



Botschaft



zuhanden der

Volksabstimmung

vom 30. November 2025

betreffend

Rahmenkredit Arealentwicklung Islas bestehend aus folgenden vier Teilprojekten

Altlastensanierung und Erschliessung <i>Beseitigung historische Abfalldeponie auf Projektperimeter, Bebaubarkeit und Aufwertung Gemeinde-Bauland</i>  Kosten: 22.5 Mio. CHF <u>20 % Reserve: 4.5 Mio. CHF</u> Total: 27.0 Mio. CHF	Eissport- und Trainingszentrum <i>Ersetzt sanierungsbedürftige Eisarena Ludains, ganzjährig nutzbarer Trainings- und Wettkampfbetrieb für viele Sportdisziplinen, Teil Höhen Trainingszentrum St. Moritz</i>  Kosten: 47.8 Mio. CHF <u>20 % Reserve: 9.6 Mio. CHF</u> Total: 57.4 Mio. CHF
Park-&-Ride-Anlage <i>Entlastet das Zentrum von St. Moritz, bietet direkten Anschluss in den Ort</i>  Kosten: 15.1 Mio. CHF <u>20 % Reserve: 3.0 Mio. CHF</u> Total: 18.1 Mio. CHF	Wertstoffsammelstelle <i>Freigabe Bahnhofareal für RhB zur Erstellung von Erstwohnungen; vollständig gebührenfinanziert</i>  Kosten: 9.2 Mio. CHF <u>20 % Reserve: 1.8 Mio. CHF</u> Total: 11.0 Mio. CHF
Rahmenkredit	
<i>Betriebsbereite Infrastruktur – investiert über sechs Steuerjahre</i>	
Total (nicht mehrwertsteuerpflichtig)	94.6 Mio. CHF
20 % Reserve:	18.9 Mio. CHF
Beantragte Kreditsumme als Kostendach	114 Mio. CHF

Islas entwickeln heisst St. Moritz weiterentwickeln

Der Gemeindevorstand hat im Rahmen der Legislaturplanung 2023–2026 eine Lösung entwickelt, die unterschiedliche Bedürfnisse vereint: effizientere Nutzung der Standorte, Erhalt bewährter Strukturen und neue Angebote für die Bevölkerung. Eis- und Wertstoffhalle (1) erhalten neue Standorte, wodurch am See attraktive Freiflächen entstehen (2). Die Reithalle bleibt bestehen, zusätzlicher Wohnraum für die lokale Bevölkerung (4) wird geschaffen – und eine neue Curling-Anlage ist vorgesehen (3).



Abbildung: Masterplan Islas / Ludains von 2023

Die Entwicklung des Areals Islas ist der erste und zentrale Schritt für die künftige Gemeindeentwicklung von St. Moritz – mit dauerhaftem Vorteil für die heutige und für kommende Generationen. Sie steht nicht isoliert, sondern ist eng mit weiteren Vorhaben verknüpft. Die vier Projekte bilden den Grundstein für ein attraktives Sportangebot sowie für eine Infrastruktur, die den Bedürfnissen von heute gerecht wird.

- **Teil der langfristigen Vision 2030, des kommunalen räumlichen Leitbilds und des Masterplans Islas/Ludains:** Ausgangspunkt für die Entwicklung moderner Infrastrukturen, neuer Erstwohnungen und zusätzlicher Erholungsräume.
- Die **Verlagerung der sanierungsbedürftigen offenen Eisarena und der Wertstoffsammelstelle** nach Islas schafft einen erheblichen Mehrwert: Es ermöglicht am See neue Freiflächen für Erholung und macht den Weg frei, damit die Rhätische Bahn resp. ihre dafür zuständige Tochtergesellschaft beim Bahnhof **rund 60 Erstwohnungen** bauen kann. Für die RhB hat die Realisierung der Erstwohnungen auf dem Bahnhofsareal höchste Priorität; sie hat klar zum Ausdruck gebracht, dass sie bei einem positiven Abstimmungsentscheid und passenden internen Rahmenbedingungen die Planung und Umsetzung zügig vorantreibt.

- **Schlüsselfaktor für die Gemeindeentwicklung:** Erst die Altlastensanierung und Entwicklung des Areals ermöglichen weitere für St. Moritz wichtige Schritte.

Instrument Rahmenkredit

Die Arealentwicklung Islas ist ein **Schlüsselprojekt** für die Zukunft von St. Moritz. Damit **frühzeitig Klarheit über die Umsetzung besteht**, wird nicht der übliche Weg mit zwei Abstimmungen (Planungs- und Baukredit) gewählt, sondern **eine einzige Abstimmung über einen Rahmenkredit**. Dieser basiert auf dem Vorprojekt und damit auf einer weniger detaillierten Planungstiefe als ein Baukredit (+/-10%). Um diese Unsicherheit aufzufangen, enthält der Rahmenkredit sämtliche Kosten für die betriebsbereite Übergabe der Anlagen sowie eine Reserve von 20 % für technische und bauliche Unwägbarkeiten. Die Summe dieser Posten bildet das Kostendach. Im Unterschied zum Baukredit gibt es damit keine mögliche Abweichung (10%) – die Stimmberechtigten entscheiden von Anfang an über den gesamten Finanzrahmen.

Ein weiterer Vorteil betrifft den Zeitplan: Dank der frühen Volksabstimmung kann die Projektplanung eng mit der Altlastensanierung abgestimmt und insgesamt straffer gestaltet werden.

Im Vergleich zu einem üblichen Projektierungskredit wird so das Risiko verringert, dass hohe Projektierungskosten abgeschrieben werden müssen, falls der nachgelagerte Baukredit abgelehnt wird.

Schliesslich schafft der Rahmenkredit auch für die Rhätische Bahn frühzeitig Klarheit. Sie muss nicht den Baukreditentscheid abwarten und kann deshalb die Planung der vorgesehenen Erstwohnungen beim Bahnhof nach einem positiven Abstimmungsergebnis in Angriff nehmen.

Die Arealentwicklung Islas in Kürze

Auf Basis des Masterplans Islas/Ludains werden vier verknüpfte Projekte realisiert. Durch die gleichzeitige Umsetzung der vier Projekte können Synergien genutzt und Kosten eingespart werden.



Altlastensanierung und Erschliessung: Der Boden des früheren Deponegeländes muss saniert werden, um das Areal für eine spätere Bebauung vorzubereiten. Für eine sichere Erschliessung entstehen u.a. ein neuer Kreislauf, angepasste Bushaltestellen sowie neue Werkleitungen.



Eissport- und Trainingszentrum: Moderne, ganzjährig nutzbare Infrastruktur mit möglichst tief gehaltenen Betriebskosten für zahlreiche Disziplinen wie Eissport, Ski Alpin, Ski Nordisch, Leichtathletik, Gymnastik, Triathlon, usw. – geeignet für den lokalen, nationalen und internationalen Einsatz.



Park-&-Ride-Anlage: Etwa 150 Parkplätze mit direkter ÖV-Anbindung, zur Entlastung des Zentrums und als unmittelbarer Zugang zum Naherholungsgebiet.



Wertstoffsammelstelle: Moderne, effiziente und gut erreichbare Drive-in-Anlage.



Abbildung: Visualisierung Arealentwicklung Islas von Silvaplana kommend.

Folgewirkungen der Arealentwicklung Islas für St. Moritz

Die Arealentwicklung Islas löst eine Reihe von Folgewirkungen aus.

- Wenn die Wertstoffsammelstelle vom Bahnhof nach Islas verlegt wird, kann die RhB am Bahnhof rund 60 dringend benötigte Erstwohnungen realisieren – eine wichtige Entlastung für den angespannten Wohnungsmarkt.
- Mit dem Abbruch der sanierungsbedürftigen Eisarena Ludains wird der Seeuferbereich massgeblich erweitert und aufgewertet – als neuer Begegnungs- und Veranstaltungsort. Eine umfangreiche Sanierung der Eisarena Ludains entfällt.
- Mit der Realisierung der neuen Sportanlage verfügt St. Moritz über eine ganzjährig nutzbare Infrastruktur für nationalen und internationalen Breiten- und Leistungssport. Sie bildet einen wichtigen Teil des Höhentrainingszentrums und sichert zudem den Erhalt und die Förderung der lokalen Vereinsstrukturen.
- Mit der Park-&-Ride-Anlage wird das Ortszentrum vom Verkehr entlastet und der Zugang zum Naherholungsgebiet attraktiver. Gleichzeitig entsteht eine effiziente Anbindung an den ÖV mit Ortsbus, Veranstaltungsshuttles und Skibussen.
- Dank der neu geplanten Erschliessung (neuer Kreisel, angepasste Bushaltestelle und neue Werkleitungen) entsteht ein besserer Verkehrsfluss für den ÖV und Individualverkehr.
- Werden alle Projekte gleichzeitig umgesetzt, dann entstehen Synergien und Einsparungen in Millionenhöhe.

Dieses Gesamtvorhaben wird mit einem Rahmenkredit von 114 Mio. CHF finanziert – **als Kostendach, das sämtliche Aufwendungen umfasst**. Mit einem Kostendach wird die erlaubte Höchstgrenze der Kosten definiert. Der Kredit umfasst eine Reserve/Sicherheit von 20 % für technische und bauliche Unwägbarkeiten. Die Kosten für die Wertstoffhalle werden über die Kehrichtgebühren refinanziert. Eine externe Prüfung durch Steuerexperten hat ergeben, **dass sämtliche Teilprojekte vollständig vorsteuerabzugsberechtigt sind**. Der Rahmenkredit wird deshalb exklusive Mehrwertsteuer beantragt.

Übergeben wird eine schlüsselfertige, betriebsbereite Infrastruktur inklusive sämtlicher Einrichtungsgegenstände, Mobiliar, Sportgeräte etc. Bei planmäßigem Verlauf steht diese ab 2030 zur Verfügung. Die Investition verteilt sich über sechs Jahre. Die nach Fertigstellung entstehenden Folgeaufwendungen setzen sich aus Betriebskosten sowie Abschreibungen zusammen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Rahmenkredit von 114 Mio. CHF anzunehmen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung Botschaft Arealentwicklung Islas	9
1.1	Von der Vision 2030 zur Arealentwicklung Islas.....	9
1.2	Geplante Massnahmen im Überblick	10
1.3	Was sind Nachteile der Arealentwicklung Islas?	18
1.4	Warum ein Rahmenkredit?	20
1.5	Was sind die ökonomischen Eckpunkte der Arealentwicklung Islas?	21
1.6	Nutzen der Arealentwicklung Islas für St. Moritz und die Bevölkerung.....	25
2	Abstimmungsempfehlung	26
3	Ausführliche Fassung Botschaft Arealentwicklung Islas.....	27
3.1	Architektur und Nutzungen	27
3.2	Nutzung Eissport- und Trainingszentrum	30
3.3	Nutzung Park-&-Ride	37
3.4	Nutzung Wertstoffsammelstelle	39
3.5	Nutzung Heliport	43
3.6	Erschliessung Areal	44
4	Rahmenkredit.....	46
4.1	Instrument Rahmenkredit	46
4.2	Zusammensetzung Rahmenkredit.....	47
4.3	Projekt Altlastensanierung und Erschliessung.....	48
4.4	Projekt Eissport- und Trainingszentrum	50
4.5	Projekt Park-&-Ride-Anlage.....	51
4.6	Projekt Wertstoffsammelstelle	52
4.7	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	53
5	Finanzierung.....	58
5.1	Finanzierungsvoraussetzungen	58
5.2	Einleitung Folgeaufwand	59
5.3	Folgeaufwand Eissport- und Trainingszentrum	59
5.4	Folgeaufwand Park-&-Ride-Analge	60
5.5	Folgeaufwand Wertstoffsammelstelle	61
6	Zeitplan	62
7	Mögliche Folgeprojekte	63
7.1	Seearéal.....	63
7.2	Bahnhofareal	64
8	Folgen bei Ablehnung der Rahmenkreditvorlage	65

1 Kurzfassung Botschaft Arealentwicklung Islas

1.1 Von der Vision 2030 zur Arealentwicklung Islas

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

St. Moritz will auch in Zukunft ein Ort mit hoher Lebensqualität, starker Identität und gesunder wirtschaftlicher Basis sein – für alle, die hier leben, arbeiten und zu Besuch sind. Damit das gelingt, sind gezielte und vorausschauende Investitionen erforderlich.

Die Arealentwicklung Islas ist Teil eines grösseren Zukunftsplans, den sich St. Moritz gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeitet hat – verankert in der Vision 2030, dem Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) und dem Masterplan Islas/Ludains.

Die 2018 erarbeitete **Vision 2030** skizziert St. Moritz in 15 Jahren als lebenswerten und lebendigen Ort mit sorgfältig genutztem Raum. Erreicht werden soll dies durch gezielte Impulse in Wohnen, Arbeiten, Sport, Freizeit, Mobilität und Umwelt.

Das **Kommunale Räumliche Leitbild** von 2022 überträgt diese Ziele in die räumliche Planung: Es legt fest, wo Nutzungen wie Sport, Erholung, Mobilität und Versorgung gebündelt werden. Ziel ist es, Orte zu schaffen, die mehrere Bedürfnisse gleichzeitig erfüllen und dabei die vorhandenen Landflächen effizient nutzen – mit den Gebieten Islas/Ludains als Schlüsselstandorte.

Darauf baut der **Masterplan Islas/Ludains** von 2023 auf: Er macht aus den Zielen des Kommunalen Räumlichen Leitbilds greifbare Projekte – wie moderne Sportanlagen, verbesserte Verkehrslösungen und neue öffentliche Freiräume. Die Verlagerung der bestehenden Anlagen nach Islas schafft zudem am Seeufer und beim Bahnhof Flächen für Erholung und Wohnraum.

Grundlage für all diese Entwicklungen ist die Sanierung der Altlasten auf dem Areal Islas – sie macht das Gelände baulich nutzbar und langfristig wertvoll für die Gemeinde.

1.2 Geplante Massnahmen im Überblick

Die Arealentwicklung Islas umfasst vier eng miteinander verknüpfte Projekte. Jedes für sich bringt einen konkreten Nutzen. Gemeinsam stärken sie das Angebot für Sport und Freizeit, schaffen durch die Verlagerung der Wertstoffsammelstelle nach Islas Raum für rund 60 Erstwohnungen. Sie entlasten zudem mit einem Park-&-Ride-Angebot die Verkehrsinfrastruktur und ermöglichen mit der Altlastensanierung die künftige Nutzung des Areals sowie die Entsorgung der belastenden Abfälle im Untergrund. Damit tragen die Projekte zur funktionalen, effizienten und langfristig nachhaltigen Entwicklung von St. Moritz bei.



Abbildung: Schematische Darstellung der Projekte

Die räumliche Bündelung auf dem Areal Islas schafft Synergien bei Bau und Betrieb. Zudem entstehen im Gebiet Ludains am See neue Naherholungsräume. Das Angebot des geplanten Eissport- und Trainingszentrums richtet sich an lokale, nationale und internationale Vereine, Clubs und Kader und kann ganzjährig genutzt werden. **Damit leistet es einen wichtigen Beitrag zur Positionierung von St. Moritz als Höhentrainingszentrum und Ganzjahresdestination.**

Projekt Altlastensanierung und Erschliessung



Bevor auf dem Areal Islas Neues entstehen kann, muss der verunreinigte Baugrund entfernt werden. Jahrzehntlang diente das Areal als Abfalldeponie von Haus- und Gewerbeabfällen. Die **vorgängige Sanierung der Altlasten ist zwingend erforderlich**, um das Areal zu entwickeln. Das Areal liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und darf erst nach abgeschlossener Sanierung bebaut werden.

