Nr. 44

Februar 2020

Der Bote

Mitteilungen für die Gemeinde Safiental

Erscheint in loser Folge, je nach Bedarf, für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Safiental
Herausgeber: Gemeindevorstand Safiental
Redaktion: Toni Theus

www.safiental.ch
toni.theus@safiental.ch

Pfruondhus, Tenna

3. Bau- und Kreditbeschluss Pfruondhus Tenna

Das Pfruondhus (ehemaliges Pfarrhaus) in Tenna und seine Geschichte

Erbaut wurde das Haus im 19. Jahrhundert, damit ist es eines der jüngeren Häuser im Dorfteil Mitte. Es liegt oberhalb der Strasse zwischen Dorfladen und Alpenblick. Im 20. Jahrhundert wurde der angebaute Stall abgerissen und ein Ersatzbau erstellt, welcher das Feuerwehrmagazin und das EW Magazin beheimatetete. Beides wurde inzwischen in die Gemeindegarage auf dem Sägenplatz verlegt.

Im Haus befinden sich zwei Wohnungen, eine mit 2 ½ Zimmer und eine mit 4 ½ Zimmer. Im Keller war das ehemalige Gemeindearchiv, ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der Verteilkasten der Swisscom für Tenna. Bis 2012 gehörte das Haus der Kirchgemeinde Tenna und es galt schon damals als sanierungsbedürftig.

Für die Kirchgemeinde Tenna war klar, dass auch die fusionierte Kirchgemeinde die finanzielle Kraft nicht haben wird, um das Haus zu sanieren. Ebenfalls wollte man auf jeden Fall verhindern, dass das Haus als Zweitwohnsitz verkauft wird. Deshalb gelangte man an die damalige Gemeinde Tenna. Aufgrund der Lage direkt bei Dorfladen und Postautohaltestelle, dem direkten Zugang zur Kantonsstrasse und der Nähe zum damals frisch sanierten Schulhaus wurde der Gemeindeversammlung der Kauf beantragt. Dies mit der Auflage, dass kein Weiterverkauf als Zweitwohnung erfolgen darf.

Eingliederung in die Immobilien der Gemeinde Safiental

Im Zusammenhang mit den Immobilien, welche die Gemeinde Safiental in Finanz- und Verwaltungsvermögen hat, wurde ein Plan erstellt, was wo und allenfalls wann zu tun sei. Dabei wurde anhand der örtlichen Bedürfnisse abgewogen, ob ein Verkauf in Frage kommt oder die Gemeinde die Immobilie behalten sollte. Eine Rolle spielte dabei die Verfügbarkeit von Wohnraum vor Ort, sowie die Nähe zu Infrastrukturen (an den Orten mit dörflicher Struktur). Einige der Liegenschaften wurden dann im Zusammenhang mit der Einführung von HRM 2 ins Verwaltungsvermögen verschoben, was eine Veräusserung stark einschränkt. Dazu gehören zum Beispiel die Liegenschaften mit den Dorfläden.

Die nächste Frage war die Priorisierung von Sanierungsmassnahmen. Dabei wurden einerseits Teilsanierungen, wie Heizungsersatz oder energetische Sanierungen und Totalsanierungen unterschieden.

Im Rahmen einer Totalsanierung wurden das alte Schulhaus in Valendas, das Pfruondhus in Tenna und das Haus Konsum in Versam genauer betrachtet.

Sanieren oder Neubau?

Das Pfruondhus in Tenna wurde danach mit der Denkmalpflege und dem Heimatschutz begutachtet und es wurde keine Schutzwürdigkeiten festgestellt. Wir versuchten danach zusammen mit dem von Heimatschutz und Denkmalpflege empfohlenen Architekten Toni Pfister aus Schlans, Lösungen zu finden, um zwei aber lieber drei attraktive Wohnungen im bestehenden Haus einzuplanen. Dabei mussten wir feststellen, dass wir viele Kompromisse machen müssten und trotzdem insgesamt zu hohen Kosten auflaufen.
Unsere Anforderungen waren unter anderem gute Schallisolation, neuzeitliche Wärmedämmung, unabhängiges Heizsystem, möglichst barrierefreier Zugang, Platz für die Fahrzeuge der Bewohner.
Das Pruondhus steht an seinem jetzigen Standort stark im Hang. Die komplette rückwertige Mauer müsste erneuert werden. Dies bedeutet einen enormen Mehraufwand. So kamen wir dazu, dass ein grösserer Ersatzneubau die bessere Alternative sei.

