



Cussegl da vischnaunca  
8-2009/2012

## Casa communal Sanaziun moderada

### M E S S A D I

dalla suprastanza communal al cussegl da vischnaunca

*La casa communal ei vegnida erigida 1962. Dapi lu ha ei adina puspei da dau midadas dil diever ed adattaziuns dil baghetg. Repetidamein ha il cussegl da vischnaunca discussiunau sur d'alternativas, mo la finfinala decidiu da mantener quei edifices sco center per l'administraziun communal e da desister d'ina spazzada respectivamein d'ina dislocaziun.*

*2005 ha la suprastanza communal suttamess al cussegl da vischnaunca la damonda per in credit da frs. 740'000 per ina sanaziun interna ed externa dalla casa. Il cussegl da vischnaunca ha lu decidiu da secuntentar ad interim cun ina emprema etappa e far mo las lavurs las pli urgentas (sanaziun interna). Per quellas eis ei vegniu concediu in credit da frs. 180'000.*

*Ussa sepresenta la necessitad da realisar la secunda etappa (sanaziun externa). A vesta dalla situaziun finanziaria vul la suprastanza communal serestrenscher sin ina sanaziun moderada e realisar en emprema lingia novas finiastras ed ina buna isolaziun. Cheu dat ei pliras variantas. Avon che prender ina decisiun definitiva vul ella denton endriescher il meini dil cussegl en fuorma d'ina predecisiun. Sin fundament da quella vegn la suprastanza communal silsuentar ad elaborar la proposta definitiva per mauns dil cussegl da vischnaunca e dil referendum facultativ.*

Stimau signur president  
Preziadas signuras cusseglieras  
Preziai signurs cussegliers

## La casa communal e las midadas constantas

La casa communal ei in edifices construius l'entschatta dils onns 1960. Igl ei stau ina construcziun favoreivla e mudesta, en special concernent cumparsa, substanza ed izolaziun. Repetidamein ei igl intent respectivamein il diever vegnius midaus. All'entschatta ei ina habitaziun per il cau dalla polizia cantunala vegnida endrizzata ella secunda alzada e dasperas ils biros da polizia. Pli tard ha la casa communal dau dimora agl uffeci circuitai, agl uffeci da stumadira, ad ina fatschenta privata (stizun), als pumpiers (garascha) e specialmein all'uniun da cura e traffic. Igl entir plaunterren ei entochen il fenadur 2005 staus occupaus entras quella organisaziun. Muort munconza da plaz ein da gliez temps plirs uffecis comunals (uffeci da baghegiar, uffeci funsil ed il biro dil forester communal) stai piazzai ella halla Cons ni en casas privatas (casa Hirundella). Entras la sortida da Sedrun Mustér Tourismus eis ei stau pusseivel d'integrar igl uffeci funsil ed igl uffeci civil sco era igl uffeci forestal en casa communal. Cun la regionalisaziun digl uffeci funsil e civil, han quels dus uffeci puspei bandunau la casa communal. Quella survecha oz mo pli ad intents comunals. Ussa sesanflan tuts uffecis comunals ella medema casa. Quei ei in grond avantatg.

Las repetidas midadas han pretendiu pintgas adattaziuns dallas localitads. La structura fundamentala ei denton restada. Investiziuns pli grondas ein - auter che lavurs da manteniment e la sanaziun parziala da 2006 - en tut quels onns buca succedidas. En special ei la munconza principala (la miserabla izolaziun) mai vegnida migliurada.

El program d'activitad 2009 – 2012 (messadi nr. 6 2009/2012) ei la sanaziun ed izolaziun dalla casa communal vegnida taxada sco exnum necessaria. Ella duei succeder 2009/2010. Nus citein il passus decisiv:

- *9.2 Casa communal (sanaziun ed izolaziun)*
- *Ina sanaziun dallas fatschadas e dallas finiastras ei per motivs energetics e dalla comparsa pli che necessaria. Ina sanaziun migliurass la comparsa dalla casa e reducess a moda marcanta ils cuosts energetics e consequentamein ils cuosts da menaschi.*

Per ch'il cussegl da vischnaunca hagi ina buna survesta da quei ch'ei succediu sin quei sector ils davos onns, resumein las decisiuns las pli impurtontas davart la casa communal e quei sin fundament dils messadis e protocols concernents.

