



# Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 2/2019 – 2020

	Inhalt	Seite
2.	Erneuerung Tagungszentrum Plantahof, Landquart .....	27



## Inhaltsverzeichnis

### 2. Erneuerung Tagungszentrum Plantahof, Landquart

<b>I.</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b> .....	27
<b>II.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	28
	1. Bauliche Entwicklung des Plantahofs .....	28
	2. Masterplan .....	29
	3. Umgesetzte Projekte .....	29
<b>III.</b>	<b>Bedarf</b> .....	31
	1. Gesamtbedarf des Plantahofs .....	31
	1.1 Entwicklung Tagungszentrum .....	31
	1.2 Raumprogramm Saal und Küche .....	33
	1.3 Raumprogramm Unterkunft .....	34
	2. Bauliche Erneuerung .....	35
	2.1 Erneuerungsbedarf Saal/ Küche .....	35
	2.2 Erneuerungsbedarf Unterkunft .....	36
	2.3 Neubau versus Instandsetzung .....	36
<b>IV.</b>	<b>Betriebliche Aspekte</b> .....	37
	1. Adressbildung .....	37
	2. Entflechtung der Nutzungen .....	37
	3. Speisesaal und Küche .....	38
	3.1 Verpflegungskonzept .....	39
	3.2 Flexibilität der Raumnutzungen .....	40
	4. Unterkunft .....	40
	4.1 Zeitgemässes Übernachtungsangebot .....	41
	4.2 Unterschiedliche Nutzeranforderungen .....	41
<b>V.</b>	<b>Projektierung</b> .....	43
	1. Projektwettbewerb .....	43
	2. Projekt .....	44
	2.1 Standort .....	44
	2.2 Raumplanung .....	45
	2.3 Projektbeschreibung .....	46
	2.4 Umgebungsgestaltung /Adressbildung .....	49
	2.5 Erschliessung .....	49
	2.6 Energetische Aspekte .....	50
	3. Termine .....	50

<b>VI.</b>	<b>Kostenberechnung und Finanzierung</b> .....	51
	1. Finanzplan .....	51
	2. Investitionskosten .....	51
	3. Betriebs- und Nutzungskosten .....	52
	3.1 Betriebs- und Personalkosten .....	52
	3.2 Kalkulatorische Nutzungskosten .....	54
	4. Finanzierung .....	55
<b>VII.</b>	<b>Finanzkompetenzen und Kreditbereitstellung</b> .....	55
	1. Zuständigkeit .....	55
	2. Berücksichtigung der Teuerung .....	56
	3. Kreditbereitstellung .....	56
<b>VIII.</b>	<b>Anträge</b> .....	57
<b>IX.</b>	<b>Anhänge</b> .....	58
	1. Terminplan .....	58
	2. Pläne und Visualisierung .....	58

# Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

2.

## **Erneuerung Tagungszentrum Plantahof, Landquart**

Chur, den 14. Mai 2019

Sehr geehrte Frau Landespräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit Botschaft und Antrag für die «Erneuerung Tagungszentrum Plantahof» in Landquart.

### **I. Das Wichtigste in Kürze**

Der Plantahof hat als landwirtschaftliches Kompetenzzentrum eine führende Stellung in der Deutschschweiz und besitzt als Bildungs- und Beratungsinstitution eine überregionale Bedeutung. Die Grund- und Weiterbildung in der Landwirtschaft und in der bäuerlichen Hauswirtschaft sind die Hauptaufgaben des Plantahofs. Die Auslastung des Plantahofs ist konstant hoch. Um den unterschiedlichen und sich wandelnden Nutzerbedürfnissen Rechnung zu tragen, ist der Plantahof auf eine moderne und flexible Infrastruktur angewiesen. Die Gebäude des Tagungszentrums bzw. Saal, Küche und Unterkunft weisen nach über 40 Jahren Betrieb grossen Instandsetzungsbedarf auf und entsprechen in manchen Bereichen nicht mehr den heute gültigen Vorschriften.

Mit dem vorliegenden Projekt werden die Gebäude des Tagungszentrums neu erstellt. Die Hauptziele des Neubauvorhabens sind die betriebliche Entflechtung der Gebäude und die Bereitstellung einer zukunftsorientierten, flexibel nutzbaren Infrastruktur. Gleichzeitig werden mit dem Projekt die heutigen gesetzlichen Anforderungen und Vorschriften in energetischer, um-

welt- und sicherheitstechnischer sowie behindertengesetzlicher Hinsicht erfüllt. Die Erneuerung der Gebäude des Tagungszentrums bietet zudem die Chance, die über viele Jahre gewachsene ortsbauliche Situation des Plantahofs zu bereinigen und zu verbessern. Das Projekt gibt dem Plantahof eine zeitgemässe Erscheinung und eine klarere Zugangssituation.

Nach der Erneuerung des Tagungszentrums stehen dem Plantahof langfristig wieder optimale Voraussetzungen für die Führung des Bildungs- und Beratungszentrums zur Verfügung.

Die Investitionskosten für die geplanten Ersatzneubauten belaufen sich auf 24,5 Mio. Franken. Unter der Voraussetzung, dass der Grosse Rat dem Bauprojekt und dem Verpflichtungskredit zustimmt, ist die notwendige Volksabstimmung auf Februar 2020 vorgesehen.

## **II. Ausgangslage**

Der Plantahof in Landquart hat als landwirtschaftliches Kompetenzzentrum eine führende Stellung in der Deutschschweiz und besitzt als Bildungs- und Beratungsinstitution eine überregionale Bedeutung. Nebst der landwirtschaftlichen Ausbildung und dem landwirtschaftlichen Versuchs-, Demonstrations- und Schulungsbetrieb sind die praxisangewandte Forschung, die Weiterbildung und die Beratung wichtige Tätigkeitsbereiche. Dadurch hat sich der Plantahof auch zu einem erfolgreichen Tagungszentrum entwickelt. Damit diese Position weiter behauptet werden kann, muss die Schule gegenüber zukünftigen Entwicklungen offen sein und sich stets auf Neuerungen einstellen. Im Bildungs- und Beratungsauftrag werden die sich rasch wandelnden Bedürfnisse der Landwirtschaft und ihres Umfelds berücksichtigt.

### **1. Bauliche Entwicklung des Plantahofs**

Der Grundstein des Plantahofs wurde 1811 mit dem Bau des heutigen Hauptgebäudes, dem damaligen Russhof, gelegt. 1896 wurde die landwirtschaftliche Schule Plantahof eingeweiht. Das Areal des Plantahofs hat sich seither immer wieder verändert und umfasst heute in Landquart rund 20 Bauten. Nebst den organisatorischen und betriebsspezifischen Entwicklungen sind auch die Bauten laufend zu erneuern und den neuen Anforderungen anzupassen. Um die Infrastruktur des landwirtschaftlichen Bildungs- und Beratungszentrums einer ganzheitlichen Entwicklungsstrategie zu unterwerfen, hat die Geschäftsleitung des Plantahofs bereits im 2008 einen Bericht «Bauliche Entwicklung des LBBZ Plantahof 2008 bis 2020» ausgearbeitet und dem Hochbauamt eingereicht.

Aufgrund dieser Gesamtschau über mögliche bauliche Entwicklungsschritte wurden der Erneuerungsprozess sowie die Neuausrichtungen des Plantahofs in einem Mehrjahresplan dargestellt. Die infrastrukturellen Bedürfnisse des Plantahofs konnten somit langfristig geplant werden. Gleichzeitig wurden die betrieblichen und baulichen Veränderungsprozesse vorausschauend, nachhaltig und aktiv gesteuert. Diese Absicht mündete in die Ausarbeitung eines Masterplans.

## **2. Masterplan**

Zur Klärung verschiedener betrieblicher und baulicher Entwicklungsschritte des Plantahofs wurde im Jahr 2008 ein Masterplan entworfen, nach dem die künftigen Bauvorhaben auf eine Gesamtvorstellung hin auszurichten sind. Unter Berücksichtigung des Grundlagenpapiers «Bauliche Entwicklung des LBBZ Plantahof 2008 bis 2020» wurde das Architekturbüro Stauer & Hasler, Frauenfeld, mit der Erarbeitung eines gesamtheitlichen Masterplans beauftragt. Die künftigen Neubauten sollten dem Plantahof als Anlage im Gesamten wieder eine Identität verleihen, die den Betrieb und die Schule in seinem inneren Verständnis und als Anlage im äusseren Verhältnis zum gesamten kulturhistorischen Siedlungs- und Landschaftsraum neu positioniert. Die wesentlichsten Ziele des Masterplans sind:

- Klärung und Stärkung der baulichen Identität
- Platzierung des neuen Milchviehstalls als Vorzeigebetrieb mit optimalen betrieblichen Bedingungen
- Handlungsanweisung für zukünftige bauliche Entwicklungen
- Entflechtung von Nutzungskonflikten

## **3. Umgesetzte Projekte**

Auf Basis des Masterplans wurden in den letzten Jahren einige Gebäude umgebaut, saniert, neu erstellt oder abgebrochen. An zentraler Lage, im Hof zwischen Hauptgebäude, Speisesaal und Unterkunft, wurde im Jahr 2010 der Weber Hörsaal neu gebaut. In den Jahren 2012/13 wurde das Sennereigebäude saniert. Als letzte grosse bauliche Massnahme wurde Ende 2013 der neue Grossviehstall dem Gutsbetrieb zur Nutzung übergeben. Aus betrieblichen Gründen wurden die Stallungen des Milchviehbetriebs ausserhalb des überbauten Plantahofareals auf die Ostseite der «Deutschen Strasse» verlegt. In der Folge konnten im Jahr 2014 einige nicht mehr benötigte Stallgebäude rückgebaut werden. Im 2015 wurde das alte Ökonomiegebäude abgebrochen.

Neben den erwähnten Bauprojekten wurden auch kleinere Projekte auf der Basis des Masterplans ausgeführt. Im Herbst 2018 konnten der neue Hofladen eröffnet und die betrieblichen Abläufe mit den angrenzenden Lagern und dem Imkerraum optimiert werden.

Als nächste grössere Sanierungs- und Erneuerungsvorhaben stehen in den kommenden Jahren die zentralen Gebäude des Schul- und Tagungszentrums im Vordergrund. Damit wird ein weiterer wichtiger Schritt innerhalb des Masterplans umgesetzt. Mit Regierungsbeschluss vom 1. Dezember 2015 (Prot. Nr. 992) wurde das Hochbauamt beauftragt, für die Gesamterneuerung des Schul- und Tagungszentrums am Landwirtschaftlichen Bildungs- und Beratungszentrum Plantahof die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten, die als Grundlage für eine Botschaft an den Grossen Rat dienen sollen. Die vertiefte Auseinandersetzung mit der Situation zeigte, dass aufgrund der bestehenden Bausubstanz und des zukunftsorientierten Bedarfs jeweils unterschiedliche Herangehensweisen für das Schulgebäude und für das Tagungszentrum notwendig waren. Für das Schulgebäude, das in seiner Struktur und Anordnung weiterentwickelt werden kann, war ein Planerwahlverfahren mit gemeinsamer Entwicklung des Instandsetzungsprojekts zielführend. Beim Tagungszentrum war der Projektwettbewerb mit der entsprechenden Ideenvielfalt das zielführende, adäquate Vorgehen. Der bewusst enge Projektperimeter für die Instandsetzung des Schulgebäudes zeigt auch die klare Abgrenzung zum zeitlich nachfolgenden Projekt, der Erneuerung des Tagungszentrums. Damit ist eine unabhängige Realisierung in Etappen möglich.