Die Neubauplanung

Zu Beginn der Neubauplanung stand wieder das Anforderungsprofil. Wohnraum war in den letzten Jahren in Tenna stets gesucht. Dabei stehen einerseits Familienwohnungen, aber auch kleinere Wohneinheiten für Jung oder Alt im Vordergrund. Diese sollten barrierefrei, also auch für Personen mit Einschränkung ihrer Mobilität nutzbar sein. Die Nähe zu den vorher erwähnten Infrastrukturen und der Postautohaltestelle soll eine nachhaltige, gute Auslastung der Mietwohnungen gewährleisten. Gemeinsam mit Toni Pfister konnten wir im Winter 2018 Interessierten die ersten Entwürfe präsentieren.

Dabei wurde klar, dass noch Verbesserungspotential besteht. Einerseits war die Unterbringung der Autos nicht gut gelöst und andererseits wurde der Einbau eines Liftes gewünscht.
Bei der weiteren Planung stellten wir dann fest, dass die Kantonspolizei sehr klare Anforderungen zu einer Garageneinfahrt hat und wir einen Luftschutzkeller einbauen müssen.

Nach weiterer Planung gelangten wir zum heutigen Entwurf. Dieser beinhaltet eine 4 ½ Zimmer Wohnung eine flexible 3 ½ Zimmer Wohnung, aus welcher sich bei anderen Nutzungsanforderungen 2 kleinere Wohnungen machen liessen, eine 2 Zimmer Wohnung, sowie ein Atelier/Studio. Zu jeder Wohnung gibt es einen Garagenplatz.

Es gibt einen ebenerdigen Zugang vom Dorfladen her. Alle Wohnungen sind mit einem Lift erschlossen und sollen alle vermietet werden; Ein Verkauf ist nicht angedacht.
Sollte die Gemeindeversammlung dem Projekt zustimmen werden wir als nächstes eine Baukommission einberufen welche gemeinsam mit dem Architekten die Feinplanung macht und die Ausführung begleitet.

Die Nutzung

Untergeschoss

Garage mit 5 Plätzen, ein Atelier, sowie die Technikräume und Luftschutzraum.
Das Atelier soll von den Initianten und Teilnehmern der Art Safiental genutzt werden. Diese haben dazu ein Institut gegründet, das seinen Sitz im Safiental hat. Es soll ein Raum sein, an dem Künstler vor Ort arbeiten können. Die Trägerschaft für dieses Projekt ist beim Naturpark Beverin.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befindet sich eine 3 ½ Zimmer Wohnung. Wie beschrieben könnte sie bei anderer Nutzungsanforderung zu zwei kleineren Wohnungen umgebaut werden. Für diese Wohnung besteht bereits ein Mietteressent. Speziell zu erwähnen ist die Laube auf der Garage, welche einerseits das geschützte Zusammensitzen und Beobachten des Betriebes vor dem Dorfladen ermöglicht. Andererseits ist das Nebengebäude aber auch ein externer Lagerraum/Estrich.

1. Obergeschoss

Im ersten OG befindet sich die 2 Zimmer Wohnung. Eine interessante Wohnung für ältere Menschen, (sie könnte in Zusammenarbeit mit Tenna Hospiz betrieben werden) oder für junge Alleinstehende welche z.B. in der Gastronomie arbeiten. Weiter ist auf dieser Etage die Küche, der Eingang und ein Zimmer der 4 ½ Wohnung die sich für eine Familie eignet. Es gibt durchaus Anfragen von Familien, welche gerne nach Tenna ziehen würden, ohne gleich Bauland zu kaufen um ein Haus zu bauen. Deshalb ist mietbarer Wohnraum wichtig.

2. Obergeschoss

Hier befinden sich zwei Zimmer, ein grosszügiger Wohnraum, ein Abstellraum und ein Bad der 4 ½ Wohnung. Durch das grosse Fenster im Giebel kann man die Aussicht und die Sonne geniessen.

Die Kosten

Das Pfruondhus befindet sich im Finanzvermögen der Gemeinde. Dies bedeutet, es ist grundsätzlich veräusserbar. Aufgrund seiner Lage im Dorf Tenna, sollte das Gebäude im Falle einer zu hohen Belastung, welche von heute aus gesehen nicht absehbar ist, gut veräussert werden können. Wir möchten die Schulden objektbezogen aufnehmen, was zur Folge hat, dass das Gebäude als Sicherheit dienen soll. Der Projektkredit beläuft sich auf 2'765'500 CHF.