## Empremas retschercas per midadas fundamentalas

Ils davos diesch onns ein las autoritads comunals adina puspei s'occupadas cun il diever e la sanaziun dalla casa communal. Ils 13 da fevrer 1998 ha il cussegl da vischnaunca incaricau ina cumissiun speciala d'elaborar in rapport davart ils objects publics, en emprema lingia denton la situaziun el center dil vitg cun la casa communal e la halla Cons. Quei rapport ei vegnius suttamess ils 19 da mars 1999 al cussegl da vischnaunca (messadi 36-1997/1999). Lu han las autoritads denton priu neginas decisiuns davart il diever futur dalla casa.

In pèr onns plitard ei ina excellenta caschun per ina midada substanziala sepresentada en connex cun l'erecziun dil niev center Lucmagn (Banca Cantunala Grischna ed Apoteca Desertina). Ils 26 da zercladur 2002 ha cusseglier Damian Sac inoltrau ina moziun "Center communal – sondaziun dallas pusseivladads". Cun quella intervenziun ha il moziunari pretendiu ch'ins pondereschi da spazzar il baghetg existent e d'integrar l'administraziun

communala el niev complex. Sin fundament da quella intervenziun ha ina cumissiun preparatoria intercuretg differentas variantas. Ina incorporaziun el niev edificis fuss stada pusseivla. Per motivs finanzials (cuosts da rodund 3 milliuns francs) han las autoritads desistiu d'ina integraziun dall'administraziun communala e cheutras d'ina schanza unica d'ereger in center communal cun differents survetschs publics e privats. Quei ha il cussegl da vischnaunca decidiu ils 21 da fevrer 2003.

## Stentas per sanaziuns buca reussidas

Gia ils 30 da fenadur 2005 ei la suprastanza communala stada sfurzada da suttametter al cussegl da vischnaunca la damonda per *in credit* da frs. 740'000.-- per la sanaziun interna ed externa dalla casa communala. Quei project sebasava sin las suandontas ponderaziuns:

*Il punct central dall'administraziun resta l'emprema alzada cun in niev spurtegl. Il spurtegl vegn dislocaus e construius aschia, che la discreziun dil client sin spurtegl vegn garantida. Impurtont ei, che tut ils uffecis vegnan piazzai entuorn il niev spurtegl. En l'anteriura sala da dertgira vegn integrau il niev uffeci da finanzas che cumpeglia igl uffeci da taglia e la contabilitad cun in emprendist. Aschia sa era la substituziun da quels dus uffecis vegnir garantida. Plinavon preveda la nova repartiziun in plaz da lavur direct pil spurtegl, in secretariat sco era igl uffeci civil. Il basegns da saver porscher access a tuts uffecis lai buca tier da dislocar il spurtegl el plaunterren.*

*En la secunda alzada dat ei strusch midadas. Ils biros existents restan sco tochen dacheu. Igl uffeci forestal communal sa vegnir piazzaus el biro digl actual uffeci da taglia.*

*Igl access per impedi sin tuttas alzas vegn garantius entras in muntascalas (Treppenlift frs. 43'000.--). La construcziun d'in ascensur havess caschunau cuosts bia pli gronds ed havess impedi ina efficienta planisaziun.*

*Igl ei previu da remplazzar tuttas installaziuns electricas (frs. 105'000.--) sco era da midar il scaldament existent. Tuttas finiastras (frs. 92'000.--) dalla casa vegnan midadas entras novas en lenn/metal. Plinavon succeda la sanaziun ed izolaziun dil tetg (frs. 52'000.--) sco era dallas fatschadas. Cun la sanaziun externa preveda sepresenta la casa communala en in niev vestgiu, adattaus al contuorn. Ils cuosts totals eran calculai cun frs. 740'000.--.*