Das im Jahr 1964 erstellte und in den Jahren 1978/79 erweiterte Schulgebäude mit Aula, Hauswartwohnung, Turnhalle und Garderobe wird zurzeit instandgesetzt. Basis dafür bildet die Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Grossen Rat in der Junisession 2018 (Kurzbotschaft Jahresrechnung 2017, S. 63 ff.). Die Instandsetzungsarbeiten des Schulgebäudes beginnen im Frühjahr 2019. Die Fertigstellung und die Inbetriebnahme sind auf Januar 2021 geplant.

Die Grundlage für die vorliegende Botschaft bildet das überarbeitete und weiterentwickelte Wettbewerbsprojekt für die Erneuerung des Tagungszentrums mit Ersatzneubauten für das Unterkunftsgebäude, den Speisesaal und die Küche.



### **III. Bedarf**

#### **1. Gesamtbedarf des Plantahofs**

Der Plantahof hat als landwirtschaftliches Bildungs- und Beratungszentrum für die Bündner und Glarner Landwirtschaft eine zentrale Bedeutung. Über die Kantonsgrenzen hinaus prägt er die Entwicklung der Berglandwirtschaft mit und setzt sich insbesondere für eine nachhaltige und standortgerechte Landwirtschaft ein. Nebst dem Landwirtschaftsbetrieb und der Schulung sind die praxisnahe Forschung, die Weiterbildung und die Beratung wichtige Tätigkeitsbereiche der Einrichtung. Durch seine Tätigkeiten in der Aus- und Weiterbildung sowie der Beratung hat sich der Plantahof auch zu einem Tagungszentrum entwickelt.

Die Hauptaufgabe des Plantahofs ist die Grund- und Weiterbildung in der Landwirtschaft und in der bäuerlichen Hauswirtschaft. Dieser Bildungsauftrag ist als Dienstleistung für die Branche, aber auch als Dienstleistung für die Öffentlichkeit zu verstehen. Damit die Bevölkerung im ländlichen Raum den künftigen Anforderungen gewachsen ist und eine wirtschaftliche Existenz möglich bleibt, berücksichtigt der Plantahof in seinem Bildungs- und Beratungsauftrag die sich rasch wandelnden Bedürfnisse der Landwirtschaft genauso wie die sich in stetem Wandel befindlichen gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen. Um diese Aufgabe vollumfänglich und nachhaltig erfüllen zu können, braucht es unter anderem eine vielseitige, moderne und zweckmässige Infrastruktur.

Die Instandsetzung und Erneuerung der am Hauptgebäude angehängten Bauten für den Schulbetrieb einerseits und das Tagungszentrum andererseits stehen an. Neben der Beseitigung der bautechnischen Mängel und der lebenszyklusbedingten Instandsetzungen ist die Umsetzung der ausgewiesenen Raumbedürfnisse, insbesondere im Speisesaal, in der Unterkunft und in der Küche, angezeigt.

#### ***1.1 Entwicklung Tagungszentrum***

Im Rahmen der Kostenrechnung erfasst der Plantahof jährliche Erfolgskenngrössen. Für das Tagungszentrum sind dies unter anderem die Anzahl verkaufter Mittagessen, die Anzahl verkaufter Abendessen und die Anzahl der durchgeführten Anlässe im Rahmen des Seminarangebots am Plantahof.

Der Überblick über die letzten zehn Jahre zeigt eine permanent hohe und gleichbleibende Auslastung des Tagungszentrums. Dabei ist zu bemerken, dass die Anzahl Abendessen stark mit der Anzahl der Übernachtungsgäste

korreliert. Es gibt nur ein paar wenige Anlässe, an welchen ein Abendessen an Personen serviert wird, die nicht gleichzeitig am Plantahof übernachten.

*Tabelle 1: Erfolgskenngrössen im Tagungszentrum Plantahof*

<b>Jahr</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Anzahl Mittagessen	38754	35416	37152	44280	43625	43080	43124	43860	46985	49937	46611
Anzahl Übernachtungen	24999	24635	28069	34513	25114	26064	25962	26412	22623	23975	23185
Anzahl Anlässe	1895	1519	1664	1867	1977	1759	1631	1740	1804	1693	1729

Diverse Erfolgskenngrössen werden auch im Bereich Bildung erfasst und mit der Rechnungslegung kommuniziert. Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Unterkunftsgebäudes sind insbesondere die Schülerzahlen relevant. Dabei wird zwischen den Lernenden der Grundbildung und den Lernenden der höheren Berufsbildung unterschieden. Während die Lernenden der höheren Berufsbildung aufgrund der modularen Aufbaustruktur der Lehrgänge und der persönlichen Mobilität eher weniger Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten haben, sind die Lernenden der Grundbildung im weitläufigen Kanton Graubünden auf eine Schülerunterkunft angewiesen.

*Tabelle 2: Erfolgskenngrössen im Bereich Bildung des Plantahofs*

<b>Jahr</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Anzahl Lernende											
in der Grundbildung	235	246	259	238	243	234	250	225	220	233	251
in der höheren Berufsbildung	23	24	38	34	45	45	64	65	51	104	73

Entgegen dem aktuellen Trend, verursacht durch die demographische Entwicklung im Kanton Graubünden, konnten die Schülerzahlen in der landwirtschaftlichen Grundbildung stabil gehalten werden. Dank der drei Ausbildungswege, die zum landwirtschaftlichen Lehrabschluss (EFZ) führen, ist es den Jugendlichen mit Hofübernahmeabsichten möglich, den für sie idealen Bildungsweg zu wählen. In den letzten zehn Jahren nahm die Anzahl Absolventinnen und Absolventen der Zweitausbildung und der Nachholbildung (Art. 32 des Bundesgesetzes über die Berufsbildung, Berufsbildungsgesetz, BBG; SR 412.10) eher zu. Gleichzeitig stieg der Frauenanteil in der landwirtschaftlichen Grundbildung deutlich, was ebenfalls zu stabilen Lernendenzahlen beitrug.

In der höheren Berufsbildung werden die Lernenden in der Landwirtschaft und in der bäuerlichen Hauswirtschaft zu je zwei möglichen Abschlüssen geführt: die bestandene Berufsprüfung führt zum eidgenössischen Fachausweis (Bauer/Bäuerin FA und landwirtschaftliche/r Betriebsleiter/in FA) und die höhere Fachprüfung zum eidgenössischen Diplom (Bauer/Bäuerin mit eidgenössischem Diplom und Meisterlandwirt/in).

Die Anzahl der sich in Ausbildung befindenden Bäuerinnen hat sich in den letzten Jahren auf vergleichsweise hohem Niveau halten können. Jährlich wird eine Klasse mit rund 15 Teilnehmerinnen geführt.

Die Attraktivität der landwirtschaftlichen Betriebsleiter/-innen-Schule, die zum eidgenössischen Fachausweis und zum eidgenössischen Diplom führt, hat stark zugenommen. Die dreijährige Ausbildung startet im Zweijahresrhythmus. Die letzten beiden Jahrgänge zählten bei Ausbildungsbeginn über 45 Teilnehmende.

Die Entwicklungen der Nachfrage nach Verpflegungs- und Beherbergungsmöglichkeiten muss vom räumlichen Aspekt her beurteilt werden. Die Grösse des Speisesaals stösst heute bei verschiedenen Anlässen an seine Kapazitätsgrenzen. Eine moderate Erweiterung des Platzangebots ist angezeigt. Durch die räumliche Kombination von Speisesaal, Cafeteria und Foyer zum Weber Hörsaal werden diese Flächen mehrfach genutzt. Dadurch kann dem fehlenden Platzangebot besser entgegengewirkt werden.

Das Übernachtungsangebot wird auf dem heutigen Stand beibehalten. Der Wunsch nach Einzelzimmern ist zwar auch bei den Lernenden immer stärker spürbar, auf der anderen Seite steigt die Anzahl der Lernenden, die auch während des langen Unterrichtsblocks im dritten Lehrjahr auf dem Lehrbetrieb oder zu Hause wohnen. Das Zimmerkonzept muss es zulassen, die Zimmer als Einer- oder Zweierzimmer zu nutzen. Dies erhöht die Flexibilität, auf wechselnde Bedürfnisse reagieren zu können. Zudem ist anzumerken, dass der Plantahof als attraktives Lehrlingsheim bei Lernenden ausserhalb der Landwirtschaft gilt. Lernende der Physiotherapieschule Landquart, der RhB, der Repower oder von einzelnen landwirtschaftsnahen Betrieben nutzen jegliche sich bietende Restressource in der Unterkunft aus.

## ***1.2 Raumprogramm Saal und Küche***

Der heutige Saal wurde für eine Belegung von rund 240 Sitzplätzen dimensioniert und ist vor allem während der Wintermonate mit einer Regelbelegung von 300 Personen stark überfüllt. Im Rahmen des Schul- und Tagungsbetriebs werden Anlässe mit bis zu 400 Personen durchgeführt. Zudem fehlen ein Foyer und eine Vorzone für den Weber Hörsaal sowie ein Mobiliarlager.

Der künftige Saal bietet im ordentlichen Betrieb 300 Sitzplätze. Der Saal, die Cafeteria und der Foyerbereich vom Weber Hörsaal bilden eine Einheit, welche flexibel und bedarfsgerecht genutzt werden kann. Mit den ineinanderfließenden Zonenübergängen können Verkehrs- und Nutzflächen individuell dem Tagesbedarf angepasst werden. Ein Warenlift erschliesst das Mobiliarlager im Untergeschoss.

Die heutige Küche mit den Nebenräumen entspricht nicht mehr den Betriebsanforderungen und verfügt über keinen zeitgemässen Standard. Bedingt durch das Verpflegungskonzept müssen für die saisonal anfallenden Produkte (Alpschweine, Kälber, Gitzi, Beeren, Süssmost etc.) genügend Lagerräume zur Verfügung stehen.

Das Raumprogramm umfasst die Produktionsküche, die Angestelltenküche für die Mitarbeitenden in der Landwirtschaft und Werkstätten, die Lager-, Kühl- und Tiefkühlräume sowie Nebenräume. Die erforderliche Trennung von Schmutz- und Sauberbereich in der Küchenproduktion wie auch eine fachgerechte Entsorgung erweitern den Raumbedarf. Weiter ist ein zusätzlicher Raumbedarf für die heute provisorisch eingerichteten geschlechtergetrennten Personalgarderoben wie auch für die notwendigen Hauswirtschaftsräume und die Lingerie notwendig. Zur Einhaltung der energetischen Vorgaben und Standards werden zusätzliche Flächen für technische Geräte wie z.B. die Lüftungsanlagen benötigt.

### ***1.3 Raumprogramm Unterkunft***

Das bestehende Unterkunftsgebäude umfasst 64 Zimmer, welche als Einer- oder Zweierzimmer genutzt werden können. Wesentliches Merkmal der heutigen Beherbergung sind die etagenweise angeordneten Gemeinschaftsnasszellen.

Das Raumprogramm der projektierten Unterkunft umfasst 65 Zimmer, die alle weiterhin sowohl als Einer- als auch als Zweierzimmer genutzt werden können. Die Zimmer sind mit einer Nasszelle ausgestattet und weisen einen zeitgemässen Ausbaustandard auf. Eine Mitarbeiterwohnung, der Aufenthaltsraum, Garderoben-, Technik- und Nebenräume ergänzen das Raumprogramm. Der effektive Gesamtflächenbedarf für die Unterkunft kann infolge einer kompakten und ökonomischen Gebäudegeometrie gegenüber der heutigen Situation verringert werden.