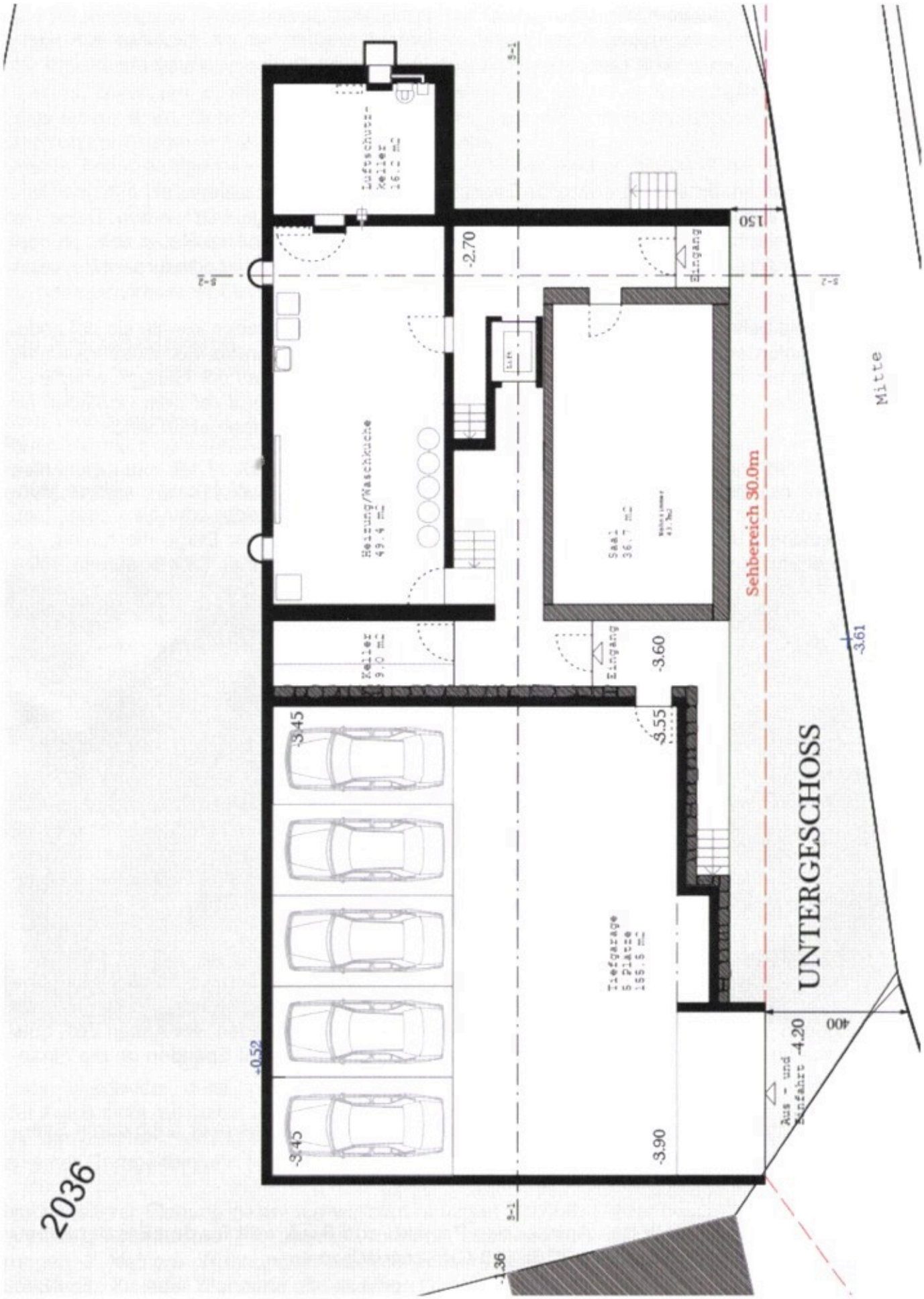
Die Finanzierung

Wie erwähnt gehört das Pruondhus Tenna zum Finanzvermögen der Gemeinde, dies lässt eine objektbezogene Finanzierung zu. Es lässt sich also eine Hypothek aufnehmen. Weiter sind wir mit Stiftungen in gutem Kontakt, welche sich eine Mitfinanzierung überlegen. Wir hatten Zeit, gute Vorgespräche zu führen und sind nun überzeugt einen namhaften Anteil Spenden an die Finanzierung finden zu können

Natürlich soll sich das Projekt aus den Mieten finanzieren, das Ziel ist es aber auch durch Spenden die Mieten in erträglichem Rahmen zu halten.