Bereits 2015 wurde im Zuge des Baus des Feuerwehrgebäudes eine erste Sanierungsphase erfolgreich umgesetzt. Die dabei gewonnenen Erfahrungen dienen nun als wertvolle Grundlage für die anstehende Sanierung der betroffenen Fläche.

Wird die Sanierung mit dem Bau koordiniert, entfällt das kostenintensive Auffüllen von sauberem Material – das reduziert den Aufwand, spart Material und senkt die Gesamtkosten.



Abbildung: Impressionen Altlastensanierung beim Feuerwehrgebäude, 2015

Die gesetzlichen Anforderungen an die Altlastenentsorgung werden laufend verschärft. Bereits heute ist absehbar, dass bestimmte belastete Materialien künftig in spezialisierte Deponien im Ausland gebracht werden müssen, was höhere Kosten verursacht.

Parallel zur Sanierung wird die **Erschliessung des Areals neu geordnet**, um einen sicheren und leistungsfähigen Zugang zu gewährleisten. Heute besteht ab der Via San Gian ein Abzweiger. Mit der Arealentwicklung steigt die Verkehrsfrequenz, deshalb wurde in enger Abstimmung **mit dem Kanton eine funktionale Lösung gesucht und gefunden**.

Als bestes Verhältnis von Kosten und Nutzen wurde ein Kreisel identifiziert. Er sorgt für eine flüssige Verkehrsführung, verringert Rückstaus und erhöht die Sicherheit. Gleichzeitig verbessert er die Anbindung der Wertstoffsammelstelle, auch für grössere Fahrzeuge. Zudem erleichtert der Kreisel die Zufahrt zum Campingplatz mit grossen Fahrzeugen. Mit dem Kreisel werden zudem die bestehenden Bushaltestellen angepasst.

Darüber hinaus schafft die Erschliessung Raum für künftige Bedürfnisse: Auf der Nordseite besteht die **Option für spätere Reisebusparkplätze**. Im Zuge der Arbeiten werden auch die Werkleitungen im Areal erneuert und verlegt. So entsteht eine Infrastruktur, die nicht nur aktuellen Anforderungen entspricht, sondern auch langfristig Sicherheit, Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit gewährleistet.

Projekt Eissport- und Trainingszentrum



Mit dem Neubau des Eissport- und Trainingszentrums auf dem Areal Islas entsteht eine moderne, ganzjährig nutzbare Sportanlage, die zwei gleichwertige Hauptnutzungen vereint: eine Eisfläche für klassische Eissportarten mit 400 Steh- und Sitzplätzen sowie einen vielseitigen Trainingsbereich für verschiedene Sportarten. Beide Bereiche sind gleichwertig geplant und gezielt auf die Bedürfnisse von lokalen Vereinen, Schulen, Nachwuchstalenten und dem Leistungssport ausgerichtet.

Der Eissportbereich bietet zeitgemässe Bedingungen für Disziplinen wie Eishockey (1. Liga-Spiele), Eiskunstlauf, Short Track oder Eisstockschiessen. Der witterungsunabhängige Betrieb schafft verlässliche Trainingszeiten, Planbarkeit für Wettkämpfe und fördert den regionalen Breiten- und Nachwuchssport.



Abbildung: Visualisierung des Eisfeldes mit Tribünenbereich links und Aufenthaltsbereich im Hintergrund

Der Athletik- und Trainingsbereich ermöglicht vielfältige Anwendungen für Kraft-, Ausdauer- und Koordinationstraining – etwa für Bob, Ski Alpin, Ski Nordisch, Leichtathletik oder Triathlon. Dank der Höhenlage von 1'800 m ü. M. eignet sich die Anlage auch für nationale und internationale Höhentrainingsprogramme. Der heutige, Swiss Olympic-zertifizierte Kraftraum in der Eisarena Ludains wird an den neuen Standort verlegt und wird im Athletik- und Trainingsbereich integriert und bleibt damit als Angebot in St. Moritz erhalten.



Abbildung: Visualisierung des zweigeschossigen Athletikbereichs, der zahlreichen Sportler:innen zur Verfügung steht.

Das Eissport- und Trainingszentrum wird von der Gemeinde betrieben und ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die klare Zonierung erlaubt den gleichzeitigen und unabhängigen Betrieb beider Bereiche.

Der **Aufenthaltsbereich** mit Foyer und Gastronomie wird auf rund 20°C beheizt, während im Eisbereich mit Tribüne die für Eishallen üblichen rund 10°C herrschen. Die Gastrozone verfügt über eine Basisinfrastruktur für Nutzer der Anlage und kann bei Anlässen flexibel erweitert werden. Sie steht auch dem Athletik- und Trainingsbereich zur Verfügung und eignet sich auch für kleinere Veranstaltungen, die unabhängig von der Eisnutzung stattfinden können.

Mit dem Neubau kann die heutige renovationsbedürftige **Eisarena Ludains** (Baujahr 1967, saniert 2001) rückgebaut und das Seeufer der Öffentlichkeit als Naherholungsgebiet zugänglich gemacht werden. Die neue Halle erfüllt aktuelle energetische Standards, u. a. mit Photovoltaik, Abwärmenutzung und ressourcenschonendem Betrieb.

Das Projekt gewährleistet eine moderne Infrastruktur für Vereine, Schulen, lokale Talente und Kader. Gleichzeitig **stärkt es die Position von St. Moritz als attraktiven Trainingsstandort** mit internationaler Ausstrahlung – und das an 365 Tagen im Jahr.

Projekt Park-&-Ride-Anlage



Mit der neuen Parkierungsanlage im selben Gebäude wie das Eissport- und Trainingszentrum entsteht für die Öffentlichkeit in den Obergeschossen ein Angebot mit rund 150 Stellplätzen. Sie stehen dem Trainings- und Veranstaltungsbetrieb, Mitarbeitenden, Gästen, Besucher:innen und Arbeitnehmenden zur Verfügung, die täglich über den Malojapass nach St. Moritz pendeln. Zudem dient die Anlage als Ausgangspunkt ins **Naherholungsgebiet**.

Im Rahmen des kommunalen räumlichen Leitbildes wurde Islas als idealer **Standort für eine Park-&-Ride-Lösung** identifiziert. Die direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht eine effiziente Führung des Ortsbus, der Veranstaltungsshuttles und den Skibussen. Zudem ist das Parkhaus so konzipiert, dass auch **Fahrzeuge mit Überhöhe** einfahren können: etwa Transporter, Autos mit Dachboxen oder Trainingsfahrzeuge mit Dachständer.

Zusätzlich ergänzt die neue Anlage den bestehenden Parkplatz Signal als Überlaufparking. Die Parktarife werden auf die bestehenden Angebote im Dorf abgestimmt, um die Zentrumsplätze zu entlasten.

Der saisonale Winterheliport in Islas West bleibt bestehen und wird wie bisher betrieben. Sollte der heutige Standort entfallen, könnte der Heliport auf dem Dach des Eissport- und Trainingszentrums realisiert werden. Im aktuellen Projekt sind dafür Vorhalteleistungen vorgesehen (Anschlüsse, Zugang, etc.), um ein nachgefragtes Angebot langfristig zu sichern.

Projekt Wertstoffsammelstelle



Die Wertstoffsammelstelle der Gemeinde wird künftig auf dem Areal Islas in einer zweckmässigen, witterungsgeschützten Halle mit direkter Zufahrt untergebracht. Sie wird wie bisher als Drive-in-Anlage betrieben, bei der Fahrzeuge während des gesamten Entsorgungsvorgangs im Gebäude bleiben. Dabei lässt sich die Materialabgabe im Vergleich zu heute **effizienter** abwickeln. Das entsorgte Material lässt sich im Anschluss einfach und direkt zur Weiterverarbeitung abtransportieren.

Die Sammelstelle nimmt alle gängigen Fraktionen wie Papier, Karton, Metall, Glas, PET und Sperrgut entgegen. Aufgrund der neuen Lage kann sich die Gemeinde Silvaplana **eine Mitnutzung vorstellen**; eine entsprechende Absichtserklärung des Gemeindevorstandes Silvaplana liegt vor. Eine Kooperation hätte **positiven Einfluss auf die Investitions- und Betriebskosten**. Die genaue Beteiligung der Gemeinde Silvaplana wird in einem nächsten Schritt konkretisiert.

Die dezentralen Sammelstellen (z. B. für Karton, Glas und Abfallsäcke) in **St. Moritz und Champfèr** bleiben weiterhin bestehen.



Abbildung: Visualisierung der Wertstoffsammelstelle.

Auf dem Bahnhofareal Ost entsteht zusätzlicher Mehrwert: Die RhB plant die Entwicklung des Areals und hat dazu gemeinsam mit der Gemeinde eine Testplanung durchgeführt, die die Umsetzbarkeit von **rund 60 Erstwohnungen** bestätigt. So entsteht dringend benötigter Wohnraum und die soziale wie wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde wird gestärkt.

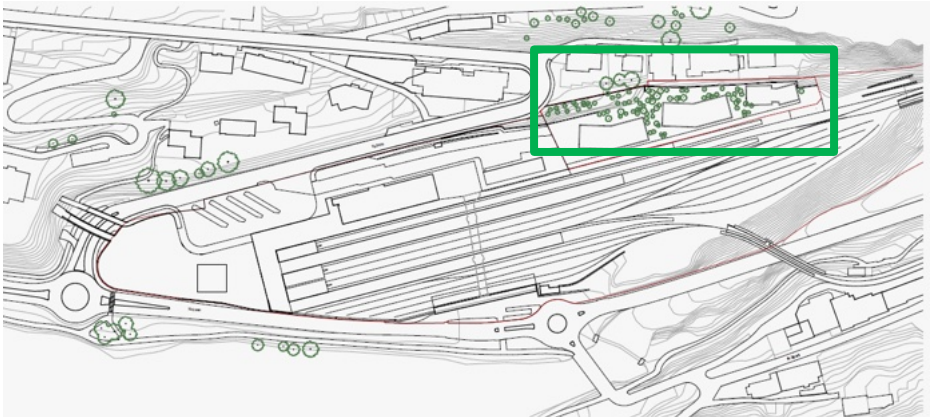


Abbildung: Bahnhofareal (grün) mit den möglichen Wohngebäuden (Quelle: RhB)

Das Angebot der Spielgruppe Loki wird bis zur Inbetriebnahme der neuen Wertstoffsammelstelle (2030) weiterhin bereitgestellt. Wenn möglich wird das Angebot in der neuen Wohnüberbauung der RhB weitergeführt. Ansonsten wird eine Alternative gesucht.

Der bestehende Baurechtsvertrag zwischen der RhB als Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin und der Gemeinde als Baurechtsnehmerin würde noch bis 2050 laufen. Durch eine gemeinsame, vorzeitige Vertragsauflösung würde die Gemeinde der RhB künftig keinen Baurechtszins von jährlich 45'000 CHF mehr schulden. Auf die verbleibende Laufzeit gerechnet, entspricht dies einem eingesparten Baurechtszins von rund 1 Mio. CHF. Gleichzeitig hat die RhB zugunsten der Gemeinde eine Abgeltung für die Auflösung des laufenden Baurechtsvertrags sowie eine Mehrwertabgabe für die Aufzoning des Teilareals Bahnhof Ost zu leisten. Die Verlagerung der Sammelstelle ist somit ein strategischer Hebel, denn sie macht den Weg frei für eine möglichst rasche Umsetzung der von der RhB geplanten Erstwohnungen. Parallel dazu erhält die Bevölkerung an geeigneter Stelle eine moderne, effizientere Entsorgung.

1.3 Welche Nachteile hat die Arealentwicklung Islas?

Die Neugestaltung des Areals Islas bringt auch Einschränkungen mit sich. Heute wird die Fläche als Betriebs- und Lagerstandort genutzt – im Sommer als Lager- und Umschlagplatz für Material, Maschinen und Baustoffe sowie für Events, im Winter als Einwurfstelle für die Schneeräumung. Diese Nutzungen sind künftig nicht mehr möglich. Der benachbarte Standort Richtung Silvapiana (Zone für öffentliche Anlagen) bleibt davon unberührt und steht weiterhin für seine bisherigen Zwecke zur Verfügung.

Wegfall des Betriebs- und Lagerstandorts

- Die bisherigen Nutzungen für Baumaterialien, Maschinen, Geräte und Schneeräumung entfallen.
- Damit entfallen auch die Lagerplätze für Private und Firmen.
- Innerhalb der Gemeinde gibt es keine gleichwertige Ersatzfläche. Die Gemeinde prüft daher mögliche Ersatzstandorte ausserhalb des Gemeindegebiets.

Mehr Transporte und Umwege

- Baumaterial muss künftig direkt auf eine Deponie gebracht und bei Bedarf von dort wieder beschafft werden.
- Dadurch entstehen zusätzliche Transportwege – besonders dann, wenn Ersatzflächen ausserhalb genutzt werden müssen.
- Für den Schneeabtransport ist künftig die Deponie Palüd vorgesehen, die dafür erweitert werden muss.

Erhöhung der Kehrichtgebühren

- Eine Erhöhung der Kehrichtgebühren ist aufgrund externer Faktoren ohnehin absehbar; mit dem Projekt wird sie voraussichtlich etwas früher wirksam. Die genaue Höhe der Mehrkosten lässt sich heute noch nicht beziffern.

Weniger zentrale Lage der Eissport-Infrastruktur

- Das neue Eissport- und Trainingszentrum liegt weniger zentral als die heutige Eisarena Ludains.
- In unmittelbarer Seenähe wird es künftig keine Kunsteisbahn mehr geben.
- Freies Eislaufen bleibt jedoch weiterhin möglich – auf dem See oder auf der Anlage Kulm.

1.4 Warum ein Rahmenkredit?

Die Arealentwicklung Islas ist das zentrale Schlüsselprojekt im Masterplan Islas/Ludains. Mit ihrer Realisierung werden die Voraussetzungen geschaffen, um weitere Projekte – sowohl der Gemeinde als auch Dritter – schrittweise umzusetzen. Damit diese Entwicklung koordiniert und ohne unnötige Verzögerungen erfolgen kann, braucht es bereits heute eine klare Entscheidung. Davon profitiert auch die Rhätische Bahn: Sie erhält frühzeitig Klarheit und kann die Planung der vorgesehenen Erstwohnungen beim Bahnhof in Angriff nehmen. Aus diesem Grund wird nicht das übliche zweistufige Vorgehen mit Planungs- und Baukredit gewählt (zwei Abstimmungen), sondern ein einstufiger Rahmenkredit mit einer Abstimmung. Dieser Ansatz schafft frühzeitig Klarheit, ob das Projekt umgesetzt werden kann, ermöglicht einen strafferen Terminplan und verhindert, dass über Jahre Mittel in Vorarbeiten fließen, ohne dass ein Grundsatzentscheid vorliegt. Damit mindert er das Risiko, dass umfangreiche Projektierungskosten abgeschrieben werden müssen, falls der nachgelagerte Baukredit abgelehnt wird.