## **2. Bauliche Erneuerung**

Liegenschaften erfordern im Lauf der Nutzung Massnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung. Nach 35 bis 40 Jahren steht bedingt durch die Lebensdauer der Bauteile, veränderte Standards, angepasste Normen und erhöhte energetische Anforderungen in der Regel ein grosser Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf an. Zudem verändern sich über die Jahre auch die Nutzeranforderungen.

Vorbereitend zu den geplanten Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten der zentralen Gebäude des Schulungs- und Tagungszentrums sind verschiedene Analysen und Studien zum Gebäudezustand und zu den Interventionsmassnahmen ausgearbeitet worden.

Im Jahr 2011 wurde eine Gesamtanierung der Unterkunft geprüft und aufgrund eines schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnisses wie auch der nur bedingt möglichen bedarfsgerechten Erfüllung der zukunftsorientierten Nutzerbedürfnisse verworfen. Die Sanierung des Saals wurde im 2012 geprüft und zugunsten einer Gesamtbetrachtung des Tagungszentrums zusammen mit dem Schulhaus sistiert.

### ***2.1 Erneuerungsbedarf Saal/ Küche***

Am Speisesaal mit seinem markanten Holztragwerk und den Schrägverglasungen wurden seit der Erstellung im Jahr 1978 keine wesentlichen baulichen Veränderungen vorgenommen. Insbesondere die Überprüfung der Holzkonstruktion des Daches sowie die Gebäudehülle des Speisesaals haben aufgezeigt, dass ein unmittelbarer Investitionsbedarf besteht. Das Tragwerk entspricht nicht den gültigen SIA-Normen in Bezug auf Schneelasten. Obwohl überbelastete Bauteile des Holztragwerks verstärkt wurden, muss bei grossen Schneelasten das Dach freigeschaufelt werden, um die Tragsicherheit zu gewährleisten. Die Dachhaut ist undicht und weist Mängel in der Konstruktion auf. Die Holzfenster haben den Lebenszyklus überschritten. Sie sind bei Schlagregen undicht und weisen Zuglufterscheinungen und hohe Energieverluste auf. Weiter ist der bestehende Boden des Speisesaals zum Erdreich und Untergeschoss nur minimal gedämmt und der Wärmeabfluss der Bodenheizung deshalb besonders stark. Die Beschattung an der Südfassade wurde vor Jahren infolge grosser Störanfälligkeit demontiert. Während der Sommermonate sind die Raumtemperaturen teilweise sehr hoch und die Nutzung eingeschränkt. Neben den konstruktiven und bauphysikalischen Mängeln trägt auch die schlechte Raumakustik zu einem unbehaglichen Raumgefühl bei.

Der Küchenbau wurde zusammen mit dem Saal im Jahr 1978 erbaut. Entsprechend weist die Bausubstanz, insbesondere die Gebäudehülle, einen ähnlich hohen Erneuerungsbedarf wie der Saal auf. Die technischen und betrieblichen Anlagen sind noch funktionsfähig, haben aber nach 40-jähriger Betriebszeit das Lebensende erreicht und weisen eine schlechte Energieeffizienz aus. Als Folge der baulichen Mängel kommt es immer wieder zu Beanstandungen durch das Lebensmittelinspektorat.

## ***2.2 Erneuerungsbedarf Unterkunft***

Die bestehende Unterkunft stammt aus dem Jahr 1978. Ausser den energetischen Massnahmen an der Aussenfassade im Jahr 1995 wurden neben dem ordentlichen Unterhalt keine wesentlichen Veränderungen an der 40-jährigen Bausubstanz vorgenommen. Entsprechend zeigt sich ein ähnliches Bild des Gebäudezustandes wie beim Saal und bei der Küche. In der Tragstruktur ist die Erdbebenertüchtigung im Zuge einer grösseren Instandsetzung umzusetzen. Die Haustechnikanlagen und Installationen entsprechen nicht mehr den heutigen Normen oder den energetischen Standards und sind altersbedingt reparaturanfällig. An den Heizverteilungen treten Leckagen auf und die Sanitärleitungen sind undicht. Die Wasseraustritte innerhalb der Steigschächte sind sehr schwer zu orten und eine nachhaltige Reparatur der bestehenden Leitungen ist infolge der schlechten Zugänglichkeit nicht möglich. Für die Beherbergung ist der schlechte Schallschutz störend. Die Zimmerwände und vor allem auch die Türen zum Korridor sind sehr ringhörig.

Teile des Erdgeschosses werden als Kühllager verwendet. Die Kühlzellen sind minimal gedämmt. Neben einer schlechten Energieeffizienz führt dies in den angrenzenden Wohnnutzungen zu kühlen Temperaturen sowie zu Kondensat und Bauschäden an den Wänden.

## ***2.3 Neubau versus Instandsetzung***

Im Zuge einer Gesamtschau über das Schulgebäude und das Tagungszentrum zeigte sich, dass mit einer Entflechtung der Nutzungen und der Erstellung von Neubauten für das Tagungszentrum gegenüber der Sanierung die betrieblich und wirtschaftlich bessere Lösung erzielt wird. Mit den Neubauten wird ein etappiertes Vorgehen möglich und die Aufwendungen für Provisorien entfallen. Zudem können die Raumbedürfnisse optimal geplant werden und müssen sich nicht den bestehenden Strukturen anpassen. Weiter sprechen die einfachere Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben und die

Chance, dem Plantahof eine zeitgemässe Erscheinung zu geben, für die Neubaubauvariante.

Bei einer Instandsetzung der bestehenden Tagungszentrumsbauten müssten im Saal die Tragstruktur erneuert und in der Unterkunft erdbebenertüchtigt werden. Eine Gesamtanierung mit grossen Eingriffen in die Tragstruktur ist vielfach die wirtschaftlich schlechtere Variante als der Neubau. Zudem müssen sich die Nutzerbedürfnisse und die Installationen den bestehenden Gebäudestrukturen anpassen. Die Umsetzung von optimalen Prozessen kann unter Umständen nur bedingt erfüllt werden und während der Realisierung müsste der Betrieb in Provisorien ausgelagert werden.

## **IV. Betriebliche Aspekte**

### **1. Adressbildung**

Die ideologische Verankerung des Plantahofs als «emotionale Heimat für Menschen im ländlichen Raum» lässt sich an den in der über die Jahre entstandenen Gebäude und Gebäudeteilen nicht mehr ablesen. Die sehr verschiedenen Erscheinungsbilder und auch die Anordnung der Baukörper lassen nur schwer ein landwirtschaftliches Ausbildungszentrum erkennen. Mit der anstehenden Bauetappe wird eine Klärung dieser Situation erreicht. Es wird eine Situation geschaffen, die dem Plantahof eine neue Erscheinung bzw. eine attraktive und authentische Adressbildung gibt.

### **2. Entflechtung der Nutzungen**

Im Zuge der notwendigen Erneuerung und Anpassung an die betrieblichen Anforderungen besteht die Chance einer Entflechtung der heute ungünstigen Nutzungsbezüge. Die Funktionen (Ausbildung in der Schule, Wohnen in der Unterkunft, Verwaltung im Hauptgebäude und Produktion in der Küche und in der Landwirtschaft) und auch die Personengruppen (Lernende, eigene Tagungsteilnehmende und externe Seminargäste) sollen nutzungsorientiert und logisch in der neuen Anlage integriert sein. Dadurch lassen sich gleichzeitig die betrieblichen Abläufe verbessern und effizienter gestalten.

### 3. Speisesaal und Küche

Trotz der zentralen Lage auf dem Areal und der guten räumlichen Anbindung an die angrenzenden Gebäude weisen Speisesaal und Küche verschiedene betriebliche Mängel auf, die behoben werden müssen:

- Die innerbetriebliche Vorgabe zur Verwendung von hofeigenen Produkten bedingt für effiziente Arbeitsabläufe genügend Lagerflächen und entsprechende Kühl- und Tiefkühlräume. Die heutige Situation unterstützt das Verpflegungskonzept nicht.
- In der Küche, in den Lagerräumen und in den Garderoben können die vorgeschriebenen Hygienezonen nicht nachgewiesen werden.
- Bei den Garderoben werden Vorschriften der Lebensmittelkontrolle nicht eingehalten oder mittels Provisorien behelfsmässig gelöst.
- Die Hauswirtschaft muss verschiedenen Qualitätsrichtlinien genügen. Für die dazu erforderlichen Hilfsmittel und Arbeitsgeräte steigt der Raumbedarf.
- Der Niveauunterschied zwischen Speisesaal und dem Vorbereich des Weber Hörsaals ist hinderlich und verunmöglicht rationelle und sichere Arbeitsabläufe. Diese räumliche Anordnung verunmöglicht es, die Kapazität des Speisesaals einfach und sinnvoll zu erweitern, um kurzfristig grössere Gruppen zu verpflegen oder besondere Grossanlässe durchzuführen.
- Der Eingang zum Speisesaal steht in Konkurrenz zum eigentlichen zentralen Haupteingang. Diese nicht definierte Lenkung des Personenflusses erschwert die Orientierung für Aussenstehende.
- Der administrative Arbeitsbereich für den Küchenchef und den Gastronomieleiter ist ungenügend und erschwert die betriebsinternen Abläufe.
- Für die Entsorgung sämtlicher heute anfallenden Abfallkomponenten besteht ein Konzept, wie dem Anspruch nach getrennter und fachrichtiger Entsorgung nachgekommen werden kann. Infolge Platzmangel und fehlender Infrastruktur kann dieses Konzept jedoch nicht umgesetzt werden. Die neue Lösung muss zudem sicherstellen, dass die Trennung der Personen- und Warenströme zwischen Küche und Speisesaal sauber vollzogen wird.



### *3.1 Verpflegungskonzept*

Für den Plantahof mit seinen eigenen Landwirtschaftsbetrieben ist eine grösstmögliche Verarbeitung und Verwendung der hofeigenen Produkte von grosser Wichtigkeit. Damit lässt sich nicht nur die Wertschöpfung des Schulbetriebs steigern, sondern man wird auch den Ansprüchen der Saisonalität und der Regionalität gerecht. Insbesondere beim Fleisch sollen nicht nur die Edelstücke, sondern sämtliche Partien zu hochwertigen und ausgewogenen Menüs verarbeitet werden.

Das am Plantahof seit Jahrzehnten bewährte Verpflegungssystem mit dem Plattenservice am Tisch (sogenannter «Familiertisch») soll beibehalten werden. Die Hauptkunden (Lernende) schätzen diese Art des Mittagessens und die Seminargäste empfinden diese Art der Verpflegung meist als willkommene Abwechslung zum üblichen Mensabetrieb oder zum Mittagessen im Restaurant.

Mit dem Verpflegungsmodell Familiertisch und dem Einheitsmenü entstehen kaum Essensreste. Der Verschwendung von Nahrungsmitteln kann auf diese Weise aktiv entgegengewirkt werden.

Der Familiertisch setzt voraus, dass die Essenszeit vorgegeben wird und nicht individuell gewählt werden kann. Sobald die Aspekte der besonderen Ernährungsweisen (vegetarisch/vegan) oder der Lebensmittelallergien ins Spiel kommen, stösst der Familiertisch an seine Grenzen. In bescheidenem Umfang ist es möglich, separate Tische auszuscheiden (für Lernende) oder einen separaten Tellerservice (für Seminargäste) anzubieten. Sollte die diesbezügliche Individualisierung stärker zunehmen, ist das Verpflegungskonzept anzupassen. Sich daraus ergebende betriebliche Anpassungen müssen von einer flexiblen Infrastruktur aufgenommen werden können.