Antrag

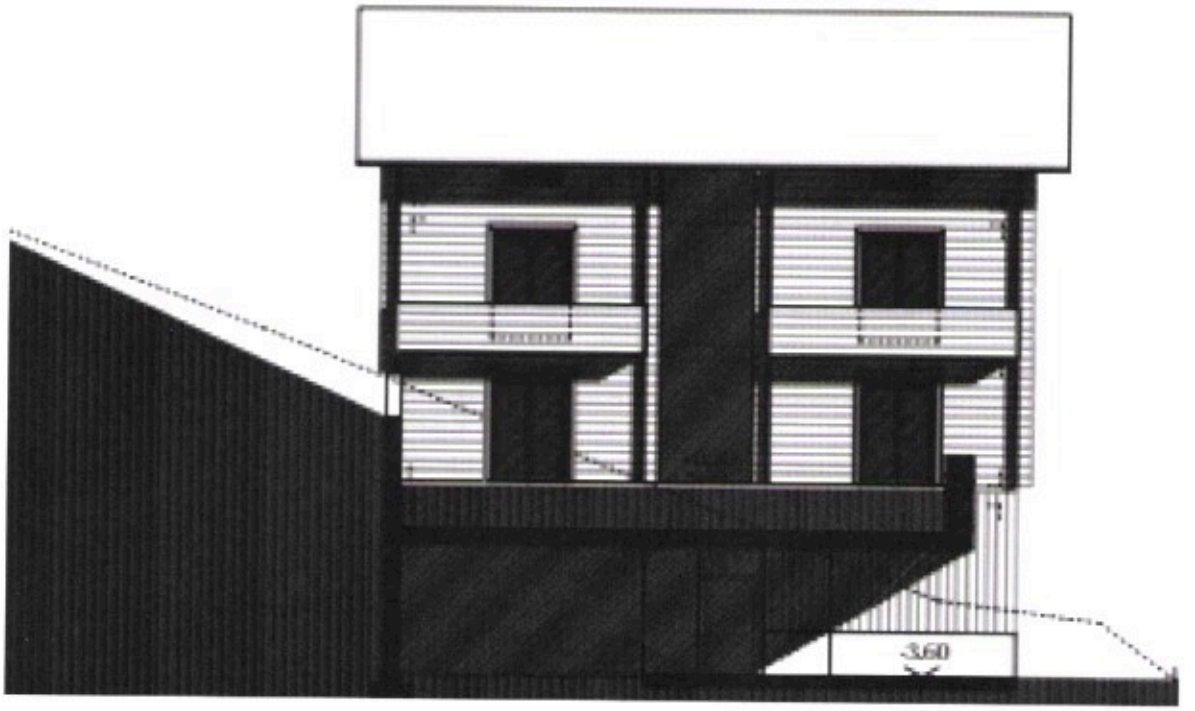
Der Gemeindevorstand stellt den Antrag, den Projekt- und Baukredit für den Ersatzneubau Pfruondhus Tenna in der Höhe von 2'765'500 CHF zuzustimmen


Luftschutz-
Keller
16.0 m2
Heizung/Waschküche
49.4 m2
Keller
9.0 m2
Saal
36.7 m2
Eingang
Eingang
Tiefgarage
5 Plätze
155.5 m2
Sehbereich 30.0m
UNTERGESCHOSS
Mitte
Aus - und
Einfahrt
-2.70
-3.60
-3.55
-3.45
-3.45
-3.90
-4.20
-3.61
-0.52
-1.36
150
400