Bisheriges Vorgehen:

Im Normalfall wurde nach einem Architekturwettbewerb zunächst ein Planungskredit dem Stimmvolk zur Genehmigung vorgelegt. Mit diesem wurden das Vorprojekt und darauf aufbauend das detaillierte Bauprojekt erarbeitet. Erst danach gelangte die Gemeinde mit einem Baukredit an die Urne. Dieser Baukredit beruhte auf einem Projekt mit höherer Planungstiefe, erlaubte jedoch eine Abweichung von rund $\pm 10\%$. Das bedeutete, dass die in der Abstimmungsbotschaft ausgewiesene Summe nicht fix war, sondern noch um bis zu 10 % nach oben oder unten angepasst werden konnte. Zudem waren die Kosten für die Vorarbeiten (Vorprojekt, Bauprojekt) bereits separat durch den Planungskredit gedeckt und im Baukredit nicht mehr enthalten.

Rahmenkredit Islas:

Bei der Arealentwicklung Islas wird bewusst ein anderer Weg gewählt. Der Rahmenkredit basiert auf dem Vorprojekt und umfasst sämtliche Kosten für die betriebsbereite Übergabe der Anlagen. Weil das Vorprojekt noch nicht die

gleiche Planungstiefe wie ein Bauprojekt hat, wird auf die ermittelten Gesamtkosten eine Reserve von 20 % aufgerechnet. Diese Reserve dient dazu, technische und bauliche Unwägbarkeiten abzufedern. Zusammen mit den Gesamtkosten bildet sie das Kostendach, das nicht überschritten werden darf. Damit unterscheidet sich der Rahmenkredit grundlegend vom Baukredit: Er enthält alle Leistungen (inkl. Vorprojekt und Planungskosten), ist verbindlich fixiert und lässt keine Abweichung nach oben zu.

1.5 Was sind die ökonomischen Eckpunkte der Arealentwicklung Islas?

Für die Umsetzung beantragt die Gemeinde **einen Rahmenkredit**. Dieser bildet **das Kostendach** und umfasst sämtliche Kosten sowie einer Reserve von 20 %. Eine Prüfung durch einen externen Steuerexperten hat ergeben, dass sämtliche Teilprojekte vollständig vorsteuerabzugsberechtigt sind. Der Rahmenkredit wird deshalb exklusive Mehrwertsteuer beantragt. Die Reserve ist ausdrücklich für unvorhergesehene Entwicklungen während Planung und Realisierung vorgesehen – mit dem Ziel, sie nur im zwingend notwendigen Umfang zu beanspruchen. Im Rahmenkredit/ Kostendach von 114 Millionen Franken sind alle Aufwendungen enthalten: Die Gebäude und alle darin vorgesehenen Nutzungen werden vollständig eingerichtet, schlüsselfertig übergeben und können ohne zusätzliche Investitionen in Betrieb genommen werden.

Die Investition verteilt sich über sechs Projektjahre. Die Altlastensanierung schafft bebaubares Land und führt zu einer deutlichen Aufwertung des gemeindeeigenen Areals.

Die Curling-Infrastruktur wird gemäss Masterplan Islas/Ludains auf dem Areal Kulm umgesetzt und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Rahmenkredits.

Projekte	Betrag exkl. MwSt.	20 % Reserve	Total
Altlastensanierung und Erschliessung	22.5 Mio.	4.5 Mio.	27.0 Mio.
Eissport- und Trainingszentrum	47.8 Mio.	9.6 Mio.	57.4 Mio.
Projekte Park-&-Ride-Anlage	15.1 Mio.	3.0 Mio.	18.1 Mio.
Wertstoffsammelstelle	9.2 Mio.	1.8 Mio.	11.0 Mio.
Total	94.6 Mio.	18.9 Mio.	113.5 Mio.
Beantragte Kreditsumme			114.0 Mio.

Für das Eissport- und Trainingszentrum hat die Gemeinde beim Bund und beim Kanton angefragt, ob eine Beteiligung über die Förderinstrumente NASAK (Nationale Sportanlagenkonzeption) und KASAK (Kantonale Sportanlagenkonzeption) grundsätzlich möglich ist. Beide Programme unterstützen Anlagen von überregionaler Bedeutung mit Beiträgen an die Investitionskosten.

Die Anfrage befindet sich in Prüfung. Bei einer positiven Rückmeldung könnte sich der von der Gemeinde zu tragende Gesamtbetrag entsprechend reduzieren. Ein verbindlicher Antrag kann nach der Volksabstimmung eingereicht werden.

Nach den Investitionskosten wird nun auf die Aufwendungen eingegangen. Diese setzen sich aus den Positionen kalkulatorische Abschreibungen, kalkulatorische Zinskosten, den Betriebsaufwendungen sowie den Betriebserträgen zusammen. Grundsätzlich lassen sich die Positionen in buchhalterische und zahlungswirksame Aufwendungen unterteilen. Die buchhalterischen Aufwendungen (Abschreibungen) zeigen, wie sich der Wert der Investition über die Jahre verteilt und in den Büchern abgebildet wird. Die zahlungswirksamen Aufwendungen (Zinskosten und Betriebsaufwendungen) sind die Beträge, die die Gemeinde jedes Jahr effektiv bezahlen muss. Dem gegenüber stehen die Betriebserträge, also Einnahmen aus Mieten, Gebühren oder Beiträgen.

	Eissport- und Trainingshalle	Park-&-Ride-Anlage	Wertstoff-sammelstelle
Kalkulatorische Abschreibungen	1'739'000	548'000	333'000
Kalkulatorische Zinskosten	502'000	158'000	96'000
Betriebsaufwand	974'000	141'000	93'000
Betriebsertrag	770'000	300'000	522'000

Die heutige Eisarena Ludains ist durchschnittlich während rund 9,5 Monaten pro Jahr in Betrieb. Das neue Eissport- und Trainingszentrum wird ganzjährig, also während 12 Monaten, betrieben. Trotz der längeren Betriebsdauer weist die neue Halle beim Betriebsaufwand in etwa dieselben Betriebsaufwendungen aus wie die heutige Eisarena (ca. 1 Mio. CHF). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass das Eissport- und Trainingszentrum bei einer identischen Betriebsdauer wie Ludains sogar tiefere Aufwendungen hätte. Ein wesentlicher Grund

dafür liegt in den tieferen Energiekosten: Das Eis kann in der Halle energieeffizienter gekühlt werden, zudem wird die entstehende Abwärme sinnvoll weitergenutzt.

Für die Einschätzung der künftigen Erträge wurde ein Experte mit langjähriger Erfahrung im Betrieb solcher Anlagen beigezogen. Die Einnahmen gliedern sich in Eismieten, Vermarktung, Nebeneinnahmen sowie Eintritte für die Eis- und Athletik-/Trainingsflächen. Bei der Kalkulation wurden sowohl die saisonalen und örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt als auch die zusätzlichen Möglichkeiten und der Mehrwert einer modernen Halle im Vergleich zu einer offenen Anlage. Insgesamt wird für das Eissport- und Trainingszentrum mit jährlichen Einnahmen von rund 770'000 CHF gerechnet. Zum Vergleich: Die heutige Eisarena Ludains erzielt mit ihrem kleineren Angebot und der kürzeren Betriebszeit rund 420'000 CHF pro Jahr.

Für die Berechnung der Einnahmen der geplanten Park-&-Ride-Anlage wurden die gültigen Parktarife (Stand September 2024) als Grundlage verwendet. Die Attraktivität eines Park-&-Ride-Angebots hängt wesentlich vom Standort und von der Höhe der Parkgebühren ab. Für die Prognostizierung hat man sich an der Tarifstruktur des Parkplatz San Gian orientiert.

Das Hauptsegment der erwarteten Nutzung bilden Stunden- und Tagesparker sowie Monatskarten. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Auslastung über das ganze Jahr verteilt, ergibt sich daraus ein erwarteter jährlicher Betriebsertrag von rund 300'000 CHF.

Im Unterschied zu den anderen Teilprojekten erfolgt die Finanzierung der Wertstoffsammelstelle vollständig gebührenbasiert. Gesetzlich ist vorgeschrieben, dass die Kehrichtgebühren so ausgestaltet werden, dass sie sämtliche Investitions- und Betriebskosten decken. Die im Rahmenkredit vorgesehenen Investitionskosten stellen damit eine Vorinvestition der Gemeinde dar, welche in den Folgejahren über die Gebührenerträge vollständig refinanziert wird. Auf dieser Grundlage stehen den jährlichen Aufwendungen identische Einnahmen aus den Kehrichtgebühren gegenüber.

Synergien und Bauen im alpinen Raum

Durch die enge Koordination der Projekte können Synergien gezielt genutzt werden – etwa indem die Baugrube der Altlastensanierung direkt für das Untergeschoss des Eissport- und Trainingszentrums verwendet wird. So entfallen aufwändige Wiederauffüllungen und bestehende Werkleitungen können im selben Arbeitsschritt neu verlegt werden.

Im Vergleich zum Unterland ist das Bauen im alpinen Raum nachweislich rund 10–15 % teurer. Gründe dafür sind Winterunterbrüche, eine geringe Marktverfügbarkeit bei Unternehmungen und die komplexe Logistik über Pässe und Schienenverkehr. Hinzu kommen besondere Anforderungen auf dem Areal Islas durch die Lage in einer Grundwasserzone und in einer Gefahrenzone. Das Bauen in der Grundwasserzone erfordert höhere Standards bei Foundation und Abdichtung des Untergeschosses. Zudem müssen Erdgeschoss- und erste Obergeschossfassade gegen den Inn so ausgelegt sein, dass sie im Falle eines Lawinenniedergangs zusätzliche Stabilität gewährleisten. Ein Teil der Kosten entfällt zudem auf die Altlastensanierung, die unabhängig vom Projekt zwingend erforderlich ist und Voraussetzung für jede spätere Nutzung des Areals bildet.

Die vorliegende Planung orientiert sich an den tatsächlichen Anforderungen – funktional, bedarfsgerecht und trotz hohem Investitionsvolumen kostenorientiert umgesetzt. Dabei wird besonderes Augenmerk auf möglichst geringe jährliche Betriebskosten gelegt.

Fundierte Planung mit bewusster Reserve

Die Kostenschätzungen für die Arealentwicklung Islas basieren auf fundierten Planungsgrundlagen und Erfahrungswerten. Wo möglich, wurden bereits konkrete Marktpreise eingeholt (Foundation/Aushub, Metallbau, Eistechnik). Die Projektierung ist so aufgebaut, dass eine transparente und verantwortungsvolle Kostenkontrolle über alle vier Projekte hinweg möglich ist.

Pro Projekt ist eine Reserve von 20 % vorgesehen. Diese dient ausschliesslich für technische oder bauliche Unwägbarkeiten, wie sie bei komplexen Bauvorhaben auftreten können. Verschiebungen innerhalb der vier Projekte können im Rahmenkredit aufgefangen werden, ohne dass sich das Kostendach erhöht.

1.6 Nutzen der Arealentwicklung Islas für St. Moritz und die Bevölkerung

Die Arealentwicklung Islas wirkt weit über das Areal hinaus. Sie schafft neue Perspektiven und stärkt die zentralen Lebens- und Standortqualitäten von St. Moritz – heute und für kommende Generationen, Einheimische und Gäste.

1. Umwelt und Flächennutzung

Die Altlastensanierung macht ein bislang belastetes Areal nutzbar und wertet das gemeindeeigene Land auf.

2. Ganzjährige Sportinfrastruktur

Das Eissport- und Trainingszentrum vereint Eissport und einen vielseitig nutzbaren Athletik- und Trainingsbereich. Es bietet Einheimischen, Schulen, Vereinen, im Breiten- sowie Spitzensport eine gute Infrastruktur und stärkt St. Moritz als Teil des internationalen Höhentrainingszentrums.

3. Mobilität und Entlastung

Das Park-&-Ride lenkt den Verkehr und entlastet das Zentrum. Der Standort ist an den öffentlichen Verkehr angebunden und dient auch als Zugang zum Naherholungsgebiet.

4. Erstwohnungen und Lebensqualität

Durch die Verlagerung der gebührenfinanzierten Wertstoffsammelstelle wird das Bahnhofareal für rund 60 Erstwohnungen frei, die von der Rhätischen Bahn realisiert werden – ein Mehrwert ohne Kosten für die Gemeinde.

5. Öffentliche Räume und Erholung

Mit dem Rückbau der sanierungsbedürftigen Eisarena Ludains wird das Seeufer als offener Raum für Erholung, Veranstaltungen und Kultur neu zugänglich. In die Planungen wird auch die denkmalgeschützte Reithalle einbezogen.

6. Weniger Belastung für Natur und Umfeld

Mit dem Wegzug der Eisarena entfallen Flutlicht und Lärmemissionen in Ludains – ein Gewinn für Natur, Landschaft und Anwohner.

2 Abstimmungsempfehlung

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Bei Anwesenheit von 15 Mitgliedern empfiehlt Ihnen der Gemeinderat mit 14 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme, dem mit vorliegender Botschaft zu bewilligenden Rahmenkredit für die vier Projekte der Arealentwicklung Islas zuzustimmen.

Rahmenkredit inkl. 20 % Reserve: 114 Mio. CHF

Das Vorhaben ist vollständig vorsteuerabzugsberechtigt. Deshalb wird der Rahmenkredit ohne Mehrwertsteuer beantragt.

Preisveränderungen aufgrund von Anpassungen des Kostenindex werden mitbewilligt. Berechnungsgrundlage: Schweizerischer Baupreisindex, Index Stand Oktober 2024¹

St. Moritz, 29. Oktober 2025

Gemeinde St. Moritz

Der Gemeindepräsident:

Christian Jott Jenny

Der Gemeindeschreiber:

Ulrich Rechsteiner

¹ Baupreisindex, Bundesamt für Statistik: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise/baupreisindex.html>

3 Ausführliche Fassung Botschaft Arealentwicklung Islas

3.1 Architektur und Nutzungen

Um für die Arealentwicklung Islas ein qualitativ überzeugendes, funktionales wirtschaftliches Projekt zu erhalten, schrieb die Gemeinde St. Moritz im Jahr 2024 einen offenen, anonymen Wettbewerb für Generalplanungsteams aus.

Ziel war ein Gesamtprojekt für das Eissport- und Trainingszentrum, die Wertstoffsammelstelle und der Park-&-Ride-Anlage – mit passender architektonischer und ortsbaulicher Qualität, funktionaler Integration und nachhaltiger Planung über den gesamten Lebenszyklus.

23 Teams reichten je einen Beitrag ein. Nach einer ersten Beurteilung wurden acht Projekte vertieft geprüft. Den Zuschlag erhielt im Oktober 2024 der Entwurf des Generalplanungsteams Penzel Valier AG mit Sitz in Zürich und Chur.

Entscheidend waren die ortsbaulich stimmige Setzung, die kompakte Gebäudeform, die klare Organisation, die architektonische Qualität – und die überzeugende Verbindung von Nutzung, Betriebseffizienz und Altlastensanierung. Ebenso überzeugend war dabei der Synergieeffekt mit der Altlastensanierung, der durch die intelligente Platzierung eines Untergeschosses den Einsatz von sauberem Auffüllmaterial auf ein Minimum reduziert.