Eine Verpflegung in mehreren Schichten kann mit dem Schulbetrieb nicht vereinbart werden. Dies hat zur Folge, dass der Speisesaal alle Lernenden und Gäste gleichzeitig aufnehmen muss. Diese Vorgabe wird heute nicht immer erfüllt. Deshalb wird im Rahmen der Gebäudeerneuerung angestrebt, die Kapazität im Speisesaal leicht zu erhöhen. Dazu bietet die unmittelbar neben dem Speisesaal angeordnete Cafeteria die Möglichkeit, den Speisesaal temporär zu erweitern. Müsste vom System des Familiertisches mittelfristig Abstand genommen und zu einem System mit verschiedenen Verpflegungsstationen gewechselt werden, könnte auf die vorgegebenen Essenszeiten verzichtet werden. Dies hätte zur Folge, dass der Speisesaal mehr Leute aufnehmen könnte, da ein grosser Teil der Plätze pro Mittagessen zweimal besetzt sein würden. Andererseits benötigen die Verpflegungsstationen und der Personenfluss zusätzlichen Platz. Der neue Speisesaal kann somit auf künftige Nutzungsveränderungen reagieren.

### ***3.2 Flexibilität der Raumnutzungen***

Der Saal muss verschiedenen Nutzungen gerecht werden. Neben der Hauptaufgabe als Speisesaal werden die grossen schulischen Anlässe wie Diplomfeiern in diesem Raum durchgeführt. Für den Weber Hörsaal dient der Saal als Vorzone und Foyer für Eintrittskontrolle mit Zahlungsabwicklung. Weitere Nutzungen sind der Cafeteria-Betrieb, grosse und kleine Apéros sowie Stehlunchs. Als zentraler Punkt in der Anlage führen die internen Erschliessungswege durch den Saal. Die Nutzung einer Infrastruktur gewinnt, wenn sie möglichst flexibel einsetzbar ist und verfügbare Flächen einfach den unterschiedlichen Bedürfnissen zugeteilt werden können.

## **4. Unterkunft**

Das bestehende Unterkunftsgebäude weist aufgrund der langen Nutzungsdauer verschiedene Mängel auf und entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Das vierstöckige Gebäude bietet Übernachtungsmöglichkeiten für insgesamt 124 Personen in Doppelzimmern. In jüngster Vergangenheit wurde jedoch je ein Zimmer pro Stock zum Gemeinschaftsraum umfunktioniert.

Die Zweierzimmer verfügen über einen Waschtisch. Die Toiletten und die Duschen sind jedoch zentral auf den Etagen organisiert. Eine geschlechtergetrennte Nutzung ist deshalb nur stockweise möglich, was die Flexibilität stark einschränkt. Der Aufenthaltsraum vor den Zimmern ist wenig attraktiv und für eine gemeinschaftliche Nutzung ungeeignet. Die Lärmimmissionen vom Aufenthaltsraum in die Schlafzimmer sind gross. Das Gebäude ist insgesamt schlecht schallgedämmt.

Für die Bewirtschaftung des Gebäudes bestehen ungünstige Voraussetzungen. Der vorhandene Lift ist zu klein, so dass die heute im Einsatz stehenden Reinigungsmaschinen nicht transportiert werden können. Weitere Warentransporte sind nur nach Umladen auf kleine Servicewagen möglich. Ebenso ist der Lift für Menschen im Rollstuhl nicht barrierefrei nutzbar.

Im Erdgeschoss wurde die vorhandene Internatsleiterwohnung aufgelöst und die Räume der Hauswirtschaft zur Nutzung freigegeben. Aufgrund der räumlichen Anordnung und der vorgegebenen Raumdimensionen sind die Verhältnisse jedoch unpraktisch.

## ***4.1 Zeitgemässes Übernachtungsangebot***

Das Neubauprojekt soll die Unterkunft am Plantahof wieder auf einen zeitgemässen Standard bringen.

Der Plantahof verfolgt aus verschiedenen Gründen das Konzept mit Zweibettzimmern. Nebst Kostenüberlegungen spielt auch die Überzeugung eine Rolle, dass aufgrund des Alters und der Herkunft der Kernkunden (Lernende in der Landwirtschaft) Zweibettzimmer passend sind und die soziale Kompetenz darin stärker gefördert werden kann.

Alle Zimmer weisen denselben Standard auf. Die Zimmer können je nach Bedarf und Gästesegment als Zweier- oder Einzerrzimmer genutzt werden. Dies bietet grösste Flexibilität in der künftigen Nutzung der Unterkunft hinsichtlich Grösse und Zusammensetzung der unterschiedlichen Gruppen. Die Belegung als Einzelzimmer soll sich auf die Seminargäste und allenfalls ältere Lernende beschränken.

Die vorgesehenen Zimmer bieten neben einer Nasszelle die übliche Standardeinrichtung zum Schlafen und zum Studieren. Auf weitere Möblierung wird auch aufgrund der Zimmergrösse verzichtet. Für die Freizeitgestaltung und das gesellige Zusammensein stehen andere Raumangebote am Plantahof zur Verfügung.

Die Bewohner betreten das Gebäude meist in ziviler Kleidung. Nach Arbeitseinsätzen oder Schulungen in den Stallungen und Werkstätten kehren sie teilweise aber auch in Arbeitskleidern in die Unterkunft zurück. Ein diesbezüglich getrennter Personenfluss mit separaten Garderoben ist deshalb wichtig.

## ***4.2 Unterschiedliche Nutzeranforderungen***

Die künftigen Nutzer des Unterkunftsgebäudes lassen sich in zwei grosse Hauptgruppen und zusätzlich in Untergruppen unterteilen.

Auf der einen Seite wird den Lernenden eine Übernachtungsmöglichkeit angeboten. Dabei handelt es sich als Hauptgruppe um die Lernenden im dritten Lehrjahr, deren Berufsfachschule als Unterrichtsblock von 17 Wochen zwischen den Monaten Oktober und April organisiert ist. Diese Lernenden beziehen anfangs Winterschulblock in Zweiergruppen ihr Zimmer, das sie während dieser Zeit bewohnen, nach eigenen Vorstellungen gestalten und selber reinigen. Diese Reinigung bezieht sich auf einfache Arbeiten, die wöchentlich durchgeführt und überprüft werden. Nicht inbegriffen ist eine wöchentliche Grundreinigung der Nasszellen und die jährliche Grundreinigung des Zimmers.

Daneben sind die Bedürfnisse der Lernenden abzudecken, die sich im ersten oder zweiten Lehrjahr befinden und grundsätzlich nur während eines Tages pro Woche am Plantahof sind. Aus dieser Untergruppe gibt es einzelne Lernende, die aufgrund der langen Reisezeit vom Lehrbetrieb zum Plantahof bereits am Vorabend anreisen. Diesen Lernenden steht ein sogenanntes Schlafsackzimmer zur Verfügung. Die Lernenden deponieren am Plantahof ihren Schlafsack und ersparen so den Wechsel der einmalig gebrauchten Bettwäsche.

Für die Gruppe der Lernenden sind zudem die Startwochen relevant. Zu Beginn des ersten und des zweiten Lehrjahres verbringen die Lernenden eine Woche am Plantahof. Ohne Unterkunft hätte man die wertvolle Möglichkeit nicht, das Lehrjahr gemeinsam und schulisch intensiv zu beginnen.

Auf der anderen Seite gibt es Seminargäste und Lernende anderer Berufsausbildungen. Diese Kunden sind in ihren Nutzungsansprüchen sehr unterschiedlich.

Die sogenannten Langzeitmieter sind Lernende aus anderen Berufen, die den Plantahof als Lehrlingsheim nutzen. Sie mieten ihr Zimmer für ein ganzes Jahr und sind nur marginal und soweit nötig in den Unterkunftsbetrieb eingebunden (Studium, Ämtli, organisierte Freizeitbeschäftigung).

Zu den Seminargästen zählen die 14-jährigen Jugendlichen, die den Deutschkurs besuchen, ebenso wie die Erwachsenen, die übers Wochenende an den Vorbereitungskursen zur eidgenössischen Berufsprüfung als Imker/in mit Fachausweis teilnehmen.

Schliesslich nutzen verschiedene Organisationen die Seminarinfrastruktur des Plantahofs seit Jahren und in regelmässigem Turnus. Zu erwähnen sind die Schweizer Post, die ihre Startwoche mit den Lernenden des ersten Lehrjahres durchführt, die Handelskammer des Kantons Zürich, die mit mehreren Kantonsschulklassen die Wirtschaftswoche organisiert, oder die Kantonspolizei Graubünden, die verschiedene Ausbildungsgänge für die Korps der Ostschweizer Kantone anbietet. Die Ausbildung der Pilzkontrolleure, die Durchführung von Musik- und Sportlager, das Angebot von Landwirtschaftsseminaren für Kochlehrlinge oder angehende Primarschullehrkräfte und das Weiterbildungsprogramm der kantonalen Verwaltung sind weitere Nutzungen der Infrastruktur des Plantahofs. Ausserdem tragen in- und ausländische Reisegruppen bäuerlicher Herkunft und diverse Einzelpersonen mit landwirtschaftlichem Bezug zur guten Auslastung der Unterkunft bei.

Dank vorausschauender Planung und flexibel einsetzbarer Infrastruktur lässt sich die Auslastung und damit der Kostendeckungsgrad optimieren. Gleichzeitig ist dafür gesorgt, dass möglichst viele verschiedene Bevölkerungsgruppen den Plantahof kennenlernen und positive Eindrücke aus dem Kanton Graubünden und der Landwirtschaft weitertragen.

## V. Projektierung

### 1. Projektwettbewerb

Nach Massgabe der einschlägigen Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens wurde im ersten Halbjahr 2017 für das zu projektierende Neubauvorhaben bzw. zur Ermittlung der benötigten Planerleistungen ein selektiver, in der zweiten Stufe anonymer Architekturwettbewerb durchgeführt. Teilnahmeberechtigt waren Architekten mit Sitz oder Niederlassung in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Ziel des Projektwettbewerbs war die Evaluation eines Architekturbüros, welches für die Entwicklung eines ortsbaulich, architektonisch und funktional überzeugenden und energetisch zweckmässigen Projektes qualifiziert ist und die Realisierung in der geforderten Qualität und Wirtschaftlichkeit sowie die Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben erfüllen kann.