*In tshuppel lavurs internas sco installaziuns electricas e sanitaras (frs. 31'000.--), scaldament (frs. 17'000.--), midada dil spurtegl (frs. 33'000.--) cuvrida dils plantschius (frs. 25'000.--, mobiliar (frs. 50'000.--) ein necessarias per saver integrar ils dus uffecis en casa communala e per nezegiar la surfatscha disponibla. Medemamein ei la sanaziun dil tetg indispensabla.*

La suprastanza communala haveva proponiu d'exequir l'entira renovaziun dalla casa communala. Ina sanaziun senza las lavurs externas havess reduciu ils cuosts per ca. frs. 240'000.--.

## Examinaziun d'in tshuppel alternativs

Sin expressiv giavisch dil cussegl da vischnaunca ha la suprastanza communala ponderau a lezzas uras eventualas alternativs, quei sebasond sin las ponderaziuns dalla cumissiun davart objects publics sco era risguardond las decisiuns dils davos onns. Ina fuss stada da spazzar ed ereger *ina nova casa communala*. Tenor las calculaziuns da gliez temps, havess ina nova casa custau da quei da 2,5 milliuns francs. Leutier fussen ils cuosts per la dislocaziun e l'affittaziun da localitads per l'administraziun communala duront il temps da baghegiar da rodund 12 entochen 18 meins vegni.

In'otra soluziun fuss stada igl acquist dallas localitads en *Casa Postigliun*. Leu havess ins giu ina surfatscha sufficienta per integrar l'administraziun communala. Igl edificis corrispundeva allas pretensiuns. Ei deva in diember parcadis ed in ascensur. Quellas localitads havess la

vischnaunca saviu acquistàr per rodund in milliun francs. Ils cuosts accessoris (spurtegl, mobiliar, dislocaziun, indrezs electronics etc.) eran schazegjai cun frs. 250'000.--. Plinavon custava la spazzada dalla casa communal existenta e la realisaziun d'in plaz communal rodund frs. 500'000.--, aschia ch'ina sligiazion en Casa Postigliun havess caschunau cuosts da rodund frs. 1'750'000.--.

Plinavon ein aunc autras variantas vegnidas discussiunadas, numnadamein:

- la cumpra dalla Casa Hirundella;
- ina cumbinaziun cun in'eventuala sanaziun dalla Casa Sogn Gions;
- la cumpra dalla centrala veglia dalla Swisscom (TeSCo).

Las consequenzas finanzialas dallas treis variantas pusseivlas, numnadamein sanaziun dalla casa existenta (1 – investiziun da frs. 740'000.--), spazzada ed erecziun d'ina nova casa communal (2 – investiziun da frs. 2'500'000.--) e la cumpra dallas localitads en Casa Postigliun (3 – investiziun da frs. 1'750'000.--) ein vegnidas calculadas: plinavon era ils cuosts annuals supplementars (frs. 75'200.-- per varianta 1, respectivamein frs. 304'000.-- per varianta 2 e frs. 206'500.-- per varianta 3).

Tut quellas variantas ha la suprastanza communal considerau da lezzas uras per buca aschi favoreivlas sco la sanaziun dalla casa communal existenta. Plinavon ei la situaziun geografica dalla casa vegnida taxada per fetg ideala (staziun, casa da vegls, casa da scola ella vischinonza). En sias consideraziuns finanzialas constatescha la suprastanza communal igl onn 2005 il suandont:

- *Ils cuosts per ina sanaziun dalla casa communal existenta ein en vesta al nez pils proxims 15 entochen 20 onns da responsar.*

Suenter tut quellas sondaziuns ha la suprastanza communal da lu proponiu ils 30 da fenadur 2005 al cussegl da vischnaunca da conceder in credit net da frs. 740'000.-- per la sanaziun interna ed externa dalla casa communal (messadi nr. 55-2003/2005). Ils 15 d'uost 2005 ha il cussegl da vischnaunca denton renviu quella proposta.