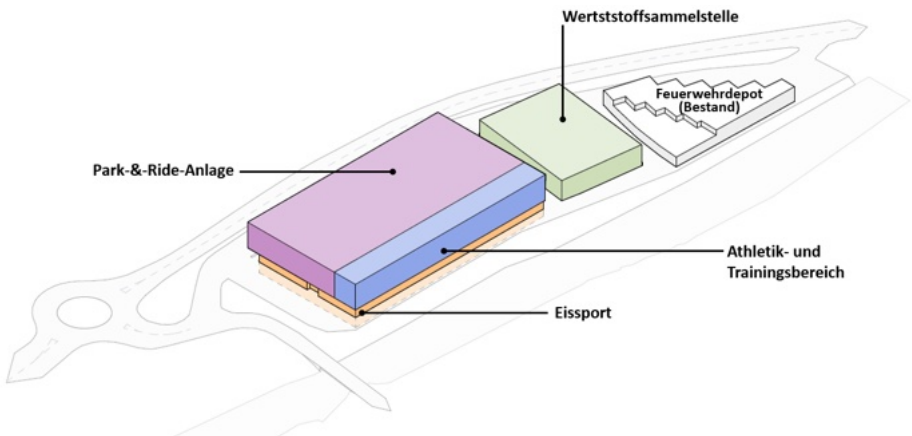


Abbildung: Gliederung der Nutzungen

Entlang der Via San Gian entstehen zwei klar gegliederte Gebäude, die sich trotz umfangreichem Raumprogramm harmonisch in das bestehende Umfeld einfügen. Die Hauptnutzungen – Eissport- und Trainingszentrum, Park-&-Ride-Anlage und Wertstoffsammelstelle – sind so angeordnet, dass sie dem Ortseingang von St. Moritz ein neues Gesicht geben.

Das Eisfeld liegt bewusst im Untergeschoss. Dadurch entsteht auf Eingangsniveau ein einladender, heller Publikumsbereich mit Blick Richtung Inn. Kurze Wege, klare Zugänge und ebenerdige Zuschauerbereiche sorgen für Übersicht und Zugänglichkeit, auch bei Veranstaltungen.

Die Trainingsflächen in den Obergeschossen bieten Raum für flexible Nutzungseinteilung. Die Park-&-Ride-Anlage ist direkt über eine Rampe erreichbar – die Wertstoffsammelstelle mit separatem Zufahrtsbereich ergänzt die Anlage.

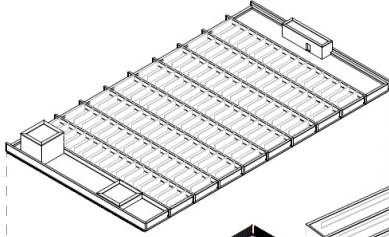
Die Architektur bleibt bewusst zurückhaltend – klare Linien, natürliche Materialien, Holz, Licht und Struktur. Das Dach wird so getragen, dass die grossen Spannweiten der Eishalle überbrückt und zugleich die darüberliegenden Parkierungsgeschosse aufnimmt. Die Fassade aus rohem Holz bringt regionale Verbundenheit zum Ausdruck.

Ein Platz vor dem Haupteingang schafft eine klare Ankunftssituation, erleichtert die Orientierung und führt Besucher:innen direkt ins Foyer und weiter zu den Nutzungen. Gleichzeitig bietet er eine einladende Aufenthaltsqualität, auch bei Veranstaltungen.

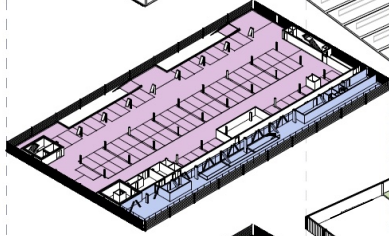
Insgesamt steht das Projekt für gute Architektur: durchdacht, funktional und ortsverträglich – mit starker Wirkung für Sport, Öffentlichkeit und Alltag.

Die neue Erschliessung über einen Kreisel sorgt für Ordnung, Sicherheit und Übersicht – gerade bei erhöhtem Verkehrsaufkommen. Sie schafft eine klare Vorzone beim Haupteingang, ermöglicht eine reibungslose Zufahrt zur Wertstoffsammelstelle und dem Campingplatz. In enger Abstimmung mit dem Kanton geplant, bietet die Lösung auch Raum für spätere Ergänzungen – etwa für Busparkplätze auf der Nordseite. So entsteht ein Zugangssystem, das heute funktioniert und morgen weiterentwickelt werden kann.

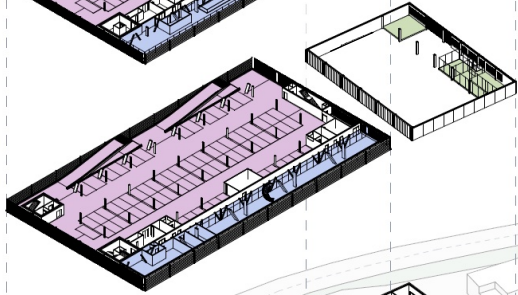
Dachaufsicht



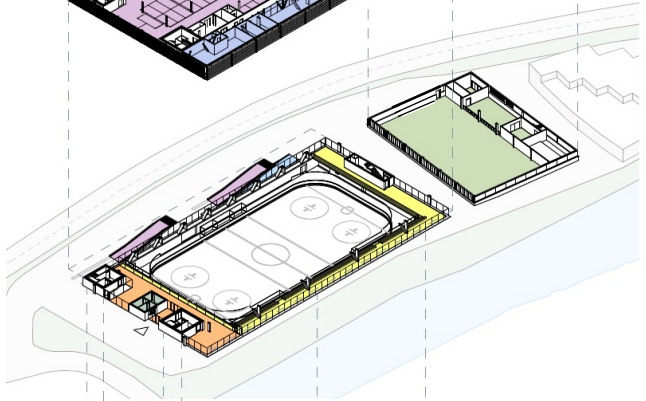
2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

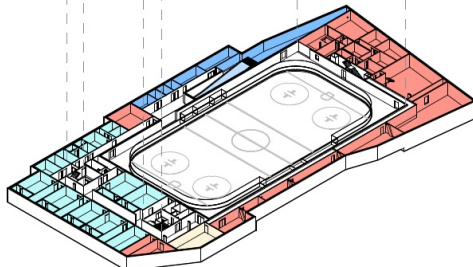


Abbildung: schematische vertikale Anordnung der Geschosse

3.2 Nutzung Eissport- und Trainingszentrum



Das Eissport- und Trainingszentrum Islas ist so aufgebaut, wie ein moderner Sportbetrieb es braucht: übersichtlich, funktional und auf klare Wege ausgelegt. Die Anlage dient in erster Linie dem Trainings- und Wettkampfbetrieb.

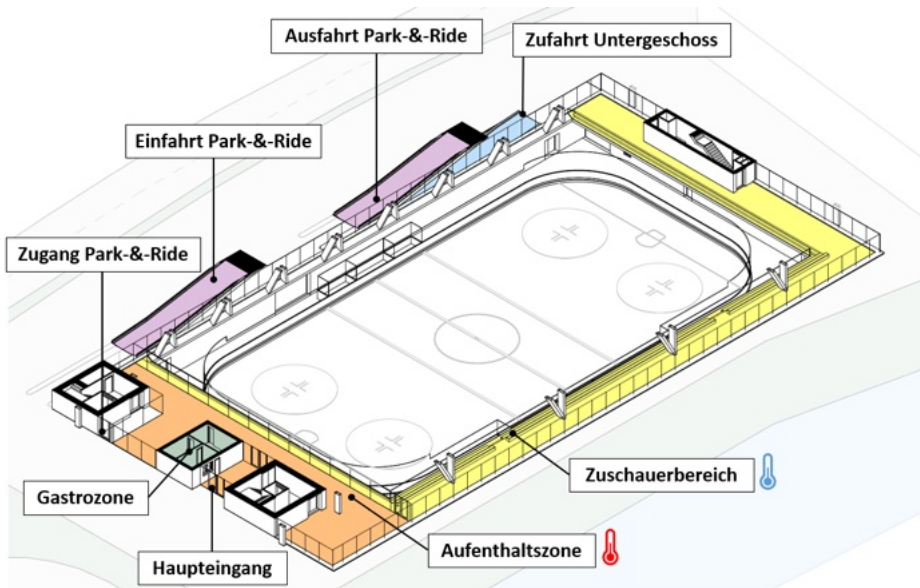


Abbildung: Funktionsweise Erdgeschoss mit Blick auf Eisfeld (Untergeschoss)

Der Zugang für Sportler:innen, Betreuende und Besucher:innen erfolgt über einen zentralen Haupteingang an der Westseite. Eine Drop-off-Zone vor dem Gebäude erleichtert die geordnete An- und Abreise – für Einzelpersonen ebenso wie für Gruppen oder Teams.

Im Inneren dient ein grosszügiges Foyer als Verteiler- und Aufenthaltszone. Von hier aus gelangt man direkt zur Zuschauertribüne mit Blick auf das Eisfeld im Untergeschoss. 400 Steh- und Sitzplätze bieten Raum für Wettkämpfe – und eine zusätzliche Galerie schafft Raum zum Verweilen und Zuschauen.

Das Erdgeschoss ist in zwei Klimazonen gegliedert: Die Aufenthaltszone rund um das Foyer ist auf rund 20 °C beheizt – angenehm temperiert für längere Verweildauer. Der Zuschauerbereich ist mit rund 10°C ausgelegt, was der üblichen Temperatur in Eishallen entspricht.

Die Gastrozone ist flexibel konzipiert: keine fixe Restauration, sondern eine einfache Grundinfrastruktur für kleinere Versorgungsangebote – mit der Möglichkeit, bei grösseren Anlässen auf Aussenmodule oder temporäre Erweiterungen zurückzugreifen.

Die Wege zu den Zuschauerplätzen, Garderoben, Sportbereichen oder Servicezonen sind kurz, barrierefrei und logisch getrennt. Insgesamt stehen im Untergeschoss sieben Garderoben in verschiedenen Grössen sowie eigene Räume für Schiedsrichter:innen zur Verfügung. Die sanitären Anlagen sind klar nach Zielgruppen zониert – Besucher und Sporttreibende bewegen sich jeweils intuitiv durch getrennte Bereiche.

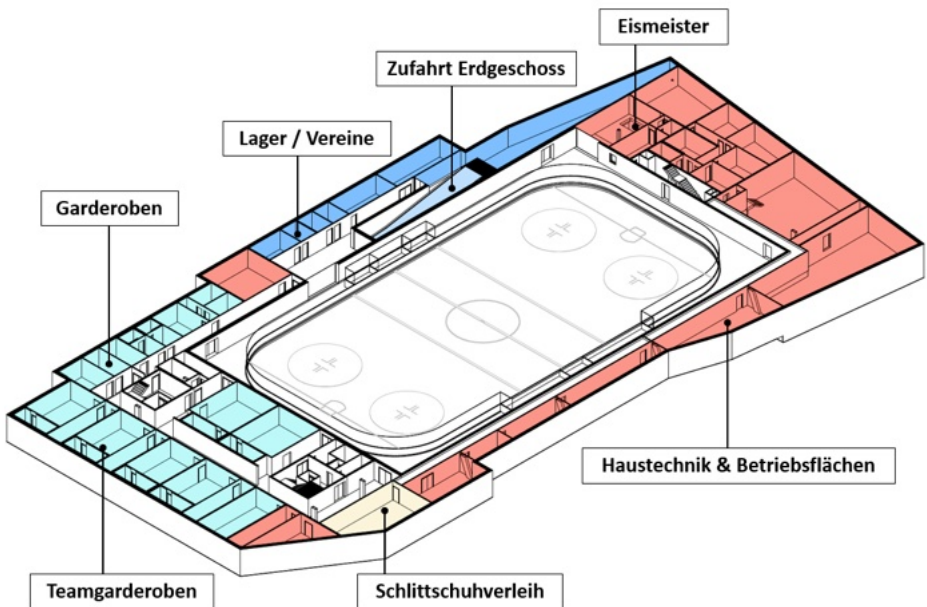


Abbildung: Funktionsweise Untergeschoss

Im Untergeschoss befindet sich auch der Eismeisterbereich mit Raum für Eismaschine, Werkstatt, Lager und Betriebspersonal. Eine separate Anlieferungszone sorgt dafür, dass der sportliche Ablauf ungestört bleibt – auch bei Servicearbeiten oder Materiallieferungen.

Das Eisfeld selbst entspricht internationalen Normen (60 × 30 m) und ist mit Spielerbänken, Strafbänken und Zeitnehmerkabine voll ausgestattet. Schlittschuhverleih, Mietschränke und Lagerflächen ergänzen die Infrastruktur.

Athletik- und Trainingsfläche

Im ersten und zweiten Obergeschoss des Zentrums befindet sich die Athletik- und Trainingsfläche. Sie ist über das zentrale Treppenhaus und per Lift erschlossen, aber auch direkt vom Park-&-Ride zugänglich. Die Räume sind unabhängig vom Eisbetrieb nutzbar und erlauben ein Training zu jeder Tageszeit – für viele Sportdisziplinen und Nutzergruppen.

Die Flächen sind Teil des Höhentrainingszentrums St. Moritz und richten sich an ein breites sportliches Spektrum: Vereine, Clubs, Nachwuchstalente, Verbände und Leistungssport. Auch Gruppierungen, die als Verein oder Club organisiert sind, können diese Infrastruktur grundsätzlich nutzen. Ein Teil der Flächen ersetzt den heutigen, durch Swiss Olympic zertifizierten Krafraum in Ludains – mit dem Ziel, diesen Standard künftig weiter auszubauen.

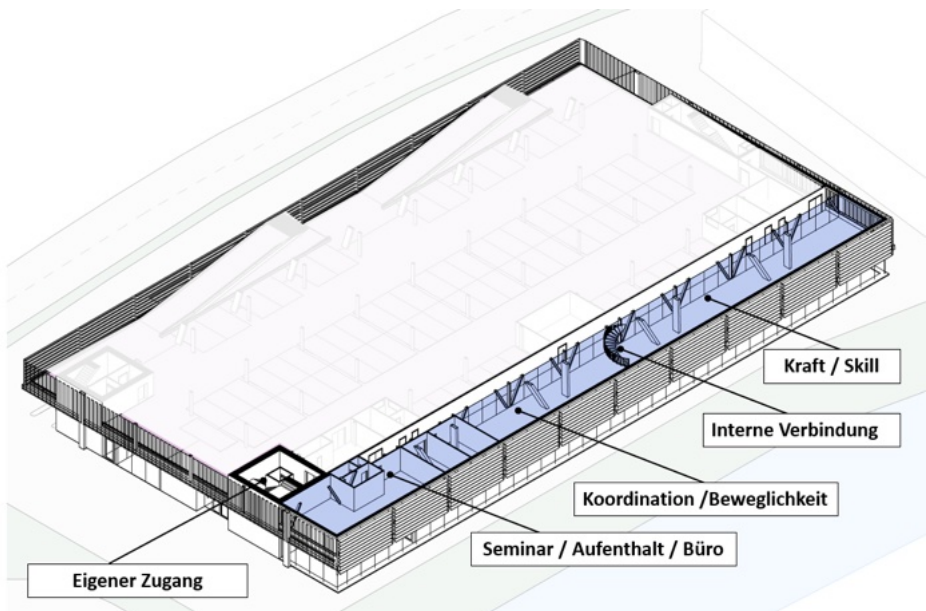


Abbildung: Schemaplan 1. Obergeschoss mit angrenzendem Park-&-Ride.

Im ersten Obergeschoss liegt die Trainingszone mit mehreren funktional gegliederten Räumen. Der Krafraum ist vielseitig nutzbar – vom freien Krafftraining über sportartspezifische Programme bis hin zu funktionellen Einheiten. Die Ausstattung wird auf die Bedürfnisse von Leistungssport, Nachwuchs und Vereinssport ausgerichtet sein. Auch neuere Trainingsformate wie eine sogenannte „Functional Box“ sollen integriert werden können.