Zu projektieren waren eine Unterkunft und ein Speisesaal mit Produktionsküche, die Angestelltenküche für die Mitarbeitenden in der Landwirtschaft und den Werkstätten sowie die erforderlichen Lager und Nebenräume. Folgende Ziele waren u.a. den Wettbewerbsteilnehmenden vorgegeben:

- ein ortsbaulich überzeugendes Gesamtkonzept, bei dem die Neubauten mit dem Bestand eine verständliche Gesamtanlage mit einer wahrnehmbaren Adresse bilden gleichermaßen aber auch ersichtlich wird, dass die Gesamtanlage ein gewachsenes Gebilde ist;
- eine Anordnung der neuen Bauten, die in betrieblicher und funktionaler Hinsicht überzeugt und die zu einer betrieblichen Entflechtung führt;
- eine neue Unterkunft, die architektonisch-gestalterisch erhöhten Ansprüchen genügt, funktional überzeugt, attraktive Zimmer bietet und wo die Bedürfnisse der einzelnen Benutzersegmente gut aufeinander abgestimmt sind;
- ein Saalneubau, der funktional sehr überzeugt und der geeignet ist, die unterschiedlichen Belegungsansprüche zu erfüllen und der Dank seiner architektonischen Erscheinung zur Wahrnehmung der Gesamtanlage beiträgt;
- eine neue Küche, die funktional überzeugt und geschickt in die Anlage eingeordnet ist, damit eine bestmögliche Bedienung des Saals und der weiteren Tagungseinrichtungen gewährleistet ist;
- einen überzeugenden Neuzutritt zur Gesamtanlage und eine funktionierende Erschliessung, eingebunden in eine den Nutzungen entsprechenden stimmigen Aussenraumlösung;
- in der Erstellung kostenbewusste, im Betrieb rationelle und im Unterhalt wirtschaftliche Teilprojekte;

- die Realisierung unter laufendem Betrieb;
- es bestehen keine baulichen Hindernisse für Menschen mit Behinderungen.

In der ersten Wettbewerbsphase wurden Architekturbüros mit der geforderten Fachkompetenz und den erforderlichen Kapazitäten gesucht. Den sich bewerbenden Architekturbüros war es freigestellt, nach Bedarf weitere Fachplaner beizuziehen und die Bewerbung diesbezüglich zu ergänzen. 31 Bewerbungen sind auf die öffentliche Ausschreibung um die Teilnahme am Projektwettbewerb eingegangen. Anlässlich des Präqualifikationsverfahrens wurden die Teams anhand der definierten Eignungskriterien am 19. Juni 2017 durch die Jury auf eine Auswahl von zwölf Architekturbüros reduziert.

In der zweiten, anonymen Wettbewerbsstufe verfassten die selektionierten Teilnehmer ihre Projektvorschläge. Im Dezember 2017 beurteilte das eingesetzte Preisgericht die eingegangenen Projekte. Nach eingehender Prüfung sämtlicher Wettbewerbsbeiträge empfahl es dem Auftraggeber das Projekt «Flora» zur Weiterbearbeitung. Dieses erfüllte die von den zu erreichenden Zielen abgeleiteten Zuschlagskriterien am besten.

Nach Einsichtnahme in den Bericht des Preisgerichts vom 20. Dezember 2017 und auf Antrag des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartements vergab die Regierung mit Beschluss vom 30. Januar 2018, Protokoll Nr. 45, den Architekturauftrag unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch den Grossen Rat an die Arbeitsgemeinschaft Nickisch Walder, Architekten, Flims, und Planalytik GmbH, Flums, mit ihrem Projekt «Flora».

Bei der Bearbeitung und Weiterentwicklung des Projekts waren die Kritikpunkte des Preisgerichts und weitere Anforderungen der Bauherrschaft zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Erst anschliessend erfolgte die Beauftragung für die Ausarbeitung des Botschaftsprojekts.

## **2. Projekt**

### ***2.1 Standort***

Der Plantahof befindet sich in der Gemeinde Landquart auf der kantons-eigenen Parzelle Nr. 843. Im Norden, Süden und Westen bildet die Parzelle den Dorfrand, im Osten grenzt sie an die Deutsche Strasse. Bedingt durch die Parzellengrösse setzen sich die Gebäude des Plantahofs von der Dorf-bauung ab. Das über die Jahrzehnte sehr heterogen gewachsene Areal um-fasst heute rund 20 Bauten mit Nutzungen für die Verwaltung, die Schule, die Tagungseinrichtung mit Unterkunft, den Speisesaal und die Küche sowie

grössere und kleinere Ökonomiegebäude. Landquart ist über den öffentlichen und den Individualverkehr bestens erschlossen.

Die kontinuierliche Bebauung des Areals ermöglichte ein betriebliches und schulisches Wachstum, raubte dem Plantahof aber das Erscheinungsbild und seine frühere einmalige Stellung als herrschaftliches Gebäude in einem grossräumigen Landschaftsraum. Der starken positiven Position als stetig gewachsene Institution steht speziell die bauliche Erscheinung nach Aussen eher negativ gegenüber.

## ***2.2 Raumplanung***

Das Hauptziel des Projekts ist es, die Anlage neu zu ordnen und zu entflechten. Das Hauptgebäude soll wieder in den Mittelpunkt rücken. Um dies zu erreichen, werden die bestehenden wichtigen und repräsentativen Achsen akzentuiert. Nebst der betonten Hauptzufahrt sind dies auch Achsbezüge, die die Gesamtanlage ordnen und die Gebäudehierarchien festlegen.

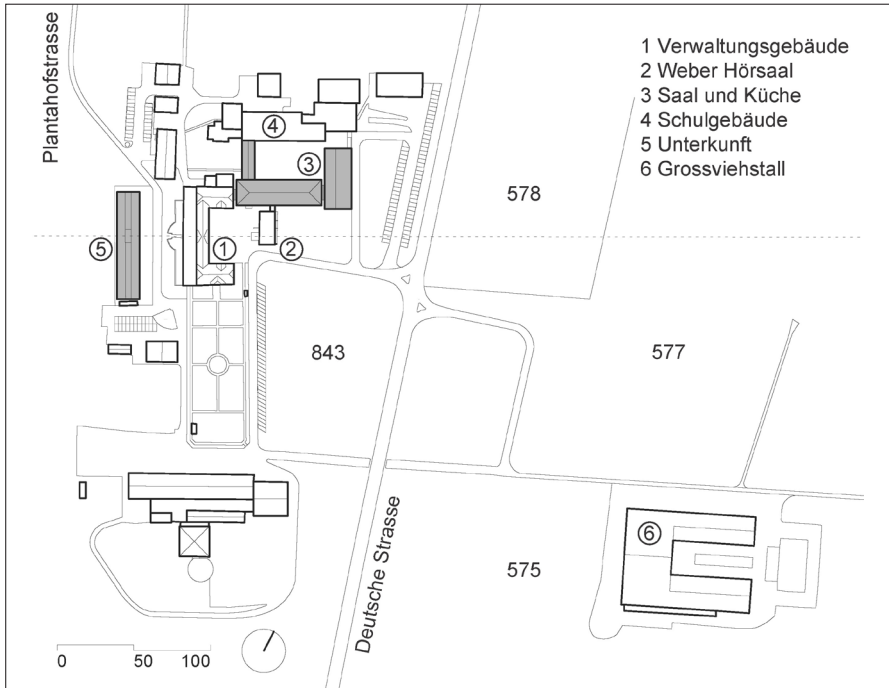
Die «Hauptachse» wird durch die Mitte des Russhofs vorgegeben. Im Osten verlängert sich diese Achse mit den beiden grossen Fenstern des Weber Hörsaals. Im Westen wird die Achse über den neuen Platz und durch den verglasten Eingangsbereich im Erdgeschoss des Unterkunftsgebäudes fortgeführt.

Eine weitere Ordnung Achse führt von den alten Ställen entlang dem Plantahofgarten direkt auf den Eingang der Cafeteria bzw. des Saals zu und von dort weiter durch den neuen Verbindungsbau ins Foyer des Schulgebäudes.

Die Gebäudevolumen sind einfache Baukörper mit rechteckigem Grundriss, die an funktional und verkehrstechnisch optimalen Standorten platziert werden. Die Anbindung an bestehende Gebäude erfolgt durch kleine eingeschossige Verbindungsbauten.

Der Bereich, in dem die Ersatzneubauten zu stehen kommen, befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Die Bauvorschriften bezüglich Bauhöhe, Grenzabstände usw. regelt das Baugesetz der Gemeinde Landquart.

## Situation Plantahof mit den geplanten Ersatzneubauten (graue Fläche)



### 2.3 Projektbeschreibung

#### Saal

Der Saal bildet das Herz des Seminar- und Schulungsbetriebs. Unter einem grossen Dach kommen alle zusammen, um am «Mittagstisch» in familiärer Atmosphäre gemeinsam zu essen.

Das Saalgebäude trennt den Vorplatz vor dem Hauptgebäude von dem inneren geschützten Hof. In einem länglichen Haus finden sich die Cafeteria und der Speisesaal wie in einem grossen Pavillon. Die beidseitige Verglasung und die direkten Ausgänge schaffen den Bezug zu den Aussenräumen.

Der Saal liegt an zentraler Position in der Gesamtanlage und die wichtigsten Fusswege führen direkt durch ihn hindurch. Im Knotenpunkt dieser Erschliessungen befinden sich die öffentlich zugängliche Cafeteria und das grosszügige Foyer für den Weber Hörsaal. Der entferntere Bereich des Raumes bildet den eigentlichen Speisesaal, der wiederum mit der Küche verbunden ist.

Die Verbindungsbauten zum Hauptgebäude, zur Küche und zum Weber Hörsaal sind statisch und architektonisch als raumhaltige Auflager für das



grosse Dach ausgebildet. Dieses Dach vereint räumlich das vielfältige soziale Geschehen. Der klare, grosszügige Raum kann vielfältig bespielt werden. Durch die sich saisonal bedingt sehr stark ändernden Frequenzen der Bewohner, Schülerinnen und Schüler und Seminargäste ist eine grosse Nutzungsflexibilität gefordert. Verschiedene Aktivitäten, Kaffeepausen von Schülerinnen und Schülern und Seminargästen, kleinere und grössere Apéros und Mittagstisch finden oft gleichzeitig statt. Als offener Raum mutet er festlich an für Grossanlässe, durch flexible Raumelemente wird er für kleinere Gruppen in intimere Bereiche unterteilt.

Die bestehenden Räume im Untergeschoss werden mit einem Aufzug in den Saal neu erschlossen und teilweise umgenutzt. Im nicht mehr benötigten Tankraum wird das Möbellager für den Saal, die Cafeteria und den Weber Hörsaal eingerichtet.

### **Küche**

Die Küche grenzt direkt an den Speisesaal. Das quer zum Saal stehende, einfache Volumen mit Giebeldach schliesst den inneren Hof im Osten räumlich ab. Der grob verputzte Ziegelbau besitzt eine eher geschlossene Fassade, die nur die Angestelltenküche mit einem grösseren Fenster in den Obsthaien öffnet. Die Küche mit den Produktionsräumen und Tageslagern, die Anlieferung und die Angestelltenküche befinden sich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss sind die Garderoben, Hauswirtschaftsräume und nicht täglich begangene Lager organisiert. Im Giebel unter dem Kaltdach befinden sich die Lüftungsinstallationen des Gebäudes. Das Dach der Küche ragt auf der Ostseite grosszügig aus und bildet das Vordach der Anlieferungszone.

### **Unterkunft**

In zweiter Reihe hinter dem Hauptgebäude steht das dreigeschossige Unterkunftsgebäude, das sich gleichermaßen gegen das Wohnquartier von Landquart und zum Hauptgebäude hin orientiert. Das Gebäude steht auf einem flachen Sockel. Es beherbergt 65 Zimmer, die getrennt durch den Erschliessungskorridor in zwei Reihen angeordnet sind. Im Erdgeschoss sind Zimmer, Pikettzimmer, Aufenthaltsraum, Garderoben sowie Technik- und diverse Nebenräume organisiert. Im ersten Obergeschoss sind nur Zimmer angeordnet. Im zweiten Obergeschoss ist neben Zimmern eine Mitarbeiterwohnung integriert.