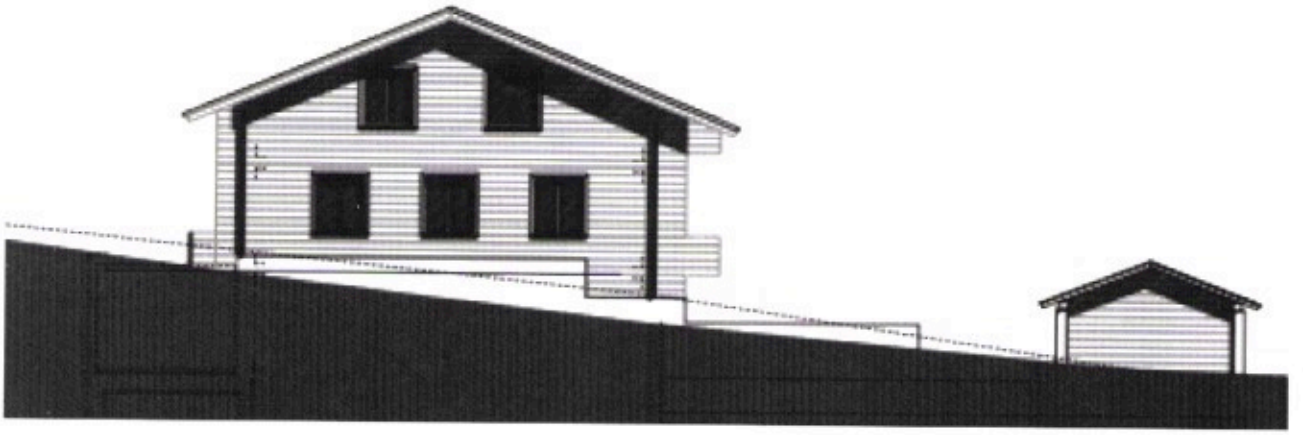
2036

Nordfassade

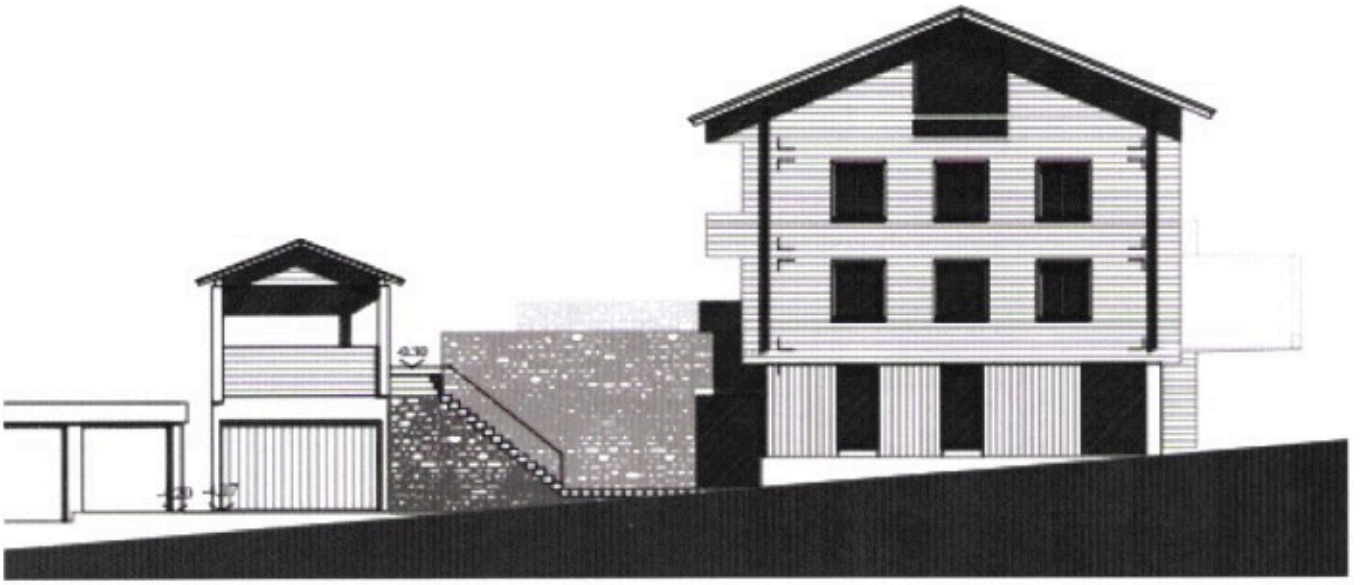