Ergänzt wird der Bereich durch:

- einen Gymnastikraum mit erhöhter Raumhöhe für Technik- und Koordinationstraining, u.a. für das Eiskunstlauftraining,
- eine Skillzone für Schusstraining und Stickhandling im Eishockey,
- sowie eine Sprintbahn für Beschleunigungs- und Techniktraining in Lauf- und Gleitdisziplinen (2. Obergeschoss).

Die gesamte Fläche ist so organisiert, dass mehrere Trainingsformen parallel möglich sind, ohne sich gegenseitig zu stören.

Im ersten und zweiten Obergeschoss sind die Supportzonen angeordnet. Hier stehen ein flexibel möblierbarer Seminarraum für Gruppenbesprechungen, Schulungen oder Sitzungen sowie ein Massageraum für Regeneration zur Verfügung. Auch für Trainer:innen und Betreuer:innen sind Arbeitsplätze vorgesehen.

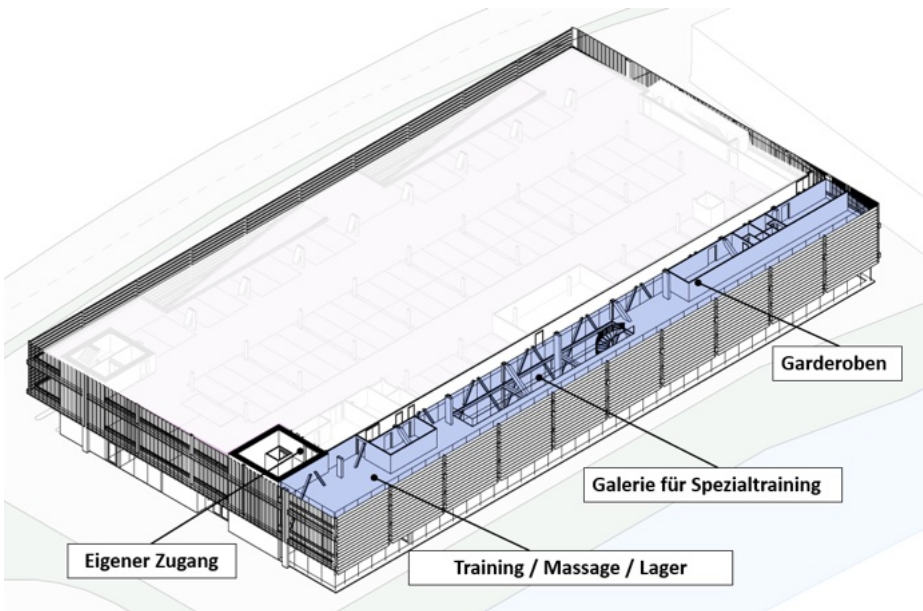


Abbildung: Schemaplan 2. Obergeschoss mit angrenzendem Park-&-Ride.

Abgerundet wird das Angebot durch eine zweckmässig ausgestattete Infrastrukturzone mit Garderoben, Lagerräumen, Sanitäreinrichtungen und Technikflächen.

Eingebettet in das Gesamtzentrum wurden die zwei Geschosse so konzipiert, dass sie einen flexiblen und zukunftsorientierten Trainingsbetrieb ermöglichen.

Flexibel im Alltag – klar gegliedert im Betrieb

Das Eissport- und Trainingszentrum Islas wurde so konzipiert, dass unterschiedliche Nutzergruppen das Gebäude gleichzeitig und ohne gegenseitige Beeinträchtigung nutzen können.

Nachstehend veranschaulichen fünf typische Nutzungsszenarien, wie die Infrastruktur im Zentrum vielfältig, parallel und reibungslos genutzt werden kann:

Szenario 1: Spielbetrieb Eishockey – Nutzung Eisbereich mit Zuschauerbetrieb

Am Wochenende empfängt eine lokale Eishockeymannschaft einen Gastverein zum Ligaspiel. Die beiden Teams gelangen ebenerdig oder via Park-&-Ride-Anlage über die Treppenanlagen ihre jeweiligen Mannschaftsgarderoben im Untergeschoss. Die Zuschauer betreten das Gebäude über den Besucher-Haupteingang, passieren die Kasse und begeben sich auf die Tribüne oder in den Gastrobereich. Der Eismeisterbereich ist separat erschlossen, sodass der technische Betrieb unabhängig erfolgen kann. Nach Spielende verlassen die Besucher das Gebäude ebenerdig, die Mannschaften räumen die Garderoben und verlassen das Haus wieder über die Park-&-Ride-Anlage.

Szenario 2: Schulvormittag und paralleler Vereinsbetrieb

Eine Schulklasse nutzt vormittags das Eisfeld für ein reguläres Sportangebot. Die Gruppe betritt eigenständig das Zentrum über den Haupteingang, nutzt bei Bedarf den Schlittschuhverleih im Untergeschoss, welcher in diesem Fall vom Eismeister betreut wird, und begibt sich direkt aufs Eis. Zeitgleich absolviert ein Leichtathletikverein ein strukturiertes Training im ersten und zweiten Obergeschoss. Die klare Zonierung erlaubt einen störungsfreien Parallelbetrieb.

Szenario 3: Betrieb mit Einzelpersonen

An einem Nachmittag nutzen mehrere Personen das Zentrum für individuelles Training. Eine Eiskunstläuferin trainiert auf dem Eisfeld, ein Triathlet nutzt den Kraftraum, während ein Langläufer im Gymnastikraum ein Technikprogramm absolviert. Dank der klaren Raumstruktur und den erhaltenen Zugangsberechtigungen bewegen sich alle Nutzer selbständig durch das Gebäude.

Szenario 4: Trainingslager im Sommer – Nutzung des Athletik-Bereichs

Ein nationales Kaderteam absolviert ein einwöchiges Höhentrainingslager in St. Moritz. Die Sportler betreten das Gebäude über den ebenerdigen Haupteingang, nutzen den zentralen Empfangsbereich mit Foyer und werden dort den vorgesehenen Garderoben zugewiesen. Nach einem morgendlichen Geländelauf trainiert die Gruppe im Kraftraum, auf der Sprintbahn sowie in der Skillzone. Anschliessend erfolgt eine Analyse- und Theorieeinheit im Theorie-raum. Währenddessen arbeiten die Trainer und Betreuer an den Arbeitsplätzen im gleichen Geschoss. Für die Verpflegung nutzen die Sportler den flexibel einsetzbaren Gastrobereich im Erdgeschoss, der je nach Anlass temporär betrieben und bewirtschaftet wird.

Szenario 5: Regionales Turnier mit mehreren Teams und hohem Zuschaueraufkommen

An einem Samstag findet ein Nachwuchsturnier im Eishockey statt. Mehrere Mannschaften treffen im Eissport- und Trainingszentrum aufeinander. Jede Mannschaft erhält eine zugewiesene Garderobe im Untergeschoss, die nach einem Rotationsplan belegt und gereinigt wird. Die Anreise erfolgt über die Park-&-Ride-Anlage; der Zugang zu den Garderoben ist direkt, ohne Kreuzung mit dem Zuschauerverkehr.

Parallel dazu wird das Zuschauerhandling über den Haupteingang mit separatem Kassenbereich geregelt. Die Tribüne und der Gastrobereich bieten Raum für bis zu 400 Personen.

Die flexible Infrastruktur – von Garderoben über Tribüne bis hin zum Gastronomiebereich – erlaubt einen professionellen Ablauf auch bei erhöhter Auslastung. Sanitäre Anlagen, Wegeführung und Aufenthaltszonen sind auf parallele Nutzergruppen ausgelegt.

Fazit

Diese Beispiele zeigen: Das Zentrum ist auf gleichzeitige Nutzung ausgelegt – effizient und nutzerfreundlich. Ob Schulklassen, Einzelsportler:innen, Teams oder Zuschauer – alle finden ihren Platz, ohne sich gegenseitig zu behindern. Das Zusammenspiel von Funktion, Raumorganisation und Zugangslogik macht das Zentrum zu einer leistungsfähigen, alltagstauglichen Infrastruktur.

3.3 Nutzung Park-&-Ride



Das Park-&-Ride Islas ist mehr als nur eine Parkfläche: Es ist Teil des Gesamtverkehrskonzepts von St. Moritz. Die rund 150 gedeckten Parkplätze befinden sich auf zwei Ebenen oberhalb der Eisfläche – witterungsgeschützt und direkt angebunden an alle zentralen Bereiche.

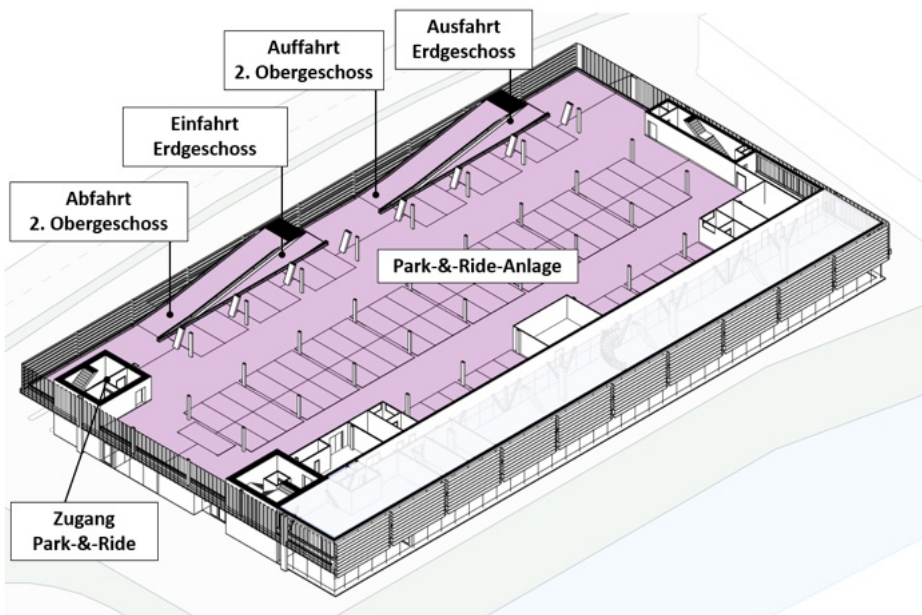


Abbildung: Schemaplan 1. Obergeschoss Park-&-Ride.

Die Nutzung ist vielseitig: Einerseits stehen die Stellplätze den Sporttreibenden, Mitarbeitenden und Besuchenden des Eissport- und Trainingszentrums sowie der Wertstoffsammelstelle zur Verfügung. Andererseits bietet die Anlage zusätzliche Kapazitäten bei Veranstaltungen im Zentrum, als Überlauf zur Signalbahn oder für Gäste, die das Areal als Einstieg ins Naherholungsgebiet Lej Marsch, zur Loipe oder zum Wanderwegenetz nutzen.

Mit einer erweiterten Raumhöhe ist die Park-&-Ride-Anlage auch für Fahrzeuge mit erhöhtem Aufbau geeignet – Mannschaftsbusse, Lieferwagen, Autos mit Dachboxen können problemlos einfahren. Die Zufahrt erfolgt über die Nordseite, geschützt durch ein Dach und gesteuert durch eine Schrankenanlage, die einen gestaffelten Zugang ermöglicht – ohne Rückstau, auch bei hoher Auslastung.

Die innere Verkehrsführung ist übersichtlich und sicher: Separate Rampen verbinden die beiden Ebenen ohne Gegenverkehr. Technisch betrachtet handelt es sich um einen überdeckten, unbeheizten Aussenraum – gut belüftet, aber energieeffizient ohne zusätzliche Wärmezufuhr. Die Fahrzeuge stehen trocken und geschützt, aber nicht im beheizten Gebäudevolumen.

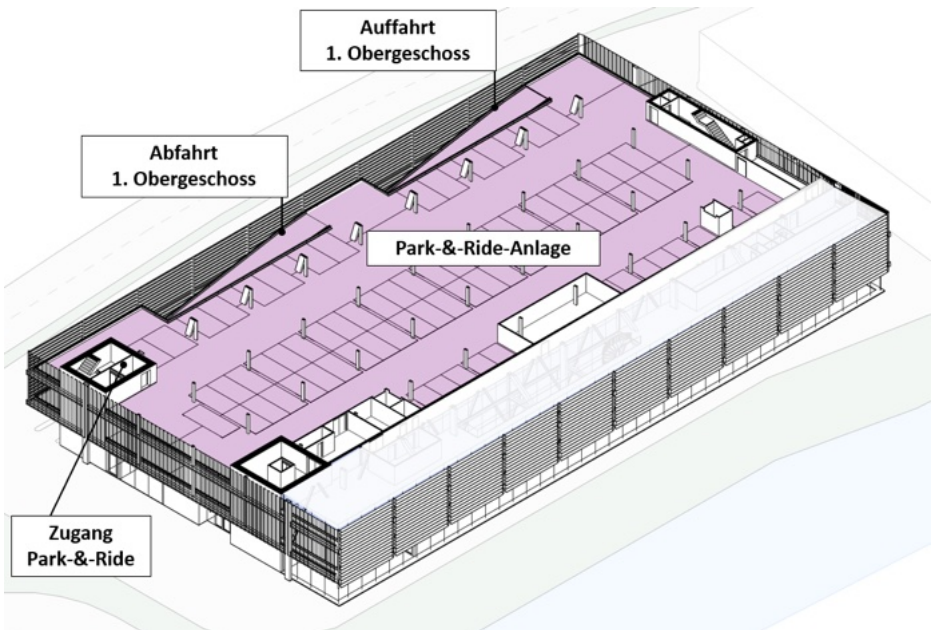


Abbildung: Schemaplan 2. Obergeschoss Park-&-Ride.

Über Treppenhäuser und Lifte gelangen Nutzer:innen ebenerdig ins Foyer – von dort aus weiter in die Eishalle, zu den Trainingsräumen oder in den Aussenbereich. Auch Arbeitnehmende, die täglich über den Malojapass nach St. Moritz pendeln, nutzen diesen Zugang.

Mit dieser funktionalen Vielseitigkeit trägt das Park-&-Ride spürbar zur Erreichbarkeit und zur Mobilitätslenkung in der Gemeinde bei – für den Sport, für die Freizeit und für St. Moritz als Ganzes.

3.4 Nutzung Wertstoffsammelstelle

Die neue Wertstoffsammelstelle Isas ersetzt die bestehende Anlage beim Bahnhof– funktional organisiert, sicher im Betrieb und gut zugänglich für alle Nutzergruppen.

Die Halle ist auf die Anforderungen und Spitzenlasten in St. Moritz ausgerichtet. Gesammelt werden alle Wertstoffarten, die auch heute in der bestehenden Anlage angenommen werden – ergänzt durch eine verbesserte Verkehrsführung, barrierefreie Erschliessung und zusätzliche Sicherheitsaspekte.

Der Zugang erfolgt über eine eigene Zufahrt. Ein Dosierungssystem regelt die Einfahrt und sorgt für einen gleichmässigen Verkehrsfluss, auch bei hoher Frequentierung. Die Sammelstelle ist gut erreichbar – per Auto, Kastenwagen, Lastwagen oder zu Fuss via öffentlichen Verkehr über die nahegelegene Bushaltestelle.

Im Inneren der Halle gelangen die Nutzer:innen über eine durchgehende Fahrspur direkt zu den Sammelstationen. Ein überfahrbarer Absatz trennt den Fahrzeugbereich vom Fussgängerbereich – das sorgt für mehr Sicherheit beim Entladen. Die Halle ist minimal beheizt, gut belüftet und mit Tageslicht versorgt.