Der Haupteingang und der Aufenthaltsraum liegen in der Verlängerung der Hauptachse von Weber Hörsaal und Haupteingang des Plantahofs. Im Süden des Gebäudes gibt es einen privat gestalteten Eingang für die Wohnung und für Seminargäste. Der Nebeneingang an der Nordfassade führt direkt zu den Garderoben und Nebenräumen und ist die Anlieferung für das Unterkunftsgebäude.

Der Betrieb von Schülerinnen und Schülern und Seminargästen laufen grundsätzlich parallel und mischen sich wenig. Während Schülerinnen und Schüler sich in Gemeinschaftsräumen treffen, ziehen sich Seminargäste eher in ihre privaten Räume zurück. Das Gebäude schafft Entflechtung mit zwei separaten vertikalen Erschliessungen. Der Treppen- und Liftkern im Süden ist für die Wohnung und die Seminargäste, während das nördliche Treppenhaus den Schülerinnen und Schülern zugeordnet ist. Mit schwenkbaren Trennwänden in den Gängen können die Bereiche auf die jeweiligen Bedürfnisse der einzelnen Nutzergruppen angepasst werden. Dies ermöglicht eine optimale und flexible Nutzung der Räume.

Jedes Zimmer kann als Einzel- und Doppelzimmer genutzt werden und ist mit einer Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo ausgestattet. Eine grosse Schreibtischplatte entlang des Fensters verleiht dem Zimmer eine grosszügige räumliche Erweiterung. Während die Westzimmer in die Landschaft schauen, geben die östlichen Zimmer den Blick auf den Platz mit den hohen Bäumen frei.

### **Allgemein**

Die Gebäude sind so angelegt, dass während der ganzen Bauphase der Betrieb fortgeführt werden kann und keine grösseren Raumprovisorien erforderlich sind. In der ersten Etappe wird die Unterkunft am neuen Standort gebaut und in Betrieb genommen. Die nicht mehr gebrauchten Ökonomiegebäude werden abgebrochen. Betriebliche Einschränkungen entstehen in der ersten Etappe nicht.

In der zweiten Etappe wird das neue Küchengebäude erstellt. Dazu müssen vorgängig das alte Unterakunftsgebäude, die bestehende Angestelltenküche und der Erdkeller abgebrochen werden. Der Betrieb kann ohne Einschränkungen weitergeführt werden. Einzig die Angestelltenküche steht während dieser Bauetappe nicht zur Verfügung, was seitens Betrieb aber vertretbar ist.

Mit der dritten und letzten Etappe wird der Saal realisiert. Hierzu werden vorab die alte Küche und der alte Speisesaal abgebrochen sowie die nötigen Anpassungen am bestehenden Untergeschoss umgesetzt. Während der Bauzeit wird die unmittelbar neben der neuen Küche gelegene Turnhalle als Speisesaal genutzt.

## *2.4 Umgebungsgestaltung / Adressbildung*

Die gewachsene Anlage hat im Aussenraum eher zufällig entstandene Resträume generiert, die wenig Qualitäten aufweisen. Mit der Setzung der neuen Gebäude werden die Aussenräume neu definiert und identitätsbildend gestaltet. Die sich bildenden Aussenräume weisen unterschiedliche, spezifische Charakteren auf.

Eine Obstbaumwiese zwischen der Hauptzufahrt und dem neuen Saal-/Küchengebäude wertet den Eintritt ins Areal auf. Die Achse der Hauptzufahrt, die genau auf den Haupteingang zuführt, wird von Bäumen flankiert und dadurch betont. Damit wird die Adressbildung gestärkt und der repräsentative Charakter des Hauptgebäudes aufgewertet. Der Weber Hörsaal erhält auf der Rückseite einen Obstbaumgarten. Die Verdichtung mit Bäumen auf der Rückseite des Auditoriums hebt den gepflasterten, leeren Vorplatz und die Fassade des Hauptgebäudes stärker hervor.

Der windgeschützte Innenhof, gefasst vom Saal, der Küche, dem Schulhaus und dem Verbindungsgang, ist das Herzstück der Anlage, ein Orientierungspunkt und sozialer Treffpunkt. Er dient sowohl als Pausenraum für Schülerschaft, Lehrpersonen, Angestellte und Seminargäste, kann aber auch für offizielle Anlässe genutzt werden. Der überdachte Verbindungsgang vom Saal zur Schule ist zum Innenhof offen. Nutzbare Wildpflanzen werden am Boden zu einem farbigen Gartenbild arrangiert. Locker gestreute, hohe Eichen deuten auf den geschützten Garten hinter den Mauern und bieten an heissen Tagen Schatten.

Zwischen dem Hauptgebäude und der Unterkunft entsteht ein neuer Platz, der als Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Bewohner dient. Der Raum wird durch die Rückseite des Hauptgebäudes, den hellgrauen, hölzernen Unterkunftsanbau, die Sennerei und die Schreinerei gefasst. Die hohen Speierlinge auf dem Platz verleihen den Schlafzimmern Intimität und Distanz zu der gegenüberliegenden Fassade des Hauptgebäudes.

## *2.5 Erschliessung*

Die Verkehrserschliessung des Plantahofs bleibt bestehen. Die Hauptzufahrt des Motorfahrzeugverkehrs erfolgt über die Kantonsstrasse. Der Langsamverkehr (Fussgänger, Fahrrad) erreicht den Plantahof über den Plantahofweg. Alle übrigen Erschliessungsanlagen wie Wasser, Abwasser, Strom und Wärme erfolgen über Anschlüsse an den bestehenden arealinternen Anlagen und sind mit den zuständigen Stellen abgestimmt und realisierbar.

Die Parkierung entlang der Kantonsstrasse bleibt in der Lage unverändert. Die für die Anlieferung und Entsorgung notwendigen Fahrwege wer-

den neu erstellt. Die weiteren Parkplätze bleiben bestehen. Anpassungen erfolgen nur dort, wo es die Neubauten erforderlich machen.

Die gesamte Anlage ist hindernisfrei erreichbar und auch im Innenbereich gemäss den gesetzlichen Vorgaben ohne bauliche Barrieren für Menschen mit Behinderungen projektiert.

## ***2.6 Energetische Aspekte***

Die Vorgaben des Minergie®-P-Eco-Standards werden erfüllt. Auf dem Flachdach der Unterkunft ist eine Photovoltaik-Anlage mit rund 42 kW Leistung und einem jährlichen Stromertrag von rund 42000 kWh vorgesehen. Die Gebäude werden an die Heizzentrale des Plantahofs angebunden.

## **3. Termine**

Bei Annahme der Abstimmungsvorlage durch das Bündner Stimmvolk im Februar 2020 (obligatorisches Finanzreferendum) soll umgehend die Bau- und Ausführungsplanung sowie die Ausschreibung der Bauarbeiten erfolgen. Mit der Erteilung der Baubewilligung wird auf Spätherbst 2020 gerechnet. Der Baubeginn ist für Frühjahr/Sommer 2021 vorgesehen. Die Realisierung erfolgt in Etappen. Zuerst wird das Unterkunftsgebäude erstellt, gefolgt von der Küche und dem Saal. Die Inbetriebnahme der Unterkunft wird voraussichtlich Ende 2022 erfolgen. Im Herbst 2024 ist die Inbetriebnahme der Küche und des Saals geplant. Der Projektabschluss mit den Umgebungsarbeiten erfolgt Anfang 2025.

## VI. Kostenberechnung und Finanzierung

### 1. Finanzplan

Im Finanzplan 2020–2022 des Kantons ist die Erneuerung des Tagungszentrums berücksichtigt (Rubrik 6101 Hochbauamt Einzelkredite Investitionsrechnung; Konto 5042906 Plantahof: Erneuerung Tagungszentrum [VK]). Die Verteilung der erfassten Beträge basieren auf der Wettbewerbsvorbereitung. Für die Jahre 2020–2022 sind derzeit brutto 11 Mio. Franken und für 2023–2025 die restlichen Kosten von 13.5 Mio. Franken vorgesehen.

### 2. Investitionskosten

Die nachfolgend aufgeführten Anlagekosten für die Ersatzneubauten des Tagungszentrums basieren auf teilweise erfassten Mengenauszügen, Kostenermittlungen für einzelne Gewerke der Haustechnik und der Kücheneinrichtung sowie Bedarfsannahmen für Mobiliar usw. Diese Kosten wurden im Vergleich mit ähnlichen, bereits abgerechneten Bauten ausserdem plausibilisiert und als realistisch eingestuft. Ebenfalls in den Investitionskosten enthalten sind die Kosten für die Anpassung und Neugestaltung der Umgebung um die Ersatzbauten.

Die Kosten sind als Bruttokosten ausgewiesen. Die Anlagekosten setzen sich wie folgt zusammen (Schweizer Baupreisindex, ganze Schweiz, Sparte Hochbau, Basis 1. Oktober 2015 = 100 Punkte, Kostenstand Oktober 2018 = 99.0 Punkte):

*Tabelle 3: Zusammenstellung der Anlagekosten (in Franken)*

BKP	Teilprojekt	Unterkunft	Saal/Küche	Summe
0	Grundstück	10000	10000	20000
1	Vorbereitungsarbeiten	440000	1430000	1870000
2	Gebäude	7550000	9240000	16790000
3	Betriebseinrichtungen	830000	1060000	1890000
4	Umgebung	320000	580000	900000
5	Baunebenkosten	480000	720000	1200000
6	Photovoltaik-Anlage	110000		110000
7	Reserve	500000	680000	1180000
9	Ausstattung (Mobiliar)	200000	340000	540000
0–9	Total	10440000	14060000	24500000

Die BKP-Positionen entsprechen der Terminologie des Baukostenplans der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung. In BKP 0 sind die Kosten für die Vermessung sowie geotechnische Gutachten enthalten. Zu den Vorbereitungsarbeiten gemäss BKP 1 gehören die Bestandsaufnahmen, Räumungen, Abbrüche, Baugrubensicherungen, erschwerter Baugrubenaushub sowie die Baustelleneinrichtung. BKP 2 beinhaltet alle Bau- und Planungsleistungen für das bezugsbereite Gebäude. In BKP 3 sind Betriebs-einrichtungen, wie z.B. die Gastronomieeinrichtung, die Aufzüge sowie spezielle Haustechnikanlagen, enthalten. Mit BKP 4 werden die Kosten für die gesamte Umgebungsgestaltung sowie Werkleitungen ausserhalb des Gebäudes erfasst. BKP 5 umfasst die Aufwendungen für Bewilligungen, Gebühren, Dokumentationen und dergleichen. In BKP 6 ist die Photovoltaik-Anlage enthalten und in BKP 7 ist ein angemessener Betrag für Unvorhergesehenes als Reserveposition offen ausgewiesen. BKP 9 beinhaltet die Aufwendungen für die bewegliche Ausstattung und das Mobiliar für die Innen- und Aussenräume.

### **3. Betriebs- und Nutzungskosten**

Die Erneuerung des Tagungszentrums führt zwangsläufig zu veränderten Betriebskosten. Aus den neuen Nutzflächen und den technischen Einrichtungen leiten sich die künftigen finanziellen Reinigungs-, Wartungs-, Unterhalts- und Betriebsaufwendungen ab.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die durch die Erneuerung des Tagungszentrums voraussichtlich entstehenden jährlichen Betriebskosten und zusätzlichen Personalkosten sowie die jährlichen kalkulatorischen Nutzungskosten.