Südfassade



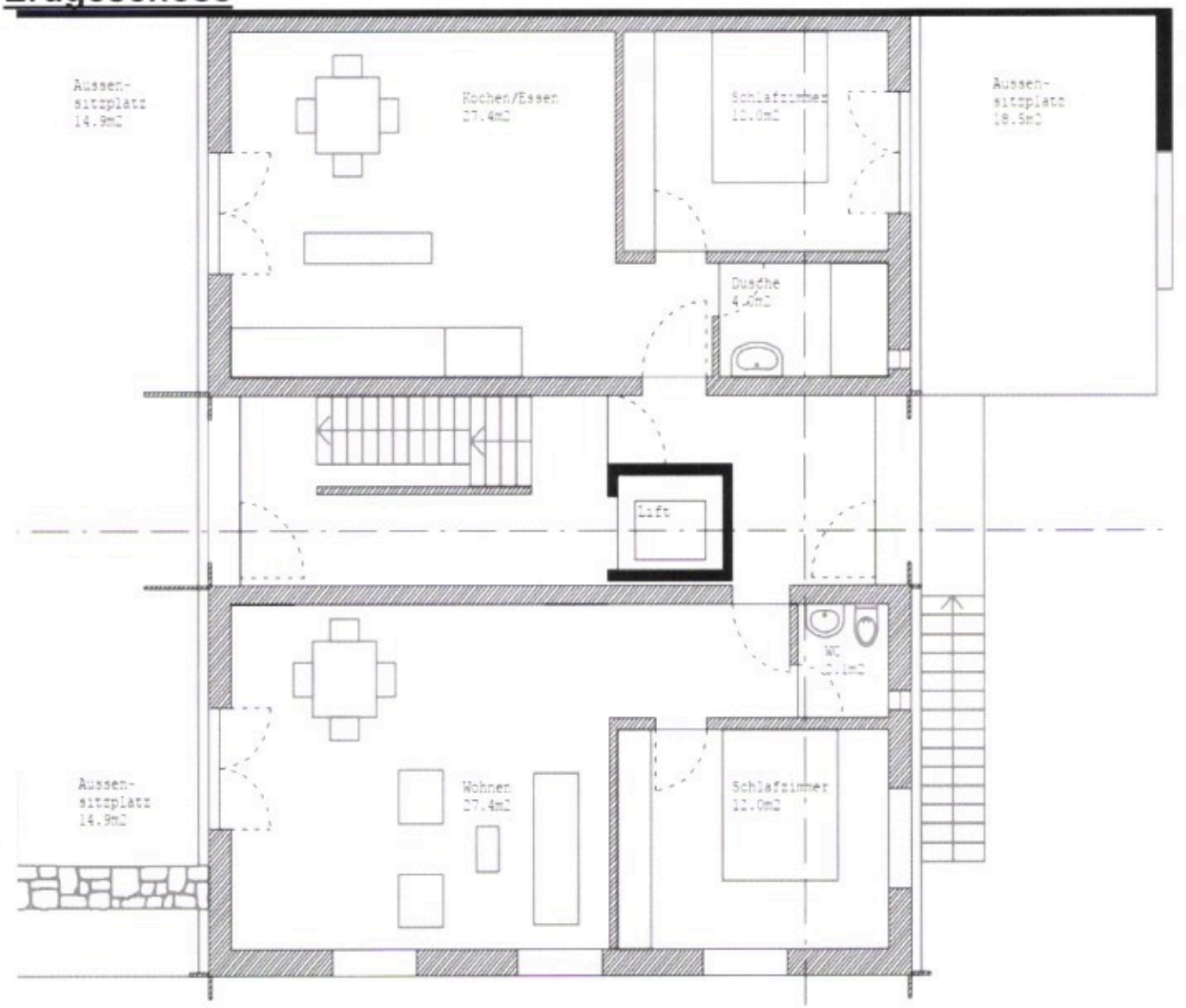
Westfassade