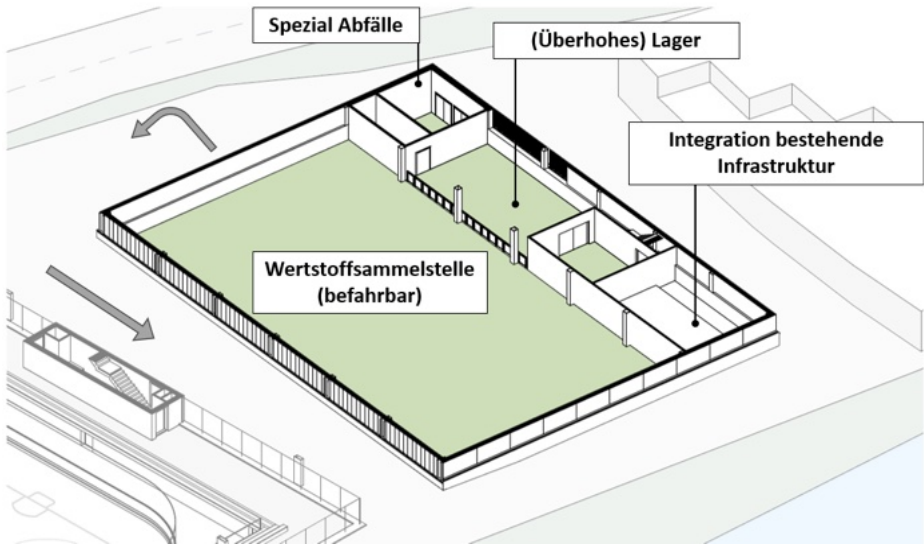


Abbildung: Schemaplan Erdgeschoss Wertstoffsammelstelle.

Die Entsorgungslogik folgt einem klaren System, abgestimmt auf Menge, Art und Anforderungen der Abfälle:

- Grossvolumige Mulden für Sperrgut, Metalle, Papier/Karton, Glas, Kunststoff, PET und Buntmetalle
- Materialboxen aus Metall für mittlere Mengen
- Kleingebinde-Container für Spezialabfälle mit geringem Volumen oder spezifischem Gewicht
- Ein abgetrennter Bereich für Sonderabfälle, ausgestattet mit Auffangwannen und Belüftung – für Batterien, Säuren, Lösungsmittel, Leuchtmittel und ähnliche Stoffe
- Externe Glascontainer stehen zusätzlich für Hotels und Gastrobetriebe zur Verfügung – unabhängig von Öffnungszeiten

Im Regelbetrieb unterstützen zwei Mitarbeitende den Betrieb: Sie helfen beim Sortieren, beraten die Nutzer:innen und übernehmen Kontrollfunktionen. Das Entladen erfolgt eigenständig; die Verrechnung gebührenpflichtiger Fraktionen erfolgt direkt an der Zahlstelle – bar, mit Karte oder Twint. Der Abtransport der vollen Behälter erfolgt über die Nordseite, bevorzugt ausserhalb der Öffnungszeiten, um den Besuchsbetrieb nicht zu stören.

Ergänzt wird die Anlage durch Nebenräume: Garderoben, ein Büroarbeitsplatz, Sanitäranlagen, ein Technikraum sowie ein Zugang zum bestehenden Pumpwerk Islas.

Im Rahmen des Projektes «Erneuerung Brücke Spuondas» realisierte das Tiefbauamt neben der bestehenden Brücke einen Neubau. Die neue Brücke wurde über einen Meter angehoben, um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten. Durch das Anheben der Brücke musste für die Schmutzwasserleitung eine neue Lösung gefunden werden, da durch das Anheben der Brücke in der Leitung ein Hochpunkt entstanden wäre. In der Folge wurde entschieden im Bereich Islas ein Pumpwerk zu realisieren, damit eine Unterdückerung des Inns möglich wird und das Schmutzwasser anschliessend, gemäss den gesetzlichen Bestimmungen, neu in einem doppelwandigen Rohr abgeleitet werden kann.

Die Halle ist akustisch gedämmt und mit einem bodenintegrierten Entwässerungssystem ausgestattet. Schmelz- und Reinigungswasser werden über einen Schlamm- und Ölabscheider vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation gefiltert.

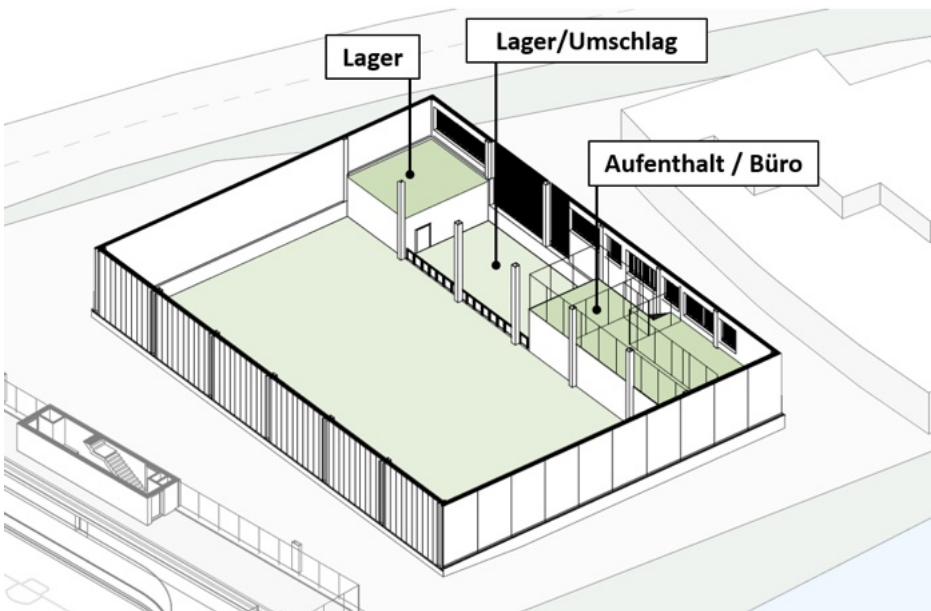


Abbildung: Schemaplan 1. Obergeschoss Wertstoffsammelstelle.

Die neue Sammelstelle erfüllt damit aktuelle Anforderungen an Benutzerfreundlichkeit, Umweltverträglichkeit und Sicherheit. Sie beeinträchtigt weder den Zugang zur Feuerwehr noch den Verkehrsfluss im Areal – im Gegenteil: Sie schafft neue Ordnung und Kapazität, auch mit Blick auf eine mögliche Mitnutzung durch die Gemeinde Silvaplana.

Die dezentralen Sammelstellen (z. B. für Karton, Glas und Abfallsäcke) bleiben in St. Moritz und Champfèr weiterhin bestehen.

3.5 Nutzung Heliport

Der Heliport St. Moritz ist seit 1968 ein fester Bestandteil des touristischen Winterbetriebs im Engadin. Von Dezember bis Mai wird der heutige Standort Islas West als saisonale Heliplattform betrieben. Der Betrieb ist im Sachplan Verkehr (Teil Infrastruktur Luftfahrt, SIL) offiziell verankert und entspricht allen geltenden Vorgaben zur Luftverkehrsinfrastruktur.

Allerdings liegt das bestehende Heliport-Gelände auf einer altlastenbelasteten Fläche. Auch wenn derzeit keine Sanierungspflicht besteht (wie vom Kanton bestätigt), ist die langfristige Nutzung nicht gegeben. Kommt es zu einer Sanierung, müsste zusätzlich ein Geschiebe-Rückhaltebecken gebaut werden – und der heutige Standort stünde nicht mehr zur Verfügung.

Deshalb wurde bereits bei der Vorbereitung des Architekturwettbewerbs vorgegeben, für den Heliport eine vorausschauende Lösung einzuplanen: die Verlagerung auf das Dach des Eissport- und Trainingszentrums.

Die **effektive Realisierung des Heliports erfolgt nur bei Bedarf** und wäre Gegenstand eines separaten Projekts.

Im aktuellen Projekt sind daher ausschliesslich vorbereitende bauliche Massnahmen enthalten – keine eigentliche Landeplattform. Dazu gehören:

- die statische Auslegung des Dachs für eine spätere Landeplattform (keine zusätzlichen Verstärkungen nötig, da die erwarteten Lasten deutlich unter der Schneelastgrenze liegen),
- ein geplanter Zugang vom Erdgeschoss und den Parkdecks via bestehende Treppenhauskerne,
- vorbereitete Stromanschlüsse und Platzreserven für einen späteren Warteraum.

Die im aktuellen Projekt enthaltenen Vorhalteleistungen und baulichen Vorkehrungen sind im Projekt Park-&-Ride-Anlage berücksichtigt.

In enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt des Kantons Graubünden wurde eine Kreisellösung als die beste Variante im Verhältnis von Kosten und Nutzen identifiziert. Sie ermöglicht eine flüssige Verkehrsführung, reduziert das Risiko von Rückstaus und sorgt für eine sichere Vorzone vor dem Eingang zum Eisport- und Trainingszentrum mit gleichzeitig guter Erschliessung der Wertstoffsammelstelle – auch mit grösseren Fahrzeugen.

Mit dem Bau des Kreisels verbunden ist auch die Anpassung der bestehenden Bushaltestellen.

Die Kreisellösung bietet zudem die Option, auf der Nordseite zu einem späteren Zeitpunkt Reisebusparkplätze zu erstellen. So entsteht eine Erschliessung, die nicht nur der heutigen Nutzung gerecht wird, sondern auch Raum für künftige Anforderungen schafft.

Im Zusammenhang mit der Altlastensanierung und den Erschliessungsarbeiten werden bestehende Werkleitungen im Projektperimeter erneuert und umgelegt.

Die Investitionskosten sind im Projekt Altlastensanierung und Erschliessung berücksichtigt.

4 Rahmenkredit

4.1 Instrument Rahmenkredit

Die Arealentwicklung Islas ist das zentrale Schlüsselprojekt im Masterplan Islas/Ludains. Mit ihrer Realisierung werden die Voraussetzungen geschaffen, um weitere Projekte – sowohl der Gemeinde als auch Dritter – schrittweise umzusetzen. Dazu zählen insbesondere:

- die Entwicklung des Bahnhofareals, wo mit der Verlagerung der Wertstoffsammelstelle neue Flächen für dringend benötigte Erstwohnungen entstehen sollen, welche die Rhätische Bahn erstellen würde;
- die Weiterentwicklung des Areals Ludains, wo die Rückführung der Eisfläche, die Umsetzung der Nutzungen aus dem Kommunalen Räumlichen Leitbild ermöglicht, insbesondere auch die Integration der schützenswerten Reithalle und die naturnahe Neugestaltung des Seeufers und Innzuflusses.

Diese Folgeprojekte sind in Abhängigkeit zum Vorentscheid über das Areal Islas zu betrachten. Damit keine unnötigen Ressourcen gebunden werden und keine Planungsverzögerungen entstehen, ist eine frühzeitige Klärung notwendig. Nur so kann die Gesamtentwicklung koordiniert und im Sinne des Masterplans weitergeführt werden.

Deshalb schlägt die Gemeinde St. Moritz kein zweistufiges Verfahren mit separaten Projektierungs- und Baukrediten vor, sondern beantragt einen Rahmenkredit mit verbindlichem Kostendach. Dieser umfasst sowohl die Projektierungs- als auch die Realisierungsphase und schafft damit frühzeitig Planungssicherheit – für alle Beteiligten und insbesondere für nachgelagerte Entwicklungsschritte.

Die Investitionen gliedern sich in die vier Projekte:

- **Altlastensanierung und Erschliessung**
- **Eissport- und Trainingszentrum**
- **Park-&-Ride-Anlage**
- **Wertstoffsammelstelle**

Mit dem beantragten Rahmenkredit wird nicht nur die Umsetzung des Projekts Arealentwicklung Islas gesichert, sondern auch die voraussetzende Grundlage geschaffen, um die weiteren Massnahmen aus dem Masterplan im Sinne einer abgestimmten Gesamtentwicklung zu realisieren.

Die Gemeinde St. Moritz verfolgt damit einen vorausschauenden Planungsansatz, der frühzeitig Klarheit über Finanzierung, Umsetzung und Entwicklungsverlauf schafft.

4.2 Zusammensetzung Rahmenkredit

Der Rahmenkredit für die Arealentwicklung Islas ist als **verbindliches Kostendach** ausgestaltet. Er umfasst die vier Projekte Altlastensanierung und Erschliessung, Eissport- und Trainingszentrum, Park-&-Ride-Anlage sowie Wertstoffsammelstelle. Ergänzend beinhaltet der Kredit eine projektgebundene Reserve, welche die noch bestehende Planungsunsicherheit angemessen berücksichtigt. Sie dient dazu, unvorhergesehene Entwicklungen im weiteren Projektverlauf auffangen zu können.

Im Vergleich zu anderen Bauvorhaben der Gemeinde basiert dieser Rahmenkredit auf dem Stand eines Vorprojekts, das eine Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$ aufweist. Zum Vergleich: Bauprojekte mit vollständig ausgearbeiteten Plänen erreichen typischerweise eine Genauigkeit von $\pm 10\%$. Die Gemeinde hat sich bewusst dafür entschieden, bereits in dieser frühen Phase Transparenz über die Gesamtkosten herzustellen und damit Planungssicherheit für nachgelagerte Schritte zu schaffen (siehe Kapitel "mögliche Folgeprojekte").

Da nicht alle technischen und behördlichen Details abschliessend geklärt sind, können sich im weiteren Verfahren noch Konkretisierungen ergeben – etwa aus Bewilligungsverfahren, Normen oder vertieften Fachplanungen. Diese betreffen ausschliesslich bauliche und planerische Aspekte.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Altlastensanierung. Die Erfahrungen beim Bau des Feuerwehrgebäudes haben einerseits die Basis für eine fundierte Planung gelegt, andererseits aber auch gezeigt, dass im Baugrund nicht sichtbare Schadstoffansammlung zu Mehrkosten führen können. Der Rahmenkredit trägt diesem Risiko durch eine gezielte Reservebildung Rechnung.

Für die Gebäude selbst wurden die Planungsanstrengungen bereits im Vorprojekt gezielt auf kostenrelevante Bereiche konzentriert: Tragwerk, Fundation,

Haustechnik und Gebäudehülle wurden soweit konkretisiert, dass die Kostenschätzungen auf zuverlässigen Grundlagen beruhen. Überraschungen in diesen Bereichen gelten daher als weitgehend ausgeschlossen.

Die Ermittlung der Projektkosten stützt sich auf eine breite Objektdatenbank mit Vergleichswerten aus abgeschlossenen Projekten der beteiligten Planungsbüros und ersten Marktpreisen von Unternehmungen. Dabei wurde auch der Kontext des alpinen Raums berücksichtigt. Das Areal Islas weist zusätzliche bauliche Besonderheiten auf: Es befindet sich in der Gefahrenzone zwei (Lawinengefahr) sowie in einer Grundwasserstrom-Zone. Diese Lage führt zu erhöhten Anforderungen an die Bauweise, was bei der Kostenermittlung entsprechend berücksichtigt wurde.

Soweit möglich und sinnvoll, wird die bestehende Ausstattung von den heutigen Anlagen (Eisarena Ludains und bestehende Wertstoffsammelstelle) übernommen und weiterverwendet. Neue Anschaffungen über den Rahmenkredit erfolgen nur dort, wo eine Übernahme nicht möglich oder betrieblich nicht sinnvoll ist. Gerätschaften, die ohnehin ersetzt werden müssten, werden wie üblich über das ordentliche Betriebsbudget finanziert.