#### ***3.1 Betriebs- und Personalkosten***

Die Betriebskosten sind die effektiven Ausgaben, die dem Kanton durch den bestimmungsmässigen Gebrauch des erneuerten Tagungszentrums laufend entstehen. Sie zeigen die mittelfristige monetäre Sicht auf und bilden die Basis zur finanzrechtlichen Beurteilung. Aufgrund der geplanten Ersatzneubauten ist gegenüber dem heutigen Stand mit zusätzlichen Betriebs- und Personalkosten von jährlich 202000 Franken zu rechnen.

*Tabelle 4: Betriebs- und Personalkosten vor und nach der Erstellung der Ersatzneubauten*

<b>Jährliche Betriebskosten</b>	<b>Bestand</b>		<b>Ersatzneubauten</b>	
	<b>Unterkunft</b>	<b>Saal/Küche</b>	<b>Unterkunft</b>	<b>Saal/Küche</b>
Ver- und Entsorgungskosten	37 000	21 000	32 000	39 000
Instandhaltungskosten	77 000	61 000	80 000	121 000
Abgaben und Beiträge	27 000	16 000	24 000	29 000
Kontrolle/Überwachung/ Hauswartung/Serviceverträge	19 000	11 000	16 000	20 000
Total Betriebskosten	160 000	109 000	152 000	209 000
	269 000		361 000	
Personalkosten	169 000		279 000	
zusätzliche Personalkosten Reinigung/Aussenanlagen	-		110 000	
Total Betriebs- und Personalkosten	438 000		640 000	
Total zusätzliche Betriebs- und Personalkosten	-		202 000	

Die Berechnung der einzelnen Positionen erfolgt flächen- oder wertbasiert. Bei den flächenbasierten Positionen (Ver- und Entsorgung, Abgaben und Beiträge, Kontrolle/Überwachung/Hauswartung/Serviceverträge) bildet sich die Flächenveränderung direkt ab. So sind die Kosten bei der Unterkunft tiefer, beim Saal/Küche jedoch höher. Die Instandhaltungskosten werden beim Bestand auf der Basis des Versicherungswerts und beim Neubau anhand der Investition berechnet. Beim Versicherungswert wird das bestehende Gebäude mit der entsprechenden Nutzungsdauer berücksichtigt. Nicht enthalten sind der Investitionsbedarf für die Instandsetzung und Modernisierung, die den Bestand auf ein Neubauniveau bringen würden. Entsprechend ist der Versicherungswert tiefer als die Investition der Neubauten. In der Berechnung führt dies zu höheren Instandhaltungskosten. Bei einer Instandsetzung der bestehenden Gebäude würden sich die Instandhaltungskosten ebenfalls erhöhen.

Bedingt durch den Flächenzuwachs und die Ausgestaltung der Innenhöfe wird für den Betrieb des Tagungszentrums mit zusätzlichen Personalkosten von insgesamt 110 000 Franken für die Reinigung und die Pflege der Aussenanlagen gerechnet. Allfällig notwendige Stellenschaffungen wird die Regierung im Rahmen des ordentlichen Budgetverfahrens prüfen und vornehmen.

### 3.2 Kalkulatorische Nutzungskosten

Bei den kalkulatorischen Nutzungskosten handelt es sich um regelmässige und unregelmässige Kosten von Beginn der Nutzbarkeit einer überbauten Liegenschaft bis zum Rückbau von allfällig darauf errichteten Bauten (Lebenszykluskosten). Nutzungskosten zeigen eine betriebswirtschaftlich langfristige Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Erstinvestition und späterer Sanierungen bzw. Ersatzneubauten auf. Durch die Vereinheitlichung bei der Ermittlung der Baunutzungskosten sind Vergleiche zwischen Bauten gleicher oder ähnlicher Zweckbestimmung möglich.

*Tabelle 5: Jährliche kalkulatorische Nutzungskosten (nach DIN 18960) vor und nach der Erstellung der Ersatzneubauten*

Kostenart	Bestand		Ersatzneubauten	
	Unterkunft	Saal/Küche	Unterkunft	Saal/Küche
Kalkulatorische Kapitalkosten <sup>1)</sup>	105 000	83 000	150 000	221 000
Betriebskosten (exkl. Instandhaltung)	83 000	48 000	72 000	88 000
Abschreibungen Bauwerk <sup>2)</sup>	139 000	110 000	195 000	288 000
Abschreibungen Mobiliar <sup>2)</sup>	40 000	68 000	40 000	68 000
Zwischentotal 1	367 000	309 000	457 000	665 000
Zwischentotal 2	676 000		1 122 000	
zusätzliche Verwaltungskosten (Personal)	–		110 000	
Total kalkulatorische Nutzungskosten	676 000		1 232 000	

Bemerkungen:

- <sup>1)</sup> Die kalkulatorischen Kapitalkosten sind mit einem Zinssatz von 3 Prozent berechnet. Als Kalkulationsbasis wird der durchschnittliche an das Vermögen gebundene Kapitalbestand (Anfangsbestand addiert mit Endbestand dividiert durch 2; bei der Erneuerung 50 Prozent der Gesamtinvestition [ohne BKP 7 Reserve] und beim Bestand 50 Prozent des Versicherungswertes) gerechnet.
- <sup>2)</sup> Die Abschreibungen erfolgen linear mit jährlich 2 Prozent für das Bauwerk (bei der Erneuerung BKP 1 bis 6; beim Bestand Versicherungswert) und 20 Prozent für das Mobiliar, was einer durchschnittlichen Nutzungsdauer sämtlicher Gebäudebauteile von 50 Jahren bzw. von fünf Jahren für das Mobiliar entspricht. Die Abschreibungen berücksichtigen die Bruttoinvestitionen für die Ersatzneubauten und beinhalten die Instandsetzungskosten zum Werterhalt.



Wie bei den Betriebs- und Nutzungskosten erfolgt die Berechnung der einzelnen Positionen flächen- oder wertbasiert. In den flächenbasierten Betriebskosten bildet sich die Flächenveränderung direkt ab. So sind die Kosten bei der Unterkunft tiefer, beim Saal/Küche jedoch höher. Die kalkulatorischen Kapitalkosten und die Abschreibungen Bauwerk werden beim Bestand auf der Basis des Versicherungswerts und beim Neubau anhand der Investition berechnet. Im Versicherungswert wird das bestehende Gebäude mit der entsprechenden Nutzungsdauer berücksichtigt. Nicht enthalten sind der Investitionsbedarf für die Instandsetzung und Modernisierung, die den Bestand auf ein Neubauniveau bringen würden. Entsprechend ist der Versicherungswert tiefer als die Investition der Neubauten. In der Berechnung führt dies zu höheren Kapital- und Abschreibungskosten. Bei einer Instandsetzung der bestehenden Gebäude würden sich die Kapital- und Abschreibungskosten ebenfalls erhöhen. Bedingt durch die kurze Abschreibungsdauer sind die Abschreibungen Mobilien beim Bestand und beim Neubau gleichgesetzt.

#### **4. Finanzierung**

Sämtliche Kosten für die Erneuerung des Tagungszentrums Plantahof werden in der Investitionsrechnung erfasst und sind aus allgemeinen Staatsmitteln zu finanzieren.

### **VII. Finanzkompetenzen und Kreditbereitstellung**

#### **1. Zuständigkeit**

Mit der vorliegenden Botschaft wird dem Grossen Rat gestützt auf Art. 15 und Art. 16 sowie Art. 33 Abs. 3 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden (Finanzhaushaltsgesetz, FHG; BR 710.100) ein Verpflichtungskredit für die Erneuerung des Tagungszentrums Plantahof von brutto 24.5 Mio. Franken beantragt.

Die geplanten Ersatzneubauten stellen im Sinne von Art. 4 Abs. 1 FHG finanzrechtlich eine frei bestimmbare bzw. neue Ausgabe dar. Gemäss Art. 16 Ziff. 4 der Kantonsverfassung unterliegen Grossratsbeschlüsse, welche eine neue einmalige Ausgabe von mehr als 10 Mio. Franken zum Gegenstand haben, dem obligatorischen Finanzreferendum. Im vorliegenden Fall sind gemäss Art. 4 Abs. 1 FHG die gesamten Investitionskosten von 24.5 Mio. Franken massgebend. Zuständig für die Genehmigung des notwendigen Verpflichtungskredits ist der Grosse Rat. Ihm ist der entsprechende Kredit ge-

stützt auf Art. 33 Abs. 3 FHG in Verbindung mit Art. 9 Abs. 2 der Verordnung über den kantonalen Finanzhaushalt vom 25. September 2012 (FHV; BR 710.110) im Rahmen einer separaten Botschaft zu unterbreiten. Sofern der Grosse Rat dem Verpflichtungskredit zustimmt, ist die notwendige Volksabstimmung auf Februar 2020 vorgesehen.

## 2. Berücksichtigung der Teuerung

Gemäss Art. 15 Abs. 4 FHG kann ein Verpflichtungskredit eine Preisstandklausel enthalten. Gemäss Art. 8 Abs. 1 FHV erhöht oder vermindert sich ein Verpflichtungskredit im Ausmass der Indexveränderung, falls dieser eine Preisklausel enthält. Art. 8 Abs. 3 FHV bestimmt ferner, dass bei Verpflichtungskrediten die Teuerungsberechnung für die Zeitspanne zwischen dem Zeitpunkt der Kostenberechnung (Preisbasis des Verpflichtungskredits) und der Arbeitsvergabe aufgrund des im Beschluss angegebenen Teuerungsindex erfolgt. Die vorliegende Kostenermittlung basiert auf dem Indexstand von 99.0 Punkten am 1. Oktober 2018 des Schweizerischen Baupreisindex (Basis 1. Oktober 2015 = 100 Punkte) ganze Schweiz, Sparte: «Hochbau».

## 3. Kreditbereitstellung

Die Bruttokosten für die Erneuerung des Tagungszentrums von 24.5 Mio. Franken verteilen sich wie folgt auf die Jahre 2020 bis 2025:

*Tabelle 6: Investitionsplan*

Investitionsplan (in CHF)						Total
2020	2021	2022	2023	2024	2025	
1 500 000	6 800 000	5 000 000	7 000 000	4 000 000	200 000	24 500 000

Der für das Budget 2020 vorgesehene Betrag unterliegt dem Sperrvermerk gemäss Art. 19 FHG. Die Kreditsperrung wird mit der Genehmigung des Verpflichtungskredits für die Erneuerung des Tagungszentrums Plantahof durch das Volk hinfällig.

## VIII. Anträge

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Projekt Erneuerung Tagungszentrum Plantahof in Landquart wird genehmigt.
2. Für die Ausführung des Projekts Erneuerung Tagungszentrum Plantahof am Plantahof in Landquart (auf Parzelle Nr. 843) wird ein Verpflichtungskredit von brutto 24.5 Mio. Franken (Kostenstand Oktober 2018) gewährt. Bei einer Änderung des Baukostenindexes verändert sich dieser Kreditbetrag entsprechend.
3. Die Regierung wird ermächtigt, bauliche Änderungen im bewilligten Kreditrahmen vorzunehmen, wenn sich dies aus betrieblichen, pädagogischen, architektonischen oder wirtschaftlichen Gründen aufdrängt.
4. Der Beschluss gemäss Ziffer 2 untersteht gestützt auf Art. 16 Ziff. 4 der Kantonsverfassung dem obligatorischen Finanzreferendum.
5. Die Regierung vollzieht diese Beschlüsse.

Genehmigen Sie, sehr geehrte Frau Landespräsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, die Versicherung unserer vorzüglichen Hochachtung.