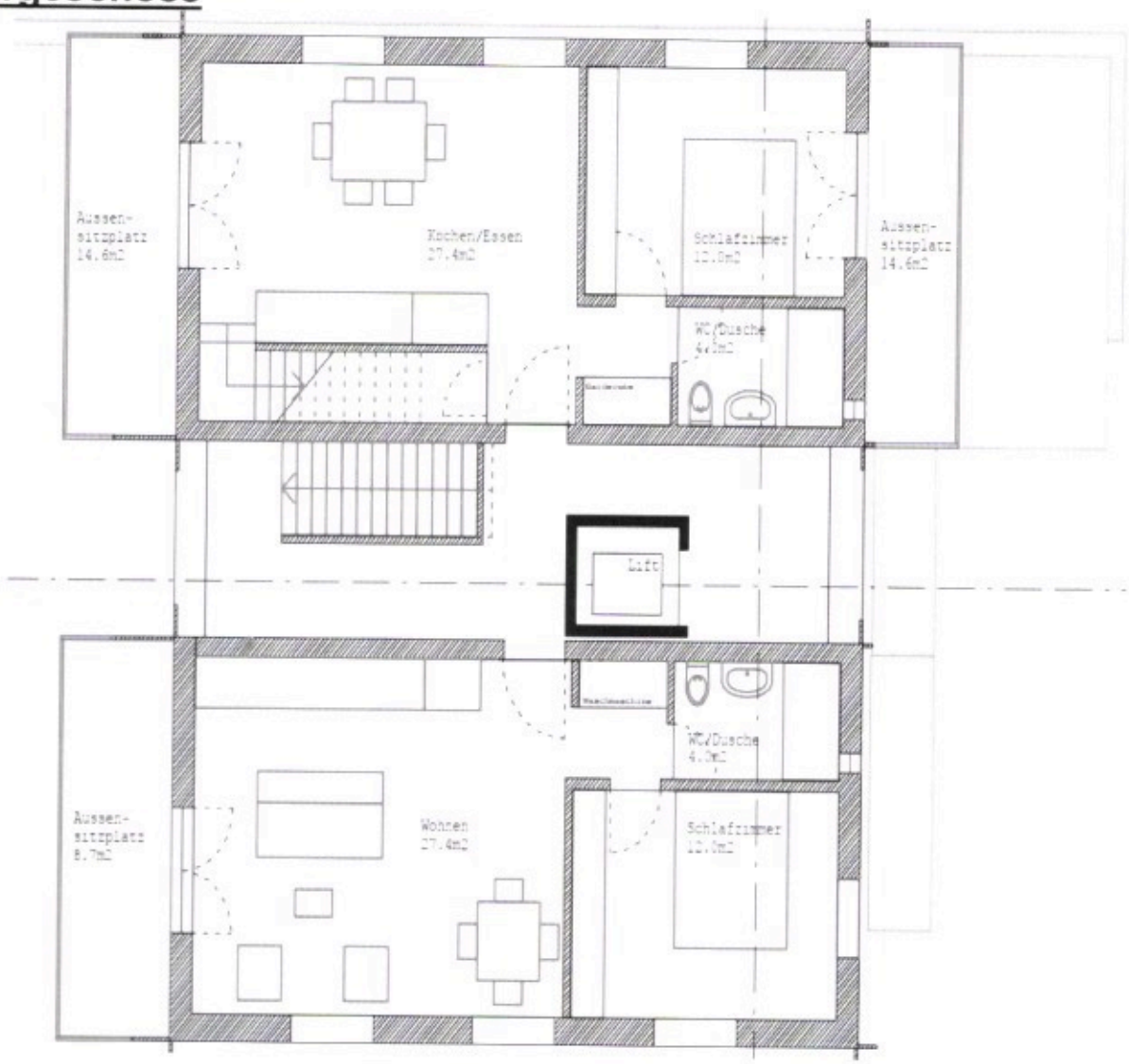
Ostfassade



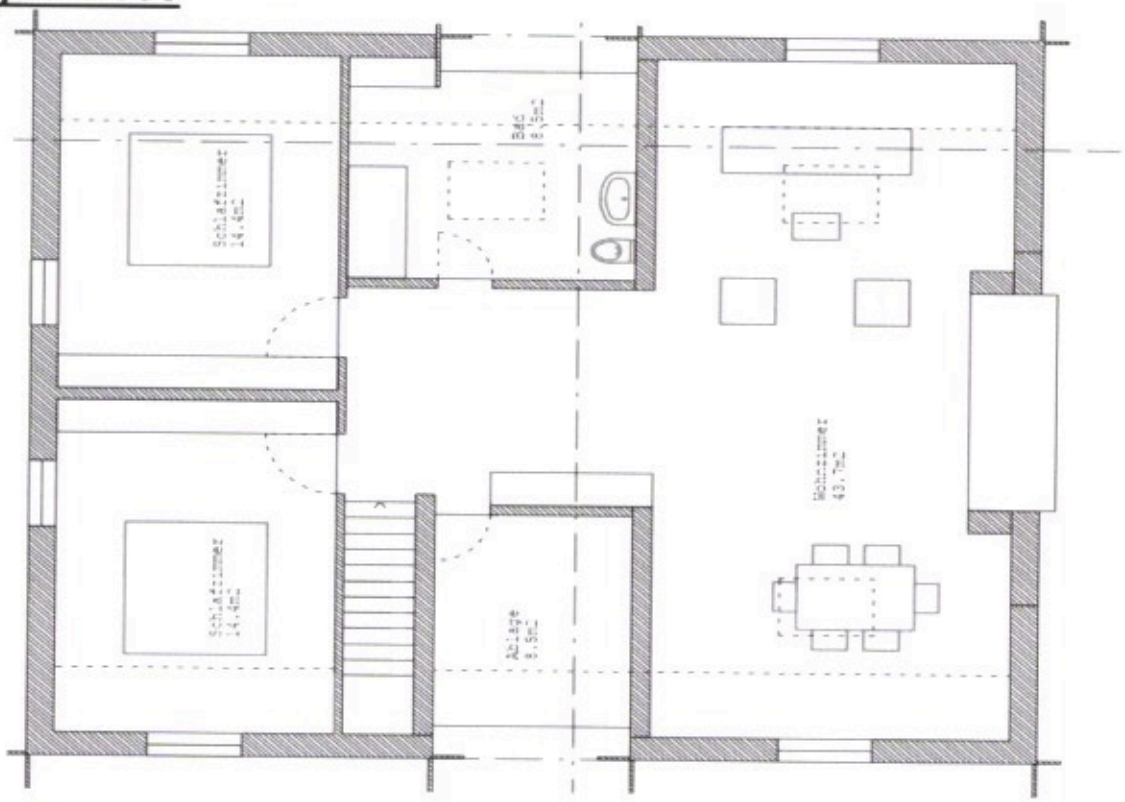
Erdgeschoss