Für die Planungsleistungen wird bis Ende 2030 keine Teuerung auf die Honorare angewendet. Die Bauleistungen werden ab der Kostenschätzung indexiert. Dieser basiert auf dem Schweizerischer Baupreisindex, Index Stand Oktober 2024.

4.3 Projekt Altlastensanierung und Erschliessung

Eine Bebauung des Areals ohne Altlastensanierung **ist nicht zulässig**.

Das Projekt Altlastensanierung und Erschliessung umfasst die vollständige Sanierung des kontaminierten Areals Islas Mitte sowie begleitende Infrastrukturmassnahmen im betroffenen Perimeter. Der betroffene Bereich erstreckt sich vom bestehenden Feuerwehrgebäude bis und mit dem Bereich der neuen Erschliessung.

Ziel der Massnahmen ist es, die vorhandenen Belastungen im Baugrund vollständig und dauerhaft zu beseitigen, sodass das Areal gemäss Zonenplan baulich genutzt werden kann.

Das kontaminierte Volumen umfasst insgesamt rund 30'000 m³. Die Sanierung erfolgt bis unter den Grundwasserspiegel, wobei die Baugrube auf Seite der

Kantonsstrasse und des Inns mit Spundwänden gesichert wird. Entlang des Inns ragen diese Wände bis ins Flussbett, um auch bei erhöhtem Wasserstand die Stabilität und Sicherheit zu gewährleisten.

Die betroffenen Abschnitte des Wuhrdamms (Flussbett und Böschung) werden im Zuge der Arbeiten gemäss Vorgabe Kanton renaturiert.

Ein zentraler Vorteil liegt in der gewählten Kombination mit dem Bau des Eisport- und Trainingszentrums: Nach Abschluss der Altlastensanierung kann auf eine kostenintensive Auffüllung der Baugrube mit sauberem Material verzichtet werden. Stattdessen wird die bestehende Grube direkt als Baugrube für das Untergeschoss des neuen Gebäudes genutzt. Dies reduziert Material-, Transport- und Baukosten und schafft Synergien zwischen den Projekten.

Die Sanierung leistet darüber hinaus einen wesentlichen Beitrag zum vorsorglichen Grundwasserschutz und erfüllt alle Anforderungen gemäss der Altlastenverordnung (AltIV). Damit wird die baurechtliche Grundlage für die Entwicklung des Areals geschaffen – als Voraussetzung für sämtliche weiteren Projekte auf Islas.

BKP	Position	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	14'852'000
2	Gebäude	460'000
3	Betriebseinrichtung	0
4	Umgebung	4'956'000
5	Bauneben- und Übergangskosten	2'251'000
9	Ausstattung	0
Zwischentotal exkl. Reserve und exkl. MwSt.		22'519'000
Reserve	20 %	4'504'000
Total inkl. Reserve und exkl. MwSt.		27'023'000
Rahmenkredit inkl. Reserve und exkl. MwSt. (gerundet)		27'000'000

4.4 Projekt Eissport- und Trainingszentrum

Das Projekt Eissport- und Trainingszentrum umfasst sämtliche Kosten für Planung und Realisierung desjenigen Gebäudeteils, der direkt dem Eissport- und Trainingszentrum dient. Darin enthalten sind sowohl die Infrastruktur für den Eissport als auch die Trainingsflächen in den Obergeschossen. Ebenso berücksichtigt sind alle erforderlichen Nebenräume, die für einen funktionalen Betrieb notwendig sind – etwa Garderoben, Lagerflächen, Aufenthaltsräume und Technikzonen.

Auch die Gestaltung des umgebenden Aussenraums – einschliesslich Zugangsflächen und Platzgestaltung sind in den Projektkosten enthalten.

Im Rahmenkredit abgedeckt sind zudem alle betrieblichen Installationen sowie die für den späteren Betrieb erforderliche Ausstattung. Dazu zählen unter anderem die Kühltechnik für das Eisfeld, Bandenanlagen, Gastronomieinfrastruktur, Garderobeneinrichtung, etc. sowie sicherheitsrelevante Einrichtungen.

Damit umfasst das Projekt alle notwendigen Elemente für eine **vollständige und betriebsbereite Infrastruktur**, die den Bedürfnissen des Breiten-, Vereins- und Leistungssports ebenso gerecht wird wie den Anforderungen an Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Funktionalität.

BKP	Position	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	461'000
2	Gebäude	33'061'000
3	Betriebseinrichtung	1'591'000
4	Umgebung	334'000
5	Bauneben- und Übergangskosten	11'723'000
9	Ausstattung	614'000
Zwischentotal exkl. Reserve und exkl. MwSt.		47'784'000
Reserve	20 %	9'557'000
Total inkl. Reserve und exkl. MwSt.		57'341'000
Rahmenkredit inkl. Reserve und exkl. MwSt. (gerundet)		58'000'000

4.5 Projekt Park-&-Ride-Anlage



Das Projekt **Park-&-Ride-Anlage** umfasst sämtliche Kosten für die Erstellung der beiden oberirdischen Parkgeschosse mit den insgesamt rund 150 Parkplätzen. Inbegriffen sind auch die notwendigen Erschliessungselemente wie Zufahrts- und Verbindungsrampen sowie die integrierten Vorarbeiten für den später möglichen Heliport auf dem Dach des Gebäudes.

Für den Betrieb sind in den Kosten **sämtliche technischen Infrastrukturen** berücksichtigt, die für die Parkierung notwendig sind. Dazu gehören die Ein- und Ausfahrtsschranken, das Parkleitsystem zur Steuerung des Verkehrsflusses innerhalb der Anlage, die Anbindung an das Verkehrsleitsystem der Gemeinde sowie die Bezahlautomaten für die Nutzer:innen.

Mit Blick auf die langfristige Entwicklung des Areals wurden zudem sämtliche baulichen und planerischen Vorleistungen für den künftigen Heliport in das Projekt integriert. Dazu zählen insbesondere die baulichen Vorrichtungen auf dem Dach zur Aufnahme der Lande- und Umschlagplätze.

BKP	Position	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	76'000
2	Gebäude	10'157'000
3	Betriebseinrichtung	280'000
4	Umgebung	12'000
5	Bauneben- und Übergangskosten	4'535'000
9	Ausstattung	10'000
Zwischentotal exkl. Reserve und exkl. MwSt.		15'070'000
Reserve	20 %	3'014'000
Total inkl. Reserve und exkl. MwSt.		18'084'000
Rahmenkredit inkl. Reserve und exkl. MwSt. (gerundet)		18'000'000

4.6 Projekt Wertstoffsammelstelle



Das Projekt Wertstoffsammelstelle umfasst sämtliche Kosten für die Planung und Realisierung der neuen Entsorgungsinfrastruktur auf dem Areal Islas. Der Rahmenkredit deckt die Erstellung der geschlossenen Halle inklusive des erforderlichen Innenausbaus ab. Dieser beinhaltet die funktionale Ausgestaltung der Flächen für das Abladen, Sortieren und Lagern der Wertstoffe sowie die Integration aller notwendigen Technik- und Nebenräume.

Die Aufwände für die Gestaltung des angrenzenden Aussenraums sind ebenfalls berücksichtigt.

Im Rahmenkredit berücksichtigt sind zudem alle fest eingebauten betriebstechnischen Anlagen, die für einen geordneten Entsorgungsbetrieb notwendig sind – wie beispielsweise Lüftungs-, Beleuchtungs- und Sicherheitseinrichtungen sowie die Verkehrsführung innerhalb der Halle. Mulden, Container oder andere Sammelbehälter werden von der bestehenden Halle übernommen.

Damit entsteht auf dem Areal Islas eine moderne, gut zugängliche Sammelstelle, welche die heutigen Anforderungen an Funktionalität, Sicherheit und Umweltverträglichkeit erfüllt und als integraler Bestandteil der Gesamtanlage langfristig betrieben werden kann.

BKP	Position	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	156'000
2	Gebäude	5'851'000
3	Betriebseinrichtung	100'000
4	Umgebung	119'000
5	Bauneben- und Übergangskosten	2'722'000
9	Ausstattung	210'000
Zwischentotal exkl. Reserve und exkl. MwSt.		9'158'000
Reserve	20 %	1'832'000
Total inkl. Reserve und exkl. MwSt.		10'990'000
Rahmenkredit inkl. Reserve und exkl. MwSt. (gerundet)		11'000'000

4.7 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Der Wirtschaftlichkeit kommt im Rahmen der Arealentwicklung Islas eine zentrale Bedeutung zu. Als wesentliches Element innerhalb des übergeordneten Masterplans Islas / Ludains wird die Betrachtung bewusst umfassender angelegt – mit Blick auf Investitionen, Betriebskosten und Synergien im Gesamtzusammenhang.

Bereits in der Ausschreibung des Architekturwettbewerbs wurde der Fokus explizit auf die Wirtschaftlichkeit gelegt. Neben den städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Kriterien wurden auch Aspekte wie flächeneffiziente Organisation, reduzierte Erschließungswege und betrieblicher Ressourceneinsatz berücksichtigt. Auch bei der Evaluation des Siegerprojekts durch das Preisgericht waren die ökonomischen Aspekte zentrale Bewertungspunkte.

In der weiteren Planung wurden die wirtschaftlichen Auswirkungen in mehreren Bereichen aktiv optimiert:

- durch die **Synergienutzung** zwischen den Projekten, etwa bei der Kombination von Altlastensanierung und Neubau,
- durch die **Reduktion von Erschließungssystemen** (z. B. gemeinsame Nutzung von Infrastrukturräumen),
- und durch die konsequente **Fokussierung auf das betrieblich Notwendige**, ohne auf Funktionalität oder Qualität zu verzichten.

Zudem wurde sichergestellt, dass alle Betriebseinrichtungen sorgfältig geplant, abgestimmt und – wo sinnvoll – aus bestehenden Anlagen, welche rückgebaut werden, übernommen werden. Nur jene Komponenten, die im direkten Zusammenhang mit dem Neubau stehen oder betrieblich notwendig sind, werden neu beschafft.

Mit der wirtschaftlichen Gesamtsicht über Planung, Bau und Betrieb erfüllt das Projekt den Anspruch, verantwortungsvoll mit öffentlichen Mitteln umzugehen – und gleichzeitig eine zukunftsfähige Infrastruktur für St. Moritz zu schaffen.

Wirtschaftlichkeit aus baulicher Sicht

Das vorliegende Projekt weist aus mehreren Gründen eine wirtschaftliche Struktur auf.

Die einzelnen Nutzungen innerhalb des Gebäudes sind klar strukturiert und übereinander angeordnet. Die vertikale Erschliessung erfolgt über zwei Haupttreppenhäuser mit integrierten Aufzügen, was eine kompakte und effiziente Verbindung der Geschosse ermöglicht.

Auch die Anordnung der Nutzungsbereiche – Eisfeld, Garderoben, Nebenräume, Gastronomie sowie der Trainingsbereich – folgt einer durchdachten räumlichen Logik. Diese Gliederung ermöglicht eine einfache und kurze Leitungsführung der Haustechnik sowie eine kompakte Gestaltung des Dämmperimeters. Beides trägt dazu bei, die Investitionskosten zu optimieren und den baulichen Aufwand ressourcenschonend zu halten.

Wirtschaftlichkeit Eissport- und Trainingszentrum

Ziel beim Eissport- und Trainingszentrum ist es, eine wertige, vielseitig nutzbare Infrastruktur zu schaffen – ohne Überdimensionierung und mit einem klaren Fokus auf Funktionalität, Effizienz und langfristige Werthaltigkeit.

Funktional und zweckorientiert

In der Planung wurden bauliche und gestalterische Entscheide bewusst so getroffen, dass sie ökonomisch gesehen dem sportlichen Betrieb dienen. Das Untergeschoss wird in einer funktionalen Rohbauausführung erstellt – Wände und Decken bleiben unbehandelt, ohne zusätzliche Oberflächenbeschichtungen wie Verputz oder Abrieb. So wird eine robuste, zweckmässige und wirtschaftliche Lösung erreicht. Materialien werden gezielt nach Gebrauchstauglichkeit gewählt: Stahl für grosse Spannweiten, Beton nur dort, wo es erforderlich ist, Holz für seine positiven Eigenschaften in Akustik, Feuchteregulierung und Atmosphäre. Diese Leichtbauweise reduziert zudem die Dimensionierung des Tragwerks. Die geltenden gesetzlichen Energiestandards werden eingehalten, die bereits ein hohes energetisches Niveau sicherstellen.

Kompakte Bauweise und hohe Flächeneffizienz

Das **Gebäudevolumen ist kompakt gehalten**, was die Aussenhülle verkleinert, Leitungswege verkürzt und die Energiebezugsfläche reduziert. Verkehrsflächen sind auf ein Minimum beschränkt – Insbesondere die Flächen im Erdgeschoss werden mehrfach genutzt: Aufenthalts-, Verkehrs- und Gastrozonen greifen funktional ineinander und es findet eine Nutzungsüberlagerung statt. Die Raumstruktur ist so konzipiert, dass Anpassungen künftig mit geringem baulichem Aufwand möglich sind; auch die Parkflächen könnten bei Bedarf umgenutzt werden, da sie sich im Obergeschoss (natürliches Licht) befinden.

Technische Effizienz und Betriebskostenkontrolle

Die Haustechnik ist so geplant, dass sie den Betrieb wirtschaftlich unterstützt. Leitungswege wurden optimiert, Lüftung und Heizung sind bedarfsgerecht dimensioniert, und wo sinnvoll kommen dezentrale Lösungen zum Einsatz. Die Abwärme der Kälteanlage wird vollständig zur Beheizung des Gebäudes genutzt, geschlossene Kreisläufe verhindern Energieverluste. Bestehende Infrastrukturen vor Ort werden integriert.

Mit dieser Ausrichtung wird sichergestellt, dass das Eissport- und Trainingszentrum im Verhältnis zu seiner Grösse, Nutzung und Lage wirtschaftlich realisiert wird – als funktionale, langlebige und betrieblich effiziente Infrastruktur für den Sport- und Trainingsstandort St. Moritz.

Wirtschaftlichkeit im Betrieb

Die Arealentwicklung Islas bringt nicht nur moderne Infrastruktur, sondern auch betrieblich spürbare Vorteile. Sowohl das Eissport- und Trainingszentrum als auch die Wertstoffsammelstelle sind klar strukturiert und auf einen wirtschaftlichen Betrieb ausgelegt. Im Sportzentrum können Eisbereich und Trainingsflächen unabhängig voneinander bewirtschaftet werden – auch der optionale Heliport ist autark erschlossen. Kurze Wege, funktionale Raumaufteilungen und klar getrennte Zonen sorgen für einen personal- und ressourcenschonenden Betrieb. Zusätzlich reduziert eine Photovoltaikanlage auf den Dächern die Energiekosten – der erzeugte Strom wird vollständig vor Ort genutzt.

Auch im Vergleich zur heutigen Infrastruktur wird deutlich: Die bestehenden Anlagen – die offene Eisarena Ludains (Baujahr 1967, saniert 2001) und die Wertstoffsammelstelle beim Bahnhof – verursachen erhebliche Unterhalts- und Energiekosten. In Ludains wären in den nächsten Jahren zunehmend Instandsetzungen nötig, insbesondere bei Haustechnik, Kühlung und Energieeffizienz. Die bestehende Wertstoffsammelstelle erfüllt zwar die heutigen Anforderungen, beim Neubau können jedoch signifikante Energieeinsparungen erzielt werden.

