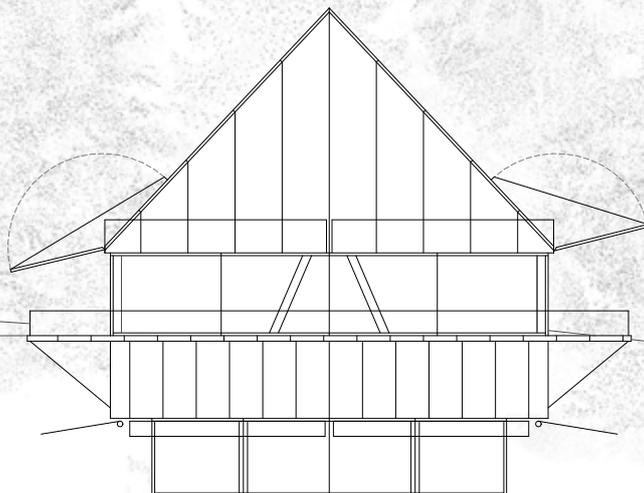


Visualisierung Innen



Fassade Süd

Überarbeitung Wettbewerb Restaurant Caumasee, Corinna Menn, Oktober 2019



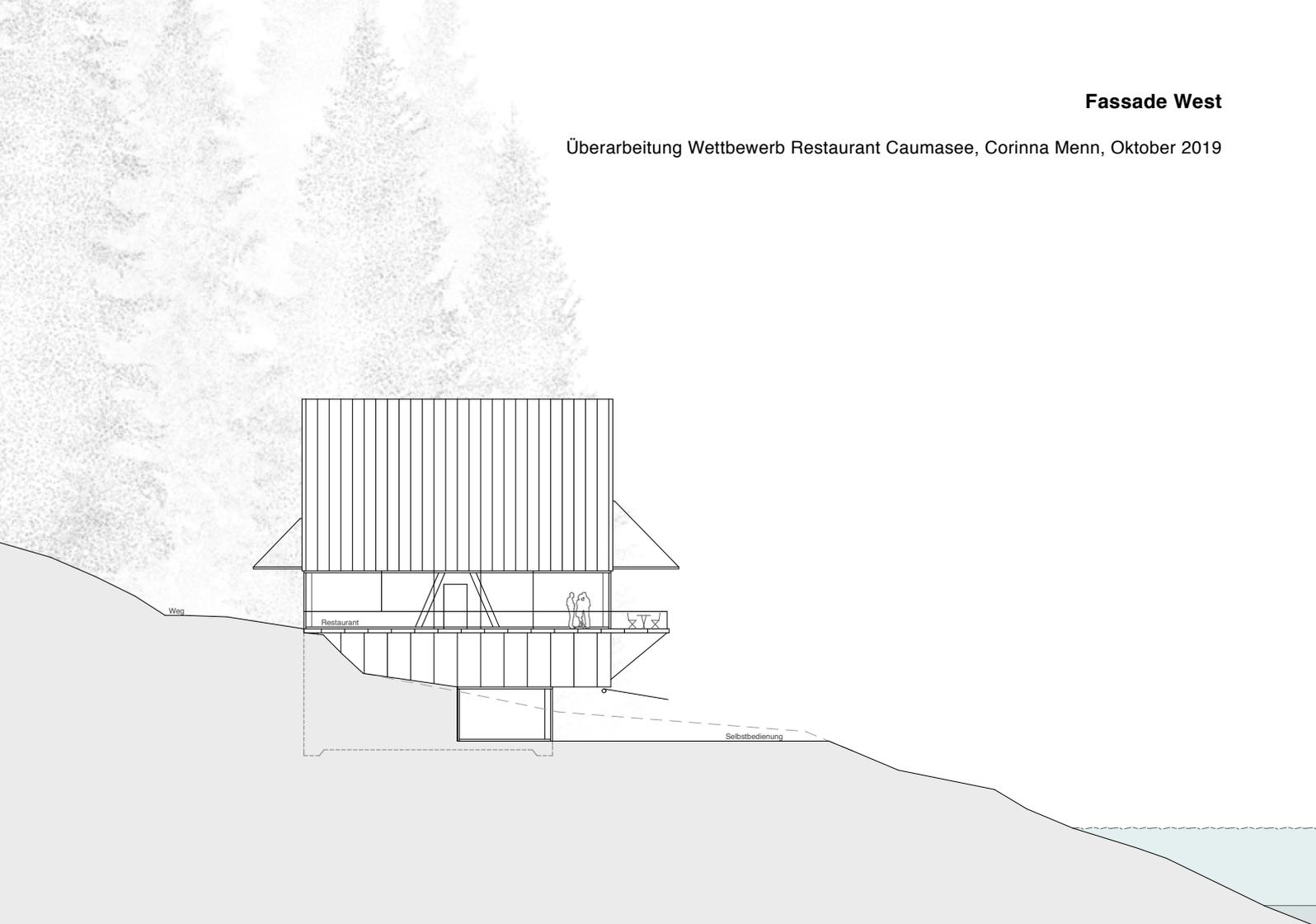
Fassade Ost

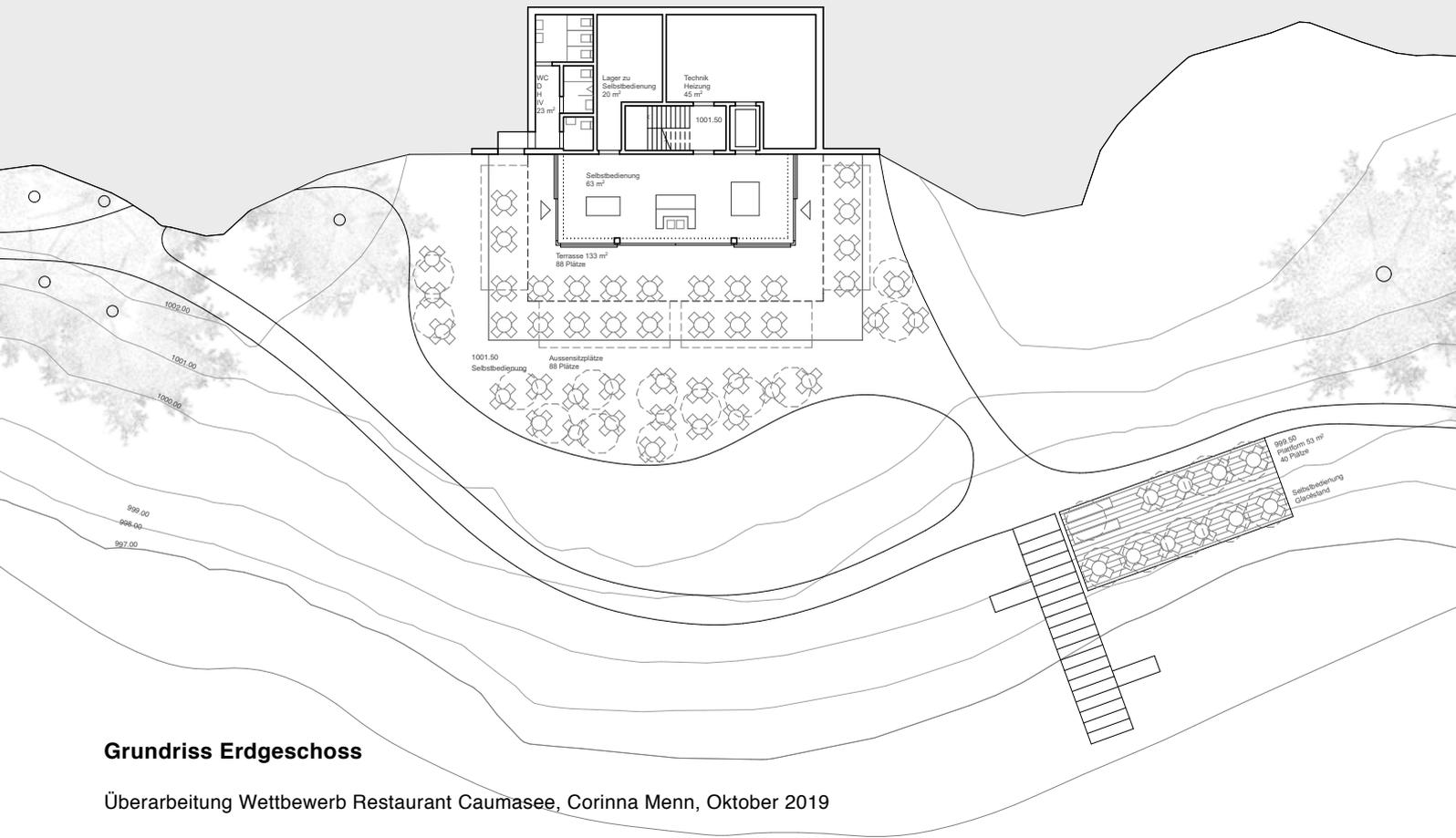
Überarbeitung Wettbewerb Restaurant Caumasee, Corinna Menn, Oktober 2019