Sanaziun reducida sco sligiazion realistica

Perquei ha la suprastanza communal suttamess ils 26 da settember 2005 (messadi 55.1-2003/2005) ina sligiazion reducida, quei cun la suandonta argumentaziun :

*En vesta che la sanaziun externa seigi plitost mo giavischeivla, denton buca exnum necessaria, ha la suprastanza communal decidiu da presentar al cussegl da vischnaunca mo ina mudesta sanaziun, resp. reorganisaziun dalla casa communal. Previu ei da sanar il tetg e d'endrizzar ell'anteriura sala da dertgira dus biros. Plinavon duein ils biros el plaunterren vegnir refrestgentai aschia, ch'els san vegnir nezegjai sco biros pigl uffeci funsil, sco stanza da seduta e sco local da pausa e gardaroba pil persunal.*

*Ils arguments per quei project reduciu ein vegni resumai sco suonda:*

*Il punct central dall'administraziun resta l'emprema alzada. Il spurtegl vegn denton buca midaus. En l'anteriura sala da dertgira vegn integrav il niev uffeci da finanzas che cumpeggia igl uffeci da taglia e la contabilitad cun in emprendist. Tuts uffecis che ston haver access al spurtegl restan piazzai en l'emprema alzada.*

*En la secunda alzada dat ei neginas midadas. Igl uffeci forestal sa vegnir piazzaus el biro digl actual uffeci da taglia. - La sanaziun externa vegn stuschada sin pli tard.*

Il niev project ei vegnius calculaus cun ils cuosts suandonts:

- |   |      |           |
|---|------|-----------|
| - Sanaziun dil tetg incl. izolaziun               | frs. | 52'000.-- |
| - Installaziuns electricas                        | frs. | 20'000.-- |
| - Installaziuns sanitaras incl. cuschina da caffè | frs. | 10'000.-- |

- Cuvrida da plantschius (textil)	frs.	12'000.--
- Cuvrida da plattas	frs.	13'000.--
- Lavurs da scrinari (scaffas, escha)	frs.	10'000.--
- Lavurs da pictur	frs.	10'000.--
- Mobiliar	frs.	30'000.--
- EED, installaziuns electronicas (reit)	frs.	10'000.--
- Honorar architect	frs.	8'000.--
- Reserva e nunpreviu	frs.	<u>5'000.--</u>
Total	frs.	180'000.--

Considerond la situaziun finanziaria dalla vischnaunca ha la suprastanza proponiu da desister - pil mument - d'ina sanaziun pli gronda dalla casa communal. Las lavurs previdas prejudicheschien buca ina sanaziun futura dalla casa communal.

Ils 7 d'october 2005 ha il cussegl da vischnaunca concediu in credit da frs. 180'000.-- per la reorganisaziun dils biros en casa communal e l'urgenta sanaziun dil tetg. Cunquei che negin ha instradau il referendum facultativ, ha la sanaziun interna en fuorma reducida saviu vegnir exequida igl onn 2006. Quella emprema part dalla sanaziun urgenta ei gartegiada e las midadas secumprovas.

Necessitad d'ina sanaziun exteriura en fuorma moderada e cun pliras pusseivladads

Avon tschun onns ei ina spazzada dalla casa communal ed ina integraziun dall'administraziun communal el niev center vischinont vegnida discussiunada da rudien. La finfinala han las autoritads buca saviu sedecider per ina tala sligiazion fundamentala e concludiu da mantener il baghetg existent. Silsunter ein las adattaziuns urgentas internas succedidas. A vesta da quella situaziun eis ei oz buca realistic da s'occupar danovamein cun la construcziun d'in niev center communal.

Perencunter preveda il program d'activitad 2009 – 2012 ina sanaziun ed izolaziun. Quella ei urgenta e duei succeder ils onns 2009/2010. Cunquei che l'administraziun communal vegn a restar el proxim avegnir el vegl edifici, ei ina sanaziun dallas munconzas las pli graviontas inevitabla, q.v.d. da remplazzar las finiastras e storas, procurar per ina izolaziun minimala, in niev esch-casa, mobiliar (parzialmein) ed ulteriuras adattaziuns minimalas (ch'ins ha avon quater onns stuschau sin pli tard) necessarias. Quellas remeduras ein era necessarias per crear cundiziuns da lavur raschuneivlas. La proposta minimala sebase sin las preparativas fatgas pli baul.