Synergien durch kombinierte Nutzung

Mit der Kombination von Eissport- und Trainingsnutzung unter einem Dach entsteht eine Infrastruktur, die unterschiedliche Sportarten und Trainingsbedürfnisse zentral vereint. Diese Bündelung verhindert parallele Investitionen in dezentrale Einzelanlagen und ermöglicht eine optimale Auslastung der gemeinsam genutzten Flächen. Gleichzeitig lassen sich dadurch Betriebskosten reduzieren und Synergien gezielt nutzen – sowohl im Unterhalt als auch in der Organisation.

Mit dem Rückbau der offenen Eisarena Ludains entfällt auch der dortige Swiss Olympic-zertifizierte Kraftraum. Parallel dazu wird im Bereich Serletta Süd durch ein geplantes Hotelprojekt der heute bestehende Kraftraum nicht mehr weitergeführt. Ohne ein neues Trainingsangebot auf dem Areal Islas verbliebe in St. Moritz lediglich der Kraftraum im Ovaverva – dieser wäre damit voll ausgelastet und der allgemeinen Bevölkerung nicht mehr zugänglich.

Das neue Eissport- und Trainingszentrum schafft hier eine bedarfsgerechte Lösung: Es deckt den steigenden Raumbedarf für Clubs, Vereine, Kaderteams, Schulen und individuelle Nutzergruppen ab und sichert langfristig die Trainingsvielfalt in St. Moritz – sowohl im Leistungs- als auch im Breitensport.

Gesamtwirtschaftliche Betrachtung mit Folgewirkungen

Über die direkten Investitions- und Betriebskosten hinaus entfaltet die Arealentwicklung Islas weiterreichende wirtschaftliche Effekte. So ermöglicht die Verlagerung der Wertstoffsammelstelle die Freigabe des Bahnhofareals für die

Entwicklung von neuen Erstwohnungen durch die Rhätische Bahn. Dieses Folgeprojekt leistet einen direkten Beitrag zur Wohnraumversorgung für die einheimische Bevölkerung – ein zentrales Anliegen der Gemeinde.

Darüber hinaus stärkt das Projekt die gesamtwirtschaftliche Perspektive: Durch den geschaffenen Wohnraum, die verbesserten Freizeit- und Trainingsangebote sowie die Park-&-Ride-Anlage entsteht ein nachhaltiger Nutzen für die Standortattraktivität von St. Moritz – für Bewohnerinnen und Bewohner, Arbeitnehmende und Gäste gleichermaßen.

5 Finanzierung

5.1 Finanzierungsvoraussetzungen

Die Finanzierung der Arealentwicklung Islas erfolgt unter Berücksichtigung der Finanzplanung. Neben der aktuellen Zinssituation, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzierungskosten hat, spielen auch die zugrunde liegenden Annahmen zur Fremd- und Eigenfinanzierung eine zentrale Rolle. Die nachfolgenden Abschnitte erläutern, unter welchen wirtschaftlichen Voraussetzungen das Projekt kalkuliert wurde und welche finanziellen Spielräume der Gemeinde dabei zur Verfügung stehen.

Zinsumfeld

Die aktuellen Finanzierungskosten bewegen sich auf einem historisch tiefen Niveau, wie es in den vergangenen Jahrzehnten nur selten der Fall war. Aus Sicht der Gemeinde stellt die gegenwärtige Zinssituation somit keinen Hinderungsgrund dar, um wichtige Investitionsprojekte wie die Arealentwicklung Islas umzusetzen

Kalkulation der Fremdfinanzierung

Die in dieser Botschaft ausgewiesenen Finanzierungskosten basieren auf der Annahme einer vollständigen Fremdfinanzierung. Diese Berechnungsweise ermöglicht eine transparente Darstellung der maximal möglichen Belastung. Die aktuelle finanzielle Lage der Gemeinde ist solide, sodass ein Teil der Investitionen voraussichtlich aus vorhandenen Eigenmitteln gedeckt werden kann, was die effektive Fremdfinanzierung entsprechend reduzieren würde.

5.2 Einleitung Folgeaufwand

Für die Berechnung des Folgeaufwands wird ein einheitliches Raster angewendet. Damit wird sichergestellt, dass die finanziellen Auswirkungen nachvollziehbar dargestellt werden können.

Die Kalkulation umfasst die Elemente kalkulatorische Abschreibungen über 33 Jahre, Kalkulatorische Zinskosten, bauliche Unterhaltskosten, Gebäude- und Nebenkosten sowie Betriebskosten. Ebenfalls wurde für jedes Projekt ein Betriebsertrag berücksichtigt.

Bei der Darstellung ist zu beachten: Ein Teil der Kosten ist buchhalterischer Natur (Abschreibungen). Diese führen nicht unmittelbar zu Ausgaben im jährlichen Budget, sondern bilden den Werteverzehr und die Kapitalbindung der Investitionen ab. Daneben gibt es die zahlungswirksamen Kosten (Zinskosten, Unterhalt, Nebenkosten, Betrieb), die jedes Jahr von der Gemeinde zu tragen sind. Abschreibungen erfüllen im Rechnungsmodell die wichtige Funktion, zukünftige Ersatzinvestitionen abzubilden.

In den folgenden Kapiteln wird der Folgeaufwand für jedes Projekt separat dargestellt.

5.3 Folgeaufwand Eissport- und Trainingszentrum

Der Folgeaufwand für das Eissport- und Trainingszentrum basiert auf dem erläuterten Berechnungsraster. Auf Grundlage der Investitionssumme ergeben sich kalkulatorische Abschreibungen von rund 1.74 Mio. CHF sowie kalkulatorische Zinskosten von rund 0.50 Mio. CHF. Für den baulichen Unterhalt sowie die Gebäude- und Nebenkosten wurden insgesamt rund 0.46 Mio. CHF veranschlagt. Die laufenden Betriebskosten – insbesondere für Personal, Verwaltung, etc. belaufen sich auf rund 0.51 Mio. CHF.

Die prognostizierten Erträge belaufen sich auf rund 0.77 Mio. CHF. Dazu zählen unter anderem Einnahmen aus der Vermietung des Eisfeldes, Bandenwerbung, Vermietung von Räumlichkeiten, Benützungsgebühren sowie Beiträge von Swiss Olympic an den Kraftraum.

Kalkulatorische Abschreibungen	33 Jahre, gemäss HRM 2	1'739'000
Kalkulatorische Zinskosten	1.75% auf 0.5 des Investitionsvolumens	502'000
Unterhaltskosten baulich	0.30% p.A. Investitionskosten	172'000
(Gebäude-)Nebenkosten	0.5% p.A. Investitionskosten	287'000
Betriebskosten	Personal, Verwaltung, etc.	515'000
Betriebsertrag	Miete, Eintritte, Beitrag Swissolympic, etc.	770'000

5.4 Folgeaufwand Park-&-Ride-Anlage

Der Folgeaufwand für die geplante Park-&-Ride-Anlage basieren ebenfalls auf dem einheitlichen Berechnungsrastrer. Auf Grundlage der Investitionssumme ergeben sich kalkulatorische Abschreibungen von rund 0.55 Mio. CHF sowie kalkulatorische Zinskosten von rund 0.16 Mio. CHF. Für den baulichen Unterhalt, für die Gebäude- und Nebenkosten sowie den Betrieb wurden 0.14 Mio. CHF veranschlagt.

Auf der Ertragsseite wird mit jährlichen Einnahmen aus Parkgebühren von rund 0.30 Mio. CHF gerechnet.

Kalkulatorische Abschreibungen	33 Jahre, gemäss HRM 2	548'000
Kalkulatorische Zinskosten	1.75% auf 0.5 des Investitionsvolumens	158'000
Unterhaltskosten baulich	0.25% p.A. Investitionskosten	45'000
(Gebäude-)Nebenkosten	0.5% p.A. Investitionskosten	91'000
Betriebskosten	Verwaltungsaufwand, etc.	5'000
Betriebsertrag	Parkgebühren	300'000

5.5 Folgeaufwand Wertstoffsammelstelle

Der Folgeaufwand des Projekts Wertstoffsammelstelle setzen sich aus den kalkulatorischen Abschreibungen, Zins-, Unterhalts- und Nebenkosten gemäss dem im Kapitel Folgeaufwand beschriebenen Raster zusammen. Die Betriebskosten orientieren sich an den Erfahrungswerten der bestehenden Sammelstelle.

Im Unterschied zu den anderen Projekten erfolgt die Finanzierung der Folgeaufwendungen bei der Wertstoffsammelstelle vollständig gebührenbasiert. Gesetzlich vorgeschrieben ist, dass die Kehrrechtgebühren so ausgestaltet werden, dass sie die gesamten Investitions- und Betriebskosten decken. Die im Rahmenkredit vorgesehenen Investitionskosten stellen somit eine Vorinvestition der Gemeinde dar, welche in den Folgejahren über die Gebühreneinnahmen vollständig refinanziert wird.

Auf dieser Basis ergibt sich für die Wertstoffsammelstelle ein jährlicher Betriebs- und Kapitalaufwand von 0.52 Mio. CHF, dem identische Einnahmen aus den Kehrrechtgebühren gegenüberstehen.

Unabhängig von den Projektkosten ist zudem zu beachten, dass mit der Auflösung des bestehenden Baurechtsvertrags mit der RhB der jährliche Baurechtszins von 45'000 CHF entfällt. Über die verbleibende Vertragslaufzeit von rund 20 Jahren ab Fertigstellungsdatum ergibt dies eine Entlastung von insgesamt rund 1 Mio. CHF

Kalkulatorische Abschreibungen	33 Jahre, gemäss HRM 2	333'000
Kalkulatorische Zinskosten	1.75% auf 0.5 des Investitionsvolumens	96'000
Unterhaltskosten baulich	0.25% p.A. Investitionskosten	28'000
(Gebäude-)Nebenkosten	0.5% p.A. Investitionskosten	55'000
Betriebskosten	Verwaltungsaufwand, etc.	10'000
Total Kosten		522'000
Betriebsertrag	Kehrrechtgebühren	522'000

6 Zeitplan

Folgender Zeitablauf ist vorgesehen:

Baueingabe Altlastensanierung	Januar/2026
Baueingabe Projekt	Mai/2026
Baubeginn Altlastensanierung und Werkleitungsumlegung	April/2026
Baubeginn Projekt	März/2027
Fertigstellung Altlastensanierung	August/2027
Fertigstellung und Eröffnung	Anfang 2030

7 Mögliche Folgeprojekte

7.1 Seeareal

Mit dem Umzug des Eissports ins neue Zentrum Islas wird die bestehende Eisarena Ludains ausser Betrieb genommen. Damit entsteht am Seeufer die Möglichkeit, ein zentral gelegenes, weitläufiges Areal mit direktem Seeanstoss neu zu nutzen.

Was heute eine reine Sportinfrastruktur ist, kann künftig zu einem vielfältig nutzbaren Raum für Freizeit, Begegnung und Kultur werden. Genau das sieht auch das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) vor: Ludains soll sich zu einem offenen, belebten Ort am See entwickeln – mit grosszügigen Freiflächen für temporäre Veranstaltungen, Sport, Erholung und kulturelle Nutzungen. Die geschützte Reithalle bleibt dabei als identitätsstiftender Begegnungsort erhalten. Die Sanierung und kulturelle Nutzung wird ein Bestandteil der Arealentwicklung Ludains.

Bereits heute zeigen erste Überlegungen und Studien: Die Lage am See birgt grosses Potenzial – als natürlicher Treffpunkt für Einheimische und Gäste, als Erweiterung des Spazierwegs rund um den See, als Bühne für bestehende und neue Veranstaltungen wie Polo, White Turf oder sommerliche Kulturformate. Die verkehrstechnische Erschliessung mit ÖV, Spazierwegen und Parkplätzen ist vorhanden.

Mit dem Rahmenkredit für Islas wird auch hier der Weg frei für Neues: Ein Wettbewerb soll im Anschluss an den Entscheid konkrete Ideen für die künftige Nutzung liefern. Dabei wird geklärt, welche Bestandteile der heutigen Anlage zurückgebaut werden und welche neu gedacht und transformiert werden können.

So entsteht in Ludains nicht einfach ein freies Gelände – sondern ein neu gestalteter Lebensraum am Wasser, integriert in die Seeuferaufwertung des St. Moritzer Sees (<https://riva-viva.ch/>).

7.2 Bahnhofareal

Das Bahnhofareal zählt – neben dem Signalareal – zu den zentralen Entwicklungsgebieten in St. Moritz. Das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) sieht vor, diesen Standort als Nebenzentrum zu stärken und das Hauptzentrum Dorf gezielt zu ergänzen – nicht in Konkurrenz, sondern im Zusammenspiel.

Im östlichen Teil des Areals – dem sogenannten Teilgebiet Ost – liegt heute die bestehende Wertstoffsammelstelle. Gemäss KRL eignet sich dieses Gebiet insbesondere für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, die auf die Lage abgestimmt sind. Die Verlagerung der Wertstoffsammelstelle nach Islas schafft die Voraussetzung, diesen Teilbereich weiterzuentwickeln.

In einer von der RhB Immobilien AG durchgeführten Testplanung im Jahre 2024 – in Koordination mit der Gemeinde – wurde das Potenzial für rund 60 Erstwohnungen bestätigt. Vorgesehen ist, dass die weitere Ausarbeitung in einem qualifizierten Workshopverfahren oder einem Projektwettbewerb/Studienauftrag erfolgt. Die Entwicklung dieses Arealteils liegt im öffentlichen Interesse, insbesondere mit Blick auf neuen Wohnraum für die einheimische Bevölkerung.

Im Zuge erster Gespräche wurden mögliche vertragliche Rahmenbedingungen und Formen der Zusammenarbeit diskutiert. Dazu gehört unter anderem die Absicht zur vorzeitigen Auflösung des bestehenden Baurechtsvertrags sowie Überlegungen zu Mehrwertabschöpfungen – etwa durch Abtretung von Wohnungen, Kostenmieten oder monetäre Leistungen.

Die weitere Planung hängt direkt vom Entscheid über den Rahmenkredit Islas ab. Ein positiver Entscheid ermöglicht es, die Nutzungsplanung zu konkretisieren, ein Workshopverfahren durchzuführen und die Grundlagen für ein Bauprojekt zu erarbeiten. Der Rückbau der heutigen Sammelstelle und die Realisierung der Wohnbauten können dann schrittweise und abgestimmt auf die Inbetriebnahme der neuen Sammelstelle in Islas erfolgen.

Mit dem Folgeprojekt auf dem Bahnhofareal entsteht neuer Wohnraum – ohne direkte finanzielle Belastung für die Gemeinde. Gleichzeitig profitiert St. Moritz durch neue Steuerzahler, Standortattraktivität und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

8 Folgen bei Ablehnung der Rahmenkreditvorlage

Im Falle einer Ablehnung der Rahmenkreditvorlage bleibt der heutige Zustand auf dem Areal Islas unverändert bestehen. Die bestehenden Infrastrukturen, darunter die Eisarena Ludains sowie die Wertstoffsammelstelle beim Bahnhof, bleiben in Betrieb. Für einen längerfristigen Betrieb muss die Eisarena Ludains saniert werden.

Zudem könnten die RhB die Erstwohnungen beim Bahnhof nicht realisieren, und auch eine Umgestaltung des Areals Ludains wäre nicht möglich. Darüber hinaus liesse sich die Sport- und Höhentrainingsinfrastruktur in der Gemeinde nur eingeschränkt weiterentwickeln.

Gemeindeverwaltung St. Moritz
Via Maistra 12
7500 St. Moritz
www.gemeinde-stmoritz.ch