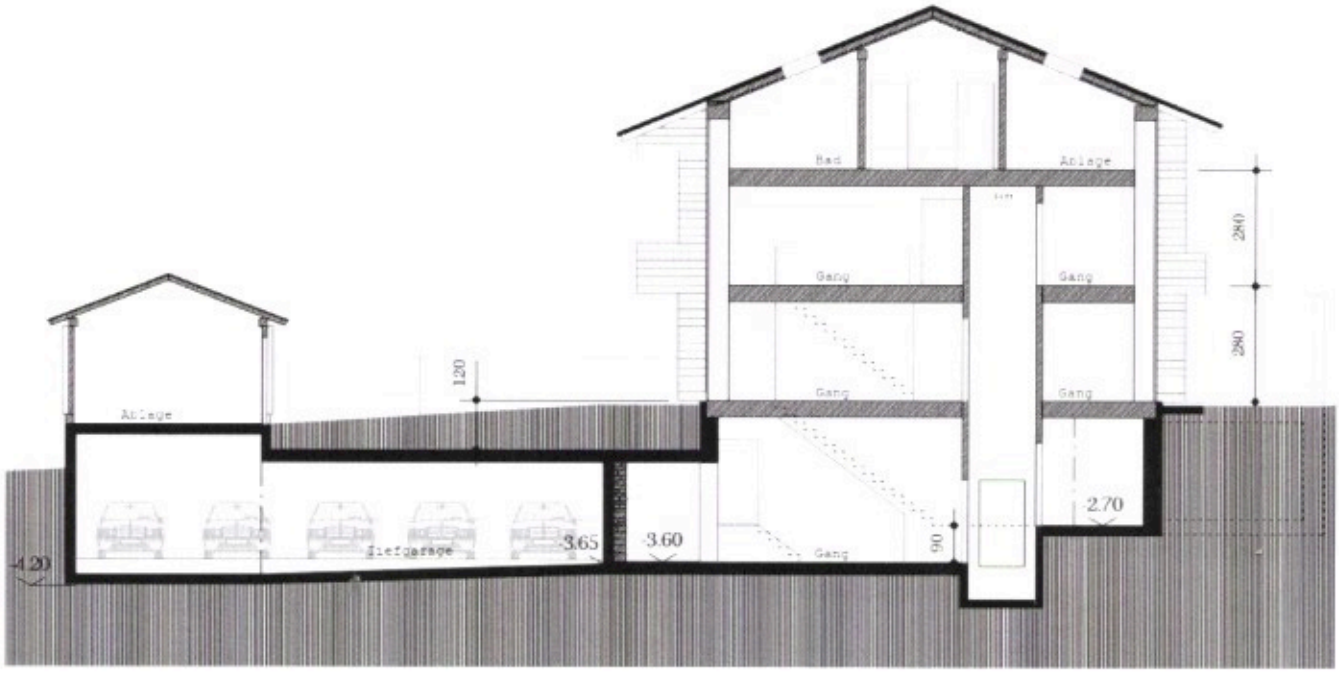
Obergeschoss



Dachgeschoss



Querschnitt



Längsschnitt