La resumaziun dalla calculaziun da cuosts sepresenta sco suonda:

Isolaziun, parzialmein fassada d'eternit e lavurs d'impressari	frs.	48'500.--
Finiastras, storas, esch d'entrada, lavurs da pictur	frs.	127'900.--
Indrezs electric	frs.	2'400.--
Indrezs sanitars	frs.	11'100.--
Scaffas e crunas (scrinari)	frs.	10'900.--
Cuvrida da plantschius e pictur	frs.	3'800.--
Honorar d'architect	frs.	25'000.--
Mobilias	frs.	8'000.--
Cuosts accessoris	frs.	<u>2'400.--</u>
Cuosts totals (variante 1)	frs.	250'000.--

El decuors dalla preparaziun da quella fatschenta ei la suprastanza communal vegnida alla conclusiun ch'ei cunvegnera era da ponderar ina variante cun isolar la parts da betun dalla casa communal (*variante 2*). Cun quella mesira eis ei pusseivel da contonscher in pli grond spargn energetic. En quei mument fuss ei eventualmein pusseivel d'obtener contribuziuns

cantunalas per ina sanaziun energetica. Ils cuosts approximativs per quella variantan ein schazegiai cun da quei da frs. 375'000.--.

In'ulteriura varianta fuss da cuvierar las fatschadas da beton cun ina preit d'eternit (*varianta 3*). Cheutras obteness la casa communalina ina nova cumparsa e dess in ferm accent al center dil vitg. Per quella varianta eis ei da quintar cun cuosts approximativs ella demensiun da frs. 425'000.--.

Cun in project separau vegn la damonda dil scaldament intercuretga. Ei sedat eventualmein la pusseivladad da slijar quei fatg en cumbinaziun cun auters objects ella vischinonza.

Predecisiun per eruir il meini dil cussegl da vischnaunca

Avon che elaborar il project concret e far las calculaziuns detagliadas, giavischa la suprastanza communalina d'endriescher il meini dil cussegl da vischnaunca. Sin fundament da quella decisiun (elecziun dalla varianta) vegn la suprastanza a suttametter ina proposta concreta.

Consideraziuns finalas

Resumau constatein nus aunc inaga, che la decisiun da mantener e sanar la casa communalina ei gia succedida avon quater onns. Ina midada da quella decisiun da principi ei oz buca indicada e finanziamein buca pusseivla. Aschia setracta ei sulettamein da realisar la secunda etappa dalla sanaziun, gia stada previda igl onn 2005. A lezzas uras havevan ins calculau cun frs. 740'000.--. Risguardond l'etappa gia realisada (frs. 180'000.--), setractass ei ussa aunc d'in credit da frs. 560'000. A vesta dalla necessitad da restrenscher las expensas, ei la suprastanza communalina ch'il credit netto astgi en mintga cass buca survargar la limita da frs. 450'000.-.

Proposta

Sin fundament dallas ponderaziuns suramenziunadas


p r o p o s t a

la suprastanza communalina al cussegl da vischnaunca

1. da realisar ina sanaziun moderada dalla casa communalina;
2. d'eleger ina dallas treis variantas suramenziunadas, numnadamein sanaziun minimala (*varianta 1*), sanaziun cun izolaziun cumpleta (*varianta 2*) ni cun fatschadas vestgidas cun eternit (*varianta 3*);
3. d'incaricar la suprastanza communalina da preparar ina proposta definitiva (tenor la predecisiun dil cussegl da vischnaunca) cun il credit necessari per ina sanaziun moderada dalla casa communalina (ch'ei silsunter da suttametter al referendum facultativ tenor art. 21, lit. c dalla constituziun communalina).

Suprastanza communalina Disentis/Mustér

Il president:

  
Dumeni Columberg

Il canzlist:

  
Andri Hendry