Fassade West

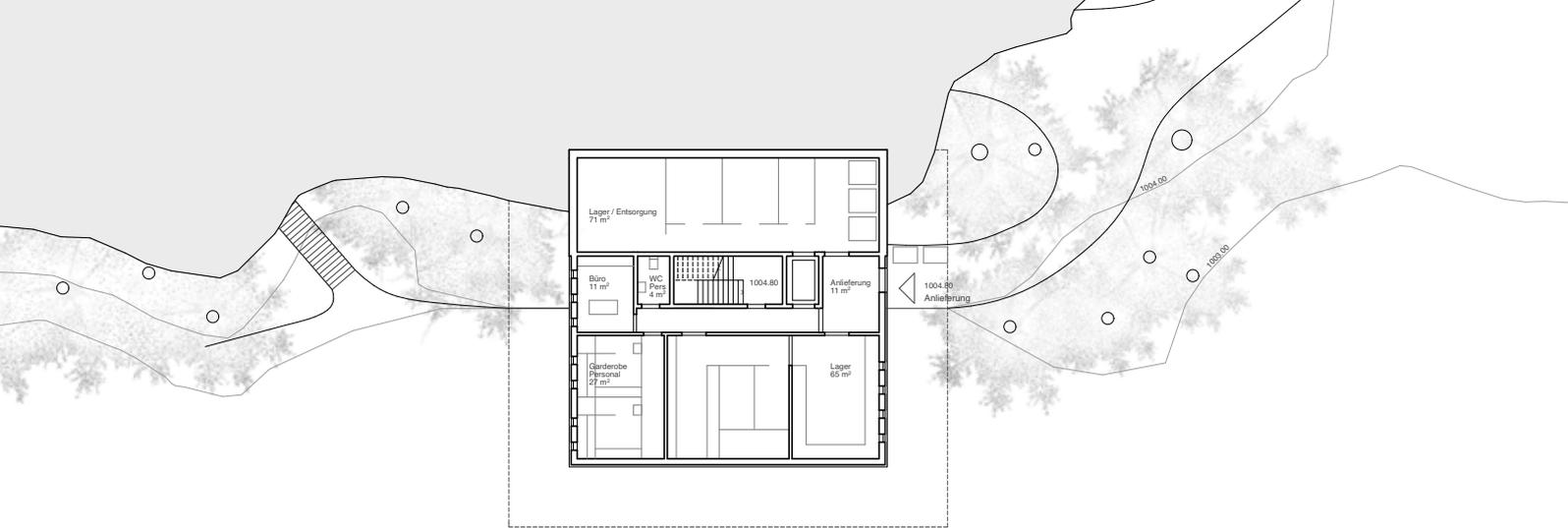
Überarbeitung Wettbewerb Restaurant Caumasee, Corinna Menn, Oktober 2019





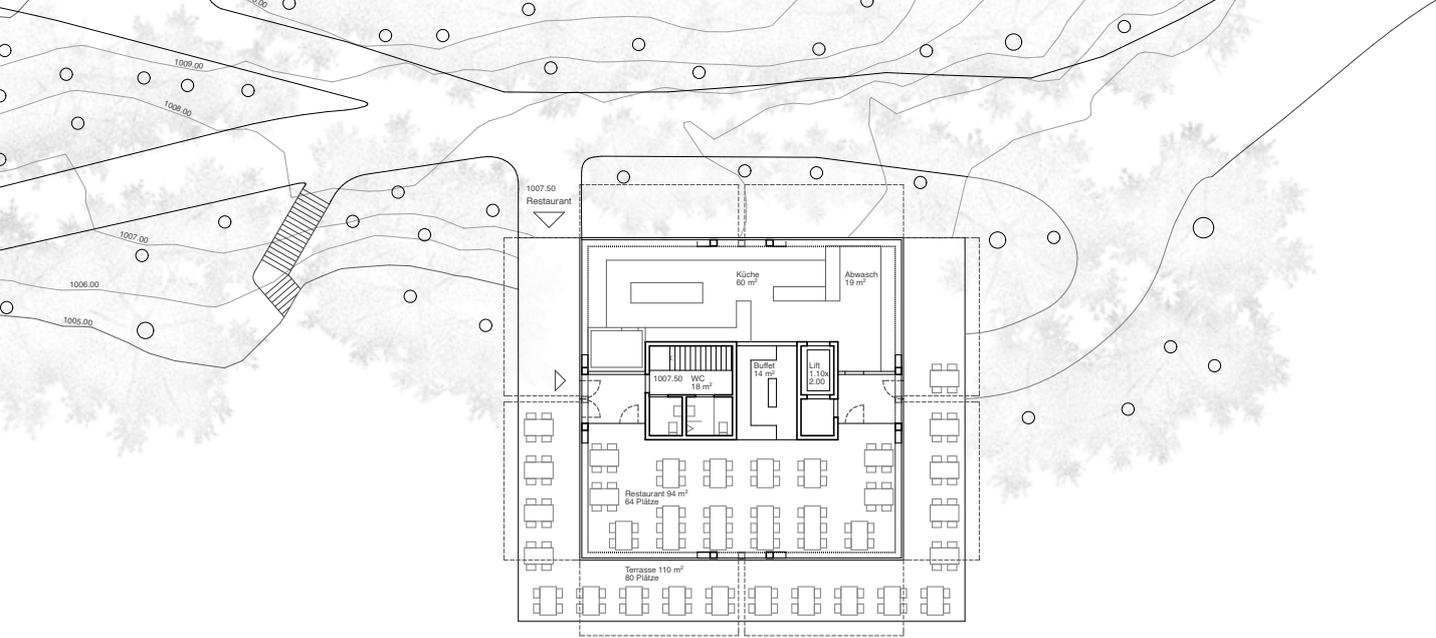
Grundriss Erdgeschoss

Überarbeitung Wettbewerb Restaurant Caumasee, Corinna Menn, Oktober 2019



Grundriss Zwischengeschoss

Überarbeitung Wettbewerb Restaurant Caumasee, Corinna Menn, Oktober 2019



Grundriss Obergeschoss

Überarbeitung Wettbewerb Restaurant Caumasee, Corinna Menn, Oktober 2019