Namens der Regierung  
Der Präsident: *Parolini*  
Der Kanzleidirektor: *Spadin*

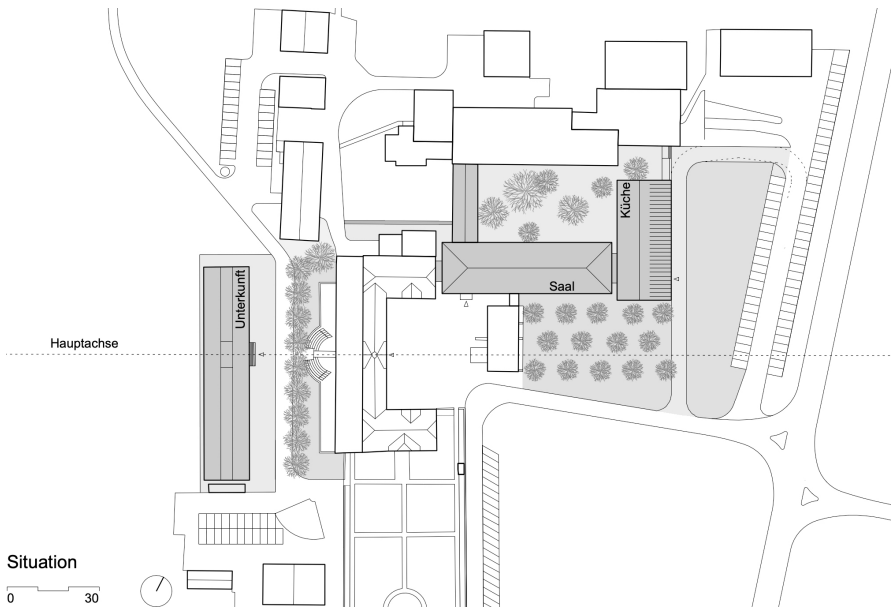
# IX. Anhänge

## 1. Terminplan

Vorgangsname	2019			2020				2021				2022				2023				2024				2025															
	8	9	10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	3	4	5	
Grosser Rat	●																																						
Volksabstimmung				●																																			
Bauprojekt, Baubewilligung																																							
Ausführungsplanung																																							
Submission																																							
Realisierung Unterkunft																																							
Realisierung Küche, Saal																																							
Inbetriebnahme Unterkunft																																							
Inbetriebnahme Küche, Saal																																							
Umgebung																																							
Projektabschluss																																							

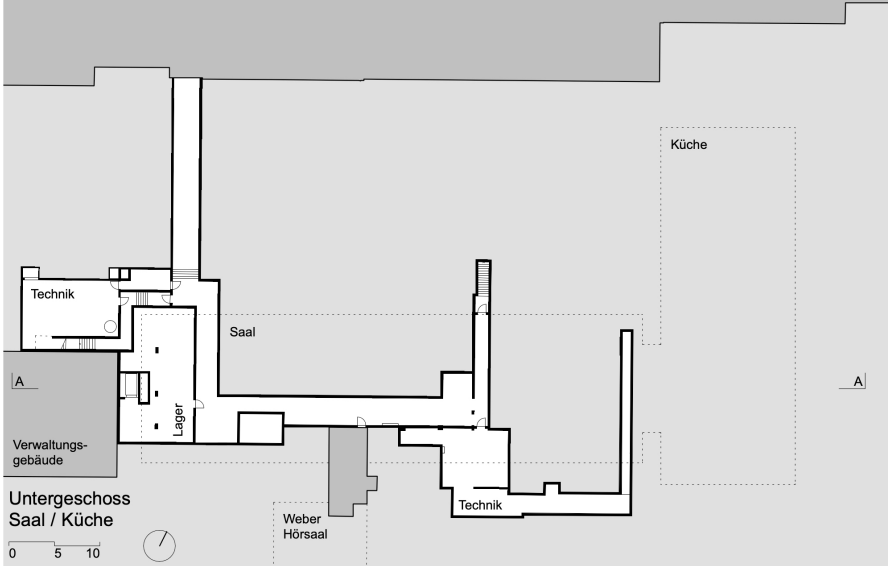
## 2. Pläne und Visualisierung

Die nachfolgenden Seiten enthalten die Pläne des Neubauprojekts in schematischer Darstellung.





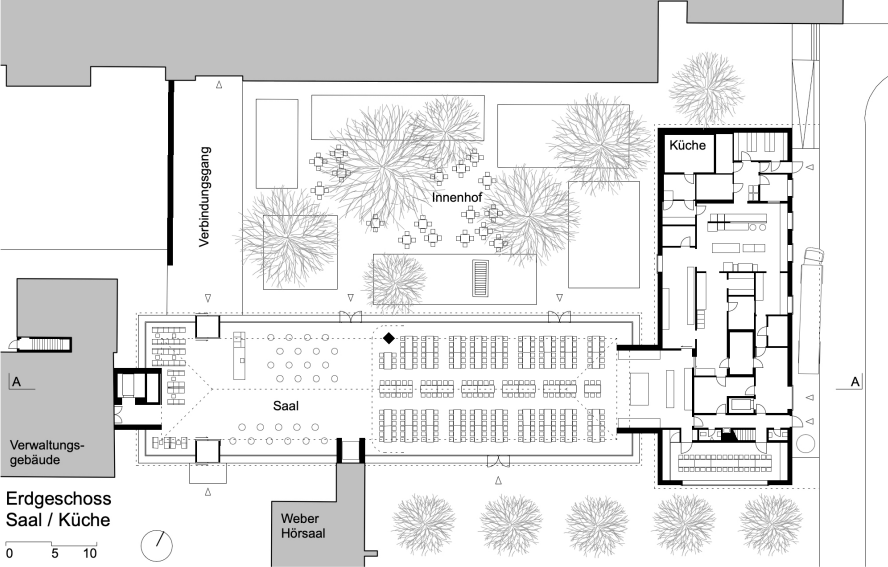
Schulgebäude



Untergeschoss  
Saal / Küche

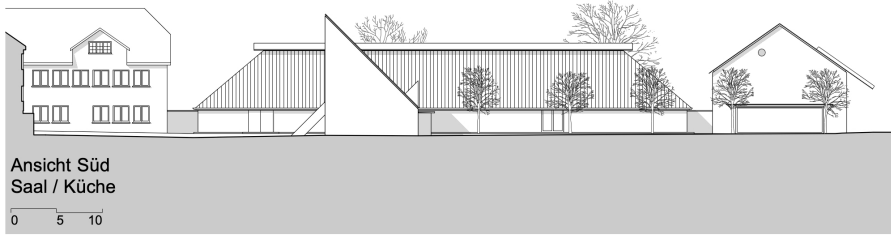
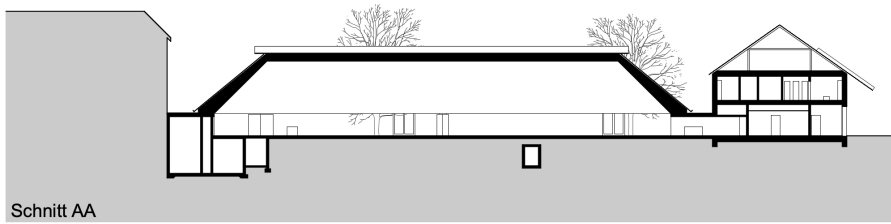
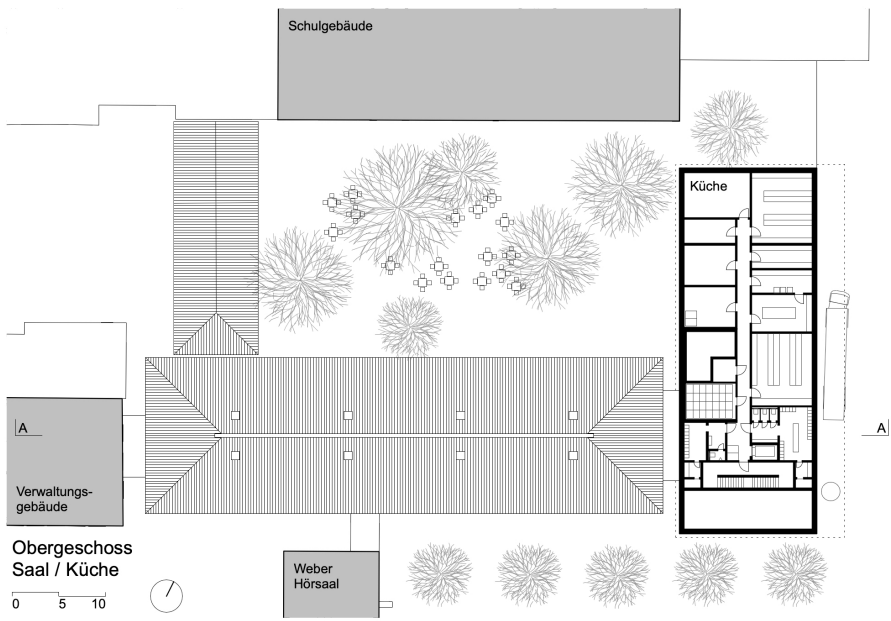
0 5 10

Schulgebäude

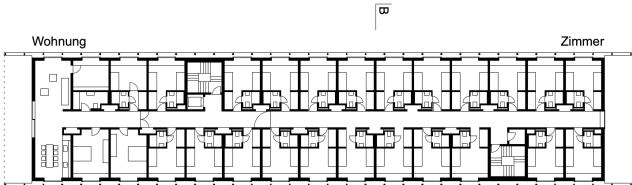
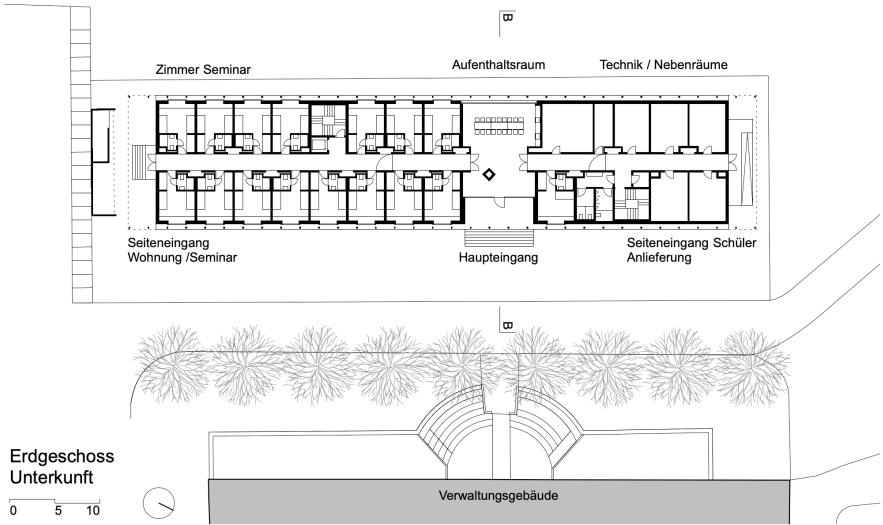


Erdgeschoss  
Saal / Küche

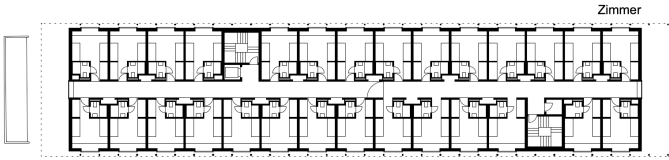
0 5 10







Obergeschoss 02



Obergeschoss 01  
Unterkunft

